



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/MB/sh

Freiburg, 11. Nov. 2015

Tafers, Gemeinde. Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung

gestützt:

- auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979;
- auf die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000;
- auf das Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) vom 2. Dezember 2008;
- auf das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR);
- auf das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) vom 23. Mai 1991;
- auf die am 13. April 1993 durch den Staatsrat genehmigte Ortsplanung;
- auf die Akten,

in Erwägung:

I. Gegenstand

Gegenstand der vorliegenden Genehmigung ist die Gesamtrevision der Ortsplanung (OP), welche die Raumplanung der Gemeinde Tafers für die nächsten 15 Jahre definiert. Diese Revision besteht ausserdem aus der Anpassung der OP an die geltende Gesetzgebung des Bundes und des Kantons. Die Genehmigung betrifft schliesslich auch die Änderung der OP bezüglich der in der Gesamtrevision vorgesehenen Auszonungen von Teilen der Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) des Freiburger Spitals (HFR) beim Maggenberg.

II. Verfahren

Die öffentlichen Auflagen der Gesamtrevision der OP wurden in den folgenden Amtsblättern publiziert:

- > Nr. 40 vom 6. Oktober 2006;
- > Nr. 5 vom 30. Januar 2009;

- > Nr. 24 vom 15. Juni 2012;
- > Nr. 37 vom 13. September 2013.

Die Gemeinderichtpläne (oder Ausschnitte davon) wurden gleichzeitig zur ersten, zur zweiten und zur dritten Auflage in Vernehmlassung gegeben.

Während den öffentlichen Auflagen sind insgesamt 26 Einsprachen und 11 Bemerkungen eingegangen, die vom Gemeinderat gesetzeskonform behandelt wurden.

Die öffentliche Auflage der Änderung des Zonennutzungsplans (ZNP) bezüglich der ZAI beim Maggenberg wurde im Amtsblatt Nr. 50 vom 12. Dezember 2014 publiziert. Dagegen sind keine Einsprachen eingegangen. Der Rückzug der vierten öffentlichen Auflage vom 13. September 2013 wurde mit dieser letzten öffentlichen Auflage im Amtsblatt publiziert.

Somit wurde das Planungsverfahren auf Gemeindeebene entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt.

Die Gesamtrevision der OP wurde vom Gemeinderat am 28. Januar 2013 angenommen. Die Änderung der OP bezüglich der ZAI beim Maggenberg wurde am 9. Februar 2015 angenommen.

14 Beschwerden gegen die Einspracheentscheide der Gemeinde wurden fristgerecht bei der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) eingereicht, für welche die RUBD gleichzeitig mit dem vorliegenden Entscheid die Beschwerdeentscheide fällt, soweit sie nicht über die Beschwerden vorgängig entschieden hatte.

Die RUBD publizierte im Amtsblatt Nr. 29 vom 17 Juli 2015 ihre Absicht im Rahmen des rechtlichen Gehörs gemäss Art. 86 Abs. 2 RPBG und Art. 34 Abs. 1 RPBR:

- > Folgende Änderungen im ZNP nicht zu genehmigen:
 - > die Einzonung Kleinschönberg, betreffend die Parzellen Art. 693 (teilweise), 815 (teilweise), 816 (teilweise), 817, 823 und 824 des Grundbuchs der Gemeinde Tafers (GB) in die Wohnzone schwacher Dichte (WS) und in die Wohnzone mittlerer Dichte 1 (WM-1),
 - > die Einzonung des Art. 315 GB in die ZAI,
 - > die Einzonung der Art. 351 und 352 GB in die Gewerbezone (GZ),
 - > die Einzonung eines Teils des Art. 860 GB in die Mischzone (MZ),
 - > die Einzonung des Art. 961 GB in die MZ,
 - > die Einzonung des Art. 996 GB in die ZAI,
 - > die Einzonung des Art. 1001 GB in die WS;
- > Für die folgenden Parzellen im ZNP die Ausscheidung einer Planungszone nach Art. 27 RPG von der Gemeinde zu fordern:
 - > die Parzellen Art. 923, 924, 930, 931, 932, 933, 934, 935 und 936 GB (im Gebiet "Obere Zelgstrasse" und der Zelgstrasse);
 - > der süd-östliche unbebaute Teil der Parzelle Art. 373 GB (bei der Dorfschaftstrasse).
- > Die Freihaltezone (FZ) auf Art. 496 und 499 GB nicht zu genehmigen;
- > Für die MZ auf Art. 384, 385 und 386 GB (im Gebiet Muttacher) einen obligatorischen Detailbebauungsplan (DBP) zu fordern;

- > Die Darstellung des fehlenden Kulturguts "Juchstrasse 4" (Kategorie 3 auf Art. 51 GB) sowie die Entfernung des Speichers "Rohr 3" (dargestellt mit der Kategorie 2 auf Art. 1034 GB) im ZNP anzufordern;
- > Die Darstellung der folgenden zwei fehlenden Gewässer inklusive Raumbedarf zu fordern:
 - > der Horiabach auf Art. 351 GB;
 - > das eingedolte Gewässer auf Art. 1212 GB.
- > Die Korrektur des Verlaufs der nachfolgend aufgezählten Gewässer und deren Raumbedarf im ZNP anzufordern:
 - > der Wyssenbach auf der Gewässerparzelle Art. 34 GB;
 - > der Zufluss des Wyssenbachs auf Art. 1296 GB;
 - > die Gewässerparzelle Art. 552 GB bei Chrüzholz;
 - > das Gewässer bei Lengibitza auf Art. 1229 GB.
- > Die Korrektur des Raumbedarfs bezüglich der Gewässer auf Art. 139 und 161 GB sowie auf Art. 380 und 381 GB;
- > Folgende Teile des Planungs- und Baureglement (PBR) nicht zu genehmigen:
 - > Art. 7 Abs. 3 und 5, Art. 15, Art. 19 Ziff. 8, Art. 20 Ziff. 8, Art. 22 Ziff. 8, Art. 25 Ziff. 1 Abs. 4, Art. 29 Ziff. 8, Art. 32 Ziff. 1 Abs. 2 sowie Ziff. 3;
- > Folgende Teile im PBR zu ändern:
 - > Art. 7 Abs. 4, Art. 8 Ziff. 2, Art. 14 Ziff. 2, Ziff. 3 Abs. 1 sowie Ziff. 4 Abs. 1, Ziff. 4 der Art. 19, 22, 23, 24, 25, 26 und 29, Art. 20 Ziff. 1 Abs. 1, Art. 27 Ziff. 1 und Ziff. 1 Abs. 3, Art. 28 Ziff. 1 Abs. 2, Art. 30 Ziff. 1 Abs. 3.

Zusätzlich zur Publikation im Amtsblatt wurde die Gemeinde mit Brief vom 15. Juli 2015 auf die Publikation des rechtlichen Gehörs aufmerksam gemacht und zur Stellungnahme innert 30 Tagen ab der Publikation eingeladen.

Bei der RUBD sind folgende vier Stellungnahmen eingegangen:

- > Gemeinde Tifers, (nachfolgend: Stellungnahme der Gemeinde);
- > Paul Blanchard, p.A. Daniel Schneuwly, Rechtsanwalt, Rue de Romont 35, Postfach 1447, 1701 Freiburg;
- > Echarbat SA, p.A. Christoph Binz, Lampertshalten, 1713 St. Antoni;
- > Fritz Berger, Eichmattstrasse 20, 1712 Tifers sowie Rimobag, Lampertshalten 1, 1713 St. Antoni.

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

III. Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe

Das Dossier wurde den nachstehend aufgeführten interessierten Amtsstellen und Organen zur Begutachtung unterbreitet, welche folgende Gutachten erstellten:

Günstig ohne Bedingungen:

- > Amt für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen (LSVW);
- > Groupe E;
- > Swisscom;
- > Wirtschaftsförderung (WIF);
- > Frigaz SA;
- > Gemeindeverband Region Sense;
- > Freiburger Tourismusverband (FTV);
- > Eidgenössischer Schiessoffizier Kreis 5.

Günstig mit Bedingungen:

- > Amt für Archäologie (AAFR);
- > Amt für Wald, Wild und Fischerei (WaldA);
- > Amt für Landwirtschaft (LwA);
- > Amt für Kulturgüter (KGA);
- > Freiburgische Verkehrsbetriebe (TPF);
- > Amt für Mobilität (MobA).

Ungünstig:

- > Tiefbauamt – Sektion Strassenprojekte (TBA-StrP);
- > Tiefbauamt – Sektion Gewässer (TBA-Gew);
- > Amt für Energie (AfE);
- > Amt für Natur und Landschaft (ANL);
- > Amt für Umwelt (AfU);
- > Bundesamt für Raumentwicklung (ARE);
- > Naturgefahrenkommission (NGK).

Gesamtgutachten des Bau- und Raumplanungsamtes (BRPA):

- > günstig mit Bedingungen.

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. Erläuternder Bericht

1.1. Allgemeines

Der gesamte erläuternde Bericht soll auf noch ausstehende formelle und materielle Korrekturen und Ergänzungen, mithilfe der Gutachten der unter Erwägung III. erwähnten konsultierten Amtsstellen und Organe, überprüft werden. Die im Gesamtgutachten des BRPA erwähnte inhaltliche Bereinigung des erläuternden Berichts ist vorzunehmen.

Übereinstimmung mit dem geltenden Bundesrecht

Die Teilrevision des RPG sowie die revidierte RPV sind am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Mit den Schreiben vom 29. April 2014, vom 4. Juni 2014 und vom 2. Oktober 2014 hat die RUBD die freiburgischen Gemeinden über die Folgen dieser Teilrevision für die laufenden oder künftigen OP-Dossiers informiert. Gemäss den neuen Art. 38a RPG und 52a RPV existiert ein Moratorium für Bauzonen, welches bis zur Genehmigung des neuen kantonalen Richtplans (KantRP) durch den Bundesrat gültig ist. Folglich darf die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzone insgesamt nicht vergrössert werden. Einzonungen dürfen nur genehmigt werden, wenn mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder dies mit dem gleichen Entscheid erfolgt.

Die RUBD hat mit dem Schreiben vom 27. August 2015 über die Aufhebung des unbedingten Moratoriums für Einzonungen auf Fruchtfolgeflächen (FFF) angekündigt. Es wird daran erinnert, dass Einzonungen auf FFF wieder möglich sind, nur falls die zwei Kriterien gemäss dem revidierten Art. 30 Abs. 1bis RPV, welcher am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, eingehalten werden. Gemäss dieser Bestimmung dürfen FFF nur eingezont werden, wenn: ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann (lit. a) und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (lit. b; d.h. verdichtete Nutzung des Bodens, somit insbesondere keine Einzonungen in eine WS und keine Nutzung des Bodens für oberirdische Parkplätze).

Die Gemeinde hat die notwendige Tabelle zur Berechnung der Bauzonenentwicklung mit dem Zusatz zum erläuternden Bericht am 11. März 2015 nachgereicht. Die im eingereichten Dossier geplanten Erweiterungen der Bauzone wurden vom BRPA aus der Perspektive des vorgenannten Moratoriums überprüft und begutachtet. Darauf gestützt trifft die Direktion ihre Abwägungen und Entscheide betreffend jede geplante Einzonung im ZNP (vgl. Kap 3.2. nachstehend).

An dieser Stelle kann schon festgestellt werden, dass das vorgenannte Moratorium der Bauzonen nicht eingehalten wird. Die Gemeinde hat zwar mit dem vorgenannten Zusatz zum erläuternden Bericht planerisch und tabellarisch dargelegt, wie die Einzonungen mit der vorliegenden Gesamtrevision durch Auszonungen kompensiert werden. Dennoch ist nicht die Gesamtheit der Einzonungen durch gleichflächige Auszonungen kompensiert.

1.2. Nach Themen

Bauzonendimensionierung der Bauzonen mit möglicher Wohnnutzung

Die RUBD stellt fest, dass die Berechnung der Bauzonendimensionierung der Zonen mit Wohnnutzung korrekt erstellt worden ist. Daher ist die OP der Gemeinde mit dem KantRP diesbezüglich konform.

Berechnung der Dimensionierung der Arbeitszonen

Die korrekt erstellte Berechnung der Bauzonendimensionierung der Arbeitszonen (AZ) lokaler Bedeutung zeigt auf, dass die OP der Gemeinde mit dem KantRP auch diesbezüglich konform ist.

Richtplangebiete und Einzonungen

Im Bericht sind die Richtplangebiete und die Einzonungen nicht klar voneinander getrennt aufgeführt, was zu Missverständnissen führen kann. In der Tat ist auf S. 16 ein Absatz "Richtplangebiete" vorhanden, worin aber die Richtplangebiete nicht aufgezählt und erläutert werden. Hingegen enthält dieser Absatz eine Tabelle der Einzonungen, welche in einem neuen Absatz (mit dem Untertitel "Einzonungen") aufzuführen sind. Darüber hinaus sollen sowohl alle Richtplangebiete als auch alle Einzonungen erläutert und begründet werden. Der Bericht ist noch hinsichtlich dieser zwei Inhalte zu bereinigen.

Fruchtfolgeflächen

Auf Seite 29 des erläuternden Berichts wird erwähnt, dass bei einem Verlust von 12.36 ha durch die vorgesehenen Einzonungen eine Kompensation durch die Entfernung von 7.4 ha FFF aus dem Richtplan vorgenommen werden würde. Wie im Gutachten des ARE festgestellt wurde, ist die Entfernung von Richtplangebieten keine Auszonung einer rechtsgültigen Bauzone und also keine Kompensation einer Einzonung. Folglich ist der Satz auf S. 29 des erläuternden Berichts entsprechend zu korrigieren.

Materialabbau

Im Bericht des Dossiers zur Vorprüfung der Gesamtrevision der OP waren genaue Aussagen bezüglich der Sektoren, welche im Sachplan Materialabbau (SaM) verzeichnet sind, enthalten. Es ist nicht klar, weshalb diese Erläuterungen im Bericht zur Schlussprüfung nicht mehr enthalten sind. Daher ist der erläuternde Bericht diesbezüglich zu ergänzen.

Naturgefahren

Gemäss dem Gutachten der NGK ist der Abschnitt zu den Naturgefahren in Kap. 4.3.17 des Berichts zu überarbeiten: Die korrekte Kartenreferenz ist anzugeben und die Gebiete mit einer Gefährdung für Steinschlag sind zu erwähnen.

Verkehrsflächen

Laut dem Gutachten des TBA-StrP darf der Strassenbelag der ersten Generation von 2001 nicht als lärmsenkende Massnahme angerechnet werden. Die entsprechende Korrektur des erläuternden Berichts ist auf S. 42 vorzunehmen.

2. Richtplandossier

2.1. Allgemeines

Das Richtplandossier ist gemäss Gesamtgutachten des BRPA zu überarbeiten, sofern nachfolgend nicht anders entschieden wurde.

