



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

KOPIE

Direction du développement territorial, des
infrastructures, de la mobilité et de l'environnement
DIME
Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur,
Mobilität und Umwelt RIMU

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/dime

Unser Zeichen: NS/MaS/
Tel. direkt: + 41 26 305 36 13
eMail: seca@fr.ch

Freiburg, 21. September 2022

Muntelier Gemeinde. Genehmigung der Änderung der Ortsplanung und Anpassung der Bauzonengrenze der Ortsplanung

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

gestützt:

- auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700);
- auf die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (SR 700.1);
- auf das Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) vom 2. Dezember 2008 (SGF 710.1);
- auf das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR SGF 710.11);
- auf die Verordnung vom 30. Juni 2015 über den Tarif der Gebühren und Verfahrenskosten im Bereich der Raumplanung und des Bauwesens (SGF 710.16);
- auf die am 22. November 2017 durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) (heute: RIMU) genehmigte Ortsplanung (OP);
- auf die Akten,

in Erwägung:

I. Gegenstand

Gegenstand dieser Änderung der OP sind die Anpassungen der OP der Gemeinde Muntelier an die Bedingungen aufgrund des Genehmigungsentscheids der von der RUBD (heute: RIMU) vom 22. November 2017, sowie die im eingereichten Dossier nachgeführten Änderungen.

Weiter ist die Änderung der OP-Anpassung der Bauzonengrenze der Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) B auf Art. 413 des Grundbuchs (GB) der Gemeinde Muntelier (Abwasserreinigungsanlage-Anpassung Bauzonengrenze der OP)" Teil des vorliegenden Genehmigungsentscheides.

Gestützt auf das von der RUBD (heute: RIMU) am 22. November 2017 mit Bedingungen genehmigte OP-Dossier ist eine Bauzonenbereinigung der ZAI B auf Art. 413 GB notwendig geworden. Die Zonengrenze der ZAI B wird an zwei Stellen angepasst und erweitert.

II. Verfahren

Öffentliche Auflagen der OP: Die öffentliche Auflage der Genehmigungsaufgaben der OP wurde im Amtsblatt Nr. 29 vom 20. Juli 2018 publiziert. Der Gemeinderichtplan (GemRP) wurde gleichzeitig in die Vernehmlassung gegeben.

Die öffentliche Auflage der Änderung der OP, Bereinigung der Bauzonengrenze ZAI B wurde im Amtsblatt Nr. 38 vom 20. September 2019 publiziert.

Einsprachen und Bemerkungen: Während der vorerwähnten öffentlichen Auflagen sind insgesamt 9 Einsprachen eingegangen. Die Einsprachen wurden vom Gemeinderat gesetzeskonform behandelt.

Annahme durch den Gemeinderat: Der Gemeinderat hat die Genehmigungsaufgaben am 18. März 2019 und das Dossier zur Änderung der OP-Bereinigung der Bauzonengrenze der ZAI B am 11. Mai 2020 angenommen.

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

Rechtliches Gehör: Gemäss Art. 86 Ziff. 2 RPBG, Art. 34 Ziff. 1 RPBR, und gestützt auf das Gesamtgutachten des Bau- und Raumplanungsamtes (BRPA) (positiv mit Bedingungen), hat die RIMU die Punkte des OP-Dossiers, welche sie nicht zu genehmigen oder neu in ihren Entscheid aufzunehmen vorsieht, im Amtsblatt Nr. 45 vom 12. November 2021 publiziert. Zusätzlich zur Publikation im Amtsblatt wurde die Gemeinde auf die Publikation des rechtlichen Gehörs aufmerksam gemacht.

Gesamtgutachten: Das BRPA hat am 19. Oktober 2021 ein Gesamtgutachten, das positiv mit Bedingungen ausfiel, erstellt.

Stellungnahmen: Die Gemeinde Muntelier hat mit ihrem Schreiben vom 10. Dezember 2021 zu den Punkten der vorerwähnten Publikation der RIMU anlässlich der Gewährung des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Zwischen dem 5. Dezember 2021 und 13. Dezember 2021 wurden zudem weitere Stellungnahmen von Drittpersonen eingereicht. Das BRPA hat die von den Stellungnahmen betroffenen Ämter daraufhin um eine Beurteilung der vorgebrachten Argumente aufgefordert. Zwei der vorerwähnten Stellungnahmen wurde von Personen eingereicht, die Beschwerde gegen einen Einspracheentscheid erhoben haben. Diese Stellungnahmen werden im Rahmen des Entscheids über die Beschwerde separat behandelt.

III. Koordination

Zur Gewährleistung der Kohärenz der Planung und der Verfahrenskoordination wurde die Änderung der OP für die Bereinigung der Bauzonengrenze ZAI Bder ARA in den Rahmen des vorliegenden Gesamtgutachtens integriert und gleichzeitig analysiert. Dies rechtfertigt sich durch den Umstand, dass die Dossiers der Gesamtrevision der OP und der genannten Änderung der OP demselben Planungsinstrument, namentlich dem Zonennutzungsplan (ZNP) und seinen Vorschriften, entspringen und aktuell beide Dossiers im Stadium der Schlussprüfung stehen (vgl. Art. 77 ff. RPBG). Die ARA-Zonenerweiterung von Art. 413 GB (ZAI) soll in den ZNP übertragen werden.

Betreffend die Koordinationspflicht mit den benachbarten Gemeinden gemäss Art. 35 Ziff. 1 RPBG stellt das BRPA fest, dass die Ausführungen, welche im Projektblatt PO211 Zusammenlegung der Abwasserreinigung in der ARA Murten des kantonalen Richtplans (KantRP) zu finden sind, beim jetzigen Stand der Sachlage insgesamt schlüssig umgesetzt worden sind. Daher kann diese Koordination anlässlich der nächsten Änderung der OP dargelegt werden. Die RIMU folgt diesbezüglich dem BRPA, dass bei der nächsten Änderung der OP sichergestellt werden muss, dass alle Änderungen dargestellt werden und der erläuternde Bericht den eingereichten Plänen und Unterlagen entspricht und vollständig ist. Schliesslich ist bei der nächsten OP-Revision insgesamt der erläuternde Bericht an den neuen KantRP anzupassen.

IV. Beurteilung durch die RIMU

Die Gemeinde hat das vorliegende Dossier gemäss den Kriterien des ehemaligen KantRP erstellt. Der aktuelle KantRP wurde am 1. Mai 2019 und am 19. August 2020 vom Bund genehmigt. Gemäss Art. 18 Ziff. 1 RPBG ist der neue KantRP für die kantonalen und kommunalen Behörden seit der Annahme durch den Staatsrat am 2. Oktober 2018 verbindlich. Deshalb wird das fragliche Dossier nach den Kriterien des neu geltenden KantRP analysiert.

Bezüglich der Qualität und der Ausführlichkeit der eingereichten Unterlagen stellt das BRPA weiter fest, dass die Gemeinde die in der Genehmigung geforderten Korrekturen und Ergänzungen der OP mehrheitlich vorgenommen hat. Die Pläne und das Reglement sind übersichtlich und gut lesbar. Die Änderung der OP, die Anpassung der Bauzonengrenze ist gemäss den Kriterien des geltenden KantRP erstellt.

Die RIMU begrüsst die Stellungnahme, welche die Gemeinde in Rahmen des rechtlichen Gehörs erbracht hat. Insbesondere teilt die Gemeinde mit, dass der Gemeinderat mit mehreren Anpassungen einverstanden ist, diese sollen aber im Rahmen der nächsten Teil- oder Gesamtrevision vorgenommen werden. Die Ämter stimmen teilweise zu, dass diese Anpassungen in der nächsten OP-Revision stattfinden kann. Die RIMU empfiehlt der Gemeinde, die notwendigen Anpassungen im Rahmen der Genehmigungsbedingungen vorzunehmen.

1. Siedlung

1.1. Siedlungsgebiet

Die Gemeinde Muntelier verfügt gemäss Übersichtskarte des KantRP über Siedlungsgebiet. Alle allfälligen neuen Einzonungen in die Bauzone müssen innerhalb dieses Siedlungsgebietes liegen. Gemäss der Übersichtskarte des geltenden KantRP befindet sich der Sektor Muntelier in der Kategorie der Siedlungspriorität 2 und verfügt dementsprechend über ein Siedlungsgebiet.

Richtplangebiete

Der genehmigte GemRP ist für die künftige Erweiterung der Bauzone vorgesehen. Die RIMU (vormals RUBD) hat bereits die Richtplangebiete im Jahr 2007 genehmigt. Die eingereichten Genehmigungsaufgaben der OP-Revision enthalten keinen GemRP mehr. Das BRPA hat in der Schlussprüfung der Genehmigungsaufgaben der OP-Revision der Teil Art. 232 GB positiv begutachtet (innerhalb eines Bereiches der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP). Das Amt für Kulturgüter (KGA) hat im rechtlichen Gehör betreffend den GemRP ein negatives Gutachten erstellt, unter anderem für die Anpassung der Bauzonengrenze des Art. 232 GB (nur 238 m²) in die Kernzone B mit Ortsbildschutzperimeter gutgeheissen. Zusätzlich für diese neue Kernzone zugeteilte Art. 232 GB (teilweise) mit Ortsbildschutzperimeter planerisch und auch dem Schutz des Ortsbildes sinnvoll beschrieben.

Die RIMU sieht, gestützt auf die positive Beurteilung des Gesamtgutachtens zur Schlussprüfung des BRPA, die Genehmigung des Richtplangebietes auf Art. 232 GB (teilweise) vor, welches innerhalb eines Bereiches der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt. Die eingehende Interessenabwägung bezüglich des Kulturgüterschutzes bleibt im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung vorbehalten.

1.2. Bauzonendimensionierung

Wohnzone

Die Gemeinde hat die Bauzonendimensionierung im Rahmen der Genehmigung vom 17. November 2017 analysiert. Gestützt auf diese Beurteilung werden für die neuen Einzonungen die Kriterien des neuen KantRP betreffend Bauzonendimensionierung angewandt.

