



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: ChF/MaS/sh

Freiburg, 19. Februar 2020

Wünnewil-Flamatt, Gemeinde. Genehmigung der Änderung 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 22. Juli 2015 durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) genehmigte Ortsplanung (OP);

auf die Akten,

in Erwägung:

I. Gegenstand

Gegenstand der vorliegenden Genehmigung ist die Anpassung der OP der Gemeinde Wünnewil-Flamatt an die Bedingungen gemäss der Genehmigung der Gesamtrevision durch die RUBD vom 22. Juli 2015.

II. Verfahren

Genehmigung der Gesamtrevision der OP

22. Juli 2015.

Öffentliche Auflagen

Die öffentlichen Auflagen der Änderung der OP wurden in den Amtsblättern Nr. 47 vom 25. November 2016 und Nr. 8 vom 23. Februar 2018 publiziert. Die Gemeinderichtpläne (GemRP) wurden gleichzeitig in Vernehmlassung gegeben.

Einsprachen und Bemerkungen

Während der öffentlichen Auflagen ist insgesamt eine Einsprache eingegangen, die vom Gemeinderat gesetzeskonform behandelt wurde.

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

Annahme durch den Gemeinderat

Der Gemeinderat hat die Änderung der OP am 6. Februar 2017 (Zonennutzungsplan/ZNP) und 16. April 2018 (letztmalige Annahme des GemRP und des Gemeindebaureglements/GBR) angenommen.

Beschwerden

Gegen den Einspracheentscheid der Gemeinde wurde keine Beschwerde bei der 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. 20 vom 17. Mai 2019 publiziert. Zusätzlich zur Publikation im Amtsblatt wurde die Gemeinde mit Brief vom 15. Mai 2019 auf die Publikation des rechtlichen Gehörs aufmerksam gemacht und zur Stellungnahme innert 30 Tagen ab Publikation eingeladen.

Stellungnahmen

Die Gemeinde Wünnewil-Flamatt hat in ihrem Schreiben vom 6. Juni 2019 betreffend die Punkte der vorerwähnten Publikation der RUBD anlässlich der Gewährung des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Es wurde ferner eine weitere Stellungnahme von einer Drittperson am 17. Juni 2019 eingereicht.

Zu den Erwägungen hierzu, siehe Erwägung IV. Kap. 3, 4 und 5 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:

- > Freiburger Tourismusverband;
- > PostAuto Schweiz AG;

- > Amt für Natur und Landschaft (neu: Amt für Wald und Natur; WNA);
- > Amt für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen (LSVW).

Günstig mit Bedingungen:

- > SBB AG;
- > Amt für Mobilität (MobA);
- > Amt für Archäologie des Kantons Freiburg (AAFR);
- > Amt für Kulturgüter (KGA);
- > Armasuisse;
- > Amt für Umwelt (AfU).

Ungünstig:

- > Amt für Umwelt – Sektion Gewässer (AfU-Gew);
- > Naturgefahrenkommission (NGK);
- > Amt für Energie (AfE);
- > Amt für Landwirtschaft (LwA).

Gesamtgutachten des Bau- und Raumplanungsamtes:

- > Günstig mit Bedingungen.

IV. Beurteilung durch die RUBD

Die RUBD macht sich die vom Bau- und Raumplanungsamt (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 wird.

Gegenstand der vorliegenden Prüfung sind ausschliesslich die Anpassungen an den Genehmigungsentscheid vom 22. Juli 2015. Alle neu geforderten Bedingungen, die Elemente betreffen, die bereits in früheren Verfahrensschritten zu überprüfen waren, sind erst im Rahmen der nächsten OP-Revision zu berücksichtigen, sofern nachfolgend nicht anders entschieden wird.

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. Gemäss Art. 38a RPG und 52a RPV existierte ein Moratorium für Bauzonen, welches bis zur Teilgenehmigung des neuen kantonalen Richtplans (KantRP) durch den Bundesrat am 1. Mai 2019 gültig war. Die in der vorliegenden Änderung der OP geplanten Erweiterungen der Bauzone waren

bereits Bestandteil des Genehmigungsdossiers von 2015. Gemäss dem Genehmigungsentscheid vom 22. Juli 2015 wurde das Moratorium der Bauzonen eingehalten, da alle Erweiterungen aber auf Fruchtfolgeflächen (FFF) geplant waren, unterlagen sie aber dem damaligen FFF-Moratorium und wurden im Rahmen des Genehmigungsentscheids der RUBD sistiert. Die betreffenden Einzonungen werden insoweit anhand der Kriterien des alten KantRP analysiert (vgl. unten).

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 niederer Dichte und keine Nutzung des Bodens für oberirdische Parkplätze).

Im vorliegenden Verfahren wurde die Überprüfung der geplanten Erweiterungen der Bauzone erneut aufgenommen. Alle Erweiterungen liegen weiterhin auf FFF. Die Gemeinde hat in der Stellungnahme zum rechtlichen Gehör erläutert, inwiefern die Voraussetzungen von Art. 30 Abs. 1bis RPV eingehalten sind. Darauf wird in Kap. 3.2 näher eingegangen.

1.2. Revision des kantonalen Richtplans

Der KantRP wurde am 1. Mai 2019 vom Bund teilweise genehmigt. Gemäss Art. 18 Abs. 1 RPBG ist der neue KantRP für die kantonalen und kommunalen Behörden seit der Annahme durch den Staatsrat am 2. Oktober 2018 verbindlich. Ab diesem Zeitpunkt ist die RUBD grundsätzlich verpflichtet, die OP aufgrund der neuen kantonalen Bestimmungen zu prüfen.

Im Dezember 2017 hatte die RUBD beschlossen, OP-Dossiers, die vor der Annahme des neuen KantRP durch den Staatsrat am 2. Oktober 2018 öffentlich aufgelegt worden sind, gestützt auf den alten KantRP zu beurteilen. Damit wurde sichergestellt, dass sowohl das neue RPG richtig angewendet wird als auch der grossen Arbeit Rechnung getragen wird, welche die Gemeinden für die Anpassung ihrer OP an das RPBG, das seit dem 1. Januar 2010 in Kraft ist, geleistet haben. Diese Vorgehensweise erlaubte zudem eine kontrollierte Siedlungsentwicklung, die den raumplanerischen Zielen und Grundsätzen entspricht.

Das Kantonsgericht hat in seinem Entscheid vom 3. September 2019 die Art, wie OP-Gesamtrevisionen, die vor der Annahme des kantonalen Richtplans durch den Staatsrat aufgelegt worden waren, behandelt werden, in Frage gestellt. In seinem Entscheid vom 3. September 2019 hob das Kantonsgericht eine Genehmigungsverfügung der RUBD für die OP einer Freiburger Gemeinde auf, weil sich die RUBD dabei auf den alten KantRP gestützt hatte. Das Kantonsgericht begründete seinen Entscheid damit, dass der neue KantRP ab Annahme durch den Staatsrat für die kantonalen und kommunalen Behörden verbindlich sei, weshalb die RUBD bei der Prüfung des OP-Dossiers die neuen Regeln hätte anwenden müssen.

Die RUBD hat infolgedessen eine Überprüfung des vorliegenden Dossiers zur Genehmigung der Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen der OP der Gemeinde Wännwil-Flamatt auf den vorerwähnten Kantonsgerichtsentscheid gemacht. Sie stellt bei ihrer Analyse fest, dass aufgrund der Tatsache, dass die vorliegende Änderung der OP nicht nur die Umsetzung der in der vom 22. Juli 2015 geforderten Bedingungen sondern auch neue zusätzliche Änderungen enthält, bei der Bearbeitung des vorliegenden Dossiers grundsätzlich auch die Kriterien des neuen KantRP zur Anwendung kommen. Darauf gestützt wurden die neuen von der Gemeinde in das Dossier zur Schlussprüfung eingebrachten Aspekte, welche eine tiefgründige und erstmalige Begutachtung

benötigen, anhand der Kriterien des neuen KantRP beurteilt. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die Umzonung in eine Mischzone (MZ). Jene Aspekte, die im Genehmigungsentscheid von 2015 gefordert wurden und welche die Gemeinde im vorliegenden Dossier entsprechend umgesetzt hat, wurden bis auf die erhebliche Gefährdung durch Hochwasser nicht erneut in Frage gestellt. Auch die Gutachten der konsultierten Amstellen und Organe basieren grundsätzlich auf der Überprüfung, ob die Forderungen gemäss dem Genehmigungsentscheid von 2015 korrekt umgesetzt worden sind, weshalb keine neue Analyse gemäss den Kriterien des neuen KantRP vorgenommen wurde.

Was die oben genannten Einzonungen auf FFF anbelangt, so wurde bereits dargelegt, dass diese Erweiterungen der Bauzone bereits Bestandteil des Genehmigungsdossiers von 2015 waren. Die betreffenden Einzonungen wurden im Rahmen der Genehmigung von 2015 von der RUBD grundsätzlich positiv beurteilt und in diesem Sinne genehmigt. Sie wurden lediglich aufgrund des damals bestehenden FFF-Moratoriums sistiert. Dieser Entscheid ist rechtskräftig geworden. Insoweit bilden die Einzonungen an sich nicht Bestandteil einer neuen Änderung, welche nach dem neuen KantRP zu beurteilen ist, vielmehr entsprechen sie noch der Folgeleistung des damaligen Genehmigungsentscheids.

1.3. Bauzonendimensionierung der Arbeitszonen

Laut dem Genehmigungsentscheid vom 22. Juli 2015 fehlte bei der Berechnung der Bauzonendimensionierung der Arbeitszone (AZ) lokaler Bedeutung der gewerbliche Anteil der Reserven der vorhandenen MZ. Dies war der Fall, da die OP nicht vollständig der neuen kantonalen Gesetzgebung angepasst wurde und somit im GBR bei der MZ kein Mindestanteil an Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen festgelegt wurde. Im Entscheid von 2015 wurde deshalb unter anderem gefordert, die Berechnung der AZ lokaler Bedeutung entsprechend zu korrigieren.

Die Gemeinde führt im erläuternden Bericht aus, dass dieser Forderung im Rahmen der Anpassung an die Genehmigungsbedingungen nicht nachgegangen wird, da die Neuberechnung als unverhältnismässig angesehen wird. Die Gemeinde will diese Anpassung bei einer allfälligen späteren neuen Anpassung der OP umsetzen.

Die RUBD wägt ab, dass die Gemeinde die genannte Bedingung nicht mehr umzusetzen hat. Weil die Gemeinde über eine korrekt dimensionierte Bauzonendimensionierung der AZ verfügt und mit dem neuen KantRP eine neue Berechnungsmethode eingeführt wurde, in welcher die MZ nicht mehr in der Berechnung der AZ integriert werden, ist die Forderung der Umsetzung dieser Bedingung im vorliegenden Rahmen unverhältnismässig.

Naturgefahren

Die im Gesamtgutachten des BRPA enthaltenen Anpassungen des erläuternden Berichts sind vorzunehmen.

1.4. Grundlagestudien

Erfassung der Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone

Die RUBD macht sich das Gesamtgutachten des BRPA zu eigen: Die Entfernung des Speichers "Bagewil 8A" als Kulturgut von der Karte ist im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen.

2. Gemeinderichtplan

2.1. Allgemeines

Der GemRP der vorerwähnten Gesamtrevision der OP von 2015 gilt weiterhin für diejenigen Elemente des Plans, die nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung der OP sind.

Der GemRP entspricht den Anforderungen von Art. 41 RPBG, was die Bodennutzung und die Bodenressourcen, die Mobilität sowie die Landschaft anbelangt.

Kommunale Energieplanung

Im Entscheid der RUBD von 2015 wurde erwogen, dass die verbindlichen Elemente der übergeordneten Energieplanung der Region Sense in die OP aufgenommen werden sollen. Es sollten die genauen Ziele in der Gemeinderichtplanung festgelegt und die umzusetzenden Massnahmen definiert werden. Im erläuternden Bericht zum Dossier der Anpassung an die Genehmigungsbedingungen bringt die Gemeinde vor, dass die Energieplanung nicht im Rahmen dieser Anpassung umgesetzt werden soll, sondern im Rahmen einer nächsten OP-Revision. Dies aus dem Grund, da so die Anpassung der OP schnellstmöglich umgesetzt werden könne.

