

# Erläuternder Bericht

Bereinigung der Genehmigungsauflagen vom 29. Juni 2022



# **PROJEKTLEITUNG**

## urbaplan

Christian Stettler

# RAUMPLANUNG, STÄDTEBAU, UND UMWELT

# urbaplan

boulevard de pérolles 31 1700 Fribourg +41 58 817 01 30 www.urbaplan.ch ISO 9001:2015 zertifiziert

## Bearbeitungsteam

- > Christian Stettler
- > Noemi Häussler
- > Héléna Brendow

Quelle Titelbild: Charles Ellena, Freiburger Nachrichten (02.04.2023)

# Inhaltsverzeichnis

1.	AUSGANGSLAGE	5
2.	ANPASSUNG DER PLANUNGSINSTRUMENTE	6
	2.1 Gemeinderichtplan	6
	2.2 Zonennutzungsplan	8
	2.3 Gemeindebaureglement	8
3.	KONFORMITÄTSNACHWEIS	16
4.	VERFAHREN, KOORDINATION UND INFORMATION	17
	4.1 Verfahren	17
	4.2 Information und Mirtwirkung	17

# 1. Ausgangslage

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde letztmals am 11. November 2015 genehmigt. Aus der Genehmigung resultierten einige Auflagen, deren Bearbeitung zweimal öffentlich aufgelegt wurden. Das Genehmigungsdossier mit Anpassungen an die Genehmigungsauflagen vom 11. November 2015 wurde am 19. August 2019 (Gemeinderichtplan GemRP) und am 24. September 2019 (Zonennutzungsplan ZNP und Gemeindebaureglement GBR) vom Gemeinderat angenommen. Daraufhin hat die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU) am 29. Juni 2022 erneut eine Genehmigung mit Auflagen erteilt.

Der vorliegende Bericht nach Art. 47 RPV erläutert die Anpassungen an die Genehmigungsauflagen, welche aus der Genehmigung vom 29. Juni 2022 resultieren. Gegenstand dieser Genehmigung sind folgende Inhalte:

- > Anpassungen der Ortsplanung an die Bedingungen des Genehmigungsentscheids vom 11. November 2015
- > Änderungen der Ortsplanung, die im eingereichten Dossier nachgeführt wurden
- > Teilrevision der Ortsplanung für die Aufhebung der Planungszonen (Art. 996, 373 und 1325 GB)

Zusätzlich wurde im Ortsplanungsdossier der neue Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) auf Grundlage der neu publizierten Karte des Amtes für Umwelt in das Dossier integriert.

# 2. Anpassung der Planungsinstrumente

# 2.1 Gemeinderichtplan

# 2.1.1 Aufhebung der Planungszonen auf Art. 996, 373 und 1325 GB

Die Teilrevision der Ortsplanung für die Aufhebung der Planungszonen auf Art. 996 GB sowie Art. 373 GB (teilweise) und Art. 1325 GB ist genehmigt. Der Gemeinderichtplan wird dementsprechend angepasst.

# 2.1.2 Erweiterung Richtplangebiet auf Art. 1001 GB ausserhalb des Erweiterungssektors

Aus dem Gutachten resultiert die Auflage, dass das kommunale Richtplangebiet (siehe Abb. 3) auf der Parzelle Art. 1001 GB nicht mit dem kantonalen Richtplan (KantRP) übereinstimmt (siehe Abb. 1) und angepasst werden muss. In diesem Zusammenhang und unter Betrachtung des gesamten Ortsteiles zwischen Rohrmoos und Obermoos fällt auf, dass zwei weitere Richtplangebiete weder mit dem kantonalen noch mit dem zur Genehmigung eingereichten regionalen Richtplan (siehe Abb. 2) übereinstimmen. Aus Koordinationsgründen, welche u.a. Aufgabe der Richtpläne sind, werden die kommunalen Richtplangebiete im Ortsteil zwischen Rohrmoos und Obermoos angepasst. Damit ihre Erschliessung sichergestellt ist, wird zu den Gebieten je mindestens eine Zufahrt eingezeichnet.