Kommunale Energieplanung

Gemäss dem Gutachten des AfE sollen die verbindlichen Elemente der Energieplanung der Region Sense in die OP noch aufgenommen werden. Daher hat das AfE ein negatives Gutachten erstellt. Das BRPA hat seinerseits auch im Gesamtgutachten unterstrichen, dass die Gemeinden die Ziele und Massnahmen der übergeordneten regionalen Energieplanung in ihre OP-Instrumente aufzunehmen haben. Daher folgt die RUBD den Gutachten des AfE und des BRPA und fordert die entsprechende Anpassung der OP. Genauer gesehen sind nämlich genaue Ziele im Gemeinderichtplan festzulegen und die umzusetzenden Massnahmen zu definieren. Diese sind teilweise im grundeigentümerverbindlichen PBR einzuarbeiten. Die Gemeinde wird eingeladen, die notwendigen Ergänzungen direkt mit dem AfE zu koordinieren. Dabei ist auch die Bemerkung des Gemeindeverbands Region Sense betreffend die Prioritätsgebiete für Energie zu berücksichtigen.

2.2. Gemeinderichtplan (GemRP)

Sektoren für die Erweiterung der Bauzone

Die eingehende Interessenabwägung, z. B. bezüglich des künftigen Verlusts an FFF und der Einhaltung von Art. 30 Abs. 1bis RPV, wird im Rahmen der allfälligen künftigen Einzonung durchzuführen sein. Es wird jedoch bereits jetzt darauf hingewiesen, dass die Bemerkung des Amtes für Kulturgüter (KGA) bezüglich der Erhaltung der Umgebungsrichtungen neben dem Ortsbildschutzperimeter und der eventuellen Schutzmassnahmen zu berücksichtigen sind. Genauer gesehen ist dies bei einer allfälligen Einzonung der Richtplangebiete auf den Parzellen Art. 81 (neben der ZAI auf Art. 78), 225, 349 und 878 GB zu beachten.

Darstellung der Richtplangebiete

Ein Richtplan sollte die vorgesehenen Erweiterungen der Bauzone definieren, ohne jedoch Angaben zur Nutzungsart anzugeben. Die Nutzung ist Inhalt des ZNP, während im GemRP einzig die zukünftigen Entwicklungen zu verdeutlichen sind. Da diese Korrektur im Rahmen der vorherigen Verfahrensschritte nicht gefordert wurde, ist die vorliegende Darstellung nicht zwingend zu ändern. Eine solche Änderung wird aber für das Dossier der Anpassungen gemäss dem vorliegenden Genehmigungsentscheid durchaus empfohlen.

Richtplangebiet auf Art. 81 GB (Teil Nr. 00201)

Laut dem Gutachten des MobA verfügt das Richtplangebiet auf Art. 81 GB (Teil Nr. 00201, nördlich der WS auf Art. 837 bis 839 GB) über keinen die Wohnzone mittleren Dichte zulassenden Anschluss an den öffentlichen Verkehr (ÖV). Nach weiteren Abklärungen mit dem MobA kann festgestellt werden, dass dieses Gebiet über die Erschliessungsgüterklasse E gemäss dem kantonalen Verkehrsrichtplan verfügt. Dieser Plan liesse in solchen Gebieten keine Besiedlung mit hoher Bevölkerungsdichte zu.

Darüber hinaus hat das BRPA auch eine negative Begutachtung dieses Richtplangebiets erstellt. In der Tat liege dieses Gebiet entfernt von der Kernzone und von den öffentlichen Dienstleistungen, welche in der ZAI vorhanden sind. Seine künftige Einzonung würde eine die Zersiedlung fördernde Entwicklung erzeugen. Dies sollte gemäss Art. 1 und 3 RPG vermieden werden, da vielmehr die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken ist, wie auch im Gutachten des ARE betont wird. Die RUBD teilt diese Bewertung des BRPA.

Gestützt auf diesen zwei negativen Gutachten sieht die Direktion keine Genehmigung des Richtplangebiets auf Art. 81 GB (Teil Nr. 00201) vor.

Richtplangebiet auf Art. 81 GB (Teil Nr. 00501)

Gemäss Gutachten des KGA liegt das Richtplangebiet auf Art. 81 GB (Teil Nr. 00501, südlich der ZAI auf Art. 78 GB) in der Umgebungsrichtung I gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Diesem Gebiet sei nach der Einstufung des ISOS und gemäss dem KantRP das Erhaltungsziel a sowie die Kategorie 2 beigemessen. Darauf gestützt fordert das KGA, dass diese Freifläche erhalten bleibe. Sie würde nämlich als Pufferzone und Übergang zwischen dem alten Dorfkern und der neueren Bebauung dienen.

Das BRPA trägt in seinem Gesamtgutachten von der technischen Begutachtung des KGA Rechnung, wägt jedoch nach eingehender Analyse ab, dass diese Option für die Erweiterung der Bauzone raumplanerisch sinnvoll sei. Dieses Gebiet befinde sich nämlich in unmittelbarer Nähe zum Dorfkern und den darin vorhandenen Dienstleistungen. Zudem sei es von drei Seiten von der rechtsgültigen Bauzone umschlossen und ist in Kontinuität mit der bereits existierenden ZAI. Dies spreche für eine sinnvolle Ortung dieses Richtplangebiets, da die Ziele gemäss Art. 1 und 3 RPG sowohl der Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen als auch der Schaffung einer kompakten Siedlung bestens nachgegangen werden könne. Dieses Gebiet wäre also den anderen, am Rande des Siedlungsgebiets liegenden Richtplangebiets vorzuziehen.

Die RUBD macht sich die Abwägung des BRPA zu eigen und sieht die Genehmigung des Richtplangebiets auf Art. 81 GB (Teil Nr. 00501) vor. Die Interessenabwägung im Rahmen der künftigen Einzonung bleibt vorbehalten.

Richtplangebiet auf Art. 225 GB

Das Richtplangebiet auf Art. 225 GB (östlich der Tavernastrasse, im Gebiet Under Moos) liegt auf FFF der Kategorie A. Daher hat das LwA eine negative Begutachtung dieser Option zur Bauzonenerweiterung erstellt.

Darüber hinaus hat das BRPA festgestellt, dass diese Option für die künftige Erweiterung der Bauzone aus raumplanerischer Sicht nicht unterstützt werden könne. In der Tat sei dies eine Erweiterung, welche die Zersiedlung der Bauzone in die Landwirtschaftszone erzeuge und die dementsprechend nicht mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG konform sei. Die RUBD bestätigt, dass diese sich ergebende Zersiedlung den Prinzipien der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet und der Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen widerspricht. Um eine kompakte Siedlung zu schaffen, wären andere Gebietsteile zu bevorzugen, als diese vorgeschlagene Erweiterung der Bauzone. Während das westlich der Tavernastrasse liegende Richtplangebiet von drei Seiten von der rechtsgültigen Bauzone umschlossen ist, würde nämlich das Richtplangebiet auf Art. 225 GB die Bauzone über die

Tavernastrasse bringen, welche aber als Siedlungsrand der rechtsgültigen Bauzone in diesem Bereich des Gemeindegebiets betrachtet werden kann.

Darauf gestützt sieht die RUBD keine Genehmigung des Richtplangebiets auf Art. 225 GB vor.

Richtplangebiet auf Art. 228 und 231 GB

Das Richtplangebiet auf Art. 228 und 231 GB betrifft keine FFF, sondern landwirtschaftliche Flächen der Kategorien B1 und B2. Es ist darüber hinaus in einem Gebiet geplant, welches zwischen zwei rechtsgültigen Bauzonen liegt und langfristig als Anschluss des vom Dorfkern abgelegenen Quartiers Steinig Weg gelten kann. Schliesslich wurde von den konsultierten Amtsstellen und Organe keine Bemerkung bezüglich dieser Option für die künftige Erweiterung der Bauzone geäussert.

Daher folgt die Direktion der positiven Begutachtung des BRPA und sieht die Genehmigung des Richtplangebiets auf Art. 228 und 231 GB vor. Die eingehende Interessenabwägung im Rahmen der künftigen Einzonung bleibt vorbehalten.

Richtplangebiet auf Art. 380 GB

In seinem Gutachten zur Schlussprüfung hatte das TBA-Gew bemerkt, dass am Rande des nordwestlichen Teils des Richtplangebiets auf Art. 380 GB ein Gewässer fliesse und dass gemäss Art. 24 sowie Art. 25 Abs. 4 des Gewässergesetzes (GewG) vom 18. Dezember 2009 bei einer Einzonung der im Raumbedarf liegende Teil einer Schutzzone für oberirdische Gewässer (Gewässerschutzzone, GSZ) zuzuteilen sein würde. Darauf gestützt hatte das BRPA das Richtplangebiet auf Art. 380 GB positiv begutachtet, jedoch mit der Bedingung, dass im Falle einer künftigen Einzonung des Richtplangebiets auf Art. 380 GB der im Raumbedarf des Gewässers liegende Teil als GSZ auszuscheiden sei. Aufgrund der Stellungnahme des Grundeigentümers des Art. 381 GB und nach zusätzlicher Abklärung mit dem TBA-Gew ist jedoch festzustellen, dass der Verlauf dieses Fliessgewässers umgelegt wurde (vgl. Kap. 3.2 nachstehend). Folglich ist die hiervor erwähnte Bedingung des TBA-Gew nicht zu berücksichtigen.

Darauf gestützt sieht die RUBD die Genehmigung des Richtplangebiets auf Art. 380 GB vor.

Richtplangebiet auf Art. 458 GB

Gemäss dem Gutachten des LwA befinden sich auf Art. 458 GB (teilweise) ein Hauptkanal und andere Entwässerungsanlagen der Körperschaft Lamprat-Menziswil. Im Falle einer künftigen Erweiterung der Bauzone in diesem Bereich, soll die Angelegenheit frühzeitig mit der Körperschaft koordiniert werden.

Zudem ist ein Teil dieses Richtplangebiets von einem Fliessgewässer durchquert, wie im Gutachten des TBA-Gew bemerkt. Auch hier wird im Falle einer künftigen Einzonung der im Raumbedarf des Gewässers liegende Teil des Richtplangebiets als GSZ auszuscheiden sein.

Darauf gestützt sieht die RUBD die Genehmigung des Richtplangebiets auf Art. 458 GB (westlich der Arbeitszone im Gebiet Lamprat) mit den vorerwähnten Bedingungen vor. Die eingehende Interessenabwägung im Rahmen der künftigen Einzonung bezüglich der vorgenannten Aspekte bleibt vorbehalten.

Richtplangebiet auf Art. 459 und 460 GB

Das Richtplangebiet auf Art. 459 und 460 GB (nördlich der Kantonsstrasse, im Gebiet Friburgzelg) liegt auf FFF der Kategorie A. Daher hat das LwA eine negative Begutachtung dieser Option zur Bauzonenerweiterung erstellt.

Ausserdem hat das BRPA festgestellt, dass diese Option für die künftige Erweiterung der Bauzone aus raumplanerischer Sicht nicht unterstützt werden könne. Die RUBD folgt dieser Begutachtung. Analog zum vorerwähnten Richtplangebiet auf Art. 225 GB ist dies nämlich eine Erweiterung, welche die Zersiedlung der Bauzone in die Landwirtschaftszone erzeugt und die dementsprechend nicht mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG konform ist. Diese sich ergebende Zersiedlung widerspricht nämlich den Prinzipien der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet und der Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen. Um eine kompakte Siedlung zu schaffen, wären andere Gebietsteile zu bevorzugen, als diese vorgeschlagene Erweiterung der Bauzone.

Darauf gestützt sieht die Direktion keine Genehmigung des Richtplangebiets auf Art. 459 und 460 GB vor.

Richtplangebiet auf Art. 541 GB

Das Richtplangebiet auf Art. 541 GB liegt in der Nahumgebung des Schlosses Maggenberg, dessen Areal im ZNP durch einen Ortsbildschutzperimeter geschützt ist. Laut dem Gutachten des KGA sollte die Maggenbergmatte als Landwirtschaftszone belassen werden, da gemäss Art. 22 des Gesetzes über den Schutz der Kulturgüter vom 7. November 1991 auch die Umgebung solch eines geschützten Guts und Gebiets zu schützen sei. Dies wurde vom KGA bereits im Gutachten zur Vorprüfung vom 28. April 2005 und im Nachtrag vom 16. Januar 2006 gefordert und erörtert.

Das BRPA hat dennoch festgestellt, dass im Vergleich zur Vorprüfung im GemRP der Schlussprüfung eine Erweiterung in Richtung Osten der bereits neben dem Schlossareal bestehenden Freihaltezone vorgenommen wurde, um den Hang von Bauten freizuhalten und die Ansicht auf das Schlossgut zu erhalten (S. 18 im erläuternden Bericht). Obwohl im GemRP keine Vornutzung enthalten sein sollte, hat diese Vorlage dazu geführt, dass das KGA in seinem Gutachten vom 4. Februar 2010 zur ersten Schlussprüfung feststellen konnte, dass seiner Bedingung der Vorprüfung Rechnung getragen worden sei. Da die Plangrundlagen in der ersten Schlussprüfung und im vorliegenden Dossier zur Genehmigung gleich sind und keine Änderung der gesetzlichen Grundlagen in Kraft getreten ist, hat das BRPA abgewogen, dass die positive Stellungnahme des KGA von 2010 weiterhin gültig ist.

Schliesslich hat das BRPA bemerkt, dass das von der Gemeinde vorgesehene Richtplangebiet von fast allen vier Seiten von der rechtsgültigen Bauzone umschlossen sei. Im Falle einer künftigen Einzonung dieses Gebiets werden jedoch gemäss dem Gutachten des KGA spezielle Schutzvorschriften unerlässlich sein, um den Schutz des Kulturguts Schlossgut Maggenberg zu versichern.

Die RUBD macht sich die Interessenabwägung des BRPA zu eigen. Unter Einbezug der vorerwähnten Bedingung sieht sie die Genehmigung des Richtplangebiets auf Art. 541 GB vor. Die eingehende Interessenabwägung im Rahmen der künftigen Einzonung bleibt vorbehalten.

Richtplangebiet auf Art. 577 GB

Das WaldA stellt fest, dass das Richtplangebiet auf Art. 577 GB (bei Vogelzelg) in einem Sektor liegt, wo der bestehende Wildtierkorridor von regionaler Bedeutung durchgeht. Bei einer Einzonung dieses Gebiets sind dann genaue Massnahmen zur Gewährleistung der Funktionalität dieses Wildtierkorridors vorzusehen und zu realisieren. Das BRPA hat im Gesamtgutachten diese technische Stellungnahme des WaldA aufgenommen.

Überdies liegt dieses Gebiet auf FFF, wie das LwA in seinem Gutachten festgestellt hat. Bei der künftigen allfälligen Einzonung wäre dann nachzuweisen, inwiefern diese Erweiterung der Bauzone nicht anderswo erfolgen könnte, ohne FFF zu beanspruchen.

Gemäss dem Gesamtgutachten des BRPA würde auch dieses Richtplangebiet die Zersiedlung der Bauzone in die Landwirtschaftszone erzeugen und ist also nicht mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG konform. Die Direktion teilt diese Bewertung des BRPA. Wie hiervor gesehen widerspricht dies nämlich den Prinzipien der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet und der Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen. Um eine kompakte Siedlung zu schaffen, wären andere Gebietsteile zu bevorzugen. Darüber hinaus ist die künftige Entwicklung der rechtsgültigen ZAI durch das Richtplangebiet auf Art. 541 GB (nördlich und nordwestlich neben der bestehenden Bauzone) gesichert.

