



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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: RB/ja

Freiburg, 30. Sep. 2015

Kerzers, Gemeinde. Genehmigung der Änderung der Ortsplanung

gestützt:

auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979;
auf die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000;
auf das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) vom 23. Mai 1991;
auf das Raumplanungs- und Baugesetz (RPG) vom 2. Dezember 2008;
auf das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR);
auf die am 29. April 2014 durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) genehmigte Ortsplanung;
auf die Akten,

in Erwägung:

I. Gegenstand

Gegenstand dieser Genehmigung ist die Anpassung der Ortsplanung (OP) der Gemeinde Kerzers an die Bedingungen gemäss dem Genehmigungsentscheid der Gesamtrevision, welche durch die RUBD am 29. April 2014 genehmigt wurde.

II. Verfahren

Die öffentliche Auflage der Änderung der OP wurde im Amtsblatt Nr. 50 vom 12. Dezember 2014 publiziert. Die Gemeinderichtpläne wurden gleichzeitig in Vernehmlassung gegeben.

Es ist eine Einsprache eingegangen, die vom Gemeinderat gesetzeskonform behandelt wurde.

Die Änderung der OP wurde vom Gemeinderat am 25. Februar 2015 angenommen.



Es wurde eine Beschwerde gegen den Einspracheentscheid der Gemeinde fristgerecht bei der RUBD eingereicht, für welche die RUBD gleichzeitig mit dem vorliegenden Entscheid den Beschwerdeentscheid fällt.

III. Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe

Das Dossier wurde den nachstehend aufgeführten interessierten Amtsstellen und Organe zur Begutachtung unterbreitet, welche folgende Gutachten erstellt haben:

Günstig ohne Bedingungen:

- > Tiefbauamt – Sektion Strassenprojekte (TBA-StrP),
- > Amt für Natur und Landschaft (ANL),
- > Eidgenössischer Schiessoffizier Kreis 5.

Günstig mit Bedingungen:

- > Amt für Archäologie (AAFR),
- > Amt für Kulturgüter (KGA),
- > Tiefbauamt – Sektion Gewässer (TBA-Gew),
- > Amt für Wald, Wild und Fischerei (WaldA),
- > Naturgefahrenkommission (NGK),
- > Amt für Mobilität (MobA).

Ungünstig:

- > Amt für Umwelt (AfU).

Gesamtgutachten des Bau- und Raumplanungsamtes (BRPA):

- > Günstig.

Diesen Gutachten ist auch die Rodungsbewilligung der Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft (ILFD) vom 18. September 2015 hinzuzufügen. Diese Rodungsbewilligung ist Bestandteil des vorliegenden Dossiers.

IV. Beurteilung durch die RUBD

Die RUBD macht sich die vom 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 wurde (siehe unter Erwägung IV. nachstehend).

Nach der Prüfung des Dossiers kann Folgendes festgehalten werden:



1. Erläuternden Bericht

Übereinstimmung mit dem geltenden Bundesrecht

Insgesamt wurde der Umfang der Bauzonen nicht vergrössert, da im eingereichten Dossier keine Einzonung vorgesehen ist. Folglich werden Art. 38a RPG und Art. 52a Abs. 2 der RPV und das darin vorgesehene Moratorium der Bauzonen eingehalten.

1.1. Nach Themen

Naturgefahren

Gestützt auf die Gutachten der NGK und des BRPA ist die Ergänzung des Berichts mit der vollständigen Kartenreferenz betreffend die Naturgefahren bei der nächsten Revision der OP vorzunehmen.

Waldareal

Bezüglich der vom WaldA geforderten Korrektur des Anhangs 2 des Berichts macht sich die Direktion die Abwägung des BRPA zu eigen: Die Korrektur dieser planerischen Darstellung, die nur informativen Charakter hat, muss nicht umgesetzt werden.

2. Richtplandossier

2.1. GemRP Teil Verkehr

Öffentlicher Verkehr

Die RUBD folgt der Position des BRPA betreffend die vom MobA geforderten Ergänzung der Abschnitte "Ziele/Massnahmen" der Richtplanmassnahmen Ö1, Ö2 und Ö3 im Bericht des GemRP Teil Verkehr. Die Anpassung dieses nicht verbindlichen Teils des GemRP ist bei der nächsten Revision der OP vorzunehmen.

