



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

KOPIE

Direction de l'aménagement, de l'environnement et
des constructions DAEC
Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion RUBD

Chorherrengasse 17, 1701 Fribourg

T +41 26 305 36 04, F +41 26 305 36 09
www.fr.ch/rubd

Unser Zeichen: ChF/sh
Tel. direkt: + 41 26 305 36 13
eMail: seca@fr.ch

Freiburg, 25. November 2020

Heitenried, Gemeinde. Genehmigung der Änderung der Ortsplanung

gestützt:

auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700);

auf die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (SR 700.1);

auf das Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) vom 2. Dezember 2008 (SGF 710.1);

auf das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR SGF 710.11);

auf die Verordnung vom 30. Juni 2015 über den Tarif der Gebühren und Verfahrenskosten im Bereich der Raumplanung und des Bauwesens (SGF 710.16);

auf die am 28. Oktober 2009 durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) genehmigte Ortsplanung (OP);

auf die Akten,

in Erwägung:

I. Gegenstand

Gegenstand der vorliegenden Genehmigung ist die Anpassung der OP der Gemeinde Heitenried an die Bedingungen gemäss der Genehmigung der Gesamtrevision durch die RUBD vom 28. Oktober 2009 sowie die im eingereichten Dossier nachgeführten Änderungen. Teilweise wurden zudem neue Anpassungen vorgenommen, die sich nicht aus den genannten Umständen ergeben.

II. Verfahren

Genehmigung der Gesamtrevision der OP

28. Oktober 2009.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Änderung der OP wurde im Amtsblatt Nr. 2 vom 11. Januar 2019 publiziert. Der Gemeinderichtplan (GemRP) wurde gleichzeitig in Vernehmlassung gegeben.

Einsprachen und Bemerkungen

Während der öffentlichen Auflage sind keine Einsprachen eingegangen.

Annahme durch den Gemeinderat

Der Gemeinderat hat die Änderung der OP am 25. Februar 2019 angenommen.

Rechtliches Gehör

Gemäss Art. 86 Abs. 2 RPBG und Art. 34 Abs. 1 RPBR hat die RUBD die Punkte des OP-Dossiers, welche sie nicht zu genehmigen oder zu ändern vorsah, im Amtsblatt Nr. 18 vom 1. Mai 2020 publiziert. Zusätzlich zur Publikation im Amtsblatt wurde die Gemeinde mit Brief vom 28. April 2020 auf die Publikation des rechtlichen Gehörs aufmerksam gemacht und zur Stellungnahme innert 30 Tagen ab Publikation eingeladen.

Stellungnahmen

Die Gemeinde Heitenried hat in ihrem Schreiben vom 25. Mai 2020 betreffend die Punkte der vorerwähnten Publikation der RUBD anlässlich der Gewährung des rechtlichen Gehörs Stellung genommen.

Zu den Erwägungen hierzu, siehe Erwägung IV. Kap. 3, 4, 5 und 6 nachstehend.

III. Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe

Das Dossier wurde im Rahmen der Schlussprüfung den nachstehend aufgeführten interessierten Amtsstellen und Organen zur Begutachtung unterbreitet, welche folgende Gutachten erstellt haben:

Günstig ohne Bedingungen:

- > Amt für Mobilität (MobA);
- > Freiburger Tourismusverband;
- > Naturgefahrenkommission;
- > Amt für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen.

Günstig mit Bedingungen:

- > Amt für Wald und Natur (WNA);
- > Amt für Energie (AfE);
- > Amt für Kulturgüter (KGA);
- > Amt für Landwirtschaft (LwA);
- > Amt für Umwelt (AfU) – Teil A Ortsplanung Heitenried.

Ungünstig:

- > Amt für Umwelt – Teil B Umweltverträglichkeitsprüfung für das Ausscheiden eines Perimeters für diversifizierte Landwirtschaft.

Gesamtgutachten des Bau- und Raumplanungsamtes:

- > Günstig mit Bedingungen.

IV. Beurteilung durch die RUBD

Die RUBD macht sich die vom Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) berücksichtigten Bedingungen der konsultierten Amtsstellen und Organe zu eigen. Dasselbe gilt für die Bedingungen, welche im Gesamtgutachten des BRPA enthalten sind. Sie bilden einen integrierenden Bestandteil der vorliegenden Genehmigung, sofern nachfolgend nicht anders entschieden wird.

Die Gemeinde Heitenried hat die Gelegenheit genutzt, gleichzeitig zu den Anpassungen an die Genehmigungsaufgaben weitere Anpassungen vorzunehmen. Dabei handelt es sich teilweise um Anpassungen an neue Vorschriften und teilweise um neu vorgesehene Änderungen. Eine Planänderung nach Durchführung und Abschluss der Gesamtrevision, ohne dass sich die Verhältnisse in der Zwischenzeit erheblich geändert haben, widerspricht dem Grundsatz der Planbeständigkeit (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG). Der Planhorizont soll grundsätzlich auf 15 Jahre ausgerichtet sein (vgl. Art. 15 RPG). Vorliegend erscheinen die weiteren von der Gemeinde vorgenommenen Änderungen jedoch gerechtfertigt.

Die Gemeinde hat sowohl die Anpassungen der OP an den Genehmigungsentscheid vom 28. Oktober 2009 als auch die weiteren nachgeführten Änderungen zusammen als ein Dossier zur Schlussprüfung und Genehmigung eingereicht. Über die neu nachgeführten Änderungen wird zusammen mit dem Entscheid über die Anpassungen der OP an den genannten Genehmigungsentscheid entschieden.

Nach der Prüfung des Dossiers kann Folgendes festgehalten werden:

1. Erläuternder Bericht

1.1. Übereinstimmung mit dem geltenden Bundesrecht

Die vorliegende Änderung der OP sieht keine Erweiterung der Bauzone vor. Es wird auch keine Verminderung der Fruchtfolgeflächen (FFF) erzeugt, weshalb sich die weitere Prüfung bezüglich

Art. 30 Abs. 1bis RPV erübrigt. Darauf gestützt wird festgestellt, dass diese Änderung der OP mit dem revidierten Bundesrecht konform ist, welches am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist.

1.2. Revision des kantonalen Richtplans

Der kantonale Richtplan (KantRP) wurde am 1. Mai 2019 vom Bund teilweise genehmigt. Gemäss Art. 18 Abs. 1 RPBG ist der neue KantRP für die kantonalen und kommunalen Behörden seit der Annahme durch den Staatsrat am 2. Oktober 2018 verbindlich. Ab diesem Zeitpunkt ist die RUBD grundsätzlich verpflichtet, die OP aufgrund der neuen kantonalen Bestimmungen zu prüfen.

Die RUBD stellt bei ihrer Analyse fest, dass aufgrund der Tatsache, dass die vorliegende Änderung der OP nicht nur die Umsetzung der in der vom 28. Oktober 2009 geforderten Bedingungen, sondern auch neue zusätzliche Änderungen enthält, bei der Bearbeitung des vorliegenden Dossiers grundsätzlich auch die Kriterien des neuen KantRP zur Anwendung kommen. Darauf gestützt wurden die neuen von der Gemeinde in das Dossier zur Schlussprüfung eingebrachten Aspekte, welche eine tiefgründige und erstmalige Begutachtung benötigen, anhand der Kriterien des neuen KantRP beurteilt. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die Nutzungsänderungen (Umzonungen). Jene Aspekte, die im Genehmigungsentscheid von 2009 gefordert wurden und welche die Gemeinde im vorliegenden Dossier entsprechend umgesetzt hat, wurden nicht erneut in Frage gestellt. Auch die Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe basieren grundsätzlich auf der Überprüfung, ob die Forderungen gemäss dem Genehmigungsentscheid von 2009 korrekt umgesetzt worden sind, weshalb keine neue Analyse gemäss den Kriterien des neuen KantRP vorgenommen wurde.

