



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

KOPIE

Direction du développement territorial, des
infrastructures, de la mobilité et de l'environnement
DIME

Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur,
Mobilität und Umwelt RIMU

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/dime

Unser Zeichen: SW/sh

Tel. direkt: + 41 26 305 36 13

E-Mail: seca@fr.ch

Freiburg, 1. Mai 2024

Giffers, Gemeinde. Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung

Die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU)

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 17. April 2002 durch die Baudirektion genehmigte Ortsplanung (OP);

auf die Akten,

in Erwägung:

I. Gegenstand

Gegenstand der vorliegenden Genehmigung ist die Gesamtrevision der OP, welche die Raumplanung der Gemeinde Giffers für die nächsten 15 Jahre definiert. Diese Revision beinhaltet gleichzeitig die Anpassung der von der Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt/RIMU (ehemalige Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion/RUBD) am 25. August 1999 genehmigten OP an die geltende Gesetzgebung des Bundes und des Kantons.



KOPIE

II. Verfahren

Öffentliche Auflagen der OP: Die öffentliche Auflage der Gesamtrevision der OP wurde im Amtsblatt Nr. 37 vom 14. September 2018 publiziert.

Einsprachen: Während der öffentlichen Auflage sind 13 Einsprachen eingegangen.

Annahmen durch den Gemeinderat: Der Gemeinderat hat die Gesamtrevision der OP am 24. August 2020 angenommen.

Beschwerden: Gegen die Einspracheentscheide der Gemeinde wurden frist- und formgerecht drei Beschwerden bei der RIMU eingereicht. Über diese Beschwerden fällt die RIMU gleichzeitig mit dem vorliegenden Entscheid die Beschwerdeentscheide.

Gesamtgutachten: Das Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) hat am 5. September 2022 ein Gesamtgutachten, das positiv mit Bedingungen ausfiel, erstellt.

Rechtliches Gehör: Gemäss Art. 86 Abs. 2 RPBG, Art. 34 Abs. 1 RPBR und gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA, hat die RIMU die Punkte des OP-Dossiers, welche sie nicht zu genehmigen oder neu in ihren Entscheid aufzunehmen vorsieht, im Amtsblatt Nr. 38 vom 23. September 2022 publiziert. Zusätzlich zur Publikation im Amtsblatt wurde die Gemeinde auf die Publikation des rechtlichen Gehörs aufmerksam gemacht.

Stellungnahmen: Die Gemeinde Giffers hat in ihrem Schreiben vom 31. Oktober 2022 zu den Punkten der vorerwähnten Publikation der RIMU anlässlich der Gewährung des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Auch wurde von zwei Drittpersonen eine weitere Stellungnahme am 21. Oktober 2022 eingereicht. Das BRPA hat das von den Stellungnahmen betroffene Amt daraufhin um eine Beurteilung der vorgebrachten Argumente aufgefordert. Das Amt für Mobilität (MobA) hat sich am 22. November 2022 dazu geäußert.

III. Koordination

Die RIMU nimmt zur Kenntnis, dass das vorliegende Dossier bei gewissen Inhalten eine Konformität mit dem regionalen Richtplan (RegRP) des Sensebezirks aufweist und dass die Koordinationspflicht mit den benachbarten Gemeinden dargelegt wird.

IV. Beurteilung durch die RIMU

Die Gemeinde hat das vorliegende Dossier gemäss den Kriterien des alten kantonalen Richtplans (KantRP) erstellt. Der KantRP wurde am 1. Mai 2019 und am 19. August 2020 vom Bund 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. Deshalb wird das fragliche Dossier nach den Kriterien des neu geltenden KantRP analysiert.

1. Siedlung

1.1. Siedlungsgebiet

Richtplangebiet "Rossi" auf Art. 694, 695 und 696 des Grundbuches (GB)

Die RIMU folgt der Analyse des BRPA und macht sich diese zu eigen: Das Richtplangebiet "Rossi" auf Art. 694, 695 und 696 GB ist gemäss KantRP nicht als Erweiterung für eine zukünftige Siedlungsentwicklung vorgesehen und erfüllt damit die Kriterien des KantRP nicht.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt, sieht deshalb die RIMU **keine Genehmigung des Richtplangebiet "Rossi" auf Art. 694, 695 und 696 GB vor.**

Richtplangebiet "Oberdorf" auf Art. 266, 323 und 324 GB

Im Rahmen der OP-Revision plant die Gemeinde ein Richtplangebiet, genannt "Oberdorf", welches auf den Parzellen Art. 266, 323 und 324 GB vorgesehen ist. Dieses Richtplangebiet war im Dossier zur Vorprüfung nicht enthalten und wurde erst für die Schlussprüfung in das Richtplan-Dossier aufgenommen. Das BRPA begutachtete dieses Richtplangebiet im Gesamtgutachten negativ.

Auf Grund einer Neubeurteilung kommt das BRPA zum Schluss, dass das vorgesehene Richtplangebiet "Oberdorf" die Kriterien des KantRP erfüllt, wobei die Fläche des Richtplangebietes auf Art. 323 und 324 GB zu redimensionieren ist. Diese ist zu verkleinern und an die Fläche anzupassen, wie es in der Übersichtskarte des KantRP eingetragen ist. Die RIMU folgt der Begutachtung des BRPA und sieht eine Genehmigung des Richtplangebietes "Oberdorf" unter folgender Bedingung vor:

Bedingung: Das Richtplangebiet ist auf den Parzellen Art. 323 und 324 GB in der Dimension an den KantRP anzupassen.

