



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

KOPIE

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: CS/MaS/sh

Freiburg, 12. September 2018

St. Ursen, Gemeinde. Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung

gestützt:

- auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700);
- auf die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (SR 700.1);
- auf das Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) vom 2. Dezember 2008 (SGF 710.1);
- auf das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR SGF 710.11);
- auf die Verordnung vom 30. Juni 2015 über den Tarif der Gebühren und Verfahrenskosten im Bereich der Raumplanung und des Bauwesens (SGF 710.16);
- auf die am 18. November 1986 durch die Baudirektion genehmigte Ortsplanung (OP);
- auf die Akten,

in Erwägung:

I. Gegenstand

Gegenstand der vorliegenden Genehmigung ist die Gesamtrevision der OP, welche die Raumplanung der Gemeinde St. Ursen für die nächsten 15 Jahre definiert. Diese Revision beinhaltet gleichzeitig die Anpassung der vom Staatsrat am 18. November 1986 genehmigten OP an die geltende Gesetzgebung des Bundes und des Kantons.

II. Verfahren

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Gesamtrevision der OP wurde im Amtsblatt Nr. 43 vom 23. Oktober 2015 publiziert.

Einsprachen und Bemerkungen

Während der öffentlichen Auflage sind drei Einsprachen eingegangen, die vom Gemeinderat gesetzeskonform behandelt wurden.

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

Annahme durch den Gemeinderat

Der Gemeinderat hat die Gesamtrevision der OP am 15. Dezember 2015 angenommen.

Beschwerden

Gegen die Einspracheentscheide der Gemeinde wurden keine Beschwerden bei der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) eingereicht.

Rechtliches Gehör

Gemäss Art. 86 Abs. 2 RPBG und Art. 34 Abs. 1 RPBR hat die RUBD die Punkte des OP-Dossiers, welche sie nicht zu genehmigen oder zu ändern vorsah, im Amtsblatt Nr. 9 vom 2. März 2018 publiziert. Zusätzlich zur Publikation im Amtsblatt wurde die Gemeinde mit Brief vom 28. Februar 2018 auf die Publikation des rechtlichen Gehörs aufmerksam gemacht und zur Stellungnahme innert 30 Tagen ab Publikation eingeladen.

Stellungnahmen

Die Gemeinde St. Ursen hat in ihrem Schreiben vom 29. März 2018 betreffend die Punkte der vorerwähnten Publikation der RUBD anlässlich der Gewährung des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Auch wurden zwei weitere Stellungnahmen von Drittpersonen am 23. März 2018 und am 13. April 2018 eingereicht.

Zu den Erwägungen hierzu, siehe Erwägung IV. Kap. 2, 4 und 7 nachstehend.

III. Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe

Das Dossier wurde im Rahmen der Schlussprüfung den nachstehend aufgeführten interessierten Amtsstellen und Organen zur Begutachtung unterbreitet, welche folgende Gutachten erstellt haben:

Günstig ohne Bedingungen:

- > Swisscom (Schweiz) AG;
- > Gemeindeverband Region Sense;
- > Freiburger Tourismusverband;
- > Amt für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen;
- > Armasuisse;
- > Groupe E;
- > Freiburgische Verkehrsbetriebe AG.

Günstig mit Bedingungen:

- > Amt für Kulturgüter;
- > Amt für Mobilität;
- > Amt für Archäologie des Kantons Freiburg;
- > Amt für Wald, Wild und Fischerei;
- > Amt für Natur und Landschaft;
- > Amt für Landwirtschaft;
- > Naturgefahrenkommission.

Ungünstig:

- > Tiefbauamt – Sektion Gewässer;
- > Amt für Energie;
- > Amt für Umwelt.

Gesamtgutachten des Bau- und Raumplanungsamtes:

- > Günstig mit Bedingungen.

IV. Beurteilung durch die RUBD

Die Direktion macht sich die vom Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) berücksichtigten Bedingungen der konsultierten Amtsstellen und Organe zu eigen. Dasselbe gilt für die Bedingungen, die im Gesamtgutachten des BRPA enthalten sind. Sie bilden einen integrierenden Bestandteil der vorliegenden Genehmigung, sofern nachfolgend nicht anders entschieden wurde.

Nach der Prüfung des Dossiers kann Folgendes festgehalten werden:

1. Erläuternder Bericht

1.1. Übereinstimmung mit dem geltenden Bundesrecht

Die Teilrevision des RPG sowie die revidierte RPV sind am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Die RUBD hat mit den Schreiben vom 29. April 2014, 4. Juni 2014, 2. Oktober 2014, 27. August 2015 und 24. April 2017 die Gemeinden über die unmittelbaren Folgen dieser Änderung des Bundesrechts für die laufenden und 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. Eine Erweiterung der Bauzone kann dabei nur mit einer Auszonung einer anderen Bauzone in der Gemeinde oder in einer anderen Gemeinde im Kanton kompensiert werden.

Darüber hinaus sehen die neuen Bestimmungen des Bundesrechts auch den Schutz der Fruchtfolgeflächen (FFF) vor. Gemäss Art. 30 Abs. 1bis RPV sind Einzonungen auf FFF nur dann möglich, wenn der kantonale Mindestumfang an FFF gewährleistet ist, ein 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 Wohnzone niedriger Dichte und keine Nutzung des Bodens für oberirdische Parkplätze).

Die Gemeinde hat die notwendige Tabelle zur Berechnung der Bauzonentwicklung ausgearbeitet und diese in den erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV integriert. Mit der vorliegenden Gesamtrevision der OP sind keine Erweiterungen der Bauzone geplant. Deshalb kann an dieser Stelle bereits festgehalten werden, dass Art. 38a RPG und Art. 52a Abs. 2 RPV und das darin bis zur Genehmigung des revidierten KantRP vorgesehene Moratorium der Bauzonen eingehalten werden. Folglich wird auch keine Verminderung der FFF erzeugt, weshalb sich die weitere Prüfung bezüglich Art. 30 Abs. 1bis RPV erübrigt.

Darauf gestützt stellt die RUBD fest, dass die Konformität der vorliegenden Änderung der OP mit dem revidierten Bundesrecht, welches am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, nachgewiesen ist.

1.2. Bauzonendimensionierung der Wohnzonen

Bemerkung zur allgemeinen Dimensionierung der Wohnzonen

Im Rahmen der Revision des KantRP ist der Stand der Bauzonendimensionierung auf kantonaler Ebene entsprechend der Methode gemäss den "Technischen Richtlinien zu den Bauzonen" des Bundes vom 17. März 2014 zu beurteilen. Nach den Ergebnissen der Analyse des Kantons zu den Kern-, Misch- und Wohnzonen, die vom ARE im Dezember 2016 bestätigt wurde, werden die bereits genehmigten Bauzonen keine genügende Kapazität aufweisen, um das auf 15 Jahre geplante Bevölkerungs- und Arbeitsstellenwachstum für diesen Bauzonentyp aufzunehmen.

Eine Infragestellung der bereits genehmigten Bauzonen, die gemäss dem rechtskräftigen KantRP korrekt dimensioniert worden sind, wird nach der Genehmigung des revidierten KantRP folglich nicht nötig sein.

Konformität der Dimensionierung mit dem KantRP

Die Direktion stützt sich auf die Prüfung des BRPA: Gemäss dem KantRP profitiert die Gemeinde von einem Faktor von maximal 1.0. Laut den Zahlen der eingereichten Berechnung wurden in den letzten 15 Jahren 62'721 m² überbaut (Bautätigkeit zwischen 2000 und 2015). Gemäss den Kriterien des KantRP würde die Gemeinde somit über eine theoretische Reserve in der unbebauten Wohnzone von 62'721 m² (62'721*1.0) verfügen. Die effektive Reserve an unbebauter Wohnzone mit Einbezug der in der Schlussprüfung vorgeschlagenen Änderungen würde 36'687 m² betragen. Die Dimensionierung wäre dementsprechend mit dem KantRP konform. Das BRPA stellte in seinem Gesamtgutachten jedoch fest, dass die effektive Reserve aufgrund weiterer freistehender Flächen in der Bauzone eher 44'687 m² beträgt. Demnach verfügt die Gemeinde über ein Potenzial für Einzonungen in die Wohnzone von ca. 18'035 m². Die Bauzonendimensionierung der Wohnzone ist folglich immer noch mit dem KantRP konform.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich die Berechnung formell auf die Daten des jeweiligen Baubeginns (Erstellung der Fundamente) und nicht der Baubewilligung beziehen sollte. Auch müsste die Tabelle der Berechnung sowohl den Stand vor als auch nach der Revision übersichtlicher darstellen (vgl. Arbeitshilfe zur OP). Diese Berechnung ist aber nur im Rahmen einer allfälligen künftigen neuen Einzonung anzupassen.

1.3. Bauzonendimensionierung der Arbeitszonen

Laut der eingereichten Berechnung existieren in der Gemeinde St. Ursen 53'734 m² bebaute Arbeitszone (AZ) von lokaler Bedeutung. Gemäss den Kriterien des KantRP hätte die Gemeinde somit eine theoretische Reserve von 17'911 m² (53'734 m²*1/3). Die effektive Reserve an unbebauter AZ beträgt 17'911 m². Das BRPA stellte in seiner Analyse fest, dass Art. 400 Grundbuch (GB) im Sektor „Tasberg“ noch nicht vollständig überbaut ist. Formell gesehen sollte diese Parzelle grundsätzlich der Bauzonendimensionierung der AZ als Reserve angegeben werden. Dieses Grundstück liegt aber im Eigentum des auf der Nachbarparzelle ansässigen Unternehmens. Demnach gilt Art. 400 GB gemäss dem KantRP als Reserve des vorerwähnten Unternehmens und zählt somit nicht zur effektiven Reserve der AZ von lokaler Bedeutung. Die nicht überbaute Fläche dieser Parzelle (ca. 1'570 m²) kann deshalb aber auch nicht im Total der überbauten Flächen mitgerechnet werden und soll davon abgezogen werden.

Die Berechnung der Bauzonendimensionierung der AZ lokaler Bedeutung weist eine Überdimensionierung von ca. 522 m² auf und ist somit nicht mit dem KantRP konform. Folglich akzeptiert die RUBD die Berechnung der Dimensionierung der AZ von lokaler Bedeutung nicht.

Zweitwohnungen

Entsprechend dem Gesamtgutachten des BRPA ist die Thematik der Zweitwohnungen aufgrund des relativ niedrigen Anteils nur im erläuternden Bericht zu erwähnen.

Fruchtfolgeflächen

Im Sommer 2015 wurde der Layer der FFF aktualisiert, um die neuen Anforderungen des Bundes umzusetzen. Daraus können sich allenfalls Änderungen bezüglich des Plans der FFF im Anhang des erläuternden Berichts ergeben haben. Die RUBD folgt der Abwägung des BRPA: Die Gemeinde kann gegebenenfalls die neuen Angaben beim technischen Büro des BRPA anfragen.

1.4. Bedingungen der Arbeitsstellen und Organe

Die im Gesamtgutachten des BRPA enthaltenen Anpassungen des erläuternden Berichts sind in das Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen einzuarbeiten.

2. Gemeinderichtplan

2.1. Allgemeines

Der Gemeinderichtplan (GemRP) antwortet auf die Anforderungen von Art. 41 RPBG, was die Bodennutzung und die Bodenressourcen, die Mobilität, die Landschaft sowie die Energie anbelangt.

2.2. Bodennutzung und Bodenressourcen

Allgemeines zu den Richtplangebieten

Mit der vorliegenden Gesamtrevision sieht die Gemeinde mehrere Optionen für künftige Erweiterungen der Bauzone vor. All diese Sektoren für die Erweiterung der Bauzone wurden vom BRPA, gestützt auf die gültige Gesetzgebung und die Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe, aus raumplanerischer Sicht überprüft und begutachtet. Darauf stützt sich die Direktion, um nachfolgend über diese Richtplangebiete zu entscheiden.