1.3. Bauzonendimensionierung der Bauzone

Laut dem Gesamtgutachten zur Vorprüfung vom 27. Juni 2018 soll die Gemeinde im Rahmen des Dossiers zur Schlussprüfung eine Berechnung der Bauzonendimensionierung der Bauzone einreichen. Die Gemeinde erklärt im erläuternden Bericht, dass auf eine Nachführung der Dimensionierung der Bauzone verzichtet wird, da die Gemeinde die Bauzone im Rahmen der vorliegenden Änderung der OP nicht ändert.

Die RUBD macht sich die Erwägungen des Gesamtgutachtens des BRPA zu eigen: Die Gemeinde hat im Rahmen der Gesamtrevision der OP von 2009 eine Berechnung der Bauzonendimensionierung gemäss den Kriterien des alten KantRP eingereicht. Entsprechend der damals eingereichten Berechnung verfügte die Gemeinde über keine überdimensionierte Bauzone. Da die Gemeinde im vorliegenden Dossier keine Erweiterung der Bauzone vornimmt und mit dem neuen KantRP eine neue Berechnungsmethode eingeführt wurde, wägt die RUBD gestützt auf die fachliche Begutachtung des BRPA ab, dass keine Nachführung der Dimensionierung der Bauzone vorzunehmen ist.

1.4. Bedingungen der Amtsstellen und Organe

Die im Gesamtgutachten des BRPA enthaltenen Anpassungen des erläuternden Berichts sind im Rahmen der nächsten OP-Revision zu berücksichtigen.

2. Gemeinderichtplan

2.1. Allgemeines

Der GemRP der vorerwähnten Gesamtrevision der OP von 2009 gilt weiterhin für diejenigen Elemente des Plans, die nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung der OP sind.

Der GemRP entspricht den Anforderungen von Art. 41 RPBG, was die Bodennutzung und die Bodenressourcen, die Mobilität sowie die Landschaft anbelangt.

2.2. Bodennutzung und Bodenressourcen

Mit der vorliegenden Änderung der OP sieht die Gemeinde keine neuen Richtplangebiete vor. Zu den bereits im Rahmen der Genehmigung der Gesamtrevision der OP genehmigten Richtplangebieten haben sich gewisse Amtsstellen jedoch im vorliegenden Verfahren nochmals geäußert, deshalb nimmt die RUBD zu diesen Gutachten im Folgenden Stellung.

Richtplangebiete auf Art. 83 und 780 des Grundbuches (GB) der Gemeinde Heitenried sowie auf Art. 84 GB (teilweise)

Die Richtplangebiete auf den Art. 83 und 780 GB sowie auf Art. 84 GB (teilweise) bilden keinen Gegenstand der vorliegenden OP-Änderung und entsprechen dem genehmigten GemRP von 2009.

Die RUBD hält jedoch fest, dass bei einer allfälligen Einzonung der fraglichen Richtplangebiete die eingehende Interessenabwägung bezüglich der folgenden Thematiken vorbehalten bleibt:

- > Das LwA weist in seinem Gutachten darauf hin, dass die Bestimmungen des Art. 30 Abs. 1 bis RPV bei einer allfälligen zukünftigen Einzonung vorbehalten bleiben.
- > Das KGA hält in seinem Gutachten fest, dass geplante Erweiterungen der Bauzone immer unter Berücksichtigung der Kulturgüter vorgenommen werden sollen. Besonders das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sollte beachtet werden. Dies betrifft gemäss dem Gutachten des KGA insbesondere die Richtplangebiete im Bereich Spisiacher (Art. 83 und 84 GB (teilweise)). Bei einer allfälligen zukünftigen Einzonung im vorerwähnten Bereich sind die Bedingungen des Gutachtens des KGA vom 27. November 2018 einzuhalten.

Schliesslich möchte die RUBD gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA beim Richtplangebiet auf Art. 780 GB darauf hinweisen, dass ein Teil dieses Richtplangebietes nicht auf der Übersichtskarte des geltenden KantRP als Sektor der wesentlichen Erweiterung der Bauzone vorhanden ist. Somit ist dieser fragliche Teil des Richtplangebietes auf Art. 780 GB nicht für die Erweiterung bestimmt. Über den regionalen Richtplan besteht für die Gemeinde jedoch die Möglichkeit, eine Anpassung des Siedlungsgebietes vorzuschlagen.

2.3. Mobilität

Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA erwägt die RUBD, dass die vom MobA geforderten Anpassungen bezüglich der Darstellung des kantonalen Radwegnetzes und der Hierarchie des Strassennetzes erst anlässlich der nächsten OP-Revision vorzunehmen sind.

2.4. Energie

Kommunale Energieplanung

Im Gesamtgutachten des BRPA zur Vorprüfung wurde festgestellt, dass die Thematik "Energie" neu in den GemRP integriert worden ist. Das AfE hält in seinem Gutachten zur Schlussprüfung fest, dass der Aktionsplan der Gemeinde Heitenried im Dossier zur Schlussprüfung fehlt. Dieser zeigt auf, mit welchen Mitteln die Gemeinde die gesetzten Ziele umsetzen will. Gemäss Art. 8 Abs. 1 des Energiegesetzes vom 9. Juni 2000 muss jede Gemeinde auf Grundlage des Sachplans Energie innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes einen kommunalen Energieplan erstellen. Deshalb weist das AfE in seinem Gutachten darauf hin, dass die Gemeinde seit 2007 verpflichtet ist, einen solchen Aktionsplan zu erstellen. Das AfE fordert, dass die Gemeinde einen Aktionsplan aufstellt und ihn zur Genehmigung vorlegt. Erst mit Vorliegen dieses Aktionsplans kann das energiepolitische Programm der Gemeinde gutgeheissen werden. Diese Forderung wurde bereits im Rahmen der Vorprüfung vom AfE gefordert.

Die RUBD macht sich die Erwägungen des Gesamtgutachtens des BRPA zu eigen: Der fragliche Aktionsplan ist von der Gemeinde zu erstellen. Die RUBD lädt die Gemeinde ein, allfällige Unklarheiten direkt mit dem AfE zu koordinieren.

2.5. Formelle Korrekturen

Die RUBD stützt sich auf das Gesamtgutachten des BRPA und entscheidet, dass die formelle Korrektur des GemRP, welche im Gesamtgutachten dieser Amtsstelle synthetisiert ist, im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen ist.

3. Erschliessungsprogramm

Die RUBD stellt fest, dass das Erschliessungsprogramm richtigerweise nicht erstellt wurde. Zwar soll die Übersicht über den Stand der Erschliessung (ÜÜSE) bezüglich der Sektoren mit obligatorischem Detailbebauungsplan (DBP) ergänzt werden. DBP betreffen jedoch die Detailerschliessung. Da die Groberschliessung für alle Bauzonen besteht, ist nämlich kein Erschliessungsprogramm notwendig.

Wie das AfU in seinem Gutachten verlangt, ist das Erschliessungsprogramm bei neuen Elementen oder wenn sich die Umstände geändert haben und wenn sich neue Aufgaben mit erheblichen Auswirkungen auf den Gewässerschutz stellen anzupassen.

4. Zonennutzungsplan

4.1. Allgemeines

Für die aufgrund des Genehmigungsentscheids von 2009 geänderten Elemente des Zonennutzungsplans (ZNP), welche im Folgenden nicht speziell erwähnt werden, sieht die RUBD die Genehmigung vor. Der ZNP der Gesamtrevision der OP von 2009 gilt im Übrigen weiterhin für die Elemente des Plans, die nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung der OP sind.