Richtplangebiet "Allmend / Gräffet" auf Art. 479 GB

Im Rahmen der vorliegenden OP-Gesamtrevision plant die Gemeinde ein Richtplangebiet auf Art. 479 GB, "Allmend/Gräffet" genannt.

Das BRPA stellt nach einer Neuanalyse fest, dass das geplante Richtplangebiet die Vorgaben des neuen KantRP erfüllt und stuft dieses positiv ein. Die RIMU macht sich diese Neubeurteilung zu eigen und genehmigt das Richtplangebiet "Allmend/Gräffet" auf Art. 479 GB.

Richtplangebiet "Oberzelg" auf Art. 224 (teilweise) und 225 GB

Das Richtplangebiet "Oberzelg" ist auf Art. 224 (teilweise) und 225 GB vorgesehen. Das BRPA beurteilte das vorgesehene Richtplangebiet "Oberzelg" auf Art. 224 und 225 GB in seinem Gesamtgutachten negativ.

Das BRPA hat auch hier eine Neubeurteilung vorgenommen. Das Richtplangebiet, welches auf der Parzelle Art. 224 GB liegt, ist auch auf der Karte des neuen KantRP als Erweiterung des Siedlungsgebietes eingetragen und erfüllt somit die Kriterien des KantRP. Dies trifft jedoch nicht auf das vorgesehene Richtplangebiet auf Art. 225 GB zu, welches im KantRP nicht als Richtplangebiet figuriert. Die RIMU schliesst sich dieser Begutachtung an und sieht deshalb nur die Genehmigung für das Richtplangebiet, welches auf Art. 224 GB liegt, vor. **Hingegen wird das Richtplangebiet auf Art. 225 GB nicht genehmigt.**

Richtplangebiete "Ischlag 1" auf Art. 106 GB und "Ischlag 2 und 3" auf Art. 139 GB (teilweise)

Die Richtplangebiete "Ischlag 1" auf Art. 106 GB und "Ischlag 2 und 3" sind auf Art. 139 GB (teilweise) vorgesehen. Das BRPA begutachtete diese Richtplangebiete in seinem Gesamtgutachten positiv, da die Richtplangebiete als solche auch im KantRP ausgewiesen sind.

Die RIMU schliesst sich dieser Begutachtung des BRPA an und genehmigt die Richtplangebiete "Ischlag 1" auf Art. 106 GB und "Ischlag 2 und 3" auf Art. 139 GB.

1.2. Verdichtung

Die Anpassung der Nutzungsziffern für die Kernzone 1 und 2 (KZ 1 und KZ 2), Wohnzone schwacher Dichte (WS), Wohnzone mittlerer Dichte (WM), Mischzone (MZ) und der Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) führen zu einer Verdichtung. Diese Zonen befinden sich in Sektoren, die hinsichtlich des öV mindestens mit einem Niveau C erschlossen sind, aber auch in Sektoren, die mit einem Niveau D oder E oder gar nicht erschlossen sind. Sie entspricht daher den durch den KantRP festgelegten Grundsätzen nur in den Sektoren, die hinsichtlich des öV mindestens mit einem Niveau C erschlossen sind. Deshalb hat das BRPA im Gesamtgutachten die Erhöhung der Nutzungsziffern für die KZ 1 und KZ 2, WS, WM, MZ und ZAI, welche ausserhalb der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C liegen, negativ beurteilt.

Die Umzonungen auf Art. 54 GB (WM in die ZAI), Art. 56 GB, Art. 64-66 GB (MZ in die KZ), Art. 81 GB (WS in die KZ, jetzt Art. 996 GB), Art. 86-87 GB, Art. 91-93 GB Art. 151 GB (WM in die KZ), Art. 153-154 GB, Art. 162 GB (WS in die KZ), Art. 285 GB (MZ in die WM) und 861 GB (MZ in die KZ) wurden vom BRPA im Rahmen des Gesamtgutachtens als positiv begutachtet, da sie die Kriterien hinsichtlich Verdichtung, die im KantRP definiert sind, erfüllen.

Gemäss dem Gesamtgutachten wären momentan folgende Geschossflächenziffern (GFZ) für die jeweiligen Zonen valid:

KZ – Kernzone:

- > Für Sektoren, die nicht verdichtet werden können (~~siehe Karte im Anhang 4~~) GFZ = 1.15;
- > Für Sektoren, die verdichtet werden können - GFZ = 1.6 + 0.25 für unterirdische Einstellhallen.

WS – Wohnzone schwacher Dichte:

- > Für Sektoren, die nicht verdichtet werden können (~~siehe Karte im Anhang 4~~) GFZ = 0.60 für freistehende Einzelwohnhäuser und 0.75 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser;
- > Für Sektoren, die verdichtet werden können – GFZ = 1.00 für freistehende Einzelwohnhäuser und 1.15 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser.

WD – Wohnzone mittlerer Dichte:

- > Für Sektoren, die nicht verdichtet werden können (~~siehe Karte im Anhang 4~~) GFZ = 0.90;
- > Für Sektoren, die verdichtet werden können – GFZ = 1.40 + 0.25 für unterirdische Einstellhallen.

MZ – Mischzone:

- > Für Sektoren, die nicht verdichtet werden können (~~siehe Karte im Anhang 4~~) GFZ = 1.15;
- > Für Sektoren, die verdichtet werden können – GFZ = 1.50 + 0.25 für unterirdische Einstellhallen.

ZAI – Zone von allgemeinem Interesse:

- > Für Sektoren, die nicht verdichtet werden können – GFZ = 1.15;
- > Für Sektoren, die verdichtet werden können – GFZ = 1.60 + 0.25 für unterirdische Einstellhallen.

