



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: NS

Freiburg, 25. November 2020

Brünisried, Gemeinde. Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung

gestützt:

auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700);
auf die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (SR 700.1);
auf das Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) vom 2. Dezember 2008 (SGF 710.1);
auf das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR SGF 710.11);
auf die Verordnung vom 30. Juni 2015 über den Tarif der Gebühren und Verfahrenskosten im Bereich der Raumplanung und des Bauwesens (SGF 710.16);
auf die am 12. Juni 2003 durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) genehmigte Ortsplanung (OP);
auf die Akten,

in Erwägung:

I. Gegenstand

Gegenstand dieser Gesamtrevision ist die Raumplanung der Gemeinde Brünisried für die nächsten 15 Jahre und die Anpassung der vom RUBD am 12. Juni 2003 genehmigten OP an die geltende Gesetzgebung des Bundes und des Kantons.

II. Verfahren

Vorprüfung

30. Mai 2017.

Einsprachen und Bemerkungen

Die öffentliche Auflage der Gesamtrevision der OP wurde im Amtsblatt Nr. 36 vom 7. September 2018 publiziert. Die Gemeinderichtpläne (GemRP) wurden gleichzeitig in Vernehmlassung gegeben.

Einsprachen und Bemerkungen

Während der öffentlichen Auflagen ist 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 Gesamtrevision der OP am 19. Dezember 2018 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. 11 vom 13. März 2020 publiziert. Zusätzlich zur Publikation im Amtsblatt wurde die Gemeinde mit Brief vom 11. März 2020 auf die Publikation des rechtlichen Gehörs aufmerksam gemacht und zur Stellungnahme innert 30 Tagen ab Publikation eingeladen.

Stellungnahmen

Die Gemeinde Brünisried hat in ihrem Schreiben vom 24. April 2020 betreffend die Punkte der vorerwähnten Publikation der RUBD anlässlich der Gewährung des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Am 26. März 2020 sowie am 6. April 2020 wurden weitere zwei Stellungnahmen von Drittpersonen eingereicht.

Zu den Erwägungen hierzu, siehe Erwägung IV. Kap. 2, 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:

- > Amt für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen (LSVW);
- > Wirtschaftsförderung (WIF);
- > Groupe E;
- > Swisscom;
- > Freiburger Tourismusverband;
- > Gemeindeverband Region Sense.

Günstig mit Bedingungen:

- > Amt für Mobilität (MobA);
- > Amt für Archäologie des Kantons Freiburg (AAFR);
- > Amt für Wald und Natur (WNA);
- > Amt für Natur und Landschaft (neu: Amt für Wald und Natur, (WNA);
- > Tiefbauamt (TBA);
- > Amt für Umwelt (AfU);
- > Amt für Energie (AfE);
- > Transports publics fribourgeois (TPF);
- > Naturgefahrenkommission (NGK);
- > Amt für Landwirtschaft (LwA).

Ungünstig:

- > Amt für Kulturgüter (KGA).

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.

Nach der Prüfung des Dossiers kann Folgendes festgehalten werden:

1. Erläuternder Bericht

1.1. Übergeordnete Planungen und Koordination mit den Nachbargemeinden

Die regionale Energieplanung des Sensebezirks bildet die Grundlage des Richtplanes im Bereich Energie der Gemeinde Brünisried. Die Gemeinde erwähnt diese im erläuternden Bericht (Punkt 3.5). Die quantitativen Ziele sind in dieser Energieplanung enthalten. Das Amt für Energie (AfE) beschreibt in seinem Gutachten, dass der Energiemassnahmenplan der Gemeinde Brünisried nachgereicht wird. Die Gemeinde hat diesen am 17. April 2019 als Ergänzung beim AfE eingereicht und am 3. Mai 2019 hat das AfE den Energiemassnahmenplan bestätigt. Die RUBD ist damit einverstanden, dass die Gemeinde die nötigen Ergänzungen direkt mit dem AfE koordiniert hat.

Im erläuternden Bericht fehlt ein Hinweis, inwieweit der regionale Richtplan Sense in die Planung miteinbezogen wurde. Allerdings hat die Gemeinde Brünisried auf regionaler Ebene auch keine spezifische Verantwortlichkeit. Die RUBD beurteilt die Lage so, dass die Planung in dieser Hinsicht konform ist.

1.2. Bemerkungen bezüglich der Behandlung des vorliegenden Dossiers aufgrund des Kantonsgerichtsentscheids vom 3. September 2019 und bezüglich der Anwendung des neuen Kantonalen Richtplans

Im Dezember 2017 hatte die RUBD beschlossen, OP-Dossiers, die vor der Annahme des neuen Kantonalen Richtplans (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 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 (KGer) hat in seinem Entscheid vom 3. September 2019 die Art, wie OP-Gesamtrevisionen, die vor der Annahme des KantRP durch den Staatsrat aufgelegt worden waren, behandelt werden, in Frage gestellt. In seinem Entscheid vom 3. September 2019 hob das KGer eine Genehmigungsverfügung der RUBD für die OP einer Freiburger Gemeinde auf, weil sich die RUBD dabei auf den alten KantRP gestützt hatte. Das KGer 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 Gesamtrevision der OP der Gemeinde Brünisried mit Bezug auf den vorerwähnten KGer-Entscheid gemacht. Auf der Grundlage dieser Überprüfung wurde festgestellt, dass das vorliegende OP-Dossier, in seiner gegenwärtigen Ausführung, im Falle einer direkten Anwendung des neuen KantRP, teilweise von den Erwägungen des Entscheids betroffen ist. Im Wesentlichen müssen die Richtplangebiete sowie die Verdichtungs- und Aufwertungsmassnahmen anhand der Kriterien des neuen KantRP beurteilt werden. Hinsichtlich des restlichen OP-Dossiers hat die Anwendung des neuen KantRP keine geänderte Überprüfung zur Folge.

Die Grundsätze der Verdichtung und der Aufwertung werden gegenüber dem KantRP von 2002 deutlich verstärkt und die Möglichkeiten zur Erweiterung der Bauzonen sind stärker eingeschränkt. Die Verdichtung ohne besondere Einschränkungen ist nur an Orten mit einer Erschliessungsgüterklasse mit mindestens einem Niveau C zugelassen.

Die RUBD beauftragte das BRPA, eine Voranalyse zu den Auswirkungen einer allfälligen Anwendung des neuen KantRP zu erstellen. Diese wurde am 31. Oktober 2019 erstellt.

Bezüglich der Bauzonendimensionierung möchte das BRPA die Gemeinde darauf hinweisen, dass es noch die Begutachtungsgrundsätze des alten KantRP angewendet hat, da die Gemeinde gemäss dem strategischen Teil des neuen KantRP bisher noch über keine nach dem alten KantRP genehmigte Dimensionierung der Bauzone verfügt.

1.3. Bauzonendimensionierung der Wohnzone

Die Gemeinde Brünisried verfügt gemäss dem am 1. Mai 2019 durch den Bundesrat teilgenehmigten KantRP über eine überdimensionierte Bauzone. Deshalb wird die vorliegende Analyse der Bauzonendimensionierung der Wohnzone (WZ) gemäss dem alten KantRP vorgenommen.

Bauzonendimensionierung WZ, Brünisried: Übersicht Revisionsprogramm und Vorprüfung

	Überbaut	BaulandReserven	Saldo	Gutachten
Revisionsprogramm	1998 – 2012 $34'052 \times 1.0$ = 34'052	84'919	50'867	Deutliche Überdimensionierung. Gestützt auf die Kapazität des heute gültigen ZNP sind mit der OP-Revision grosse Flächen von Zonen mit Wohnnutzung auszuzonen. Die Berechnungen für die Arbeitszone fehlen.
Vorprüfung	2000 – 2014 36'765	67'602 $74'911 - 7309 =$ 67'602	30'837	Die Überdimensionierung ist noch stärker. Dies wird vom BRPA negativ begutachtet.

Gemäss dem alten KantRP verfügt die Gemeinde Brünisried über einen Faktor von 1.0 zur Dimensionierung der WZ. Laut den Zahlen der eingereichten Berechnung wurden in den letzten 15 Jahren $38'676 \text{ m}^2$ überbaut (Periode von Juni 2003 bis Mai 2018). Gemäss den Kriterien des KantRP würde die Gemeinde somit über eine theoretische Reserve der unbebauten WZ von $38'676 \text{ m}^2$ (Faktor 1.0) verfügen. Die effektive Reserve an unbebauter WZ, mit Einbezug der in dieser Schlussprüfung vorgeschlagenen Änderungen, würde $37'464 \text{ m}^2$ betragen. Die Dimensionierung wäre (mit einer Differenz von $1'212 \text{ m}^2$) dementsprechend mit dem KantRP konform.