Gestützt auf die Gutachten des AfE und des BRPA können die Argumente der Gemeinde von der RUBD nicht akzeptiert werden, da neben dem Entscheid der RUBD von 2015 auch das Energiegesetz vom 9. Juni 2000 (EnGe, SGF 770.1) und der Sachplan Energie die Gemeinden dazu verpflichtet, einen kommunalen Energieplan zu erstellen. Zudem ist die Energieplanung unerlässlich, da sie erlaubt, wichtige Massnahmen in Verbindung mit der aktuellen und künftigen Raumentwicklung der Gemeinde zu treffen. Nach abgeschlossener Raumentwicklung ist es zu spät, geeignete Massnahmen betreffend die Energie zu treffen.

Die RUBD macht sich somit die Erwägungen des Gesamtgutachtens zu eigen: Die Ziele und Massnahmen der übergeordneten regionalen Energieplanung sind in die OP-Instrumente aufzunehmen und die entsprechende Anpassung der OP ist vorzunehmen. Die RUBD lädt die Gemeinde ein, die notwendigen Ergänzungen direkt mit dem AfE zu koordinieren.

Die RUBD erinnert die Gemeinde daran, dass der GemRP behördenverbindlich ist. Falls die Gemeinde auch grundeigentümergebundene Massnahmen festlegt, sind diese im ZNP und im GBR vorzusehen.

2.2. GemRP "Nutzungsrichtplan"

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. Die RUBD folgt der technischen Begutachtung des BRPA. In der Tat kann wohl die geplante künftige Nutzung im erläuternden Bericht erwähnt werden. Es ist aber nicht sinnvoll, die geplante Siedlungserweiterung einer ausschliesslichen Nutzung zuzuordnen. Ansonsten riskiert die Gemeinde, dass bei Änderungen der Absicht unnötige formelle Korrekturen des GemRP notwendig werden. Diese Bemerkung stellte keine Bedingung des Entscheids von 2015 dar. Die gewählte Darstellung ist aktuell nicht zwingend zu ändern. Eine Änderung erscheint jedoch im Rahmen der nächsten OP-Revision sinnvoll.

Mit der vorliegenden Änderung der OP sieht die Gemeinde keine neuen Richtplangebiete vor. Zu den bereits im Rahmen der Genehmigung der Gesamtrevision der OP genehmigten Richtplangebiete haben sich gewisse Amtsstellen jedoch im vorliegenden Verfahren nochmals geäußert, deshalb nimmt die RUBD zu diesen Gutachten im Folgenden Stellung.

Richtplangebiet "R1d"

Gemäss der Analyse des Gesamtgutachtens hat die Gemeinde den im Entscheid von 2015 geforderten Gefahrenperimeter "Instabilitäten" in den ZNP übertragen (vgl. Erwägung IV, Kap. 3.). Die RUBD macht sich im Übrigen das Gesamtgutachten des BRPA zu eigen und weist darauf hin, dass die NGK in ihrem Gutachten feststellt, dass sich der nordöstliche Bereich dieses Richtplangebietes in einem Gefahrenhinweisbereich für Rutschungen befindet, bei dem gemäss dem KantRP die genaue Gefahrenstufe vor der Einzonung anhand einer Untersuchung festzulegen ist. Darauf gestützt erwägt die RUBD, dass bei einer allfälligen Einzonung des fraglichen Richtplangebietes die eingehende Interessenabwägung bezüglich der vorerwähnten Thematik vorbehalten bleibt.

Richtplangebiet "R2d"

Die NGK und das BRPA halten in ihren Gutachten fest, dass sich im südlichen Teil des Richtplangebietes "R2d" ein Perimeter mit mittlerer Gefährdung für Rutschungen befindet. Gemäss dem KantRP dürfen Gebiete, welche sich in einem solchen Sektor befinden, nicht eingezont werden. Darauf gestützt wägt die RUBD ab, dass bei einer allfälligen Einzonung des fraglichen Richtplangebietes die eingehende Interessenabwägung bezüglich der vorerwähnten Thematik vorbehalten bleibt.

Die Teile des Richtplangebietes "R2d", welche im Raumbedarf des Gewässers liegen, können gemäss den Gutachten des AfU-Gew und des BRPA nicht eingezont werden. Dies wurde bereits im Genehmigungsentscheid vom 22. Juli 2015 festgestellt.

Richtplangebiete "R3a" und "R3b"

Die RUBD macht sich das Gesamtgutachten des BRPA zu eigen: Laut dem Gutachten des AfU-Gew ist der genaue Verlauf des Kostrainbachs im Rahmen einer künftigen Einzonung der Richtplangebiete "R3a" und "R3b" festzulegen. Zudem können die Teile der fraglichen Richtplangebiete, welche im Raumbedarf des Gewässers liegen, nicht eingezont werden. Dies wurde ebenfalls bereits im Entscheid der RUBD von 2015 festgestellt.

Richtplangebiet "R5"

Entsprechend dem Gesamtgutachten des BRPA liegen laut dem Gutachten des AfU-Gew aktualisierte Gefahreninformationen vor. Gemäss diesen aktualisierten Informationen liegt das Richtplangebiet "R5" in einem Gefahrenhinweisgebiet. Wie vorerwähnt, ist in einem solchen Hinweisbereich gemäss dem KantRP die genaue Gefahrenstufe vor der Einzonung anhand einer Untersuchung festzulegen. Deshalb hält die RUBD fest, dass bei einer allfälligen Einzonung des fraglichen Richtplangebietes die eingehende Interessenabwägung bezüglich der vorerwähnten Thematik vorbehalten bleibt.

Weiter erwähnt das BRPA in seinem Gesamtgutachten, dass das Richtplangebiet "R5" in Konflikt mit dem Raumbedarf der Gewässer steht. Bei einer künftigen Einzonung kann somit der im Raumbedarf liegende Teil dieses Richtplangebietes nicht eingezont werden. Die RUBD folgt auch

hier dem Gesamtgutachten des BRPA und hält fest, dass dies bereits im Entscheid der RUBD von 2015 festgestellt wurde.

2.3. GemRP "Mobilitätsrichtplan"

Die vom MobA geforderten Anpassungen bezüglich des Parkplatzkonzepts und des Mobilitätsrichtplans sind noch vorzunehmen.

2.4. GemRP "Landschaftsrichtplan"

Darstellung und Raumbedarf der Gewässer

Die RUBD macht sich die Abwägung des BRPA zu eigen: Die vom AfU-Gew in seinem Gutachten festgehaltene Anpassung des projektierten Verlaufs des Pfaffenholzbaches ist vorzunehmen. Die RUBD lädt die Gemeinde ein, diese Anpassung des GemRP direkt mit dem AfU-Gew zu koordinieren.

Bezüglich der projektierten Gewässerläufe wurde im Genehmigungsentscheid von 2015 entschieden, dass deren Verlauf nur im GemRP dargestellt werden soll. Diesbezüglich folgt die RUBD der technischen Begutachtung des AfU-Gew und wägt ab, dass die Breite des Raumbedarfs der projektierten Gewässerläufe (z.B. Kostrainbach, Pfaffenholzbach) noch zu vermassen sind, da sie im Massstab 1:5'000 nicht genügend abgelesen werden können.

Materialabbau

Die RUBD stellt fest, dass die im Entscheid von 2015 geforderten Anpassungen bezüglich des Kapitels "Materialabbau" von der Gemeinde korrekt umgesetzt wurden.

Das BRPA erwog in seinem Gesamtgutachten, dass bei den Perimetern "zu erhaltende Ressourcen", Nr. 2309.02, 2309.03, 2309.04 und 2309.06, des Sachplans Materialabbau (SaM) gleichzeitig ein Landschaftsschutzgebiet vorkommt. Beide sind der Grundnutzung der Landwirtschaftszone (LZ) überlagerte Perimeter. Entsprechend dem KantRP muss für die Inanspruchnahme der im SaM festgelegten Sektoren für andere Nutzungen ein überwiegendes Interesse ausgewiesen werden. Aktuell besteht zwischen den zwei überlagerten Perimetern kein Konflikt, da es sich bei den Perimetern des SaM um Perimeter von "zu erhaltenden Ressourcen" handelt. Die RUBD folgt dem Gutachten des BRPA, dass im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung in die Spezialzone für den Materialabbau die abschliessende Interessenabwägung durchzuführen ist, bei der auch die Berücksichtigung beider Interessen bzw. Sachbereiche gewährleistet werden wird.

Zudem hat das BRPA in seinem Gesamtgutachten festgestellt, dass es eine Überschneidung der im SaM als "zu erhaltende Ressourcen", Nr. 2309.01, 2309.02, 2309.03 und 2309.04, festgelegten Perimeter und der im GemRP festgelegten "Perimeter für die Wiederherstellung Landschaftsstrukturen / Aufwertung im Zusammenhang mit dem Vernetzungsprojekt sowie für die gestalterische Aufwertung des Landschaftsraumes" gibt. Auch hier folgt die RUBD dem BRPA, dass im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung in die Spezialzone für den Materialabbau die abschliessende Interessenabwägung durchzuführen ist, womit die Berücksichtigung beider Interessen bzw. Sachbereiche gewährleistet wird.

2.5. Formelle Korrekturen

Die RUBD stützt sich auf das Gesamtgutachten des BRPA und entscheidet, dass die formellen Korrekturen des GemRP, welche im Gesamtgutachten dieser Amtsstelle synthetisiert sind, im Rahmen der Anpassung an die Genehmigungsbedingungen vorzunehmen sind. Dies rechtfertigt sich, da im GemRP auch andere Anpassungen vorzunehmen sind.

3. Zonennutzungsplan

3.1. Allgemeines

Für die aufgrund des Genehmigungsentscheids von 2015 geänderten Elemente des ZNP, welche im Folgenden nicht speziell erwähnt werden, sieht die RUBD die Genehmigung vor. Der ZNP der Gesamtrevision der OP von 2015 gilt im Übrigen weiterhin für die Elemente des Plans, die nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung der OP sind.

3.2. Nutzungsänderungen

3.2.1. Allgemeine Hinweise zu den Nutzungsänderungen

Fünf Einzonungen wurden im Rahmen des Genehmigungsentscheids der RUBD vom 22. Juli 2015 mit dem Moratorium für Bauzonen als konform beurteilt (Kompensation gemäss Art. 38a RPG und Art. 52a RPV), liegen jedoch auf FFF und waren damals vom FFF-Moratorium betroffen. Da diese Einzonungen vom FFF-Moratorium betroffen waren, wurden sie, wie bereits erwähnt, im Rahmen der Genehmigung sistiert (vgl. Erwägungen IV, Kap. 1.). Grundsätzlich machte sich die RUBD im Entscheid 2015 das Gesamtgutachten des BRPA zu eigen, welches die Einzonungen an sich positiv begutachtete, die eingehende Abwägung bezüglich der Einhaltung des Art. 30 Abs. 1bis RPV jedoch vorbehält. Gestützt auf den rechtskräftig gewordenen Genehmigungsentscheid wird nachfolgend lediglich noch beurteilt, inwiefern die Voraussetzungen von Art. 30 Abs. 1bis RPV eingehalten sind.

Einzonungen

Einzonung eines Teils des Art. 1710 des Grundbuches in die Wohnzone mittlerer Dichte

a. Gesamtgutachten des BRPA

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die Einzonung des Art. 1710 des Grundbuches (GB) der Gemeinde Wünnewil-Flamatt in die Wohnzone mittlerer Dichte (WmD) vorgesehen. Art. 1710 GB liegt auf einer FFF (Kategorie A). Wie erwähnt, konnten zum Zeitpunkt der Genehmigung 2015 keine Einzonungen auf FFF genehmigt werden. Die RUBD folgte in ihrem Genehmigungsentscheid vom 22. Juli 2015 der Begutachtung des BRPA: Da eine Einzonung von FFF in die niedere Dichte vorgesehen war, wurde die Nutzungsart negativ begutachtet. Bezüglich der Einzonung eines Teils von Art. 1710 GB stellte das BRPA im Übrigen aber eine positive Begutachtung aus. Dies aus dem Grund, da die Gemeinde Wünnewil-Flamatt, laut dem genehmigten regionalen Richtplan des Sensebezirks, ein interkommunales Zentrum darstellt und somit der Empfangskapazität für neue Einwohner in einer solchen Gemeinde in der Regel ein grösseres Gewicht beizumessen ist, als in kleineren Gemeinden.