Darauf gestützt stellt das BRPA fest, dass die RIMU bereits 2007 eine korrekt dimensionierte Bauzone genehmigt hat und deshalb für die neuen Einzonungen die Kriterien des neuen KantRP betreffend Bauzonendimensionierung angewendet werden.

Das Bundesrecht sieht vor, dass zuerst die Bauzonenreserven verwendet werden müssen, bevor neue Einzonungen geplant werden. Dementsprechend wird für die im vorliegenden Dossier vorgesehenen Einzonungen die Berechnung der Bauzonendimensionierung gemäss den Kriterien des geltenden KantRP angewandt, das heisst, das entsprechende Erweiterungspotenzial wird berücksichtigt.

Die Gemeinde Muntelier befindet sich gemäss dem KantRP in der Siedlungspriorität 2. Die im KantRP in Thema T102 definierten Kriterien der Dimensionierung legen fest, dass in einem Sektor der Siedlungspriorität 2 keine Einzonung vorgesehen werden kann, wenn die genehmigten Bauzonenreserven höher als 3.0 ha sind.

Aufgrund ausreichend unbebauter Flächen verfügt die Gemeinde Muntelier über kein Erweiterungspotential. Folglich kann keine Einzonung in eine Wohnzone (WZ) vorgenommen werden. Im vorliegenden Dossier sind keine Einzonungen sondern Anpassungen an der Bauzonengrenze vorgesehen. Die Berechnung der Bauzonendimensionierung ist nicht betroffen. Die Änderung der OP sowie die Anpassung der Bauzonengrenze sind gemäss den Kriterien des geltenden KantRP erstellt.

Die von der Gemeinde vorgenommenen Änderungen lauten wie folgt:

Nutzungsänderungen

> **Anpassung der Bauzonengrenze (Baulücke) von Art. 232 GB in die Kernzone B (KZ B),**

Das eingereichte Dossier sieht vor, dass die Gemeinde Muntelier als Anpassung der Bauzonengrenze von Art. 232 GB etwa 238 m² in die KZ B überführt, um eine Baulücke im bestehenden Siedlungsgebiet zu schliessen und somit die Siedlungskontinuität zu optimieren.

Ebenfalls hat die geplante Anpassung einen Einfluss auf die Fruchtfolgeflächen (FFF). Die Anpassung der Bauzonengrenze von Art. 232 GB betrifft etwa 238 m² bezüglich des künftigen Verlustes an FFF. Folglich wird die Interessenabwägung an FFF im Rahmen der Einhaltung von Art. 30 Ziff. 1 bis RPV notwendig.

Das KGA hält in seinem Gutachten zur fraglichen Anpassung fest, dass sich diese Anpassung der Bauzonengrenze auf Art. 232 GB etwa 238 m² in einem Bereich befindet, der im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit der Kategorie III bezeichnet ist und ein Ortsbildschutzperimeter mit Spezialvorschriften im GBR festgelegt werden soll.

Das BRPA nahm in der Schlussprüfung die oben genannte technische Begutachtung des KGA zur Kenntnis und stellte ausserdem fest, dass sich die fragliche Anpassung auf Art. 232 GB (teilweise) im Bereich der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des neuen KantRP befindet und innerhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus D liegt. Ausserdem schliesst die Anpassung der Bauzonengrenze auf Art. 232 GB (teilweise) eine Baulücke zwischen zwei rechtskräftigen Bauzonen. Es ist auch sinnvoll, bezüglich dieser Baulücke die Bauzonengrenze zu schliessen und eine Kontinuität zwischen den Bauzonen zu bilden. Die vorgesehene Anpassung ist eine geringfügige Änderung der Bauzonengrenze, um die Grenzen der Bauzone mit den Grundstücksgrenzen in Einklang zu bringen. Dies bedeutet, dass die Bauzone leicht verschoben wird, um mit den Parzellengrenzen auf einer oder zwei Seiten der betreffenden Parzelle zusammenzufallen.

Nach vertiefter Prüfung und gestützt auf die vorerwähnten Ausführungen begutachtet das BPRA die Bereinigung der Bauzonengrenze in diesem Bereich für den geplanten Teil des Art. 232 GB positiv. Diesbezüglich weist das BRPA auch darauf hin, dass die Direktion, was den Rest der Parzelle betrifft, ein Richtplangebiet auf dem Grundstück anlässlich des Entscheids vom 22. November 2017 genehmigt hat. Im Falle einer künftigen Einzonung für dieses Richtplangebiet auf Art. 232 GB muss die Erschliessung des betreffenden Sektors gewährleistet sein. Es drängt sich auf, die Erschliessung über den vorliegend bereinigten Bereich von Art. 232 GB zu wählen. Ein anderer Zugang erscheint nicht möglich, da dieser ausserhalb der bestehenden oder geplanten Bauzone zu liegen kommen würde.

Dementsprechend soll die Gemeinde gewährleisten, dass ein betreffender Durchgang für den Fall einer zukünftigen Einzonung des betreffenden Richtplangebiets erhalten bleibt. Die Überprüfung der Rechtmässigkeit einer künftigen Einzonung des Richtplangebiets von Art. 232 GB bleibt vorbehalten (vgl. Richtplangebiete).

Die Gemeinde hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs mitgeteilt, dass sie in Bezug auf Art. 232 GB bei der Erweiterung des Ortsbildschutzperimeters nicht einverstanden ist. Sie ergänzt, dass am 6. Januar 2018 eine Begehung in Muntelier stattgefunden hat, um die Anforderungen des KGA zu diskutieren. Die Gemeinde möchte in Bezug auf den fraglichen Parzellenteil von Art. 232 GB einen planerischen Handlungsspielraum behalten, da es sich hier um einen von drei verbleibenden möglichen Zugängen zum Richtplangebiet auf Art. 232 GB handelt und eine mögliche Infrastruktur - und somit Innenentwicklung- nicht noch zusätzliche Anforderungen erfahren sollte.

Der Grundeigentümer hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs ebenfalls Stellung genommen. Er teilt die Ansicht der Gemeinde und unterstützt die Einschätzung, keine Erweiterung des Ortsbildschutzperimeters auf Art. 232 GB (teilweise) vorzusehen.

Das KGA ist ebenfalls um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden. Es teilt mit, dass der neu der KZ B zugeteilte Parzellenteil in den Ortsbildschutzperimeter integriert werden muss. Dies ist nicht nur planerisch sinnvoll (gesamte KZ B ist im Ortsbildschutzperimeter), der betroffene ganze Art. 232 (und 227) GB nimmt im historischen Ortsbild von nationaler Bedeutung auch eine wichtige Rolle als Übergang zwischen dem Dorfkern (überbautes Gebiet 1 gemäss ISOS) und den Wohnquartieren des 20. Jh. (Umgebungssperimeter II gemäss ISOS) ein und muss im Interesse des Ortsbildschutzes als solcher geschützt werden. Die Nutzung des betreffenden Parzellenteils als Infrastrukturanlage bleibt auch bei Ausscheidung eines Ortsbildschutzperimeters möglich.

Die Direktion hat die technische Begutachtung des BRPA, die Einwände der Gemeinde und des Grundeigentümers sowie die Einschätzung des KGA zur Kenntnis genommen. Insgesamt ist festzustellen, dass die Anpassung der Bauzonengrenze (Baulücke) der KZ B auf Art. 232 GB (teilweise, etwa 238 m²) sinnvoll ist, da so eine Baulücke behoben wird. Die fragliche Anpassung der Bauzonengrenze (Baulücke) von Art. 232 GB (teilweise) ist infolgedessen grundsätzlich zu genehmigen.

Als Bedingung soll aber, gestützt auf die Einschätzung des KGA, der Ortsbildschutzperimeter der bestehenden KZ B auf diesen Parzellenteil erweitert werden. In der Tat drängt sich eine solche Erweiterung auf, da sie angesichts der restlichen KZ B auf Art. 232 GB planerisch sinnvoll ist. Zudem sind der betroffene Art. 232 (und 227) GB insgesamt als schutzwürdig einzustufen. Ein Absehen von der Erweiterung des Ortsbildschutzperimeters wäre nicht sachgemäss und auch nicht rechtskonform. Hinzu kommt, dass der planerische Ermessensspielraum der Gemeinde im Hinblick auf die Ausscheidung einer Infrastrukturanlage nicht wesentlich eingeschränkt wird durch die ortsbildschutzrechtliche Massnahme.

Die RIMU genehmigt die Anpassung der Bauzonengrenze (Baulücke) der KZ B auf Art. 232 GB (teilweise) für den betreffenden Parzellenteil (237 m²) zwingend als Infrastrukturanlage genutzt werden soll, wie das KGA dies erwägt, nicht in den Ortsbildschutzperimeter zu integrieren.

Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

> Anpassung der Bauzonengrenze ZAI B Art. 413 GB

Mit dem oben genannten separaten Revisionsdossier wird eine Anpassung der Bauzonengrenze der ZAI B hinsichtlich einer Korrektur der Bauzonengrenze von Art. 413 GB vorgesehen. Gemäss dem erläuternden Bericht wird diese Korrektur vorgenommen, weil sie aufgrund des betrieblich notwendigen Um- und Neubauprojekts der zukünftigen ARA Seeland Süd am bestehenden Standort der ARA Region Murten notwendig ist. Die benötigte Erweiterung der ARA Seeland Süd auf Art. 413 GB kann nicht vollständig in der rechtsgültigen ZAI B realisiert werden. Die bestehende Zone wird an zwei Stellen leicht bereinigt, spezifisch wo die Stufe der Vorklärung und die Vorlagen der Biofiltration punktuell ausserhalb der Bauzone sind. Zusätzlich sollen sowohl die ober- als auch die unterirdischen Anlagen, sowie die unterirdischen Leitungen innerhalb der Bauzone zu liegen kommen. Dies führt insgesamt zu einer leichten Anpassung der Zone, beschränkt auf die künftig beschriebene Nutzung.