Auf die vorgenannten Ausführungen gestützt, welche die RUBD sich zu eigen macht, sieht die Direktion keine Genehmigung des Richtplangebiets auf Art. 577 GB vor.

Richtplangebiet auf Art. 816 und 818 GB

Das Richtplangebiet auf Art. 816 und 818 GB (im Sektor Kleinschönberg) wurde vom LwA negativ begutachtet, da dieses Gebiet FFF der Kategorie A betrifft. Darüber hinaus stellt das LwA fest, dass dieses Richtplangebiet in Widerspruch mit den Aussagen der Gemeinde im erläuternden Bericht von 2012 zum damals noch separat eingereichten Dossier zur Einzonung des Gebiets Kleinschönberg steht. In der Tat ist auf S. 5 dieses Berichts zu lesen, dass die Gemeinde "in absehbarer Zeit keine zusätzliche Baugebiets-Erweiterung in diesem Sektor" wünscht. Schliesslich weist das LwA darauf hin, dass der dort existierende landwirtschaftliche Betrieb weiterhin aktiv ist.

Laut dem Gesamtgutachten des BRPA, und wie hiervor für die Richtplangebiete auf Art. 225 GB sowie auf Art. 459 und 460 GB festgehalten, sei dies eine Option für die Erweiterung des Baugebiets, welche die Zersiedlung der Bauzone in die Landwirtschaftszone in einem weit vom Dorfkern der Gemeinde Tafers liegenden Gebiet erzeuge. Sie ist dementsprechend nicht mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG konform. Die RUBD teilt diese Bewertung des BRPA. Solch eine Zersiedlung widerspricht nämlich den Prinzipien der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet und der Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen. Dennoch ist diese Option zur künftigen Bauzonenerweiterung auf der überkommunalen Ebene, im Zusammenhang mit der rechtsgültigen Bauzone der Nachbargemeinde Freiburg (Quartier Schönberg), zu betrachten. Um eine Einzonung im Bereich des Kantonszentrums vorzusehen, ist die enge Koordination der Planungsarbeiten mit Freiburg unerlässlich. Die also notwendigen überkommunalen Analysen und Zusammenarbeit sind jedoch im eingereichten Dossier ungenügend nachgewiesen worden.

Darauf gestützt sieht die Direktion keine Genehmigung des Richtplangebiets auf Art. 816 und 818 GB vor.

Richtplangebiet auf Art. 878 GB

Gemäss dem Gutachten des KGA liege das Richtplangebiet auf Art. 878 GB in der Umgebungszone II gemäss dem ISOS. Diesem Gebiet wurde nach der Einstufung des ISOS und gemäss dem KantRP das Erhaltungsziel a sowie die Kategorie 2 beigemessen. Darauf gestützt fordert das KGA, dass diese Freifläche erhalten bleibe. Sie würde nämlich als Pufferzone und Übergang zwischen dem alten Dorfkern und der neueren Bebauung dienen.

Das BRPA trägt von der technischen Begutachtung des KGA Rechnung, wägt jedoch nach eingehender Analyse ab, dass diese Option für die Erweiterung der Bauzone raumplanerisch sinnvoll sei. In der Tat befinde sich auch dieses Gebiet in unmittelbarer Nähe zum Dorfkern und zu den dort vorhandenen Dienstleistungen, wie bereits beim Richtplangebiet auf Art. 81 GB (Teil Nr. 00501) gesehen. Darüber hinaus sei es von allen vier Seiten von der rechtsgültigen Bauzone umschlossen. Dies spreche für eine sinnvolle Ortung dieses Richtplangebiets, da die Ziele gemäss Art. 1 RPG sowohl der Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen als auch der Schaffung einer kompakten Siedlung bestens nachgegangen werden könne. Diese Baulücke wäre also den anderen am Rande des Siedlungsgebiets liegenden Richtplangebiets vorzuziehen.

Die Direktion macht sich die Abwägung des BRPA zu eigen und sieht die Genehmigung des Richtplangebiets auf Art. 878 GB vor. Die eingehende Interessenabwägung im Rahmen der künftigen Einzonung bleibt vorbehalten.

Bemerkung zu den nicht genehmigten Richtplangebiets

Im Rahmen des rechtlichen Gehörs hat sich die Gemeinde auch kurz zu den vom BRPA negativ begutachteten Richtplangebiets geäussert, welche die RUBD nicht zu genehmigen vorsieht. Genauer gesehen hat die Gemeinde den Antrag formuliert, dass "mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans [...] diese Gebiete durch die Direktion wieder im Gemeinderichtplan aufgenommen und genehmigt werden" würden. Die Direktion nimmt diese Anfrage zur Kenntnis. Sie teilt jedoch mit, dass der Kanton die Richtplangebiets einer Gemeinde nicht selber definieren und im GemRP direkt aufnehmen und genehmigen kann (Prinzip der Planungshoheit der Gemeinde gemäss Art. 34 Abs. 1 RPBG). Auch kann sich die RUBD noch nicht zur Aufnahme dieser nicht genehmigten Richtplangebiets im KantRP äussern, da dieser zurzeit ausgearbeitet wird und die Methode zur Bauzonenbewirtschaftung auf kantonaler und lokaler Ebene noch nicht endgültig definiert ist. Nach der Genehmigung des revidierten KantRP und im Rahmen der nächsten Revision der OP Tafers (also eines vollständigen Prüfungsverfahrens nach Art. 77 ff. RPBG) wird dann möglich sein, diese Richtplangebiets erneut zu bewerten.

Weitere Richtplangebiets

Alle weiteren Richtplangebiets werden von der RUBD genehmigt.

Dennoch sind die im nachfolgenden Kapitel erwähnten Einzonungen, welche die Direktion nicht zu genehmigen vorsieht, auch auf der Richtplanebene gemäss dem revidierten Bundesrecht neu zu prüfen (vgl. Kap. 3.2. und Erwägung V., Punkt 2.). Die Gemeinde soll nämlich solche Gebiets hinsichtlich der Raumplanungsgrundsätze der Siedlungsentwicklung nach innen und des erhöhten Schutzes der FFF bewerten und ihre begründeten Erwägungen im Dossier der Genehmigungsaufgaben erörtern (vgl. Erwägung V., Punkt 5. nachstehend). Die darauffolgenden Gutachten der angehörten Amtsstellen und Organe sowie die Analyse und Interessenabwägung des BRPA im Rahmen der Vor- und Schlussprüfungsverfahren bleiben vorbehalten.

Öffentlicher Verkehr

Die von den TPF geforderte Korrektur der Ortung der ÖV-Haltestelle "Tafers, Muttacker" sowie die Ergänzung mit der fehlenden Haltestelle "St. Antoni, Weissenbach" sind im GemRP vorzunehmen. Der Name dieser zweiten Haltestelle ist auch anzupassen, da diese im Gemeindegebiet von Tifers und nicht St. Antoni liegt. Dafür soll die Gemeinde direkt mit den TPF Kontakt aufnehmen.

Im Falle eines künftigen Einzonungsbegehrens im Bereich Kleinschönberg verweist die RUBD auf das Gutachten der TPF. In der Tat wird eine Lösung der Problematik der Bushaltestelle "Fribourg, Heitera" (eventuelle Verlegung sowie Haltestellenvarianten) zu finden sein. Die Gemeinde ist also eingeladen, in diesem Falle die Planungsarbeiten mit den TPF und dem MobA zu koordinieren.

Wildtierkorridore

Bezüglich der Bemerkung des WaldA zur Darstellungsart der Wildtierkorridore in ihrer Flächenausdehnung macht sich die RUBD die Abwägung des BRPA zu eigen: Im GemRP ist es ausreichend, die Wildtierkorridore gemäss der Arbeitshilfe zur OP in schematischer Form darzustellen. Demzufolge braucht es diesbezüglich keine Korrektur des GemRP.

Renaturierungsperimeter

Die Renaturierungsperimeter wurden nicht in dem GemRP dargestellt, wie im erläuternden Bericht auf Seite 36 f. erwähnt ist. Daher sind diese noch im Plan darzustellen.

2.3. Formelle Korrekturen

Folgende formelle Korrekturen sind noch im GemRP vorzunehmen:

- > auf dem GemRP fehlt die Nummer des befähigten Geometers. Diese soll hinzugefügt werden, damit die Bestätigung der korrekten Plangrundlagen erbracht wird;
- > die Konfliktstellen zwischen Amphibienwanderung und Strassenverkehr fehlen im GemRP und sind noch darzustellen. Dies wurde nach einer zusätzlichen Abklärung auch vom ANL bestätigt. Die notwendigen Daten sind auf dem Geoportal ersichtlich oder können direkt vom ANL erhalten werden.

2.4. Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm wurde nicht erstellt. Im erläuternden Bericht wird erklärt, dass laut Übersicht über den Stand der Erschliessung alle unbebauten Parzellen bereits über eine vollständige Groberschliessung verfügen, ausser der Einzonung im Sektor Kleinschönberg. Für eine solche umfangreiche Einzonung reichen Erläuterungen im Bericht jedoch nicht aus. Die Erschliessung dieser neuen Bauzone wäre im Erschliessungsprogramm zu behandeln.

Da die RUBD die Einzonung im Sektor Kleinschönberg nicht zu genehmigen vorsieht (vgl. Kap. 3.2. sowie Erwägung V., Punkt 2. nachstehend), ist das Erschliessungsprogramm nicht mehr zu erstellen.

Siedlungsentwässerung

Bezüglich der Bedingung des AfU in Sachen Siedlungsentwässerung macht sich die Direktion die Abwägung des BRPA zu eigen. In der Tat betrifft das Erschliessungsprogramm nur die Bauzone und nicht die Landwirtschaftszone (Art. 42 Abs. 1 RPBG). Für die Siedlungsgebiete mit fünf oder



mehr ständig bewohnten Wohngebäuden, welche jedoch nicht in der rechtsgültigen Bauzone sind, reichen eine Analyse und eine eingehende Erläuterung im Bericht aus. Die Direktion macht sich die Abwägung des BRPA zu eigen: Diese Bedingung des AfU ist somit nicht zu folgen und auch die damit verbundene Erstellung des Erschliessungsprogramms ist nicht notwendig.

2.5. Parkplatzkonzept

Tafers ist nicht eine der Gemeinden, welche gemäss Art. 24 Abs. 2 RPBR ein Parkplatzkonzept als Bestandteil des Richtplandossiers erstellen muss. Daher wird das im Dossier enthaltene Parkplatzkonzept lediglich zur Kenntnis genommen.

3. Zonennutzungsplan (ZNP)

3.1. Allgemeines

Der ZNP ist gemäss den Gutachten der unter Erwägung III. aufgelisteten Amtsstellen und Organe zu bearbeiten, sofern nachfolgend nicht anders entschieden wurde.

Siedlungsentwässerung

Die RUBD verweist auf die Bemerkung des AfU betreffend die separat vorzunehmende Anpassung des generellen Entwässerungsplans (GEP).

Betreffend die Bemerkung des AfU zur Prüfung der Kapazität der Abwasserreinigungsanlage (ARA) verweist die Direktion auf die zusätzliche Abklärung zwischen dem BRPA und dem AfU. Dieser entsprechend, ist die Kapazität der ARA Laupen ausreichend, um die aus der revidierten OP Tafers sich ergebende Belastung zu behandeln.

3.2. ZNP

3.2.1. Allgemeine Hinweise zu den Nutzungsänderungen

Nach eingehender Prüfung der Unterlagen hat das BRPA festgestellt, dass das vorgenannte Moratorium für Bauzonen nicht vollständig eingehalten wird. Die RUBD nimmt dies zur Kenntnis und trägt im vorliegenden Entscheid davon Rechnung.

Die Gemeinde hat zwar mit dem Zusatz zum erläuternden Bericht vom 11. März 2015 die Bauzonenentwicklung planerisch und tabellarisch dargelegt. Es ist jedoch festzustellen, dass nicht alle Einzonungen und Auszonungen der vorliegenden Gesamtrevision korrekt enthalten sind. Der im Bericht vom 11. März 2015 enthaltene Betrag der Auszonungen von 45'114 m² ist nämlich nicht korrekt und beträgt 40'856 m², da:

- > mit dem Entscheid der Baudirektion vom 6. Dezember 1995 bereits 1'968 m² im nördlichen Teil des Art. 534 GB ausgezont wurden;
- > mit demselben Entscheid von 1995 die 554 m² des Art. 539 GB (teilweise) der Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone zugeteilt wurden (es handelt sich folglich um eine Umzonung und keine Auszonung);
- > die Änderung betreffend den 1'736 m² des Art. 1018 GB ebenso keine Auszonung sondern eine Umzonung von der MZ zur Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone ist.

Des Weiteren sind auch die im Zusatz enthaltenen Angaben zu den Einzonungen nicht ganz korrekt, wie weiter unten in der "Bewertung der unter positiver Vorwirkung der Pläne überbauten Parzellen in vorgesehenen Einzonungen in Wohn- und Arbeitszonen" erklärt.

3.2.2. Bewertung der Einzonung in die Zone von allgemeinem Interesse des unter positiver Vorwirkung der Pläne überbauten Art. 995 GB sowie des bereits vorher bebauten Art. 1017 GB

Unter Anwendung der positiven Vorwirkung der Pläne nach Art. 91 Abs. 2 RPBG wurde Art. 995 GB bereits überbaut, welcher mit der vorliegenden Gesamtrevision in die ZAI einzozont werden sollte. Diese Vorwirkung und die Baubewilligungen wurden erteilt, noch bevor sowohl das vorgenannte Moratorium für Bauzonen in Kraft trat (1. Mai 2014). Art. 1017 GB war hingegen bereits seit längerer Zeit als Müllsammelplatz überbaut worden und erhielt am 28. Mai 2002 eine Sonderbewilligung der RUBD für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone. Es ist also festzustellen, dass beide Parzellen, welche eine Fläche von insgesamt 6'303 m² betragen, gesetzeskonform überbaut wurden.

Wie im Gesamtgutachten des BRPA korrekt festgestellt, wurden ausserdem diese Parzellen für einen genauen und begründeten Bedarf für Anlagen im allgemeinen Interesse vorgesehen. Auf Art. 995 GB wurde nämlich die Erweiterung der Bauten von allgemeinem Interesse gebaut, in Kontinuität mit den auf Art. 543, 544 und 545 GB bestehenden Heimen der Sensler Stiftung für Behinderte. Auf Art. 1017 GB wurde andererseits der Sammelplatz Tannweg bereits vor dieser Gesamtrevision der OP realisiert. In der Tat ist gestützt auf die vorerwähnte Sonderbewilligung der RUBD festzustellen, dass es sich um eine standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Erweiterung einer schon bestehenden Müllsammelstelle handelte.

Die Direktion folgt der Erwägung des BRPA: Diese zwei Fälle entsprechen auch einem kantonalen Interesse und sind daher nicht der Kompensation unterstellt. Gestützt auf diese Ausführungen sieht die RUBD die Genehmigung der Einzonung der Art. 995 und 1017 GB vor.