Im Rahmen der Anpassung an die Genehmigungsbedingungen hat die Gemeinde die vorgesehene

Nutzungsart gewechselt. Neu sieht die Gemeinde auf diesem Teil der fraglichen Parzelle eine WmD vor. Im erläuternden Bericht hat die Gemeinde die neu geplante Nutzung jedoch nicht näher erläutert. Deshalb schloss das BRPA, dass ihr raumplanerischer Zweck und ihre raumrelevante Notwendigkeit grundsätzlich nicht gemäss Art. 47 RPV nachgewiesen werden. Auch wird nach Ansicht des BRPA somit nicht nachgewiesen, ob die Bedingungen des Art. 30 Abs. 1bis RPV eingehalten werden. Das LwA hat sich in seinem Gutachten bezüglich dieser Einzonung deshalb auch nicht weiter geäußert.

Gestützt auf die vorhandenen Unterlagen konnte das BRPA bei seiner Analyse zumindest feststellen, dass durch die von der Gemeinde vorgesehene WmD zumindest das zweite Kriterium von Art. 30 Abs. 1bis RPV erfüllt wird, da eine optimale Nutzung der beanspruchten Fläche sichergestellt wird.

Im Entscheid der RUBD von 2015 wurde erwogen, dass die Bemassung der Einzonung im ZNP korrigiert wird, dies gemäss der separat nachgereichten Änderung des ZNP bezüglich der Korrektur der Bemassung der Bauzonengrenze des eingezonten Teils des Art. 1710 GB. Dieser Forderung ist die Gemeinde nachgekommen. Das BRPA kann diese Bemassung positiv beurteilen.

Auf die vorerwähnten Gründe gestützt, beurteilte das BRPA die Einzonung eines Teils des Art. 1710 GB in die WmD in der vorliegenden Form negativ. Die Gemeinde soll den raumplanerischen Zweck und die raumrelevante Notwendigkeit der Einzonung gemäss Art. 47 RPV nachweisen und eine Rechtfertigung im Rahmen der Anforderung von Art. 30 Abs. 1bis RPV vornehmen.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass sich die Bauzonen nach dem voraussichtlichen Bedarf richten und nicht überdimensioniert sind. Zudem weist die Gemeinde darauf hin, dass die gesamte rechtsgültige Bauzone nach der Revision kleiner ist.

Nach Ansicht der Gemeinde liegt die geplante Einzonung im Sinn der kantonalen Siedlungsentwicklung. Die Gemeinde verweist darauf, dass sie laut dem genehmigten regionalen Richtplan des Sensebezirks ein interkommunales Zentrum ist und "ihrer Empfangskapazität für neue Einwohner also ein grösseres Gewicht beizumessen [sei]. [...] Bauzonen sind in den (interkommunalen) Zentren zu schaffen, weil die angestrebte Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft dort stattfinden soll, und nicht in peripheren Gemeinden [...]".

Die Einzonung entspricht gemäss der Stellungnahme der Gemeinde den raumplanerischen Zielen, den Boden haushälterisch zu nutzen und eine erhöhte Einwohnerdichte zu erreichen. Laut der Gemeinde seien durch die fragliche Einzonung "weder Schutzgebiete, noch Schutzmassnahmen, noch Schutzobjekte [...] betroffen". Einzig die FFF ist gemäss der Gemeinde betroffen. Überdies sei die Lage für die Wohnnutzung sehr geeignet, da keine Lärmbelastung, keine Verkehrsbelastung und eine vorteilhafte Exposition bestehe. Die vorteilhafte Geometrie der Bauzone ermögliche eine rationelle Erschliessung und Bebauung der Fläche. Die Verbindung der Bauzone für den Langsamverkehr zum Bahnhof erfolge über wenig befahrene Wege und für die Fussgänger auf dem letzten Abschnitt auf dem Trottoir. Die Groberschliessung sei im betreffenden Sektor weitgehend realisiert. Des Weiteren verweist die Gemeinde darauf, dass die geplante Einzonung die bestehende Bauzone "arrondiert" und sich auf die bisher bebaute Geländekammer beschränke. Das Terrain an sich werde aktuell nicht als FFF, sondern als Wies- und Weideland genutzt. Im Rahmen der

Ortsplanrevision seien zudem landwirtschaftliche Flächen ausgezont worden, die künftig als FFF anrechenbar seien. Damit könne die Bilanz der landwirtschaftlichen Böden ausgeglichen werden.

Laut der Gemeinde handelt es sich bei der fraglichen Einzonung um eine "Auffüllung des Baugebietes: [...] das betroffene Gebiet schafft [...] eine gerade Linie und in der Landschaft eine logische Linie des Siedlungsrandes [...]". Zudem passe "die neue Zone an die angrenzenden Bauten [...]".

Bezüglich der Siedlungsentwicklung hält die Gemeinde fest, dass "eine Ergänzung der Bauzone [...] im Bereich Leimackerstrasse/Felseneggstrasse [...] ebenfalls zweckmässig [sei]". Dieses Gebiet liege jedoch ebenfalls auf FFF und soll im Sinne der FFF genutzt werden. Das Gebiet zwischen Kurholzweg/Höhenweg und dem Wald liegt gemäss der Gemeinde ausserhalb der FFF: "Die Überbauung dieses Gebietes würde allerdings das Siedlungsgebiet weit ausdehnen". Zudem habe die Gemeinde "von sich aus eine möglichst ausgeglichene Bilanz von Ein- und Auszonungen vorgenommen – und damit auch von FFF [...]".

Mit der vorliegenden Einzonung will die Gemeinde das Ziel des Kantons, dass "die Entwicklung an den richtigen Standorten stattfinden soll", erfüllen. Zudem müsse die Gemeinde Einzonungen vornehmen können, damit sie die Aufgabe gemäss dem regionalen Richtplan des Sensebezirks erfüllen kann.

Abschliessend erwähnt die Gemeinde in ihrer Stellungnahme, dass "eine konkrete Bauabsicht zur Bebauung der Bauzone [bestehe] sobald die Zonennutzungsplanung genehmigt [sei]" und sie eine Studie zum Verdichtungs- und Aufwertungspotenzial in Auftrag gegeben habe. Diese zeige auf, dass das Verdichtungspotenzial in vielen Wohnzonen aufgrund von deren Lage an Verkehrsachsen oder in der Nähe des Waldes oder von Gewässern bzw. aufgrund von deren Bebauung eingeschränkt sei. Deshalb bestehe ein Bedarf an der Einzonung der weiteren Wohnzone.

c. Stellungnahme der Grundeigentümer von Art. 1710 GB

Die Grundeigentümer von Art. 1710 GB, welche vertreten werden durch Rechtsanwalt Beat Marfurt, beantragen, dass die Einzonung in die WmD genehmigt wird. In ihrer Stellungnahme führen sie aus, dass Art. 1710 GB direkt an die bestehende Bauzone grenzt und zwar als eine "[...] Art Baulücke zwischen den Bebauungen entlang der Pfaffenholzstrasse und der Siedlung im Gebiet Höhenweg/Kurholzweg". Von der Lage her biete sich diese Parzelle als Bauland an, da sie sich perfekt in die bestehende Bauzone einpasse. Weiter erwähnen die Grundeigentümer in ihrer Stellungnahme, dass die Einzonung der Parzelle anlässlich des Entscheids von 2015 einzig aufgrund des FFF-Moratoriums und der mangelnden Verdichtung nicht genehmigt worden sei. Mit der vorliegenden Anpassung der OP gebe es keinen Grund mehr, die Einzonung der Liegenschaft nicht zu genehmigen. Des Weiteren weisen die Grundeigentümer darauf hin, dass bereits eine Parzelle im Hinblick auf die geplante Einzonung abparzelliert und verkauft worden sei. "Vom Kanton [sei] diesbezüglich insbesondere die Steuer zum Ausgleich der Verminderung des Kulturlandes im Hinblick auf diese neue Liegenschaft bezogen und die Grundstückgewinnsteuer veranlagt [worden]". Angesichts dieser Tatsache würde es als seltsam erscheinen, wenn der Kanton zwar einerseits eine Steuer zum Ausgleich der Verminderung des Kulturlandes und Grundstückgewinnsteuern erhebe, andererseits aber das besagte Kulturland nicht in die Bauzone einzone.

d. Erwägungen der RUBD

Die Direktion nimmt für ihre Entscheidung sowohl die Stellungnahmen der Gemeinde und der Grundeigentümerin zur Kenntnis wie auch das Gesamtgutachten des BRPA. In ihrer Stellungnahme hat die Gemeinde gemäss Art. 47 RPV diese Änderung der Nutzung nun erläutert. Darauf gestützt kann die Direktion im Folgenden den raumplanerischen Zweck und die raumrelevante Notwendigkeit der Einzonung überprüfen.

Bezüglich des in der Stellungnahme der Gemeinde erwähnten Bauzonenmoratoriums bezieht sich die Direktion auf den Entscheid von 2015, in welchem festgehalten wurde, dass das Bauzonenmoratorium eingehalten wird. Dieses wurde bei der Beurteilung der vorliegenden Einzonung auch nicht erneut in Frage gestellt. Dass die gesamte rechtsgültige Bauzone nach der Revision der OP kleiner ist als vor der Revision wird von der Direktion begrüsst, ebenfalls der Aspekt, dass in der Gesamtrevision nur wenige neue Bauzonen vorgesehen worden sind. Die RUBD begrüsst zudem, dass die Gemeinde eine Studie zum Verdichtungs- und Aufwertungspotenzial für die rechtskräftigen Wohnzonen in Auftrag gegeben hat. Die Stellungnahme zeigt die Resultate dieser Studie jedoch nicht detailliert auf, weshalb die Direktion diesbezüglich nicht abschätzen kann, ob aufgrund dieser Studie tatsächlich ein Bedarf für neue Einzonungen in die Bauzone besteht.

Wie die Gemeinde in ihrer Stellungnahme richtigerweise erwähnt, stellt die Gemeinde Wünnewil-Flamatt, laut dem genehmigten regionalen Richtplan des Sensebezirks, ein interkommunales Zentrum dar und es ist insoweit der Empfangskapazität für neue Einwohner in einer solchen Gemeinde in der Regel ein grösseres Gewicht beizumessen, als in kleineren Gemeinden. Dies wurde im Gesamtgutachten des BRPA vom 25. März 2015, dem die RUBD diesbezüglich im Entscheid von 2015 gefolgt ist, bereits festgehalten. Zudem liegt die Gemeinde Wünnewil-Flamatt gemäss dem neuen KantRP innerhalb der Siedlungspriorität 3. Das heisst, sie stellt ein städtisches Gebiet ausserhalb der Zentren dar und ist ein Zentrum für Wohnen und Arbeiten.

Die Grundeigentümerin ist der Ansicht, dass der Kanton über eine genügend grosse Fläche an FFF verfügt, weshalb die Sistierung der Einzonung nicht mehr gültig sei. In der Tat hat der Bund zwischenzeitlich festgestellt, dass der Kanton Freiburg den Mindestumfang an FFF einhält, weshalb dieses Moratorium und somit auch die damit verbundene Sistierung gewisser Einzonungen in der Gemeinde Wünnewil-Flamatt weggefallen sind. Gemäss dem revidierten Art. 30 Abs. 1bis RPV, der am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, sind Einzonungen auf FFF jedoch nur dann möglich, wenn die in Absatz 1bis von Art. 30 RPV festgehaltenen Kriterien eingehalten sind (vgl. Erwägungen IV, Kap. 1.). Infolgedessen ist trotz des Wegfalls des Moratoriums im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV nachzuweisen, dass die zwei im Bundesrecht festgelegten Kriterien eingehalten werden. In der im Rahmen des rechtlichen Gehörs eingereichten Stellungnahme nimmt die Gemeinde nun Bezug auf die zwei vorerwähnten Kriterien des Art. 30 Abs. 1bis RPV.