Die präzise und eingehende Interessenabwägung im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung bleibt vorbehalten. Es wird jedoch bereits jetzt darauf hingewiesen, dass:

- > das Gutachten des Amtes für Kulturgüter (KGA) betreffend die Bedingungen bezüglich des Ortsbildschutzes im Falle einer Einzonung der zwei Richtplangebiete "A) St. Ursenhubel" auf Art. 70 GB und "B) Dorf" auf Art. 12 GB zu berücksichtigen sein wird;
- > die Bemerkungen des Amtes für Landwirtschaft (LwA) bezüglich des Umgangs mit FFF und die notwendigen Nachweise bezüglich der Konformität mit der revidierten Bundesgesetzgebung zu berücksichtigen sein werden. In der Tat stellen das LwA und das BRPA in ihren Gutachten fest, dass quasi alle geplanten Richtplangebiete auf FFF vorgesehen sind. Folglich wird die Interessenabwägung bezüglich des künftigen Verlusts an FFF und der Einhaltung von Art. 30 Abs. 1 bis RPV im Rahmen einer allfälligen zukünftigen Einzonung der Richtplangebiete auf FFF durchzuführen sein.

All dies wird also in der künftigen Interessenabwägung im Rahmen eines allfälligen Einzonungsvorhabens zu prüfen sein (siehe weiter unten). Generell wird darauf hingewiesen, dass die präzise und eingehende Interessenabwägung betreffend die Richtplangebiete im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung vorbehalten bleibt.

Auch bleibt eine neue Beurteilung der im GemRP definierten Richtplangebiete im Rahmen der nächsten Änderung der OP nach der Genehmigung des KantRP vorbehalten.

Richtplangebiete "A) St. Ursenhubel" auf Art. 70 GB und "E) Blattacher" auf Art. 82 GB

a. Gesamtgutachten des BRPA

Das Richtplangebiet "A) St. Ursenhubel" war in der Vorprüfung nicht vorgesehen, ist jedoch im GemRP der gültigen OP von 1998 enthalten. Das Richtplangebiet "E) Blattacher" war seinerseits in der Vorprüfung enthalten.

Das KGA hat in seinem Gutachten darauf hingewiesen, dass sich das Richtplangebiet "A) St. Ursenhubel" im Nahbereich von geschützten Kulturgütern (Kategorie 2) befindet. Die bauliche Entwicklung eines anderen Sektors sei zu bevorzugen, dennoch könne dieses Richtplangebiet beibehalten werden, falls im Rahmen der allfälligen Einzonung die angemessenen Schutzmassnahmen gemäss dem KantRP getroffen werden.

Zudem hat das LwA in seinem Gutachten festgestellt, dass das Richtplangebiet "E) Blattacher" wie fast alle anderen Richtplangebiete auf FFF liegt. In solchen Fällen ist bei einer künftigen Einzonung die Einhaltung der zwei kumulativen Kriterien von Art. 30 Abs. 1 bis RPV nachzuweisen. Das BRPA stellte in seinem Gutachten fest, dass die optimale Nutzung des Bodens unter Berücksichtigung der umliegenden Bausubstanz und der Lage in diesem Gebiet (verdichtete

Bauweise, Geschossflächenziffer/GFZ von mindestens 1.00 und keine schwache Dichte möglich) schwieriger umsetzbar sein wird, als in den Bereichen der Richtplangebiete "B) Dorf" und "C) Uneri Lengi".

Weiter ist gemäss dem Gutachten der Naturgefahrenkommission (NGK) vor einer allfälligen Einzonung des Richtplangebietes "A) St. Ursenhubel" die genaue Gefahrenstufe festzulegen, da es in einem Gefahrenhinweisgebiet für Rutschungen liegt.

Das BRPA stellt ausserdem fest, dass das Richtplangebiet "A) St. Ursenhubel" von drei Seiten her von einer rechtsgültigen Bauzone umschlossen ist. Auch ist es die bestmögliche Erweiterungsoption, die dem Dorfkern und der dort vorkommenden öffentlichen und privaten Dienstleitungen nahe liegt. Das Richtplangebiet "E) Blattacher" liegt hingegen relativ weit vom Dorfkern entfernt, in einem Sektor am Rande des Siedlungsgebiets, der zudem auf FFF liegt. Eine allfällige Siedlungsentwicklung hier würde in ein einheitliches, landwirtschaftlich geprägtes Gebiet eingreifen.

Darauf gestützt wird das Richtplangebiet "A) St. Ursenhubel" auf Art. 70 GB vom BRPA positiv begutachtet. Das Richtplangebiet "E) Blattacher" auf Art. 82 GB wird hingegen negativ begutachtet.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Obwohl es nicht Gegenstand des rechtlichen Gehörs war, erwähnt die Gemeinde in ihrer Stellungnahme, dass die Streichung des Richtplangebiets "E) Blattacher" auf Art. 82 GB nicht nachvollziehbar sei. Das Gebiet grenze auf zwei Seiten an das bestehende Siedlungsgebiet, u.a. an die bestehende Quartierstrasse und sei auch sonst bereits groberschlossen. Die Gemeinde fordert deshalb, das Gebiet im Richtplan zu belassen.

c. Erwägungen der RUBD

Die Direktion nimmt sowohl die technische Begutachtung des BRPA als auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Betreffend die im eingereichten Dossier enthaltene Planung der Richtplangebiete "A) St. Ursenhubel" und "E) Blattacher" teilt die Direktion die raumplanerische Analyse und Abwägung des BRPA. Das Richtplangebiet "A) St. Ursenhubel" ist von drei Seiten her von einer rechtsgültigen Bauzone umschlossen (wesentlich ist hierbei das Prinzip der Siedlungskontinuität und Siedlungsentwicklung nach innen). Zudem ist es die bestmögliche Erweiterungsoption, die dem Dorfkern und der dort vorkommenden öffentlichen und privaten Dienstleistungen nahe liegt. Die künftige Erweiterung auf dem Gebiet "E) Blattacher" liegt jedoch in einem einheitlichen, durch landwirtschaftliche Tätigkeiten und FFF geprägten Raum. Diese Entwicklung ist nicht konform mit den Zielen und Grundsätzen des revidierten Bundesrechts.

Gestützt auf diese Ausführungen sieht die Direktion somit die Genehmigung des Richtplangebiets "A) St. Ursenhubel" auf Art. 70 GB vor. Die eingehende Interessenabwägung bezüglich der Thematik des Ortsbildschutzes im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung bleibt vorbehalten.

Hingegen sieht die RUBD keine Genehmigung des Richtplangebiets "E) Blattacher" auf Art. 82 GB vor.

Richtplangebiet "D) Schwandholzweid" auf Art. 64 GB

a. Gesamtgutachten des BRPA

Das Richtplangebiet "D) Schwandholzweid" liegt gemäss dem Gutachten des LwA auf FFF. Bei einer künftigen Einzonung ist die Einhaltung der zwei kumulativen Kriterien von Art. 30 Abs. 1bis RPV nachzuweisen.

Weiter stellt das Amt für Natur und Landschaft (ANL) in seinem Gutachten die Bedingung, dass dieses Richtplangebiet bei der Geländekante begrenzt werden soll, damit das einzigartige Hochmoos von nationaler Bedeutung "Schwandmoos" erhalten werden könne. Eine Besiedlung über die Geländekante hinaus würde eine klare Bedrohung für das Moos bedeuten.

Das BRPA stellt aus raumplanerischer Sicht zudem fest, dass das Richtplangebiet "D) Schwandholzweid" zwar in Kontinuität mit der rechtsgültigen Bauzone wäre, jedoch nur an einer Seite an sie anschliesst. Auch dieses Gebiet würde das Siedlungsgebiet auf FFF und in ein einheitliches, landwirtschaftlich geprägtes Gebiet erweitern. Zudem würde sich dieses Gebiet noch mehr im Lärmbereich des Schiessstands befinden, als die bestehenden Quartiere.

Aufgrund der vorerwähnten Analysen wird das Richtplangebiet "D) Schwandholzweid" auf Art. 64 GB vom BRPA negativ begutachtet.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Obwohl es nicht Gegenstand des rechtlichen Gehörs war, erwähnt die Gemeinde in ihrer Stellungnahme, dass "sich [der Gemeinderat] einverstanden erklären [kann], auf das Richtplangebiet Schwandholzweid zu verzichten".

c. Erwägungen der RUBD

Die Direktion stellt damit fest, dass die Gemeinde mit einem Verzicht auf das Richtplangebiet "D) Schwandholzweid" einverstanden wäre.

Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA verweist die Direktion auf das Gutachten des ANL: Dieses Richtplangebiet soll bei der Geländekante begrenzt werden, damit das einzigartige Hochmoos von nationaler Bedeutung "Schwandmoos" erhalten werden kann.

Betreffend die im eingereichten Dossier enthaltene Planung des Richtplangebiets "D) Schwandholzweid" teilt die Direktion die raumplanerische Analyse und Abwägung des BRPA.

Gestützt auf diese Ausführungen sieht die Direktion somit keine Genehmigung des Richtplangebiets "D) Schwandholzweid" auf Art. 64 GB vor.

Weitere Richtplangebiete

Alle weiteren Richtplangebiete werden von der RUBD genehmigt.

Siedlungsgrenze

Die im GemRP festgelegten Siedlungsgrenzen sind gemäss dem Gesamtgutachten des BRPA anzupassen.

Materialabbau

Gemäss dem Sachplan Materialabbau (SaM) gibt es auf dem Gemeindegebiet acht Sektoren mit "zu erhaltende Ressourcen" (Nr. 2304.01-2304.08). Im GemRP kommen im Sektor "Sägetboden" der Perimeter "zu erhaltende Ressourcen" Nr. 2304.04 des SaM sowie ein Landschaftsschutzperimeter gleichzeitig vor. Beide sind der Grundnutzung der Landwirtschaftszone (LZ) überlagerte Perimeter. Entsprechend dem KantRP muss ein überwiegendes Interesse ausgewiesen werden für die Inanspruchnahme der im SaM festgelegten Sektoren für andere Nutzungen. Die RUBD stützt sich auf das Gesamtgutachten des BRPA zur Schlussprüfung und hält fest, dass aktuell kein Konflikt zwischen den zwei überlagerten Perimetern besteht. Im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung in die Spezialzone für den Materialabbau sei die abschliessende Interessenabwägung durchzuführen, damit die Berücksichtigung beider Interessen bzw. Sachbereiche gewährleistet ist.

2.3. Mobilität

Die vom Amt für Mobilität (MobA) geforderten Anpassungen des GemRP bezüglich der Strassenhierarchie, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Radwegnetzes sind noch vorzunehmen.

2.4. Landschaft

Gewässernetz

Das Tiefbauamt – Sektion Gewässer (TBA-Gew) empfiehlt in seinem Gutachten, das Gewässernetz auch im GemRP darzustellen. Die Direktion lädt die Gemeinde ein, diese Anpassungen des GemRP neu direkt mit dem Amt für Umwelt – Sektion Gewässer (AfU-Gew) zu koordinieren.

Naturgefahren

Die RUBD macht sich die Abwägung des BRPA zu eigen: Die im Gutachten des TBA-Gew empfohlene Darstellung der Gefahreninformation im GemRP kann ausschliesslich Inhalt des grundeigentümergebundenen Zonennutzungsplan (ZNP) bilden. Sie kann zusätzlich eventuell im erläuternden Bericht in einem Plan mit Grundlagedaten aufgeführt werden.