Abb. 1: Ausschnitt der Richtplangebiete im Ortsteil zwischen Rohrmoos und Obermoos aus dem KantRP (genehmigt 2020)



Abb. 2: Ausschnitt der Richtplangebiete im Ortsteil zwischen Rohrmoos und Obermoos aus dem regionalen Richtplan (Genehmigungsdossier 2023)

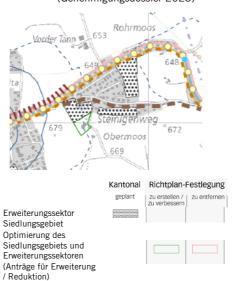


Abb. 3: Ausschnitt der Richtplangebiete Abb. 4: Ausschnitt der Richtplangebiete im Ortsteil zwischen Rohrmoos im Ortsteil zwischen Rohrmoos und Obermoos aus dem GemRP und Obermoos aus dem GemRP (Genehmigungsdossier 2019) neu (öffentliche Auflage 2024) LEGENDE **BODENNUTZUNG** Bestehend Zu beseitigen Zu erschaffen Rechtskräftige Bauzone Erweiterung der Bauzone Siedlungsgrenze MOBILITÄT Zu beseitigen Zu erschaffen Hauptverkehrsstrasse (Kanton) Sammelstrasse Erschliessungsstrasse / Zufahrt

# 2.1.3 Gewässerraum

Im Dezember 2022 hat das Amt für Umwelt eine neue Karte zum Gewässerraum herausgegeben, welche im Zonennutzungsplan zu übernehmen ist. Diese Übernahme ist nicht auf die Genehmigungsauflagen, sondern auf den Staatsratsentscheid vom 2. November 2022 zurückzuführen. In diesem Entscheid wurde beschlossen, auf die Festlegung der Gewässerräume über einen kantonalen Nutzungsplan zu verzichten und dies über die Ortsplanung der Freiburger Gemeinden (inkl. der fusionierten Gemeinden) verbindlich festzulegen. Folglich wird der neue Gewässerraum in das vorliegende Dossier zur Anpassung der Genehmigungsauflagen integriert.

In Übereinstimmung mit dem, was im Rahmen der Informationsveranstaltung für die Planungsbüros vom 12. Juni 2023 vom BRPA mitgeteilt wurde, wird der Gewässerraum für künftige Ausdolung aus den Online-Karten in den Gemeinderichtplan übernommen.

Die vom Kanton vorgeschlagene Linienführung für eine künftige Ausdolungen widersprechen jedoch teilweise der rationalen Nutzung der aktuellen oder zukünftigen

Bauzone (Insbesondere Erweiterung der Bauzone im Bereich Lamprat). Es hat eine Sitzung mit der Gewässerraum-Geschäftsstelle stattgefunden, die zu keinen konkreten Handlungsanweisungen geführt hat.

Daher hat die Gemeinde entschieden, die Genehmigungsauflagen vorrangig zu bearbeiten, um die Gesamtortsplanungsrevision abzuschliessen. Die vom Kanton verlangten Studien und Projekte zur Ausdolung werden von der Gemeinde zu einem späteren Zeitpunkt erarbeitet. Erst durch diesen Prozess werden die optimalen Trassen zu allfälligen Ausdolungen festgelegt.

# 2.2 Zonennutzungsplan

# 2.2.1 Aufhebung der Planungszonen auf Art. 996, 373 (teilweise) und 1325 GB

Die Teilrevision der Ortsplanung für die Aufhebung der Planungszonen auf Art. 996 GB sowie Art. 373 GB (teilweise) und Art. 1325 GB ist genehmigt. Der Zonennutzungsplan wird dementsprechend angepasst.

