

Anfrage

Die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) hat laut *Freiburger Nachrichten FN* die Inselbauzone für die Käserei mit Reifelager im Bereich Eichacher Allmend, unterhalb von Heitenried, bewilligt. Gegen diesen Entscheid hat der Schweizer Landschaftsschutz SL beim kantonalen Verwaltungsgericht Rekurs eingereicht. Angefochten wird der Entscheid auch vom Freiburger Heimatschutz.

Mit dem positiven Entscheid zugunsten der Schaffung einer Spezialzone verstösst die RUBD einmal mehr gegen das raumplanerische Prinzip der Trennung von Baugebiet / Nichtbaugebiet und gegen die Interessen des Landschaftsschutzes. Aus dem Fall Galmiz hat man offensichtlich nichts gelernt. Der Hinweis der RUBD, dass der Blick auf Heitenried von St. Antoni her durch die Käsehalle nicht gestört werde, zeugt nicht nur von der Kurzsichtigkeit der RUBD, sondern belegt einmal mehr, dass die Problematik der Zersiedlung nicht ernst genommen wird. Der Entscheid ist umso stossender, als der SL in seiner Einsprache konstruktive Vorschläge für eine alternative Lösung eingebracht hat. Ich stelle dem Staatsrat zum Entscheid in dieser Angelegenheit folgende Fragen:

1. Welchen Stellenwert hatten beim Entscheid der RUBD die Aspekte der Raumplanung, der Zersiedlung und des Landschaftsschutzes? Wurden diese Aspekte, wie es das Prinzip der Nachhaltigkeit erfordert, ebenso hoch gewichtet wie wirtschaftliche Überlegungen?
2. Der SL schlägt in seiner Einsprache vor, die Käserei und den Reifekeller zu trennen. Die Käserei könnte so in Heitenried, der Reifekeller in Schmitten oder Wünnewil gebaut werden. Wurde diese Variante von der RUBD geprüft? Was spricht gegen eine solche Lösung? Das Beispiel der von Mühlener AG in Düdingen zeigt jedenfalls, dass eine Käsehalle nicht an eine Käserei gebunden ist.
3. Es ist anzunehmen, dass für diesen Standort finanzielle Interessen eine zentrale Rolle spielen und die Promotoren deshalb ausgerechnet an diesem Standort bauen wollen. Wie hoch ist der Quadratmeterpreis an diesem Standort? Wie hoch sind die Quadratmeterpreise in den Bau- resp. Industriezonen von Heitenried, Schmitten und Wünnewil?
4. Auch der Deutschfreiburger Heimatkundeverein hatte in seiner Einsprache argumentiert, mit der Schaffung einer Spezialzone werde ein Präjudiz für andere solche Zonen geschaffen. Wie wird die RUBD argumentieren, wenn andere Gemeinden des Kantons ähnliche Projekte ausserhalb der Bauzone vorlegen? Was wird der Kanton dem Argument entgegenhalten, was in Heitenried möglich sei, müsse man auch anderswo erlauben?

5. Die Landwirtschaft ist im Umbruch und wird in den nächsten Jahren weitere Veränderungen erfahren. Hat die RUBD bei den Promotoren abgeklärt, für welche Zeitdauer die neue Käserei mit Reifelager geplant ist? Hat die RUBD bei den Promotoren abgeklärt, wer im Falle einer Aufhebung, eines Konkurses des Reifelagers die Kosten für deren Entfernung trägt? Würde nicht auch die unsichere Situation der Landwirtschaft eine Trennung von Käserei und Reifelager nahe legen? Käserei und Reifelager könnten in einer Bau- resp. Industriezone bei einer Auflösung leichter umgenutzt werden als am geplanten Standort.

Den 12. April 2007

Antwort des Staatsrats

Am 28. Februar 2007 hat die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) mit vorgängiger Zustimmung des Staatsrats die Änderung des Zonennutzungsplans der Gemeinde Heitenried genehmigt und zugleich die dagegen erhobenen Beschwerden abgewiesen. Gegen die Entscheide der RUBD wurden beim kantonalen Verwaltungsgericht mehrere Beschwerden erhoben, sodass gegenwärtig das Verwaltungsgericht mit dieser Angelegenheit befasst ist.