4.2. Nutzungsänderungen

4.2.1. Allgemeine Hinweise zu den Nutzungsänderungen

Im Rahmen der vorliegenden Änderung der OP sieht die Gemeinde neu zwei Umzonungen vor.

Da es sich bei diesen Umzonungen nicht um die Umsetzung einer Bedingung des Genehmigungsentscheids von 2009 handelt, kommt der geltende KantRP zur Anwendung.

Demgemäss kann einer Umzonung, welche zu einer Verdichtung führt, nur zugestimmt werden, falls die Umzonung in einem Bereich mit mindestens einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C liegt oder eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C und einem Sektor, welcher die Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C besitzt, vorhanden ist.

Umzonungen

Umzonung von Art. 81 und 1002-1005 GB (alle teilweise) und Art. 1026 GB in die Wohnzone niederer Dichte 1

Mit der vorliegenden Änderung der OP sieht die Gemeinde auf den Art. 81 und 1002-1005 GB (alle teilweise) sowie Art. 1026 GB eine Umzonung von der Mischzone (MZ) in die Wohnzone niederer Dichte (WnD) 1 vor. Im erläuternden Bericht erwähnt die Gemeinde, dass diese Umzonung aufgrund einer Anpassung an die aktuellen Parzellengrenzen und indirekt auch die tatsächliche Nutzung dieser Parzellen vorgenommen wird, damit zwischen den baupolizeilichen Massen und der Art der Nutzung keine Widersprüche entstehen.

Das BRPA stellte in seinem Gesamtgutachten fest, dass die vorliegende Umzonung zu keiner Verdichtung führt und somit obwohl sie in einer Erschliessungsgütekategorie mit dem Niveau D liegt, betreffend die Verdichtung die Kriterien des neuen KanRP erfüllt. Die Direktion stützt sich auf die fachliche Prüfung des BRPA und wägt ab, dass die vorerwähnte Umzonung im Übrigen aus raumplanerischer Sicht sinnvoll erscheint, da sich die Parzellengrenzen seit der Genehmigung der OP 2009 tatsächlich verändert haben und die Parzellen heute bebaut sind. In der Tat erscheint eine Anpassung daher sachgemäss, da Widersprüche der tatsächlich vorhandenen Nutzung in diesem Gebiet mit der bestehenden MZ so vermieden werden können.

Folglich sieht die Direktion die Genehmigung der Umzonung von Art. 81 und 1002-1005 GB (alle teilweise) sowie Art. 1026 GB in die WnD 1 vor.

Umzonung von Art. 983 GB (teilweise) in die Zone von allgemeinem Interesse

a. Gesamtgutachten des BRPA

Die Umzonung von Art. 983 GB (teilweise) von der Freihaltezone (FZ) in die Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) dient, entsprechend den Angaben der Gemeinde, der Bereinigung der Zonenzuweisung gemäss der tatsächlichen Nutzung auf Art. 983 GB. Im erläuternden Bericht wird erklärt, dass im Bereich der Umzonung Parkplätze bestehen. Namentlich seien die Parkplätze auf Art. 983 GB im Eigentum der Gemeinde und werden von den Besuchern der Kirche und kultureller Veranstaltungen genutzt. Der Bedarf an diesen Parkplätzen in diesem Sektor ist gemäss dem erläuternden Bericht gross.

Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass die vorerwähnte Umzonung aus raumplanerischer Sicht sinnvoll erscheint, da Widersprüche der tatsächlich vorhandenen Nutzung in diesem Gebiet

mit der bestehenden FZ vermieden werden. Weiter kann festgehalten werden, dass es sich bei der Umzonung von der bestehenden FZ in eine ZAI um eine Verdichtung handelt, weshalb die Kriterien des Themas 103 des geltenden KantRP eingehalten werden müssen. Die fragliche Parzelle liegt in einem Bereich mit der Erschliessungsgütekategorie C, weshalb gemäss dem geltenden KantRP eine Verdichtung möglich ist. Bezüglich der Kriterien zur Verdichtung kann der Umzonung somit zugestimmt werden.

Das KGA erwähnt in seinem Gutachten, dass die fragliche Umzonung akzeptiert werden kann, wenn Spezialvorschriften sicherstellen, dass in diesem Perimeter keine Bauten erstellt werden können und die Parkplatzflächen, welche sich innerhalb eines Ortsbildschutzperimeters befinden, begrünt werden müssen. Auf dem ZNP ist im Bereich der Umzonung ein entsprechender Perimeter festgehalten. Im Gemeindebaureglement (GBR) fehlen jedoch die betreffenden Spezialvorschriften, welche noch angefügt werden sollen.

Darauf gestützt kann die Umzonung von Art. 983 GB (teilweise) in eine ZAI vom BRPA positiv mit Bedingung begutachtet werden. Die im GBR noch einzufügenden Spezialvorschriften sollen sicherstellen, dass in diesem Perimeter keine Bauten oder Anlagen erstellt werden können und die Parkplatzflächen begrünt werden müssen.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sie an der Umzonung von Art. 983 GB (teilweise) in die ZAI festhalten will. Die Gemeinde sieht jedoch vor, im GBR einen zusätzlichen Artikel betreffend die Spezialvorschriften einzufügen, dass keine Bauten und Anlagen erstellt werden können und die Parkplatzflächen begrünt werden.

c. Erwägungen der RUBD

Die Direktion begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und stützt sich auf die vorerwähnten Ausführungen des BRPA. Folglich sieht die RUBD die Genehmigung der Umzonung von Art. 983 GB (teilweise) in eine ZAI mit der Bedingung vor, dass im GBR noch Spezialvorschriften einzufügen sind, dass in diesem Perimeter keine Bauten oder Anlagen erstellt werden können und die Parkplatzflächen begrünt werden müssen.

4.2.2. Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft

a. Gesamtgutachten des BRPA

Wie im Gesamtgutachten zur Vorprüfung vom 27. Juni 2018 erläutert, sind die Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft (PDL) Teil der Landwirtschaftszone. Sie sind für die Aufnahme mehrerer Einrichtungen oder für den Bedarf einer Gemeinschaft von Landwirten zu dimensionieren und liegen in Gebieten, für welche die Erschliessung wirtschaftlich tragbar ist. Sie dürfen nicht in geschützten Landschaften oder in Landschaften, welche in einem Inventar von nationaler oder kantonaler Bedeutung vorkommen, ausgeschieden werden und prinzipiell auch nicht in Grundwasserschutzzonen sowie Gebieten, welche Naturgefahren ausgesetzt sind. Solche Perimeter sollten, wenn möglich, zudem in der Nähe von Industrie- und Gewerbebezonen ausgeschieden werden, um eine gute Eingliederung von neuen Bauten und Anlagen zu garantieren. Sie müssen über folgende Erschliessungsanlagen verfügen: ausreichende Strassenzufahrt, ausreichende Wasserversorgung und erforderliche Anlagen zur Ableitung und Reinigung des Abwassers. Sie sind ausserdem in erster Linie auf Flächen vorzusehen, die sich weniger zum Ackerbau eignen, um damit die besten Flächen für den herkömmlichen Ackerbau zu erhalten.

Die Gemeinde erläutert in den eingereichten Unterlagen, dass die innerbetriebliche Aufstockung nicht möglich ist und deshalb ein PDL ausgeschieden werden soll. Die Ausscheidung eines PDL dient im vorliegenden Fall der Realisierung eines Projektes der "Pogallo AG" für die Intensivierung der Bruteierproduktion, wobei die Stallbauten erneuert und erweitert werden sollen. Mit den heutigen Ställen, welche aus den 60er Jahren stammen, kann gemäss dem erläuternden Bericht die Aufstockung nicht kostendeckend betrieben werden.