# 2.2.2 Gewässerraum

Der neue Gewässerraum wird in das vorliegende Dossier zur Anpassung der Genehmigungsauflagen integriert. Anstatt der Darstellung der offenen und eingelegten Fliessgewässer sowie deren seitlichen Raumbedarfes, wurden die Gewässerraum-Korridore aus den Online-Karten übernommen. Im Zonennutzungsplan wird auf die Darstellung der jeweiligen Baugrenze aus den Online-Karten verzichtet, da diese im 4m-Abstand auf einem 1:500-Plan kaum lesbar ist.

## 2.3 Gemeindebaureglement

Nachfolgend werden alle Auflagen, welche sich aus einem negativen Genehmigungsentscheid ergeben haben und das Gemeindebaureglement (GBR) betreffen, aufgenommen und deren Anpassung erläutert.

## 2.3.1 Erhöhung Nutzungsziffer der MZ-1 und ZAI ausserhalb EGK C

Gemäss dem neuen kantonalen Richtplan kann grundsätzlich nur noch in Gebieten verdichtet werden, welche sich in einer ÖV-Erschliessungsgüteklasse C (EGK C) oder höher befinden. Aus diesem Grund wurde die Erhöhung der Nutzungsziffer für bestimmte Gebiete in der Mischzone 1 (MZ-1) sowie Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) nicht genehmigt.



**Abb. 5:** Auszug aus dem Geoportal mit Darstellung der MZ-1 und ZAI ausserhalb der EGK B und C (map.geo.fr.ch, Zugriff 31.05.2023)

Dementsprechend und im Umkehrschluss wird über die MZ-1- und ZAI-Gebiete innerhalb des EGK-C-Umfangs (siehe Abb. 5) jeweils ein Spezialperimeter zur Innenentwicklung IE gelegt, in welchem die erhöhte Nutzungsziffer weiterhin möglich ist. Für alle MZ-1- und ZAI-Gebiete ausserhalb der EGK C gilt die bisher rechtsgültige Nutzungsziffer. Im nördlichen Dorfteil entlang der Hauptstrasse besteht in der Mischzone 1 bereits ein Spezialperimeter «Muttacher (MA)», welcher innerhalb der EGK-C liegt. Für diesen Perimeter wird die höhere Nutzungsziffer in der bestehenden Spezialvorschrift ergänzt (siehe Abb. 6).

Im Gemeindebaureglement ergeben sich für die neuen Spezialperimeter in der MZ-1 und ZAI folgende Formulierungen:

# **Abb. 6:** Auszug aus dem GBR Tafers Artikel 25

4 0	1.10.1.00
4. Geschossflächenziffer	<del>1.10</del> <u>1.00</u>
	Bei Neubau oder wesentlichem Umbau einer bestehenden Baute kann zur GFZ ein
	Zuschlagsanteil von 0.20 erteilt werden, wenn die Parkplätze vollständig unterirdisch
	integriert werden. Es wird eine zusätzliche GFZ von 0.20 für Flächen, die ausschliess-
	lich als unterirdische Parkplätze genutzt werden, zugeteilt. Dieser Wert kann nicht
	Gegenstand von Ausnützungsübertragungen gemäss Art. 131 RPBG sein.
5. Überbauungsziffer	0.40
6. Grenzabstand A	h/2, mindestens 4.00 m
o. Grenzasstana A	TIZ, Hillidestells 4.00 III
7. Gesamthöhe h	manifest 11 00 ms transferiting Foresdant the fit manifest 0 00 ms
7. Gesammone ii	maximal 11.00 m, traufseitige Fassadenhöhe fh maximal 8.00 m
	h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse
	fh ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern.
8. Spezialvorschriften	
Muttacher (MA)	Für den im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeter Muttacher (MA) ist, abwei-
	chend von der vorgenannten, folgenden Vorschrift anwendbar:
	> Der Gewerbeanteil von mindestens 20% gilt auf den gesamten Perimeter.
	> Eine maximale Geschossflächenziffer von 1.10
Perimeter IE	Für die im Zonennutzungsplan bezeichneten Spezialperimeter gilt eine maximale Ge-

schossflächenziffer von 1.10.