3.2.3. Bewertung der unbebauten Einzonungen

Gesamtgutachten des BRPA

Gestützt auf das vorgenannte Moratorium für Bauzonen hat das BRPA die noch nicht bebauten Parzellen im Bereich der geplanten Einzonungen negativ begutachtet. Daher hat das BRPA der RUBD vorgeschlagen, die nachfolgend aufgelisteten Einzonungen nicht zu genehmigen. Die RUBD hat der negativen Begutachtung des BRPA Folge geleistet und ihre Absicht, folgende Einzonungen nicht zu genehmigen, im Amtsblatt publiziert (vgl. Erwägung II.):

- > die Einzonung Kleinschönberg, betreffend die Parzellen Art. 693 (teilweise), 815 (teilweise), 816 (teilweise), 817, 823 und 824 GB in die WS und in die WM-1;
- > die Einzonung des Art. 315 GB in die ZAI;
- > die Einzonung der Art. 351 und 352 GB in die GZ;
- > die Einzonung eines Teils des Art. 860 GB in die MZ;
- > die Einzonung des Art. 961 GB in die MZ;
- > die Einzonung des Art. 996 GB in die ZAI;
- > die Einzonung des Art. 1001 GB in die WS.

Darüber hinaus haben mehrere Amtsstellen und Organe eine oder alle vorerwähnten Einzonungen negativ begutachtet. Beispielsweise hat das AfU ein negatives Gutachten erstellt, da die Lärmstudie nicht alle Einzonungen deckt (wie dies notwendig ist und in den vorigen Verfahrensschritten gefordert wurde). Nach zusätzlicher Abklärung hat das AfU erörtert, dass im Falle des Vorhandenseins wesentlicher Lärmquellen wie die Kantonsstrasse oder bestehende Unternehmen anhand dieser Studie nachzuweisen ist, dass die Planungswerte für die neue Bauzone eingehalten werden. Da dieser Nachweis nicht erbracht wurde oder die Nichteinhaltung der Planungswerte festzustellen ist (Einzonung Kleinschönberg), hat das AfU alle Einzonungen negativ begutachtet.

Schliesslich hat das ARE sein negatives Gutachten vor dem Inkrafttreten des revidierten Bundesrechts erstellt, worin es auch die Bauzonendimensionierungsmethode des Kantons Freiburg hinterfragt. Das BRPA hat dieses Gutachten zur Kenntnis genommen und vertieft analysiert. Dennoch hat sich das BRPA nicht mehr darauf bezogen, da es in seinem Gesamtgutachten die OP Tafers betreffend ihre Übereinstimmung mit dem revidierten Bundesrecht eingehend überprüft und ausgewertet hat.

Stellungnahme der Gemeinde

Art. 315 und 996 GB: Die Gemeinde erklärt, dass sie "an der Einzonung als ZAI der Parzelle Art. 315 GB festhalten" wolle. In der Tat liege dieses "Grundstück [...] mitten im Dorf, direkt neben Primarschulhaus, Turnhalle und Sportplatz und [sei] notwendig zur Sicherstellung der künftigen Gemeindeinfrastrukturen wie Schulhaus und Sportanlage". Auch die Einzonung in die ZAI der Parzelle Art. 996 solle genehmigt werden, da sie "für den Ausbau des Behindertenheims notwendig und entsprechend unbestritten ist". Sie sei der zwei weiteren nicht der Kompensation unterstellten Einzonungen in die ZAI (Art. 995 GB und Art. 1017 GB, siehe hiavor) hinzuzufügen.

Darüber hinaus sei "gemäss vorheriger Diskussion und Absprache mit dem BRPA der Gemeinderat mit öffentlicher Auflage vom 12. Dezember 2014 ZAI-Flächen zur Auszonung beantragt [worden] und zwar gerade, um die [Einzonung des Art. 315 GB in die] ZAI zu kompensieren. Die Gemeinde hat damit einen grossen Schritt gemacht und erwartet nun, dass wenigstens die Parzellen Art. 315 und Art. 996 als ZAI genehmigt werden".

Art. 961 GB: Siehe die Stellungnahme im nachfolgenden Unterkapitel "Bewertung der noch unbebauten Parzellen in geplante Einzonungen in Wohn- und Arbeitszonen, welche unter positiver Vorwirkung der Pläne erschlossen wurden".

Weitere unbebaute Einzonungen: In ihrer Stellungnahme erklärt die Gemeinde, dass sie nach dem Ablauf des Moratoriums für Bauzonen und des Moratoriums für FFF (zum Zeitpunkt der Stellungnahme der Gemeinde noch in Kraft) eine positive Begutachtung und Genehmigung nachfolgender Einzonungen erwarte:

- > die WS und WMD-1 auf Art. 693 (teilweise), 815 (teilweise), 816 (teilweise), 817, 823 und 824 GB (im Gebiet Kleinschönberg);
- > die GZ auf Art. 351 und 352 GB;
- > die WS auf Art. 1001 GB.

Die Nähe zur Stadt Freiburg der Einzonung im Sektor Kleinschönberg spreche laut Stellungnahme der Gemeinde "für eine künftige Entwicklung in diesem Gebiet. Diese Fläche hat regionalen Charakter und wurde bereits im AGGLO-Richtplan sowie im Richtplan der Region Sense berücksichtigt". Diese Einzonung sei nach Aufhebung des Moratoriums für FFF zu genehmigen.

Betreffend die GZ erklärt die Gemeinde, dass in der Gemeinde Tafers "kein Industrie- oder Gewerbeland mehr verfügbar" wäre. "Eine Mindestfläche an Gewerbeland" sei für die Gemeinde "unabdingbar, damit wenigstens das örtliche Gewerbe noch auf ein Minimum an Bauland" zurückgreifen könne.

Die Einzonung der Parzelle Art. 1001 GB in die WS sei wiederum zu bejahen, da sie "die einzige verfügbare Fläche für eine minimale Entwicklung im Wohnungsbau" sei. Zudem liege der "grösste Anteil der Parzelle ausserhalb der FFF" und das Dossier zur Detailerschliessungsbewilligung (DEB) sei bereits im Juli 2013 öffentlich aufgelegt worden, es seien keine Einsprachen eingegangen und sämtliche Gutachten der kantonalen Dienststellen seien positiv ausgefallen. Lediglich das BRPA halte dieses Dossier seit mehr als zwei Jahren zurück, aufgrund der Verfahrenskoordination mit der Gesamtrevision der OP. Auch in der WS sei in Tafers kein Bauland mehr verfügbar. Dieses Gebiet solle genehmigt werden, damit "bis zum Inkrafttreten des revidierten KantRP eine moderate Entwicklung möglich" sei. Da die Groberschliessung bestehend sei, könne sich die Gemeinde eventuell auch "mit der Belegung einer Planungszone [nach Art. 27 RPG] für den Art. 1001 GB einverstanden erklären".

Stellungnahme der Grundeigentümer

Art. 315 und 996 GB: Der Grundeigentümer von Art. 315 GB äussert sich mit der Nichtgenehmigung dieser Einzonung nicht einverstanden: Gemäss seinen Gesprächen mit der Gemeinde stehe "unmissverständlich fest, dass die Einzonung dieses Grundstücks in die ZAI für die Gewährleistung der Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastruktur der Gemeinde unabdingbar" sei. Aus Sicht des Grundeigentümers stehe also "der von der Gemeinde Tafers beabsichtigten Einzonung dieses Grundstücks nichts entgegen und die im Zuge der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Auszonungen [seien] ausreichend, um diese geplante Einzonung zu kompensieren".

Art. 961 GB: Siehe Stellungnahme im nachfolgenden Unterkapitel "Bewertung der noch unbebauten Parzellen in geplante Einzonungen in Wohn- und Arbeitszonen, welche unter positiver Vorwirkung der Pläne erschlossen wurden".

Weitere unbebaute Einzonungen: Auch der Grundeigentümer des Art. 1001 GB erklärt, dass diese Parzelle "faktisch erschlossen" sei, dass "diesbezüglich bereits nicht unerhebliche Kosten angefallen" seien und dass "der Detailerschliessungsplan für die Feinerschliessung des Grundstücks [...] bereits vor längerer Zeit öffentlich aufgelegt" worden sei. "Mit Ausnahme des BRPA, welches unter Bezugnahme auf die Vorwirkung der Pläne sein Gutachten zurückhielt, haben sämtliche kantonalen Amtsstellen positive Gutachten abgegeben". Zudem liege dieses Grundstück "nahezu vollständig ausserhalb der [FFF]" und man könne davon ausgehen, "dass die mit der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Auszonungen ausreichend [seien], um auch diese Einzonung zu kompensieren". Gestützt auf diese Ausführungen stehe aus Sicht des Grundeigentümers der Einzonung des Art. 1001 GB in die WS nichts entgegen. Andernfalls wäre Art. 1001 GB "aufgrund seines faktisch erschlossenen Zustandes ebenfalls als noch nicht überbautes Grundstück einer geplanten Einzonung zu behandeln und einer Planungszone nach Art. 27 RPG zuzuweisen".

Erwägungen der RUBD

Art. 315 und 996 GB: Die RUBD versteht sowohl das Anliegen der Gemeinde und des Grundeigentümers von Art. 315 GB als auch die fachliche Begutachtung des BRPA. Nach zusätzlicher Koordination mit dem BRPA hat diese Amtsstelle erklärt, dass keine Vereinbarung mit der Gemeinde betreffend der Einzonungen in die ZAI getroffen worden ist. Vielmehr sei die von der Gemeinde gewünschte Verminderung der Auszonung der ZAI im Gebiet Maggenbergmatte besprochen und bestätigt worden, wofür eine erneute Auflage notwendig war (12. Dezember 2014).

Der Kanton kann bei ungenügender Kompensation aller unbebauten Einzonungen nämlich nicht entscheiden, dass die Auszonungen aus der rechtsgültigen ZAI als Kompensation für die Einzonung der unbebauten Art. 315 und 996 GB in die ZAI und nicht für andere unbebauten Einzonungen benutzt werden.

Betreffend die ZAI auf Art. 315 GB erklärt jedoch die RUBD, dass aus raumplanerischer Sicht die Ortung einer möglichen Erweiterung der öffentlichen Dienste und Anlagen in diesem Sektor sinnvoll ist und unterstützt wird. Falls also künftig die dafür notwendige Kompensation hervorgebracht wird und die Einhaltung der zwei vorgenannten Kriterien gemäss Art. 30 Abs. 1 bis RPV für die Einzonung von FFF nachgewiesen werden wird, wird eine Erweiterung der ZAI auf Art. 315 GB möglich sein. Der übliche Planungsverfahren nach Art. 77 RPBG bleibt vorbehalten.

Bezüglich der ZAI auf Art. 996 GB kann zudem festgestellt werden, dass die zwei erteilten Baubewilligungen (Dossier Nr. 1020312, bewilligt am 4. November 2011 und Dossier Nr. 1120645, bewilligt am 2. Dezember 2011) nur Art. 995 betreffen. Auch wurde kein Nutzungsübertrag von Art. 996 auf Art. 995 GB im Rahmen des Baugesuchverfahrens beantragt. Daher kann Art. 996 GB nicht wie Art. 995 GB als überbaut betrachtet und eingezont werden. Dennoch stellt die Direktion nach vertiefter Analyse fest, dass die Erschliessungsarbeiten für beide Parzellen vollbracht worden sind. Daher kann auch Art. 996 GB zu den Parzellen gezählt werden, welche unter Anwendung der positiven Vorwirkung der Pläne nach Art. 91 Abs. 2 RPBG erschlossen worden sind (siehe weiter unten). Darauf gestützt wägt die RUBD ab, dass die Einzonung des Art. 996 GB in die ZAI mit der Bedingung genehmigt werden kann, dass darauf eine Planungszone nach Art. 27 RPG auszuscheiden sein wird (für genauere Angaben zur Planungszone: vgl. Kap. nachfolgend "Bewertung der noch unbebauten Parzellen in geplante Einzonungen in Wohn- und Arbeitszonen, welche unter positiver Vorwirkung der Pläne erschlossen wurden"). Im Falle einer künftigen Einzonung dieser Parzelle wird dann die Konformität mit Art. 31 Abs. 1 bis RPV nachzuweisen sein.

Art. 961 GB: Siehe Erwägung im nachfolgenden Unterkapitel "Bewertung der noch unbebauten Parzellen in geplante Einzonungen in Wohn- und Arbeitszonen, welche unter positiver Vorwirkung der Pläne erschlossen wurden".

Weitere unbebaute Einzonungen: Die RUBD versteht sowohl die Position der Gemeinde und des Grundeigentümers als auch die fachliche Begutachtung des BRPA. Es wird jedoch erinnert, dass der Kanton kein Handlungsspielraum bezüglich der Anwendung des Moratoriums für Bauzonen hat: Die vorgenannten unbebauten Einzonungen werden nicht kompensiert und können also nicht genehmigt werden. Zudem ist generell auch hervorzurufen, dass Einzonungen auf FFF nur dann möglich sind, wenn die Konformität mit Art. 30 Abs. 1 bis RPV nachgewiesen wird (vgl. Kap. 1.1. vorstehend). Dieser Nachweis fehlt in den eingereichten Unterlagen. Diese zwei generellen Feststellungen treffen z.B. bei der Einzonung von Art. 351 und 352 GB in die GZ zu.

Darüber hinaus präzisiert die Direktion, dass nach Aufhebung des Moratoriums für Bauzonen (d.h. nach der Genehmigung des neuen KantRP durch den Bundesrat) die nicht genehmigten Einzonungen nicht automatisch genehmigt werden können. Das übliche Prüfungsverfahren nach Art. 77 ff. RPBG wird notwendig sein. Im Rahmen dieser künftigen Prüfung wird die Gemeinde auch die vorerwähnte Argumentation eingehend nachweisen können.

Die Direktion möchte erneut unterstreichen, dass sie das Gebiet Kleinschönberg als eine Option zur künftigen Bauzonenerweiterung auf der überkommunalen Ebene, im Zusammenhang mit der rechtsgültigen Bauzone der Nachbargemeinde Freiburg (Quartier Schönberg), nicht infrage stellt (vgl. Kap. 2.2. vorstehend). Dennoch sind die überkommunale Analyse und Zusammenarbeit der

Planungsarbeiten mit Freiburg unerlässlich, um Einzonungen im Bereich des Kantonszentrums vorzusehen. Diese Koordination wurde im eingereichten Dossier ungenügend nachgewiesen.

Ausserdem kann die RUBD noch feststellen, dass bezüglich der DEB für die Parzelle Art. 1001 GB das BRPA ein negatives Gutachten am 16. Oktober 2013 erstellt hat und das Dossier beim Oberamt suspendiert ist. Da also keine positive Vorwirkung für die Erschliessung erteilt wurde, nimmt die Direktion die Festlegung einer Planungszone nach Art. 27 RPG für Art. 1001 GB (welcher nicht im weitgehend überbauten Gebiet liegt) nicht in Erwägung. Schliesslich ist ein auch Widerspruch festzustellen, da die Gemeinde einerseits generell die Genehmigung dieser Einzonung ab Aufhebung des Moratoriums beantragt (also nach der Genehmigung des neuen KantRP) und andererseits sagt, dass die Fläche von Art. 1001 GB "für eine moderate Entwicklung" bis zum Inkrafttreten des revidierten KantRP dienen sollte.

Darauf gestützt und nach vertiefter Abwägung sieht die Direktion keine Genehmigung der vorgenannte unbebauten Einzonungen auf die Parzellen Art. 351, 352, 693 (teilweise), 815 (teilweise), 816 (teilweise), 817, 823, 824, 860 und 1001 GB vor.