Im Rahmen einer durchgeführten Ortsbesichtigung hat das BRPA festgestellt, dass Art. 25 des Grundbuchs (GB) der Gemeinde Brünisried auf dem Plan als "bebaut" dargestellt wurde, obwohl diese Parzelle aktuell noch nicht bebaut ist. Auf Art. 25 GB befand sich bis 2013 noch ein altes Gebäude. Dieses wurde danach mit Bewilligung abgerissen. Dieser Punkt muss angepasst werden, indem Art. 25 GB als nicht bebaute WZ gekennzeichnet wird.

Mit Schreiben vom 29. November 2019 teilte die Gemeinde Brünisried mit, dass Art 25 GB nicht bebaut (abgerissenes Gebäude) ist und im Hinblick auf die Bauzonendimensionierung ausgezont werden soll. Weiter erwähnte die Gemeinde, dass die Parzelle demnach neu im Richtplangebiet aufgeführt werden soll.

Die effektive Reserve erhöht sich aufgrund der unbebauten Parzelle Art. 25 GB jedoch um 1'196 m² und die Bauzonendimensionierung erreicht somit eine "Reserve" von **38'660 m²**. Gemäss der korrigierten Berechnung wurde diese Fläche in den letzten 15 Jahren auf 37'464 m² erweitert. Diese Anpassungen müssen von der Gemeinde aktualisiert werden. Eine Auszonung aufgrund der Bauzonendimensionierung ist insoweit nicht nötig.

Die RUBD macht sich das Gesamtgutachten des BRPA zu eigen, indem die Tabelle an die Bauzonendimensionierung angepasst wird. Der Art. 25 GB soll (als nicht bebaute WZ gekennzeichnet) korrigiert und in die Berechnungen (etwa 1'196 m²) miteinbezogen werden.

Die Berechnung des Art. 25 GB soll folgendermassen lauten:

	Überbaut	Bauland Reserven	Saldo	Gutachten
Analyse des BRPA	38'676	37'464 (38'660)	16 m ²	38'676 - 38'660 = 16 m ²

In diesem Zusammenhang weist die RUBD ergänzend darauf hin, dass das durch den KantRP definierte Erweiterungspotential der WZ gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts (Urteil 1C_15/2013 vom 9. August 2013) ein Maximum darstellt, welches nicht zu überschreiten, aber auch nicht unbedingt auszuschöpfen ist.

Weiter wird im Bericht zur Bauzonendimensionierung auf S. 5 die Bilanz der Bauzonendimensionierung in einer Tabelle dargestellt. In dieser Tabelle wird eine Periode von Juni 2003 bis Mai 2018 angegeben. Der Bauzonendimensionierungsplan wurde jedoch für die Periode September 2003 bis August 2018 berechnet, weshalb die Zeitangabe in der Tabelle auf S. 5 korrigiert werden soll.

Die RUBD stellt fest, dass der Unterschied zwischen bebauter WZ und Reserve ca. 16 m² beträgt. Die Gemeinde gilt somit nicht als überdimensioniert. Die Bauzonendimensionierung der WZ ist mit dem **alten KantRP konform**.

Die RUD stellt fest, dass die Gemeinde grosse Anstrengungen unternommen hat, um die Dimensionierung der Bauzone rechtskonform azu gestalten. Die Auszonung von Art. 407 GB (teilweise) wird nicht genehmigt (siehe nachstehend). Die betroffene Fläche von 388 m² fällt im Verhältnis zu den vorgenommenen Auszonungen und zur der Bemessung der Reserven nicht wesentlich ins Gewicht. Zudem erscheint die Auszonung einer solchen verhältnismässig geringen Fläche angesichts der konkreten Bebauungsabsicht im vorliegenden Fall unverhältnismässig, da die

Parzelle an sich mittig am östlichen Rand der Wohnzone niederer Dichte (WZND) gelegen ist. Gestützt auf eine Gesamtsicht der Umstände und die Lage und Situation der Parzelle im Besonderen vertritt die RUBD die Auffassung, dass die Gemeindeautonomie in diesem Punkt gewahrt werden muss. Die betreffende Belassung in der Bauzone wird vorliegend aufgrund der speziellen Umstände des Einzelfalles nicht in die Bauzonendimensionierung miteinbezogen.

1.3.1. Bauzonendimensionierung der Arbeitszone

Gemäss den Kriterien des KantRP verfügt die Gemeinde Brünisried über keine neue Arbeitszone (AZ) lokaler Bedeutung.

Die von der Gemeinde eingereichte Berechnung zur Dimensionierung der AZ zeigt nicht klar auf, ob diese mit den Kriterien des KantRP konform ist. Es fehlt beispielsweise der Faktor $1/3$, mit welchem die gesamthaft überbaute Fläche multipliziert werden sollte. Anhand der Daten im Dossier lässt die Berechnung sich jedoch rekonstruieren.

Die RUBD stellt nach seiner vertieften Überprüfung fest, dass bei der Mischzone (MZ) 2, in der Zusammenstellung der Dimensionierung der AZ, im erläuternden Bericht, in der Tabelle bei der MZ 2, als "verfügbar" $2'263 \text{ m}^2$ als anrechenbare Flächen dargestellt werden. Nochmals in der gleichen Tabelle werden diese $2'263 \text{ m}^2$ als Reserven in die Berechnung miteinbezogen. Die genannte Fläche darf nur als Reserve berechnet werden.

Auf die vorerwähnten Aspekte gestützt, hat die RUBD die Bauzonendimensionierung der AZ neu berechnet und kommt auf eine Fläche von $2'964 \text{ m}^2$ bebauter AZ von lokaler Bedeutung. Gemäss den Kriterien des KantRP hat die Gemeinde somit eine theoretische Reserve von 988 m^2 ($2'964 \text{ m}^2 \times 1/3$). Die effektive Reserve an unbebauter AZ beträgt grundsätzlich $2'263 \text{ m}^2$. Die Reserven für die Erweiterung der bestehenden Unternehmen können aber nicht als generelle Bauzonenreserve berechnet werden, falls sie im Eigentum des entsprechenden Unternehmens liegen oder ein konkretes Projekt mit einem eingereichten Baubewilligungsgesuch oder einer erteilten Baubewilligung vorliegt. Deshalb beträgt die effektive Reserve an unbebauter AZ 988 m^2 . Die Bauzonendimensionierung **der AZ lokaler Bedeutung der Gemeinde ist demzufolge mit dem KantRP konform.**

Auch diesbezüglich weist das BRPA darauf hin, dass das durch den KantRP definierte Erweiterungspotential der AZ gemäss der jüngsten Rechtsprechung des Bundesgerichts (Urteil 1C_15/2013 vom 9. August 2013) ein Maximum darstellt, welches nicht zu überschreiten, aber auch nicht unbedingt auszuschöpfen ist. Gestützt auf diesen Entscheid und auf Art. 15 Abs. 3 RPG sowie Art. 30 Abs. 2 RPV wird zudem darauf hingewiesen, dass fortan der Nachweis der Dimensionierung der AZ auf regionaler Ebene zu erstellen ist.

Abschliessend stellt die RUBD fest, dass die Gemeinde, trotz der Unstimmigkeiten bei der Dimensionierung der AZ lokaler Bedeutung, über genügend Reserven verfügt und somit mit dem alten KantRP konform ist.

1.4. Zweitwohnungen

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

1.5. Fruchtfolgeflächen

Gemäss neuesten Erhebungen verfügt die Gemeinde Brünisried über keine Fruchtfolgeflächen (FFF).

1.6. Geringfügige Anpassungen/Umzonung Verkehrsflächen

Im Bericht sollen die Änderungen der Zonennutzung aller Verkehrsflächen noch verzeichnet werden.

1.7. Bedingungen der Amstellen und Organe

Kataster der belasteten Standorte

Die RUBD folgt auch hier dem Gesamtgutachten des BRPA und wägt ab, ob die Kategorisierung der verschiedenen belasteten Standorte (Ablagerungsstandorte, Betriebsstandorte, Schiessanlagen und Unfallstandorte) nicht Inhalt eines ZNP bildet. Diese Information soll daher im erläuternden Bericht als "unverbindliche Informationen" festgehalten werden.