Übergeordnete Velorouten

Betreffend die vom MobA geforderte Korrektur der übergeordneten Radrouten Pendler macht sich die Direktion die Interessenabwägung des BRPA zu eigen. Daher wird auch diese Anpassung im Rahmen der nächsten Revision der OP umzusetzen sein.

2.2. Formelle Korrekturen

Die Signatur bezüglich des Waldareals fehlt und wäre gemäss dem Gutachten des WaldA in der Legende des GemRP Teil Bodennutzung noch hinzuzufügen. Dennoch war diese Anpassung keine Genehmigungsaufgabe: Gestützt auf die Abwägung des BRPA sieht die RUBD vor, dass sie erst bei der nächsten Revision der OP vorzunehmen ist.

2.3. Erschliessungsprogramm

Die Direktion macht sich die Erwägung des BRPA zu eigen: Allein der Teil "Prioritäten der Gebietserschliessung" in der Legende des Plans des Erschliessungsprogramms wird genehmigt. Alle weiteren Inhalte haben nur einen informativen Charakter. Somit ist keine erneute Anpassung des Erschliessungsprogramms notwendig.



3. Zonennutzungsplan (ZNP)

3.1. ZNP, inkl. Gefahrenkarte

Waldareal

Gemäss dem Gutachten des WaldA stehen die zwei Entscheide der ILFD betreffend das Rodungsgesuch im Gebiet "Doktorwäldli" und betreffend die Waldfeststellung im Gebiet "Allmend" noch aus. Gestützt auf die zusätzlichen Abklärungen des BRPA mit dem WaldA kann die RUBD feststellen, dass:

- > der Entscheid vom 8. Mai 2015 zur Waldfeststellung für die Fläche auf Art. 1190 und 1554 des Grundbuchs der Gemeinde Kerzers (GB) im Gebiet "Allmend" (bei der Industriestrasse) am 17. Juni 2015 endgültig und vollstreckbar geworden ist. Somit sieht die Direktion vor, den ZNP auch diesbezüglich zu genehmigen.
- > das Rodungsgesuch für die Fläche auf Art. 492 (teilweise) und 496 GB im Gebiet "Doktorwäldli" mit Ersatzaufforstungsfläche auf Art. 8945 GB (teilweise) parallel eingereicht und mit Entscheid vom 18. September 2015 von der ILFD bewilligt wurde. Somit sieht die RUBD die Genehmigung der Umnutzung der Art. 492 (teilweise) und 496 GB in die Freihaltezone vor.

Ortsbildschutzperimeter

Gemäss dem Entscheid der Direktion betreffend die Gesamtrevision der OP ist die Genehmigung des Ortsbildschutzperimeters bis zum nachgelagerten Planungsschritt zum Dorfkern Kerzers sistiert. Dies gilt weiterhin, wie es die Gemeinde korrekt auf dem ZNP dargestellt hat. Zudem wurde das entsprechende Vorprüfungsossier laut dem Gesamtgutachten des BRPA am 10. Juli 2015 eingereicht und befindet sich aktuell in Zirkulation bei den betroffenen Amtsstellen und Organe.

Darauf gestützt sieht die RUBD vor, die Sistierung der Genehmigung des Ortsbildschutzperimeters fortzusetzen (vgl. Kap. 5.1. bezüglich der entsprechenden Sistierung des Art. 10 PBR). Im Rahmen der nachfolgenden Änderung der OP wird dann auch der Ortsbildschutzperimeter gemäss dem o.g. Genehmigungsentscheid der RUBD vom 29. April 2014 anzupassen sein. Folglich wird die Gemeinde eingeladen, die gute Zusammenarbeit mit dem KGA weiterzuführen.

Geschützte Kulturgüter

Das KGA hat festgestellt, dass der ZNP noch bezüglich der geschützten Kulturgüter anzupassen ist: "Gerbegasse 10" hat die Schutzkategorie 1 anstelle der 2. Diese Anpassung des ZNP sowie die entsprechende Korrektur des Anhangs 3 des PBR wurden bereits im Rahmen der Gesamtrevision vom KGA gestellt, vom BRPA unterstützt und von der RUBD im Genehmigungsentscheid als Bedingung gestellt. Ausserdem hatte die Direktion ihre Absicht, die Korrektur der Schutzkategorie zu fordern, bereits im Rahmen des rechtlichen Gehörs zur Gesamtrevision mitgeteilt (Publikation im Amtsblatt Nr. 9 vom 28. Februar 2014). Weder die Gemeinde noch die Eigentümerschaft noch ein berechtigter Dritter hatten diese Anpassung bestritten.