Das BRPA schlägt der Gemeinde Giffers vor, für die GFZ der jeweiligen Zone, die verdichtet werden können, einen einheitlichen Wert festzulegen, ohne einen Zuschlag für unterirdische Einstellhallen zu gewähren. Nach Ansicht des BRPA genügt eine pauschale GFZ. Dies aus dem Grund, da gemäss Art. 80 Abs. 5 RPBR und Ziff. 8.2 des Anhangs der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eine einzige GFZ pro Bauzonentyp ausreicht. Zudem dient gemäss Gemeindebaureglement (GBR) diese unterirdische GFZ meist unter anderem als Zuschlag auf die für die Zone definierte GFZ für Parkplätze. 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. Basierend auf den genannten Ausführungen strebt das BRPA eine Änderung dieser Praxis an.

Die RIMU nimmt die obgenannten Ausführungen zu Kenntnis und schliesst sich der Begutachtung des BRPA an. Die Gemeinde Giffers soll deshalb im Dossier zu den Genehmigungsbedingungen für die jeweiligen Zonen eine pauschale GFZ festlegen.

Bedingung: Die vorgesehene GFZ wird genehmigt, jedoch hat die Gemeinde diese in eine pauschale GFZ umzuformulieren, mit der Bedingung, dass bei einem Neu- oder grösseren Umbau eines bestehenden Gebäudes die Parkplätze vollständig oder teilweise unterirdisch zu integrieren sind. Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass die unterirdischen Parkplätze kohärent geregelt sind.

1.3. Bauzonendimensionierung

Wohnzone

Auf die vorerwähnten Ausführungen und das Gesamtgutachten des BRPA gestützt, stellt die RIMU fest, dass die Bauzonendimensionierung der Wohnzone trotz einigen Unstimmigkeiten den Kriterien des alten KantRP entspricht. Die RIMU akzeptiert somit die Bauzonendimensionierung der Wohnzone.

Einzonungen

> **Bauzonentausch auf Art. 818 GB in die Mischzone**

In der vorliegenden OP-Revision beabsichtigt die Gemeinde auf Art. 818 GB eine Einzonung in die MZ, was einer Fläche von 252 m² entspricht. Das BRPA analysierte den Sachverhalt in seinem Gesamtgutachten wie gefolgt: Da die vorliegend geplante Einzonung nicht im Siedlungsgebiet stattfindet und die Gemeinde zudem über mehr als 1 ha Reserven verfügt, ist gemäss den Kriterien des KantRP ein solcher Tausch nicht möglich. Das BRPA stuft diese Änderung der Bauzone aber nicht als Einzonung ein, sondern betrachtet diese als Bereinigung der Bauzonengrenze innerhalb der Parzelle. Aufgrund dieser Situation wird das BRPA diesen Bauzonentausch akzeptieren, mit der Voraussetzung, dass die entsprechende im Bericht vorgesehene Auszonung von der MZ in die Landwirtschaftszone von 248 m² stattfindet.

Bedingung: Die RIMU genehmigt den Bauzonentausch auf Art. 818 GB mit der Bedingung, dass die entsprechende im Bericht vorgesehene Auszonung von der MZ in die Landwirtschaftszone von 248 m² stattfindet.

> **Bauzonentausch auf Art. 345 GB (teilweise)**

Die Gemeinde plant eine Aus- und Einzonung auf Art. 345 GB, um die Bauzone der tatsächlichen Nutzung anzupassen.

Das BRPA schrieb in seinem Gesamtgutachten, dass dieser Tausch als eine Korrektur der Zonengrenze betrachtet wird, die durch eine Rochade im selben Sektor kompensiert wird. Die Einzonung, welche zeitgleich mit der Auszonung vorgenommen werden soll, liegt auf einer Fläche, die Fruchtfolgeflächen (FFF) enthält. Dementsprechend hielt die Sektion Landwirtschaft von Grangeneuve in ihrem Gutachten auch fest, dass sie diese Einzonung ablehnt, weil diese die Kriterien gemäss Art. 30 Abs. 1bis RPV nicht erfüllt. Wenn möglich soll die einzuzonende Fläche redimensioniert werden.

Dennoch kommt das BRPA im Gesamtgutachten nach einer Abwägung zum Schluss, dass dieser Tausch positiv eingestuft werden kann, da die einzuzonende Fläche bereits für die Parkierung von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen genutzt wird.

Die RIMU folgt der Analyse des BRPA und sieht folglich eine Genehmigung des Tausches auf Art. 345 GB vor.

Nutzungsänderungen

> **Umzonung von Art. 859 und 860 GB von der Mischzone in die Kernzone 2**

Das BRPA begutachtete die Umzonung dieser beiden Parzellen in seinem Gesamtgutachten aufgrund der ungenügenden Erschliessung negativ. Die Gemeinde und die Eigentümer der fraglichen Parzellen Art. 859 und 860 GB haben eine Stellungnahme eingereicht, in welcher sie sich gegen diese negative Begutachtung der Umzonung von der MZ in die KZ aussprechen, die zu einer Verdichtung in einem Sektor ausserhalb des Sektors mit Erschliessungsgüteklasse C führt. Sie argumentieren, dass die Zonen, für welche eine Anpassung der Nutzungsziffer vorgenommen worden ist und die sich hinsichtlich des öV in Sektoren befinden, die nicht mit einem Niveau C erschlossen sind, über eine bestehende und leistungsstarke Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle, mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C, verfügen. Die

Gemeinde geht davon aus, dass die beiden Grundstücke durch die Quartierstrasse Brüggershaus für den Langsamverkehr ideal erschlossen sind und dies die einzigen in der MZ sind. Die zwei Grundeigentümer erläutern, dass die beide Parzellen schon an die KZ angrenzen, die Bushaltestelle ist einfach auf der Quartierstrasse Brüggershaus zu Fuss erreichbar, die Kinder können ums Haus spielen ohne Gefahr der Hauptstrasse und dass Pläne für einen Neubau bereits erstellt worden sind.