Bezüglich des in der Stellungnahme der Grundeigentümerin bereits abparzellierten Grundstücks und der bereits damit bezahlten Kosten (Steuer zum Ausgleich der Verminderung des Kulturlandes und Grundstücksgewinnsteuer) hält die Direktion fest, dass diese Entscheide nicht in der Kompetenz der RUBD liegen und keinen Einfluss auf die raumplanerische Begutachtung der vorliegenden Einzonung haben. Die RUBD empfiehlt der Grundeigentümerin, diesbezüglich direkt mit der Veranlagungsbehörde Kontakt aufzunehmen, um die vorhandenen Unklarheiten zu klären.

Wie bereits erwähnt, wurde die vorliegende Einzonung mit dem Entscheid von 2015 aufgrund des FFF-Moratoriums 2015 sistiert. Die RUBD folgt schliesslich bezüglich der Einhaltung der

Rechtskonformität dem Gesamtgutachten des BRPA: Aufgrund der WmD kann die optimale Nutzung der beanspruchten Fläche sichergestellt werden. Bezüglich des ersten Kriteriums von Art. 30 Abs. 1bis RPV wägt die RUBD ab, dass die Gemeinde Wünnewil-Flamatt ein interkommunales Zentrum gemäss dem genehmigten regionalen Richtplan darstellt und der Empfangskapazität für neue Einwohner in einer solchen Gemeinde in der Regel ein grösseres Gewicht beigemessen wird, als in kleineren Gemeinden. Zudem grenzt die fragliche Einzonung direkt an die rechtsgültige Bauzone. Die Einzonung liegt zwar nur in einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus E. Die RUBD stellt bei ihrer Analyse aber fest, dass vom fraglichen Artikel zum Bahnhof Wünnewil eine hinreichende Langsamverkehrsverbindung besteht, wie dies die Gemeinde in ihrer Stellungnahme zum rechtlichen Gehör erwähnt. Dadurch ist eine direkte Verbindung von der neuen Bauzone zu einem Bahnhof sichergestellt.

Nach eingehender Abwägung sieht die RUBD die Genehmigung der Einzonung des Art. 1710 GB (teilweise) in die WmD vor.

Einzonung eines Teils der Art. 2024 und 2026 GB in die Mischzone

a. Gesamtgutachten des BRPA

Die Parzellen Art. 2024 und 2026 GB befinden sich in der LZ und liegen ebenfalls auf FFF (Kategorie A). Deshalb wurde auch diese Einzonung in die MZ anlässlich der Genehmigung 2015 aufgrund des FFF-Moratoriums sistiert. Im erläuternden Bericht erwähnt die Gemeinde, dass durch diese Einzonung eine Lücke zwischen zwei rechtsgültigen MZ geschlossen würde. Zudem seien die Parzellen bereits erschlossen und mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) gut erreichbar.

In seinem Gutachten stellt das LwA fest, dass Art. 30 Abs. 1bis lit. b RPV gemäss dem erläuternden Bericht erfüllt wird. Hingegen fehlen die Erläuterungen zur Einhaltung von Art. 30 Abs. 1bis lit. a RPV. Weiter hält das LwA fest, dass die Überprüfung des Bauzonenmoratoriums nicht vorgenommen werden könne, da die entsprechende Tabelle fehle. Bezüglich des Bauzonenmoratoriums verweist das BRPA auf den Genehmigungsentscheid vom 22. Juli 2015, in welchem festgehalten wurde, dass die Gemeinde das Moratorium der Bauzonen einhält. In dieser Berechnung ist die vorerwähnte Einzonung miteinberechnet.

Das BRPA stellt in seiner Analyse fest, dass die Teile der Art. 2024 und 2026 GB eine Siedlungseinheit mit den umliegenden MZ bildet. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof Wünnewil verfügt die vorerwähnte Einzonung auch über einen guten Anschluss an den ÖV. Das BRPA stellt jedoch fest, dass die teilweise eingezonte Fläche der Art. 2024 und 2026 GB nicht innerhalb des Siedlungsgebietes des neuen KantRP liegt. Da die Gemeinde im erläuternden Bericht zudem nicht erwähnt, weshalb ohne diese Einzonung ein wichtiges Ziel des Kantons nicht erreicht werden kann, konnte der Nachweis von Art. 30 Abs. 1bis lit. a RPV nicht abschliessend beurteilt werden.

Weiter hat das BRPA bei der vorliegenden Analyse festgestellt, dass der gemäss kantonaler Gesetzgebung obligatorische Perimeter für einen Detailbebauungsplan (DBP) für diese neue MZ nicht festgelegt worden ist (vgl. Art. 52 Abs. 2 RPBG). Im Genehmigungsentscheid der RUBD von 2015 wurde dieser DBP nicht gefordert. Der DBP ist im vorliegenden Fall jedoch vor allem deshalb wichtig, weil die Parzelle 2026 GB bereits teilweise bebaut ist. Mit einem obligatorischen DBP über die gesamten Art. 2024 und 2026 GB kann ein einheitliches Konzept für die Überbauung sichergestellt werden. Deshalb schlägt das BRPA der Gemeinde vor, im fraglichen Bereich einen obligatorischen DBP zu erstellen. Dieser wäre noch im ZNP vorzusehen und im GBR sollten die Ziele und Grundsätze für die Erstellung dieses DBP gemäss Art. 63 Abs. 1 RPBG festgelegt

werden. Falls die Gemeinde auf diesen obligatorischen DBP verzichtet, soll die Gemeinde im Artikel des GBR zur MZ eine Bestimmung festlegen, wonach der festgelegte Gewerbeanteil pro Baute gezählt wird. Dies aus dem Grund, da die Umsetzung des mischzonenrechtlichen Gewerbeanteils ohne DBP in der Vergangenheit zu Problemen geführt hat.

Auf die oben erwähnten Ausführungen gestützt, konnte das BRPA die Einzonung auf einem Teil der Art. 2024 und 2026 GB im aktuellen Zustand nicht positiv beurteilen. Die Gemeinde soll eine Rechtfertigung im Rahmen der Anforderung von Art. 30 Abs. 1 bis lit. a RPV vornehmen.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde erläutert in ihrer Stellungnahme zusätzlich zu den Ausführungen des erläuternden Berichts, unter anderem, dass die "Einzonung [...]" einen klaren Siedlungsrand mit dem Weg als Abgrenzung definieren und eine homogene, kontinuierliche Mischzone schaffen. Durch die Mischzone kann eine sinnvolle Dichte gefördert werden. [...]" Weiter hält die Gemeinde fest, dass "ohne diese Einzonung ein wichtiges Ziel des Kantons nicht erreicht werden [kann]". Dabei bezieht sich die Gemeinde auf Art. 1 Abs. 2 lit. a RPBG und verweist auf eine geordnete Besiedlung des Gebietes und eine haushälterische Nutzung des Bodens.

In ihrer Stellungnahme erläutert die Gemeinde ebenfalls, dass eine homogene, kontinuierliche Mischzone geschaffen werden soll. Zusammen mit der Auszonung des Hanges zwischen der Autobahn und dem Dorfzentrum werde damit auch die Ansicht des Dorfes aus der Weitsicht stark aufgewertet. Damit werde das Ziel des Kantons gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. a RPBG erreicht.

Ferner weist die Gemeinde darauf hin, dass der geplante Weg eine natürliche Abgrenzung der Bauzone bildet. Falls die Einzonung der Teile auf Art. 2024 und 2026 GB nicht genehmigt werde, entstehe zwischen der rechtsgültigen Bauzone und dem geplanten Weg eine Lücke, welche landwirtschaftlich nur schwer zu bearbeiten sei. Damit seien auch die Ziele der Landwirtschaft nicht erreicht.

Bezüglich der Festlegung eines obligatorischen DBPs erläutert die Gemeinde in ihrer Stellungnahme, dass die fragliche Erweiterung der Bauzone nicht als "neue Mischzone" gewertet werden kann. Sie sieht die Erweiterung als flächensmässig bescheiden an und erachtet die Ausarbeitung eines DBP als unverhältnismässig. Jedoch ist die Gemeinde bereit, eine Änderung des GBR vorzunehmen.

c. Erwägungen der RUBD

Die Direktion nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch das Gesamtgutachten des BRPA zur Kenntnis. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die fragliche Einzonung mit dem geplanten Weg einen klaren und einheitlichen Siedlungsrand bildet. Mit der Erstellung eines Weges würde eine Lücke zwischen der aktuell rechtsgültigen Bauzone und dem Weg entstehen. Aktuell besteht dieser geplante Weg jedoch noch nicht, weshalb auch keine Fläche besteht, die landwirtschaftlich schwer zu bearbeiten ist. Eine OP stellt zudem eine längerfristige Planung dar und die Beständigkeit der Pläne und Reglemente sollte gewährleistet werden. Deshalb begrüsst die RUBD grundsätzlich, dass die Gemeinde zukünftige Vorhaben in ihrer OP berücksichtigt.

Die Direktion stellt bei ihrer Analyse fest, dass durch die vorliegende Einzonung tatsächlich eine homogene und kontinuierliche MZ geschaffen wird. Aktuell besteht eine unregelmässige Bauzone, wodurch auch die landwirtschaftliche Fläche tatsächlich nicht optimal genutzt werden kann. Zudem entsteht mit der vorliegenden Einzonung mit der rechtsgültigen MZ, welche sich nördlich der

Altschlossstrasse befindet, eine einheitliche Nutzung und somit eine geordnete Besiedlung des Gebietes.

Auch diese Einzonung wurde, wie bereits erwähnt, nur aufgrund des FFF-Moratoriums im Rahmen des Entscheids von 2015 sistiert. Bezüglich der Einhaltung von Art. 30 abs. 1 bis lit b RPV folgt die RUBD dem Gutachten des LwA und dem Gesamtgutachten des BRPA, welche festhalten, dass das fragliche Kriterium erfüllt wird. Bezüglich dem ersten Kriterium des Art. 30 Abs. 1 bis RPV wägt die RUBD auch hier ab, dass die Gemeinde Wünnewil-Flamatt ein interkommunales Zentrum gemäss dem genehmigten regionalen Richtplan darstellt und somit der Empfangskapazität für neue Einwohner in einer solchen Gemeinde in der Regel ein grösseres Gewicht beigemessen wird, als in kleineren Gemeinden. Zudem liegt die Gemeinde Wünnewil-Flamatt, wie bereits vorerwähnt, gemäss dem neuen KantRP innerhalb der Siedlungspriorität 3. Das heisst, sie stellt ein städtisches Gebiet ausserhalb der Zentren dar und ist ein Zentrum für Wohnen und Arbeiten.

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass die Einzonung eines Teils des Art. 2025 GB nicht in Frage gestellt wurde, weshalb es ohne die vorliegende Einzonung zu einer unregelmässigen Abgrenzung der Bauzone kommt. Die Einzonung eines Teils des Art. 2025 GB wurde genehmigt, weshalb diese Einzonung nicht mehr in Frage gestellt wird.

Bezüglich dem gemäss kantonaler Gesetzgebung (vgl. Art. 52 Abs. 2 RPBG) obligatorischen Perimeter für einen DBP für diese neue MZ folgt die RUBD grundsätzlich dem Gesamtgutachten des BRPA und macht sich dieses zu eigen. Da die Gemeinde eine Ausarbeitung eines DBP jedoch als unverhältnismässig ansieht, soll die Gemeinde im GBR im Artikel zur MZ eine Bestimmung festlegen, wonach der festgelegte Gewerbeanteil pro Baute gezählt wird. Dies aus dem Grund, da die Umsetzung des mischzonenrechtlichen Gewerbeanteils ohne DBP in der Vergangenheit zu Problemen geführt hat (vgl. auch Erwägung IV Kap. 5.2.).

Auf die oben vorerwähnten Ausführungen gestützt sieht die RUBD die Genehmigung der Einzonung auf Art. 2024 und 2026 GB vor.

Übrige Einzonungen

Bei den übrigen Einzonungen auf den Art. 2935, 2939 und 1525 GB, welche ebenfalls alle im Rahmen des Entscheids von 2015 aufgrund des FFF-Moratoriums sistiert, folgt die RUBD dem positiven Gutachten des BRPA und sieht die Genehmigung der Einzonungen vor.