Darauf gestützt, und nach zusätzlicher Abklärung zwischen dem BRPA und dem KGA, sieht die Direktion die Genehmigung der OP-Unterlagen mit der Bedingung vor, dass die o.g. Anpassung der Schutzkategorie des Kulturguts "Gerbegasse 10" gemeinsam mit dem o.g. nachgelagerten Planungsschritt zum Dorfkern und zum Ortsbildschutzperimeter öffentlich aufzulegen sein wird.

Historische Verkehrswege

Im vorliegenden Dossier hat die Gemeinde den Art. 14 PBR bezüglich der historischen Verkehrswege korrekt angepasst, indem unter anderem die Regelungen betreffend die Kategorie 3 gestrichen wurden. Laut dem Gutachten des KGA wurde jedoch der IVS FR 8 (Kategorie 3) nicht aus dem ZNP entfernt. Die RUBD macht sich die Interessenabwägung des BRPA zu eigen: Diese Korrektur des ZNP ist erst bei der nächsten Revision der OP vorzunehmen.

Archäologische Perimeter

Die RUBD folgt die Abwägung des BRPA: Die vom AAFR geforderte Ergänzung des ZNP mit einem neuen archäologischen Perimeter betreffend die kürzlich entdeckten antiken Siedlungsspuren am Rande des Grossen Mooses ist erst bei der nächsten Revision der OP vorzunehmen.

Siedlungsentwässerung

Das AfU hat dieses Dossier bezüglich des Themas Siedlungsentwässerung negativ begutachtet: Die zurzeit betriebene Abwasserreinigungsanlage (ARA) würde nämlich weiterhin eine Unterkapazität aufweisen. Bereits im Rahmen der Schlussprüfung der Gesamtrevision der OP stellte jedoch das BRPA fest, dass die Einzonung der Spezialzone C für die ARA und die vorgesehene Erweiterung der bestehenden Anlage wichtige erste Schritte zur Lösung dieser Problematik seien. Nach vertiefter Analyse und Abwägung (und gestützt auf die positive Begutachtung des BRPA), hatte die RUBD die Genehmigung vorgesehen, unter der Bedingung, dass die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem AfU Lösungsmassnahmen zur Problematik erarbeiten würde.

Nach zusätzlicher Koordination mit dem AfU und gestützt auf die erneute eingehende Abwägung des BRPA entscheidet die RUBD, dass die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem zuständigen ARA-Verband und mit dem AfU Lösungsmassnahmen erarbeiten soll. Unter Vorbehalt dieser Bedingung, kann auch der Sachbereich Siedlungsentwässerung der OP Kerzers genehmigt werden.

Erschliessung

Die RUBD verweist auf das Gutachten des MobA betreffend seine Bemerkung zur Strassenerschliessung des Gebiets Widacher (das mit der Genehmigung vom 29. April 2014 der Gesamtrevision eingezont wurde). Dabei wird jedoch abgewogen, dass weder eine Anpassung des ZNP noch eine Änderung des GemRP notwendig ist.

Naturgefahren

Es wird auf die Bedingungen der NGK und auf die Bemerkung des TBA-Gew bezüglich der Darstellung der Naturgefahren verwiesen: Bei der nächsten Änderung der OP sind sowohl die Legende zu vereinfachen als auch die Rubrik "Absenkungen" nicht mehr darzustellen und die aktualisierten Gefahreninformationen für Hochwassergefahren in den ZNP zu integrieren.

3.2. ZNP Detailvermessung

Darstellung der Gewässer

Die Direktion unterstreicht, dass einzig die Bemessungen bestimmter Zonengrenzen (welche teilweise nicht mit den Parzellengrenzen übereinstimmen und im ZNP im Massstab 1:5'000 nicht zweifelsfrei zu lesen sind) genehmigt werden. Alle weiteren Inhalte dieser Planausschnitte sind von unverbindlichem Charakter und sind zur Orientierung dargestellt.

In seinem Gutachten fordert das TBA-Gew neu sowohl die Darstellung des Gewässernetzes in den Ausschnitten des ZNP Detailvermessung als auch die Erstellung von Detailausschnitten im Massstab 1:2'000 für die Gewässerläufen innerhalb der Bauzone. Beide Ergänzungen wurden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Gesamtrevision nicht als Bedingung gestellt. Zudem gilt der ZNP E1 ohnehin, wo die Angaben des Raumbedarfs korrekt eingetragen und korrigiert worden sind. Die RUBD folgt die Stellungnahme des BRPA und entscheidet, dass diese Korrekturen nicht vorzunehmen sind.