Das BRPA hat bereits in der Vorprüfung mitgeteilt, dass eine Änderung der OP, spezifisch eine Bauzonengrenzbereinigung, für das geplante Projekt notwendig ist. Die Bereinigung der Bauzonengrenze der ZAI B beschränkt sich auf eine räumlich sehr bewusst limitierte Bereinigung der bestehenden Bauzone (etwa 484 m²), weil die bestehende Zone durch den Fortschritt der Projektplanung in gewissen Bereichen eine zu enge Geometrie für das geplante Projekt aufweist. Im Norden und Nordwesten ist die ZAI B von Waldareal umgeben, welches mit einem Naturschutzperimeter überlagert ist. Auch die Waldfeststellung vom 4. April 2011 ist im Plan eingetragen.

Das Themenblatt T404 im KantRP handelt von den Zielen und Grundsätzen zur Planung und Realisierung der für die Entwicklung der Gemeinden notwendigen Infrastrukturen zur Entwässerung und Abwasserreinigung. Die ARA ist Gegenstand des Projektblatt P0211 des KantRP für die Zusammenlegung der Abwasserreinigung in der ARA Murten. Der KantRP legt die dafür notwendigen Massnahmen fest. Die fragliche Bereinigung der Bauzonengrenze ist für die Realisierung des Ausbauprojekts und die Umsetzung des kantonalen Interesses notwendig. Die ARA in Muntelier hat ein eigenes Projektblatt im KantRP mit dem Koordinationsstand Festsetzung und ist vom Bund genehmigt und kann umgesetzt werden.

Die Gewährleistung der Planbeständigkeit sowie die Berücksichtigung der Koordination mit weiteren Verfahren, nämlich der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und dem Verfahren um Rodungsbewilligung sowie dem Baubewilligungsverfahren werden im erläuternden Bericht erklärt. Ausserdem ist beschrieben, weshalb diese Bauzonengrenzbereinigung notwendig ist. Solche Bereinigungen sind geringfügige Änderungen der Bauzone, um deren Grenzen an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen. Die Anpassung ist mit der Realisierung des betreffenden Projektblatts im KantRP verknüpft. Die geplante Bereinigung dient, wie erwähnt, dem Um- und Neubau der bestehenden ARA Seeland Süd, wobei ein Zusammenschluss am Standort der heutigen ARA Murten erfolgt. Sie muss nicht Gegenstand einer Verdichtungsstudie sein.

- > Mit der Bereinigung der Bauzone wird Waldareal beansprucht (Rodung).
- > Die Planungsmassnahme betrifft einen Naturschutzperimeter.

Die Genehmigung der Bereinigung der Bauzone wird mit dem Verfahren der UVP, dem Verfahren für die Erteilung der Rodungsbewilligung und dem Baubewilligungsverfahren koordiniert.

UVP-Pflicht

Die Bereinigung der Bauzonengrenze ZAI B Art. 413 GB dient einer ARA für eine Kapazität von 82'000 Einwohnergleichwerten (EW). Es unterliegt damit entsprechend Art. 10a USG einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), da diese Anlage eine erhebliche Änderung darstellt (Art. 2 Ziff. 1 UVPV i.V.m. Ziff. 40.9 des Anhang 1 der genannten Verordnung). Das massgebliche Verfahren für die UVP ist die Genehmigung des ZNP gemäss Art. 86 Ziff. 3 RPBG. Diese wird durch die zuständige Behörde durchgeführt. Im vorliegenden Fall ist das gemäss Art. 3 Ziff. 2 UVPV die RUBD.

Das Amt für Umwelt (AfU) hat den Umweltverträglichkeitsbericht (UVPV) überprüft und teilte mit, dass der UVB alle nötigen Informationen zu Beurteilung der Konformität des Projekts mit der Umweltschutzgesetzgebung (gemäss Art. 3 UVPV) enthält und dieses **Projekt** den Umweltschutzvorschriften entspricht. Das Amt hat **insgesamt keine Bedingungen im Rahmen der OP** festgelegt, jedoch wurden Bedingungen zum Bauvorhaben gesetzt:

> **Vereinbarkeit mit der Luft, Lärm und Erschütterung**

Keine Bedingung ist zur Änderung der OP vorhanden.

> **Vereinbarkeit mit dem Gewässer, Oberflächengewässer, Entwässerung, Grundwasser**

Die Zone liegt ausserhalb des Raumbedarfes der umliegenden Gewässer und das Projekt ist der Ausbau und die Erneuerung der bestehenden ARA Murten (neu Ara Seeland Süd).

> **Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Abfälle**

Keine Bedingungen vorgesehen.

> **Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Naturschutzes und Wald**

Es wird auf das Gutachten des Amtes für Wald und Natur (WNA) vom 20. August 2020 (positiv mit Bedingungen) zum Bauprojekt des Amtes für Archäologie des Kantons Freiburg (AAFR) verwiesen. Die Bedingungen sind einzuhalten.

> **Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Ortsbildes und Denkmalschutz**

Es wird auf das Gutachten des AAFR vom 29.7.2019 (günstig mit Bedingungen) zum Bauprojekt verwiesen. Da die Bauarbeiten mindestens einen archäologischen Perimeter tangieren, beabsichtigt das AAFR die Aushubarbeiten zu begleiten.

> **Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Sicherheit**

Keine Bedingungen vorgesehen.

Die Genehmigung der Änderung der OP wird mit dem Verfahren der UVP, dem Verfahren für die Erteilung der Rodungsbewilligung und mit den Verfahren für die Erteilung der Baubewilligung für das Projekt koordiniert.

Rodung

Der Um- und Neubau der ARA Seeland Süd benötigt die Rodung einer Fläche von 3'483 m² auf den Parzellen Art. 413 und 415 GB der Gemeinde Muntelier, wobei 1'635 m² temporär und 1'848 m² definitiv gerodet werden sollen. Die geplanten Rodungsflächen wurden auf das absolute Minimum beschränkt; die ARA-Umgestaltung erfolgt in einer verdichteten Bauweise. Ein Grossteil der Rodungsfläche wird nicht überbaut, sondern ist aus rein rechtlicher Sicht notwendig, um den im

vorliegenden Fall erforderlichen Mindestabstand zum Wald von 10 (Hochbauten) resp. 5 m (geringfügige Bauten) einzuhalten. Die Gestaltung dieser unbebauten Rodungsfläche wird mit ökologisch wertvollen Strukturen erfolgen.

Gemäss dem WNA ist die Standortgebundenheit des Projekts gegeben. In der Vergangenheit wurde denn auch eine detaillierte Standortevaluation vorgenommen. Zudem macht es aus raumplanerischer Sicht Sinn, eine bereits heute für eine ARA genutzte Fläche weiterhin zu verwenden und im Sinne der neuesten Anforderungen zu erweitern.

Das öffentliche Interesse einer qualitativ hochstehenden Abwasserreinigung überwiegt im vorliegenden Fall das öffentliche Interesse an der Walderhaltung. Die betroffene Fläche ist vergleichsweise klein; zudem handelt es sich bei der definitiven Rodungsfläche um einen grösstenteils standortfremden Fichtenbestand und ein Grossteil der Rodungsfläche wird nicht überbaut.

Das WNA hält in seinem Gutachten allgemein fest, dass es diesem Vorhaben grundsätzlich zustimmend gegenübersteht und die Erteilung der Rodungsbewilligung in Aussicht stellen kann. Gemäss dem WNA wird mit der Bauzonenbereinigung insbesondere wieder ein Puffer zwischen den bestehenden Gebäuden der ARA und dem Auengebiet von nationaler Bedeutung hergestellt. Zudem befindet sich im Gebiet, welches vom Naturschutzperimeter in die ZAI B gelegt werden soll, vorwiegend die genannte Fichtenpflanzung, die weder standortgerecht noch typisch ist. Somit geht durch die Umzonung kein schützenswerter Lebensraum verloren. Die Ersatzmassnahmen, die im Rahmen des Baugesuches umgesetzt werden, führen gar zu einer ökologischen Aufwertung des Sektors. Die neue Grenze des Naturschutzperimeters entspricht dem neuen Waldrand, was sinnvoll ist und auch an anderen Standorten so umgesetzt wurde. Auch aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes teilt das WNA deshalb ein günstiges Gutachten aus.

Das WNA hält in seinem Gutachten schliesslich fest, dass die fragliche Änderung der OP erst genehmigt werden kann, wenn das mit dem Baugesuch 2019-4-00317-O verbundene Rodungsgesuch bewilligt wird. Wie erwähnt, werden die Genehmigung der Änderung der OP, das Verfahren der UVP, das Verfahren für die Erteilung der Rodungsbewilligung und das Verfahren für die Erteilung der Baubewilligung für das Projekt koordiniert.

Raumplanerische Beurteilung

Das BRPA nimmt die vorerwähnte technische Begutachtung des AfU und WNA zur Kenntnis und stellt bei seiner Analyse gestützt auf die Kriterien des KantRP fest, dass der Bedarf grundsätzlich nachgewiesen werden kann, da es sich um eine bereits existierende ARA für mehrere Gemeinden handelt, welche seit Jahren besteht und deren Ausbau ein dringendes öffentliches Interesse darstellt.

Die fragliche Bauzonenbereinigung liegt gemäss der Übersichtskarte des KantRP ferner innerhalb eines Bereichs der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes, und ist vollständig von rechtskräftiger Bauzone umgeben. Zudem würde die Parzelle mit der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus D über eine genügende Erschliessung verfügen.