Die Gemeinde hat mit den eingereichten Unterlagen die Notwendigkeit des geplanten PDL begründet. Es wurden verschiedene Standorte überprüft und eine Koordination mit den Nachbargemeinden hat stattgefunden.

In der Nachbargemeinde St. Antoni ist ebenfalls die Schaffung eines PDL vorgesehen; eine Konzentration der beiden Perimeter ist jedoch aus Gründen der Hygiene und Seuchengefahr nicht möglich. Dies wird in den eingereichten Unterlagen genügend begründet.

Entsprechend dem Gesamtgutachten zur Vorprüfung vom 27. Juni 2018 musste für die Ausscheidung des fraglichen PDL eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden da eine UVP-Pflicht besteht, wenn die Gesamtkapazität des Betriebes 125 Grossvieheinheiten (GVE) übersteigt, was beim genannten Projekt der "Pogallo AG" zutrifft (Art. 10a des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 sowie Art. 1 und Ziff. 80.4 des Anhangs der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988). Im Rahmen der Schlussprüfung hat die Gemeinde eine UVP eingereicht, welche von den verschiedenen Amtsstellen geprüft worden ist.

Laut dem Gutachten des AfU wurden im Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) gewisse Kapitel weggelassen und stattdessen auf das Vorprüfungsossier verwiesen. Dieses Vorgehen ist nicht konform und unerwünscht, da der UVB alle Angaben enthalten muss, damit die Behörde die Auswirkungen des Projekts auf die Umwelt beurteilen kann. Auch muss der UVB in seiner Gesamtheit publiziert werden. Weiter stellt das AfU bei seiner Prüfung fest, dass das Kapitel "Abfälle und umweltgefährdete Stoffe" des UVB als nicht relevant beurteilt worden ist, obwohl dieses Gebiet wegen dem Rückbau der Ställe behandelt werden muss. Dementsprechend kann die Konformität des Projekts mit der Umweltschutzgesetzgebung gemäss dem AfU nicht vollumfänglich beurteilt werden.

Weiter ist das im UVB genannte massgebliche Verfahren (Kap. 2.1) nicht korrekt, da für das vorliegende Projekt die Genehmigung des ZNP das massgebende Verfahren darstellt.

Das MobA beurteilte die angegebenen Verkehrszahlen als korrekt, was die Beurteilung des UVB in den Bereichen Lärm und Luftreinhalte erlaubt. Bezüglich der Beurteilung der Luftreinhalte hält das AfU in seinem Gutachten fest, dass die geplante Anlage alle vorsorglichen Emissionsbegrenzungen der Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 und somit auch den Mindestabstand zu bewohnten Zonen einhalten muss. Zudem ist es unerlässlich, dass sämtliche technisch und betrieblich möglichen Massnahmen getroffen werden, um die Ammoniakemissionen zu begrenzen. In diesem Sinne muss für das vorliegende Projekt die beste verfügbare Technik zwingend angewendet werden.

Das Gutachten des AfU bezüglich des Lärms ist negativ ausgefallen, da die Lärmstudie insgesamt nur 6 Lüftungskamine berücksichtigt, wohingegen für die zwei geplanten Hallen 18 Lüftungskamine geplant sind. Damit ist nicht nachgewiesen, dass die Anforderungen der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 erfüllt sind.

Der PDL liegt gemäss dem Gutachten des AfU im Übrigen ausserhalb von Hochwassergefahrenzonen und in ausreichender Entfernung zu den nächstgelegenen Gewässern, weshalb diesbezüglich die Beurteilung positiv ausfällt. Bezüglich des Gewässerschutzes erwähnt das AfU in seinem Gutachten, dass die Massnahmen für den Gewässerschutz in das Baubewilligungsdossier aufgenommen werden müssen.

Zusammenfassend und gestützt auf das Gutachten des AfU kann festgehalten werden, dass der UVB unvollständig ist und überarbeitet werden muss. Das Projekt kann bei diesem Stand der Sachlage nicht als konform mit den Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung beurteilt werden. Darauf gestützt schlägt das BRPA der RUBD vor, den ausgeschiedenen PDL im ZNP nicht zu genehmigen.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass sie an der Ausscheidung eines PDL auf Art. 182 GB festhalten will. Die Fristen im Rahmen des rechtlichen Gehörs seien jedoch zu knapp, um die Inhalte zu überarbeiten, weshalb der UVB angepasst bzw. ergänzt werden soll, damit im Rahmen der Genehmigungsaufgaben eine lückenlose Dokumentation zum PDL vorgelegt werden könne.

c. Erwägungen der RUBD

Die Direktion begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA. Daher wägt die RUBD im vorliegenden Verfahren ab, den ausgeschiedenen PDL im ZNP nicht zu genehmigen.

4.2.3. Spezialzone Sodbach

Auf den Art. 68 und 69 GB (teilweise) befindet sich die Spezialzone "Sodbach". Die RUBD stützt sich auf die Ausführungen des BRPA, dass sich innerhalb dieser fraglichen Spezialzone gemäss dem Grundbuchamt des Kantons Freiburg aktuell ein Wohn- und Geschäftshaus, ein Mehrfamilienhaus, ein Einstellraum, eine Remise und ein Unterstand befinden. Gemäss dem GBR ist diese Spezialzone neben der Naherholung, dem Tourismus und dem Militär auch für Wohnen bestimmt. Spezialzonen gemäss Art. 18 RPG können jedoch nur insofern Wohnbauten als Nutzung beinhalten, soweit sie für die standortgebundene Nutzung unablässig sind. Dies insbesondere aus dem Grund, da sich Spezialzonen, wie vorliegend, von der rechtsgültigen Bauzone entfernt befinden und nicht zu isolierten Kleinbauzonen werden sollen. Diesbezüglich wägt die RUBD ab, dass das GBR anzupassen ist (vgl. Erwägung IV, Kap. 7.2.).

Weiter ist für diese Spezialzone eine DBP-Pflicht vorhanden. Diesbezüglich sind Ziele zu definieren, die einer Spezialzone nach Art. 18 RPG entsprechen (vgl. Erwägung IV Kap. 5 und 7.2.).

4.3. Weitere Themen

Schutzperimeter Dorf

Die RUBD hat bei ihrer Analyse festgestellt, dass im ZNP der Perimeter zu Artikel 35 GBR (Schutzperimeter Dorf) fehlt. Dieser Aspekt war nicht Teil des Gesamtgutachtens zur Schlussprüfung des BRPA. Da ohne diesen Perimeter im ZNP jedoch nicht klar ist, in welchem Bereich sich dieser Schutzperimeter Dorf exakt befindet und in welchem Perimeter somit die

Bestimmungen von Art. 35 GBR zur Anwendung kommen, erwägt die RUBD, dass die Gemeinde im ZNP den fraglichen Perimeter als formelle Korrektur einzuzeichnen hat (vgl. auch Erwägungen IV, Kap. 7.2.).

Darstellung und Raumbedarf der Gewässer

Das AfU empfiehlt in seinem Gutachten, dass beim Legendenpunkt "Seitlicher Raumbedarf der Fliessgewässer, gemessen ab Bachachse/ Rohrachse" auf den zugehörigen Art. 43 des GBR verwiesen werden soll. Zudem wird empfohlen, dass die Bemassungen des Raumbedarfs in den Sektoren "Tuntelholz" und "Sense" leicht verschoben oder hervorgehoben werden sollen, da sie nur schwer lesbar sind. Das BRPA wog in seinem Gesamtgutachten ab, dass die vom AfU empfohlenen Korrekturen erst im Rahmen der nächsten OP-Änderung vorgenommen werden sollen. Die RUBD folgt dieser Einschätzung. Die entsprechenden Korrekturen sind im Rahmen der nächsten OP-Änderung vorzunehmen.