Das Amt für Mobilität (MobA) hat zu den erwähnten Stellungnahmen Stellung bezogen. Darin nimmt das MobA insbesondere Bezug auf die von der Gemeinde eingereichte Analyse zur Langsamverkehrsverbindung. Das MobA schreibt in seiner Stellungnahme, dass die Parzelle Art. 860 GB partiell in der Erschliessungsgütekategorie C liegt, womit unter gewissen Kriterien eine Verdichtung möglich wäre. Die benachbarte Parzelle Art. 859 GB liegt zwar nicht in der Erschliessungsgütekategorie C, aber sie verfügt über eine direkte, sichere und attraktive Langsamverkehrsverbindung in Richtung der nächsten Bushaltestelle "Giffers Dorf". Diese Bushaltestelle befindet sich in ungefähr 300 m Gehdistanz von den beiden erwähnten Parzellen entfernt und weist eine Erschliessungsgütekategorie C auf. Die Strasse "Brüggershaus", welche zur Bushaltestelle führt, wird gemäss der VSS-Norm 40 045 als Erschliessungsstrasse des Typs "Zufahrtsweg" klassifiziert. Bei diesem Weg handelt es sich um einen Fussweg, der dafür vorgesehen ist, auch gelegentlich von Motorfahrzeugen befahren zu werden. Die Strasse "Brüggershaus" stellt demzufolge eine direkte und sichere Langsamverkehrsverbindung zur Haltestelle sicher. Somit werden die Kriterien der Langsamverkehrsverbindung in Zusammenhang mit der Verdichtung erfüllt. Darauf gestützt beurteilt das MobA die Verdichtung im fraglichen Bereich positiv.

Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde und jene des MobA zur Kenntnis und macht sich die fachliche Begutachtung des MobA zu eigen. In der Tat verfügen die beiden Parzellen über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle, welche über eine Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C verfügt.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt sieht die RIMU für Art. 859 und 860 GB die Genehmigung der Umzonung von der MZ in die KZ vor.

> Umzonung von Art. 903 GB (teilweise) in die Wohnzone schwacher Dichte

In der vorliegenden OP-Revision plant die Gemeinde, eine Umzonung von Art. 903 GB (teilweise) in die WS vorzunehmen. Im momentan gültigen Zonennutzungsplan (ZNP) liegt die Parzelle Art. 903 GB in zwei verschiedenen Zonen, die unterschiedliche Nutzungen zum Ziel haben. Der nordwestliche Teil gliedert sich an die Freihaltezone (FZ) auf Art. 226 GB und schliesst diese nach Süden hin ab. Die kleinere, südöstlich gelegene Teilfläche, in der Form eines Dreiecks, liegt gemäss dem aktuellen ZNP hingegen in der WS. Das BRPA akzeptierte die Umzonung in seinem Gesamtgutachten vom 5. September 2022. Die RIMU macht sich diese Begutachtung des BRPA zu eigen und sieht somit eine Genehmigung dieser Umzonung vor. Die GFZ ist auf 0.6 festzusetzen.

> Umzonung von Art. 132 und 133 und 139 (teilweise) GB in die Mischzone

Die Gemeinde beabsichtigt, bei den erwähnten Parzellen eine Nutzungsänderung vorzunehmen und diese von der Arbeitszone (AZ) in die MZ umzuzonen. Das BRPA begutachtete diese Umzonung in seinem Gesamtgutachten positiv unter der Bedingung, dass die GFZ nicht geändert wird, da die Parzellen in einem Sektor liegen, welcher die Vorgaben des neuen KantRP bezüglich einer Verdichtung nicht erfüllt. Somit legte das BRPA im Gesamtgutachten die GFZ auf 1.13 fest. Das BRPA hat diese Umzonung nun nochmals neu analysiert, da in der Zwischenzeit der öV-Fahrplan

aktualisiert wurde. Dies hat zur Folge, dass die genannten Parzellen nun in einer verbesserten Erschliessungsgütekategorie (C) liegen, welche eine Verdichtung erlaubt. Auf Grund dessen ist nun eine Umzonung der Parzellen Art. 132, 133 sowie 139 GB mit einer höheren GFZ möglich. Die RIMU schliesst sich dieser Neuurteilung an und sieht eine Genehmigung dieser Umzonung unter folgender Bedingung vor:

Bedingung: Die RIMU genehmigt die Umzonung von der AZ in die MZ auf Art. 132, 133 und 139 (teilweise) GB. Die entsprechenden GFZ sind noch in einem Dossier zu den Genehmigungsbedingungen festzusetzen.

> **Umzonung von Art. 285 GB in die Wohnzone mittlerer Dichte**

Die Parzelle Art. 285 GB soll von der MZ in die WM umgezont werden. Im Gesamtgutachten beurteilte das BRPA diese Nutzungsänderung positiv, da mit dieser Umzonung keine Verdichtung verbunden ist, die auf Grund der Lage der Parzelle, ausserhalb einer genügenden Erschliessungsgütekategorie, auch nicht möglich wäre. Die GFZ wird somit auf 0.90 festgesetzt. Die bereits überbaute Parzelle wurde vermutlich mit einem Gebäude überbaut, welches eine höhere, reale GFZ aufweist. Aus Sicht des BRPA wäre es angezeigt, bei einer allfälligen Renovation des Gebäudes dieses so umzugestalten, dass die niedrigere GFZ in dieser Zone berücksichtigt wird.