2. Gemeinderichtplan

2.1. Allgemeines

Die Richtplangebiete im eingereichten Dossier unterscheiden sich gegenüber den angegebenen Bereichen im Vorprüfungsossier. Das Richtplangebiet "Almet" und das Richtplangebiet "Bergstrasse – Weidweg" sowie das Richtplangebiet "Stockacher" auf Art. 35, 40, 44 und 45 GB wurden nicht mehr im GemRP als Erweiterung des Siedlungsgebietes dargestellt.

2.2. Bodennutzung und Bodenressourcen

Allgemeines zu den Richtplangebieten

Mit der vorliegenden Gesamtrevision sieht die Gemeinde vier Optionen für künftige Erweiterungen der Bauzone vor. Die RUBD folgt bei der Überprüfung der Richtplangebiete dem Gutachten des BRPA, indem die Kriterien des neuen KantRP berücksichtigt und angewendet werden (vgl. KantRP, Kapitel "Siedlung und Ausstattung", Thema 101 "Siedlungsgebiet").

Die Richtplangebiete im eingereichten Dossier unterscheiden sich gegenüber den angegebenen Bereichen im Vorprüfungsossier. Das Richtplangebiet "Almet" und das Richtplangebiet "Bergstrasse – Weidweg" sowie das Richtplangebiet "Stockacher" auf Art. 35, 40, 44 und 45 GB wurden nicht mehr im GemRP als Erweiterung des Siedlungsgebietes dargestellt.

Eine vertiefte Interessenabwägung im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Richtplangebiet "Oberi Matta" (Art. 112 und Art. 113 GB)

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird das Richtplangebiet "Oberi Matta" auf Art. 112 GB sowie Art. 113 GB ausgeschieden. Das Richtplangebiet "Oberi Matta" war bis anhin grösstenteils eine rechtsgültige Bauzone. Die Gemeinde sieht im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vor,

einen Teil von Art. 112 GB (Grundstücksfläche ohne die bestehenden geschützten Gebäude mit Umschwung) auszuzonen (vgl. Kap. 3.1.3. Auszonungen).

Betreffend dieses Richtplangebiet hat das Amt für Landwirtschaft (LwA) in seinem Gutachten bestätigt, dass es nicht auf FFF liegt. Es gibt für die Auszonung und das Richtplangebiet "Oberi Matta" eine positive Begutachtung ab.

Aus raumplanerischer Sicht stellt das BRPA zudem fest, dass dieses Richtplangebiet von allen Seiten von einer rechtsgültigen Bauzone umschlossen ist und das Prinzip der Siedlungskontinuität entlang der Strasse eingehalten wird. Dies entspricht den Grundsätzen des RPG, insbesondere der Siedlungsentwicklung nach innen und der Schaffung kompakter Siedlungen.

Ausserdem liegt das Richtplangebiet gemäss der Übersichtskarte des neuen KantRP innerhalb des Bereichs der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt wird das Richtplangebiet auf Art. 112 (teilweise) und 113 GB vom BRPA positiv beurteilt.

Gestützt auf die vorerwähnten Gutachten und Stellungnahmen folgt die RUBD der Position des BRPA: Die künftige Entwicklung des Richtplangebietes auf Art. 112 (teilweise) und 113 GB und sieht eine Genehmigung vor.

Richtplangebiet "Pfarreiland Brünisriedmatta" (Art. 24 GB)

a. Gesamtgutachten des BRPA

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird auch das Richtplangebiet "Pfarreiland Brünisriedmatta" auf Art. 24 GB vorgesehen. Diese Parzelle wurde am 12. Juni 2003 vom Richtplan der Bodennutzung ausgenommen und wird vorliegend wieder für die zukünftige Siedlungsentwicklung vorgesehen. Bis anhin wird die Parzelle durch einen anerkannten Landwirtschaftsbetrieb bewirtschaftet. Das Richtplangebiet ist im Übrigen zentral gelegen.

Laut dem Gutachten des LwA liegt das Richtplangebiet "Pfarreiland Brünisriedmatta" zur Hälfte auf guten landwirtschaftlichen Böden der Kategorie B1 (für Ackerbau geeignet). Das LwA begutachtet aufgrund der in Kap. 5.5 aufgeführten Argumente des Gemeindeberichts das Richtplangebiet als positiv.

Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass das Richtplangebiet nur teilweise innerhalb des Bereichs der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des neuen KantRP liegt. Teilweise liegt es nicht innerhalb der Sektoren, die für die wesentliche Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss dem neuen KantRP vorgesehen sind. Gemäss dem neuen KantRP können Erweiterungen der Bauzone im Sinne von Artikel 15 RPG grundsätzlich nur innerhalb des Siedlungsgebiets vorgenommen werden.

Im erläuternden Bericht erwähnt die Gemeinde zum oben genannten Richtplangebiet unter anderem, dass es sich in der Nähe einer Bushaltestelle befindet, eine Lücke zwischen zwei rechtsgültigen Bauzonen schliesst und die Hälfte des Gebiets landwirtschaftliche Flächen der Kategorie B1 mit einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb betrifft.

Nach vertiefter Prüfung des Richtplangebietes und gestützt auf die vorerwähnte Begutachtung wird das Richtplangebiet auf Art. 24 GB nur teilweise positiv begutachtet. Das BRPA berücksichtigt insbesondere, dass nur ein Teil des Gebiets im Bereich der wesentlichen Erweiterung des

Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des neuen KantRP vorhanden ist. Deshalb begutachtet das BRPA nur dasjenige Richtplangebiet positiv, das im Bereich der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des neuen KantRP liegt. Der restliche Teil des Richtplangebiets wird negativ begutachtet.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde erwähnt in ihrer Stellungnahme, dass der GemRP betreffend des Teils des Richtplangebietes "PfarreilandBrünisriedmatta" nicht Inhalt des rechtlichen Gehörs ist. Sie äussert sich trotzdem, dass im KantRP das Siedlungsgebiet "Pfarreiland Brünisriedmatta" wesentlich kleiner festgelegt ist, als im GemRP vorgesehen.

Die Gemeinde erläutert in ihrer Stellungnahme zusätzlich die Situation des anderen Siedlungsgebiets "Stockacher" im KantRP. Die Gutachten des BRPA und des MobA zum Vorprüfungsossier waren negativ und begründeten dies mit der Verschärfung der Zersiedelung am Rande der Bauzone. Gemäss der Gemeinde ist die Festlegung des Sektors Stockacher im KanRP gebietswidersprüchlich und dementsprechend zu streichen.

Die Gemeinde beantragt einen Kompromiss, welcher vorsieht, das Siedlungsgebiet "PfarreilandBrünisriedmatta" um die Fläche des zu streichenden Sektors "Stockacher" zu vergrössern und damit das Richtplangebiet gemäss GemRP genehmigt werden kann.

c. Erwägungen der RUBD

Die Direktion nimmt sowohl die technische Begutachtung des BRPA als auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Die Umsetzung des KanRP muss auf Ebene der Ortsplanung Brünisried festgelegt werden und kann nicht im KanRP rückwirkend geändert werden.

Die RUBD stellt auch ferner fest, dass das fragliche Richtplangebiet nur teilweise im Bereich der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes (Art. 36, Art. 37 und Art. 39 teilweise GB) gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt. Dabei handelt es sich um den Teil des Richtplangebietes auf Art. 35, Art. 40 Art. 44 und Art. 45 GB und liegt ausserhalb der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP. Diese wurden bereits in der Vorprüfung vom 30. Mai 2017 des Gesamtgutachtens des BRPA für negativ beurteilt und sind im eingereichten Dossier nicht im GemRP vorhanden. Die Erweiterungen der Bauzone sind im Sinne von Art. 15 RPG grundsätzlich nur innerhalb des Siedlungsgebietes möglich.

Obwohl dieser Punkt nicht Inhalt des rechtlichen Gehörs war, nimmt die Direktion die Stellungnahmen der Gemeinde zur Kenntnis und versteht sowohl das Anliegen der Gemeinde und auch die technische Begutachtung des BRPA. Gestützt auf alle die oben aufgeführten Gutachten folgt die RUBD der Position des BRPA: Es erhält nur dasjenige Richtplangebiet die Genehmigung, das im Bereich der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des neuen KantRP liegt und für den restlichen Teil des Richtplangebiets liegt keine Genehmigung vor.