Waldareal

Entsprechend dem Gutachten des WNA sind im Jahr 2018 aufgrund der im Gutachten zur Vorprüfung vom 2. März 2017 gestellten Bedingungen auf dem Gemeindegebiet von Heitenried Waldfeststellungen durchgeführt worden, welche durch den Entscheid der Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft vom 21. November 2018 formell beschlossen und rechtskräftig geworden sind. Gemäss Art. 13 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über den Wald sind festgestellte Waldgrenzen in den ZNP einzutragen. Die Gemeinde hat diese festgestellten Waldgrenzen im ZNP richtig eingetragen und die RUBD sieht dessen Genehmigung vor.

Gehölze ausserhalb des Waldareals (GaWa)

Gemäss dem Gutachten des WNA sind die Bestimmungen aus der Vorprüfung nur teilweise korrekt umgesetzt worden. Die GaWa innerhalb der Bauzone sind korrekt auf dem ZNP eingetragen worden und auch die Bestimmungen im GBR (Art. 42) sind korrekt. Hingegen fehlt auf dem ZNP und auch im GBR (vgl. auch Erwägung IV, Kap. 7.2.) der Hinweis, dass die GaWa ausserhalb der Bauzone gemäss Art. 22 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NatG) vom 12. September 2012 geschützt sind. Diese Ergänzung soll gemäss dem WNA im Rahmen der nächsten OP-Revision vorgenommen werden. Die RUBD macht sich die Abwägung des WNA zu eigen und erwägt, dass die vorerwähnte Anpassung im Rahmen der nächsten OP-Änderung vorzunehmen ist.

Naturschutzperimeter Sensegraben

Entsprechend dem Gutachten des WNA ist der Naturschutzperimeter "Sensegraben" auf dem ZNP teilweise korrigiert worden, entspricht jedoch nach wie vor nicht ganz dem Perimeter des kantonalen Nutzungsplans "Sensegraben". Im Bereich der Sodbachbrücke befindet sich namentlich der Parkplatzbereich im kantonalen Nutzungsplan "Sensegraben", jedoch ausserhalb des Auenschutzperimeters. Das WNA hielt in seinem Gutachten fest, dass dieser Bereich im aktuellen ZNP nicht als Naturschutzperimeter eingetragen werden soll und deshalb im Rahmen der nächsten OP-Revision entsprechend korrigiert werden soll. Daher wägt die RUBD auch hier ab, dass die vorerwähnte Korrektur im Rahmen der nächsten OP-Änderung vorzunehmen ist.

4.4. Formelle Korrekturen

Bezüglich der formellen Korrektur des WNA, dass der Wald in der Legende nicht unter "weitere Zonen" sondern unter "Hinweise" aufgeführt werden soll, macht sich die RUBD das Gesamtgutachten des BRPA zu eigen und wägt ab, dass der Wald unter "weitere Zonen" zu belassen ist, da das Waldareal der Waldfeststellung entspricht, die verbindlich ist.

5. Detailbebauungsplan

Mit der Überarbeitung des GBR 2012 wurden die DBP "Putzichermatte", "Chrüzacher" und "Halta II" aufgehoben. Die RUBD nimmt gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA zur Kenntnis, dass diese Aufhebungen im vorliegenden Dossier im ZNP und GBR entsprechend umgesetzt worden sind.

Betreffend den DBP-Perimeter bei der Spezialzone "Sodbach" folgt die RUBD dem Gesamtgutachten des BRPA und erwägt, dass bezüglich der im GBR festgehaltenen Ziele für den zu erstellenden DBP "Sodbach" noch gewisse Korrekturen vorzunehmen sind, da eine Spezialzone nicht für blosse Wohnzwecke bestimmt sein kann (vgl. Erwägung IV, Kap. 4.2. und 7.2.).

Auch beim beibehaltenen DBP folgt die RUBD dem Gesamtgutachten des BRPA: Dieser fragliche DBP ist an die gültige kantonale Gesetzgebung anzupassen. Die RUBD möchte diesbezüglich darauf hinweisen, dass die in Art. 175 RPBG festgesetzte Frist am 31. Dezember 2014 abgelaufen ist. Daher wird dringend empfohlen, diese Anpassung vorzunehmen, ansonsten könnten Baugesuche dem kantonalen Recht zuwiderlaufen und gestützt darauf nicht mehr bewilligt werden.

Überdies hat die RUBD festgestellt, dass im Rahmen der Änderung der OP auf dem ZNP die DBP-Perimeter "Halta I" und "Heito" nicht mehr aufgeführt werden. Die Gemeinde bestätigte mit E-Mail vom 3. September 2020, dass die zwei vorerwähnten DBP noch in Kraft stehen und von der Gemeinde im Rahmen der Änderung der OP nicht aufgehoben worden sind. Sie werden denn auch nicht unter Art. 47 GBR als aufzuhebende DBP aufgezählt. Die RUBD erwägt, dass die Perimeter dieser zwei DBP im Rahmen der Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen als formelle Korrektur in den ZNP integriert werden sollen.

Im Übrigen wird allgemein darauf hingewiesen, dass die Gemeinde gehalten ist, die in Kraft stehenden DBP an die gültige kantonale Gesetzgebung anzupassen.

6. Übersicht über den Stand der Erschliessung

In Konformität mit Art. 31 RPV enthält das Dossier zur Gesamtrevision der OP eine ÜÜSE. Dennoch stellt die RUBD gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA fest, dass die ÜÜSE noch zu ergänzen ist: Es fehlt in der entsprechenden Tabelle die Spalte bezüglich der Gebiete, wofür ein obligatorischer DBP notwendig ist. Die Sektoren mit dieser Planungspflicht gelten nämlich als Gebiete, die entweder innerhalb von 5 oder innerhalb von mehr als 5 Jahren baureif sind, da sie durch diese zusätzliche Planungspflicht nicht sofort bebaubar sind (vgl. Arbeitshilfe zur OP, II, Kap. B 7).

Die vorerwähnte Bemerkung war nicht Teil der Vorprüfung. Darauf gestützt macht sich die RUBD das Gesamtgutachten des BRPA zu eigen und erwägt, dass die Tabelle und der Plan der ÜÜSE gemäss den vorerwähnten Ausführungen im Rahmen der nächsten OP-Revision anzupassen sind.

Da die DBP die Detailerschliessung betreffen, bedingt diese Anpassung keine Erstellung eines Erschliessungsprogramms (vgl. auch Erwägung IV, Kap. 3.).

7. Gemeindebaureglement

7.1. Allgemeines

Das GBR ist gemäss den Gutachten der unter Erwägung III. aufgelisteten Amtsstellen und Organe zu bearbeiten, sofern nachfolgend nicht anders entschieden wird.

Das GBR der OP von 2009 gilt weiterhin für die Elemente dieses Plans, die weder Gegenstand der vorliegenden Änderung der OP, noch Gegenstand der Genehmigung vom 25. Januar 2012 betreffend die Anpassung des GBR gewesen sind.

Die RUBD folgt dem Gesamtgutachten des BRPA und begrüsst, dass die Korrekturen und Ergänzungen der OP zu einem grossen Teil übernommen worden sind. Gewisse Änderungen sind bereits angepasst und am 25. Januar 2012 durch die RUBD genehmigt worden. Weiter wird begrüsst, dass die Gemeinde das GBR entsprechend der aktuellen Gesetzgebung überarbeitet hat.