Die RIMU schliesst sich somit dieser Begutachtung an und sieht eine Genehmigung unter folgender Bedingung vor:

Bedingung: Die GFZ ist für diese Umzonung auf 0.90 festzusetzen.

> **Umzonung von Art. 260, 826 sowie 916-918 GB, Wohnzone schwacher Dichte (Art. 260 und 826 GB) und Wohnzone mittlerer Dichte (Art. 916-918 GB) in die Kernzone**

Die Parzellen Art. 260, 826 und 916-918 GB sollen von der WS respektive der WM in die KZ umgeteilt werden. Das BRPA hielt in seinem Gesamtgutachten fest, dass diese Umzonung einer Verdichtung gleichkommt. Gleichzeitig erfüllt diese geplante Umzonung die Kriterien für eine Verdichtung gemäss KantRP nicht. Deshalb stufte das BRPA diese Umzonung als nicht zulässig ein.

Die RIMU macht sich diese Begutachtung des BRPA zu eigen und **sieht deshalb keine Genehmigung der Umzonung auf Art. 260, 826 und 916-918 GB vor.**

> **Umzonung von Art. 54, 57-61, 208-212, 258, 261, 741, 742 und 881 GB, Wohnzone mittlerer Dichte in die Kernzone**

Geplant ist, dass diese Parzellen von der WM in die KZ umgezont werden sollen. Das BRPA kam in seinem Gesamtgutachten zum Schluss, dass es sich bei dieser Umzonung um eine Verdichtung handelt, welche die Kriterien für eine solche aber nicht erfüllt. Aus diesem Grund begutachtete das BRPA diese negativ.

Die Parzellen verbleiben somit vorerst in der WM. Aufgrund der aktuell ungenügenden Erschliessungsgüte wird die GFZ auf 0.9 beschränkt, welches der am 9. April 1991 letztmals genehmigten Nutzung in diesem Bereich entspricht (umgerechnet nach der Tabelle in Anhang 1 des RPBG). Das betreffende Quartier kann bei der Analyse des Dossiers der Gemeinde zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen erneut überprüft werden, insbesondere wenn die Gemeinde eine

andere Nutzung als zweckmässiger erachtet oder einen Nachweis für eine sichere und gute Erreichbarkeit des Langsamverkehrs erbringt.

Die RIMU sieht folglich **keine Genehmigung der Umzonungen auf Art. 54, 57-61, 208-212, 261, 741 und 742 GB vor.**

> Umzonung von Art. 66-76, 320 und 321 GB, Mischzone in die Kernzone

Die Parzellen Art. 66-76, 320 und 321 GB befanden sich bisher in der MZ. Dieser Sektor soll nun in die KZ umgezont werden. Das BRPA begutachtete diese Umzonung negativ, da diese Nutzungsänderung als Verdichtung eingestuft wird, die aber die Kriterien einer Verdichtung gemäss dem KantRP nicht erfüllt.

Die RIMU folgt der Einschätzung des BRPA und sieht mit Ausnahme von Art. 66 GB keine Genehmigung der Umzonung von Art. 67-76, 320 und 321 GB vor. Hinsichtlich der Parzelle Art. 66 GB nimmt das BRPA eine Neu Beurteilung vor. Diese Parzelle befindet sich nun teilweise im Sektor der Erschliessungsgüteklasse C, womit die Kriterien einer Verdichtung erfüllt sind und eine Umzonung gemäss dem KantRP möglich ist. Die entsprechende GFZ ist noch in einem Dossier zu den Genehmigungsbedingungen zu definieren.

Die RIMU folgt der Einschätzung des BRPA, und sieht mit Ausnahme von Art. 66 GB **keine Genehmigung der Umzonung von Art. 67-76, 320 und 321 GB vor.**

> Anpassung der Parzellengrenzen auf Art. 278, 279, 301 und 944 GB

Das BRPA betrachtete diese Anpassung der Parzellengrenzen in seinem Gesamtgutachten als Umzonungen und begutachtete diese negativ.

Die Gemeinde präzisierte daraufhin in ihrer Stellungnahme vom 31. Oktober 2022, dass es sich hierbei nicht um Umzonungen handelt, sondern um eine Anpassung an die Parzellengrenzen, da die Grenzen der Wohnzonen durch die Parzellen verlaufen.

Nach einer Neu Beurteilung der geplanten Umzonung auf den genannten Parzellen kommt das BRPA zum Schluss, dass diese Nutzungsänderung das Ziel hat, die Grenzen der Wohnzonen innerhalb der Siedlung zu bereinigen und die Nutzung an die Parzellengrenzen zu adaptieren. Es handelt sich somit nicht um eine Verdichtung, wie im Gesamtgutachten angenommen wurde, womit das BRPA diese Nutzungsänderung positiv beurteilt.

Die RIMU schliesst sich dieser Beurteilung an und sieht eine Genehmigung dieser Nutzungsänderung vor.

Arbeitszonen

Das BRPA kam in seinem Gesamtgutachten zum Schluss, dass die Bauzonendimensionierung der AZ lokaler Bedeutung die Kriterien des alten KantRP einhält und wird somit von der RIMU akzeptiert.