**Abb. 7:** Auszug aus dem GBR Tafers Artikel 29

4.	Geschossflächenziffer	<del>1.50</del> - <u>1.10</u>
		Bei Neubau oder wesentlichem Umbau einer bestehenden Baute kann zur GFZ ein
		Zuschlagsanteil von 0.20 erteilt werden, wenn die Parkplätze vollständig unterirdisch
		integriert werden. Es wird eine zusätzliche GFZ von 0.20 für Flächen, die ausschliess-
		<del>lich als unterirdische Parkplätze genutzt werden, zugeteilt.</del> Dieser Wert kann nicht
		Gegenstand von Ausnützungsübertragungen gemäss Art. 131 RPBG sein.
5.	Überbauungsziffer	0.60
6.	Grenzabstand A	ZAI = 7.00 m
		ZAI Aula = 8.00 m
		ZAI Spital = 9.50 m
7.	Gesamthöhe h	ZAI: maximal 14.00 m, traufseitige Fassadenhöhe fh maximal 12.00 m
		ZAI Aula: maximal 16.00 m, traufseitige Fassadenhöhe fh maximal 16.00 m
		ZAI Spital: maximal 19.00 m, traufseitige Fassadenhöhe fh maximal 19.00 m
		h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse
		fh ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern.
<u>8.</u>	<u>Spezialvorschrift</u>	
	Perimeter IE	Für die im Zonennutzungsplan bezeichneten Spezialperimeter gilt eine maximale Ge-
		schossflächenziffer von 1.50.

# 2.3.2 Unterirdische Parkplätze

Der Begriff «unterirdische Parkplätze» ist gemäss Gutachten zur Genehmigung zu vage, da nicht präzisiert wird, ob diese unterirdischen Parkplätze in unterirdischen Gebäudeteilen oder Unterniveaubauten unterzubringen sind. Die aktuelle Formulierung ermögliche einen grösseren Interpretationsspielraum in der Anwendung des dafür vorgesehenen 0.20 GFZ-Bonus. Die Gemeinde hat im Gutachten zum Baugesuch jeweils festzuhalten, ob der Bonus gewährt wird oder nicht.

Um Missverständnisse zu vermeiden und der aktuellen Praxis der kantonalen Verwaltung zu entsprechen, hat die Gemeinde mit dem BRPA Kontakt aufgenommen. Nach telefonischer Absprache und Austausch per Mail wurde den betroffenen Satz wie nachfolgend umformuliert:

Abb. 8: Auszug aus dem GBR Tafers Artikel 19, 22, 23, 24, 25, 26, 29

Bei Neubau oder wesentlichem Umbau einer bestehenden Baute kann zur GFZ ein Zuschlagsanteil von 0.20 erteilt werden, wenn die Parkplätze vollständig unterirdisch integriert werden. Es wird eine zusätzliche GFZ von 0.20 für Flächen, die ausschliesslich als unterirdische Parkplätze genutzt werden, zugeteilt. Dieser Wert kann nicht Gegenstand von Ausnützungsübertragungen gemäss Art. 131 RPBG sein.

#### 2.3.3 Mindestanteil Gewerbe

Gemäss Gutachten ist für die Mischzonen 1 und 2 im GBR der Mindestanteil an Gewerbefläche pro Baute und nicht pro Parzelle zu definieren. Dementsprechend wurden die beiden Artikel 25 (Mischzone 1) und Artikel 26 (Mischzone 2) wie folgt angepasst:

Abb. 9: Auszug aus dem GBR Tafers Artikel 25

Neu- und Wiederaufbauten:

Bei Neu- und Wiederaufbauten ist ein Gewerbeanteil <u>pro Baute</u> von mindestens 20% der gesamten Geschossfläche vorzusehen. Die gewerblichen Flächen sind größtenteils in das Hauptgebäude zu integrieren.