Amphibienlaichgebiete

a. Gesamtgutachten des BRPA

Gemäss dem Gutachten des ANL sind die Amphibienlaichgebiete von kantonaler Bedeutung "FR 338 Dorf" und "FR 177 Gübla" Wanderobjekte. Diese Punkte sollen deshalb im GemRP als Punkt und in der Legende mit dem Vermerk "Amphibienlaichgebiete von kantonaler Bedeutung, Wanderobjekt" dargestellt werden.

b. Stellungnahme einer Drittperson

Obwohl es nicht Gegenstand des rechtlichen Gehörs war, erwähnt die in dem Gebiet Materialabbauberechtigte in ihrer Stellungnahme, dass das Amphibienlaichgebiet "FR 177 Gübla" nicht mehr vorhanden ist. "Der Perimeter der ehemaligen Kiesgrube "Gübelholz", in welchem sich das Wanderobjekt "FR 177 Gübla" gemäss dem Gutachten des ANL befinden soll, [sei] vor längerer Zeit instand gestellt [worden]. [...] Es [handle] sich bei der Fläche, auf welcher das Wanderobjekt "FR 177 Gübla" als Punkt im Gemeinderichtplan dargestellt werden soll weder um

ein Laichgewässer mit angrenzenden natürlichen und naturnahen Flächen, welche Landlebensräume der Amphibien bilden würden, noch um ein Rohstoffabbaugebiet, sondern um eine Fläche, welche ausschliesslich landwirtschaftliche genutzt wird und auf welcher sich keinerlei Gewässer befinden, welche einen Lebensraum für Amphibien bilden könnten". Die in dem Gebiet Materialabbauberechtigte erwähnt weiter, dass es keinen Sinn mache, im GemRP ein Wanderobjekt darzustellen, das keinen Lebensraum für Amphibien darstellt und dass dies zu korrigieren sei.

c. Stellungnahme des ANL

Das ANL teilt in seiner Stellungnahme mit, dass es sich beim Objekt "FR 177 Gübla" um ein Amphibienlaichgebiet von kantonaler Bedeutung, namentlich ein Wanderobjekt, handelt. "Zum Zeitpunkt der Erhebung befand sich das Wanderobjekt in der Kiesgrube Wolperwil in dem Bereich, der heute instand gesetzt worden ist (Bereich der Artikel 473/ 486 / 487 GB). Daher sei die Aussage von [der in dem Gebiet Materialabbauberechtigten], dass es an diesem Standort kein Biotop mehr hat, richtig. Das Objekt existiert jedoch nach wie vor, ist jedoch mit der Kiesgrube mit "gewandert" und befindet sich nun im Bereich des aktuellen Abbaus im Bereich der Artikel 574 / 570 / 921 / 572 [GB]. Somit müsste der Punkt auf dem kantonalen Richtplan verschoben werden, um Falschinterpretationen zu vermeiden. Es handelt sich jedoch nach wie vor um dasselbe Objekt, das nach wie vor existiert. [...] Das Biotop wird auch in Zukunft wandern, je nach Abbauphase der Kiesgrube". Das ANL erachtet in seiner Stellungnahme, dass der Punkt im GemRP daher erhalten, sein genauer Standort jedoch angepasst werden soll.

d. Erwägung der RUBD

Die Direktion nimmt die Stellungnahme der in dem Gebiet Materialabbauberechtigten zur Kenntnis und stützt sich auf die fachliche Begutachtung des ANL. Da dieses Objekt mit der Kiesgrube gewandert ist, ist der genaue Standort des Objekts "FR 177 Gübla" im GemRP anzupassen, das Vorkommen des Wanderobjekts soll aber entsprechend der Analyse des BRPA und des ANL als Punkt im GemRP mit dem Vermerk "Amphibienlaichgebiet von kantonaler Bedeutung, Wanderobjekt" in der Legende dargestellt werden.

2.5. Energie

Wie vorerwähnt, hat das Amt für Energie (AfE) ein negatives Gutachten erstellt, da die Gemeinde für ihr Gemeindegebiet ungenügende Massnahmen hinsichtlich der genehmigten regionalen Energieplanung des Sensebezirks festgelegt hat. Der GemRP soll gemäss den Ausführungen des AfE und in Koordination mit dieser Amtsstelle ergänzt werden.

Es wird daran erinnert, dass der GemRP behördenverbindlich ist. Falls die Gemeinde auch grundeigentümerverbindliche Massnahmen festlegen möchte, sind diese im ZNP und im Gemeindebaureglement (GBR) festzulegen.

2.6. Formelle Korrekturen

Die RUBD fordert, dass die im Gesamtgutachten des BRPA enthaltenen formellen Korrekturen des GemRP in das Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen zu integrieren sind.

3. Erschliessungsprogramm

Die RUBD stellt fest, dass das Erschliessungsprogramm richtigerweise nicht erstellt wurde. Zwar soll die Übersicht über den Stand der Erschliessung (ÜÜSE) bezüglich der Sektoren mit obligatorischem Detailbebauungsplan (DBP) ergänzt werden. DBP betreffen jedoch die Detailerschliessung. Da die Groberschliessung für alle Bauzonen besteht, ist nämlich kein Erschliessungsprogramm notwendig.

Betreffend das Gutachten des AfU zur Siedlungsentwässerung stellt die RUBD fest, dass das Erschliessungsprogramm gemäss Art. 42 Abs. 1 RPBG nur die Bauzone und nicht die Landwirtschaftszone betrifft. Die vom AfU geforderten Überlegungen im Zusammenhang mit der Anwendung von Art. 15 des Gewässerreglements (GewR) vom 21. Juni 2011 sind somit nur in den erläuternden Bericht zu integrieren.

Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA stellt die RUBD fest, dass der generelle Entwässerungsplan (GEP) ein von der Revision der OP unabhängiges Dokument ist. Wie das AfU in seinem Gutachten verlangt, soll dieses Dokument aber aufgrund der vorliegenden Gesamtrevision der OP überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Im Rahmen dieser Überarbeitung des GEP sollen die vorerwähnten Anpassungen nach Art. 15 GewR berücksichtigt und umgesetzt werden.

4. Zonennutzungsplan

4.1. Nutzungsänderungen

4.1.1. Allgemeine Hinweise zu den Nutzungsänderungen

Das eingereichte Dossier enthält mehrere Umzonungen, die im ZNP dargestellt und in einem Plan (im Anhang des erläuternden Berichts) aufgeführt sind. Mit der vorliegenden Gesamtrevision der OP ist keine Einzonung vorgesehen. Das BRPA stellt fest, dass die Vorgaben des revidierten Bundesrechts somit erfüllt sind. Die Direktion nimmt dies zur Kenntnis und trägt diesem Umstand im vorliegenden Entscheid Rechnung.

Umzonungen

Umzonung des Art. 189 GB (teilweise) in die Mischzone

a. Gesamtgutachten des BRPA

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die Umzonung des südwestlichen Teils von Art. 189 GB von der AZ in die Mischzone (MZ) vorgesehen. Die Gemeinde hat diese Umzonung im erläuternden Bericht begründet.

Gemäss Art. 52 Abs. 2 RPBG ist für jede neue MZ ein DBP auszuarbeiten. Um die raumplanerische einheitliche Planung einer genügend grossen Fläche gewährleisten zu können, gilt diese DBP-Pflicht für den gesamten Sektor dieser MZ. Die Gemeinde soll daher einen Perimeter dieses obligatorischen DBP für die gesamte nicht bebaute Fläche in der MZ auf Art. 189 GB mitsamt eines Namens im ZNP darstellen und im GBR die genauen Ziele und Massnahmen des DBP festlegen.

Folglich wird die Umzonung von Art. 189 GB (teilweise) in die MZ vom BRPA positiv mit Bedingung begutachtet.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sich die Situation innerhalb der MZ auf Art. 189 GB weiterentwickelt hat. "Eine neue Parzellierung ist im vorderen Teil schon offiziell vermessen. Das grosse Grundstück ist aufgeteilt worden [und] eine Baubewilligung für die neuen Parzellen 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 978 und 979 GB wurde am 18.03.2016 erteilt. Erste Bauten stehen bereits. Ausserdem wurde die Detailerschliessung auf dem Art. 978 GB realisiert. [...]. Aus diesen Gründen betrachtet der Gemeinderat einen obligatorischen Detailbebauungsplan klar als unangemessen und nicht notwendig. Die Mischzone war zum grössten Teil schon bestend und ist bereits teilweise überbaut".

Der Gemeinderat schlägt stattdessen vor, dass "für die Aufteilung von Wohnen und Arbeiten eine Spezialvorschrift im Zonennutzungsplan und im Gemeindebaureglement vorgesehen werden soll. Der Anteil der Arbeitsflächen von mindestens 15 % der gesamten Geschossflächen gilt innerhalb der gesamten Mischzone in Tasberg. Die Gebiete innerhalb Art. 189 GB (teilweise) und 977 GB (neu) berücksichtigen diesen Mindestanteil von 15 % der Arbeitsflächen der gesamten Mischzone. Zusätzlich soll dieser Sektor einer Detailerschliessungsbewilligungspflicht unterstellt werden".

c. Stellungnahme der Grundeigentümerin

Die Grundeigentümerin von Art. 198 GB ist mit der Ausscheidung eines DBP für den in der MZ von Art. 198 GB liegenden Teil nicht einverstanden. Sie ist der Meinung, dass "nicht eine neue Mischzone gebildet, sondern lediglich eine bereits bestehende erweitert [wird]. Aus diesem Grund [sei] Art. 52 Abs. 2 RPBG vorliegend nicht anwendbar. Überdies ist zu berücksichtigen, dass der umzuzonende Teil bereits in einer Bauzone war und ein Teil der Mischzone, zu welcher der Teil von Art. 198 GB [...] hinzugefügt wird, bereits überbaut ist. Eine neue Parzellierung besteht zudem bereits im vorderen Teil. Auch wurde die Detailerschliessung auf dem Grundstück Art. 978 GB [...] bereits vorgenommen. Vor diesem Hintergrund ist es nicht ersichtlich, welchen raumplanerischen Nutzen eine Detailbebauungspflicht für den in die Mischzone umzuzonenden Teil hätte, da die Gestaltung der Zone bereits grösstenteils feststeht. Insofern erscheint es unverhältnismässig, unter diesen Umständen einen Detailbebauungsplan zu verlangen".

Die Grundeigentümerin hält ergänzend fest, "dass sie mit dem Vorschlag des Gemeinderates einverstanden ist, die Aufteilung von Wohnen und Arbeiten im Rahmen einer Spezialvorschrift im Zonennutzungsplan und im Gemeindebaureglement festzulegen sowie diesen Sektor einer Detailerschliessungsbewilligungspflicht zu unterstellen".

d. Erwägung der RUBD

Die Direktion nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde und der Grundeigentümerin zur Kenntnis wie auch das Gesamtgutachten des BRPA. Die Grundeigentümerin ist der Ansicht, dass Art. 52 Abs. 2 RPBG nicht anwendbar ist, da vorliegend nur eine Erweiterung der bestehenden Mischzone erfolgt. Die Gemeinde und die Grundeigentümerin erachten die Forderung für einen obligatorischen Detailbebauungsplan zudem als unangemessen und nicht notwendig, da eine neue Parzellierung im vorderen Teil schon offiziell vermessen sei und für die neuen Parzellen bereits eine Baubewilligung erteilt worden sei. Erste Bauten würden bereits bestehen. Ausserdem sei die Detailerschliessung auf der neu projektierten Parzelle Art. 978 GB bereits realisiert worden. Vor diesem Hintergrund sei es nicht ersichtlich, welchen raumplanerischen Nutzen eine Detailbebauungspflicht für den in die Mischzone umzuzonenden Teil hätte, da die Gestaltung der Zone bereits grösstenteils feststeht.