Zone von allgemeinem Interesse

> Umzonung des Art. 53 GB in die Zone von allgemeinem Interesse (teilweise)

Die Gemeinde führte im Begleitbericht aus, dass sie im Rahmen dieser Umzonung beabsichtigt, die entsprechende Fläche als ZAI zu nutzen, wobei bereits konkrete Nutzungsabsichten bestehen. Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Giffers und soll für einen Erweiterungsbau der Primarschule genutzt werden. Das BRPA stellte in seinem Gesamtgutachten fest, dass die vorerwähnte Umzonung zu einer Verdichtung führt, was aber bei einer Umzonung in die ZAI kein entscheidendes Kriterium darstellt, und stuft die geplante Umzonung positiv ein.

Die RIMU schliesst sich dem Gutachten des BRPA an und genehmigt die Umzonung von Art. 53 GB in die ZAI (teilweise).

Auszonungen

Die Gemeinde Giffers beabsichtigt mit der vorliegenden OP-Gesamtrevision einige Auszonungen vorzunehmen, mit einer Gesamtfläche von 1'355 m².

Das BRPA nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zu Kenntnis, gemäss welcher in der Schlussprüfung falsche GB-Artikelnummern aufgelistet wurden. Wie die Gemeinde richtigstellt, sind folgende Parzellen von diesen Auszonungen tangiert: Art. 226, 266, 345, 818 sowie 819 GB.

Die RIMU schliesst sich der Beurteilung des BRPA an und genehmigt die Auszonungen der aufgeführten Parzellen.

2. Natur, Landschaft und Umwelt

Gewässer

Bedingung: Die RIMU stützt sich auf das Gutachten des Amtes für Umwelt (AfU) und des BRPA. Diesem ist Folge zu leisten. Insbesondere ist das im ZNP dargestellte Gewässernetz nicht vollständig abgebildet. Die Darstellung ist entsprechend zu aktualisieren. Auch im erläuternden Bericht ist auf die Quelle und das Datum der verwendeten Geodaten hinzuweisen. Bei Eintrag der aktualisierten Daten ist zudem darauf zu achten, dass die Gewässerachsen gut erkennbar abgebildet sind.

Bedingung: Ebenfalls sind in einem Dossier zu den Genehmigungsbedingungen noch die Gewässerräume gemäss den Daten des AfU zu aktualisieren. Die Darstellung im ZNP soll entsprechend angepasst werden.

Naturgefahren

Betreffend Naturgefahren folgt die Direktion auch hier der Begutachtung der Naturgefahrenkommission (NGK) und des BRPA und wägt folgendes ab:

Bedingung: Im ZNP sind alle Gefahreninformationen einzutragen. Im Bereich "In Chromen" sowie "Polpera" existieren Gebiete mit einer Restgefährdung, die nicht als solche eingetragen wurden. In der Legende sind zudem folgende fehlende Beschriftungen einzufügen: Gebiete mit erheblicher Gefährdung sowie Gebiete mit Restgefährdung. Auch wurden in der Zwischenzeit neue Gefahreninformationen aufbereitet, welche in den ZNP integriert werden sollen. Die RIMU lädt die



Gemeinde Giffers ein, die Daten bei der Sektion Gewässer anzufordern und in den ZNP einzutragen.

Aufwertungsgebiet

Das Amt für Wald und Natur (WNA) hält in seinem Gutachten fest, dass sich in den Richtplangebieten Oberdorf, Allmend / Gräffet und Ischlag die Aufwertungsgebiete und die künftige Erweiterung der Bauzone überschneiden. Es ist zwar möglich, in einer Bauzone ökologische Aufwertungen zu machen (z.B. durch das Pflanzen von einheimischen Hecken und Sträuchern), aber diese müssten im GBR entsprechend reglementiert sein, was hier nicht der Fall ist. Entsprechend macht sich die RIMU folgende Bedingung des WNA zu eigen:

Bedingung: In diesen Bereichen soll deshalb die Gemeinde eine Interessensabwägung durchführen, ob eine mögliche zukünftige Erweiterung der Bauzone oder eine Aufwertung gewünscht wird. Eine Aufwertung vorzunehmen und den Sektor kurz danach einzuzonen und zur Überbauung freizugeben, ergibt keinen Sinn.

Waldabstand

Bedingung: Die RIMU stützt sich auf das Gutachten des WNA und des BRPA, worauf Art. 5 Abs. 2 unter Vornahme der folgenden Aktualisierung anzupassen ist: "Der minimale Abstand eines Gebäudes von Bauten und Anlagen zur Waldgrenze beträgt min. 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand vorsehen."

Naturschutzperimeter

Bedingung: Gestützt auf das Gutachten des WNA fordert die RIMU, dass die Grenzen des Naturschutzperimeters (NSP) auf der Parzelle Art. 991 GB im ZNP analog der Grenze zu der Darstellung im Bundesinventar darzustellen und entsprechend anzupassen sind. Konkret bedeutet dies, dass der heute bestehende Weg und der Waldrand in diesem Bereich die Grenze des NSP bilden sollen.

Vorinventar der Biotope

Bedingung: Die Schutzobjekte TWW02K und 03K sind nicht von kantonaler Bedeutung, sondern werden hinsichtlich ihrer Bedeutung als lokal eingestuft. Wie das WNA schreibt, ist diese Tatsache auf der Synthesekarte korrekt eingetragen, nicht jedoch das Objektblatt, welches noch entsprechend zu aktualisieren ist.