Innerhalb der vom Prinzip der Gewaltenteilung auferlegten Grenzen kann der Staatsrat auf die gestellten Fragen folgendermassen antworten:

1. Im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens und einer geordneten Besiedlung des Landes sind Kleinbauzonen grundsätzlich gesetzeswidrig. Manchmal können sich jedoch, wie das auch von der Rechtsprechung bestätigt wird, Ausnahmen vom Verbot der Kleinbauzonen rechtfertigen – namentlich, wenn der Zweck der Zone einen Standort ausserhalb des Siedlungsperimeters erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Das Vorliegen eines solchen Ausnahmetatbestands ist im vorliegenden Fall von der RUBD bejaht worden. Im Entscheid der RUBD vom 28. Februar 2007 sind dabei alle relevanten Interessen der Raumplanung – insbesondere auch in Bezug auf Zersiedlung und Landschaftsschutz – in die Beurteilung einbezogen worden.
2. Die Planungskompetenz auf dem Gemeindegebiet kommt in erster Linie der Gemeinde zu. Es ist Sache der Gemeinde zu entscheiden, in welche Richtung, in welchem Tempo und nach welchen Charakteristiken sie sich entwickeln soll. Aufgabe der RUBD ist es lediglich, die Pläne und Reglemente, wie diese von der Gemeinde vorgelegt werden, auf ihre Gesetz- und Zweckmässigkeit sowie ihre Übereinstimmung mit den kantonalen und regionalen Plänen hin zu überprüfen. Auch wenn eine Trennung von Reifelager und Käserei denkbar gewesen wäre, hätte die RUBD die Gemeinde nicht zu einer Trennung verpflichten können, da das vorgeschlagene Projekt nach Auffassung der RUBD den raumplanungsrechtlichen Anforderungen gerecht kam.
3. Es kann wohl stimmen, dass variierende Bodenpreise für Promotoren ein zentrales Interesse darstellen. Dennoch sind die Bodenpreise für die Entscheidungsfindung der RUBD, die sich bei ihrer Kontrolle auf die Gesetzes- und Zweckmässigkeit fokussiert, nicht entscheidend. Folglich entzieht es sich deren Kenntnis, wie hoch die Quadratmeterpreise am vorgesehenen Standort oder in den Bau- resp. Industriezonen von Heitenried, Schmitten und Wünnewil sind.

4. Bei jedem einzelnen Planungs- oder Bauvorhaben sind im jeweiligen Verfahren die konkreten Umstände und Interessen neu zu eruieren, zu bewerten und gegeneinander abzuwägen. Im Fall Heitenried lagen objektive Gründe für einen Standort ausserhalb des Siedlungsperimeters vor. So kann auch nicht pauschalisierend von der Schaffung eines Präjudizes gesprochen werden.
5. Genaue Abklärungen darüber, wie lange das Reifelager genutzt werden soll, wurden von der RUBD im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nicht vorgenommen, da dies nicht in ihre Prüfungskompetenz fällt. Unbesehen davon scheint aber eine Nutzung für eine kurze Dauer angesichts der massiven Investitionskosten als äusserst unwahrscheinlich. Ebenfalls nicht durch die RUBD im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens zu prüfen, ist die Frage, wer im Falle einer Aufhebung oder eines Konkurses die Kosten für die Entfernung trägt. Wie unter Punkt 2 dargelegt hat sich die RUBD jeweils auf die Überprüfung der Gesetz- und Zweckmässigkeit des vorgelegten Projekts zu beschränken. Mithin war im konkreten Fall auch eine leichtere Umnutzungsmöglichkeit, die allenfalls aus einer Trennung von Käseerei und Reifelager resultieren könnte, nicht durch die RUBD zu prüfen. Natürlich ist es möglich, dass die projektierte Baute später anders genutzt werden soll. Dies ist aber ein zu tolerierendes Risiko, das bei einer Vielzahl neu zu errichtender Gebäude vorhanden ist. Die möglichen Umnutzungsformen werden gegebenenfalls in einem erneuten Plangenehmigungsverfahren geprüft.

Freiburg, den 10. Juli 2007