Richtplangebiet "Bornera" (Art. 479 GB teilweise)

Das Richtplangebiet "Bornera" liegt auf Art. 479 GB. Dieses Richtplangebiet war in der Vorprüfung nicht als Richtplangebiet vorgesehen und wurde erst im Rahmen der Schlussprüfung neu hinzugefügt. Bis anhin war es als rechtsgültige Bauzone ausgeschieden. Es befindet sich im Dorfzentrum, in zentraler Lage und liegt nicht auf FFF.

Bei seiner Analyse stellt das BRPA fest, dass das fragliche Richtplangebiet gemäss der Übersichtskarte des neuen KantRP im Bereich der Erweiterung des Siedlungsgebietes liegt. Nach vertiefter und vernetzter Prüfung des Richtplangebiets und gestützt auf diese Prüfungskriterien wird das Richtplangebiet "Bornera" auf Art. 479 GB (teilweise) positiv begutachtet.

Die RUBD macht sich das Gesamtgutachten des BRPA zu eigen: Bei einer allfälligen Einzonung des fraglichen Richtplangebietes "Bornera" auf Art. 479 GB (teilweise) ist die Genehmigung vorgesehen.

Richtplangebiet "Oberlandstrasse" (Art. 250 GB teilweise)

Die Gemeinde sieht das Richtplangebiet "Oberlandstrasse" auf Art. 250 GB (teilweise) vor. Im erläuternden Bericht erwähnt die Gemeinde zu diesem Richtplangebiet unter anderem, dass es aktuell nicht bebaubar ist (sehr klein), aber eine Bebaubarkeit mit künftigen Ersatzbauprojekten mit den Nachbarparzellen möglich wäre.

Art. 250 GB (teilweise) befand sich bis anhin in einer rechtsgültigen Bauzone. Es liegt gemäss der Übersichtskarte des neuen KantRP innerhalb eines Sektors der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes.

In raumplanerischer Hinsicht stellt das BRPA zudem fest, dass diese Parzelle an zwei Seiten an eine Bauzone grenzt und sich in der Nähe einer Bushaltestelle befindet. Deshalb wird der möglichen zukünftigen Einzonung innerhalb des fraglichen Richtplangebiets auch aus diesen Gründen zugestimmt.

Darauf gestützt sieht die RUBD diese Genehmigung des Richtplangebiets auf Art. 250 GB (teilweise) vor.

Pfeile für die zukünftige Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde sieht im GemRP auf mehreren Parzellen (Art. 83, 84, 85, 15, 16, 625, 4, 624, 2, 24, 32, 36, 37, 39, 41, 42 und 43 GB) Pfeile für die zukünftige Siedlungsentwicklung vor.

Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass die fraglichen Pfeile für die zukünftige Siedlungsentwicklung teilweise in einem Bereich liegen, in welchem auf der Übersichtskarte des neuen KantRP keine wesentliche Erweiterung des Siedlungsgebietes vorgesehen ist. Deshalb kann der Kanton einer möglichen zukünftigen Einzonung dieser Parzellen nicht zustimmen. Dies auch aus dem Grund, da der Bund mitgeteilt hat, dass der Kanton Freiburg im neuen KantRP eher über zu viel Siedlungsgebiet verfügt.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt, werden die Pfeile für die zukünftige Siedlungsentwicklung auf Art. 16, 625, 4, 624, 24, 39 je teilweise, 41, 42 und 43 GB, vom BRPA negativ beurteilt. Die RUBD macht sich das Gesamtgutachten des BRPA zu eigen: Die zukünftige Siedlungsentwicklung die oben erwähnten Parzellen in welchem auf der Übersichtskarte des neuen KantRP keine wesentliche Erweiterung des Siedlungsgebietes befindet, wird nicht zugestimmt.

Siedlungsgrenze

Die Gemeinde hat im GemRP in verschiedenen Sektoren eine Siedlungsgrenze festgelegt. Die im GemRP festgelegten Siedlungsgrenzen und Pfeile sollen der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des neuen KantRP entsprechen.

Gewisse Siedlungsgrenzen (als Linie mit schwarzen Pfeilen dargestellt) entsprechen in mehreren Bereichen nicht dem Perimeter des Siedlungsgebiets des neuen KantRP. Wo diese Siedlungsgrenzen über den Perimeter des Siedlungsgebiets des neuen KantRP hinaus verlaufen, sind diese nicht zulässig. Dies soll korrigiert werden. Ausserdem müssen die Siedlungsgrenzen entsprechend der vorerwähnten Begutachtung der Richtplangebiete angepasst werden.

Darauf gestützt können die Siedlungsgrenzen auf den Art. 16, 625, 4, 624 24, 39 je teilweise, 41, 42, 43 GB nicht positiv beurteilt werden. Die RUBD macht sich im Übrigen das Gesamtgutachten des BRPA zu eigen und weist darauf hin, dass die Siedlungsgrenzen über den Perimeter des Siedlungsgebiets des neuen KantRP hinaus verlaufen zu korrigieren und anzupassen sind.

Materialabbau

Gemäss dem Sachplan Materialabbau (SaM) gibt es auf dem Gemeindegebiet drei Sektoren mit "zu erhaltende Ressourcen" (2292.02, 2310.04 und 2310.05) und einen "nicht prioritären" Sektor (2292_01). Die betreffenden Perimeter sind korrekt in den GemRP übertragen worden.

2.3. Mobilität

Die vom MobA geforderten Anpassungen sind noch im Rahmen der Anpassung an die Genehmigungsbedingungen vorzunehmen.

2.4. Vorinventar der Biotope

Die im Gutachten des ehemaligen Amtes für Natur und Landschaft (ANL, neu: Amt für Wald und Natur/WNA) teilt mit, dass das Vorinventar der Biotope erarbeitet worden ist.

Die RUBD lädt die Gemeinde ein, die erwähnten Geodaten des Vorinventars nach der Genehmigung der OP dem WNA zuzusenden.

2.5. Energie

Die Gemeinde hat den Energiemassnahmenplan dem AfE bereits nachgereicht. Die RUBD begrüsst, dass dieser Punkt bereits koordiniert wurde.

2.6. Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm ist in Konformität mit Art. 42 RPBG im eingereichten Dossier vorhanden. Es enthält die Tabelle zur Übersicht des Erschliessungsprogramms mit den vorgesehenen Erschliessungsfristen. Gemäss dem Gesamtgutachten des BRPA sollte diese Tabelle jedoch separat vom Bericht und von der Kostenschätzung öffentlich aufgelegt und von der Gemeinde angenommen werden, damit diese von der RUBD genehmigt werden könnte. In der Tat würden der Bericht und die Kostenschätzung des Erschliessungsprogramms nicht durch die Direktion genehmigt. Sie gelten nur als informative Grundlagen und wären im erläuternden Bericht zu integrieren.

Darauf gestützt kann das Erschliessungsprogramm in der aktuellen Form nicht genehmigt werden und ist im Rahmen der Anpassung an die Genehmigungsbedingungen vorzunehmen.

2.7. 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. Nutzungsänderungen

3.1.1. Anpassungen der Geschossflächenziffern

a. Gesamtgutachten des BRPA

Die Gemeinde hat im Rahmen der Gesamtrevision eine Erhöhung der Geschossflächenziffern (GFZ) vorgenommen. Diese Anpassungen wurden noch unter dem alten KantRP erstellt.

Aufgrund des KGer-Entscheids vom 3. September 2019 sind die von der Gemeinde vorgenommenen Verdichtungs- und Aufwertungsmassnahmen gemäss den Kriterien des neuen KantRP zu beurteilen. Im Folgenden wird die Erhöhung der GFZ, welche eine Verdichtung darstellen, entsprechend den Kriterien des Themas 103 des neuen KantRP beurteilt. Die Gemeinde Brünisried passt die Nutzungsziffern wie folgt an:

Zone	Ziffern gemäss alter OP (AZ oder BMZ)	Umrechnung nach RPBG- Tabelle	Neue Ziffern gemäss OP-Dossier (GFZ oder BMZ)	Analyse
KZ	KZ I = 0.65 AZ KZ II = 0.85 AZ	KZ I = 0.87 KZ II = 1.13	2.0	Verdichtung (Niveau D)
WZND 1	0.35-0.50 AZ	0.50-0.67	1.2	Verdichtung (Niveau D, E)
WZND 2	-	-	1.4	Verdichtung (Niveau D)
WZMD	0.50 AZ	0.67	1.7	Verdichtung (Niveau D)
MZ I	MZ-L = 0.50 AZ	0.67	1.5	Verdichtung (Niveau C, D)
MZ II	MZ-G = 0.60 AZ	0.80	1.5	Verdichtung (Niveau C, D, E)
MZ II	GZ = 6.5 BMZ	...	1.5	Beibehaltung (Niveau C, D, E)
GZ	GZ = 6.5 BMZ	-	-	-
ZAI	0.7 AZ	0.93	2	Verdichtung (Niveau D)

Die Anpassung der Nutzungsziffern für die oben erwähnten Zonen führen zu einer Verdichtung. Gemäss dem neuen KantRP muss bei einer Verdichtung mindestens eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C vorliegen oder direkte, attraktive und sichere Verbindungen des Langsamverkehrs zu einem Bahnhof und zwischen den Hauptanziehungspunkten des Ortes (öffentliche Einrichtungen, Einkaufszentren, Arbeitssektoren und Wohnquartiere von mittlerer und hoher Dichte) bestehen.