3. Kulturgüterschutz und archäologische Perimeter

Zonennutzungsplan

Bedingung: Die Direktion nimmt das Gutachten des Amtes für Kulturgüter (KGA) als Grundlage für den Genehmigungsentscheid. Somit ist der Forderung des KGA Folge zu leisten, wonach der Harmonisierungssperimeter um das Zehnthaus der Abteilung Magerau (Oberdorfstrasse 18) auf Art. 319 GB entlang der Aergerstrasse bis zur nördlichen Ecke von Art. 317 GB gezogen werden soll. Diese Massnahme hat zum Ziel, dass ein einziger Harmonisierungssperimeter geschaffen wird.

Gemäss dem Gutachten des Amtes für Archäologie des Kantons Freiburg (AAFR) sind neue Siedlungsspuren entdeckt worden. Die RIMU folgt diesbezüglich der Abwägung des BRPA:

Bedingung: Zum einen sind zwei weitere Perimeter auf dem ZNP neu einzutragen. Zum anderen wurden zwei bereits bestehende archäologische Perimeter erweitert, was im ZNP ebenfalls entsprechend anzupassen ist. Um diese Aktualisierung vorzunehmen, soll die Gemeinde Giffers direkt mit dem AAFR Kontakt aufnehmen, welches die aktuellen Perimeter-Daten liefert.

Gemeindebaureglement

Bedingung: Die Bestimmungen zur Kategorie 3 in Art. 10 Abs. 1 GBR sind gemäss dem Gutachten des KGA anzupassen. Statt "Der Schutz umfasst": ist die Formulierung "der Schutzzumfang umfasst bei Objekten" zu verwenden. Zusätzlich soll die nachfolgende Auflistung bezüglich des Schutzzumfanges um folgende Bestimmung ergänzt werden: "> den Standort und das gesamte Objekt".

Bedingung: Der Art. 11 im GBR (Archäologischer Perimeter) ist gemäss dem Gutachten des AAFR zu ändern. Im Art. 11 Abs. 1 ist der zweite Absatz ist zu streichen, da er doppelt vorkommt. Art. 11 Abs. 2 wiederum ist um folgenden Wortlaut zu ergänzen: "Das Amt für Archäologie ist ermächtigt, in diesen Perimetern gemäss KGSG (Art. 37 bis 40) und RPBG (Art. 138) Sondierungen und Grabungsarbeiten durchzuführen. Zudem sind namentlich die Bestimmungen von KGSG (Art. 35) und vom RPBG (Art. 72 bis 76) vorbehalten."

Geschützte Kulturgüter

Bedingung: Die RIMU folgt dem Gutachten des KGA, welches festhält, dass das Inventar der geschützten Kulturgüter im ZNP und GBR nicht aktualisiert wurde. Entsprechend ist die Liste im Anhang 2 (Geschützte Kulturgüter) um die im Gutachten vom KGA enthaltene Auflistung an Korrekturen zu aktualisieren.

Charakteristische Aussichtspunkte

Bedingung: Die Gemeinde soll die charakteristischen Aussichtspunkte im GemRP darstellen. Diese sind auch im erläuternden Bericht genauer zu erläutern.

4. Lärmschutz

Die Gemeinde plant einige Nutzungsänderungen entlang der Kantonsstrasse Flamatt-Freiburg-Plaffeien, die zu einer Verschärfung der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) führen können. Dazu haben sowohl das Tiefbauamt (TBA) wie auch das AfU Stellung genommen, wobei unterschiedliche Schlussfolgerungen gezogen werden. Dies betrifft folgende Umzonungen:

- > Art. 132 und 133 GB, AZ mit ES IV in die MZ mit ES III;
- > Art. 238 und 239 GB, MZ mit ES III in die WZ mit ES II;
- > Art. 86, 87, 151, 208-212, 258, 741, 742, 916 GB, WM mit ES II in die KZ mit ES III;
- > Art. 260 GB, WS mit ES II in die KZ ES III.

Das TBA äusserte sich insbesondere negativ zu der geplanten Umzonung der Parzellen Art. 132 und 133 GB, da diese Nutzungsänderung zu einem Lärmmesswert führen würde, welcher höher als die erlaubten Immissionsgrenzwerte (IGW) liegt. Das AfU schrieb hingegen in seinem Gutachten, dass die erlaubten IGW mit der Änderung der ES von IV auf III gemäss dem Erläuterungsbericht eingehalten werden. Die Lärmstudie, die im Erläuterungsbericht enthalten ist, geht von einer Geschwindigkeit von 50 km/h aus. Das TBA schreibt, dass die Geschwindigkeitslimite auf diesem

Abschnitt 60 km/h beträgt, womit gemäss den Berechnungen des TBA der IGW um 1 dB überschritten wird. Das AfU entgegnet, dass mit Hilfe eines lärmarmen Belags der IGW eingehalten werden könnte, da dieser zu einer Lärmreduktion von ca. 3 dB führen würde. Darüber hinaus bestünde zudem zusätzlich die Möglichkeit, das Tempo im betreffenden Abschnitt von 60 km/h auf 50 km/h zu senken, womit sich eine weitere Reduktion von 1 dB ergibt. Entlang des Strassenabschnittes finden sich auf beiden Seiten Hauszufahrten, die von einer Temporeduktion auch hinsichtlich Verkehrssicherheit profitieren würden. Aus diesen Gründen stuft das AfU eine mögliche Nutzungsänderung in diesem Bereich als möglich ein.

Die RIMU nimmt sowohl das Gutachten des TBA wie auch des AfU zur Kenntnis. Sie folgt der Argumentation des AfU, wonach eine Umzonung möglich ist, da auf dem fraglichen Strassenabschnitte Instrumente zur Verfügung stehen, die den Lärm mildern können.