In der Tat liegt Art. 2935 GB laut dem Gutachten des LwA nicht mehr im FFF-Inventar. Weiter kann festgehalten werden, dass die Einzonung auf Art. 2939 GB mit der Bauzone der Nachbargemeinde Schmitten eine Siedlungseinheit bildet und beide Gemeinden im genehmigten regionalen Richtplan des Sensebezirks als interkommunale Zentren definiert werden. Schliesslich wird durch die Einzonung auf einem Teil des Art. 1525 GB im Bereich dieser Siedlungseinheit ein kontinuierlicher Siedlungsrand geschaffen und die fragliche Parzelle liegt in der Nähe einer Bushaltestelle.

Umzonung

Nicht angegebene Umzonung des Art. 613 GB in die Mischzone

a. Gesamtgutachten des BRPA

Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass die Gemeinde, neben den Anpassungen gestützt auf die im Genehmigungsentscheid der RUBD vom 22. Juli 2015 gestellten Bedingungen, noch eine zusätzliche Nutzungsänderung vorgenommen hat. Mit der vorliegenden Änderung der OP wird namentlich die Umzonung von Art. 613 GB von der AZ Sensepark in die MZ vorgesehen. Diese Nutzungsänderung bildet nicht Gegenstand einer Bedingung des Genehmigungsentscheids der RUBD vom 22. Juli 2015. Zudem hat die Gemeinde diese Nutzungsänderung vorgenommen, ohne sie im erläuternden Bericht aufzuführen und zu begründen.

Das BRPA will die Gemeinde darauf aufmerksam machen, dass eine Planänderung nach Durchführung und Abschluss der Gesamtrevision, ohne dass sich die Verhältnisse in der Zwischenzeit erheblich geändert haben, dem Grundsatz der Planbeständigkeit widerspricht (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG). Ohne eine Erläuterung der vorgenommenen Nutzungsänderung im Bericht kann nicht beurteilt werden, ob diese Umzonung dem Grundsatz der Planbeständigkeit entspricht.

Da die Nutzungsänderung nicht im erläuternden Bericht erklärt wird, lässt sich auch weder deren raumplanerischer Zweck, noch deren raumrelevante Notwendigkeit gemäss Art. 47 RPV nachweisen.

Darauf gestützt kann die Umzonung von Art. 613 GB in die MZ vom BRPA unter den gegebenen Umständen nicht positiv begutachtet werden. Bereits deshalb kann auch der auf dieser Parzelle festgelegte obligatorische DBP nicht positiv beurteilt werden (vgl. Kap. 4.4.).

Was im Übrigen die Ausscheidung eines Perimeters für einen obligatorischen DBP auf der Parzelle anbelangt, so sind die in Art. 41 GBR dafür definierten Ziele und Grundsätze eher knapp gehalten und müssten noch ergänzt werden.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde erwähnt in ihrer Stellungnahme, dass sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben. Die gesetzlichen Anforderungen an eine Entwicklung nach Innen und damit an eine möglichst gute Nutzung von Bauzonen in zentralen Lagen seien mit der RPG-Revision heute wesentlich höher. Gleichzeitig habe sich die an das Grundstück Art. 613 GB angrenzende Wohnnutzung verdichtet.

Weiter erläutert die Gemeinde, dass entlang der Autobahn und der Eisenbahn im Dorfteil Flamatt eine Gewerbezone vorgesehen ist, welche die weiteren Zonen vor Immissionen schützen soll. Anschliessend an die vorerwähnte Gewerbezone (nördlich der Bernstrasse) werde insbesondere das Wohnen angestrebt. Das Grundstück Art. 613 GB sei auf drei Seiten von Wohnnutzungen umgeben: Wohnzone niederer Dichte, Wohnzone mittlerer Dichte und Zone von allgemeinem Interesse (Pflegeheim). Die ursprüngliche AZ Sensepark sei in diesem Sinn ein Fremdkörper, eine Umzonung in eine Wohn- oder Mischzone sei zweckmässig.

Das Grundstück werde für kleingewerbliche Tätigkeiten und Dienstleistungsbetriebe genutzt, jeweils mit mässigem Verkehrsaufkommen. Somit entspreche die heutige Nutzung dem Charakter einer Mischzone und nicht einer Arbeitszone. Es weise ferner durch seine Nähe zum Bahnhof eine

sehr gute Erschliessung mit dem ÖV auf. Gleichzeitig sei das Erholungsgebiet Sensenau in der Nähe.

Zudem sei die zukünftige Entwicklung der AZ im genehmigten GemRP in periphererer Lage entlang der Autobahn und nicht innerhalb der Wohnquartiere geplant.

Die Gemeinde erwähnt in ihrer Stellungnahme ebenfalls, dass sich "der Leerstand auf der betroffenen Parzelle [in den letzten Jahren vergrösserte, da] die Nachfrage nach den zonenkonformen Nutzungen zurück [ging]. Damit entstand nun neu die Chance, das Areal im eigentlichen beabsichtigten Sinn zu nutzen und im Sinn des RPG eine Siedlungsentwicklung nach innen zu betreiben [...]".

Laut der Gemeinde liegt das Grundstück für eine Mischnutzung an sehr geeigneter Lage. Das fragliche Grundstück sei zwar mit "Lärm vorbelastet" durch das geplante Verkehrsprojekt Valtralog soll sich die Situation verbessern. Zudem sei "im Umfeld der bisherigen angrenzenden Wohnnutzungen [...] eine Nutzung als Arbeitszone mit hohen Emissionen (Verkehr, Lärm) absolut unerwünscht".

Bezüglich Planbeständigkeit wendet die Gemeinde ferner ein, dass diese die Rechte der Grundeigentümer und Nachbarn schütze. Nachdem weder Grundeigentümer noch Nachbarn im Auflageverfahren in diese Richtung Einwände vorgebracht hätten, "[habe] sich diese Sorge ergeben". Zudem sei die Genehmigung 4 Jahre her, der Schutz der Planbeständigkeit nehme mit zunehmendem Alter der Genehmigung ab.

c. Stellungnahme des Amtes für Umwelt

Das AfU erwähnt in seiner Stellungnahme, dass die Empfindlichkeitsstufe beibehalten wird, weshalb die lärmverbundenen Anforderungen unverändert bleiben.

d. Erwägungen der RUBD

Die RUBD nimmt die Stellungnahmen des AfU und der Gemeinde zur Kenntnis und beurteilt den raumplanerischen Zweck und die raumrelevante Notwendigkeit dieser Nutzungsänderung gestützt auf die Ausführungen der Gemeinde.

In der Tat befindet sich die aktuell rechtsgültige AZ "Sensepark" umgeben von Wohnzonen und einer Zone von allgemeinem Interesse, was unter Umständen zu Nutzungskonflikten führen kann. Zudem begrüsst die RUBD, dass die Gemeinde eine Analyse der Zonen und der vorhandenen Nutzungen und auch der Ausnützung der Zonen vorgenommen hat. Eine Parzelle wie Art. 613 GB, welche inmitten des Dorfes liegt und vollständig von rechtsgültigen Bauzonen umgeben ist, sollte in der Tat nicht ungenutzt bleiben. Insbesondere auch, da das Grundstück aufgrund der Nähe zum Bahnhof sehr gut mit dem ÖV erschlossen ist. Auch entspricht gemäss der Stellungnahme der Gemeinde die heutige Nutzung nicht dem Charakter einer AZ sondern vielmehr jener einer MZ. Deshalb erachtet die RUBD die von der Gemeinde erbrachten raumplanerischen Überlegungen für eine Umnutzung grundsätzlich positiv und die Schaffung einer neuen MZ in diesem Sektor von Flamatt ist aus raumplanerischer Sicht zu bejahen.

Weiter hat die Gemeinde in ihrer Stellungnahme erläutert, dass die gesetzlichen Anforderungen an eine Entwicklung nach innen und damit an eine möglichst gute Nutzung von Bauzonen in zentralen Lagen mit der RPG-Revision heute wesentlich höher sind. In der Tat ist die Siedlungsentwicklung nach innen zentral und deshalb ist eine Umzonung aus raumplanerischer

Sicht zu bejahen, da Flächen, die aufgrund von Nutzungskonflikten ungenutzt bleiben, gegen die Siedlungsentwicklung nach innen sprechen.

Trotzdem stellt die RUBD bezüglich der Planbeständigkeit nach Art. 21 Abs. 2 RPG fest, dass sich die Nutzungszonen um das fragliche Grundstück seit der Genehmigung 2015 nicht geändert haben. Darauf gestützt hätte eine solche raumplanerische Analyse und die daraus folgende Umzonung in die MZ bereits im Dossier der Gesamtrevision der OP erfolgen können. Zudem dient der Grundsatz der Planbeständigkeit nicht nur dazu, die Rechte der Grundeigentümer und Nachbarn zu schützen. Ziel der Planbeständigkeit ist es, das Vertrauen der Öffentlichkeit allgemein in die Beständigkeit der Pläne und Reglemente zu gewährleisten. Dessen ungeachtet lässt sich eine rechtsrelevante Veränderung der Verhältnisse im Bereich von Art. 613 GB dennoch feststellen.

Bezüglich der Anwendung der Kriterien des neuen KantRP kann festgestellt werden, dass sich die vorliegende Umzonung in einem Bereich mit der Erschliessungsgüteklasse B befindet. Die neu vorhandene MZ hat eine GFZ von 0.95. Für die vorherige Zone "AZ Sensepark" wurden im GBR jedoch keine baulichen Masse festgelegt. Deshalb ist es bei der vorliegenden Rechtslage schwierig festzustellen, ob es sich um eine Verdichtung handelt oder nicht. Da sich die Umzonung aber in einem Bereich mit der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus B befindet und gemäss den Kriterien des neuen KantRP Verdichtungen nur in Sektoren zulässig sind, in welchen eine minimale Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C vorhanden ist, kann die Umzonung diesbezüglich positiv beurteilt werden, auch wenn diese Umzonung zu einer Verdichtung führen würde.

Nach Gesagtem sieht die RUBD die Genehmigung der Umzonung des Art. 613 GB in die MZ vor.

3.3. Weitere Themen

Geschützte Kulturgüter

Die RUBD stützt sich auf das Gesamtgutachten des BRPA zur Schlussprüfung und hält fest, dass der Speicher "Bagewil 8A" in der Zwischenzeit abgebrochen wurde und deshalb vom ZNP entfernt werden kann. Dies ist von der Gemeinde im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen.

Geschützte historische Verkehrswege

Gemäss dem Gutachten des KGA ist folgender historischer Verkehrsweg mit der Schutzkategorie 2 zu korrigieren: FR 1.1.5.

Archäologische Perimeter

Laut dem AAFR sind die archäologischen Perimeter im ZNP korrekt eingezeichnet. Die archäologischen Perimeter sind den auf dem digitalisierten Katasterplan eingezeichneten Parzellengrenzen anzupassen. Da diese Forderung aber nicht Gegenstand des Genehmigungsentscheids von 2015 war, erwägt die RUBD, dass diese Anpassung erst im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen ist. Die Gemeinde soll sich dann diesbezüglich direkt mit dem zuständigen AAFR in Kontakt setzen, um die genannten Perimeter in digitaler Form zu erhalten.

Darstellung und Raumbedarf der Gewässer

Im Genehmigungsentscheid vom 22. Juli 2015 wurde von der RUBD gefordert, dass Korrekturen bezüglich der Bemassung des Raumbedarfs vorzunehmen sind, da jeder Grundeigentümer bzw. jede

Grundeigentümerin dem ZNP entnehmen können muss, welche Einschränkung aufgrund des Raumbedarfs der Gewässer auf einer jeweiligen Parzelle gilt. Im Massstab 1:5'000 ist die Vermassung des Gewässerraums zwingend, aber nur in Gebieten, welche nicht in den Detailausschnitten 1:2'000 abgebildet sind. Gemäss dem Gutachten des AfU-Gew wurden die Vermassungen teilweise eingetragen, jedoch nicht überall. Es müssen jedoch bei allen Abschnitten beidseitig der Gewässerachse Angaben zur maximalen Ausdehnung des Gewässerraums im ZNP gemacht werden. Z.B. fehlen die Vermassungen von 8 m beim Elswilbach oder beim Amtmerswilbach. Zudem sind die Angaben dieser Gewässerraumbreiten auf einen Meter genau, also ohne Dezimale, anzugeben (beim Amtmerswilbach steht z.B. 16.60 m statt 17 m). Darauf gestützt sieht die RUBD die Genehmigung der OP-Unterlagen mit der Bedingung vor, dass die vorerwähnten Anpassungen des Raumbedarfs der Gewässer öffentlich aufzulegen sein werden.