3.2.4. Bewertung der unter positiver Vorwirkung der Pläne überbauten Parzellen in vorgesehenen Einzonungen in Wohn- und Arbeitszonen

Unter Anwendung der positiven Vorwirkung der Pläne nach Art. 91 Abs. 2 RPBG der seit 2006 mehrmals öffentlich aufgelegten OP wurden in den letzten Jahren mehrere Gebiete überbaut. Das BRPA hatte nämlich nach eingehender Prüfung der aufgelegten ZNP und PBR der OP der Vorwirkung der Pläne bezüglich verschiedener Baugesuche in diesen Quartieren zugestimmt. Auch die Gemeinde hatte der positiven Vorwirkung zugestimmt. Darauf gestützt hatte das Oberamt die entsprechenden Baubewilligungen gesetzeskonform erteilt. Diese Vorwirkung der Pläne wurde erteilt, noch bevor das vorgenannte Moratorium für Bauzonen in Kraft trat (1. Mai 2014).

Dem Zusatz zum erläuternden Bericht vom 11. März 2015 ist zu entnehmen, dass die bereits unter Vorwirkung der Pläne bebauten Parzellen in Wohn- und Arbeitszonen eine Fläche von insgesamt 57'750 m² betragen. Dieser Betrag ist jedoch wie eben erwähnt zu korrigieren, da die Art. 497 und 517 GB im Gebiet beim Zelgliweg bereits in der Bauzone lagen und somit ihre Fläche von insgesamt 1'581 m² nicht der Kompensationspflicht unterliegt. In der Tat befinden sich diese zwei Parzellen in der rechtsgültigen Freihaltezone (FZ): Somit wurde die positive Vorwirkung bezüglich der Umzonung von der FZ in die WS und nicht bezüglich ihrer Einzonung erteilt. Die Totalfläche der unter Vorwirkung überbauten Parzellen beträgt daher 56'169 m².

Die vorerwähnten Auszonungen werden zur Kompensation dieser bereits überbauten Teile der Einzonungen verwendet, welche zum überbauten Gebiet gehören. Nach eingehender Analyse der OP-Unterlagen hat das BRPA zudem festgestellt, dass alle mit der Gesamtrevision der OP vom Jahre 1993 eingezonten aber noch nicht überbauten Parzellen vollständig erschlossen sind. Dies ist nämlich aus der Übersicht über den Stand der Erschliessung zu entnehmen. Im Dezember 2013 wurde nämlich die DEB für den letzten grossen, unerschlossenen Sektor der rechtsgültigen Bauzone erteilt (die MZ im Gebiet Muttacher auf Art. 384, 385 und 386 GB). Die RUBD macht sich diese Feststellung zu eigen. Aufgrund der kartografischen Darstellung der Übersicht über den Stand der Erschliessung ist zudem ersichtlich, dass nur wenige dieser Flächen sich in Randgebieten der Bauzone befinden: Die Mehrheit dieser Parzellen liegen im weitgehend überbauten Gebiet. Wegen der Gefahr materieller Enteignung können sie folglich nicht als Kompensationsflächen für die bereits überbauten Parzellen gelten. Darauf gestützt sieht die Direktion die Genehmigung der Einzonungen für Parzellen, worauf unter positiver Vorwirkung bereits gebaut wurde, vor.

3.2.5. Bewertung der noch unbebauten Parzellen in geplante Einzonungen in Wohn- und Arbeitszonen, welche unter positiver Vorwirkung der Pläne erschlossen wurden

Gesamtgutachten des BRPA

Allgemein: Teile der geplanten Einzonungen wurden unter Anwendung der positiven Vorwirkung der Pläne erschlossen, jedoch bis heute noch nicht überbaut. Dafür schlägt das BRPA der RUBD vor, diese mit der Bedingung zu genehmigen, dass Planungszonen nach Art. 27 RPG darauf ausgeschieden werden. Die öffentliche Auflage der Planungszonen soll von der Gemeinde innerhalb von drei Monaten ab Genehmigung der vorliegenden Gesamtrevision vorgenommen werden. Nach Ablauf dieser Frist werden diese Parzellen automatisch als der Landwirtschaftszone zugehörig gelten. Die Planungszonen haben zur Folge, dass diese Parzellen nicht überbaubar sind. In der Tat, wird vor der Genehmigung des revidierten KantRP jede Baute auf eine der nachfolgend aufgezählten Parzellen eine Änderung des ZNP Tafers und eine vorgängige oder gleichzeitige Kompensationsmassnahme erfordern. Davon betroffen ist eine Fläche von insgesamt 10'613 m² auf:

- > den Parzellen Art. 923, 924, 930, 931, 932, 933, 934, 935 und 936 GB (im Gebiet der "Obere Zelgstrasse" und der Zelgstrasse);
- > dem süd-östlichen unbebauten Teil der Parzelle Art. 373 GB (bei der Dorfschaftstrasse).

Stellungnahme der Gemeinde

Allgemein: Die Gemeinde hat in ihrer Stellungnahme Kenntnis davon genommen, dass die unter positiver Vorwirkung der Pläne erschlossenen, aber noch nicht überbauten Parzellen im Gebiet "Obere Zelgstrasse", "Zelgstrasse" und "Dorfschaftstrasse" mit einer Planungszone gemäss Art. 27 RPG belegt werden sollen. Sie stellt jedoch den Antrag, dass "mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat [...] diese Planungszonen aufgehoben und die Flächen automatisch wieder der Bauzone zugeteilt" werden würden. Vor der Genehmigung des revidierten KantRP würde dann "jede Baute auf einer dieser Parzellen eine Änderung des Zonennutzungsplans und eine vorgängige oder gleichzeitige rechtskräftige Kompensationsmassnahme erfordern".

Art. 961 GB: Laut Stellungnahme der Gemeinde sei die Einzonung des Art. 961 in die MZ "im Sinne einer rechtsgleichen Behandlung [...] zu genehmigen, aber mit einer Planungszone [nach Art. 27 RPG] zu belegen." Grund dafür sei, "dass diese Parzelle ebenfalls unter positiver Vorwirkung der Pläne erschlossen wurde".

Stellungnahme der Grundeigentümer

Art. 961 GB: In seiner Stellungnahme erklärt der Grundeigentümer des Art. 961 GB, dass auch beim Grundstück Art. 961 GB es sich "um eine unbebaute Parzelle in einer geplanten Einzonung in eine Wohnzone [handle], welche unter positiver Vorwirkung der Pläne erschlossen wurde". Auch diese Parzelle sei "somit in Anwendung des Rechtsgleichheitsgrundsatzes so zu behandeln, wie die anderen unbebauten Parzellen in geplanten Einzonungen, welche unter positiver Vorwirkung der Pläne erschlossen wurden (im Gebiet der "Obere Zelgstrasse" und der Zelgstrasse, respektive bei der Dorfschaftsstrasse)". Folglich sei die Einzonung des Art. 961 GB in die MZ mit der Bedingung zu genehmigen, dass eine Planungszone nach Art. 27 RPG im ZNP auszuschneiden sei.

Erwägungen der RUBD

Allgemein: Die RUBD begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und folgt der Position des BRPA: Die Einzonung der Parzellen Art. 923, 924, 930, 931, 932, 933, 934, 935 und 936 GB sowie des süd-östlichen unbebauten Teils des Art. 373 GB wird mit der Bedingung genehmigt, dass

Planungszonen nach Art. 27 RPG darauf ausgeschieden werden. Falls diese Planungsmassnahme von der Gemeinde nicht innerhalb von drei Monaten ab Genehmigung der vorliegenden Gesamtrevision öffentlich aufgelegt wird, so werden diese Parzellen automatisch als der Landwirtschaftszone zugehörig gelten. Vor der öffentlichen Auflage dieser Planungszonen bleiben diese Parzellen ebenfalls der Landwirtschaftszone zugewiesen. Auch hier erinnert die RUBD, dass die Aufhebung der Planungszonen und die Genehmigung der davon betroffenen Bauzonen nicht automatisch sondern durch das übliche Prüfungsverfahren nach Art. 77 ff. RPBG erfolgen wird.

Art. 961 GB: Die Direktion versteht sowohl die fachliche Begutachtung des BRPA als auch das Anliegen der Gemeinde und des Grundeigentümers. Nach eingehender Abwägung folgt die RUBD diesen zwei Stellungnahmen: Auch diese Einzonung wurde unter positiver Vorwirkung der Pläne erschlossen und wird als Teil des weitgehend überbauten Gebiets gesehen. Daher sieht die Direktion die Genehmigung der Einzonung des Art. 961 GB in die MZ mit der Bedingung, dass die Ausscheidung einer Planungszone nach Art. 27 RPG innerhalb von drei Monaten ab Inkrafttreten dieser Genehmigung öffentlich aufgelegt wird. Nach Ablauf dieser Frist ohne Festlegung der Planungszone wird auch diese Parzelle automatisch als der Landwirtschaftszone zugehörig gelten.

Art. 996 GB: Auf die im Kapitel "Bewertung der unbebauten Einzonungen" aufgeführten Gründe gestützt sieht die RUBD die Genehmigung der Einzonung des Art. 996 GB in die ZAI mit der Bedingung vor, dass auch für diese Parzelle eine Planungszone nach Art. 27 RPG auszuschneiden sein wird. Falls diese Planungsmassnahme von der Gemeinde nicht innerhalb von drei Monaten ab Genehmigung der vorliegenden Gesamtrevision öffentlich aufgelegt wird, so wird auch diese Parzelle automatisch als der Landwirtschaftszone zugehörig gelten.

3.2.6. Übrige Nutzungsänderungen

Alle weiteren Nutzungsänderungen werden von der RUBD genehmigt.

3.2.7. Nichtgenehmigung der Freihaltezone auf Art. 496 und 499 GB

Gesamtgutachten des BRPA

Das BRPA hat die FZ auf Art. 496 und 499 GB negativ begutachtet. In seinem Gesamtgutachten erklärt dafür das BRPA Folgendes: Mit der Gesamtrevision der OP 1993 wurden im nördlichen Teil des Gebiets Oberdorf verschiedene Parzellen ausgezont und eine FZ auf Art. 477, 496, 497, 499 und 517 GB geschaffen. Die ausgezonten Parzellen wurden zwar als Richtplangebiete beibehalten, jedoch erweise sich die aktuell noch rechtsgültige FZ als problematisch. In der Tat sollte solch eine am Rande der Bauzone liegende FZ neu überprüft werden, um ihre Konformität mit Art. 56 RPBG nachzuweisen. Dies ist eine der Aufgaben einer Gesamtrevision der OP und würde teilweise von der Gemeinde vorgenommen, indem sie die FZ auf Art. 496 und 499 GB verkleinert und Art. 497 und 517 GB in die WS umgezont habe. Die beibehaltene FZ sowie die bestätigten oder neu festgelegten Richtplangebiete in diesem Bereich sollten laut der Gemeinde "aus siedlungshygienischen Gründen (Immissionsschutz) langfristig als Pufferzone zwischen den Siedlungsteilen [...] dienen" (S. 18 im erläuternden Bericht). Dennoch reiche diese Begründung nicht aus und weise nicht eine Konformität mit Art. 56 RPBG nach. Das BRPA stellt nämlich fest, dass gemäss Art. 56 RPBG eine FZ zur Gliederung des bebauten Raums, zur Trennung der Wohnzonen von stark störenden oder gefährlichen Anlagen oder zum Erhalt von Grünflächen in den Ortschaften vorgesehen werden kann. Eine solche FZ am Rande der Bauzone entspreche also nicht diesen Vorgaben und sei folglich nicht gerechtfertigt. Die im erläuternden Bericht erwähnte gewünschte Schutz- und Trennfunktion würde in diesem Kontext ausreichend durch die

Landwirtschaftszone gewährleistet werden. Es brauche also keine FZ, welche ja den Bauzonen nach Art. 15 RPG gehört. Schliesslich könnte die Fläche dieser zwei Parzellen zu den vorerwähnten Auszonungen hinzugezählt werden, welche als Kompensationsfläche für die bereits überbauten Wohn- und Arbeitszonen gelten.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde äussert sich nicht weiter dazu.

Erwägungen der RUBD

Gestützt auf die negative Begutachtung des BRPA und auf die vorerwähnten Ausführungen sieht die Direktion keine Genehmigung der FZ auf Art. 496 und 499 GB vor.

3.2.8. DBP

Gesamtgutachten des BRPA

Muttacher: Im ZNP legt die Gemeinde für die unbebaute MZ im Gebiet Muttacher ein Perimeter mit Pflicht zur DEB fest. Das BRPA hat jedoch nach eingehender Analyse abgewogen, dass für ein Gebiet von ca. 14'700 m² und wegen der in Art. 7 PBR festgelegten Ziele und Massnahmen die Schaffung eines DBP notwendig ist.

Stellungnahme der Gemeinde

Muttacher: Die Gemeinde erklärt sich als nicht mit der Festlegung einer DBP-Pflicht für die Parzellen Art. 384, 385 und 386 GB im Gebiet Muttacher einverstanden. Die vom Gemeinderat festgelegte DEB-Pflicht sei Folge geleistet worden: Die DEB "Muttacher" sei am 13. Dezember 2013 durch das BRPA positiv begutachtet und am 16. Dezember 2013 durch den Oberamtmann des Sensebezirks bewilligt worden. Die Erschliessungsarbeiten seien inzwischen bereits abgeschlossen: Die vorgenannten Parzellen seien also baureif. Schliesslich sei das erste Baugesuch für den Bau von drei Mehrfamilienhäusern am 27. Februar 2015 den kantonalen Behörden zugestellt worden und liege dem BRPA zur Schlussprüfung vor. Die Fristen gemäss Art. 96 RPBR seien weit überschritten.

Stellungnahme der Grundeigentümer

Muttacher: Die verschiedenen Grundeigentümer erklären sich mit der Festlegung der DBP-Pflicht für die Art. 384, 385 und 386 GB nicht einverstanden und stellen den Antrag, es sei von dieser Genehmigungsdingung abzusehen. Diese drei Grundstücke im Gebiet Muttacher seien bereits mit der Gesamtrevision der OP vom Jahre 1993 in die Mischzone Wohnen-Gewerbe 2 (MZ 2) eingezont worden, und zwar ohne einer DBP-Pflicht. Mit der vorliegenden Gesamtrevision hat dann die Gemeinde eine DEB-Pflicht für diese Parzellen im ZNP und im PBR festgelegt. Darauf gestützt sei unter Anwendung der positiven Vorwirkung der Pläne am 16. Dezember 2013 die DEB vom Oberamt erteilt worden, welche sich auf eine positive Begutachtung des BRPA stütze (gemäss Art. 91 Abs. 2 RPBG). "Von dieser Baubewilligung wurde in der Zwischenzeit Gebrauch gemacht und das Gebiet Muttacher ist auf den entsprechenden Grundstücken heute vollumfänglich erschlossen". Auch sei ein Baugesuch bezüglich Art. 386 GB am 27. Februar 2015 beim BRPA eingereicht, jedoch noch nicht abschliessend behandelt worden. Die DBP-Pflicht würde "die Überbaubarkeit der Grundstücke massiv beeinträchtigen und käme aus Sicht [der Grundeigentümer] einer Verletzung der verfassungsrechtlich gewährleisteten Eigentumsgarantie (Art. 26 der

Bundesverfassung, BV) gleich." Zudem liesse sich eine "Pflicht zur Erstellung eines DBP für das Gebiet Muttacher" wenig auf Art. 63 und 64 RPBG abstützen und sei vom BRPA nicht nachgewiesen worden. Mit dieser nachgelagerten Forderung verstosse schliesslich "das BRPA und mit ihm die RUBD gegen das Verbot widersprüchlichen Verhaltens. Die Verwaltungsbehörden dürfen einen in einer bestimmten Angelegenheit einmal eingenommenen Standpunkt nicht ohne sachlichen Grund wechseln." In den vorgenannten Baubewilligungsverfahren der Detailerschliessung habe das BRPA zuerst und das Oberamt danach die Konformität des Dossiers mit den öffentlich aufgelegten Instrumenten der OP überprüft und bestätigt. Mit dieser Abweichung verstosse der Kanton gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 BV).