Art. 48 GB befindet sich in einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C. Die restlichen betroffenen Sektoren befinden sich nicht in Bereichen mit einer Erschliessungsgüteklasse mit dem Niveau C, sondern mehrheitlich in einer Erschliessungsgüteklasse mit dem Niveau D. Hierbei zeigt die Gemeinde im vorliegenden Dossier zudem nicht auf, dass in den fraglichen Sektoren Verbindungen des Langsamverkehrs bestehen, wie sie oben genannt worden sind.

Unter Gesamtberücksichtigung der Umstände kann die Erhöhung der beschriebenen Nutzungsziffern für die Verdichtung auf Art. 48 GB positiv beurteilt werden. Allenfalls kann somit eine raumplanerisch sinnvolle Ausnahme für Art. 48 GB (Umzonung U.B.07) vorgesehen werden. Die restlichen Erhöhungen der beschriebenen Nutzungsziffern für die Kernzone (KZ) I und II, die Wohnzone niederer Dichte (WZND) 1 und 2, die Wohnzone mittlerer Dichte (WZMD), die Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) sowie die MZ I und II kann aufgrund der Kriterien des neuen KantRP nicht positiv beurteilt werden. Hier ist eine Verdichtung somit nur gemäss der GFZ derjenigen Parzelle der entsprechenden Zone möglich, die am dichtesten bebaut ist. Diese Informationen sind derzeit nicht im Dossier und es ist daher nicht möglich zu beurteilen, ob die vorgeschlagenen Ziffern dem dichtesten Volumen in dem von der Verdichtungsbeschränkung betroffenen Sektor entsprechen.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass die Nichtgenehmigung der Erhöhung der Nutzungsziffern für die KZ I und II, die WZND 1 und 2, die WZMD, die MZ I und II sowie die ZAI zur Kenntnis genommen wurde. Die Gemeinde argumentiert, dass im Gemeindegebiet eine gewisse Verdichtung nicht möglich ist und bedauert, dass die Bauzonen in Zentrumsnähe des Dorfes aus raumplanerischer Sicht gemäss den Kriterien des KantRP aufgrund der ungenügenden Erschliessungsgüteklasse nicht baulich verdichtet werden können. Sie ergänzt, dass die Erschliessungsqualität künftig durch zusätzliche Buskurse verbessert werden soll.

Die Gemeinde hat die Erhöhung der Nutzungsziffern für die betroffenen Zonen anhand des Kriteriums des Gebäudes teilweise mit der höchsten Dichte analysiert und ergänzt, dass die Bauzonentypen KZ und MZ sich in unmittelbarer Nähe der Hauptanziehungspunkte des Ortes befinden und mit diesem durch direkte, attraktive sowie sichere Verbindungen des Langsamverkehrs verbunden sind.

Die Gemeinde schlägt aufgrund dieser Analyse den tatsächlichen Bedarf für die fragliche Erhöhung der Nutzungsziffern vor. Andernfalls müssten die Werte an die neuen Kriterien des KantRP angepasst werden.

KZ: Das GBR der OP, welche am 12. Juni 2003 genehmigt wurde, hat für die KZ I eine AZ von 0.65 festgelegt. Die Umrechnung der AZ nach kantonalem Recht in die GFZ beträgt eine GFZ von 0.97. Für die KZ II besteht eine AZ von 0.85. Die Umrechnung in die GFZ für diese beträgt 1.13. Im Dossier der öffentlichen Auflage sieht die Gemeinde für die Kernzone (nicht KZ I und KZ II sondern nur KZ) eine GFZ von 2.0 vor. Im Gesamtgutachten zur Schlussprüfung hat das BRPA die KZ Werte als Verdichtung beurteilt. Im Rahmen der Gewährung des rechtlichen Gehörs hat die Gemeinde nur für die Parzelle Art. 23 GB die vorhandene Dichte berechnet und eine GFZ von 1.16 GFZ präsentiert.

Gemäss dieser Berechnung beantragt die Gemeinde nun für die ganze Kernzone den Wert von 1.16 als GFZ.

WZND: Im GBR der OP, welche am 12. Juni 2003 genehmigt wurde, wurden zwei Ausnützungsziffern festgelegt, eine für freistehende Einzelwohnhäuser mit 0.35 und eine für zusammengebaute Einzelwohnhäuser mit 0.50. Anhand der Umrechnung nach kantonalem Recht ergeben sich Werte von 0.50 und 0.60 als GFZ. Im Dossier der öffentlichen Auflage hat die Gemeinde für die WZND 1 den Wert von 1.2 als GFZ und für die WZND 2 den Wert von 1.4 als GFZ festgelegt. Im Gesamtgutachten zur Schlussprüfung hat das BRPA diese Werte als Verdichtung beurteilt. Die Gemeinde hat im Rahmen der Gewährung des rechtlichen Gehörs daraufhin drei unterschiedliche Parzellen für die aktuelle Nutzung mit Volumen analysiert und die folgende Resultate erhalten:

- > Art. 280 GB = 0.52 GFZ;
- > Art. 282 GB = 0.48 GFZ;
- > Art. 633 GB = 0.50 GFZ.

Im Rahmen der Stellungnahme anlässlich der Gewährung des rechtlichen Gehörs hat die Gemeinde für die WZND 1 und WZND 2, ungeachtet des Gebäudetyps (EWH, zusammengebaute EWH, oder MFH), einen Wert von 0.67 als GFZ beantragt.

WZMD: Die AZ im GBR der OP, welche 12. Juni 2003 genehmigt wurde, beträgt 0.50. Nach dem kantonalen Recht umgerechnet ergibt dies eine GFZ von 0.67. Im Rahmen der öffentlichen Auflage hat die Gemeinde eine GFZ von 1.7 vorgesehen. Im Gesamtgutachten zur Schlussprüfung hat das BRPA diese Werte als Verdichtung beurteilt.

Im Rahmen des rechtlichen Gehörs beantragt die Gemeinde für die WZMD neu eine GFZ von 0.90. Sie begründet dies damit, dass die unterirdische Parkierung eine Erhöhung der GFZ um 1/3 benötigt.

Mischzonen MZ 1 und MZ 2: Die Gemeinde hat anlässlich der öffentlichen Auflage für die MZ 1 und MZ 2 gleiche Nutzungsziffern ($GFZ = 1.5 + \text{Bonus } 0.2 \text{ GFZ für unterirdische Tiefgaragen}$) definiert. Der Unterschied zwischen den beiden MZ liegt nur bei dem minimalen Gewerbeanteil (MZ 1 mit 10 % und MZ 2 mit 40 %), ansonsten sind die Zonenbestimmungen die gleichen. Im Gesamtgutachten zur Schlussprüfung hat das BRPA diese Werte als Verdichtung beurteilt. Im rechtlichen Gehör präsentiert die Gemeinde eine neue Berechnung für die MZ 2 anhand der Parzelle Art. 365 GB, auf welcher in Moment ein Bauprojekt vorgesehen ist und die aktuell noch nicht bebaut ist. Die Berechnung basiert auf einer BMZ von 6.5, bei einer Gesamthöhe von 12.0 m (4 Geschosse) mit einem Grenzabstand von 6.0 m und einer ÜZ von 50 % der Grundstücksfläche. Demgemäss bewirkt die Gesamtrevision für die Gemeinde anhand der Bauprojektberechnung keine Verdichtung in der beiden MZ ($GFZ \text{ von } 1.50 \text{ und Bonus von } 0.20 = 1.70$). Die Gemeinde beantragt im Rahmen der Gewährung des rechtlichen Gehörs, die GFZ von $1.50 + \text{Bonus von } 0.20$ für die MZ 1 und 2 zu genehmigen.