Bezüglich der Gewässerabschnitte, bei welchen die notwendige präzise Bemassung nicht deutlich ablesbar ist, folgt die RUBD dem Gesamtgutachten des BRPA und empfiehlt, die Signatur anzupassen.

Gemäss dem Entscheid der RUBD von 2015 sollte ebenfalls der oberste eingedolte Bereich des Pfaffenholzbachs im ZNP und im ZNP "Sachbereiche: Gewässer und Raumbedarf W1" dargestellt werden. Die RUBD nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde den vorerwähnten Bachverlauf im Dossier zur Schlussprüfung in den zwei Plänen dargestellt hat. Bezüglich des im ZNP innerhalb des Siedlungsgebietes eingezeichneten Verlaufs des Pfaffenholzbachs macht sich die RUBD die Abwägung des BRPA zu eigen: Es ist zu überprüfen, ob es sich dabei um den heutigen Verlauf des Bachwassers oder bloss um den historischen Verlauf handelt. Der Verlauf des Pfaffenholzbachs ist zu ermitteln und lagegenau in den ZNP einzuzichnen. Da im ZNP noch weitere Änderungen umzusetzen sind, ist auch diese Überprüfung vorzunehmen. Die RUBD lädt die Gemeinde ein, diese Anpassungen direkt mit dem AfU-Gew zu koordinieren.

Weiter fordert das AfU-Gew die Ergänzung des Raumbedarfs auf Art. 1770 und 715 GB. Die Anpassung auf Art. 1770 GB war zwar keine Forderung des Genehmigungsentscheids von 2015. Doch folgt die RUBD dem Gesamtgutachten des BRPA und macht sich dessen Erwägungen zu eigen: Da die Gemeinde die Anpassung auf Art. 715 GB vorzunehmen hat, ist auch die Änderung betreffend Art. 1770 GB umzusetzen.

Bezüglich des Raumbedarfs des projektierten Gewässerlaufs des südlichen Gewässerabschnittes des Kostrainbaches (derjenige in der AZ Industrie Flamatt-Spitzmatte) folgt die RUBD dem Gesamtgutachten des BRPA und macht sich dessen Abwägungen zu eigen: Die im Gutachten des AfU-Gew geforderte Korrektur ist nur im GemRP und nicht im grundeigentümerverbindlichen ZNP umzusetzen. Obwohl es offenbar für den vorerwähnten Bachlauf nur einen möglichen Verlauf bei der Offenlegung gibt, stellt diese Offenlegung dennoch nur einen projektierten Verlauf dar. Ausserdem ist keine klare Frist für die Umsetzung des Projektes im GBR festgelegt worden.

Betreffs der im Gutachten des eidgenössischen Schiessoffiziers des Kreis 5 gemachten Forderung bezüglich des zeichnerischen Abstands von 4 m zwischen dem Schiessstand und der äusseren Grenze des Raumbedarfs der Gewässer macht sich die RUBD die Abwägung des BRPA zu eigen: Diese Anpassung ist nicht umzusetzen, da sich der Schiessstand bereits im Gewässerraum der Sense befindet und es in diesem speziellen Fall deshalb keinen Bauabstand zum Gewässerraum gibt. Die bestehende Anlage ist im Rahmen des übergeordneten Rechts in ihrem Bestand geschützt.

Naturgefahren

Die RUBD nimmt zur Kenntnis, dass die im Genehmigungsentscheid der RUBD vom 22. Juli 2015 geforderten Gefahrenperimeter der "Instabilitäten" in den ZNP übertragen worden sind und verweist auf das Gesamtgutachten des BRPA und das Gutachten der NGK: Da die Gefahrenperimeter der "Instabilitäten" in den ZNP übertragen wurden, konnte geprüft werden, ob hinsichtlich der OP und der Naturgefahren "Instabilitäten" ein Konflikt besteht. Die NGK stellte in ihrer Überprüfung fest, dass auf Art. 2291, 2899, 2900, 2902 und 2904 GB Teile der Bauzone im Gefahrengbiet erheblicher Gefährdung liegen. Gemäss dem KantRP müssen rechtsgültige Bauzonen, welche einer erheblichen Gefährdung ausgesetzt sind, aus der Bauzone entlassen werden. Somit sind Teile der Art. 2291, 2899, 2900, 2902 und 2904 GB, die im Gefahrengbiet erheblicher Gefährdung liegen, auszuzonen. Darauf gestützt sieht die RUBD die Genehmigung der OP-Unterlagen mit der Bedingung vor, dass die vorerwähnte Anpassung des ZNP öffentlich aufzulegen sein wird.

Bezüglich Art. 2288 GB folgt die RUBD dem Gesamtgutachten des BRPA und wägt ab: Art. 2288 GB liegt nicht innerhalb einer Bauzone und ist deshalb nicht auszuzonen.

Auch betreffs der Legende für die Naturgefahren macht sich die RUBD die Abwägung des BRPA zu eigen: Die gewählte Legende ist aufgrund der schlechten Lesbarkeit gemäss dem Gutachten der NGK anzupassen.

Das AfU-Gew erwähnt in seinem Gutachten, dass die Gefahrenkarte "Hochwasser" im ZNP fehlt und diese noch integriert werden soll. Diese Anpassung wurde bereits im Rahmen der Gesamtrevision der OP vom AfU-Gew gestellt, vom BRPA unterstützt und von der RUBD im Genehmigungsentscheid als Bedingung gestellt. Daher wägt die RUBD auch vorliegend ab, dass die Genehmigung der OP-Unterlagen mit der Bedingung vorgenommen wird, dass die vorerwähnte Anpassung des ZNP bezüglich der Gefahrenkarte Hochwasser öffentlich aufzulegen sein wird.

Bezüglich der Feststellung des AfU-Gew, dass Teile der Art. 2295, 2296, 531, 2522, 2277, 2279, 2280 und 2281 GB einer erheblichen Gefährdung durch Hochwasser ausgesetzt sind und deshalb ausgezont werden sollten, macht sich die RUBD die Abwägungen des AfU und des BRPA insoweit zu eigen, als dass diese Gebiete aufgrund der Feststellung des AfU-Gew tatsächlich neu überprüft werden müssen.

Die Zonenzugehörigkeit der betroffenen Parzellen bildete nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage der Anpassung der OP der Gemeinde Wünnewil-Flamatt an die Bedingungen gemäss der Genehmigung der Gesamtrevision durch die RUBD vom 22. Juli 2015. Da die Gefährdung der Parzellen durch Hochwasser jedoch erheblich ist und die Parzellen teilweise bebaut sind, muss deren Situation sobald als möglich neu überprüft werden. Dies auch aus dem Grund, da die Amtsstellen und Organe des Staates diese Gefährdung bei der Begutachtung von Baugesuchen berücksichtigen müssen und Baugesuche deshalb unter Umständen nicht positiv begutachtet werden können. Bis der Gefährdung durch Hochwasser dementsprechend Rechnung getragen wird, besteht für Baugesuchstellende in diesem Bereich eine erhebliche Unsicherheit.

Gemäss dem neuen KantRP kann eine Genehmigung der Beibehaltung in der Bauzone der bereits überbauten Bauzonen nur dann erfolgen, insoweit das Risiko als akzeptabel eingeschätzt wird und falls nötig, geeignete Massnahmen zum Schutz von Personen und Sachwerten getroffen werden. Gegebenenfalls muss die Gemeinde Einschränkungen fordern entsprechend dem verursachten Risiko mittels Perimetern mit besonderen Bestimmungen. Nicht bebaute Zonen müssen ausgezont werden.

Da es sich bei den Art. 2295 und 2296 GB um eine grössere unbebaute Fläche handelt, ist die RUBD übereinstimmend mit dem BRPA der Ansicht, dass die von der erheblichen Gefahr betroffenen Teile dieser Parzellen nicht mehr in der Bauzone verbleiben können und ausgezont werden müssen. Darauf wurde anlässlich des rechtlichen Gehörs hingewiesen.

Hinsichtlich der weiteren betroffenen Parzellen, namentlich Art. 531, 2522, 2277, 2279, 2280 und 2281 GB soll durch die Gemeinde aufgezeigt werden, dass das Risiko im Falle einer Beibehaltung der Bauzone als akzeptabel eingeschätzt wird und falls nötig, geeignete Massnahmen zum Schutz von Personen und Sachwerten treffen. Hierunter fallen auch die von der Gemeinde zum Teil bereits getroffenen Hochwasserschutzmassnahmen. Sollte das Risiko für die betreffenden Parzellen nachfolgend als akzeptabel eingeschätzt werden können, ist eine Beibehaltung in der Bauzone grundsätzlich möglich. Gegebenenfalls muss die Gemeinde entsprechend dem verursachten Risiko Einschränkungen mittels Perimetern mit besonderen Bestimmungen festlegen.

Aufgrund der Unsicherheit der aktuellen Planungslage wird der Gemeinde für die zu ergreifenden Massnahmen betreffend Art. 2295, 2296, 531, 2522, 2277, 2279, 2280 und 2281 GB eine Frist von 12 Monaten gesetzt, um der erheblichen Gefährdung Rechnung zu tragen. Die RUBD empfiehlt der Gemeinde, für die zu treffende Vorgehensweise direkt mit dem AfU-Gew oder dem BRPA Kontakt aufzunehmen.

Belastete Standorte

Gemäss dem Gutachten des AfU sollen alle im Kataster der belasteten Standorte eingeschriebenen Standorte im ZNP dargestellt werden. Die RUBD macht sich hierbei die Abwägung des BRPA zu eigen und folgt dieser technischen Begutachtung: Die Kategorisierung der verschiedenen belasteten Standorte (Ablagerungsstandorte, Betriebsstandorte, Schiessanlagen und Unfallstandorte) bildet nicht Inhalt eines ZNP. Diese Information ist deshalb in den erläuternden Bericht zu integrieren. Da diese Forderung nicht Gegenstand des Genehmigungsentscheids von 2015 war, erwägt die RUBD, dass diese Anpassung erst im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen ist.

Pflichtbaulinie

Die aufgrund des Entscheids von 2015 neu in den ZNP eingeführte Pflichtbaulinie wird vom MobA negativ begutachtet, da sie nicht eindeutig ist und da die zugehörigen Massangaben und die zugrundeliegende Analyse (z.B. Statistik der Distanz der bestehenden Gebäude usw.) fehlen. Das BRPA unterstützt diese Analyse. Die RUBD folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA und macht sich diese zu eigen: In der Tat stellen die fehlenden Massangaben der Pflichtbaulinie im ZNP ein Problem bei der Umsetzung dar. In der Praxis muss klar sein, wo sich die Pflichtbaulinie befindet. Deshalb ist die Anpassung zur Massangabe der Pflichtbaulinie umzusetzen. Die restliche Anpassung, die das MobA betreffend die Pflichtbaulinie gefordert hat, namentlich dass bei der Festlegung einer Pflichtbaulinie die Mindestsichtweiten bei den Zufahrten berücksichtigt werden müssen, welche im erläuternden Bericht zu behandeln sind, war nicht Teil des Genehmigungsentscheids von 2015 und ist deshalb erst im Rahmen der nächsten OP-Revision umzusetzen.

3.4. Formelle Korrekturen

Bezüglich der formellen Korrektur der genauen Bemassung der Bauzone auf Art. 534 und 2277 GB, welche bereits im Genehmigungsentscheid vom 22. Juli 2015 gefordert wurde, wägt die RUBD ab, dass diese Anpassung umzusetzen ist.