3.3. Formelle Korrekturen

Raumbedarf der Gewässer

Bezüglich der vom TBA-Gew geforderten Korrektur der Abschnitte des Raumbedarfs beim neu dargestellten linksseitigen Zufluss des Maria Brunnenbachs im ZNP macht sich die RUBD die Abwägung des BRPA zu eigen: Die vorhandene Darstellung ist ausreichend lesbar. In der Tat ist es herzuleiten, dass die 5 m beidseitiger Raumbedarf für den Zufluss gelten, und zwar bis zum Punkt wo dessen Raumbedarf mit dem Raumbedarf des Maria Brunnenbachs zusammentrifft (ab dem Ort wo dann die vermerkten 16 m gelten).

Darüber hinaus ist die im Gutachten des TBA-Gew enthaltene Korrektur der Legende bezüglich der "eingelegten Fliessgewässer" im ZNP nicht umzusetzen, da sie keine Genehmigungsbedingung der Gesamtrevision war. Sie ist jedoch bei der nächsten Revision der OP vorzunehmen.

Naturgefahren

Das TBA-Gew bemerkt, dass die Signatur der "Gefahrenzone Hochwasser, Restgefährdung" im Plan nicht gut zu lesen und demnach anzupassen sei. Die Direktion folgt jedoch der Position des BRPA: Diese in einem einzigen Bereich des Gemeindegebiets vorkommende Gefährdung ist genügend lesbar dargestellt. Somit ist diese Korrektur nicht vorzunehmen.

4. Detailbebauungspläne (DBP)

4.1. Allgemeines

Die genehmigten DBP Arnen, Gärteli, Äusseres Biberenzelgli und Günscheten sind noch an die gültige kantonale Gesetzgebung anzupassen. Für Informationen steht das BRPA zur Verfügung.

5. Planungs- und Baureglement (PBR)

5.1. Nach Artikel

Art. 10 Ortsbildschutzperimeter

Aufgrund der im Kap. 3.1. erläuterten Gründe sieht die RUBD vor, die Sistierung der Genehmigung von Art. 10 PBR bis zum nachgelagerten Planungsschritt zum Dorfkern Kerzers weiterzuführen.

Art. 20 Belastete Standorte

Die im Genehmigungsentscheid geforderte Anpassung dieses Artikels wurde gemäss dem Gutachten des AfU nicht vorgenommen. Die RUBD folgt der Position des BRPA und entscheidet, dass folgende Musterformulierung bei der nächsten Änderung der OP zu benutzen sein wird, um Ziff. 2 und 3 dieses Artikels zu ersetzen:

"² Bauarbeiten, Renovierungsarbeiten oder Umbauarbeiten auf einem belasteten Standort sind einer Ausführungsbewilligung gemäss Art. 5 des Gesetzes vom 7. September 2011 über belastete Standorte (AltlastG) unterstellt. Das Erstellen einer Konformitätserklärung zum Art. 3 AltIV kann angefordert werden."

Auch betreffend die im Gutachten des AfU enthaltene Bemerkung bezüglich der Erwähnung des Geoportals im PBR macht sich die RUBD die Abwägung des BRPA zu eigen. Das Geoportal hat nämlich keinen verbindlichen Charakter. Zudem kann die Aussage, dass sich belastete Standorte jederzeit ändern können, nicht im Reglement aufgeführt werden, weil es eine evolutive Bestimmung ist. Diese Informationen sind daher nicht im PBR zu integrieren, können jedoch bei der nächsten Änderung der OP im erläuternden Bericht eingefügt werden.

Art. 38bis Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan "Stöckenteilen-Wegmatte"

Ziff. 4: Gestützt auf dem Zusatz zum erläuternden Bericht vom 24. September 2015, und auf die darauffolgende positive Begutachtung des BRPA, wird die Änderung dieses Artikels bezüglich der Grünflächenziffer von der RUBD genehmigt.

Art. 49 Waldareal

Die RUBD stellt fest, dass Art. 49 PBR die Bestimmungen zum Waldareal korrekt definiert. Folglich fällt die diesbezügliche Bedingung des WaldA.