In der Tat wurde 2016 eine Baubewilligung für 12 freistehende Einfamilienhäuser bewilligt. Diese Baubewilligung sowie die Abparzellierung eines Teils der fraglichen Mischzone in kleine Parzellen kann zu dem Resultat führen, dass in diesem Gebiet schlussendlich eine Wohnnutzung entsteht, die dem Charakter der Mischzone zuwiderläuft. Dies gilt es jedoch zu vermeiden, da die Mischzone gerade die Durchmischung der Nutzung bezwecken soll.

Ohne die Pflicht zur Erstellung eines DBP wäre folglich die künftige Mischnutzung der MZ auf Art. 189 GB nicht sichergestellt. Die Festlegung der Pflicht zur Erstellung eines DBP ist zudem das sinnvollste Mittel, um die Einheitlichkeit der Planung der Gemeinde sicherzustellen, eine Spezialvorschrift im Zonennutzungsplan und im Gemeindebaureglement würde dies nicht hinreichend gewährleisten, da dadurch keine Quartierplanung als solche gewährleistet wird. Aus diesem Grund ist die geforderte Massnahme auch nicht unangemessen. Für die Umzonung in die Mischzone auf Art. 189 GB (teilweise) wird deshalb ein obligatorischer Detailbebauungsplan (DBP) betreffend die gesamte MZ auf Art. 189 GB gefordert. Die bereits erstellten Überbauungen und Parzellierungen sind in den DBP zu integrieren.

Die RUBD erwägt daher, dass die Umzonung von Art. 189 GB (teilweise) in die MZ unter der Bedingung genehmigt wird, dass ein Perimeter eines obligatorischen DBP für den gesamten Sektor dieser MZ auf Art. 189 GB mitsamt eines Namens im ZNP darzustellen und im GBR die genauen Ziele und Massnahmen des DBP festzulegen sind.

Umzonung des Art. 189 (teilweise) in die Arbeitszone

a. Gesamtgutachten des BRPA

Die Gemeinde sieht eine kleinflächige Umzonung von Art. 189 GB (teilweise) in die AZ vor. Diese diene der Bereinigung der Zonengrenze zwischen der AZ und der MZ im Bereich "Tasberg". Sie schafft somit eine kohärente Zonenaufteilung, weshalb die raumplanerische Analyse günstig ausfallen würde. Die vorliegende Umzonung kann jedoch aufgrund der erwähnten Überdimensionierung der AZ von lokaler Bedeutung vom BRPA nicht positiv begutachtet werden.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde erwähnt in ihrer Stellungnahme, dass "die berechnete Dimensionierung der AZ und die vorgeschlagene Aufteilung zwischen der Misch- und Arbeitszone [...] mit dem Bauvorhaben auf Art. 400 GB bereinigt sein [wird]. Der Grundeigentümer wird im Sommer dieses Jahres und vor Ablauf der Baubewilligung vom 22.10.2012, zum letzten Mal verlängert bis 21.11.2018, den Bau beginnen". Die Gemeinde hat die diesbezügliche Absichtserklärung des Grundeigentümers beigelegt. Zudem erinnert der Gemeinderat daran, "dass im Rahmen der Gesamtrevision die Arbeitszone in "Tasberg" reduziert wurde. Aus all diesen Gründen ist die Umzonung eines Teil von Art. 189 GB (neu Art. 977 GB) in die Arbeitszone zwingend zu genehmigen".

c. Stellungnahme der Grundeigentümerin

In seiner Stellungnahme erklärt die Grundeigentümerin von Art. 189 GB, dass sie mit der vorgesehenen Nichtgenehmigung der Umzonung von Art. 189 GB (teilweise) nicht einverstanden ist. "[Sie] verfügt über eine Baubewilligung für einen Erweiterungsbau auf Art. 400 GB der Gemeinde St. Ursen, welche bisher zweimal verlängert worden ist. Sie wird diesen Herbst beginnen und hat die entsprechenden Planungen in Angriff genommen. Die Tatsache, dass die Überbauung von Art. 400 feststeht, kann auch als gesichert gelten, da ansonsten die Baubewilligung verfallen

und die gesamten Kosten für die Planung abgeschrieben werden müssten, was die [Grundeigentümerin] natürlich vermeiden will".

"Entsprechend ist Art. 400 GB St. Ursen in das Total der überbauten Parzellen einzurechnen, mit der Folge, dass keine Überdimensionierung der Bauzone mehr vorliegt und die Umzonung des Teils von Art. 189 GB der Gemeinde St. Ursen genehmigt werden kann".

Weiter erwähnt die Grundeigentümerin, dass "das BRPA in seinem Gutachten ausdrücklich [erwähne], dass die Umzonung eines Teils [dieser Parzelle] in die Arbeitszone der Bereinigung der Zonengrenze zwischen der Arbeitszone und der Mischzone im Bereich "Tasberg" diene und eine kohärente Zonenaufteilung schaffe. Entsprechend zeigt sich, dass die von der Gemeinde beabsichtigte Umzonung den raumplanerischen Grundsätzen entspricht". Die Verweigerung der Umzonung wegen ca. 522 m² sei zudem "nicht raumplanungskonform" und "das öffentliche Interesse an einer kohärenten Zonenaufteilung überwiegt die Überschreitung der Bauzonendimensionierung von einigen 100 m² bei weitem". Deshalb "[...] widerspreche es den raumplanerischen Grundsätzen, wenn eine an sich sinnvolle Bereinigung der Zonengrenze wegen einer vernachlässigbaren Überschreitung der Bauzonendimensionierung von wenigen 100 m² verweigert würde und damit eine raumplanerisch gewünschte Entwicklung für die nächsten 15 Jahre verhindert würde".

Zudem hätte das BRPA "die gesamte Reserve der Arbeitszone in der Gemeinde analysieren müssen, um zu prüfen, ob nicht andernorts eine Reduktion der Arbeitszone angezeigt wäre, um die unbestrittenermassen sinnvolle Bereinigung der Zonengrenze bezüglich Art. 189 GB zu ermöglichen. Dass diese Prüfung vorliegend erfolgt ist, wird nicht dargelegt".

d. Erwägung der RUBD

Die Direktion nimmt die Stellungnahme der Gemeinde und der Grundeigentümerin zur Kenntnis, folgt nach vertiefter Analyse jedoch den vorerwähnten Ausführungen des BRPA. Das BRPA hat im Rahmen seines Gesamtgutachtens eine vollständige Analyse der AZ von lokaler Bedeutung gemacht. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind in die Ausführungen des Gesamtgutachtens eingeflossen. Demnach kann die Umzonung von Art. 189 (teilweise) GB in die AZ aufgrund der Überdimensionierung der AZ von lokaler Bedeutung nicht genehmigt werden, obwohl die Ansicht vertretbar ist, dass es aus raumplanerischer Sicht sinnvoll wäre und es sich nur um eine kleinflächige Umzonung handelt. Solange eine Gemeinde überdimensioniert ist, entspricht die Ortsplanung aber nicht dem Gesetz, weshalb die Nichtgenehmigung der AZ von lokaler Bedeutung nicht den raumplanerischen Grundsätzen widerspricht. Art. 400 GB kann erst als bebaute Parzelle angesehen werden, sobald die Bauarbeiten auf diesem Artikel begonnen haben. Deshalb muss die Gemeinde im Bereich der AZ von lokaler Bedeutung immer noch als überdimensioniert eingestuft werden.

Nach Gesagtem sieht die RUBD keine Genehmigung der Umzonung des Art. 189 (teilweise) in die Arbeitszone vor.

Übrige Umzonungen

Gestützt auf die positive Begutachtung der konsultierten Amtsstellen und Organe werden alle weiteren Umzonungen im ZNP von der RUBD genehmigt.

4.2. Weitere Themen

Kleinsiedlungsperimeter Hereschür

Die RUBD stützt sich auf das Gesamtgutachten des BRPA zur Schlussprüfung und hält fest, dass die Unterlagen des am 20. August 1997 genehmigten Dossiers der "Kleinsiedlung Hereschür" integrierender Bestandteil des vorliegenden OP-Dossiers bilden und somit als Anhang des erläuternden Berichts beibehalten werden müssen.

Waldareal

Gemäss dem Gutachten des Amtes für Wald, Wild und Fischerei (WaldA) sind auf Art. 189 und 821 GB (im Bereich "Tasberg") die aktuell fehlenden Waldgrenzen gemäss dem Waldfeststellungsentscheid der Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft (ILFD) vom 17. März 2009 im ZNP darzustellen.

Materialabbau

a. Gesamtgutachten des BRPA

Auf dem Gemeindegebiet befinden sich die zwei Kiesgruben "Neumatt-Wolperwil" und "Gübelholz". Diese beiden Materialabbauzonen (MAZ) werden im ZNP jedoch durch Waldareal überlagert. Das BRPA teilt in seinem Gesamtgutachten mit, dass dies korrigiert werden muss, da es sich hierbei um aktuell gültige MAZ handelt. Es können nämlich nicht beide primären Nutzungen dargestellt werden. Das WaldA hat zwar mitgeteilt, dass bei der erstgenannten MAZ eine temporäre Rodungsbewilligung vorkomme und bei der zweitgenannten MAZ der Materialabbau und die Ersatzmassnahmen für die Rodungsbewilligung abgeschlossen seien. Das BRPA hat in seinem Gesamtgutachten davon Kenntnis genommen, stellte aber fest, dass, selbst wenn die Ersatzpflicht für die temporäre Rodung bereits vollständig erfüllt ist, die Fläche vorerst in der rechtsgültigen MAZ bleibt. Die Rückzonung der MAZ in die LZ und/oder in Waldareal kann nämlich erst nach der formellen Abnahme der Materialabbaustelle durch das BRPA in einem separaten Verfahren erfolgen. Der ZNP sei daher dementsprechend anzupassen.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde teilt mit, dass "der Gemeinderat [...] mit der Bereinigung der Materialabbauzone in Bezug auf das Waldareal einverstanden [ist]". Weiter erwähnt der Gemeinderat, dass "ein separates Vorprüfungsdossier für die Erweiterung der Kiesgrube Wolperwil [...] vorgesehen [ist] und im Rahmen der Genehmigungsaufgaben koordiniert [wird]."

c. Stellungnahme einer Drittperson

In seiner Stellungnahme erwähnt die in dem Gebiet Materialabbauberechtigte, dass "[...] der Kiesabbau in der MAZ "Gübelholz" seit längerer Zeit abgeschlossen ist und der Perimeter dieser ehemaligen Kiesgrube in der Zwischenzeit wieder instand gestellt und wieder aufgeforstet wurde. Aus Sicht der Materialabbauberechtigten [könne] die MAZ, welche dem Perimeter der ehemaligen Kiesgrube "Gübelholz" entspricht, aufgehoben und das entsprechende Gebiet wieder der Landwirtschaftszone beziehungsweise dem Waldgebiet zugewiesen werden". Zudem hat die in dem Gebiet Materialabbauberechtigte eine Kopie des Schreibens vom 2. Februar 2016 des 2. Forstkreises beigelegt, das dokumentiert, dass die Aufforstung der ehemaligen Kiesgrube

"Gübelholz" gestützt auf eine am 4. Dezember 2015 durchgeführte Begehung als vollständig abgeschlossen gilt.

d. Erwägung der RUBD

Die Direktion nimmt die Stellungnahmen der Gemeinde und der in dem Gebiet Materialabbauberechtigten zur Kenntnis. Die RUBD hält fest, dass die Gemeinde und die Materialabbauberechtigte offenbar nicht bestreiten, dass die zwei Kiesgruben "Neumatt-Wolperwil" und "Gübelholz" durch Waldareal überlagert werden. Die momentane Plandarstellung weist dies nicht korrekt aus. Dies muss korrigiert werden, da es sich gemäss Plan weiterhin noch um gültige MAZ handelt und nicht zwei primäre Nutzungen dargestellt werden können. Weiter stellt die RUBD fest, dass die Rückzonung der MAZ in die LZ und/oder in Waldareal erst nach der formellen Abnahme der Materialabbaustelle durch das BRPA, in einem separaten Verfahren, stattfinden kann, selbst wenn die Ersatzpflicht für eine temporäre Rodung bereits vollständig erfüllt ist.