Abb. 10: Auszug aus dem GBR Tafers Artikel 26

Die Bauten haben <u>pro Baute</u> einen Gewerbeanteil von mindestens 20% der gesamten Geschossfläche aufzuweisen. Die Gewerbefläche ist grösstenteils in das Hauptgebäude zu integrieren.

## 2.3.4 Art. 7 Detailbebauungspläne (DBP ASTA)

Gemäss Gutachten sind die in Art. 7 (Detailbebauungspläne) aufgeführten Ziele zum ASTA-Areal sehr allgemein formuliert und müssen präzisiert werden. Dies insbesondere, weil die Gemeinde bereits zum Zeitpunkt der Ausscheidung des DBP-Perimeters festhalten soll, welche die exakten Ziele und Grundsätze sind, welche es zu verfolgen gilt. Ebenfalls sind die Ziele und Grundsätze in Bezug auf die Integration des Ortsbilds gemäss dem Gutachten des Amtes für Kulturgüter (KGA) zu ergänzen.

Die Gemeinde hat nach telefonischer Absprache und nach Austausch per Mail mit dem BRPA und unter Einbezug der Forderungen des KGA zum Erhalt des speziellen Charakters des bestehenden Dorfzentrums folgende Ziele im GBR formuliert:

#### Abb. 11: Ausschnitt aus dem GBR Tafers Artikel 7

- > Langsamverkehrsverbindungen erhalten und aufwerten (insb. Jakobsweg);
- > Öffentliche Räume fassen und gestalten;
- > Definition der Masse der Bauten und der Nutzungsdichte;
- > Verbesserung und Klärung der öffentlichen Parkierung (Anzahl und Lokalisierung).
- Integration des besonderen Charakters des bestehenden Dorfzentrums. Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung des Charakters des Kirchengevierts einzuordnen;
- > Entwicklung eines durchmischten Areals mit Wohnraum, Räume für die gemeindeeigene Nutzung, lokales Gewerbe und attraktiven Freiräumen;
- > Gestaltung der Aussenräume ist mit dem Ortskern abzustimmen;
- > Qualitätsvolle Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Freiräume;
- > Vorwegnahme der Arealentwicklung: Festlegen der Etappierung sowie der Flächen für Neubauten;
- > <u>Definition der Masse der Bauten und der Nutzungsdichte</u>;
- > <u>Sicherstellung einer attraktiven und direkten Verbindung zwischen Dorfzentrum und Umgebung für den Langsamverkehr (Ost-West-Achse inkl. Jakobsweg):</u>
- > Verbesserung der Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr;
- > Verbesserung und Klärung der öffentlichen und privaten Parkierung (Anzahl und Lokalisierung):
- > Berücksichtigung von nachhaltigen Energie- und Wärmelösungen

## 2.3.5 Art. 14 Gewässerraum

Der neue Gewässerraum wird in das vorliegende Dossier zur Anpassung der Genehmigungsauflagen integriert. Dementsprechend wird der Art. 14 zu den Fliessgewässern umbenannt und der veraltete Begriff «Raumbedarf» durch «Gewässerraum» ersetzt.

Zudem wird in den Ziffern 1 (Gewässerraum) und 6 (bestehende Bauten) auf die übergeordneten Rechtsgrundlagen neu verwiesen.

Abb. 12: Ausschnitt aus dem GBR Tafers Artikel 14 Ziffer 1

Der Gewässerraum, welcher vom Staat gemäss den kantonalen (Art. 25 GewG und Art. 56 GewR) und eidgenössischen (Art. 36a GSchG und Art. 41 a und b GSchV) rechtlichen Grundlagen festgelegt wird, ist im ZNP dargestellt.

Abb. 13: Ausschnitt aus dem GBR Tafers Artikel 14 Ziffer 6

In der Bauzone rechtmässig errichtete Bauten und Anlagen, die sich innerhalb des Gewässerraums befinden, geniessen Besitzstandgarantie gemäss Art. 69ff RPBG. Ausserhalb der Bauzone gelten die gesetzlichen Vorschriften des Bundesrechts (Art. 16ff und Art. 24ff RPG und Art. 34ff RPV). Art. 41c GSchV ist anwendbar.