Der Sektor der geringfügigen Bereinigung für die Anpassung der Bauzonengrenze der ZAI B wird zudem bereits im Sinne einer ZAI genutzt und es handelt sich folglich um eine notwendige Nutzungsanpassung. Der konkrete Bedarf an öffentlichen Einrichtungen wurde aufgezeigt. Die Anpassung an die Bauzonengrenze ist ferner eine minimale Änderung der Bauzone, sodass die Grenzen der Bauzone mit den Grenzen der Parzellen übereinstimmen. Dies entspricht einer leichten

Verschiebung der Bauzone. Dementsprechend wird die Anpassung der OP als verhältnismässig erachtet und muss nicht durch eine Verdichtungsstudie begründet werden.

Darauf gestützt wird die Bereinigung der Bauzonengrenze der ZAI B für die ARA-Erweiterung auf Art. 413 GB (je teilweise) vom BRPA positiv beurteilt. Die von den Ämtern festgelegten Bedingungen für das Baubewilligungsverfahren sollen im Rahmen des entsprechenden Verfahrens berücksichtigt werden.

Nach eingehender Prüfung des Dossiers und gestützt auf die Stellungnahmen der zum UVB konsultierten Behörden sowie auf die Beurteilung dieses Berichts durch die Fachstelle und die gestellten Anträge, von denen es keinen Grund gibt, abzuweichen, ist die RIMU der Auffassung, dass das Projekt mit der Umweltschutzgesetzgebung vereinbar ist.

Die RIMU verlangt die strikte Einhaltung der vom AfU erteilten Auflagen und die Umsetzung aller im UVB vorgesehenen Massnahmen und Bedingungen zum Bauvorhaben.

Hinsichtlich der Kohärenz des Dossiers ist wesentlich, dass der neuere Plan der Bauzonenbereinigung der ZAI B für diesen Bereich Anwendung findet. Es wird dementsprechend ein entsprechender Genehmigungsvermerk auf dem Gesamt-ZNP und im Rahmen der nächsten OP-Revision angebracht.

Auszonungen

Es wurden neue Sektoren der Bauzone ausgezont:

Parzellen Nr. GB	Zone: Vor Änderung	Zone: Nach Änderung	Fläche m ²
Art. 7	Wohnzone schwacher Dichte	Landwirtschaftszone (Naturgefährdung)	59
Art. 10	Wohnzone schwacher Dichte	Landwirtschaftszone (Naturgefährdung)	78
Art. 104	Wohnzone schwacher Dichte	Landwirtschaftszone (Naturgefährdung)	144
Art. 241	Wohnzone schwacher Dichte	Schutzzone Murtensee	351

Die RIMU hat bei der Genehmigung der OP von 2017 für die Teile der Art. 7, Art. 10 und Art. 104 GB, die im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung Hochwasser liegen, die Auszonung gefordert. Im vorliegenden Dossier nimmt die Gemeinde diese Auszonungen vor. Diese Nutzungsänderungen werden im Bericht bei den Auszonungen auf S. 7 erwähnt.

Weiter sieht die Gemeinde eine Auszonung von Art. 241 GB (teilweise) vor, namentlich von der WZSD zur Schutzzone Murtensee, einer Schutzzone nach Art. 17 RPG. Das BRPA begrüsst diese Planungsmassnahme. Nutzungsänderung wurde im Bericht und im Plan angegeben, und somit kann

eine korrekte Bauzonendimensionierung sichergestellt werden. Daher beurteilt sie die fragliche Auszonung positiv. Die RIMU folgt das BRPA, sieht eine Genehmigung für diese Auszonungen vor.

2. Energie

Das Amt für Energie (AfE) hat im Schlussprüfungsgutachten, dass der kommunale Energieplan vom März 2018 mit Bedingungen validiert. Der Massnahmenplan und der Umsetzungskalender ergänzt sowie eine absolute Verbotszone für vertikale Erdwärmesonden im südwestlichen Bereich der Gemeindegrenze bei "Raffort" auf die Karten der Zulässigkeit von Erdwärmesonden des Kantons Freiburg aktualisiert werden.

Die Gemeinde hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs mitgeteilt, dass sie bezüglich der Anpassung des kommunalen Energieplans und mit der Verbotszonen für vertikale Erdwärmesonden (im südwestlichen Bereich der Gemeindegrenze bei "Raffort" festzulegen einverstanden ist und beantragt, diese erst im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen. Das AfE kann dem Vorschlag der Gemeinde folgen. Der kommunale Energieplan wurde vom AfE validiert. Die RIMU nimmt davon Kenntnis.

3. Natur, Landschaft und Umwelt

Das BRPA hielt in seinem Gesamtgutachten wie AfU fest, dass bezüglich dem Thema Gewässer verschiedene folgende Bedingungen festgehalten sind:

Das AfU bewertet im Bereich Siedlungsentwässerung die Überlegungen der Gemeinde zur Groberschliessung positiv. Es stellt aber als Bedingung, dass das Erschliessungsprogramm angepasst werden muss, sollten neue Elemente auftauchen, sich die Umstände verändern oder sich Aufgaben mit erheblichen Auswirkungen auf den Gewässerschutz stellen.

Das AfU begutachtet den Grundwasserschutz als positiv mit der Bedingung, dass das Planungs- und Baureglement zu überarbeiten ist, da es gemäss KantRP auf das Reglement der Grundwasserschutzzonen verweisen muss.

Das AfU – Sektion Gewässer stellt in seinem Gutachten fest, dass die Gefahreninformationen betreffend Hochwasser in den ZNP integriert wurden, in der Darstellung allerdings nicht von einer Restgefährdung durch Hochwasser unterschieden wird. Als Bedingung nennt das AfU, dass eine differenzierte Darstellung von Gefahrenhinweiszonen und Zonen mit Restgefährdung durch Hochwasser gewählt werden soll. Die Naturgefahrenkommission NGK schliesst sich in seinem Gutachten den Bedingungen des AfU an.

Das AfU beurteilt hinsichtlich des Bereichs Altlasten die Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen als positiv, da die zwei belasteten Standorte auf dem Gemeindegebiet von Muntelier nun mit den Nummern 2274-1006 im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Freiburg eingetragen sind. Zudem ist im GBR festgehalten, dass das AfU bei Bauvorhaben auf den belasteten Standorten eine Konformitätserklärung gemäss Art. 3 AltIV verlangen kann und die Bauvorhaben einer Ausführungsbewilligung gemäss Artikel 5 AltlastG unterliegen.

Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde, Grundeigentümer und jene des AfU zur Kenntnis und fordert, dass die oben vom AfU erstellten Ergänzungen in Rahmen des OP-Revision vorgenommen werden.

Das WNA stellt in seinem Gutachten fest, dass im ZNP das Waldareal in der Legende als Nutzungszone aufgeführt wird. Die Zuweisung von Waldareal zu einer Nutzungszone gilt gemäss Art. 12 WaG als Rodung, welche verboten ist. Das WNA stellt daher als Bedingung für eine Genehmigung, dass das Waldareal bei der nächsten Änderung des ZNP in der Legende nicht als Nutzungszone, sondern unter "Hinweise" aufzuführen ist.

Das WNA hält in seinem Gutachten fest, dass das GBR bezüglich Waldareal richtig formuliert ist. Hingegen sei die Formulierung bezüglich Waldabstand zu wenig präzise, weshalb es als Bedingung für die Genehmigung festhält, dass im GBR Art. 15 Ziff. 2 zum Waldabstand wie folgt anzupassen sei: "Der minimale Abstand ~~eines Gebäudes~~ von Bauten und Anlagen zur Waldgrenze beträgt ~~gemäss der kantonalen Waldgesetzgebung~~ min. 20.00 m, sofern der Zonennutzungs- oder Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand vorsieht."

Als weiteren Punkt bemerkt das WNA, dass die Waldfeststellungen für die Bereiche ARA/ Camping und Chaltbrunnenmoos im ZNP falsch eingetragen sind. Das WNA führt aus, dass im Bereich ARA/ Camping die Waldfeststellung beidseitig entlang des Campingweges und entlang der nordwestlichen Parzellengrenze von Art. 616 GB auf der nördlichen Seite fehlt. Im Bereich Chaltbrunnenmoos sei die Waldfeststellung entlang der Art. 508 und 518 GB eingetragen worden, während sie aber nur bis ca. 10 m vor Parzellengrenze des Art. 508 GB eingetragen sein sollte. Das WNA liefert eine Planskizze (siehe Gutachten WNA) mit den notwendigen Korrekturen und verweist für die genauen Waldfeststellungslinien auf das Geoportal des Kantons Freiburg (map.geo.fr.ch → Thema Wald → Grundlagen → Waldfeststellungen). Das WNA sieht davon ab, die korrekte Eintragung sofort zu verlangen. Es fügt aber als Bemerkung an, dass die Waldfeststellungen in den Bereichen ARA/Muntelier und Chaltbrunnenmoos spätestens bei der nächsten Ortsplanungsrevision (Teil- oder Gesamtrevision) richtig (d.h. gemäss der gelieferten Planskizze) im Zonennutzungsplan einzutragen seien.

Die Gemeinde hat über die Waldfeststellung Stellung genommen und wie vom zuständigen Amt für Wald und Natur (WNA) (früher: Wald) verlangt, die Anpassung soll erst im Rahmen der OP-Revision vorgenommen werden.

Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde und des WNA zur Kenntnis und fordert, dass dies in Rahmen des OP-Revision vorgenommen wird.

Ortsbildschutz

Bedingung: Das KGA beurteilt die Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen insbesondere des Ortsbildschutzes (ZNP, GBR) und des Perimeters mit Spezialvorschriften (ZNP, GBR), als negativ und hält fest, dass diesbezüglich eine Überarbeitung notwendig ist. Die RIMU macht sich die Gutachten des BRPA und des KGA zu eigen: Zur Ergänzung ZNP und entsprechend den Vorschriften des GBR des Ortsbildschutzes zu bearbeiten.