Folgende Anpassungen sind im GBR noch vorzunehmen (~~zu streichen~~; zu ergänzen):

7.2. Nach Artikel

Art. 7 *Parkierung und Zufahrten*

Ziff. 1 und 2: Die RUBD folgt der fachlichen Begutachtung des MobA und des BRPA: Bei den VSS-Normen ist auch das jeweilige Erscheinungsjahr aufzuführen: "VSS SN 640 281 von 2013" und "VSS SN 640 065 von 2011".

Art. 11 *Gestaltungsvorschriften*

Ziff. 2: Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA sieht die RUBD vor, dass die Bestimmungen der fraglichen Ziffer neu zu formulieren sind, so dass bestimmt wird, was die Gemeinde konkret als Massnahmen festlegen will und auch wo. Dies aus dem Grund, da die Bestimmungen nur auf Schutzgebiete und Schutzvorschriften verweisen, die jedoch nicht näher bestimmt werden. Zudem ist nicht nur auf das GBR zu verweisen.

Art. 13 *Antennen, Flachkollektoren und Solarzellen*

Ziff. 1: Der Verweis auf Art. 31 Ziff. 3 ist nicht korrekt. Dies ist von der Gemeinde entsprechend zu korrigieren.

Art. 16 *Garantien*

Ziff. 1: Anlässlich der Vorprüfung vom 27. Juni 2018 hat das BRPA folgende Formulierung vorgeschlagen: "Wenn bei ~~wichtigen~~ Projekten von grosser Tragweite (vgl. Art. 135 Abs. 4 RPBG) [...]". Die Gemeinde hat zusätzlich zum Verweis auf Art. 135 RPBG noch "Bauten und Detailplanungen" von der alten Regelung belassen.

Die RUBD folgt dem Gesamtgutachten des BRPA: Der Verweis auf Art. 135 RPBG ist insofern nicht korrekt, als dass Garantien nach Art. 135 RPBG nur für Bauprojekte verlangt werden können,

nicht auch für DBP. Die finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer an den Kosten der Planung und der Genehmigung von DBP wird vom kantonalen Recht her nicht festgelegt. Sie soll über ein separates Gemeindereglement geregelt werden. Da die Kostentragung grundsätzlich nicht Inhalt des GBR bilden kann, sollte es vermieden werden, dies im GBR direkt zu regeln. Allenfalls erscheint ein Verweis auf das separate Reglement möglich. Dementsprechend ist der Verweis zu korrigieren.

Art. 21 Baupolizeiliche Vorschriften

Allgemeines: Es ist noch zu präzisieren, um welche Fassadenhöhe es sich handelt (traufseitige oder giebelseitige).

Zudem weist die RUBD darauf hin, dass beim Grenzabstand (GA) grundsätzlich auf die Angabe "h/2 min." verzichtet werden kann, da ohnehin nur der festgelegte GA angewendet werden darf.

GFZ zusätzl. für Tiefgaragen: Die RUBD stützt sich auf das Gesamtgutachten des BRPA: Das GBR sieht in verschiedenen Zonen einen Zuschlag der GFZ vor. Auf eine zusätzliche GFZ für Tiefgaragen soll jedoch verzichtet werden. Die Praxis im Bauwesen der letzten Jahre hat zu einer Änderung der Begutachtung des Bonus für unterirdische Parkplätze geführt. In der Tat ist die Festlegung eines solchen Bonus nicht geeignet, um den beabsichtigten Zweck der Förderung des Baus von Tiefgaragen zu erreichen. Erstens entspricht dies nicht per se einem "Bonus", denn das oberirdische Hauptgebäude hat gegenüber einem anderen Gebäude, dessen Parkplätze an der Oberfläche eingerichtet werden, keinen tatsächlichen Vorteil. So fördert dies den Bau von Tiefgaragen nicht wirklich. Auch umfasst die GFZ alle Bodenflächen. A priori macht es wenig Sinn, einen zusätzlichen Wert festzusetzen. Der festgelegte Bonus der GFZ ist zudem nur dann möglich, wenn die Gesamtheit der Parkplätze unterirdisch eingeordnet ist. Die Formulierung führt in der Anwendung erfahrungsgemäss systematisch zu Auslegungsproblemen. Baugesuche respektieren nur selten die Bestimmungen eines solchen Bonus. Um das letztendlich angestrebte Ziel zu erreichen, nämlich den haushälterischen Umgang mit dem Boden zu fördern, ist es besser, eine Bestimmung vorzusehen, welche z.B. die Tiefgaragen für Neubauten in dieser Zone für obligatorisch erklärt. Folglich ist die Spalte "GFZ zusätzlich für Tiefgaragen" gänzlich aus Art. 21 GBR zu streichen. Die Gemeinde hat eine der in Anhang 2 des Gesamtgutachtens zur Schlussprüfung des BRPA aufgeführten Varianten für die Behandlung der unterirdischen Parkplätze zu wählen. Falls die Gemeinde andernfalls eine zweckmässige Formulierung vorschlägt, kann sie diese dem BRPA zur Prüfung unterbreiten.

Art. 22, 23, 24 und 26

Bauweise und Besitzstand: Der im Rahmen der Schlussprüfung neu eingefügte Satz "~~Der Besitzstand ist garantiert.~~" ist aus dem vorliegenden Reglement zu streichen, da Art. 69 RPBG ohnehin zur Anwendung kommt.

Art. 25 Mischzone MZ

Allgemeines: Gemäss dem GBR sind in der MZ reine Wohnbauten möglich. Die Gemeinde hat im Rahmen der Schlussprüfung definiert, dass der minimale Industrie- und Gewerbeanteil 20% der GFZ beträgt. Die RUBD folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA, dass dieser Gewerbeanteil aber pro Baute zu zählen ist. Deshalb ist Ziff. 2 folgendermassen zu präzisieren: "Der minimale Industrie- und Gewerbeanteil beträgt 20% der GFZ pro Baute". Gleichzeitig soll die Gemeinde eine Streichung der reinen Wohnbauten vorsehen.



Diese Rechtsauslegung ergibt sich aus der Praxis des BRPA. Die bisherige Erfahrung hat gezeigt, dass die Zulassung von reinen Wohnbauten nebst reinen Gewerbebauten zu Unsicherheiten und Ungleichheiten in der Rechtsanwendung geföhrt hat und es dadurch vermehrt zu Sachlagen gekommen ist, mit denen Art. 52 RPBG schwer oder gar nicht eingehalten werden konnte.

Insbesondere kann im Hinblick auf die Gewährleistung der Langfristigkeit der Mischnutzung ohne das Verständnis der Mischnutzung pro Baute nicht garantiert werden, dass die Mischnutzung langfristig gewährleistet wird. Dem vorbehalten bleibt die Möglichkeit, einen DBP auszuschneiden.

Art. 27 Zone von allgemeinem Interesse ZAI

Allgemeines: Das KGA stellt in seinem Gutachten fest, dass der ZNP in der ZAI auf Art. 983 GB zwar einen Perimeter mit Spezialvorschriften gemäss GBR definiert, jedoch in Art. 27 GBR keine solchen Spezialvorschriften vorhanden sind. Gestützt auf die Analyse des KGA erwägt die RUBD, dass der fragliche Artikel zu ergänzen ist. Es ist festzulegen, dass Neubauten nicht zugelassen sind und – im Hinblick auf die bestehende tatsächliche Nutzung auf einem Teil von Art. 983 GB – dass einzig begründete Abstellplätze für Besucher der Kirche und kultureller Veranstaltungen zulässig sind (z.B. mit Rasengitter und Vegetation).

Art. 30 Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft

Allgemeines: Gestützt auf die Ausführungen in Kap. 4.2. (Erwägung IV) wird der PDL negativ beurteilt, weshalb die RUBD erwägt, auch den vorliegenden Artikel nicht zu genehmigen. Falls die Gemeinde trotzdem an diesem PDL festhalten will, ist der Artikel im Reglement zu belassen.