Nach vertiefter Abwägung folgt die RUBD daher dem Gesamtgutachten des BRPA: Der ZNP ist aufgrund der hiervor genannten Gründen anzupassen.

Gehölze ausserhalb des Waldareals

a. Gesamtgutachten des BRPA

Gemäss dem Gutachten des ANL soll die Gemeinde festlegen, dass sie den vorgesehenen generellen Schutz der Gehölze ausserhalb des Waldareals (GaWa) sowohl ausserhalb als auch innerhalb der Bauzone beibehält. Nämlich reicht der in Art. 13 Ziff. 1 GBR enthaltene Verweis "gemäss Natur- und Landschaftsschutzgesetz (NatG)" nicht aus, da in Art. 22 NatG nur der allgemeine Schutz der GaWa ausserhalb der Bauzone festgelegt ist.

Die vom Amt empfohlene Variante ist, ein Inventar der GaWa innerhalb der Bauzone zu erstellen und diese im ZNP genau dazustellen. Diese eventuelle Anpassung des ZNP ist mit der entsprechenden Anpassung des GBR abzustimmen. Falls die Gemeinde ein Inventar der GaWa innerhalb der Bauzone erstellen will, dann soll die im Gutachten des WaldA enthaltene Musterformulierung übernommen werden.

Falls von der Erstellung eines Inventars der GaWa innerhalb der Bauzone abgesehen wird, ist eine anderweitige Ergänzung des GBR vorzunehmen: Das BRPA hält in seinem Gesamtgutachten fest, dass die Gemeinde andernfalls, das heisst ohne Erstellung eines Inventars, eine entsprechende Änderung des GBR vornehmen muss.

Die Gemeinde wird eingeladen, die Anpassung von Art. 13 Ziff. 1 in beiden Fällen mit dem ANL zu koordinieren.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde erwähnt in ihrer Stellungnahme, dass sie im Rahmen der Genehmigungsaufgaben ein Vorinventar der Naturobjekte innerhalb der Bauzone erstellen wird. Artikel 13 GBR soll daher dementsprechend angepasst werden.

c. Erwägungen der RUBD

Die Direktion begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und stützt sich auf das Gesamtgutachten des BRPA: Da die Gemeinde ein Vorinventar der GaWa innerhalb der Bauzone erstellen will, ist die im Gutachten des WaldA enthaltene Musterformulierung zu übernehmen (vgl. Art. 13 Ziff. 1 in Kap. 7.2).

Amphibienlaichgebiete

a. Gesamtgutachten des BRPA

Das ANL erwähnt in seinem Gutachten, dass das Amphibienlaichgebiet von kantonaler Bedeutung "FR 387 Sägetbode" noch im ZNP darzustellen ist. Betreffend die Darstellung hat das BRPA in seinem Gutachten abgewägt, dass dieses Gebiet als überlagerter "Naturschutzperimeter NSP" in den ZNP eingetragen werden soll. Die Ergänzung im ZNP sei direkt mit dem ANL zu koordinieren.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sie mit dieser Anpassung im ZNP einverstanden ist.

c. Erwägung der RUBD

Die RUBD begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und stützt sich auf das Gesamtgutachten des BRPA: Das Amphibienlaichgebiet von kantonaler Bedeutung "FR 387 Sägetbode" ist als überlagerter Naturschutzperimeter (NSP) in den ZNP einzutragen. Die Direktion lädt die Gemeinde ein, diese Anpassung direkt mit dem ANL zu koordinieren.

Moore

a. Gesamtgutachten des BRPA

Gemäss dem Gutachten des ANL sei der ZNP noch mit dem Flachmoor von kantonaler Bedeutung "Nr. 115-019, Wolperwil" zu ergänzen. Das BRPA hat in seinem Gesamtgutachten abgewägt, dass dieses ebenfalls als NSP dargestellt werden soll. Diese Anpassung sei direkt mit dem ANL zu koordinieren.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sie mit der Ergänzung des ZNP einverstanden ist.

c. Erwägung der RUBD

Die Direktion begrüsst auch an dieser Stelle die Stellungnahme der Gemeinde und stützt sich auf das Gesamtgutachten des BRPA: Das Flachmoor "Nr. 115-019, Wolperwil" ist als überlagerter NSP in den ZNP einzutragen. Die Direktion lädt die Gemeinde ein, diese Anpassung direkt mit dem ANL zu koordinieren.

Darstellung und Raumbedarf der Gewässer

a. *Gesamtgutachten des BRPA*

Gemäss dem Gutachten des TBA-Gew sei das Gewässernetz im ZNP zu vervollständigen. Das BRPA wägte jedoch in seinem Gesamtgutachten ab, dass die Darstellung im ZNP im Massstab 1: 5'000 für ausreichend gehalten wird und keine Detailausschnitte im Massstab 1: 2'000 notwendig sind (nicht zuletzt, damit alle grundeigentümergehörigen Inhalte auf ein und demselben Plan dargestellt werden können).

Betreffend die im Gutachten des LWA enthaltene Bemerkung zur Kompensation der vom Raumbedarf der Gewässer betroffenen FFF hat das BRPA in seinem Gesamtgutachten darauf hingewiesen, dass am 1. Januar 2016 eine Änderung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 in Kraft getreten ist. Gemäss Art. 41c bis GSchV kann ackerfähiges Kulturland im Gewässerraum "weiterhin an den kantonalen Mindestumfang der FFF angerechnet werden" (Abs. 1). Hingegen ist für das ackerfähige Kulturland Ersatz zu leisten, falls es für "bauliche Massnahmen des Hochwasserschutzes oder der Revitalisierung" genutzt wird (Abs. 2).

b. *Stellungnahme der Gemeinde*

Die Gemeinde äussert in ihrer Stellungnahme, das gesamte Gewässernetz im ZNP zu ergänzen.

c. *Erwägung der RUBD*

Die Direktion begrüsst auch hier die Stellungnahme der Gemeinde und macht sich die Abwägung des BRPA zu eigen: Das Gewässernetz im ZNP ist gemäss dem Gutachten des TBA-Gew zu vervollständigen. Die Darstellung im ZNP im Massstab 1:5'000 ist dabei jedoch ausreichend und es sind keine Detailausschnitte im Massstab 1: 2'000 notwendig.

Betreffend die im Gutachten des LWA enthaltene Bemerkung zur Kompensation der vom Raumbedarf der Gewässer betroffenen FFF, verweist die RUBD auf die Bemerkung des BRPA: Entsprechend der genannten Änderung der GSchV vom 28. Oktober 1998 kann gemäss Art. 41c^{bis} GSchV ackerfähiges Kulturland im Gewässerraum "weiterhin an den kantonalen Mindestumfang der [FFF] angerechnet werden" (Abs. 1). Hingegen ist es zu ersetzen, falls es für "bauliche Massnahmen des Hochwasserschutzes oder der Revitalisierung" benutzt wird (Abs. 2). Eine Kompensation ist vordergründig in diesem Rahmen notwendig.

Naturgefahren

a. *Gesamtgutachten des BRPA*

Gestützt auf die Gutachten des TBA-Gew und der NGK soll der ZNP im Bereich "Fromatt" noch bezüglich der Gefahreninformationen "bei nächster Gelegenheit" aktualisiert werden. Das BRPA wägt in seinem Gesamtgutachten aber ab, dass diese Anpassung schon jetzt vorgenommen werden soll.

b. *Stellungnahme der Gemeinde*

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass sie mit der Anpassung der Gefahreninformation im Bereich "Fromatt" einverstanden ist.

c. Erwägung der RUBD

Die Direktion begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und folgt auch hier der Begutachtung des BRPA und wägt Folgendes ab: Die Anpassung bezüglich der Gefahreninformationen im Bereich "Fromatt" sind aufgrund der weiteren notwendigen Korrekturen und Ergänzungen des ZNP bereits jetzt vorzunehmen.

4.3. Formelle Korrekturen

Die RUBD fordert, dass die im Gesamtgutachten des BRPA und in den Gutachten der anderen Amtsstellen enthaltenen formellen Korrekturen des ZNP in das Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsaufgaben integriert werden.

Insbesondere müssen Bauzonen, die nicht mit einer Parzellengrenze übereinstimmen, im ZNP genau bemessen werden.

5. Detailbebauungsplan (DBP)

5.1. Allgemeines

Die Beibehaltung des Perimeters des obligatorischen DBP "Alter Dorfkern" und dessen Erweiterung auf Art. 931 GB wurde vom BRPA positiv begutachtet. Die RUBD sieht folglich seine Genehmigung vor.

5.2. Aufhebung

Gestützt auf das positive Gutachten des BRPA sieht die RUBD überdies vor, die Aufhebung der zwei DBP "Engertwil" und "Weizacker" zu genehmigen.

6. Übersicht über den Stand der Erschliessung

In Konformität mit Art. 31 RPV enthält das Dossier zur Gesamtrevision der OP eine ÜÜSE. Dennoch stellt die RUBD gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA fest, dass die ÜÜSE noch zu ergänzen ist: Es fehlt in der entsprechenden Tabelle die Spalte bezüglich der Gebiete, für welche ein obligatorischer DBP notwendig ist. Die Sektoren mit dieser Planungspflicht gelten entsprechend der Analyse des BRPA als Gebiete, die entweder innerhalb von 5 oder von mehr als 5 Jahren baureif sind, da sie durch diese zusätzliche Planungspflicht nicht sofort bebaubar sind (vgl. Arbeitshilfe zur OP, II, Kap. B 7).

Die RUBD fordert, dass die Tabelle und der Plan der ÜÜSE gemäss den vorerwähnten Ausführungen angepasst werden. Da die DBP die Detailerschliessung betreffen, bedingt diese Anpassung aktuell keine Erstellung eines Erschliessungsprogramms (vgl. Kap. 3.).

Wie in Kap. 3 erwähnt, soll jedoch die Gemeinde prüfen, ob der Plan der Trinkwasserinfrastrukturen zu Änderungen der ÜÜSE führen wird. In diesem Fall wird die ÜÜSE anzupassen und das Erschliessungsprogramm zu erstellen sein.

7. Gemeindebaureglement

7.1. Allgemeines

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

Das GBR wurde sowohl bezüglich der Terminologie als auch des Inhalts grundsätzlich an das revidierte RPBG angepasst. Die RUBD folgt der Begutachtung des BRPA und teilt mit, dass noch mehrere Anpassungen im GBR vorzunehmen sind, welche teilweise in den vorherigen Verfahrensschritten nicht explizit gefordert worden sind. Dies basiert nicht zuletzt auf den jüngsten Gesetzes- und Praxisänderungen.

Das Inhaltsverzeichnis des GBR ist gemäss den untenstehenden Korrekturen und Ergänzungen der Artikeltitle anzupassen.

Folgende Anpassungen sind im GBR vorzunehmen (~~zu streichen~~; zu ergänzen):

7.2. Nach Artikel

Die Direktion begrüsst die Absicht der Gemeinde, die meisten im rechtlichen Gehör publizierten Anpassungen des GBR im Reglement vorzunehmen. In den Fällen, wo weder die Gemeinde noch die betroffenen Grundeigentümer eine genaue Stellungnahme abgegeben haben, wird die RUBD zu den im Amtsblatt publizierten Punkten direkt eine Entscheidung treffen (vgl. Art. 67 Bst. a VRG). In der Tat ist dann keine Interessenabwägung notwendig, da keine neuen Elemente zu berücksichtigen sind und die RUBD der Begutachtung des BRPA folgt.