Im Dossier der Anpassung an die Genehmigungsbedingungen ist der GemRP nicht vorhanden. In der Genehmigung stützte sich die Direktion auf das damalige Gesamtgutachten Schlussprüfung des BRPA und stellte fest, dass das fragliche Richtplangebiet von ganzer Art. 232 GB (etwa 28'808m²) von drei Seiten her von einer rechtsgültigen Bauzone umschlossen ist (wesentlich ist hierbei das

Prinzip der Siedlungskontinuität und der Siedlungsentwicklung nach innen). Auch ist es die einzig mögliche langfristige Erweiterungsoption, die dem Dorfkern und der dort vorkommenden öffentlichen und privaten Dienstleistungen nahe liegt. Deshalb hat die Direktion am 22. November 2017 die Genehmigung des Richtplangebiets "A) Im Ochsen" auf Art. 232 GB entschieden. Die eingehende Interessenabwägung bezüglich zum Umgang mit den Naturgefahren sind im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung bleibt vorbehalten. In den Genehmigungsbedingungen der OP ist nur ein Teil Einzonung oder Erweiterung festgelegt (etwa 238 m²).

Das KGA teilte mit, dass die Erweiterung des bis 12.50 m breiten Baulücke an der Hauptstrasse auf Art 232 GB (nur 238 m² von 28'808 m²) in die Kernzone B kann aus Sicht des KGA akzeptiert werden. Allerdings muss die neue der Kernzone B zugeteilte Fläche in den Ortsbildschurzperimeter integriert werden. Dies nicht nur planerisch sinnvoll (gesamte Kernzone B im Ortsbildschutz), sondern dient auch dem Schutz des Ortsbildes. Der betroffenen Erweiterung auf Art 232 (und 227) GB nimmt im historischen Ortsbild von nationaler Bedeutung denn auch wichtige Rolle als Übergang zwischen dem Dorfkern (überbautes Gebiet 1 Gemäss ISOS) und den Wohnquartieren des 20. Jh. (Umgebungsperimeter II gemäss ISOS) ein und muss im Interesse des Ortsbildschutzes als solcher geschützt werden. Eine Nutzung für (begrünte und versickerungsfähige) Parkplätze, wie sie im erläuternden Bericht vom 13.03.2019 erwähnt ist möglich. Das BRPA stützt sich auf die vorerwähnten Ausführungen des KGA und fordert, dass für die Erweiterung auf Art. 232 GB (238 m²) in die Kernzone B in den Ortsbildschurzperimeter sowie die Spezialvorschriften 18.1. im GBR integriert wird.

Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme des rechtlichen Gehörs diesbezüglich aus, dass in Bezug auf Art. Art. 232 GB in der aktuellen Revision der OP für einen kleinen Parzellenteil auf eine Auszonungen verzichtet wird und diese Parzelle in der Kernzone ist, nicht zum Ortsbild gehört und keine materiellen Auswirkungen hat. Zusätzlich ergänzt die Gemeinde, dass es sich hier um einen von drei verbleibenden möglichen Zugängen zum Richtplangebiet (Erschliessungsmöglichkeiten Infrastruktur- und somit Innenentwicklung) auf Art. 232 GB handelt.

Das KGA hat bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls Stellung genommen. In seiner Stellungnahme begründet es nochmals eingehend die Notwendigkeit der Ausdehnung des Ortsbildschutzperimeters.

Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch jene des KGA zur Kenntnis. In Abwägung der gesamten Umstände hält die RIMU fest, dass gemäss dem KantRP der Ortsbildschutzperimeter umfasst und die Erweiterung des Ortsbildschutzperimeters vom ISOS vorgegeben wird und dessen konkrete Ausgestaltung sich auch auf das KGSG stützt. In der Tat ist die Erweiterung des Art. 232 GB (238 m²), welcher durch die genehmigte Richtplangebiets-Erschliessung relevant wird, in der Kernzone B liegt.

Zusätzlich für die Einzonung und Integration in den Ortsbildschutzperimeter (OSP) des Art. 232 GB teilt das KGA mit, dass die neu der Kernzone B zugeteilte Fläche integriert werden muss. Dies ist nicht nur planerisch sinnvoll (gesamte Kernzone B im OSP), sondern dient auch dem Schutz des Ortsbildes. Der betroffene Freiraum (Richtplangebiet) auf Art. 232 (und 227) GB nimmt im historischen Ortsbild von nationaler Bedeutung denn auch eine wichtige Rolle als Übergang zwischen dem Dorfkern (überbautes Gebiet 1 gemäss ISOS) und den Wohnquartieren des 20. Jh. (Umgebungsperimeter II gemäss ISOS) ein und muss im Interesse des Ortsbildschutzes als solcher geschützt werden. Eine Nutzung für (begrünte und versickerungsfähige) Parkplätze, wie sie im erläuternden Bericht vom 13.03.2019 erwähnt ist, ist möglich.

Die RIMU stellt fest, dass gemäss dem KantRP der Ortsbildschutzperimeter grundsätzlich nicht nur die Bauzone umfasst, sondern auch Gebiete ausserhalb der Bauzone einschliessen kann. Die Erweiterung des Ortsbildschutzperimeters wird vom ISOS vorgegeben und dessen konkrete Ausgestaltung stützt sich auch auf das KGSG.

In der Tat liegt der Art. 232 GB in ISOS-Perimetern verschiedener Kategorien, weshalb dieser Parzelle gemäss dem KantRP unter Schutz zu stellen sind. Die Direktion schliesst sich überdies der Analyse des KGA an, dass sich der Art. 232 GB am Rand des historischen Dorfes befindet und somit auch eine Übergangsfunktion zwischen historischem Dorf und direkter Umgebung wahrnehmen. Nach vertiefter Abwägung folgt daher die RIMU der fachlichen Begutachtung des KGA sowie dem Gesamtgutachten des BRPA und verlangt, Art. 232 GB (teilweise) **nicht** in den Ortsbildschutzperimeter einzutragen.

Als weiteren Punkt forderte das KGA eine Vertiefung der Auseinandersetzung mit den charakteristischen Aussichtspunkten je nach ihrem Stand (bestehend, zu verbessern oder zu erschaffen) im GemRP zu verzeichnen. Das BRPA stützte sich auf die vorherigen Verfahrensschritte und wägt ab, dass diese Ergänzung des GemRP und des Berichts erst im Rahmen der nächsten Revision der OP vorgenommen werden kann. Diese werden gemäss Genehmigungsbedingungen vom 22. November 2017 erst im Rahmen der nächsten Revision der OP vorzunehmen ist. Die RIMU folgt daher dem Gesamtgutachten des BRPA und verlangt, dass diese Ergänzung des GemRP und des Berichts erst im Rahmen der nächsten Revision der OP vorzunehmen ist.

Ortsbildschutzperimeter und GBR: Im ZNP ist ein Ortsbildschutzperimeter für Art. 1, 4, 7, 10, 11, 12, 14, 15 und 16 GB sowie Art. 21, 60, 124 GB festgelegt. Durch die Bereinigung der Bauzonengrenze auf **Art. 232 GB** (etwa 238m²) betreffend die KZ B (Teil der Umgebungsrichtung II) muss der Ortsbildschutzperimeter noch auf diesen Teil erweitert werden.

Art. 9 des GBR für den Ortsbildschutz ist neu strukturiert und angepasst worden. Der Ziff. 4 (Neubauten) wurde entgegen den Genehmigungsbedingungen der RIMU vom 22. November 2017 geändert. Am 22. November 2017 wurde in Ziff. 4 Neubauten dahingehend formuliert, dass Neubauten in der Wohnzone schwacher Dichte nicht erlaubt waren. Im vorliegenden Anpassungsdossier für die Genehmigungsbedingungen hat die Gemeinde diesen Absatz geändert. Das KGA ist mit dieser Änderung nicht einverstanden, weil entsprechende **Neubauten nicht** auf den Parzellen innerhalb des Ortsbildschutzperimeters in der WSD seeseitig (Art. 1, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 14, 15, 16 GB) gestattet werden können.

Der Gemeinderat kann dieser Anpassung nicht zustimmen und verwies auf eine Ortsbegehung mit dem KGA vom 6. Januar 2018, die das Ziel hatte, eine bauliche Entwicklung zu erlauben. Das KGA hat in seinem Gutachten das Nachfolgende erklärt:

Erweiterung des Perimeters auf Art. 59, 61 und 62 GB: Das KGA macht in seinem Gutachten zur Schlussprüfung einen Unterschied bezüglich des Ortsbildschutzperimeters für Neubauten (WSD seeseitig oder nicht) und hält fest, dass die Art. 59, 61 62 GB in der WSD (nicht seeseitig) in den Ortsbildschutzperimeter aufgenommen werden müssen und Neubauten im Hinblick auf die Regelung von Art. 9 Ziff. 4 GBR nur auf diesen drei Parzellen zugelassen werden sollen. Gemäss dem Gutachten des KGA soll Art. 9 Ziff. 4 GBR dementsprechend umformuliert werden, dahingehend, dass Neubauten nur auf Art. 59, 61 und 62 GB möglich sind. Wobei diese Parzellen diesfalls in den Ortsbildschutz integriert werden müssen. Für die übrigen Parzellen (Art. 1 und 4 bis 16 GB) sollen grundsätzlich keine Neubauten möglich sein. Nur standortgebundene Kleinbauten

dürfen zugelassen werden, wobei die Gemeinde den Begriff unter Rücksprache mit dem KGA definieren soll.

Die Gemeinde hat diesbezüglich in ihrer Stellungnahme erwähnt, dass sie mit der Erweiterung des Ortsbildschutzperimeters auf Art. 59, 61 und 62 GB und Art. 232 GB (siehe oben) nicht einverstanden ist. Ihres Erachtens sind die Parzellen Art. 59, 61 und 62 GB nicht relevant für das Ortsbild und deren Bebauung hat keine Auswirkungen auf den geschützten Ortskern von Muntelier. Die Gemeinde verweist ferner auf die genannte Ortsbegehung mit dem KGA, welche am 6. Januar 2018 stattgefunden hat und gezeigt habe, dass die Parzellen 59, 61 und 62 GB wenig Sichthindernisse bieten, da sie tiefer liegen als das schützenswerte Ortsbild. Aus diesem Grund erachtet die Gemeinde einen Verzicht auf die Erweiterung des Ortsbildschutzes in diesem Bereich als vertretbar.