## 2.3.6 Art. 17 Strassenabstände

Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Regelung der Strassenabstände nicht mehr der Praxis des BRPAs entspricht und Artikel 17 Ziffer 1 entsprechend angepasst werden muss.

Abb. 14: Ausschnitt aus dem GBR Tafers Artikel 17

# Artikel 17 Abstände

Es <u>Vorbehalten eines grösseren, dieser Regelung vorgehenden Abstands, g</u>elten die Abstände gemäss <u>Mobilitätsgesetz (MobG) Straßengesetz</u>.

## 2.3.7 Art. 31 Landwirtschaftszone

Im Gutachten wird bemerkt, dass ausserhalb der Bauzone nebst bewilligungsfreien Solaranlagen generell auch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen keine Sonderbewilligung benötigen. Dies wurde gemäss Vorschlag im Gutachten im Artikel 31 (Landwirtschaftszone) umgesetzt.

#### Abb. 15: Ausschnitt aus dem GBR Tafers Artikel 31

Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder einer Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der Raumplanungs-Umwelt- und Baudirektion (RUBD) Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU), mit der Ausnahme der bewilligungsfreien Bauten und Anlagen sowie Solaranlagen.

#### 2.3.8 Formelle Korrekturen

Aus dem Gesamtgutachten werden die nachfolgenden formellen Korrekturen im Gemeindebaureglement umgesetzt:

- > Art. 9 Ziff. 3: «Artikel 35 Ziff. 34 ist anwendbar.»;
- > Art. 10 Ziff. 2: «[...] gemäss KGSG (Art. 37 bis 40) <u>und dem Art. 138 RPBG</u> Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen.»;
- > Art. 13 Ziff. 1: «Die Landschaftsschutzperimeter umfassten [...]»;
- > Art. 15 Ziff. 1: «Diese Vorschriften gelten unter allen Umständen und werden [...]»;
- > Art. 17 Ziff. 2: «Der minimale Abstand eines Gebäudes einer Baute und Anlage zur Waldgrenze beträgt 20.00 m [...]»;
- > Art. 19 Ziff. 8: «Für die im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeter [...]»;
- > Art. 20 Ziff. 7: «GH-h maximal 9.00 m [...]»;
- > Art. 31 Ziff. 3: «Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone [...]»;
- > Art. 33 Ziff. 1: «[...] der Bedarf entsprechend Abschnitt-Ziffer 2 berechnet».

# 3. Konformitätsnachweis

Alle vorgenommenen Änderungen beruhen sich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auf die Auflagen aus dem Genehmigungsgutachten vom 29. Juni 2022. Folglich sind alle Anpassungen in diesem Dossier mit den übergeordneten Planungen konform.

# 4. Verfahren, Koordination und Information

## 4.1 Verfahren

Die Anpassung der Genehmigungsauflagen vom 29. Juni 2022 erfolgt nach dem Verfahren für Gemeindepläne und -vorschriften (Art. 83 ff. RPBG). Bevor das Dossier zur Genehmigung eingereicht wird, wird es während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

# 4.2 Information und Mirtwirkung

Die breite Bevölkerung wurde im Rahmen der öffentlichen Auflage vom XX.XX.XXX bis XX.XX.XXX über die Revision der Ortsplanung informiert. Die Auflage wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. XX sowie auf der Webseite der Gemeinde Muntelier publiziert. Das Dossier ist sowohl beim Oberamt als auch bei der Gemeindeschreiberei einsehbar.

## 4.2.1 Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind inklusive Sammeleinsprachen XX Einsprachen zu den Genehmigungsauflagen erfolgt. Die gesamte Dokumentation zu den Einsprachen ist im separat beigelegten Einsprachedossier der Gemeinde zu entnehmen.