Art. 1 Zweck

Gemäss der kantonalen Gesetzgebung korrigieren: "[...] Veränderung von ~~Gebäude~~ Bauten sowie der ~~übrigen~~ Anlagen [...]."

Art. 2 Rechtliche Grundlagen

Ziff. 1: Auch das RPG, die RPV sowie das RPBG und das RPBR sind mit dem Datum aufzuführen, gemäss ihrer jeweiligen Benennung.

Art. 7 Detailerschliessungsbewilligung (DEB)

a. Gesamtgutachten des BRPA

Allgemein: Im ZNP kommt kein Sektor mit DEB-Pflicht vor. Deshalb ist Art. 7 gänzlich aus dem GBR zu streichen.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass "in Bezug auf die Mischzone in Tasberg [...] einen Perimeter mit Detailerschliessungsbewilligungspflicht für Art. 198 GB (teilweise) und 977 GB vorgeschlagen [wird]. Aus diesem Grund will der Gemeinderat den Art. 7 im GBR erhalten".

c. *Erwägung der RUBD*

Die RUBD hat unter Punkt 4.1 erwogen, dass im Bereich der neuen Mischzone in "Tasberg" ein DBP zu erstellen ist. Deshalb wird im ZNP kein Sektor mit DEB-Pflicht vorkommen, weshalb Art. 7 gänzlich aus dem GBR zu streichen ist.

Art. 8 *Ortsbildschutzperimeter*

Ziff. 1 Abs. 2: Die RUBD folgt der Begutachtung des BRPA und fordert, dass das Wort "strenger" zugunsten der Praktikabilität der Rechtssetzung und schlussendlich auch um der Rechtssicherheit willen zu streichen ist.

Ziff. 7: Die RUBD folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA: Die Festlegung eines obligatorischen Vorprüfungsgesuchs ist unverhältnismässig, weshalb diese Ziffer durch die folgende Musterformulierung zu ersetzen ist:

"Vor dem Einreichen eines Baugesuchs nehmen die Gesuchsteller mit dem Amt für Kulturgüter Kontakt auf."

Art. 9 *Harmonisierungsperimeter*

Allgemein: Das LwA hat diesen Artikel in seinem Gutachten negativ begutachtet, da die restriktiven Vorschriften die Rationalisierung oder den Neubau von Landwirtschaftsgebäuden verhindern würden. Das BRPA hat in seinem Gesamtgutachten bereits im Rahmen der Vorprüfung abgewogen, dass die im GBR enthaltene Formulierung den Neu- oder Umbau von Landwirtschaftsgebäuden nicht verhindern würde. Es werde zwar festgelegt, dass die Sicht auf die geschützten Gebäude von öffentlichen Bereichen (z.B. Strassen) durch Neubauten nicht beeinträchtigt werden soll, dies verhindere jedoch nicht, vorgesehene Gebäude mit einer anderen Platzierung errichten zu können. Zudem wurde vom BRPA angemerkt, dass die massgebende Interessenabwägung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durchgeführt werde, was die Berücksichtigung beider Interessen bzw. Sachbereiche gewährleiste. Die RUBD stützt sich auf die Abwägung des BRPA, weshalb Art. 9 GBR diesbezüglich nicht weiter anzupassen ist.

Ziff. 6: Diese Ziffer erübrigt sich, da im ZNP kein Harmonisierungsperimeter die Bauzone betrifft. Folglich ist Ziff. 6 gänzlich aus Art. 9 GBR zu streichen.

Art. 8 und 9

Allgemein: Die im Gutachten des KGA enthaltene Ergänzung dieser Artikel mit einem Verweis auf Art. 10 Ziff. 6 betreffend die Solaranlagen erübrigt sich, da dieser Absatz durch eine neue Musterformulierung ersetzt wird, welche auf das übergeordnete Recht verweist (siehe unten).

Art. 10 *Geschützte Gebäude und Kulturobjekte*

Ziff. 6: Gestützt auf das Gutachten des BRPA erwägt die RUBD, dass diese Ziffer nicht mit der revidierten Bundesgesetzgebung (Art. 18a RPG sowie Art. 32a und 32b RPV), der revidierten kantonalen Gesetzgebung (Art. 85 und 87 RPBR) und der Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der RUBD vom Oktober 2015 konform ist. Sie ist nämlich zu strikt formuliert. Aufgrund der genannten Änderungen des rechtlichen Rahmens betreffend Solaranlagen ist Art. 10 Ziff. 6 GBR gänzlich zu streichen und durch die nachfolgende Musterformulierung zu ersetzen: "Das Verfahren bezüglich der

Solaranlagen ist durch das Bundesrecht und das kantonale Recht geregelt. Im Übrigen ist die Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der Rauplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) anwendbar."

Ziff. 7: Analog zu Art. 8 Ziff. 7 GBR ist auch diese Ziffer durch den folgenden Mustersatz zu ersetzen: "Vor dem Einreichen eines Baugesuchs nehmen die Gesuchsteller mit dem Amt für Kulturgüter Kontakt auf."

Art. 11 Archäologische Perimeter

Abs. 1: Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA sieht die RUBD vor, dass der erste Absatz dieser Bestimmung durch folgende Musterformulierung zu ersetzen ist:

"Innerhalb [...] Perimeter nehmen die Gesuchsteller vor dem Einreichen eines Baugesuchs mit dem Amt für Archäologie Kontakt auf."

Entsprechend soll die im Gutachten des Amtes für Archäologie des Kantons Freiburg (AAFR) enthaltene Korrektur des Abs. 1 nicht mehr umgesetzt werden.

Abs. 2: Dieser Absatz ist gemäss dem Gutachten des AAFR zu korrigieren: "[...] in diesen Perimetern gemäss den Art. 37 bis 40 des Gesetzes über den Schutz der Kulturgüter (KGSG) Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen."

Abs. 4: Laut dem Gutachten des AAFR soll es heissen: "[...] melden (Art. 34 KGSG)."

Art. 12 Historische Verkehrswege (IVS-Objekte)

Ziff. 5: Die RUBD folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA: Die Festlegung eines obligatorischen Vorprüfungsgesuchs wird auch hier für unverhältnismässig gehalten, weshalb diese Ziffer durch die folgende Musterformulierung zu ersetzen ist: "Vor dem Einreichen eines Baugesuchs nehmen die Gesuchsteller mit dem Amt für Kulturgüter Kontakt auf."

Art. 13 Gehölze ausserhalb des Waldareals (Geschützte Naturobjekte)

a. Gesamtgutachten des BRPA

Ziff. 1: Gemäss dem Gutachten des ANL reicht der in Art. 13 Ziff. 1 GBR enthaltene Verweis "gemäss Natur- und Landschaftsschutzgesetz (NatG)" nicht aus, da in Art. 22 NatG nur der allgemeine Schutz der GaWa ausserhalb der Bauzone festgelegt ist. Gestützt auf diese Begutachtung ist, falls von der Erstellung eines Inventars der GaWa innerhalb der Bauzone abgesehen wird (vgl. Kap. 4.3.), eine Ergänzung dieser Ziffer vorzunehmen: Das BRPA hat in seinem Gesamtgutachten vorgeschlagen, dass nach dem ersten Satz "[...] NatG geschützt" der folgende Zusatz hinzugefügt wird: "Dieser Schutz gilt auch für alle Gehölze ausserhalb des Waldareals innerhalb der Bauzone".

Falls die Gemeinde hingegen ein Inventar der GaWa innerhalb der Bauzone erstellen will, dann soll die im Gutachten des WaldA enthaltene Musterformulierung übernommen werden. Die Gemeinde wird eingeladen, die Anpassung von Art. 13 Ziff. 1 in beiden Fällen mit dem ANL zu koordinieren.

Ziff. 3 Abs. 2: Da die Gemeinde keine Genehmigung erteilt, soll der entsprechende Satzteil gestrichen werden. Es soll folglich heissen: "Das Beseitigen [...] untersteht gemäss Art. 22 NatG einer Ausnahmegewilligung ~~und der Genehmigung~~ der Gemeinde, [...]."

b. *Stellungnahme der Gemeinde*

Die Gemeinde erwähnt in ihrer Stellungnahme, dass sie im Rahmen der Genehmigungsaufgaben ein Vorinventar der Naturobjekte innerhalb der Bauzone erstellen wird. Artikel 13 GBR soll daher dementsprechend angepasst werden.

c. *Erwägungen der RUBD*

Ziff 1: Die Direktion begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und stützt sich auf das Gesamtgutachten des BRPA: Da die Gemeinde ein Vorinventar der GaWa innerhalb der Bauzone erstellen will, ist die im Gutachten des WaldA enthaltene Musterformulierung zu übernehmen.

Ziff. 3 Abs. 2: Die Gemeinde hat sich hierzu in ihrer Stellungnahme nicht geäußert. Die RUBD verweist diesbezüglich aber auf das Gesamtgutachten des BRPA. Darauf gestützt hat es in diesem Absatz "[...] Ausnahmebewilligung ~~und der Genehmigung~~ [...]" zu heissen.

Art. 14 *Raumbedarf der Gewässer*

Titel: Der Titel ist gemäss dem Gutachten des TBA-Gew umzunennen (siehe oben).

Ziff. 1: Das TBA-Gew weist in seinem Gutachten darauf hin, dass diese Ziffer nicht zutreffe. Das BRPA solle entscheiden, ob sie beibehalten werden könne oder ob sie gänzlich zu streichen sei. Das BRPA hat in seinem Gesamtgutachten festgestellt, dass, obwohl im ZNP kein Raumbedarf der Gewässer dargestellt ist, diese Bestimmung dennoch sinnvoll ist, da sie allgemeine Geltung hat. Die RUBD folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA, weshalb diese Ziffer beizubehalten ist.

Art. 15 *Naturgefahren*

Ziff. 2 Abs. 1: Das Gutachten der NGK wird von Amtes wegen eingeholt. Folglich ist der zweite Satz in der Aufzählung "ist ein Gutachten der [NGK] erforderlich" zu streichen.

Abs. 2: Zudem können die Kostenregelungen nicht Inhalt eines GBR sein. Daher ist auch der zweite Satz der Aufzählung "sind die Kosten [...] zu tragen" ganz aus Art. 15 Ziff. 2 GBR zu streichen.

Ziff. 6 Abs. 2: Die Punkte der Aufzählung sind gemäss der nachfolgenden Musterformulierung und gestützt auf den KantRP (Kapitel "Ländlicher und natürlicher Raum, Kartei 17. Naturgefahren: Massenbewegungen") 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);
- > Sanierungs- und Schutzarbeiten, [...];
- > Kleinbauten und Anbauten [...]. Hierbei sind folgende Mindestbedingungen einzuhalten: begrenzte Eingriffe auf und unter dem Boden, begrenzte Erdbewegungen (in Wahrung der ursprünglichen Massenbilanz), unerhebliche Überlastungseffekte."

Ziff. 7 Abs. 2: Wie erwähnt, können Kostenregelungen nicht Inhalt des GBR bilden. Daher ist der entsprechende Satzteil zu streichen: "Vor jedem Baugesuch [...] zu bestimmen, ~~die auf Kosten des Gesuchstellers durchgeführt wird.~~"

Art. 16 Abstände

Ziff. 2: Das WaldA fordert eine Ergänzung dieser Ziffer. Das BRPA wägt in seinem Gesamtgutachten jedoch ab, dass die Erwähnung der DBP nicht notwendig ist. Die RUBD macht sich die Abwägung des BRPA zu eigen, weshalb die in Ziff. 2 enthaltene Formulierung nicht zwingend ergänzt werden muss.