Das KGA hat sich bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde geäußert. Es erläutert in seiner Stellungnahme, dass die Erweiterung des Ortsbildschutzperimeters auf die Art. 59, 61 und 62 GB wichtig ist, da sich diese Parzellen in unmittelbarer Umgebung geschützter Gebäude und des geschützten Friedhofs mit Umfriedung befinden. Aufgrund ihrer Position erachtet es das KGA als wesentlich, dass Bauten auf diesen Parzellen auch bei allfälligen Neu-, Um- oder Anbauten gut ins Ortsbild integriert werden. Der Friedhof ist mit seiner Terrassierung und Umfriedungsmauer vollumfänglich zu erhalten. Die Gesamtdisposition der Anlage und die Wahrnehmung des Friedhofs als "Hochplateau" der den historischen Teil von Muntelier gewissermassen abschliesst, müssen auch bei An-, Um- oder Neubauten auf den Art. 59, 61 und 62 GB geschützt und erhalten bleiben. Angesichts der Tatsache, dass diese Parzellen bereits überbaut sind und sich in der Wohnzone schwacher Dichte befinden, kann ihre Belassung ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters aber ausnahmsweise toleriert werden. Der Schutz des Friedhofs bleibt insgesamt bestehen. Es ist aber bei einer allfälligen zukünftigen Aufzoning in eine Zone höherer Dichte die Integration in den Ortsbildschutzperimeter erneut zu überprüfen.

Die RIMU folgt der fachlichen Begutachtung des KGA, dass das schützenswerte Ortsbild bei baulichen Massnahmen auf den Art. 59, 61, 62 GB geschützt und erhalten bleiben muss. Solange sich die genannten Parzellen in der Wohnzone schwacher Dichte befinden, kann ihre Belassung aber ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters bleiben und eine Integration in den Ortsbildschutzperimeter ist nicht notwendig. Die Art. 59, 61, 62 GB Parzellen müssen **nicht** in den Ortsbildschutzperimeter integriert werden.

Erweiterung des Perimeters auf Art. 1 GB mit Anwendung von Art. 19 Ziff. 10

(Spezialvorschriften 19.1): Der Perimeter gemäss Art. 19 Ziff. 10 GBR betrifft die Umgebungszone I gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Bezüglich Art. 1 GB hält das KGA fest, dass der Perimeter mit Spezialvorschriften 19.1 auf Art. 1 GB ausgedehnt werden soll und dort einzig standortgebundene Kleinbauten zugelassen werden sollen, da der Raum gemäss ISOS als Freifläche zu bewahren ist. Hinsichtlich Art. 19 GBR forderte das BRPA in seinem Gesamtgutachten zur Schlussprüfung, dass die Gemeinde die Bestimmung in Koordination mit dem KGA umformulieren soll.

Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme diesbezüglich aus, dass sie mit dieser Anpassung nicht einverstanden ist und ergänzt, dass es sich hinsichtlich der geforderten Erweiterung des Perimeters mit Spezialvorschriften 19.1 auf Art. 1 GB bei dieser Genehmigungsbedingung um eine Forderung handelt, die nicht im Rahmen der Schlussprüfung gestellt wurde. Deshalb fordert die Gemeinde, dass Art. 1 GB nicht in den genannten Perimeter integriert werden soll.

Im Rahmen des rechtlichen Gehörs hat das KGA ebenfalls dazu Stellung genommen. Die Erweiterung des Perimeters mit Spezialvorschriften 19.1 auf Art. 1 GB wurde im Rahmen der Schlussprüfung vom 24. Juli 2015 nicht gefordert, weil im zur Schlussprüfung vorgelegten Dossier in der WSD innerhalb des Ortsbildschutzperimeters ohnehin keine Neubauten zugelassen waren (Art. 9 Ziff. 7 GBR vom 24. Juli 2015: Neubauten sind nur in der Kernzone B und Wohnzone mittlerer Dichte zugelassen. In der Wohnzone schwacher Dichte sind nur Kleinbauten gemäss Art. 8 zugelassen). Somit war zu diesem Zeitpunkt Art. 1 GB mit einem Verbot für Neubauten versehen. Der Art. 9 Ziff. 4 GBR zu den Neubauten wurde daraufhin von der Gemeinde umformuliert und noch Wohnzone schwacher Dichte eingefügt. Weil mit dieser Änderung Neubauten auf den Parzellen innerhalb des Ortsbildschutzperimeters und der WSD seeseitig (Art. 4, 5, 7, 10, 11, 12, 14, 15, 16 GB) gestattet werden sollen, beantragt das KGA im Rahmen der vorliegenden Genehmigungsaufgaben die Ausdehnung des Perimeters 19.1 auf Art. 1 GB, um die vorherige Situation mit dem Neubauverbot auf Art. 1 GB wiederherzustellen. In der WSD am Seeufer Art. 1 und Art. 4, 5, 7, 10, 11, 12, 14, 15, 16 GB dürfen auch weiterhin keine Neubauten, bzw. nur standortgebunden Kleinbauten zugelassen werden.

Das Ortsbild von Muntelier ist im ISOS als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgenommen. Es wird wie folgt beschrieben: Ehemaliges Fischerdorf bei Murten. Harmonisches Erscheinungsbild dank einheitlichem Wiederaufbau nach Dorfbrand 1741. Einachsige Siedlung parallel zum Ufer, vergleichbar mit den Weinbauerndörfern am gegenüberliegenden Ufer des Sees. In der Dorfmitte barocke Schlossanlage. Das Gebiet, in dem sich die betroffenen Parzellen befinden, wird wie folgt beschrieben: Unüberbauter Rest des parzellierten Uferstreifens, mit Hausgärten, öffentlichen Anlagen und Uferweg. Diesem Gebiet wird das höchste Erhaltungsziel "a" zugeschrieben. Es wird weiter festgestellt, dass der Standboden (Umgebungszone I) die "wichtigste Nahumgebung der Ufersiedlung" ist. Gemäss KantRP ist das Gebiet am Seeufer in der höchsten Schutzkategorie 1 zu schützen. Es besteht aus Sicht des Ortsbildschutzes somit im Schutz des "unüberbauten Uferstreifens", der "wichtigsten Nahumgebung der Ufersiedlung" durchaus ein gewichtiges, nationales öffentliches Interesse.

Das KGA beantragte bei der Vorprüfung vom 29. November 2010 (ähnlich wie im Rahmen der Genehmigung der Gesamtrevision in seiner Stellungnahme zum rechtlichen Gehör vom 23. Juni 2017 und im Gutachten zur Schlussprüfung vom 24. Juli 2015), dass die seeseitigen Parzellen als Freiflächen zu erhalten sind. Das ISOS legt für Umgebungszone mit Erhaltungsziel a folgende Erhaltungshinweise fest: 2kein Baugebiet, strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten, spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten". Auch unter diesem Aspekt bestehen nach Einschätzung des KGA folglich überwiegende öffentliche Interessen von nationaler Bedeutung an der Bewahrung der Umgebungszone I gemäss ISOS als Freifläche und als Uferstreifen, denen keine gleich- oder höherwertigen Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen, die ein Abweichen von der ungeschmälernten Erhaltung im Sinne des ISOS und somit Neubauten in diesem Gebiet rechtfertigen würden.

Hinzukommt, dass es grundsätzlich sinnvoll ist, die Parzelle Art. 1 GB aufgrund ihres Schutzgrads gleich wie die restlichen Parzellen innerhalb des Perimeters 19.1. zu behandeln. Es sind keine sachgemässen Gründe ersichtlich, die einen Ausschluss von Art. 1 GB aus dem Spezialperimeter 19.1 gebieten.

Die RIMU nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA inklusive der Beurteilung des KGA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. In Abwägung der gesamten Umstände hält die RIMU eine Erweiterung des Perimeters auf Art. 1 GB in ZNP mit Anwendung von Art. 19 Ziff. 10 (Spezialvorschriften 19.1 im GBR) für notwendig.

Zusätzlich soll Art. 19 Ziff. 10 GBR Perimeter 19.1 umformuliert werden. Das KGA teilte namentlich mit, dass Art. 19. Ziff. 10 GBR, Perimeter 19.1, in der WSD am Seeufer der WSD seeseitig Art. 1, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 14, 15, 16 GB auch weiterhin keine Neubauten, bzw. nur standortgebunden Kleinbauten zulassen darf. (Parzellenübergreifende Neubauten sind nicht zulässig. Nur standortgebundene Kleinbauten sind gestattet).

Die Regelung in Art. 19 Ziff. 10 GBR für den Perimeter 19.1 muss dementsprechend umformuliert werden. Auf den Parzellen im Perimeter 19.1 dürfen grundsätzlich keine Neubauten möglich sein. Nur standortgebundene Kleinbauten dürfen zugelassen werden, wobei die Gemeinde den Begriff unter Rücksprache mit dem KGA definieren soll.

Ferner soll die Gemeinde, falls eine Beibehaltung möglich ist, folgende formelle Korrektur selbst vornehmen: Der Begriff "zusammengebaute Doppelhäuser" ist entsprechend der Begriffsbestimmung gemäss IVHB zu korrigieren.