ZAI: Im GBR der OP, welche am 12. Juni 2003 genehmigt wurde, wurde für die ZAI eine AZ von 0.70 festgelegt. Dies entspricht mit der Umrechnung der AZ nach kantonalem Recht einer GFZ von 0.93. Im Dossier zur öffentlichen Auflage wurde eine GFZ von 2.0 vorgesehen. Im Gesamtgutachten zur Schlussprüfung hat das BRPA die ZAI als Verdichtung beurteilt. Gemäss der Stellungnahme der Gemeinde im Rahmen der Gewährung des rechtlichen Gehörs kann nicht von einer Verdichtung gesprochen werden, da in der ZAI keine Wohnnutzung erlaubt sei. Es gehe einzig um eine rationale Nutzung der verfügbaren Bauzonen, damit Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse realisiert werden können.

Die Gemeinde beantragt, die GFZ von 2.0 bzw. den betreffenden Artikel des GBR unverändert zu genehmigen.

c. Erwägungen der RUBD

Der kantonale Richtplan (KantRP) erlaubt keine Erhöhung der Nutzungsziffern (insbesondere der GFZ) in Sektoren, die ein Niveau der Erschliessungsgüteklasse D, E oder ausserhalb aufweisen. In der Gemeinde liegen nur zwei Parzellen im Niveau C (Art. 47 und Art. 48 GB) und die anderen Parzellen liegen mehrheitlich in den Erschliessungsgüteklassen des Niveaus D, E oder ausserhalb.

Die RUBD stellt fest, dass es sich bei der Anpassung der Nutzungsziffern für die KZ, WZND 1 und WZND 2, WZMD und MZ 1 und MZ 2 sowie ZAI um Verdichtungen handelt. Die Anpassung der Nutzungsziffern muss das gesetzliche Minimum einhalten. Sollten sie darüber gefasst werden, müssen sie ebenfalls den Grundsätzen des KantRP hinsichtlich einer Verdichtung entsprechen. Die Gemeinde muss nach den Kriterien des KantRP für die Erhöhung der Nutzungsziffern demgemäss aufzeigen, dass diese neuen Nutzungsziffern der Volumetrie des bestehenden Gebäudes mit der höchsten Dichte in der fraglichen Zone entsprechen. Für die durch das BRPA anlässlich seines Gesamtgutachtens zur Schlussprüfung negativ beurteilten Sektoren und Parzellen sollte die Gemeinde aufzeigen, dass eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung vorhanden ist in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C und einem Sektor, welcher die Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C besitzt.

Die RUBD stellt nach Prüfung der Stellungnahme der Gemeinde anlässlich der Gewährung des rechtlichen Gehörs fest, dass für die Berechnungen der Verdichtung keine detaillierte Berechnung pro Bauzonentyp eingereicht wurde. Zum Teil wurde nur eine Parzelle berechnet oder bei den übrigen Parzellen nur der Wert der Umrechnung der AZ nach kantonalem Recht übernommen. Diese wurden dabei leicht erhöht oder wie im Genehmigungsdossier festgelegt, beibehalten. Beim Punkt Verbindungen des Langsamverkehrs hat die Gemeinde keine Informationen über direkte, attraktive und sichere Verbindungen zu den Hauptanziehungspunkten des Ortes angegeben.

Im Einzelnen:

KZ: Im Dossier, welches öffentlich aufgelegt worden ist, hat die Gemeinde für die Kernzone eine GFZ von 2.0 festgelegt (keine KZ I und KZ II mehr, sondern nur die KZ).

Im genehmigten GBR vom 12. Juni 2003 waren folgende Werte festgelegt:

- > KZ I = 0.65 AZ (Umrechnung nach RPBG 0.87 GFZ) und
- > KZ II = 0.85 AZ (Umrechnung nach RPBG 1.13 GFZ).

Die Gemeinde hat im Rahmen der Gewährung des rechtlichen Gehörs nur für die Parzelle Art. 23 GB die vorhandene Dichte berechnet und als Resultat eine GFZ von 1.16 präsentiert. Deshalb wird nun eine GFZ von 1.16 zur Genehmigung beantragt.

Die RUBD begrüsst, dass die Gemeinde bei der Berechnung der GFZ für die KZ das bestehende Volumen (GFZ = 1.16) analysiert hat. Die ursprünglich festgelegte GFZ von 2.0 kann gemäss den Kriterien des KantRP nach dem oben Gesagten nicht genehmigt werden. Die im Rahmen des rechtlichen Gehörs beantragte Verdichtungsmassnahme richtet sich nach dem Niveau der maximalen Verdichtung der bestehenden KZ. Damit ist eine dynamische Koordination zwischen Siedlung und Mobilitätsentwicklung für die KZ sichergestellt. Die RUBD wird die aufgelegene GFZ nicht genehmigen und stattdessen eine GFZ für die **KZ von (gerundet) 1.2 genehmigen**.

Bedingung Die GFZ für die KZ ist auf 1.2 festzulegen.

WZND 1 und WZND 2: Im gültigen GBR, welches am 12. Juni 2003 genehmigt worden ist, wurden zwei Ausnützungsziffern festgelegt: Eine für freistehende Einzelwohnhäuser mit 0.35 und eine für zusammengebaute Einzelwohnhäuser mit 0.50. Nach der Umrechnung nach kantonalem Recht ergeben sich Werte von 0.50 und 0.67 als GFZ. Die Gemeinde hat im Genehmigungsdossier für die WZND 1 den Wert von 1.2 als GFZ und für die WZND 2 den Wert von 1.4 als GFZ festgelegt. Diese beiden Werte werden als Verdichtung beurteilt, die beiden WZND weisen aber eine Erschliessungsgütekategorie des Niveaus D (WZND 2 Art. 112 und 113 GB) oder E auf oder liegen ausserhalb. Dies war im Dossier, welches öffentlich aufgelegt hat, grundsätzlich nicht mit den Grundsätzen des KantRP konform. Die Gemeinde hat im Rahmen der Gewährung des rechtlichen Gehörs drei unterschiedliche Parzellen für die aktuelle Nutzung mit ihren Volumen analysiert und als Resultat Werte einer GFZ zwischen 0.48 und 0.52 erhalten. Es wurden keine Angaben über den Langsamverkehr gemacht. Die Werte von 0.48-0.52 entsprechen nicht dem gesetzlichen Minimum gemäss Art. 80 Abs. 1 RPBG (Umrechnung der AZ nach kantonalem Recht). Die Gemeinde schlägt im Rahmen der Gewährung des rechtlichen Gehörs folgendes vor: Für beide WZND (WZND 1 und WZND 2) soll eine GFZ von 0.67 festgelegt werden. Dies entspricht der Umrechnung der AZ nach kantonalem Recht.

Dementsprechend kann die RUBD die öffentlich aufgelegene GFZ für die WZND 1 und WZND 2 von 1.2 und 1.4 nicht genehmigen. Hingegen begrüsst sie die von der Gemeinde vorgeschlagene Umrechnung der AZ nach kantonalem Recht.

Bedingung Die GFZ für die WZND 1 und WZND 2 ist jeweils auf 0.7 festzulegen.

WZMD: Im GBR, welches am 12. Juni 2003 genehmigt wurde, beträgt die AZ für die WZMD 0.50. Nach kantonalem Recht ergibt dies eine GFZ von 0.67. Im Dossier der öffentlichen Auflage hat die Gemeinde für die WZMD eine GFZ von 1.7 vorgesehen. Das BRPA beurteilte diesen Wert ebenfalls als Verdichtung, die mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus D nicht möglich ist. Die Gemeinde hat für diese Bauzone keine Berechnung erbracht, beantragt im Rahmen des rechtlichen Gehörs aber eine GFZ von 0.90 und begründet dies damit, dass die unterirdische Parkierung eine Erhöhung der GFZ benötigt.

Die Festlegung einer GFZ von 1.7 für die WZMD wird nicht genehmigt, stattdessen soll eine **GFZ von 0.90 für die WZMD festgelegt werden**. Dabei soll die GFZ allgemeingültig festgelegt werden, mit der Verpflichtung, die in Anhang 2 des Gesamtgutachtens des BRPA aufgeführte Variante 1, 1. Aufzählungspunkt, genannte Formulierung für die Behandlung der unterirdischen Parkplätze in das GBR zu integrieren. Es geht auch darum, die bestehende WZMD unter Berücksichtigung des bestehenden Ortsbildes angemessen zu verdichten, wobei die bestehenden Vorzüge des Standorts zu bewahren oder neue zu erschaffen sind.