Erwägungen der RUBD

Muttacher: Die RUBD versteht sowohl die fachliche Begutachtung des BRPA als auch das Anliegen der Gemeinde und der Grundeigentümer. Das BRPA hat zwar konform zur kantonalen Gesetzgebung festgestellt, dass bei dem Umfang dieser Zone und wegen der von der Gemeinde in Art. 7 PBR festgelegten Ziele und Massnahmen für das Gebiet Muttacher ein DBP notwendig sei. Aufgrund der eingereichten Stellungnahmen und einer zusätzlichen Ortsbesichtigung stellt die Direktion jedoch fest, dass die Erschliessungsarbeiten in der Zwischenzeit realisiert worden sind. Die RUBD wägt daher ab, dass eine Festlegung einer DBP-Pflicht im jetzigen Zeitpunkt nicht verhältnismässig wäre.

Folglich sieht die RUBD die Genehmigung der MZ auf Art. 384, 385 und 386 GB im Gebiet Muttacher ohne Bedingungen vor (vgl. Kap. 5.2. nachfolgend, bezüglich der sich daraus ergebenden Korrektur des PBR).

3.2.9. Geschützte unbewegliche Kulturgüter

Gesamtgutachten des BRPA

Der ZNP soll bezüglich der geschützten unbeweglichen Kulturgüter gemäss dem Gutachten des KGA korrigiert werden:

- > das fehlende Kulturgut "Juchstrasse 4" (Kategorie 3 auf Art. 51 GB) ist im Plan mit seiner Schutzkategorie darzustellen;
- > der Speicher "Rohr 3" (dargestellt mit der Kategorie 2 auf Art. 1034 GB) ist hingegen vom ZNP zu entfernen.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde äussert ihre Absicht, diese Anpassung im ZNP vorzunehmen.

Erwägungen der RUBD

Die RUBD folgt der Position des KGA: Das noch fehlende Kulturgut "Juchstrasse 4" (Kategorie 3 auf Art. 51 GB) ist im ZNP darzustellen und der Speicher "Rohr 3" (Kategorie 2 auf Art. 1034 GB) ist von diesem Plan zu entfernen.

3.2.10. Darstellung und Raumbedarf der Gewässer

Gesamtgutachten des BRPA

Folgende dargestellten Gewässer und deren Raumbedarf sind laut dem TBA-Gew im ZNP zu korrigieren:

- > der Verlauf des Wyssenbachs auf der Gewässerparzelle Art. 34 GB;
- > der Zufluss des Wyssenbachs auf Art. 1296 GB;
- > die Gewässerparzelle Art. 552 GB bei Chrüzholz (einzig der korrekte Verlauf ist darzustellen);
- > das Gewässer bei Lengibitza auf Art. 1229 GB (vgl. Anhang 1 des Gutachtens des TBA-Gew).

Zudem sind folgende noch fehlende Gewässer inklusive des Raumbedarfs in den ZNP hinzuzufügen:

- > der Horiabach auf Art. 351 GB;
- > das eingedolte Gewässer auf Art. 1212 GB (vgl. Anhang 1 des vorgenannten Gutachtens).

Das BRPA wägt ausserdem ab, dass die vom TBA-Gew geforderte Darstellung der Gewässer innerhalb der Siedlungsgebiete im Massstab 1:2'000 in Detailansichten auf dem ZNP stattfinden soll, falls sie im Massstab 1:5'000 nicht präzise genug gelesen werden können. Es sollen jedoch keine zusätzlichen Pläne erstellt werden.

Gemäss dem Gutachten des TBA-Gew ist auch noch die Korrektur des Raumbedarfs bezüglich der Gewässer auf den folgenden Parzellen vorzunehmen:

- > Art. 139 und 161 GB;
- > Art. 380 sowie 381 GB (vgl. Anhang 2 des vorgenannten Gutachtens).

Die Korrektur des Raumbedarfs auf Art. 380 GB ergibt sich aus der Einzonung der Nachbarparzellen Art. 373 und 905 GB und ist eine der zwei vom TBA-Gew verbildlichten Vorschläge, welche der Gemeinde zur Auswahl stehen (vgl. Anhang 2 des Gutachtens dieser Amtsstelle). Die zweite Option wäre den Verlauf des eingedolten Gewässers etwas südöstlicher darzustellen, was mit den historischen Karten übereinstimmen würde. Das BRPA lädt die Gemeinde ein, bei Bedarf direkt mit dem TBA-Gew Kontakt zu nehmen.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde äussert ihre Absicht, diese Anpassung im ZNP vorzunehmen.

Stellungnahme der Grundeigentümer

Art. 380 und 381 GB: In seiner Stellungnahme erklärt der Grundeigentümer des Art. 381 GB, dass "die von der RUBD beabsichtigte Korrektur des Raumbedarfs der Gewässer auf Art. 380 und 381 [...] sich auf den historischen Verlauf eines vormalig eingelegten Fliessgewässers [bezieht], welcher im ZNP" als "Eingelegtes Fliessgewässer: geschützter Verlauf laut historischen Karten" definiert sei. Dennoch sei es bekannt, dass "dieses vormalige, eingelegte Fliessgewässer seit langer Zeit nicht mehr die Grundstücke Art. 380 und 381 GB Tafters quert, da es mit Zustimmung der zuständigen Behörden umgelegt wurde." Folglich sei auf die Korrektur des Raumbedarfs der Gewässer auf Art. 380 und 381 GB sowie auf die Darstellung eines "eingelegten Fliessgewässers: geschützter Verlauf laut historischen Karten" mit entsprechendem Raumbedarf im ZNP zu verzichten.

Stellungnahme des TBA-Gew

Art. 380 und 381 GB: Das TBA-Gew bestätigt, dass der Verlauf des vorgenannten eingedolten Fliessgewässers tatsächlich geändert wurde. Dieses Gewässer verlaufe nicht mehr über Art. 380 und 381 GB, weshalb sich die im Gutachten des TBA-Gew zur Schlussprüfung geforderte Korrektur im ZNP des Raumbedarfs auf diese zwei Parzellen erübrige.

Erwägungen der RUBD

Direktion begrüsst die Absicht der Gemeinde, die hiervor aufgelisteten Korrekturen und Ergänzungen der Darstellung und des Raumbedarfs der Gewässer im ZNP vorzunehmen. Diese sind noch gemäss den Gutachten des TBA-Gew und des BRPA im ZNP vorzunehmen. Darüber hinaus folgt sie der Abwägung des BRPA und unterstreicht, dass die eventuellen Detailansichten im Massstab 1:2'000 im ZNP zu integrieren sind (keine zusätzlichen Pläne erstellen).

Art. 380 und 381 GB: Betreffend die Korrektur des Raumbedarfs des Gewässers auf Art. 380 und 381 GB nimmt die RUBD sowohl die Stellungnahme des Grundeigentümers als auch die des TBA-Gew zur Kenntnis. Darauf gestützt wägt die RUBD ab, dass die Korrektur des Raumbedarfs bezüglich des Gewässers auf Art. 380 sowie 381 GB nicht vorzunehmen ist, da es nicht mehr auf Art. 380 und 381 GB verläuft. Der korrekte Verlauf dieses eingedolten Fliessgewässers ist jedoch im ZNP darzustellen und im Rahmen der Anpassungen gemäss dem vorliegenden Genehmigungsentscheid öffentlich aufzulegen. Die Direktion lädt die Gemeinde ein, diese Arbeiten direkt mit dem TBA-Gew zu koordinieren.

3.2.11. Naturgefahren

Gemäss dem Gutachten der NGK müssen die Naturgefahrenperimeter mit einer geringen, mittleren und erheblichen Gefährdung sowie die Gefahrenhinweisbereiche für Rutschungen und Steinschlag in den ZNP übertragen werden. Als Basis dafür soll die aktuelle "Naturgefahrenkarte Instabilitäten im Freiburger Mittelland, CDN, Freiburg 2012" benutzt werden. Für die Darstellung soll wiederum die im Anhang des Gutachtens der NGK enthaltene Musterdarstellung verwendet werden.

Nach zusätzlicher Abklärung mit dem TBA-Gew hat das BRPA in seinem Gesamtgutachten feststellen können, dass die detaillierte Kartierung der Wassergefahren nun zur Verfügung steht. Diese Grundlage soll folglich auch in den ZNP integriert werden.

Die RUBD lädt die Gemeinde ein, mit der NGK und dem TBA-Gew Kontakt aufzunehmen, um die vorgenannten Unterlagen zu erhalten und um alle Naturgefahrengebiete innerhalb und ausserhalb der Bauzone korrekt darzustellen.

3.2.12. Formelle Korrekturen

Folgende formelle Korrekturen sind von der Gemeinde im ZNP vorzunehmen:

- > auf dem ZNP fehlt die Nummer des befähigten Geometers. Diese ist noch hinzuzufügen, damit die Bestätigung der korrekten Plangrundlagen erbracht werden kann;
- > im Bereich der Arbeitszone Lamprat an der Gemeindegrenze zu Düdingen hat eine Abparzellierung aufgrund des realisierten Kreisverkehrs stattgefunden. Die Parzelle Art. 372 GB (Änderung der Form) sowie Art. 1333 und 1334 GB (neu) wurden dem Gemeinwesen zugewiesen. Folglich sind sie der Verkehrsfläche und nicht der Industriezone (IZ) oder der Gewerbezone (GZ) zuzuteilen;

- > in der Legende soll es "Geschützte Kulturgüter" statt "~~Geschütztes Gebäude~~" heissen;
- > im ZNP sind alle vorhandenen "Perimeter für Spezialvorschriften gemäss PBR" mit ihrer Abkürzung zu beschriften (beispielsweise "EM" für den Perimeter Engelsmatt usw.);
- > die Landschaftsschutzzone überlappt sich mit der Landwirtschaftszone und mit dem Waldareal. Da in diesen Gebieten weiterhin die Regelung der entsprechenden Bundesgesetze gilt und die Naturschutz- und Landschaftsschutzbestimmungen als überlagerte Perimeter wirken, ist der Name zu korrigieren. Die "Landschaftsschutzzone" ist "Landschaftsschutzperimeter" zu benennen. Die entsprechende formelle Korrektur des Art. 13 PBR ist vorzunehmen (vgl. Kap. 4.5.);
- > in der Legende ist der Begriff "Geschossflächenziffer nicht anwendbar" statt "~~Ausnutzungsziffer~~ nicht anwendbar" zu verwenden;
- > die belasteten Standorte sind unvollständig: Die Standorte Nr. 2306-2103 und Nr. 2306-105, beide vom Typ D, sind noch im ZNP darzustellen;
- > gemäss dem Gutachten des TBA-Gew ist für alle offene Gewässer dieselbe Darstellung zu verwenden, auch für die Gewässerparzellen. Dafür ist immer die in der Legende vorgesehene Signatur zu benutzen;
- > gemäss dem Gutachten des TBA-Gew ist die Signatur bzgl. des Raumbedarfs zwischen Plan und Legende abzustimmen (entweder der Buchstabe "F" weglassen oder definieren);
- > die genaue Bemassung der Bauzone auf folgenden Parzellen ist im ZNP zu vermerken:
 - > Art. 515, 516 und 693 GB (bzgl. der WS, respektive der WM-1, vgl. jedoch Kap. 5.2.);
 - > Art. 501 GB (bzgl. der GZ).

4. DBP

4.1. Allgemeines

Die genehmigten DBP Bierhaus 2, Maggenbergmatte und Steinigenweg sind an die gültige kantonale Gesetzgebung anzupassen. Für Informationen steht das BRPA zur Verfügung.

Maggenbergmatte: Die Direktion stellt zudem fest, dass mit der vorliegenden Gesamtrevision der OP im Gebiet des bestehenden DBP Maggenbergmatte eine Umzonung eines Teils der WM-1 in die Wohnzone hoher Dichte (WH) im ZNP vorgenommen wird. Das genehmigte DBP-Dossier soll dementsprechend angepasst werden.

5. Planungs- und Baureglement (PBR)

5.1. Allgemeines

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

5.1.1. Kommunale Energieplanung

Gemäss dem Gutachten des AfE und der in Kap. 4. aufgeführten Begründung sind noch die Massnahmen der übergeordneten regionalen Energieplanung im PBR, welches ein grundeigentümergebundenes Instrument ist, einzuarbeiten.

5.2. Nach Artikel

Aufgrund der grossen Anzahl der im rechtlichen Gehör publizierten Anpassungen des PBR, werden nachfolgend die unter Erwägung II. aufgeführten Stellungnahmen nur dann berücksichtigt, wenn sie etwas zur vorgesehenen Nichtgenehmigung oder Änderung der Teile des PBR beinhalten.

Die Direktion begrüsst die Absicht der Gemeinde, die im rechtlichen Gehör publizierten Anpassungen des PBR im Reglement vorzunehmen. In den Fällen, wo auch die betroffenen Grundeigentümer keine genaue Stellungnahme abgegeben haben, wird die RUBD zu den im Amtsblatt publizierten Punkten direkt einen Entscheid treffen. In der Tat ist dann keine Interessenabwägung notwendig, da keine neuen Elemente zu berücksichtigen sind und die RUBD der Begutachtung des BRPA folgt. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, wird nicht für jede publizierte Anpassung des PBR der Satz "Die Gemeinde äussert ihre Absicht, diese Anpassung im PBR vorzunehmen" erwähnt. (Für die vollständige Liste der im rechtlichen Gehör publizierten Punkte, siehe hingegen Erwägung II.).

Art. 2 Rechtliche Unterlagen

In der Aufzählung soll es "[...] und das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR)" heissen.

Art. 7 Detailbebauungspläne (DBP) und Detailerschliessungsbewilligungen (DEB)

Allgemein: Es ist ein Verweis auf Art. 14 Ziff. 5 Abs. 3 GBR einzufügen. Die RUBD folgt dem Vorschlag des BRPA: Dieser Verweis ist am besten zwischen dem ersten und dem zweiten Absatz in Art. 7 zu integrieren.

Abs. 3: Gemäss dem Gutachten des MobA wäre eine Ergänzung betreffend die Permeabilität des neuen Teils des Quartiers Kleinschönberg für den Langsamverkehr in Art. 7 einzubauen.