Anhang 3 Verzeichnis der geschützten Gebäude und Objekte

Gestützt auf den in Kap. 3.1. aufgeführten Gründen entscheidet die RUBD, dass die Korrektur des Anhangs 3 betreffend die Kategorie des Kulturguts "Gerbegasse 10" (Kat. 1 und nicht 2) im Rahmen des nachgelagerten Planungsschritts zum Dorfkern und zum Ortsbildschutzperimeter vorzunehmen sein wird. Unter Einbezug dieser Bedingung wird also die Genehmigung des Anhangs 3 von der Direktion vorgesehen.

5.2. Andere Korrekturen des Genehmigungsdossiers

Die RUBD beauftragt das BRPA, folgende Korrekturen im PBR vorzunehmen (zu streichen; zu ergänzen):

Art. 12 Archäologische Perimeter

Ziff. 2: Der Hinweis auf die gesetzlichen Grundlagen ist nicht korrigiert worden, wie im Gutachten des AAFR vom 14. Mai 2013 gefordert. Daher ist Ziff. 2 gemäss dem erneuten Gutachten des AAFR zu korrigieren: "[...] sowie Art. 75 ff 72-76 RPBG."

Art. 38bis Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan "Stöckenteilen-Wegmatte"

Ziff. 1: Es soll heissen "Im Zonennutzungsplan ist der Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan "Moosgärten-Süd" "Stöckenteilen-Wegmatte" bezeichnet."

Art. 40 Freihaltezone (FHZ)

Ziff. 4, 3. Aufzählungspunkt: Der erste Satz "Die Sicherheit [...] gewährleistet werden." wird gestrichen, da Sicherheitsbestimmungen nicht Inhalt eines PBR sind. Die periodische Prüfung der

Sicherheit einer Grünfläche ist nämlich ohnehin Aufgabe der Gemeinde; unabhängig davon, ob es im PBR erwähnt ist.

Art. 57 Parkierung

Ziff. 1 Abs. 2: Der letzte Satz "~~Bei Ungenügen der vorhandenen Abstellplätze [...]~~" widerspricht die allgemein gültigen VSS-Normen, auf welche im Abs. 1 korrekt verwiesen wird. In der Tat liegt die Festlegung der Anzahl der Abstellplätze nicht im Ermessen des Gemeinderates, sondern ist den entsprechenden VSS-Normen zu entnehmen. Folglich ist dieser Satz aus dem PBR zu streichen.

V. Wirkung der Genehmigung

1. Die vorliegende Genehmigung umfasst die Änderung der OP der Gemeinde Kerzers betreffend die Anpassung der OP der Gemeinde Kerzers an die Bedingungen gemäss dem Genehmigungsentscheid der Gesamtrevision durch die RUBD vom 29. April 2014.
2. Die in der Erwägungen III. und IV. aufgeführten Anpassungen der OP-Instrumente sind bei der nächsten Änderung bzw. bei der nächsten Revision der OP vorzunehmen.
3. 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 PBR sind für jedermann verbindlich.

verfügt:

1. Die Änderung der Ortsplanung ist mit den unter den Erwägungen III., IV. und V. erwähnten Bemerkungen genehmigt.
2. Die von der Gemeinde zu bezahlende Gebühr beträgt 6'370.- Franken.

Maurice Ropraz
Staatsrat, Direktor



Der Genehmigungsbeschluss zur Änderung der Ortsplanung 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 1654, 1701 Freiburg, angefochten werden.

Mitteilung:

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

- > Die Gemeinde Kerzers, mit 2 Dossiers und der Rodungsbewilligung (1 Ex.);
- > BHP Raumplan AG, Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14 (1 Ex. mit den Gutachten der Amtsstellen und Organe);
- > die folgenden Amtsstellen mit dem Gesamtgutachten des BRPA:
 - > das Amt für Archäologie, im Hause (1 Ex.);
 - > das Amt für Kulturgüter, im Hause (je 2 Ex.);
 - > das Amt für Mobilität, im Hause (1 Ex.);
 - > das Amt für Umwelt, im Hause (1. Ex.);
 - > das Amt für Wald, Wild und Fischerei, im Hause (1 Ex. mit 3 Ex. der Rodungsbewilligung);
 - > die Naturgefahrenkommission, im Hause (1 Ex.);
 - > das Tiefbauamt - Sektion Gewässer, im Hause (1 Ex.);
 - > das Oberamt des Seebezirks, Schlossgasse 1, Postfach 226, 3280 Murten (1 Ex.).