Bedingung Für die WZMD ist eine GFZ von 0.90 festzulegen.

Mischzonen MZ 1 und MZ 2: Die Gemeinde hat anlässlich der öffentlichen Auflage für die MZ 1 und MZ 2 die gleichen Nutzungsziffern (GFZ = 1.5 + 0.2 Bonus für unterirdische Tiefgaragen) definiert. Der Unterschied zwischen den beiden MZ liegt nur beim Gewerbeanteil (MZ 1 mit 10 % und MZ 2 mit 40 %). Im Gesamtgutachten zur Schlussprüfung hat das BRPA diese Werte als Verdichtung beurteilt. Im rechtlichen Gehör präsentiert die Gemeinde anhand der Parzelle Art. 365 GB eine neue Berechnung für die MZ 2 (in der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus D mit einer Umzonung, auf welcher im Moment ein Bauprojekt vorgesehen ist). Die Gemeinde erklärt in ihrer

Berechnung, dass die im GBR festgelegte GFZ von $1.5 + 0.20$ Bonus mit dem gewählten Volumen eingehalten werde und die vorgenommene Erhöhung der Nutzungsziffern somit keine unzulässige Verdichtung darstelle.

Die Gemeinde basiert die Berechnung nur auf eine BMZ von $6.50 \text{ m}^3/\text{m}^2$, bei einer Gesamthöhe von 12.0 m (4 Geschosse) mit einem Grenzabstand von 6.0 m und einer ÜZ von 50 % der Grundstücksfläche und einem Bonus von 20% für die unterirdischen Parkplätze. Sie beantragt im Rahmen der Gewährung des rechtlichen Gehörs, die GFZ von $1.50 + \text{Bonus von } 0.20$ für die MZ 1 und MZ 2 zu genehmigen.

Die RUBD stellt fest, dass dieses Bauprojekt in der Erschliessungsgüteklasse des Niveau D liegt. Für die MZ 1 liegen Art. 246, Art. 247, Art. 248, Art. 251, Art. 252 und Art. 235 GB im Niveau D und nur Art. 47 GB ist im Niveau C. Für die MZ 2 liegen Art. 149, Art. 157, Art. 30 und Art. 635 GB (Bauprojekt) im Niveau D. Einzig Art. 48 GB befindet sich im Niveau C. Die Gemeinde kann im Hinblick auf eine Verdichtung nicht mit einem zukünftigen Bauprojekt aufzeigen, dass die vorgeschlagenen Ziffern der am dichtesten bebauten Parzelle entsprechen. Ein zukünftiges Projekt entspricht nicht dem bestehenden Stand der Bebaubarkeit. Vielmehr schafft die vorgesehene Verdichtung die Voraussetzungen für das zukünftige Bauprojekt. Die RUBD kann die von der Gemeinde für MZ 1 und MZ 2 festgelegte GFZ $1.5 + 0.20$ Bonus somit nicht genehmigen.

Nach Gesagtem **genehmigt die RUBD hinsichtlich der Parzellen in der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C (Art. 47 und 48 GB) in der MZ 1 und die MZ 2 eine GFZ von 1.7**, inkl. einer GFZ-Pauschale für Parkplätze, mit der Bedingung, dass die Gemeinde im GBR eine Regelung vorsieht, wonach Parkplätze unterirdisch oder integrierte realisiert werden müssen.

Für die restlichen Parzellen in der MZ 1 oder 2 kann die öffentlich aufgelegene Verdichtung **nicht genehmigt werden**. Hier hat eine Umrechnung der AZ nach kantonalem Recht zu erfolgen und es ist **eine GFZ von 1.0 festzulegen**, inkl. eine GFZ-Pauschale für Parkplätze mit der Bedingung, dass die Gemeinde im GBR eine Regelung vorsieht, wonach Parkplätze unterirdisch oder integriert realisiert werden müssen. Dabei soll die GFZ allgemeingültig festgelegt werden, mit der Verpflichtung, die in Anhang 2 des Gesamtgutachtens des BRPA aufgeführte Variante 1, 1. Aufzählungspunkt, genannte Formulierung für die Behandlung der unterirdischen Parkplätze in das GBR zu integrieren.

Bedingung Die GFZ für die MZ 1 und die MZ 2 hinsichtlich der Parzellen Art. 246, 247, 248, 251, 252, 235, 149, 157, 30 und 635 GB muss auf 1.0 (inkl. eine GFZ-Pauschale mit der Verpflichtung für unterirdische oder integrierte Parkplätze) **festgelegt werden**.

ZAI: Im genehmigten GBR ist für die ZAI eine AZ von 0.70 festgelegt. Dies entspricht mit der Umrechnung der AZ nach kantonalem Recht einer GFZ von 0.93. Im Dossier zur öffentlichen Auflage wurde eine GFZ von 2.0 definiert. Diese Anpassung der Nutzungsziffer für die ZAI führt zu einer Verdichtung und widerspricht hinsichtlich der Parzellen, die sich in der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus D befinden, grundsätzlich den Kriterien des KantRP (Art. 1, 2, 32 und 33 GB). Die Gemeinde beantragt im Rahmen des rechtlichen Gehörs, die GFZ von 2.0 bzw. den betreffenden Artikel des GBR unverändert zu genehmigen.

Die RUBD nimmt die Stellungnahme der Gemeinde wie auch das Gesamtgutachten des BRPA zur Kenntnis. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die vorgeschlagene GFZ für die ZAI zu keiner Verdichtung führt und ergänzt, dass es sich um eine rationalere Nutzung der verfügbaren Bauzonen und die Realisierung von Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse handelt. Gemäss den im KantRP festgelegten Grundsätzen muss die ZAI unter anderem auf der Grundlage des Nachweises

eines konkreten Bedarfs in den nächsten 15 Jahren an öffentlichen Einrichtungen im Sinne des RPBG dimensioniert werden. Dies in Abhängigkeit von den bestehenden Infrastrukturen und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung in diesem Zeitraum. Die Gemeinde hat zwar keine solche Analyse oder Berechnung für diese Zone durchgeführt und nur wenige Gründe für die bestehenden öffentlichen Interessen aufgeführt. Aufgrund des raumplanerischen Zwecks der ZAI und der raumrelevanten Notwendigkeit kann jedoch die Festlegung **einer GFZ von 2.0 mit der Bedingung akzeptiert werden, dass kurzfristig keine neuen ZAI erschaffen werden.**

Bedingung Es werden kurzfristig keine neuen ZAI durch Ein- oder Umzonungen erschaffen.

3.1.2. Einzonungen

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der OP werden keine Einzonungen vorgesehen.

3.1.3. Auszonungen

Allgemein

Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision 13 Auszonungen vorgenommen werden. In der Vorprüfung waren diese Auszonungen nicht alle vorgesehen.

Im erläuternden Bericht auf S. 52-57 wird bei allen Auszonungen grafisch und tabellarisch detailliert begründet, warum sie vorgenommen werden.

Auszonung eines Teils von Art. 112 GB, "Oberi Matta Süd" (A.B.03)

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die Auszonung eines Teils von Art. 112 GB entlang der Kantonsstrasse (Grundstücksfläche ohne die bestehenden Gebäude mit Umschwung) von der WZMD und der KZ vorgesehen. Die Gemeinde hat dies im erläuternden Bericht damit begründet, dass die Grundeigentümer keine Bebauungsabsichten hatten.

Die fragliche Auszonung liegt auf einem topografisch flachen Gebiet. Im fraglichen Teilstück von Art. 112 GB beginnt ein Gefälle, das westlich weiterverläuft. Am steilsten ist der nächstgelegene Art. 113 GB. Das auszuzonende Gebiet wird an drei Seiten von einer rechtsgültigen Bauzone umschlossen. Es liegen keine Baulücken vor, das Gebiet ist zentral gelegen und es ist kein Erschliessungsbedarf vorhanden.

Laut dem Gutachten des LwA ist die vorliegende Auszonung aus landwirtschaftlicher Sicht von geringer oder gar keiner Bedeutung. Da die Gemeinde überdimensioniert ist und somit auszonieren muss, beurteilt das LwA die fragliche Auszonung schliesslich positiv.