Art. 18 Zoneneinteilung

Allgemein: Wie nachfolgend bzgl. Art. 29, 30 und 31 GBR erläutert, hat es auch hier "Schutzperimeter", "Naturschutzperimeter" und "Landschaftsschutzperimeter" sowie "Waldareal" zu heissen.

Art. 19 Kernzone (KZ)

a. Gesamtgutachten des BRPA

Ziff. 4 Abs. 2: Das BRPA weist in seinem Gesamtgutachten darauf hin, dass die Praxis der letzten Jahre im Bauwesen zu einer Änderung der Begutachtung des Bonus für unterirdische Parkplätze geführt hat. In der Tat ist die Festlegung eines solchen Bonus nicht geeignet, um den beabsichtigten Zweck zu erreichen. Erstens entspricht dies nicht per se einem "Bonus", denn das oberirdische Hauptgebäude hat gegenüber einem anderen Gebäude, dessen Parkplätze an der Oberfläche eingerichtet werden, keinen Vorteil. So fördert dies den Bau von Tiefgaragen nicht wirklich. Auch umfasst die GFZ alle Bodenflächen. A priori macht es wenig Sinn, einen zusätzlichen Wert zu setzen. Der festgelegte Bonus der GFZ ist zudem nur dann möglich, wenn die Gesamtheit der Parkplätze unterirdisch eingeordnet ist. Die Formulierung führt in der Anwendung erfahrungsgemäss systematisch zu Auslegungsproblemen, dies hat das BRPA im Laufe der letzten Jahre festgestellt. Baugesuche respektieren nur selten die Bestimmungen eines solchen Bonus. Um das angestrebte Ziel, nämlich den haushälterischen Umgang mit dem Boden zu fördern, zu erreichen, ist es besser, eine Bestimmung vorzusehen, welche z.B. die Tiefgaragen für Neubauten in dieser Zone obligatorisch erklärt. Die GFZ könnte in diesem Fall erhöht werden. Folglich soll Abs. 2 gänzlich aus Art. 19 Ziff. 4 GBR gestrichen werden. Falls die Gemeinde andernfalls eine zweckmässigere Formulierung vorschlägt, ist das BRPA bereit, diese zu prüfen.

b. Stellungnahme Gemeinde

Die Gemeinde erwähnt in ihrer Stellungnahme, dass "der Gemeinderat [...] mit der Streichung für Parkierungsanlagen einverstanden [ist] unter der Bedingung, dass der Bonus von 0.2 auf die GFZ angerechnet wird (z.B. GFZ der Kernzone auf 1.1 statt 0.9). Alternativ schlägt die Gemeinde folgende Formulierung vor: Bei einem Anteil von mindestens 75 % der unterirdischen Parkplätze im Sinne von Art. 77 RPBR, ist einen Zuschlag von 0.2 auf die GFZ zulässig".

c. Erwägung RUBD

Die RUBD begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde. Die Festlegung eines Bonus für unterirdische Parkplätze ist aus den vom BRPA vorerwähnten Gründen in der Tat nicht geeignet, den Bau von Tiefgaragen effektiv zu fördern. Deshalb ist Abs. 2 gänzlich aus Art. 19 Ziff. 4 GBR zu streichen. Die Gemeinde kann ihre GFZ der Kernzone auf 1.1 erhöhen (anstatt 0.9). Die Gemeinde soll dabei jedoch präzisieren, dass unterirdische Parkplätze für die Gewährung einer solchen GFZ notwendig sind. Der von der Gemeinde vorgeschlagene Satz kann in seiner

Ausformulierung nicht genehmigt werden, da die Gemeinde von einem generellen Zuschlag spricht, was wieder einem Bonus entsprechen würde.

Eine Formulierung wie die Folgende ist zu wählen:

Gesamte GFZ von 1.1.

Die Parkplätze müssen zwingend unterirdisch und/oder als Unterniveaubauten und/oder integriert in das Volumen der Hauptgebäude realisiert sein.

Der Gemeinde steht es frei, ein alternatives Vorgehen zu wählen, das den oben genannten Zielen ebenfalls entspricht. Sie soll dies direkt mit dem BRPA koordinieren.

Art. 21 und 22

Ziff. 4: Analog zu den eben ausgeführten Erklärungen zu Art. 19 Ziff. 4 Abs. 2 GBR soll auch der zweite Satz "Für unterirdische Parkieranlagen wird ein Bonus gewährt, [...] anwendbar ist" gänzlich aus Ziff. 4 von Art. 21 und 22 GBR gestrichen oder eine zweckmässigere Formulierung vorgeschlagen werden.

a. Stellungnahme Gemeinde

Da die von der Gemeinde oben erwähnte Stellungnahme allgemein abgefasst worden ist, kann diese auch vorliegend beigezogen werden: "der Gemeinderat [...] [ist] mit der Streichung für Parkieranlagen einverstanden unter der Bedingung, dass der Bonus von 0.2 auf die GFZ angerechnet wird (z.B. GFZ der Kernzone auf 1.1 statt 0.9). Alternativ schlägt die Gemeinde folgende Formulierung vor: Bei einem Anteil von mindestens 75 % der unterirdischen Parkplätze im Sinne von Art. 77 RPBR, ist einen Zuschlag von 0.2 auf die GFZ zulässig".

b. Erwägung RUBD

Wie oben erwänt, kann die Gemeinde ihre GFZ auf 1.1 erhöhen (anstatt 0.9), der von der Gemeinde vorgeschlagene Satz kann in dieser generellen Ausführung aber nicht genehmigt werden.

Auch an dieser Stelle ist eine Formulierung wie die oben Erwähnte zu wählen. Der Gemeinde steht es auch hier frei, ein alternatives Vorgehen zu wählen, das den oben genannten Zielen ebenfalls entspricht. Sie soll dies direkt mit dem BRPA koordinieren.

Art. 20 und 21

Allgemein: Im Titel soll es jeweils "Wohnzone schwacher Dichte 1 und 2 (WS 1 und 2)" und "Wohnzone mittlerer Dichte 1 und 2 (WM 1 und 2)" heissen.

Art. 20, 21 und 22

Ziff. 7 Abs. 2: Der Satz "Für bei oder mit Inkrafttreten [...]" ist etwas unklar formuliert und könnte zu Problemen bei der Anwendung führen. Daher ist er durch die folgende Formulierung zu ersetzen: "Für neue Bauten, Anlagen und Nutzungsänderungen gilt unter Vorbehalt des ersten Absatzes grundsätzlich folgendes: [...]."

Art. 21 Wohnzone mittlerer Dichte 1 und 2 (WM 1 und 2)

Ziff. 8: Der Satz im letzten Aufzählungspunkt ist folgendermassen zu ergänzen, um konform mit den gültigen VSS-Normen zu sein: "Mindestens ein Parkplatz pro Wohneinheit von über 100 m² Bruttogeschossfläche (Art. 32 GBR) ist in der Tiefgarage vorzusehen."

Art. 22 Mischzone (MZ)

a. Gesamtgutachten des BRPA

Allgemein: Gemäss den in Kap. 4.1 erwähnten Ausführungen zur Umzonung eines Teils von Art. 189 GB in die MZ und die deshalb bestehende DBP-Pflicht sollen noch die genauen Ziele und Massnahmen des notwendigen obligatorischen DBP festgelegt werden.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass "der Gemeinderat gegen einen obligatorischen Detailbebauungsplan in Tasberg [ist]. Als Gegenvorschlag wird eine Detailerschliessungsbewilligungspflicht und eine Spezialvorschrift definiert. Der Anteil der Arbeitsflächen von mindestens 15 % der gesamten Geschossflächen gilt innerhalb der gesamten Mischzone in Tasberg und ist innerhalb der Art. 189 GB (teilweise) und 977 GB vorgesehen. Definition von Zielen und Massnahmen eines DBP erübrigen sich daher".

c. Stellungnahme der Grundeigentümerin

Die Grundeigentümerin von Art. 198 GB ist mit der Ausscheidung eines DBP für den in der MZ von Art. 198 GB liegenden Teil ebenfalls nicht einverstanden. Sie teilt im Wesentlichen die Meinung der Gemeinde und hält fest, "dass sie mit dem Vorschlag des Gemeinderates einverstanden ist, die Aufteilung von Wohnen und Arbeiten im Rahmen einer Spezialvorschrift im Zonennutzungsplan und im Gemeindebaureglement festzulegen sowie diesen Sektor einer Detailerschliessungsbewilligungspflicht zu unterstellen".

d. Entscheid RUBD

Die RUBD nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, folgt jedoch nach vertiefter Analyse der fachlichen Stellungnahme des BRPA. Unter Punkt 4.1 wurde erwogen, dass im Bereich der neuen Mischzone in "Tasberg" ein DBP zu erstellen ist. Dabei sind noch die genauen Ziele und Massnahmen des notwendigen obligatorischen DBP festzulegen.

Art. 23 Arbeitszone (AZ)

a. Gesamtgutachten des BRPA

Ziff. 1 Abs. 2: Die Gemeinde schlägt als Formulierung "zwei Wohnungen [...]" vor. In der Praxis erscheint eine Wohnung regelmässig als ausreichend nach Art. 54 Abs. 3 RPBG. Entsprechend dieser Bestimmung ist dieser Absatz daher folgendermassen zu ergänzen: Soweit zulässig nach Art. 54 Abs. 3 RPBG sind eine oder mehrere Wohnungen [...] Gebäudevolumens ~~sind~~ [...]"

Ziff. 7 Abs. 2: Der Absatz "Die vorgesehenen Integrationsmassnahmen [...]" enthält Bestimmungen zum Inhalt eines Baugesuchs, welcher aber abschliessend durch das kantonale Recht (RPBG und RPBR) festgelegt wird. Deshalb ist Abs. 2 gänzlich aus Art. 23 Ziff. 7 GBR zu streichen.

b. *Stellungnahme Gemeinde*

Ziff. 7 Abs. 2: "Der Gemeinderat ist mit dem Vorschlag des Kantons einverstanden".

c. *Erwägungen RUBD*

Ziff. 1 Abs. 2: Die Direktion stützt sich auf das Gesamtgutachten des BRPA. Deshalb ist dieser Absatz folgendermassen zu ergänzen: Soweit zulässig nach Art. 54 Abs. 3 RPBG, sind eine oder mehrere Wohnungen [...] Gebäudevolumens sind [...]".

Ziff. 7 Abs. 2: Die Direktion begrüsst im Übrigen die Stellungnahme der Gemeinde und stützt sich auf das Gesamtgutachten des BRPA, weshalb Abs. 2 gänzlich aus Art. 23 Ziff. 7 GBR zu streichen ist.

Art. 24 *Zone für allgemeine Interessen (ZAI)*

Allgemein: Da, übereinstimmend mit dem Gesamtgutachten des BRPA, die verschiedenen Nutzungen der ZAI im ZNP darzustellen sind, ist auch ihre genaue Nutzung in Art. 24 GBR zu präzisieren (vgl. Kap. 4.3.).

Art. 25 *Materialabbauzone (MAZ)*

Ziff. 3 Abs. 2: Kostenregelungen können nicht Inhalt eines GBR sein. Daher ist der gesamte Abs. 2 aus Art. 25 Ziff. 3 GBR zu streichen.

Art. 26 *Kiesaufbereitungszone (KAZ)*

Ziff. 7 Abs. 2: Die Bestimmung bezüglich der Erstellung eines Umgebungsgestaltungsplans kann nicht Inhalt eines GBR sein. Insbesondere werden die notwendigen Dokumente für Baugesuche auf kantonaler Ebene festgelegt (vgl. Art. 89 Abs. 4 RPBR). Folglich erwägt die RUBD, dass Abs. 2 gänzlich aus Art. 26 Ziff. 7 GBR zu streichen ist.