Bei den restlichen im Gesamtgutachten des BRPA aufgeführten formellen Korrekturen und den in den Gutachten der anderen Amtsstellen enthaltenen formellen Korrekturen des ZNP macht sich die RUBD die Abwägung des BRPA zu eigen: Diese sind erst im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen.

4. Detailbebauungsplan (DBP)

a. Gesamtgutachten des BRPA

Im ZNP ist der Perimeter des obligatorischen DBP "Oberflamatt" nicht mehr enthalten. Gemäss dem GBR wurde der DBP "Oberflamatt" im Rahmen der Anpassung an die Genehmigungsbedingungen jedoch nicht aufgehoben, was die Gemeinde dem BRPA auch telefonisch bestätigt hat. Der Perimeter des vorgenannten DBP soll deshalb wieder im ZNP dargestellt werden.

Die Gemeinde sieht auf Art. 613 GB den neuen DBP "Sensepark" vor. Gestützt auf die negative Begutachtung der Umzonung von Art. 613 GB in die MZ wird auch der neue obligatorische DBP "Sensepark" negativ begutachtet.

Weiter hat das BRPA in seiner Analyse festgestellt, dass im Perimeter des DBP "Bahnhof Flamatt" weisse Flächen vorhanden sind. Obwohl dies nicht Gegenstand des Entscheids von 2015 gebildet hat, empfiehlt das BRPA der Gemeinde, die Nutzung der vorerwähnten Flächen im ZNP noch zu definieren.

Der DBP "Akazienweg" besitzt gemäss DBP-Dossier den Namen "Eichenstrasse-Süd". Das BRPA empfiehlt, in der Nennung im ZNP noch "Eichenstrasse-Süd" in Klammern hinzuzufügen. Auch beim genehmigten DBP "Oppliger" besteht zwischen dem genehmigten DBP und dem ZNP eine Differenz: Die auf Art. 1533 GB enthaltene FZ ist im genehmigten DBP nicht eine FZ. Dies war ebenfalls nicht Gegenstand des Entscheids von 2015. Deshalb empfiehlt das BRPA hier, die Nutzung der Parzelle Art. 1533 GB dem genehmigten DBP "Oppliger" anzupassen.

Die beibehaltenen DBP sind weiterhin an die gültige kantonale Gesetzgebung anzupassen.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass eine Streichung des DBP "Oberflamatt" nicht im Interesse der Gemeinde ist und sie den ZNP deshalb anpassen wird.

c. Erwägungen der RUBD

Die RUBD begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde zum DBP "Oberflamatt". Der Perimeter des DBP "Oberflamatt" ist folglich im ZNP darzustellen.

Das BRPA hat in seinem Gutachten den neuen DBP "Sensepark" negativ begutachtet, da die Umzonung von Art. 613 GB in die MZ negativ begutachtet wurde. Aufgrund der in der Stellungnahme der Gemeinde enthaltenen Ausführungen zur neuen MZ auf Art. 613 GB hat die RUBD die neue MZ nun positiv beurteilt und sieht deren Genehmigung vor (vgl. Erwägung IV Kap. 3.). Darauf gestützt sieht die RUBD auch die Genehmigung des DBP "Sensepark" auf Art. 613 GB vor.

Bezüglich der DBP "Bahnhof Flamatt", "Akazienweg" (neu: "Eichenstrasse-Süd") und "Oppliger" folgt die RUBD der fachlichen Begutachtung des BRPA und empfiehlt, die vom BRPA vorgeschlagenen Änderungen vorzunehmen.

Gestützt auf den Genehmigungsentscheid von 2015 sieht die RUBD die Genehmigung des DBP "Altschlossstrasse" vor.

Auch bei den beibehaltenen DBP folgt die RUBD dem Gesamtgutachten des BRPA: Diese fraglichen DBP sind an die gültige kantonale Gesetzgebung anzupassen. Die RUBD möchte diesbezüglich darauf hinweisen, dass die in Art. 175 RPBG festgesetzte Frist am 31. Dezember 2014 abgelaufen ist. Daher wird dringend empfohlen, diese Anpassung vorzunehmen, ansonsten könnten Baugesuche dem kantonalen Recht zuwiderlaufen und gestützt darauf nicht mehr bewilligt werden.

5. Gemeindebaureglement

5.1. 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 der Gesamtrevision der OP von 2015 gilt weiterhin für diejenigen Elemente des Reglements, die nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung der OP gewesen sind.

Die RUBD folgt dem Gesamtgutachten des BRPA und begrüsst, dass die Korrekturen und Ergänzungen der OP, die im Genehmigungsentscheid der RUBD vom 22. Juli 2015 gestellt wurden, zu einem grossen Teil übernommen worden sind.

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

5.2. Nach Artikel

Art. 6 *Obligatorische Detailbebauungspläne und Detailerschliessungsbewilligungen*

Ziff. 4: Die Perimeter der obligatorischen Detailerschliessungsbewilligungen (DEB) sind gemäss dem Entscheid der RUBD von 2015 direkt im ZNP festzulegen. Dies hat die Gemeinde in ihrem ZNP entsprechend umgesetzt. Deshalb ist der erste Satz "~~Die Perimeter [...] festgelegt~~" aus dem GBR zu streichen.

Ziff. 5: Die RUBD folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA: Alle Perimeter mit einer obligatorischen DEB sind direkt im ZNP festzulegen. Es ist nicht möglich, dass der Gemeinderat weitere Perimeter mit obligatorischen DEB definieren kann, die nicht bereits im ZNP festgelegt sind. Zudem sollen "Kann-Bestimmungen" im GBR vermieden werden. Deshalb ist die gesamte Ziffer 5 aus dem Reglement zu streichen.

Ziff. 6: Die RUBD folgt auch hier der fachlichen Begutachtung des BRPA: Kostenregelungen können nicht Inhalt eines GBR sein. Daher ist auch diese Ziffer ganz aus Art. 6 GBR zu streichen.

Art. 7 Ortsbildschutzperimeter

Ziff. 1: Das KGA erwähnt in seinem Gutachten, dass bei dieser Ziffer noch darauf hingewiesen werden sollte, dass die entsprechenden Zonenvorschriften nur nach Anwendung der Vorschriften zum Ortsbildschutz gelten.

Gemäss dem Urteil des Kantonsgerichts vom 7. März 2017 (602 2015 82) wurde der Genehmigungsentscheid vom 22. Juli 2015 betreffend Art. 7 Ziff. 1 GBR aufgehoben, soweit dieser bestimmt hat, dass in Art. 7 GBR ein Satz mit dem Hinweis einzufügen sei, dass "die spezielle (recte: speziellen) Zonenvorschriften nur nach strenger Anwendung der Vorschriften zum Ortsbildschutz gelten" (vgl. Ziff. 1 des Entscheides in Verbindung mit dessen Erwägung IV, Ziff. 4.2).

Anstelle dieses Satzes ist gemäss dem genannten Urteil Art. 7 Ziff. 1 GBR wie folgt zu formulieren: "Die speziellen Zonenvorschriften gelten vorbehältlich der Vorschriften zum Ortsbildschutz".

Ziff. 7 und 8: Das KGA erwähnt in seinem Gutachten, dass seit dem Oktober 2015 die Richtlinien über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der RUBD massgebend sind. Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA wägt die RUBD ab, dass die Ziffern 7 und 8 durch folgenden Absatz zu ersetzen sind: "Das Verfahren bezüglich der Solaranlagen ist ausschliesslich durch das Bundes- und Kantonsrecht geregelt. Im Übrigen ist die Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen von der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) anwendbar."

Art. 13 Naturgefahren

Ziff. 11: Bereits im Genehmigungsentscheid vom 22. Juli 2015 forderte die RUBD, dass die Punkte der Aufzählung entsprechend der Musterformulierung des entsprechenden Artikels und gestützt auf das Kapitel "Ländlicher und natürlicher Raum, Kartei 17. Naturgefahren: Massenbewegungen" des KantRP anzupassen sind. Da die Gemeinde noch weitere Punkte im GBR korrigieren soll, ist der Abschnitt "Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten [...] (Verminderung der Risiken)." als eigenständiger Absatz aufzuführen.

Art. 16 Archäologie

Ziff. 1: Die RUBD folgt der fachlichen Begutachtung des AAFR und des BRPA und schlägt deshalb vor, diese Ziffer durch die folgende Musterformulierung zu ersetzen: "Innerhalb der im Zonennutzungsplan eingetragenen archäologischen Perimeter nehmen die Gesuchsteller für jeden Neubau oder jede Änderung an bestehenden Gebäuden sowie am natürlichen Gelände zuvor mit dem Amt für Archäologie Kontakt auf."

Art. 18 Kernzonen

Allgemeines: Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA erwägt die RUBD, dass der im Gutachten des MobA geforderten Einfügung der Bestimmung "Schaffung eines [...] entlang der Bernstrasse" nicht nachzukommen ist, da in Art. 41 GBR die Streichung dieses Satzes gefordert wird (vgl. Art. 41 GBR in Erwägung IV, Kap. 5. dieses Entscheids).

Art. 20 Mischzone

a. Gesamtgutachten des BRPA

Allgemeines: Falls kein obligatorischer DBP ausgeschieden wird, soll die Gemeinde im vorliegenden Artikel definieren, dass der festgelegte Mindestanteil für Gewerbe pro Baute zählt. Aufgrund der Bestimmung im GBR ist nicht klar, wie die Gemeinde die Umsetzung dieses Mindestanteils an Gewerbe bisher angewendet hat. Dies führt teilweise zu Unklarheiten in der Umsetzung. Deshalb soll dies in Zukunft konkret geregelt werden.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass sie bereit ist, eine Änderung des GBR vorzunehmen.

c. Erwägungen der RUBD

Allgemeines: Die RUBD macht sich das Gesamtgutachten des BRPA zu eigen: Da die Gemeinde auf Art. 2024 (teilweise) und 2026 GB keinen obligatorischen DBP ausscheidet, ist im vorliegenden Artikel zu definieren, dass der festgelegte Mindestanteil für Gewerbe pro Baute zählt.

Art. 21 und 22

a. Gesamtgutachten des BRPA

Ziff. 1: Der zweite Satz der fraglichen Ziffer "~~Detailhandel, [...] sind nicht zugelassen~~" soll gemäss dem Entscheid von 2015 gestrichen werden, da er im Widerspruch mit der Bestimmung in Ziff. 2 steht, da darin z.B. Lager zugelassen werden.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme aus, dass sie mit dem zweiten Satz von Ziff. 1 verhindern möchte, dass Detailhandels- und reine Verkaufsbetriebe zulässig sind und andererseits reine Lagerhäuser erstellt werden können. Ein Lager eines gewerblichen Unternehmens soll jedoch möglich sein.

Die Gemeinde schlägt vor, Ziff. 1 mit "reine Lagerhäuser" oder Ziff. 2 mit "zum Betrieb gehörende Lager" zu ergänzen.

c. Erwägungen der RUBD

Ziff. 1: Die RUBD begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und stützt sich auf das Gesamtgutachten des BRPA: In der Tat schliesst die Gemeinde mit dem zweiten Satz in Ziff. 1 unter anderem die Erstellung von Lagerhäusern aus. In Ziff. 2 der fraglichen Artikel wird ein für ein gewerbliches Unternehmen erforderliches Lager jedoch gestattet. Diese zwei Bestimmungen stehen somit, wie im Gesamtgutachten des BRPA erläutert, miteinander im Widerspruch.

Gestützt auf die Stellungnahme der Gemeinde wägt die RUBD ab, dass der zweite Satz der Ziff. 1 von Art. 21 und 22 wie folgt abgeändert werden soll: "Detailhandel, reine Lagerhäuser [...]". Die Ziff. 2 von Art. 21 und 22 soll wie folgt präzisiert werden: "[...] Forschungsstätten, zum Betrieb gehörende Lager, [...]".

Art. 31 Abstände

Ziff. 1 Abs. 2: Die RUBD folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA: Der zweite Absatz der fraglichen Ziffer ist gemäss dem Genehmigungsentscheid von 2015 folgendermassen anzupassen: "Garagen, die zur Strasse [...] Garagen haben einen Abstand von 5 m ab Mindestabstand zum Strassenrand einzuhalten, der die nötigen Parkmanöver auf privatem Grund zulässt."