Was Art. 9 Ziff. 4 GBR anbelangt, so kann diese Bestimmung in ihrer offenen Formulierung, mit der Neubauten in der Kernzone B, in der Zone von allgemeinem Interesse sowie in den Wohnzonen mittlerer und schwacher Dichte auch in einem Ortsbildschutzperimeter zugelassen sind, stark widersprüchlich sein, betrachtet man die spezielleren Ortsbildschutzperimeter, z.B. denjenigen von 19.1, welcher dies gerade verbieten soll. Diese Regelung führt zu einer Rechtsunsicherheit für die betroffenen Grundeigentümer. Mithin ist für einen Laien nicht auf den ersten Blick klar, welche Regelung anwendbar ist. Aufgrund dessen sollte vom Grundsatz ausgegangen werden, dass Neubauten, entsprechend den Vorgaben des ISOS, in den besonders schutzwürdigen Bereichen des Ortsbilds der Gemeinde nicht erlaubt sind. Die von der Gemeinde geschaffene Rechtslage ist infolgedessen unsachgemäss. Das Bau- und Raumplanungsamt hat im Rahmen seines Gesamtgutachtens zur Schlussprüfung vom 19. Oktober 2021 gestützt auf die Begutachtung des KGA gefordert, dass Art. 9 Ziff. 4 GBR umformuliert werden soll, dahingehend, dass Neubauten nur auf Art. 59, 61 und 62 GB möglich sein sollen, welche in den Ortsbildschutzperimeter aufgenommen werden sollen.

Das KGA hat eine Aufnahme dieser Parzellen in den Ortsbildschutzperimeter nach Gesamtabwägung der Situation nach dem rechtlichen Gehör nicht mehr für notwendig gehalten. Der grundlegenden Einschätzung, wonach Art. 9 Ziff. 4 GBR umformuliert werden soll, ist jedoch zugunsten der Rechtssicherheit weiterhin Folge zu leisten. Die Gemeinde soll eine Regelung formulieren, die auf den ersten Blick klar differenzieren lässt, auf welchen Parzellen oder Bereichen im Ortsbildschutzperimeter weiterhin Neubauten möglich sein können, wobei sie die Vorgaben des Ortsbildschutzes zu respektieren hat.

Folgende Bedingungen sollen somit umgesetzt werden:

Bedingung: Art. 9 Ziff. 4 GBR muss umformuliert werden, sodass sich auf den ersten Blick klar differenzieren lässt, auf welchen Parzellen oder Bereichen im Ortsbildschutzperimeter weiterhin Neubauten möglich sein können. Die Vorgaben des Ortsbildschutzes sind dabei zu respektieren. Es sollen nur insoweit Neubauten ermöglicht werden, soweit dies mit den Vorgaben des ISOS vereinbar ist. Diesbezüglich soll mit dem KGA Kontakt aufgenommen werden.

Bedingung: Art. 1 GBR ist in den Harmonisierungs- bzw. Ortsbilschutzperimeter im ZNP aufzunehmen, womit die Spezialvorschriften von 19.1 Anwendung finden.

Bedingung: Art. 19 Ziff. 10 GBR Spezialvorschriften 19.1 wird gestrichen. Die Regelung in Art. 19 Ziff. 10 GBR für den Perimeter 19.1 muss umformuliert werden. Auf den Parzellen im Perimeter 19.1 dürfen grundsätzlich keine Neubauten möglich sein. Nur standortgebundene Kleinbauten dürfen zugelassen werden, wobei die Gemeinde den Begriff unter Rücksprache mit dem KGA definieren soll.

Bedingung: Ferner soll die Gemeinde folgende formelle Korrektur selbst vornehmen: Der Begriff "zusammengebaute Doppelhäuser" ist entsprechend der Begriffsbestimmung gemäss IVHB zu korrigieren, sollte eine Beibehaltung dieses Teils der Vorschrift möglich sein.

Bezüglich **Art. 18, Kernzone B**, hält das KGA fest, dass im Perimeter 18.1. keine Neubauten gestattet sein dürfen, da der Raum gemäss ISOS als Freifläche zu bewahren ist. Als Umgebungsperimeter von nationaler Bedeutung mit Erhaltungsziel a sei dieses Gebiet gemäss ISOS kein Baugebiet. Das ISOS spreche bei diesem Uferstreifen von der wichtigsten Nahumgebung der Ufersiedlung. Entsprechend dem Gutachten des KGA darf diese Nahumgebung nicht durch weitere Überbauungen beeinträchtigt werden.

Die Gemeinde ist mit dieser Anpassung nicht einverstanden und soll in Rahmen der nächste OP-Revision vorgenommen werden.

Die RIMU nimmt auch hier sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch die Stellungnahme der KGA zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse folgt die RIMU jedoch der fachlichen Begutachtung des KGA, dass die im Rahmen des Gutachtens des KGA zur Schlussprüfung geforderten Anpassungen vorzunehmen sind. Die RIMU teilt mit, dass die durch das Amt festgehaltenen Anpassungen im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen sind.

Bezüglich **Art. 20 GBR, WZMD**, in Bezug auf den Detailbebauungsplan Schlossareal stellt das KGA in seinem Gutachten fest, dass der beantragte Absatz ergänzt wurde. Ausserdem sei in den Vorbesprechungen in Aussicht gestellt worden, dass die Lösungsfindung für dieses Gebiet über einen Wettbewerb oder eine Parallelstudie mit mindestens fünf Teilnehmenden erarbeitet werden soll. Laut KGA sei zu prüfen, inwiefern diese Vorgaben über eine Dienstbarkeit mit Grundbucheintrag abgesichert werden können. Das KGA werde in beratender Funktion in das Verfahren miteinbezogen.

Das AAFR beurteilt die Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen in seinem Gutachten als positiv mit der Bedingung, dass Art. 12 GBR mehreren Änderungen unterliegt. Der Art. 12 muss noch ergänzt werden. Es hält fest, dass der archäologische Perimeter im ZNP korrekt eingezeichnet ist. Gemäss dem AAFR führt die Abschaffung der obligatorischen Vorprüfung dazu, dass Art. 12 GBR zu ändern ist

Die Gemeinde ist zwar mit der Anpassung einverstanden, diese soll aber im Rahmen der nächsten OP-Revision vorgenommen werden. Das AAFR hat auch Stellung genommen und obwohl die Gemeinde diese Anpassungen nächste OP-Revision nehmen konnte aber gleich, dass es mehreren Jahren benötigt werden.

Die RIMU teilt mit, dass die durch das AAFR festgehaltenen Ergänzungen Art. 20 des GBR im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen sind.

4. Mobilität

Parkplatzkonzept

Gemäss Art. 24 RPBR hat die Gemeinde ein Parkplatzkonzept erarbeitet. Das MobA hat in der Schlussprüfung das Parkplatzkonzept überprüft und ein positives Gutachten erstellt mit gewissen Bemerkungen (siehe Anhang 3) und die validiert. Die Bemerkungen können im Rahmen der nächsten Revision der OP vorgenommen werden.

Die Gemeinde teilte hat im Rahmen das rechtliche Gehör mitgeteilt, dass die Parkplatzsituation in Muntelier in der nächsten Zeit zu überprüfen. Dies führt zwangsläufig zu einer Überarbeitung des Parkplatzkonzeptes und beantragt die Gemeinde Überarbeitung des Parkplatzkonzeptes erst im Rahmen der nächsten Revision der OP vorzunehmen ist.

Das MobA teilte auch mit, dass das Parkplatzkonzept validiert und ist und die Bemerkungen werden bei der nächsten Revision der OP erneut überprüft werden.

Die RIMU folgt daher Gesamtgutachten des BRPA, Gemeinde sowie das MobA und verlangt, dass die Ergänzung des Parkplatzkonzeptes erst im Rahmen der nächsten Revision der OP / Anpassung an die Genehmigungsbedingungen der OP vorzunehmen ist.

V. Weitere Instrumente

5. Erschliessung

Zum Zeitpunkt der Genehmigung von 2017 hatte die Direktion gefordert, dass die Tabelle und der Plan der ÜÜSE (die Gemeinde sollte überprüfen, ob der PTWI zu Änderungen der ÜÜSE führt) anzupassen und das Erschliessungsprogramm zu erstellen sind. Diese Dokumente sind im Dossier nicht vorhanden. Deshalb fordert das BRPA, dass dieses Dokument jedoch noch ergänzt werden soll. Dies ist im Rahmen der nächsten Revision der OP vorzunehmen.

Die RIMU macht sich das Gesamtgutachten des BRPA zu eigen: Die Überprüfung ÜÜSE Änderungen (betreffend der PTWI) ist im Rahmen der nächsten Revision der OP/ Anpassung an die Genehmigungsbedingungen der OP vorzunehmen.

6. Bestimmungen der baupolizeilichen Vorschriften

Art. 12 Archäologischer Perimeter ist zu ergänzen. Folgende Formulierung ist in der Schlussprüfung gefordert und soll übernommen werden:

2. Sondierungs- und Grabungsarbeiten: Das AAFR ist ermächtigt, in diesen Perimetern gemäss den Art. 37-40 KGSG und dem Art. 138 RPBG Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen. Zudem bleiben namentlich die Bestimmungen von Art. 35 KGSG und von Art. 72-76 RPBG vorbehalten.

3. Meldepflicht: Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle melden (Art. 34 KGSG).

Die Gemeinde hat in ihrer Stellungnahme im Rahmen das rechtliche Gehör zu der Anpassung des GBRs einverstanden und soll die neue Anforderung im Rahmen der nächsten OP-Revision vorgenommen werden (siehe Seite 17).

Die RIMU teilt mit, dass die durch das AAFR festgehaltenen Ergänzungen Art. 12 des GBR im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen sind.

Art. 15 Ziff. 2 ist ebenfalls gemäss Schlussgutachten des BRPA abzuändern:

"Der minimale Abstand ~~eines Gebäudes~~ von Bauten und Anlagen zur Waldgrenze beträgt gemäss ~~kantonalen Waldgesetzgebung~~ min. 20.00 m, sofern der ZNP oder DBP keinen anderen Abstand festlegt."

Der Gemeinderat ist mit dieser Anpassung einverstanden, diese soll aber im Rahmen der nächsten OP-Revision vorgenommen werden (siehe Seite 21).