Das LwA hält in seinem Gutachten fest, dass es begrüssen würde, wenn in Art. 30 GBR die Bestimmung enthalten wäre, dass für Bauvorhaben eine Sonderbewilligung der RUBD erforderlich ist. Die RUBD macht sich diesbezüglich die Abwägung des BRPA zu eigen und erwägt, dass dies bereits durch das übergeordnete Recht geregelt wird und deshalb die vorerwähnte Anpassung des LwA nicht vorzunehmen ist.

Art. 32 Spezialzone Sodbach

Allgemeines: Eine Spezialzone, die ohne Weiteres dem Wohnen dient, ist nicht möglich. Die entsprechende Regelung ist aus dem GBR zu streichen.

Art. 33 Detailbebauungsplan (DBP)

Ziff. 1 Abs. 2: Die Gemeinde verunmöglicht mit dieser Regelung die Zustimmung zu einer möglichen positiven Vorwirkung der Pläne. Die RUBD wägt ab, dass diese Regelung zu streichen ist, da andernfalls eine Rechtsunsicherheit mit dem übergeordneten Recht entsteht.

Ziff. 2: Die Zifferbezeichnung "2" ist zu wählen. Ferner ist die Definition der Ziele des obligatorischen DBP recht vage. Diese sind von der Gemeinde sachgemässer zu präzisieren.

Die Gemeinde definiert zudem Ziele für die Arealentwicklung (Flächen für Neu- und Anbauten). Die RUBD folgt dem Gesamtgutachten des BRPA: Innerhalb dieser Spezialzone sollen keine neuen Gebäude entstehen. Die Spezialzone "Sodbach" liegt isoliert in der Landwirtschaftszone und deshalb soll sich diese Zone nicht im Sinne einer Kleinstbauzone weiterentwickeln können. Das Ziel "Vorwegnahme der Arealentwicklung: Festlegen der Etappierung sowie der Flächen für Neu- und Anbauten" ist aus dem GBR zu streichen. Weiter sind von der Gemeinde Ziele zu definieren, die einer Spezialzone nach Art. 18 RPG entsprechen und die Entwicklung dieser Zone beschränken.

Auch ist von der Gemeinde einen klareren Bezug auf die bereits bestehenden Bauten und Anlagen zu nehmen. Der DBP wird sich mit diesen und die Einbettung in das Konzept der Spezialzone auseinanderzusetzen haben.

Art. 34 Ortsbildschutzperimeter; ~~generelle Bestimmungen~~

Allgemeines: Der Titel ist wie folgt anzupassen: "Ortsbildschutzbestimmungen; ~~generelle Bestimmungen~~".

Das KGA erwähnt in seinem Gutachten, dass sich seit der Genehmigung der OP am 28. Oktober 2009 neue Konventionen, die Ortsbildschutzregeln betreffen, etabliert haben. Die RUBD folgt dem Gutachten des KGA, dass die Integration dieser Regeln zu diesem Zeitpunkt nicht beantragt wird, bei der folgenden Gesamtrevision jedoch ins GBR einzuarbeiten sind.

Ziff. 7: Art. 58 Abs. 1 RPBR legt fest, dass nur geringfügige Änderungen an der Topographie des natürlichen Geländes zugelassen sind und ein Bauprojekt der Topographie des Geländes angepasst sein soll. Die Gemeinde legt demgegenüber einen pauschalen Terrainunterschied fest, der dazu führen kann, dass nach Vornahme von Bauarbeiten schlimmstenfalls keine angepasste Terrainlage mehr besteht. Dies ist nicht Sinn des Gesetzes, der den Gemeinden "besondere Vorschriften" in dem Sinne vorbehält, als dass sie für spezifische örtliche Verhältnisse eine besondere Regelung treffen können (Art. 58 Abs. 2 RPBR). Die Bestimmung muss folglich geändert werden.

Art. 35 Schutzperimeter Dorf

Allgemeines: Laut dem Gutachten des KGA haben sich, wie bereits zu Art. 34 GBR erwähnt, seit der Genehmigung der OP 2009 im Bereich des Ortsbildschutzes neue Regelungen etabliert. Die RUBD folgt der Abwägung des KGA, dass diese bei der nächsten Gesamtrevision der OP umzusetzen sind.

Das BRPA hielt in seinem Gesamtgutachten fest, dass die vorliegenden Bestimmungen im Allgemeinen zu streng formuliert seien. Es sei nicht genau definiert, was zulässig bzw. verboten ist. Es lasse in Extremfällen fast auf ein Bauverbot schliessen, das durch die Gemeinde jedoch ausführlich begründet werden müsste, damit es rechtskonform wäre. Das KGA sieht Art. 35 GBR als nicht zu streng formuliert an. In jedem Fall erlaubt die fragliche Bestimmung, die Anforderungen des KantRP umzusetzen, wonach unter anderem die Anpassung von Neu- oder Umbauten an den Charakter des Ortsbildes, die Anpassung der Gestaltung von Strassen und Wegen an den Charakter des Ortsbildes und die Erhaltung der für die Struktur und den Charakter des Ortsbildes bedeutsamen Freiflächen zu gewährleisten ist. Darauf gestützt sieht die RUBD die Genehmigung von Art. 35 GBR in der vorliegenden Form vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Rechtsanwendung der Bestimmung stets hinreichend begründet werden muss, damit die dadurch erfolgten Eingriffe in die Eigentumsfreiheit rechtsgenügend gerechtfertigt sind.

Weiter hielt das KGA in seinem Gutachten fest, dass die Unterscheidung zwischen den Schutzperimetern "Dorf" und "Wiler vor Holz & Selgiswil" nicht mehr vorhanden ist. Deshalb sollte Art. 35 GBR, für eine bessere Verständlichkeit, als Absatz in Art. 34 des vorliegenden Reglements integriert werden. Gestützt auf die Ausführungen in Kap. 4.3. erwägt die RUBD, dass dies anlässlich der nächsten OP-Revision vorzunehmen ist, der Schutzperimeter "Dorf" jedoch als formelle Korrektur in den ZNP einzufügen ist (vgl. Erwägungen IV, Kap. 4.3.).

Art. 40 *Geschützte Kulturgüter*

Allgemeines: Auch bei diesem Artikel weist das KGA in seinem Gutachten darauf hin, dass sich seit der Genehmigung von 2009 im Bereich des Ortsbildschutzes neue Regelungen etabliert haben. Auch hier folgt die RUBD dem Gutachten des KGA, dass diese bei der nächsten Gesamtrevision der OP umzusetzen sind.

Art. 41 *Historische Verkehrswege*

Allgemeines: Laut dem Gutachten des KGA soll die Terminologie des vorliegenden Reglements mit jener der Legende einheitlich sein. Diese Anpassung ist vorzunehmen.

Art. 42 *Geschützte Naturobjekte*

Allgemeines: Gemäss dem Gutachten des WNA fehlt im vorliegenden Artikel der Hinweis, dass die GaWa ausserhalb der Bauzone gemäss Art. 22 NatG geschützt sind. Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA erwägt die RUBD, dass diese Korrektur im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen ist (vgl. auch Erwägung IV, Kap. 4.3.).

Ziff. 2: Die in Ziff. 2 enthaltene Bestimmung zur Pflege der geschützten Objekte kann nicht Inhalt eines GBR sein. Deshalb ist die gesamte Ziff. 2 aus dem Reglement zu streichen.

Art. 43 *Raumbedarf der Gewässer*

Allgemeines: Gemäss dem Gutachten des AfU zur Schlussprüfung soll Art. 43 GBR immer noch durch den Musterartikel der Arbeitshilfe zur OP ersetzt werden. Folglich erwägt die RUBD, dass Art. 43 GBR durch den Musterartikel der Arbeitshilfe zu ersetzen ist.