Art. 36 Parkplätze

Allgemeines: Die Gemeinde hat die meisten Bedingungen des Entscheids der RUBD von 2015 zu diesem Artikel umgesetzt. Obwohl das MobA in seinem Gutachten den Artikel negativ begutachtet, folgt die RUBD dem Gesamtgutachten des BRPA und es ist somit nur noch die untenstehende Anpassung vorzunehmen. Die restlichen Bedingungen des Gutachtens zur Schlussprüfung des MobA vom 4. April 2014 wurden umgesetzt.

Ziff. 4: Die fragliche Ziffer ist gemäss dem Genehmigungsentscheid der RUBD von 2015 noch mit folgender Bestimmung zu ergänzen: "Die Fahrradabstellplätze für jegliche Nutzung haben sich nach der VSS-Norm SN 640 065 von 2011 zu richten."

Art. 41 Ziele und Grundsätze für die Erstellung der Detailbebauungspläne

a. Gesamtgutachten des BRPA

Allgemeines: Im Rahmen des Genehmigungsentscheids vom 22. Juli 2015 wurde gefordert, dass die Gemeinde gemäss Art. 63 Abs. 1 RPBG die genauen Ziele und Grundsätze für die Erstellung jedes DBP festlegt. Das BRPA stellt fest, dass diese Inhalte nun ins GBR integriert wurden, aber bei den DBP "Sensepark", "Bahnhof Flamatt", "Flamatt Dorf", "Rain", "Altschlossstrasse", "Weidstrasse" und "Sensebrücke" sehr knapp umschrieben sind. Deshalb sollen für die Ziele und Grundsätze der vorerwähnten DBP detailliertere Bestimmungen ins GBR integriert werden.

Wyssenbach (C), Kernzone Flamatt Mitte (D), Zentrum-Nord (E), Zentrum Flamatt Süd, Kernzone Flamatt West (G) und Zentrum Flamatt (H): Bei den fraglichen DBP ist im ersten Satz der Abschnitt "[...] ~~gemäss dem Strukturplan Dorfkern Flamatt~~ [...]" aus dem Reglement zu streichen. Dies aus dem Grund, da der Strukturplan "Dorfkern Flamatt" kein verbindliches Dokument darstellt.

Wyssenbach (C), Kernzone Flamatt Mitte (D), Zentrum-Nord (E), Zentrum Flamatt Süd, Kernzone Flamatt West (G) und Zentrum Flamatt (H): Bei den vorerwähnten DBP ist der Sinn und Zweck der Bestimmung beim zweiten Aufzählungspunkt fraglich. Dies aus dem Grund, da die Parzellen dieser DBP eigentlich bereits bebaut sind und somit diesem Ziel nicht Folge geleistet werden kann. Deshalb soll die Gemeinde diese Bestimmung aus dem Reglement streichen, jedoch andere Ziele und Grundsätze festlegen, welche die Gemeinde mit diesen DBP erreichen möchte.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde formuliert in ihrer Stellungnahme Vorschläge für mögliche Ziele und Grundsätze für die DBP "Zentrum Flamatt (H)" und "Sensepark", welche aber von der Gemeinde nicht formell öffentlich aufgelegt und angenommen worden sind.



c. *Erwägungen der RUBD*

Allgemeines: Die RUBD nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch das Gesamtgutachten des BRPA zur Kenntnis.

Es ist festzustellen, dass die von der Gemeinde in ihrer Stellungnahme vorgeschlagenen Ziele und Grundsätze für den DBP "Sensepark" grundsätzlich stichhaltig und im Gegensatz zum Dossier der Schlussprüfung der Anpassung an die Genehmigungsbedingungen ausführlicher sind. Die restlichen von der Gemeinde in ihrer Stellungnahme zum DBP "Flamatt Zentrum" definierten Ziele und Grundsätze sind ebenfalls grundsätzlich stichhaltig, wobei allenfalls die Umwelt- und Lärmproblematik noch zu behandeln ist und diesbezüglich allenfalls Ziele und Grundsätze ins GBR aufzunehmen sind.

Die RUBD erwägt insgesamt, dass für die Ziele und Grundsätze sämtlicher DBP, also "Sensepark", "Bahnhof Flamatt", "Flamatt Dorf", "Rain", "Altschlossstrasse", "Weidstrasse" und "Sensebrücke" detailliertere Bestimmungen ins GBR zu integrieren sind.

Wyssenbach (C), Kernzone Flamatt Mitte (D), Zentrum-Nord (E), Zentrum Flamatt Süd, Kernzone Flamatt West (G) und Zentrum Flamatt (H): Die RUBD folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA: Bei den fraglichen DBP ist im ersten Satz der Abschnitt "[...] ~~gemäss dem Strukturplan Dorfkern Flamatt~~ [...]" aus dem Reglement zu streichen. Dies aus dem Grund, da der Strukturplan "Dorfkern Flamatt" kein verbindliches Dokument darstellt.

Wyssenbach (C), Kernzone Flamatt Mitte (D), Zentrum-Nord (E), Zentrum Flamatt Süd, Kernzone Flamatt West (G) und Zentrum Flamatt (H): Auch hier nimmt die RUBD sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch das Gesamtgutachten des BRPA zur Kenntnis. Die RUBD stellt fest, dass die vom BRPA geforderte Änderung des zweiten Aufzählungspunktes immer noch in den neuen Grundsätzen vorhanden ist und deshalb angepasst werden muss, da die Parzellen dieser DBP eigentlich bereits bebaut sind und somit diesem Ziel nicht Folge geleistet werden kann. Anstelle des zweiten Aufzählungspunktes sind jedoch andere Ziele und Grundsätze festzulegen, welche die Gemeinde mit diesen DBP erreichen möchte.

Art. 44 *Baupolizeiliche Masse*

Die RUBD folgt dem Gesamtgutachten des BRPA und wägt ab, dass die Spalte zur Wohnzone Volumenerhaltung zu streichen ist, da im Rahmen des Entscheids von 2015 die Wohnzone Volumenerhaltung nicht genehmigt wurde. Da sie somit auf dem Gemeindegebiet nicht mehr vorhanden ist, soll sie gänzlich aus dem Reglement gestrichen werden. Zudem ist in der Legende die Fussnote (5) zu streichen.

VI *Genehmigungsvermerke*

Die RUBD wägt gestützt auf die fachliche Begutachtung des BRPA ab, dass die Liste der verschiedenen öffentlichen Auflagen der OP noch mit der Auflage vom 17. Januar 2014 im Amtsblatt 3 zu vervollständigen ist. Dies wurde bereits im Rahmen der Genehmigung von 2015 gefordert.

Anhang 4 *Geschützte Objekte*

Wie bereits in Kap. 3. erwähnt, wurde der Speicher "Bagewil 8A" abgebrochen und kann deshalb gemäss dem Gutachten des KGA von der Liste entfernt werden. Die RUBD folgt der technischen

Begutachtung des BRPA und macht sich diese zu eigen: Die vorerwähnte Streichung ist im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen.

Anhang 5 Empfehlungen des Amtes für Kulturgüter für geschützte Kulturgüter

In seinem Gutachten erwähnt das KGA, dass dieser Anhang folgendermassen unbenannt werden soll: "~~Empfehlungen des Amtes für Kulturgüter~~ Regeln für den Umbau für geschützte Kulturgüter". Die RUBD wägt ab, dass diese Korrektur erst im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen ist, da sie anlässlich des Genehmigungsentscheids von 2015 nicht gefordert wurde.

5.3. 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. 8 Ziff. 2: Es hat zu heissen: "Die geschützten ~~Bauten~~ Kulturgüter müssen [...]";
- > Art. 13 Ziff. 4: Es hat "[...] Art. ~~184~~ 137 RPBG [...]" zu heissen;
- > Art. 18 Ziff. 7: Es hat zu heissen: "Aussenräume (~~gemäss Strukturplan Dorf kern Flamatt~~)", da der Strukturplan kein verbindliches Dokument bildet und somit im GBR nicht darauf verwiesen werden soll;
- > Art. 18 Ziff. 13: Es hat zu heissen: "Es gelten [...] Wohnzone ~~Abs. 2 und 3~~ (Art. 19 Ziff. 2)";
- > Art. 19 Ziff. 1: Im letzten Satz hat es zu heissen: "[...] gemäss Art. 44 43 LSV [...]";
- > Art. 21 Ziff. 4 und 22 Ziff. 5: Es hat "[...] gemäss Art. 63 ~~Ziff.~~ Abs. 2 RPBG [...]" zu heissen;
- > Art. 27 Ziff. 3: Es hat zu heissen: "[...] gemäss Art. 43 LSV.";
- > Art. 31 Ziff. 5: Es hat "[...] sind dem Art. ~~44~~ 12 GBR [...]" zu heissen;
- > Art. 42, Weidstrasse (M): Es hat zu heissen: "Sinnvolle Erschliessung [...]";
- > Art. 44 Kernzone Wünnewil: Bei der Fassadenhöhe (Fh) hat es zu heissen: "9.80³". Diese Fussnote ging im Rahmen der Anpassung an die Genehmigungsbedingungen verloren und ist deshalb wieder hinzuzufügen;
- > Art. 44 Schutzzone Sensebrücke: Es hat bei der GFZ "0.70²" zu heissen. Auch diese Fussnote ging im Rahmen der Anpassung an die Genehmigungsbedingungen verloren und ist deshalb wieder hinzuzufügen;
- > Anhang 7, Zeile 4: Es hat zu heissen: "~~ARRPBG Ausführungsreglement [...]~~ 9. Mai 1983 (SFG 710.11)".

V. Wirkung der Genehmigung

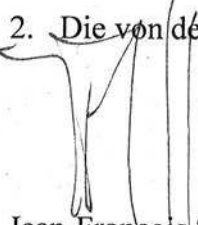
1. Die vorliegende Genehmigung umfasst die Änderung der OP der Gemeinde Wünnewil-Flamatt betreffend die Anpassung des GemRP, des ZNP und des GBR an die Bedingungen gemäss dem Genehmigungsentscheid der Gesamtrevision durch die RUBD vom 22. Juli 2015.

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 Streichung des Detailbebauungsplans (DBP) "Oberflamatt". Der Perimeter des DBP "Oberflamatt" soll im ZNP eingetragen werden.
 - > Teile der Art. 2291, 2899, 2900, 2902 und 2904 GB, die in der Schutzzone Sensebrücke liegen
 - > Die folgenden Teile des GBR (ganz oder teilweise, für das Detail siehe Erwägung IV. vorstehend): Art. 6 Ziff. 4, 5 und 6, Art. 7 Ziff. 7 und 8, Art. 41 und Art. 44.
3. Der GemRP, der ZNP und das GBR sind gemäss den Erwägungen III. und IV. anzupassen.
4. 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.
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.

verfügt:

1. Die Änderung der Ortsplanung der Gemeinde Wünnewil-Flamatt betreffend die Anpassung des Gemeinderichtplans, des Zonennutzungsplans und des Gemeindebaureglements an die Bedingungen gemäss dem Genehmigungsentscheid der Gesamtrevision durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion vom 22. Juli 2015 ist mit den unter den Erwägungen III., IV. und V. erwähnten Bedingungen genehmigt.
2. Die von der Gemeinde zu bezahlende Gebühr beträgt Fr. 8'820.-.


Jean-François Steiert
Staatsrat, Direktor



Der Genehmigungsentscheid zur vorliegenden Änderung der Ortsplanung der Gemeinde Wünnewil-Flamatt 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 Wünnewil-Flamatt, mit 2 Dossiers und den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe (je 2 Ex.);
- > Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn (1 Ex. mit den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe);
- > interessierte Dritte, p.A. Rechtsanwalt und Notar Beat Marfurt, Muristrasse 69, 3006 Bern;
- > 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 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.);
- > Armasuisse, Eidgenössischer Schiessoffizier Kreis 5, Oberst Antoine Progin, Brunnenbergweg 1, 1712 Tavers (1 Ex.);
- > SBB AG, Immobilienrechte, Riggerbachstrasse 8, Postfach 1726, 4601 Olten (1 Ex.);
- > das Oberamt des Sensebezirks, Kirchweg 1, Postfach 12, 1712 Tavers (1 Ex.).