Ausserdem wären Streichungen zweier Verkehrsgestaltungsmassnahmen (bzgl. der Kreuzung und der Bushaltestellen) in der Aufzählung der Ziele und Massnahmen des DBP vorzunehmen, da diese nicht im DBP-Perimeter liegen und nicht Gegenstand eines DBP-Verfahrens sind. Gestützt auf die negative Begutachtung der Einzonung Kleinschönberg erübrigen sich jedoch diese Korrekturen (vgl. Kap. 3.2. vorliegend). Der ganze Abs. 3 zum DBP Kleinschönberg ist somit zu streichen.

Abs. 4: Wie in Kap. 3.2. gesehen, wurde unter positiver Vorwirkung der Pläne die DEB im Dezember 2013 erteilt. Auch sind die Erschliessungsarbeiten bereits realisiert worden. Daher ist dieser Absatz aus dem PBR zu streichen.

Abs. 5: Bei einer Einzonung von ca. 12'700 m² der neben der Kantonsstrasse liegenden Parzelle Art. 1001 GB sollte nämlich ein DBP-Perimeter festgelegt werden, dessen Ziele und Massnahmen im PBR zu definieren wären. Die Festlegung der DEB-Pflicht ist auch in diesem Fall unzureichend. Darüber hinaus sollte der Nachweis eines genügenden Lärmschutzes bereits vor der Einzonung erbracht werden (beispielsweise mittels einer Lärmstudie). Aufgrund der in Kap. 3.2. erwähnten negativen Begutachtung der Einzonung des Art. 1001 GB in die WS werden diese Bedingungen jedoch hinfällig. Folglich ist Abs. 5 aus Art. 7 PBR zu streichen.

Art. 8 Ortsbildschutzperimeter

Titel: Wie in der Legende des ZNP aufgeführt, ist auch dieser Artikel "Ortsbildschutzperimeter" zu nennen.

Allgemein: Gemäss dem Gutachten des KGA ist in Art. 8 ein Verweis auf die in Art. 9 Ziff. 3 PBR enthaltenen Regeln betreffend Solaranlagen einzufügen, da diese ebenfalls innerhalb des Ortsbildschutzperimeters gelten.

Ziff. 2: Die im Gutachten des KGA enthaltenen Korrekturen und Ergänzungen der Ziff. 2 sind in Art. 8 PBR vorzunehmen. Diese betreffen die nachfolgenden Abschnitte:

- > *Volumen und Höhen* (ergänzen und korrigieren): "Weder die Gesamt- noch die Fassadenhöhen Traufhöhen dürfen jene der ortsbildtypischen oder geschützten Nachbarbauten nicht überragen. Die Ausrichtung, Platzierung und die Proportionen müssen auf die benachbarten geschützten Gebäude abgestimmt sein."
- > *Fassadengestaltung:* der Satz "Öffnungen sollen sich auch im Hinblick auf ihre Anordnung anpassen." ist am Ende des Abschnittes hinzuzufügen.
- > *Dachformen* (ergänzen): "Die Summe der Frontflächen der Dachaufbauten darf 1/10 der im Vertikalaufriß gemessenen Dachfläche nicht übersteigen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten soll ¼ der Fassadenbreite nicht übersteigen."
- > *Terrainveränderungen* (wieder einfügen): "Die Differenz zwischen der Höhe des veränderten Geländes und der des natürlichen Geländes darf bei einer Neigung von 10% nicht über 50 cm und bei einer steileren Neigung zwischen 50 cm und 100 cm betragen."
- > *Störende Elemente* (wieder einfügen): "Störende und architekturhistorisch unwesentliche Elemente können bei Umbaumaassnahmen auf Verlangen des KGA entfernt werden."

Ziff. 9 4: Folgende Ergänzung ist in Ziff. 4 (und nicht Ziff. 9) vorzunehmen: "[...] gemäss RPBG (Art. 137) ist für alle Bauvorhaben obligatorisch."

Art. 9 ~~Geschützte Gebäude und Kulturobjekte~~ Geschützte Kulturgüter

Titel: Entsprechend der Korrektur der Legende des ZNP soll es "Geschützte Kulturgüter" heissen. In der Tat ist nämlich immer derselbe Namen für ein Objekt oder ein Thema im ZNP und die entsprechende Regelungen im PBR zu verwenden.

Ziff. 1 Abs. 1: Gemäss dem Gutachten des KGA korrigieren: "[...] ~~im~~ in Anhang 2."

Ziff. 3: Laut dem Gutachten des KGA ist folgender Satz hinzuzufügen: "Photovoltaikanlagen sind auf geschützten Gebäuden und innerhalb vom Ortsbildschutzperimeter zu vermeiden."

Ziff. 6, Abs. 2: Die Kostenregelungen bilden keinen Teil eines PBR. Daher ist dieser Absatz zu streichen.

Art. 10 Archäologische Perimeter

Dieser Artikel ist gemäss dem Gutachten des AAFR mitsamt den Korrekturen des BRPA zu ergänzen:

Ziff. 1: "[...] gemäss RPBG (Art. 137) und RPBR (Art. 88) obligatorisch".

Ziff. 2: "[...] gemäss KGSG (Art. 37 bis 40) Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen. Zudem sind namentlich die Bestimmungen von Art. 35 KGSG und von Art. 72-76 RPBG vom KGSG (Art. 35) und vom RPBG (Art. 72-76) vorbehalten."

Das Gutachten des AAFR wird von Amtes wegen eingeholt. Es braucht keine Wiederholung im PBR. Daher ist der vorgeschlagene Satz "~~Bei einem Baubewilligungsgesuch ist das Gutachten des Amtes für Archäologie notwendig~~" nicht in Ziff. 2 einzufügen.

Ziff. 3: "[...] melden (Art. 34 KGSG)."

Art. 11 Historische Verkehrswege (IVS)

Abs. 1: Gemäss dem Gutachten des KGA ist der zweite Punkt der Aufzählung folgendermassen zu ergänzen: "Erhaltung der bestehenden, seitlich begrenzenden Elemente (natürliche Böschungen, Gräben, Hecken und Bäume), des Wegprofils (Wegbreite) und der Wegbegleiter (Mauern, traditionelle Einfriedungen usw.)."

Art. 13 Landschaftsschutzzone (LSZ) Landschaftsschutzperimeter

Allgemein: Gemäss dem Gutachten des LwA wäre dieser Artikel zu ergänzen, um landwirtschaftliche Gebäude, "die für die landwirtschaftliche Aktivitäten nötig sind", zu erlauben. Die Direktion stützt sich auf die Abwägung des BRPA und entscheidet, dass nur eine Änderung des Namens der "Landschaftsschutzzone" ausreicht, um einen Konflikt mit den darunter gleichzeitig geltenden Vorschriften zur Landwirtschaftszone zu vermeiden (vgl. Kap. 4.4.). Die Überlagerung der Schutzvorschriften über die Vorschriften der Landwirtschaftszone ist nämlich von der Gemeinde in Ziff. 1 des Art. 13 PBR vorgesehen. Die RUBD nimmt den Vorschlag des BRPA auf: Es soll "Landschaftsschutzperimeter" heissen. Der gesamte Text des Art. 13 PBR ist anzupassen.

Ziff. 2: Im ersten Punkt der Aufzählung sind wohl "An- und Nebenbauten im Sinne des RPBR (Art. 82 85), [...]" gemeint. Dieser Verweis ist dementsprechend zu korrigieren.

Art. 14 Fliessgewässer

Ziff. 2: Diese Ziffer ist gemäss Art. 25 Abs. 6 GewG zu ergänzen: "Innerhalb [...] werden nur Eingriffe zwecks Unterhalt und Pflege der Gewässer bewilligt, Wanderwege und Zufahrten für die Landwirtschaft bewilligt. Andere [...]."

Ziff. 3 Abs. 1: Gemäss dem Gutachten des TBA-Gew ist der erste Absatz "~~Für im Zonenplan [...]~~ Hochwasserstandes" betreffend den Raumbedarf nicht korrekt. Daher ist er zu streichen und zu ersetzen durch: "Ist der minimale Raumbedarf eines Gewässers nicht festgelegt, so beträgt er 20 Meter ab dem mittleren Hochwasserstand."

Ziff. 3 Abs. 2: Dieser Absatz ist auch laut Angaben des TBA-Gew zu ergänzen und zu korrigieren: "Die zuständige Behörde kann diesen den minimalen Raumbedarf erhöhen, wenn dies auf Grund der Art des Gewässers oder seines Uferbereichs notwendig erscheint ist."

Ziff. 4 Abs. 1: Gemäss dem Gutachten des TBA-Gew ist dieser Absatz zu unpräzise formuliert. Um Schwierigkeiten bei der Anwendung dieser Vorschrift zu vermeiden, folgt das BRPA die Empfehlung dieser Amtsstelle. Der Absatz "~~Auf eingedolten [...]~~ gewährleisten" ist durch folgende Musterformulierung zu ersetzen:

"Bei eingedolten Fliessgewässern und mangels besonderer Angaben im Zonennutzungsplan oder in einem allfälligen Detailbebauungsplan muss bei der Planung von Bauten und Anlagen das Gewässer berücksichtigt werden (keine Bauvorhaben auf der Streckenführung, keine übermässige Belastung, Kontrolle der Abflusskapazitäten usw.). Es ist ausreichend Freiraum für eine spätere Freilegung des Gewässers zu gewährleisten."

Art. 15 Naturgefahren

Wie im Gutachten der NGK gefordert, ist dieser Artikel gänzlich mit dem Musterartikel zu ersetzen (siehe Anhang des Gutachtens der NGK). Zu diesem Musterartikel hat das BRPA folgende Korrekturen erbracht, welche sich die RUBD zu eigen macht und desgleichen umzusetzen sind:

Allgemeine Massnahmen Abs. 1: Das Gutachten der NGK wird von Amtes wegen eingeholt. Es braucht keine Wiederholung im PBR. Daher ist der Satz "~~Ist ein Gutachten der Naturgefahrenkommission erforderlich~~" nicht aufzuführen.

Abs. 2: Die Kostenregelungen bilden keinen Inhalt eines PBR. Daher ist dieser Absatz nicht im PBR zu integrieren.

Zone mit erheblicher Gefährdung Abs. 2: Die Punkte der Aufzählung im zweiten Absatz sind gestützt auf das Kapitel "Ländlicher und natürlicher Raum, Karte 17. Naturgefahren: Massenbewegungen" des KantRP anzupassen:

- > "Standortgebundene [...] öffentlichem Interesse, vorausgesetzt, dass Bau- und Schutzmassnahmen getroffen werden.
- > Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten [...]. Diese Arbeiten müssen die Natur der betreffenden Gefahr berücksichtigen und so ausgeführt werden, dass sie die Sicherheit und den Schutz des Gebäudes vergrössern (Verminderung der Risiken).
- > [...];
- > Gewisse Bauten [...] gemäss Art. 85 RPBR, sofern dadurch [...] wird. Hierbei sind folgende Mindestbedingungen einzuhalten: begrenzte Eingriffe auf und unter dem Boden, begrenzte Erdbewegungen (in Wahrung der ursprünglichen Massenbilanz), unerhebliche Überlastungseffekte."

Art. 16 Belastete Standorte

Gestützt auf das Gutachten des AfU ist Art. 16 durch folgende Musterformulierung zu ersetzen:

"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 der Verordnung vom 26. August 1998 über die Sanierung von belasteten Standorten (AltV) kann angefordert werden."

Die im Gesamtgutachten des BRPA vorgeschlagene zweite Ziffer dieses neuen Artikels ist nicht im GBR aufzuführen, weil diese eine evolutive Bestimmung darstellt.

Bezüglich der vom AfU geforderten Erwähnung des Geoportals im PBR folgt jedoch die Direktion die Interessenabwägung des BRPA: Dieser Satz ist im neuen Artikel betreffend die belasteten Standorte nicht aufzuführen. In der Tat kann er nicht Inhalt des PBR sein, da das Geoportal keine grundeigentümerverbindliche Grundlage ist. Diese Information kann jedoch im erläuternden Bericht integriert werden.

Art. 17 Abstände

Ziff. 1: Im ZNP werden keine Strassenbaulinien festgelegt, daher ist diese Ziffer folgendermassen umzuformulieren: "~~Bestehen keine spezielle Strassenbaulinien, so~~ Es gelten die Abstände gemäss Strassengesetz."

Art. 19 Zentrumszone (ZZ)

Ziff. 8: Diese Ziffer ist zu streichen, da es keine klare Vorschrift definiert und es zu Problemen bei der Anwendung des PBR führen kann. In der Tat soll ein Reglement klare und generell anwendbare Vorschriften beinhalten, während der Ausdruck "an den Ortsbildschutzperimeter angrenzende Bauvorhaben" Spielraum für Interpretation offen lässt, welche nun die angrenzenden Bauvorhaben seien und welche nicht. Falls man die Schutzvorschriften auf bestimmten angrenzenden Parzellen auch anwenden möchte, sollte man eher den Ortsbildschutzperimeter erweitern.

Art. 19, 22, 23, 24, 25, 26 und 29

Ziff. 4: Betreffend den Bonus der Geschossflächenziffer (GFZ) für Tiefgaragen soll das PBR eine generell gültige Vorschrift beinhalten und nicht eine vom Gemeinderat abhängige Erhöhungsmöglichkeit. Es steht dem Gemeinderat nicht zu, von Fall zu Fall für die jeweiligen Baugesuche entscheiden zu können, ob ein Bonus gewährt wird. Daher ist der Satz in Ziff. 4 der hiervor aufgezählten Artikel folgendermassen umzuformulieren: "[...], für Tiefgaragen ~~kann der Gemeinderat [...]~~ gilt ein Bonus von + 0.20."

Art. 20 Dorfzone Rohr (DZ-R)

Titel: Die Abkürzung des Namens der Zone ist in Klammer aufzuführen, wie bei den restlichen Zonen:

Ziff. 1 Abs. 1: In der Dorfzone befinden sich auch Landwirtschaftsbetriebe, die in ihrem Bestand geschützt sind (Art. 69 RPBG). Daher ist dieser Absatz folgendermassen zu ergänzen: "Die Dorfzone [...] und bestehende Landwirtschaftsbetriebe bestimmt."

Ziff. 8: Diese Ziffer ist zu streichen: Sie definiert nämlich keine klare Vorschrift und kann zu Problemen bei der Anwendung des PBR führen.

Art. 21 Wohnzone schwacher Dichte (WS)

Ziff. 8 Abs. 2: Das Gutachten des AfU wird von Amtes wegen eingeholt. Es braucht keine Wiederholung im PBR. Dieser Absatz ist folglich zu korrigieren: "Für Bauten [...] ~~an das Amt für Umwelt, Sektion Lärm,~~ einzureichen."

Art. 22, 23, 25 und 26

Titel: Der ausgeschriebene Name soll jeweils zwischen der Wohnzone mittlerer Dichte 1 und 2 sowie zwischen der Mischzone Wohnen-Gewerbe 1 und 2 unterscheiden, wie in der Abkürzung und in der Legende des ZNP. Die formelle Zifferergänzung ist folglich noch vorzunehmen.