Weiter erwähnt das AfU in seinem Gutachten, dass ein Artikel zum Bauabstand vom 4 m, der zur äusseren Grenze des Gewässerraums eingehalten werden muss, fehlt. Zudem dürfen Zufahrten für die Landwirtschaft nicht innerhalb des Gewässerraumes erstellt werden, dies widerspricht den eidgenössischen gesetzlichen Grundlagen. Falls der vorerwähnte Musterartikel nicht übernommen wird, folgt die RUBD der fachlichen Begutachtung des AfU, dass mindestens folgende Anpassungen umzusetzen sind:

Ziff. 1: Diese Ziffer ist gemäss dem Gutachten des AfU folgendermassen anzupassen: "Im Zonennutzungsplan ist der ab der Gewässermitte einzuhaltende Bauabstand (Raumbedarf inklusive Bauabstand von 4 m zur äusseren Grenze des Raumbedarfs) Raumbedarf für einzelne Abschnitte der Fliessgewässer festgelegt, [...]".

Ziff. 2: Die fragliche Ziffer ist gemäss dem Gutachten des AfU noch durch folgende Sätze zu ersetzen: "Bauten müssen einen Mindestabstand von 4 Metern zur äusseren Grenze des Raumbedarfs der Gewässer einhalten". Betreffend den zweiten Satz des Gutachtens des AfU soll, nach Absprache mit dem zuständigen AfU, dieser gestrichen werden und durch folgende präzisere Formulierung ersetzt werden: "Innerhalb des Raumbedarfs der Fliessgewässer können keine Bau- oder Erschliessungsvorhaben (auch Anbringen von Umzäunungen usw.) ausgeführt werden. Gleiches gilt für Materialdeponien oder jegliche Änderung des natürlichen Geländes. Es sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalts und Pflege der Gewässer und Wanderwege. Bauten müssen einen Mindestabstand von 4 Metern zur äusseren Grenze des Raumbedarfs der Gewässer einhalten. Leichte Umgebungsarbeiten, wie beispielsweise Parkplätze, Gärten, Erschliessungsstrassen, usw. sind zwischen dem Raumbedarf der Gewässer und dem Bauabstand".

zulässig, sofern der Durchgang mit Baumaschinen nicht behindert wird, namentlich im Fall eines Eingriffs beim Gewässer."

Anhang 1 Liste der geschützten Kulturgüter

Die RUBD folgt der fachlichen Begutachtung des KGA und des BRPA weshalb folgender gestrichener Eintrag wieder in die Liste aufzunehmen ist: Stöckli, Schwellibach 54, Art. 801 GB und das Ofenhaus, Schwellibach 50C, Art. 111 GB. Auf dem ZNP sind beide richtigerweise eingetragen.

Ebenfalls wurden gemäss dem Gutachten des KGA die Parzellennummern 24 und 25 verwechselt (Schlossstrasse 25 und 27). Daher entscheidet die RUBD, dass dies zu korrigieren ist.

Schliesslich hält das KGA in seinem Gutachten fest, dass es für eine einfachere Lesbarkeit von Vorteil wäre, wenn die Liste nach "Strasse" und "Vers.Nr." geordnet wäre. Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA erwägt die RUBD, dass dies von der Gemeinde bei einer nächsten OP-Revision vorzunehmen ist.

Anhang 2 Massnahmen zur Erhaltung der geschützten Kulturgüter

Auch hier erwähnt das KGA, dass sich seit der Genehmigung 2009 neue Konventionen, die den Schutz der Kulturgüter betreffen, etabliert haben. Auch hier folgt die RUBD der fachlichen Begutachtung des KGA, weshalb die Integration dieser neuen Regeln in die OP im Rahmen der nächsten OP Gesamtrevision zu erfolgen hat.

7.3. Formelle Korrekturen

Folgende formelle Korrekturen sind im Rahmen der nächsten OP-Revision von der Gemeinde selbst vorzunehmen: Allgemeine kleinere Rechtschreibfehler.

V. Wirkung der Genehmigung

1. Die vorliegende Genehmigung umfasst die Änderung der OP der Gemeinde Heitenried betreffend die Anpassung des GemRP, des ZNP und des GBR an die Bedingungen gemäss dem Genehmigungsentscheid der Gesamtrevision durch die RUBD vom 28. Oktober 2009.

Die in den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe und im Gesamtgutachten des BRPA aufgeführten und von der RUBD unter den Erwägungen III. und IV. vorstehend berücksichtigten Vorbehalte und Bedingungen sind Bestandteil der vorliegenden Verfügung.

2. Folgende Inhalte der OP sind nicht genehmigt:

- > Die Ausscheidung des PDL auf Teilen des Art. 182 GB im ZNP;

- > Die folgenden Teile des GBR (ganz oder teilweise, für das Detail siehe Erwägung IV. vorstehend): Art. 16, Art. 21, Art. 22, 23, 24 sowie 26, Art. 25, Art. 30, Art. 32, Art. 33, Art. 34 und Art. 42 Ziff. 2.
- 3. Der GemRP, der ZNP und das GBR sind gemäss den Erwägungen III. und IV. anzupassen.
- 4. Innert einer Frist von 12 Monaten ab Rechtskraft der vorliegenden Verfügung sind die unter den Erwägungen III. und IV. enthaltenen Anpassungen öffentlich aufzulegen beziehungsweise in Vernehmlassung zu geben. Das Vorprüfungsverfahren gemäss Art. 77 ff. RPBG wird empfohlen.
- 5. Ab ihrer Genehmigung werden die Pläne und das Reglement unter Vorbehalt der aufschiebenden Wirkung von eventuellen Kantonsgerichtsbeschwerden rechtskräftig. Das Richtplandossier ist für die Behörden verbindlich. Der ZNP und das GBR sind für jedermann verbindlich.

verfügt:

1. Die Änderung der Ortsplanung der Gemeinde Heitenried betreffend die Anpassung des Gemeinderichtplans, des Zonennutzungsplans und des Gemeindebaureglements an die Bedingungen gemäss dem Genehmigungsentscheid der Gesamtrevision durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion vom 28 Oktober 2009 ist mit den unter den Erwägungen III., IV. und V. erwähnten Bedingungen genehmigt.
2. Die von der Gemeinde zu bezahlende Gebühr beträgt Fr. 6'700.-.



Jean-François Steiert
Staatsrat, Direktor

Der Genehmigungsentscheid zur vorliegenden Änderung der Ortsplanung der Gemeinde Heitenried wird durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion innerhalb von 30 Tagen im Amtsblatt veröffentlicht (Art. 86 Abs. 4 RPBG, Art. 36 RPBR).

Rechtsmittelbelehrung:

Die vorliegende Verfügung kann innert 30 Tagen ab Zustellung mit Beschwerde beim Kantonsgericht, Augustinerstrasse 3, Postfach 630, 1701 Freiburg, angefochten werden.

Mitteilung:

An das Bau- und Raumplanungsamt mit den Akten für sich und mit dem Auftrag zur Weiterleitung an:

- > die Gemeinde Heitenried, mit 2 Dossiers und den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe (je 2 Ex.);
- > Urbaplan, Boulevard de Pérolles 31, 1700 Fribourg (1 Ex. mit den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe);
- > das Amt für Kulturgüter, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Mobilität, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Landwirtschaft, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Umwelt, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Wald und Natur, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Energie, im Hause (1 Ex.);
- > das Oberamt des Sensebezirks, Kirchweg 1, Postfach 12, 1712 Tafers (1 Ex.).