Ziff. 8 Abs. 1: Auch hier wird die Festlegung eines obligatorischen Vorprüfungsgesuchs vom BRPA für unverhältnismässig gehalten. Jedoch stellte das BRPA in seinem Gesamtgutachten fest, dass in diesem Fall auch keine Kontaktaufnahme notwendig erscheint. Daher entscheidet die RUBD, dass Abs. 1 aus Art. 26 Ziff. 8 zu streichen ist.

Ziff. 8 Abs. 2: Kostenregelungen können nicht Inhalt eines GBR sein. Somit ist der gesamte Abs. 2 aus Art. 26 Ziff. 8 GBR zu streichen.

Ziff. 8 Abs. 3: Der Satzteil "[...] und die neue Nutzung im Planungsverfahren gemäss RPBG zu legalisieren" betrifft ein Verfahren, wofür die Gemeinde und nicht "der/die Betreiber/-in" zuständig ist. Daher ist er aus dem vorletzten Satz von Art. 26 Ziff. 8 Abs. 3 zu streichen.

Art. 28 *Landwirtschaftszone (LZ)*

Ziff. 4: Gemäss der Begriffsverwendung entsprechend der kantonalen Gesetzgebung hat es zu heissen: "Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder einer Bauten und Anlagen ausserhalb [...]."

Ziff. 5: Diese Ziffer umfasst Inhalte, die nicht im GBR aufzuführen sind oder zum Teil in dieser Formulierung nicht zulässig sind. Die bewilligungsfähigen Bauten und Anlagen in der LZ werden

abschliessend durch das Bundesrecht geregelt. Folglich ist sie gänzlich aus dem Reglement zu streichen.

Art. 29 ~~Forstwirtschaftszone (FWZ)~~ Waldareal

Titel: Gemäss der entsprechenden übergeordneten Gesetzgebung hat es "Waldareal" zu heissen.

Art. 30 ~~Naturschutzzone (NSZ)~~ Naturschutzperimeter (NSP)

Allgemein: Aufgrund der im Gesamtgutachten des BRPA erwähnten Praxisänderung und gemäss der Mitteilung des ANL vom 4. Juli 2016 ist dieser Artikel mit "Naturschutzperimeter" zu benennen (vgl. Kap. 4.3.). Die entsprechende Anpassung des Namens ist im gesamten Artikel vorzunehmen.

Art. 31 ~~Landschaftsschutzzone (LSZ)~~ Landschaftsschutzperimeter (LSP)

Allgemein: Dieser Artikel ist mit "Landschaftsschutzperimeter" zu benennen (vgl. Kap. 4.3.). Die entsprechende Anpassung des Namens ist ebenfalls im gesamten Artikel vorzunehmen.

Zudem hat das LwA diesen Artikel negativ begutachtet, da die Unmöglichkeit, auf dieser Zone zu bauen, die Entwicklung von mehreren Landwirtschaftsbetrieben verhindern würde. Das BRPA stellte in seinem Gesamtgutachten fest, dass es sich hier um einen die LZ überlagernden Schutzperimeter handelt, also keine primäre Schutzzone. Es wog ab, dass die im GBR enthaltene Formulierung das Bauen an sich nicht verunmöglicht. Sie schränkt die Bautätigkeit nur ein, wenn dies auch im Einzelnen teilweise zu gewichtigen Einschränkungen führen kann. Der Landschaftsschutz ist zudem ein gewichtiges öffentliches Interesse, der für die Beibehaltung dieses Perimeters im vorgesehenen Ausmass spricht. Ausserdem ist der Gemeinde ihre Planungshoheit zu belassen. Auch hier wird zudem angemerkt, dass die massgebende Interessenabwägung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens durchzuführen sein wird, was die Berücksichtigung beider Interessen bzw. Sachbereiche gewährleistet. Gestützt auf die Analyse des BRPA erwägt die RUBD, dass Art. 31 GBR diesbezüglich nicht weiter anzupassen ist.

Art. 32 Parkierung

Ziff. 1: Der erste Satz ist zu vervollständigen: "Bei Neubauten, Wiederaufbauten, Umbauten, Vergrösserungen und Umnutzungen muss [...]."

Ziff. 4: Gestützt auf das Gutachten des MobA ist die gesamte Ziff. 4 zu streichen. Die Gemeinde besitzt nämlich kein Parkplatzkonzept.

Ziff. 7: Die Bestimmung bezüglich der Erstellung eines Mobilitätsplans für Unternehmen mit mehr als 30 Angestellten kann nicht Inhalt eines GBR sein. Insbesondere werden die notwendigen Dokumente für Baugesuche auf kantonaler Ebene festgelegt (vgl. Art. 89 Abs. 4 RPBR). Folglich ist diese Ziffer gesamthaft aus dem GBR zu streichen.

Art. 34 Dachaufbauten, Parabolantennen, u.ä.

Abs. 1: Der erste Satz "Ausser Solaranlagen [...] bewilligungspflichtig" enthält nicht zulässige Bestimmungen, da diese Baubewilligungspflicht von Bauten und Anlagen abschliessend durch das übergeordnete Recht festgelegt wird. Folglich ist der erste Satz aus Art. 34 Abs. 1 GBR zu streichen.

Darauf gestützt ist der Absatz folgendermassen zu ergänzen: "Dachaufbauten, Parabolantennen, u. ä. Sie sind so anzuordnen [...]."

Anhang 3 Vorschriften für geschützte Gebäude

Ziff. 1 lit. a) Baukörper lit. a): Der letzte Satz "Beim Umbau [...] beantragt werden" ist nicht zulässig. Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA ist er daher gänzlich aus dem GBR zu streichen.

Ziff. 1 lit. b) Fassaden lit. c): Der dritte Aufzählungspunkt "Es ist nicht erlaubt [...] erforderlich" ist nicht zulässig. Die RUBD fordert gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA die Streichung dieses Punktes. Das Gutachten des KGA wird von Amtes wegen eingeholt. Es braucht also keine Wiederholung im Reglement.

Ziff. 1 lit. g) Störende Zufügungen: Auch diese Bestimmungen sind nicht zulässig. Die RUBD folgt dem Gutachten des BRPA und fordert, dass der gesamte Absatz aus dem Reglement gestrichen wird.

7.3. Formelle Korrekturen

Die RUBD beauftragt das BRPA, folgende formelle Korrekturen im GBR vorzunehmen, welche keine Auswirkungen auf die Situation der Grundeigentümer haben (~~zu streichen~~; zu ergänzen):

- > *Art. 9 Ziff. 5:* Es hat zu heissen: "Sollte es notwendig sein [...];
- > *Art. 15 Ziff. 2:* Beim ersten Aufzählungspunkt hat es zu heissen: "muss im Sinne von Art. 137 RPBG und Art. 88 RPBR [...]";
- > *Art. 20 und 21 Ziff. 2:* Es hat zu heissen: "[...] im Zonennutzungsplan definierten Gebiete [...]";
- > *Art. 26 Ziff. 8 Abs. 3:* Es hat "[...] Wiederinstandstellung des ursprünglichen [...]" zu heissen;
- > *Art. 27 Ziff. 2:* Es hat zu heissen: "[...] Art. 22 Abs. 2 RPG [...]";
- > *Art. 27 Ziff. 4:* Es hat zu heissen: "[...] Art. 24a ff. [...]";
- > *Art. 30 Ziff. 2 Abs. 2:* Es hat zu heissen: "Davon ausgenommen sind jene: [...]";
- > *Art. 32 Ziff. 1:* In der Tabelle hat es zu heissen: "[...] Bruttogeschossfläche nach [...]";
- > *Art. 36:* Es hat zu heissen: "[...] des bestehenden Zonennutzungsplans und seines Reglements vom [...] aufgehoben";
- > *Anhang 6:* Es hat zu heissen: "Reglemente betreffend die Schutzzonen [...]"

V. Wirkung der Genehmigung

1. Die vorliegende Genehmigung umfasst den Gemeinderichtplan, den ZNP und das GBR.

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.

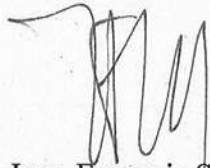
2. Folgende Inhalte der OP sind nicht genehmigt:

- > Die Berechnung der Bauzonendimensionierung der AZ von lokaler Bedeutung;
 - > Die Richtplangebiete "D) Schwandholzweid" auf Art. 64 GB und "E) Blattacher" auf Art. 82 GB, im GemRP;
 - > Die Umzonung von Art. 189 GB (teilweise) in die AZ, im ZNP;
 - > Die Umzonung von Art. 189 GB (teilweise) in die MZ ohne Ausscheidung eines Perimeters für einen obligatorischen DBP für den gesamten Sektor dieser MZ auf Art. 189 GB. Namentlich wird die Umzonung von Art. 189 GB (teilweise) in die MZ nur unter der Bedingung genehmigt, dass ein Perimeter eines obligatorischen DBP für den gesamten Sektor dieser MZ auf Art. 189 GB mitsamt eines Namens im ZNP darzustellen und im GBR die genauen Ziele und Massnahmen des DBP festzulegen sind.
 - > Die folgenden Teile des GBR (ganz oder teilweise, für das Detail siehe Erwägung IV. vorstehend): Art. 7, Art. 8 Ziff. 1 Abs. 2 und Ziff. 7, Art. 9 Ziff. 6, Art. 10 Ziff. 6 und Ziff. 7, Art. 11 Abs. 1, Art. 12 Ziff. 5, Art. 13 Ziff. 3 Abs. 2, Art. 15 Ziff. 2 Abs. 1 und Abs. 2 sowie Ziff. 7 Abs. 2, Art. 19 Ziff. 4 Abs. 2, Ziff. 4 der Art. 21 und 22, Ziff. 7 Abs. 2 der Art. 20, 21 und 22, Art. 23 Ziff. 7 Abs. 2, Art. 25 Ziff. 3 Abs. 2, Art. 26 Ziff. 7 Abs. 2, Ziff. 8 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3, Art. 28 Ziff. 5, Art. 32 Ziff. 4 und Ziff. 7, Art. 34 Abs. 1 und Teile von Anhang 3.
3. Der GemRP, der ZNP und das GBR sind gemäss den Erwägungen III. und IV. anzupassen.
 4. Innert einer Frist von 9 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.
 5. 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 GBR sind für jedermann verbindlich.
 6. Die am 18. November 1986 durch die Baudirektion genehmigte OP St. Ursen ist aufgehoben.

verfügt:

1. Die Gesamtrevision der Ortsplanung St. Ursen ist mit den unter den Erwägungen III., IV. und V. erwähnten Bedingungen genehmigt.

2. Die von der Gemeinde zu bezahlende Gebühr beträgt Fr. 7'300.-.



Jean-François Steiert
Staatsrat, Direktor

Der Genehmigungsentscheid 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 St. Ursen, mit 2 Dossiers und den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe (je 2 Ex.);
- > Urbaplan, Boulevard de Pérolles 31, 1700 Freiburg (1 Ex. mit den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe);
- > interessierte Dritte;
- > das Amt für Kulturgüter, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Mobilität, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Archäologie des Kantons Freiburg, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Wald, Wild und Fischerei, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Natur und Landschaft, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Landwirtschaft, im Hause (1 Ex.);
- > das Naturgefahrenkommission, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Umwelt, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Umwelt – Sektion Gewässer, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Energie, im Hause (1 Ex.);
- > das Oberamt des Sensebezirks, Kirchweg 1, Postfach 12, 1712 Tafers (1 Ex.).