Art. 22 Wohnzone mittlerer Dichte 1 (WM-1)

Ziff. 8: Der Begriff "Einfamilienhäuser" sollte gemäss Art. 56 RPBR durch "freistehende Einzelwohnhäuser" ersetzt werden. Wie in Kap. 3.2. erörtert, wird jedoch die Einzonung Kleinschönberg negativ begutachtet. Zudem kann in einem Artikel über eine Bauzone nicht auf die Bestimmungen einer anderen Bauzone verwiesen werden. Daher ist diese Ziffer zu streichen.

Art. 25 Mischzone Wohnen-Gewerbe 1 (WM-1)

Ziff. 1 Abs. 4: Diese Bestimmung ist nicht konform mit dem Abs. 3 des Art. 25 Ziff. 1: Darin legt die Gemeinde fest, dass für "Neu- und Wiederaufbauten [...]" ein Gewerbeanteil von mindestens

20% der gesamten Geschossfläche vorzusehen" ist. Daher können keine reinen Wohnbauten auf "noch nicht überbauten Parzellen" bewilligt werden. Dieser Absatz ist folglich zu streichen.

Art. 27 Gewerbezone (GZ)

Ziff. 1 und Ziff. 3: Die in Art. 27 Ziff. 3 vorgenommene Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) von der ES IV zur ES III wurde vom TBA-StrP negativ begutachtet. Beim Teil der GZ, welcher entlang der Kantonsstrassenachse 3200 bei Bierhus liegt (Art. 646, 648 bis 655, 680, 681, 832, 843, 1318 GB), würden nämlich die Immissionsgrenzwerte für die ES III im Jahre 2020 (Horizont gemäss dem Umweltverträglichkeitsbericht für die Poyabrücke) auf der Höhe der Baugrenze erreicht werden. Entweder sollte die ES IV beibehalten werden oder es sind Planungsmassnahmen vorzusehen (z. B. erhöhter Bauabstand), um die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) für die ES III auf den Sanierungshorizont für die Kantonsstrasse hin zu gewährleisten.

Laut Gesamtgutachten des BRPA sei die vorgesehene Änderung der Empfindlichkeitsstufe aus raumplanerischer Sicht und gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV sinnvoll. Das BRPA hat daher die hiervor erläuterte Problematik sowohl mit dem TBA-StrP als auch mit dem AfU besprochen und abgewogen, dass diese Änderung des Art. 27 Ziff. 3 PBR unter Vorbehalt des nachfolgenden Zusatzes begutachtet werden könne. Die RUBD macht sich diese Abwägung zu eigen und sieht die Genehmigung der Ziff. 1 und 3 des Art. 27 mit der Bedingung, dass folgende Ergänzung am Schluss des Art. 27 Ziff. 1 eingefügt wird: "Die lärmempfindlichen Räume dieser Wohnungen dürfen nicht weniger als 30 m zur Strassenachse entfernt sein."

Ziff. 1 Abs. 2: Die weiteren Reglemente der Gemeinde sind ohnehin anwendbar und brauchen keine Erwähnung im PBR. Daher ist der Absatz bezüglich der Öffnungszeiten der Geschäfte zu streichen.

Ziff. 1 Abs. 3: Der Satz "Wohnungen in neuen Gebäuden [...]" ist nicht mit Art. 54 RPBG konform. Diese Bestimmung ist durch folgende gesetzeskonforme Musterformulierung zu ersetzen: "Die notwendigen Wohnungen zur Beaufsichtigung dieser Betriebe können innerhalb der Gebäudevolumen zugelassen werden."

Art. 28 Industriezone (IZ)

Ziff. 1 Abs. 2: Analog zur vorerwähnten Korrektur des Art. 27 Ziff. 1 Abs. 3 ist auch dieser Absatz durch folgende Musterformulierung zu ersetzen: "Die notwendigen Wohnungen zur Beaufsichtigung dieser Betriebe können innerhalb der Gebäudevolumen zugelassen werden."

Art. 29 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

Ziff. 8: Analog zur Korrektur des Art. 19 Ziff. 8 ist auch diese Ziffer zu streichen, da es keine klare Vorschrift definiert und es zu Problemen bei der Anwendung des PBR führen kann. Ein Reglement soll nämlich klare und generell anwendbare Vorschriften beinhalten, während der Ausdruck "an den Ortsbildschutzperimeter angrenzende Bauvorhaben" Spielraum für Interpretation offen lässt, welche nun die angrenzenden Bauvorhaben seien und welche nicht. Falls man die Schutzvorschriften auf bestimmten angrenzenden Parzellen auch anwenden möchte, sollte man eher den Ortsbildschutzperimeter erweitern.

Art. 30 Freihaltezone (FZ)

Ziff. 1 Abs. 3: Gemäss Art. 56 RPBG ist der Satz "Freistehende Neubauten [...]" zu streichen und durch folgende Musterformulierung zu ersetzen: "Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die mit dem Charakter der Zone vereinbar sind."

Art. 31 Landwirtschaftszone (LZ)

Ziff. 3: Der Titel dieser Ziffer ist wie folgt zu korrigieren: "Zonenkonforme Bauten und Anlagen", da in der LZ auch bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen vorkommen.

Ziff. 4: Gestützt auf Art. 18a RPG ist folgende Ergänzung einzubauen: "Jedes [...] Raumplanungs-, Umwelt und Baudirektion (RUBD), mit Ausnahme der bewilligungsfreien Solaranlagen."

Art. 31bis Waldareal

Allgemein: Den Gutachten des WaldA und des BRPA entsprechend, soll ein neuer Artikel bezüglich des Waldareals integriert werden. Auch ist die vorgeschlagene Formulierung verwenden: "Das Waldareal wird durch die Forstgesetzgebung definiert und geschützt." Dennoch erwägt die Direktion, dass dieser Artikel nach den Artikeln aller Zonen aufzuführen ist, also als Art. 31bis und nicht als Art. 25bis.

Art. 32 Parkierung Parkplätze

Titel: Gemäss Art. 62 RPBR ist dieser Artikel "Parkplätze" und nicht "Parkierung" zu nennen.

Ziff. 1 Abs. 2: Der Gemeinderat ist nicht für die Bestimmung der Richtwerte zuständig. Es gelten die Richtwerte der VSS-Normen und sie können nicht tiefer angesetzt werden. Daher ist der Absatz "Für spezielle Wohntypen [...] ansetzen" zu streichen.

Ziff. 3: Die in dieser Ziffer enthaltene Vorschrift bildet kein Inhalt eines GBR. Darüber hinaus gelten die VSS-Normen, wie in Ziff. 2 und 6 festgelegt ist: Es liegt also nicht im Kompetenzbereich der Gemeinde, eine von Fall zu Fall differenzierte Abwägung vorzusehen. Folglich ist Ziff. 3 aus Art. 32 zu streichen.

Folgende Ergänzungen sind gemäss dem Gutachten des MobA vorzunehmen:

- > *Ziff. 2 Abs. 1:* "Der Bedarf [...] gemäss VSS-Normen (SN 640 281 von 2013) festgelegt."
- > *Ziff. 6:* "Die Erstellung [...] VSS-Normen (SN 640 065 von 2011)."

Art. 34 Erschliessungsbeiträge, Gebühren

Ziff. 2: Diese Ziffer ist durch folgende Musterformulierung zu ersetzen: "Für die Erhebung von Gebühren ist das entsprechende Gemeindereglement anwendbar." Dabei ist die Marginalie "Baugesuche—Spezialisten" zu streichen.

Art. 36 Aufgehobene Dokumente

Abs. 1: Im dritten Punkt der Aufzählung ist noch der Rang der Bestimmungen zu präzisieren: "alle kommunalen Bestimmungen, welche [...]."

Anhang 1 ~~Verzeichnis der geschützten Objekte~~

Titel: Gemäss dem Gutachten des KGA soll der Titel "Liste der geschützten Kulturgüter" heissen.

Anhang 2 Bauvorschriften für geschützte Bauten

Ziff. 1: Diese Ziffer ist zu streichen, da sie nicht Inhalt eines PBR bilden kann. Das Baubewilligungsverfahren ist abschliessend durch die kantonale Gesetzgebung geregelt. Dementsprechend ist die im Gutachten des KGA geforderte Ergänzung der Ziff. 1 nicht einzufügen.

Ziff. 2 Abs. 2: Gemäss dem Gutachten des KGA streichen: "Muss [...] ~~oder mit in der Entstehungszeit üblichen~~ Materialien [...]."

Ziff. 4: Die im Gutachten des KGA enthaltenen Ergänzungen betreffend Anbauten und Instandsetzung der Fassaden sind hinzuzufügen. Einzig der letzte Satz im dritten Punkt der Aufzählung ist nicht einzufügen: "~~Ein Gutachten des Amtes für Kulturgüter ist erforderlich.~~" Das Gutachten des KGA wird nämlich von Amtes wegen eingeholt. Dafür braucht es keine Bestimmung im PBR.

Ziff. 5 Abs. 1: Gemäss dem Gutachten des KGA streichen: "Der Ausbau des Dachgeschosses [...] ~~übermässig~~ beeinträchtigen [...]."

Ziff. 5: Die im Gutachten des KGA enthaltenen Ergänzungen bezüglich der Dachaufbauten sind noch hinzuzufügen.

Ziff. 6 Abs. 2: Das KGA fordert die Streichung des Anfangs des zweiten Absatzes dieser Ziffer. Die RUBD stellt jedoch fest, dass das KGA keinen Abbruch von "hinzugefügten Bauteile" verlangen darf, da dafür keine gesetzliche Grundlage besteht und die Verhältnismässigkeit nicht gewahrt wird. Daher ist der gesamte Abs. 2 zu streichen: "~~Unter Vorbehalt der wirtschaftlichen [...].~~"

5.3. **Andere Korrekturen des Genehmigungsdossiers**

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

Art. 4 Anwendungsbereich

Im zweiten Satz soll es heissen: "Sie sind für alle Bauten, Anlagen, [...] kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung anwendbar."

Art. 14 Fliessgewässer

Ziff. 6: Es soll heissen: "Bei einem Wiederaufbau [...] ausserhalb des Hochwasserbereichs [...]."

Art. 23 Wohnzone mittlerer Dichte 2 (WM-2)

Ziff. 8: Die im ZNP vorhandene Abkürzung "MB" ist noch in Ziff. 8 bezüglich der Spezialvorschriften für das Gebiet Maggenberg einzufügen.

Art. 32 Parkierung Parkplätze

Ziff. 1 Abs. 4: Es soll heissen: "Mindestens 50% [...] zu erstellen. [...]."

Art. 36 Aufgehobene Dokumente

Der aufzuhebende Spezialplan Landi wurde am 9. Oktober 2007 genehmigt. Diese formelle Korrektur ist sowohl in Art. 36 PBR als auch im erläuternden Bericht (S. 17) vorzunehmen.

5. Übersicht über den Stand der Erschliessung

In Konformität mit Art. 31 RPV ist die Übersicht über den Stand der Erschliessung als Bestandteil des Dossiers zur Gesamtrevision der OP vorhanden.

V. Wirkung der Genehmigung

1. Die vorliegende Genehmigung umfasst das Richtplandossier, den ZNP und das PBR.

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 Richtplangebiete auf Art. 81 (Teil Nr. 00201, nördlich der WS auf Art. 837 bis 839 GB), 225, 459 und 460, 577 sowie 816 und 818 GB, im GemRP;
- > die Einzonung Kleinschönberg, betreffend die Parzellen Art. 693 (teilweise), 815 (teilweise), 816 (teilweise), 817, 823 und 824 GB in die WS und in die WM-1, im ZNP;
- > die Einzonung des Art. 315 GB in die ZAI, im ZNP;
- > die Einzonung der Art. 351 und 352 GB in die GZ, im ZNP;
- > die Einzonung eines Teils des Art. 860 GB in die MZ, im ZNP;
- > die Einzonung des Art. 1001 GB in die WS, im ZNP;
- > die FZ auf Art. 496 und 499 GB, im ZNP.

3. Die Einzonung der Parzellen Art. 923, 924, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 961 und 996 GB sowie des süd-östlichen unbebauten Teils des Art. 373 GB wird mit der Bedingung genehmigt, dass Planungszonen nach Art. 27 RPG darauf ausgeschieden werden. Diese sind innert einer Frist von 3 Monaten ab Rechtskraft der vorliegenden Verfügung von der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Vor dieser Auflage und im Falle der Nichteinhaltung dieser Bedingung gelten diese Parzellen automatisch als der Landwirtschaftszone zugehörig.

4. Das Richtplandossier und der ZNP sind gemäss den Erwägungen III. und IV. anzupassen.

5. Artikel 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 31bis, 32, 34 und 36 PBR sowie Anhang 1 und 2 des Reglements sind gemäss den Erwägungen III. und IV. anzupassen.

6. 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.
7. 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.
8. Die am 13. April 1993 durch den Staatsrat genehmigte Ortsplanung Tafers ist aufgehoben.

verfügt:

1. Die Gesamtrevision der Ortsplanung Tafers ist mit den unter den Erwägungen III., IV. und V. erwähnten Bedingungen genehmigt.
2. Die von der Gemeinde zu bezahlende Gebühr beträgt 18'480.- Franken.

Maurice Ropraz
Staatsrat, Direktor



Der Genehmigungsbeschluss zur Gesamtrevision 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 Tavers, mit 2 Dossiers;
- > Urbaplan, Rue Pierre-Aeby 17, 1702 Freiburg (1 Ex. mit dem Gesamtgutachten des BRPA);
- > Paul Blanchard, p.A. Daniel Schneuwly, Rechtsanwalt, Rue de Romont 35, Postfach 1447, 1701 Freiburg (1 Ex.);
- > Echarbat SA, p.A. Christoph Binz, Lampertshalten, 1713 St. Antoni (1 Ex.);
- > Fritz Berger, Eichmattstrasse 20, 1712 Tavers (1 Ex.);
- > Rimobag, Lampertshalten 1, 1713 St. Antoni (1 Ex.);
- > das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern (1 Ex. mit dem Gesamtgutachten des BRPA);
- > das Bundesamt für Landwirtschaft BLW, Mattenhofstrasse 5, 3003 Bern (1 Ex. mit dem Gesamtgutachten des BRPA);
- > die folgenden Amtsstellen mit dem Gesamtgutachten des BRPA:
 - > das Amt für Archäologie, im Hause (1 Ex.);
 - > das Amt für Energie, im Hause (1 Ex.);
 - > das Amt für Kulturgüter, im Hause (je 2 Ex.);
 - > das Amt für Landwirtschaft, im Hause (1 Ex.);
 - > das Amt für Mobilität, im Hause (1 Ex.);
 - > das Amt für Natur und Landschaft, im Hause (1 Ex.);
 - > das Amt für Umwelt, im Hause (1 Ex.);
 - > das Amt für Wald, Wild und Fischerei, im Hause (1 Ex.);
 - > die Freiburgerische Verkehrsbetriebe, Rue Louis-d'Affry 2, Postfach 1536, 1701 Freiburg (1 ex.);
 - > die Naturgefahrenkommission, im Hause (1 Ex.);
 - > das Tiefbauamt – Sektion Gewässer, im Hause (1 Ex.);
 - > das Tiefbauamt – Sektion Strassenprojekte, im Hause (1 Ex.);
 - > das Oberamt des Sensebezirks, Kirchweg 1, Postfach 12, 1712 Tavers (1 Ex.).