Die RIMU teilt mit, dass die durch das Amt festgehaltenen Ergänzungen Art. 15 Ziff.2 des GBR im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen sind.

Gemäss **Art. 18 Ziff. 9 Kernzone B Spezialvorschriften, 18.1** sind keine Nebenbauten gestattet, da der Raum gemäss ISOS als Freifläche zu bewahren ist. Das ISOS spricht bei diesem Uferstreifen von der wichtigsten Nahumgebung der Ufersiedlung. Diese Nahumgebung darf nicht durch weitere Überbauungen beeinträchtigt werden.

Der Perimeter mit Spezialvorschriften **19.1 gemäss Art. 19 Ziff. 10** ist auf Art. 1 GB auszuweiten (siehe Seite 22). Zusätzlich soll Art. 19 Ziff. 10 GBR entsprechend den oben genannten Erwägungen umformuliert werden.

Die Regelung in Art. 19 Ziff. 10 GBR für den Perimeter 19.1 muss dahingehend umformuliert werden, dass auf den Parzellen im Perimeter 19.1 grundsätzlich keine Neubauten möglich sind.

Nur standortgebundene Kleinbauten dürfen zugelassen werden, wobei die Gemeinde den Begriff unter Rücksprache mit dem KGA definieren soll. Ferner soll die Gemeinde folgende formelle Korrektur selbst vornehmen, sollte der betreffende Teil der Vorschrift beibehalten werden können: Der Begriff "zusammengebaute Doppelhäuser" ist entsprechend der Begriffsbestimmung gemäss IVHB zu korrigieren.

Bedingung: Die Regelung in Art. 19 Ziff. 10 GBR für den Perimeter 19.1 muss umformuliert werden. Auf den Parzellen im Perimeter 19.1 dürfen grundsätzlich keine Neubauten möglich sein. Nur standortgebundene Kleinbauten dürfen zugelassen werden, wobei die Gemeinde den Begriff unter Rücksprache mit dem KGA definieren soll.

Art. 20 Ziff. 4 und Art. 21 Ziff. 4: Das BRPA weist darauf hin, dass die Praxis betreffend die Regelung eines Bonus für unterirdische Parkplätze in den letzten Jahren geändert hat.

Das BRPA empfiehlt der Gemeinde, sich für eine der in Anhang 4 aufgeführten Varianten für die Behandlung der unterirdischen Parkplätze zu entscheiden. Falls die Gemeinde andernfalls eine zweckmässigere Formulierung vorschlägt, ist das BRPA bereit, diese zu prüfen.

Die RIMU teilt mit, dass das Parkplatzkonzept somit validiert und die durch das MobA festgehaltenen Bemerkungen im Rahmen der nächsten Revision der vorzunehmen sind.

Art. 21 Ziff. 1 wurde mit "... sofern mit dem Charakter der Zone vereinbar" ergänzt. Er ist in seiner Formulierung zu vage. Es soll von der Gemeinde präzisiert werden, welches Gewerbe sie als nicht mit der Mischzone vereinbar betrachtet.

Die Gemeinde Muntelier hat mitgeteilt, die gewünschte Anpassung erst in der nächsten OP-Revision vorzunehmen.

Die RIMU teilt mit, dass die vorerwähnten festgehaltenen Bemerkungen im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen sind.

7. Anpassung an die Genehmigungsbedingungen und Änderung der OP, zu koordinierenden Verfahren

Die Änderung der OP betreffend die Bereinigung der Bauzonengrenze der ZAI B wird mit dem Verfahren der UVP, dem Verfahren für die Erteilung der Rodungsbewilligung und dem Baubewilligungsverfahren koordiniert. Gleichzeitig erfolgt eine Integration dieses Dossiers in das Dossier der Gesamtrevision der (Stadium Anpassung an die Genehmigungsbedingungen).

8. Bedingungen und formelle Korrekturen

In seinem Gutachten vom 18. Mai 2020 hat das BRPA im Anhang 3 formelle Korrekturen und Bedingungen genannt und jene der konsultierten Ämter und Organe aufgelistet, welche nicht anderswo im Gesamtgutachten erwähnt worden sind. Soweit keine dieser Punkte bestritten wurden, schliesst die RIMU sich diesen Punkten an.

Zudem beauftragt die Direktion das BRPA, folgende Korrekturen direkt im GBR vorzunehmen:

- > *Art. 2:* Das Durchgestrichene "...und" muss dann noch gestrichen werden;
- > *Art. 17 Ziff. 9:* Es hat zu heissen: "Für den im ... belastetenen;"
- > *Art. 18 Ziff. 10:* Es hat zu heissen: "Für den im ... belastetenen."
- > *Art. 23 Ziff. 9:* Es hat zu heissen: "Für den im ... belastetenen;"

Überdies erwägt die RUBD, dass anlässlich der nächsten OP-Revision folgende Stellen von der Gemeinde aus dem GBR zu nehmen sind:

- > *Art. 12;*
- > *Art. 15 Ziff. 2;*
- > *Art. 20 Ziff. 4 und Art. 21 Ziff. 4;*
- > *Art. 21 Ziff. 1.*

VI. Wirkung der Genehmigung

1. Die vorliegende Genehmigung umfasst das Richtplandossier, den ZNP und das GBR.
2. Folgende Inhalte sind nicht genehmigt:
 - > Die Darstellung des Perimeters mit Spezialvorschriften 19.1 ist im ZNP auf Art. 1 GB zu erweitern;
 - > Folgende Teile des GBR: Art. 9 Ziff. 4, Art. 18 Kernzone B und Art. 19 Ziff. 10 in seiner derzeitigen Formulierung.

Die von der RIMU vorerwähnten unter den Erwägungen IV und V festgelegten Bedingungen sind Bestandteile des vorliegenden Genehmigungsentscheides. Zudem sind folgende Anpassungen in der nächsten OP-Revision zu fordern:

- > Im ZNP sind Gefahrenhinweiszonen und Zonen mit Restgefährdung differenziert darzustellen;
 - > Die Waldfeststellungen in den Bereichen ARA/Muntelier und Chaltbrunnenmoos zu integrieren;
 - > Der kommunale Energieplan ist zu ergänzen (AfE);
 - > Die Bemerkungen zum Parkplatzkonzept sind zu ergänzen (MobA);
 - > Gemäss KantRP muss das GBR auf die Grundwasserschutzzonen verweisen. Entsprechend ist das GBR zu überarbeiten;
 - > Folgenden Teile des GBR (ganz oder teilweise) Art. 8, Art. 12, Art. 15 Ziff. 2, Art. 19 Ziff. 10, Art. 21 Ziff. 1.
3. Diese Änderungen und Anpassungen müssen im Rahmen einer öffentlichen Auflage und Vernehmlassung innert einer **Frist von 9 Monaten** ab Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsentscheides veröffentlicht werden.
 4. Ab ihrer Genehmigung werden die Pläne und das Reglement unter Vorbehalt der aufschiebenden Wirkung von eventuellen Beschwerden rechtskräftig und für jedermann verbindlich.

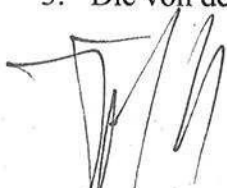
verfügt:

1. Die Teilrevision der Ortsplanung wird mit den unter den Erwägungen IV, V und VI erwähnten Vorbehalten und Bedingungen genehmigt.
2. Insgesamt bestehen hinsichtlich der Umweltverträglichkeit der Erweiterung der ZAI B auf Art. 413 GB keine Bedingungen im Rahmen der OP (Bedingungen zum Bauvorhaben). Die RIMU stellt fest, dass das Projekt den Anforderungen der Spezialgesetzgebung im Bereich des Umweltschutzes entspricht.

Die Wirkung Genehmigung der Änderung der OP wird mit dem Verfahren der UVP, dem Verfahren für die Erteilung der Rodungsbewilligung und mit den Verfahren für die Erteilung der Baubewilligung für das Projekt koordiniert.

Die Direktion macht sich die oben genannten Bedingungen des AfU zu eigen und fordert die Oberamt des Seebezirks auf, diese Bedingungen im Rahmen ihres Entscheids über die Erteilung der Baubewilligung für das Projekt ausdrücklich zu übernehmen.

3. Die von der Gemeinde Muntelier zu bezahlende Gebühr beträgt Fr. **10'450.-**



Jean-François Steiert
Staatsrat, Direktor

Der Genehmigungsentscheid zum ZNP und GBR wird durch die RIMU innerhalb von 30 Tagen ab dem Datum der Genehmigung im Amtsblatt veröffentlicht (Art. 86 Ziff. 4 RPBG, Art. 36 RPBR).

Rechtsmittelbelehrung:

Die vorliegende Verfügung kann innert 30 Tagen ab Zustellung mit Beschwerde beim Kantonsgericht, Augustinerstrasse 3, Postfach 630, 1701 Freiburg, angefochten werden.

Mitteilung:

An das Bau- und Raumplanungsamt mit den Akten für sich und mit dem Auftrag zur Weiterleitung an:

- > die Gemeinde Muntelier, mit 3 Exemplare mit den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe;
- > Urbaplan, bd de Pérolles 31, 1700 Fribourg (1 Ex. mit den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe);



- > interessierte Dritte;
- > jene, welche im Rahmen der vorliegenden Genehmigung Stellung genommen haben;
- > Amt für Archäologie des Kantons Freiburg (1 Ex.);
- > Amt für Mobilität, (1 Ex.);
- > Amt für Energie, (1 Ex.);
- > Naturgefahrenkommission, (1 Ex.);
- > Amt für Wald und Natur, (1 Ex.);
- > Amt für Umwelt, (1 Ex.);
- > Amt für Landwirtschaft (1 Ex.);
- > Amt für Kulturgüter (1 Ex.);
- > das Oberamt des Seebezirks, Schlossgasse 1, 3280 Murten (1 Ex.).