V. Weitere Instrumente~~30~~

5. Erschliessung

> Übersicht über den Stand der Erschliessung (ÜÜSE)

Bedingung: Die RIMU macht sich das Gesamtgutachten des BRPA zu eigen: die verschiedenen Dokumente der ÜÜSE müssen gemäss S. 39 bis 41 der Arbeitshilfe zur Ortsplanung und den Bestimmungen von Art. 94 RPBG angepasst werden. Die Tabelle zur ÜÜSE muss auch die Änderung der OP zur Einzonung der Art. 345 und 818 GB enthalten. Darüber hinaus ist die ÜÜSE aufgrund der Nichtgenehmigung der Einzonungen anzupassen. Schliesslich wägt die RIMU ab, dass aufgrund der vorerwähnten Anpassungen auch die Genehmigungsvermerke auf dem Plan zu entfernen sind.

Die RIMU sieht keine Einzonungen vor. Darauf gestützt **kann die ÜÜSE in der aktuellen Form nicht von der RIMU genehmigt werden.**

6. Detailbebauungsplan (DBP)

Gestützt auf das positive Gutachten des BRPA sieht die RIMU überdies vor, die Aufhebung der DBP "Oberdorf" und "Allmend I" zu genehmigen.

7. Bedingungen und formelle Korrekturen

In seinem Gutachten vom 5. September 2022 hat das BRPA formelle Korrekturen genannt und jene der konsultierten Ämter und Organe aufgelistet. Soweit keiner dieser Punkte bestritten wurde, schliesst die RIMU sich diesen Punkten an. Sie sollen in das Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen integriert werden.

Das Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen muss jedoch in jedem Fall mit der Gesamtheit der festgestellten formellen Korrekturen abgeändert werden.



8. Dossier Anpassung an die Genehmigungsbedingungen

Im Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen sind folgende Inhalte aufzulisten:

- > Aktualisierung der Gewässerräume gemäss den Daten des AfU;
- > Festlegung einer pauschalen GFZ für Sektoren, die die Kriterien des KantRP hinsichtlich einer Verdichtung erfüllen.

VI. Wirkung der Genehmigung

1. Die vorliegende Genehmigung umfasst das Richtplandossier, den ZNP und das GBR.
2. Folgende Inhalte sind nicht genehmigt:
 - > Richtplangebiet "Rossi" auf Art. 694, 695 und 696 GB;
 - > Richtplangebiet "Oberdorf" auf Art. 266, 323 und 324 GB, soweit diese nicht dem Kant RP entsprechen;
 - > Richtplangebiet "Oberzelg" auf Art. 225 GB;
 - > Die Umzonungen auf Art. 54, 57 – 61, 208 – 212, 258, 261, 741 – 742, 881 GB von der WM in die KZ 2;
 - > Die Umzonungen auf Art. 67 – 76, sowie 320 und 321 von der MZ in die KZ 2;
 - > Die Umzonungen von Art. 260, 826 und 916 – 918 GB, von der WS in die KZ 2;
 - > Übersicht über den Stand der Erschliessung;
 - > Die folgenden Teile des GBR: Art. 5 Ziff.2, Art. 9 Bst. c Abs.3, Art. 10, Art. 18 Ziff. 8, Art. 21 Abs. 8 Bst. a, Art. 28, Art. 55.
3. Die von der RIMU vorerwähnten unter den Erwägungen IV., V. und VI. festgelegten Bedingungen sind Bestandteile des vorliegenden Genehmigungsentscheides.
4. Diese Änderungen und Anpassungen müssen im Rahmen einer öffentlichen Auflage und/oder Vernehmlassung innert einer Frist von 6 Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsentscheids veröffentlicht werden.
5. Ab ihrer Genehmigung werden die Pläne und das Reglement unter Vorbehalt der aufschiebenden Wirkung von eventuellen Beschwerden rechtskräftig.

verfügt:

1. Die Gesamtrevision der Ortsplanung ist teilweise mit den unter den Erwägungen IV., V. und VI. erwähnten Vorbehalten und Bedingungen genehmigt.

2. Die von der Gemeinde Giffers zu bezahlende Gebühr beträgt Fr. 10'830.-.



Jean-François Steiert
Staatsrat, Direktor

Der Genehmigungsentscheid zum GemRP, ZNP und GBR wird durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt innert 30 Tagen ab dem Datum der Genehmigung im Amtsblatt veröffentlicht (Art. 86 Abs. 4 RPBG, Art. 36 RPBR).

Rechtsmittelbelehrung:

Der vorliegende Entscheid 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 dem Auftrag zur Weiterleitung an:

- > die Gemeinde Giffers, mit 2 Dossiers und den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe (je 2 Ex.);
- > Urbaplan, Bd de Pérolles 31, 1700 Freiburg (1 Ex. mit den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe);
- > die Sektion Landwirtschaft von Grangeneuve, Route de Grangeneuve 31, 1725 Posieux (1 Ex.);
- > das Amt für Kulturgüter, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Mobilität, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Umwelt, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Wald und Natur, im Hause (1 Ex.);
- > Naturgefahrenkommission, im Hause (1 Ex.);
- > Amt für Energie (1 Ex.);
- > Amt für Archäologie des Kantons Freiburg, im Hause (1 Ex.);
- > an jene, welche im Rahmen der vorliegenden Genehmigung Stellung genommen haben;
- > das Oberamt des Sensebezirks, Kirchweg 1, Postfach 12, 1712 Tafers.



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Anhang 1

Bereiche mit abweichender GFZ