Das Tiefbauamt (TBA), Sektion Strassenprojekte, erwähnt in seinem Gutachten, dass die Auszonung von Art. 112 GB zu einer Änderung der Empfindlichkeitsstufe (ES) führen wird. Namentlich bewirkt diese Auszonung eine Änderung der ES II auf ES III. Diese Änderung kann den Abstand zur Kantonsstrasse beeinflussen.

Das BRPA stellt fest, dass der Verringerung der Überdimensionierung der WZ vorliegend eine erhöhte und überwiegende Bedeutung beigemessen werden sollte. Die genannten Interessen überwiegen die lärmschutzrechtlichen Aspekte.

Die Auszonung von Art. 112 GB wird vom BRPA positiv begutachtet. Daher folgt die RUBD der fachlichen Stellungnahme des BRPA. Die Auszonung von der Art. 112 GB wird genehmigt.

Auszonung eines Teils von Art. 407 GB, "Höhena" (A.B.011)

a. Gesamtgutachten des BRPA

Die Parzelle Art. 407 GB liegt gemäss dem ZNP, der aufgehoben werden soll, in der WZSD am Rand des Siedlungsgebietes. Teile davon sollen anlässlich der vorliegenden Gesamtrevision von der WZND in die Landwirtschaftszone ausgezont werden. Das BRPA hat die Auszonung dieser Teilfläche von Art. 407 GB positiv begutachtet.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 24. September 2020 mitgeteilt, dass neu eine konkrete Bauabsicht für denjenigen Teil besteht, der ausgezont werden soll. Sie ist aufgrund dessen gegen die einst vorgesehene Auszonung des östlichen Teils von Art. 407 GB.

c. Erwägungen der RUBD

Die Direktion nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis und kann die Überlegungen der Gemeinde betreffend das Absehen von einer Auszonung des östlichen Teils von Art. 407 GB grundsätzlich nachvollziehen. Die Fläche betrifft etwa 388 m².

Die RUBD stellt fest, dass die Gemeinde grosse Anstrengungen unternommen hat, um die Dimensionierung der Bauzone rechtskonform auszugestalten. Die Situation der betreffenden Parzelle Art. 407 GB ist speziell. Sie liegt eingebettet in der WZND. Sie verfügt bereits über ein Gebäude, das gegen Osten hin eine relativ weit gefasste befestigte Fläche zum Parkieren aufweist. Das Land, das ausgezont werden soll, ist nicht unberührt. Für die auszuzonende Fläche liegt ein konkretes Bauvorhaben vor. Die Fläche von 388m² fällt im Verhältnis zu den vorgenommenen Auszonungen und zur der Bemessung der Reserven nicht wesentlich ins Gewicht. Zudem erscheint die Auszonung einer solchen verhältnismässig geringen Fläche angesichts der konkreten Bebauungsabsicht im vorliegenden Fall unverhältnismässig, da die Parzelle an sich mittig am östlichen Rand der WZND gelegen ist.

Gestützt auf eine Gesamtsicht der Umstände und die Lage und Situation der Parzelle im Besonderen vertritt die RUBD die Auffassung, dass die Gemeindeautonomie in diesem Punkt gewahrt werden muss. Deshalb wird die vorgesehene Auszonung von Art. 407 GB (teilweise) nicht genehmigt, so dass damit dem Anliegen der Gemeinde in ihrem Schreiben vom 24. September 2020 entsprochen wird. Art. 407 GB verbleibt damit vollumfänglich in der WZND.

3.1.4. Übrige Auszonungen

Mit der vorliegenden Gesamtrevision sieht die Gemeinde weitere Auszonungen vor. Dies wird primär mit der Bauzonendimensionierung begründet und vom BRPA grundsätzlich begrüsst.

Das LwA hält in seinem Gutachten fest, dass mehrere kleine Restflächen in die Landwirtschaftszone als Kompensation ausgezont werden, welche aus landwirtschaftlicher Sicht von geringem oder kleinem Interesse sind. Da die Gemeinde überdimensioniert ist und auszonieren muss, beurteilt das LwA die Auszonungen positiv.

Unter anderem werden Art. 104 und 250 GB (teilweise) von einer WZ bzw. MZ ausgezont. Gemäss dem Gutachten des TBA, Sektion Strassenprojekte, führt diese Auszonung zu einer Erhöhung der Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III. Diese Änderung kann den Abstand zur Kantonsstrasse beeinflussen.

Das BRPA stellt auch betreffend die Auszonung von Art. 104 und 250 (teilweise) GB fest, dass der Verringerung der Überdimensionierung der WZ eine erhöhte und überwiegende Bedeutung beigemessen werden sollte.

Im Übrigen liegen die ausgezonten Parzellen teilweise am Rand des Siedlungsgebietes und einige Parzellen liegen im Waldrandbereich oder im Gewässerraumbedarf oder in einem Gefahrenbereich. Bei denjenigen Parzellen, die nicht am Rand des Siedlungsgebietes liegen, können durch deren Auszonung Lücken im bestehenden Siedlungsgebiet entstehen. Die Gemeinde hat jedoch die Baureserven insgesamt unter Berücksichtigung weiterer verschiedener Kriterien (Eigentümer mit entsprechender Baubereitschaft, Topographie, Naturgefahren, Gewässerraum, Waldrandbereich usw.) beurteilt. Dass die Gemeinde einer konformen Bauzonendimensionierung zudem mehr Gewicht beigemessen hat als der Kontinuität des bestehenden Siedlungsgebiets ist nach Ansicht des BRPA in Gesamtberücksichtigung der Planung vorliegend nicht zu beanstanden.

Gestützt auf die Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe sowie nach vertiefter Prüfung werden die folgenden Auszonungen im ZNP vom BRPA positiv begutachtet:

- > Auszonung "Underi Rüdeweid" Art. 157 GB (teilweise) (A.B.01a), Auszonung "Oberi Matta" Art. 143d GB, Art. 144 GB, Art. 145 GB, Art. 146 GB und Art. 631 GB (je teilweise) (A.B.01b), Auszonung "Schafermatta" Art. 285 GB und Art. 480 GB (je teilweise) (A.B.05), Auszonung "Allmet-nördlich von Bergstrasse" Art. 236, 237, 238, 239 und 240 GB (A.B.06), Auszonung "Berg" Art. 442 und 443 GB (A.B.09). Diese Auszonungen sind am Rand des Siedlungsgebietes, zudem liegen einige Parzellen im Waldrandbereich oder im Gewässerraumbedarf oder in einem Gefahrenbereich;
- > Auszonung "Freiburgstrasse" Art. 104 GB (A.B.02), Auszonung "Bornera" Art. 479 GB (A.B.04), Auszonung "Allmet-Dorf matta" Art. 230 GB (A.B.07), Auszonung "Oberlandstrasse" Art. 250 GB (teilweise) (A.B.08), Auszonung "Berg" Art. 387 GB (teilweise) (A.B.10), Auszonung "Bergstrasse" Art. 331 und 334 GB (je teilweise) (A.B.12), Auszonung "Tanneweiler" Art. 11 GB (teilweise) (A.B.13).

Die Direktion folgt der Position der Ämter und des BRPA: Unter Vorbehalt der eben aufgeführten Bedingungen sieht die RUBD die Genehmigung der Auszonung der oben erwähnten Parzellen vor.

3.1.5. Umzonungen

Allgemein

Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision sieben Umzonungen und zusätzlich geringfügige Anpassungen vorgesehen werden, die allesamt noch unter der Geltung des alten KantRP vorgenommen worden sind.

Die Gemeinde hat alle Umzonungen im erläuternden Bericht erklärt und begründet sowie auf dem Plan der Nutzungsänderungen als solche dargestellt.

Im Rahmen der OP werden die bisherigen Gewerbezononen der MZ II zugewiesen. In der Vorprüfung waren diese Umzonungen teilweise nicht vorgesehen. Mit der vorliegenden Gesamtrevision ist

zudem die Vereinheitlichung der beiden KZ vorgesehen. Wie die Gemeinde im Bericht erklärt, sollen die restriktiven "Besonderen Bestimmungen" der KZ II nicht mehr gelten, was faktisch eine Umzonung der KZ II in die KZ I bedeutet.

a. Gesamtgutachten des BRPA

Folgende Umzonungen werden, aufgrund der oben genannten Erhöhung der Nutzungsziffern, als Verdichtung betrachtet:

- > Umzonung von Art. 3, 5, 6 und 7 GB in die **KZ**, "Freiburgstrasse" (U.B.02);
- > Umzonung von Art. 28 und 29 GB in die **KZ**, "Brünisriedmatta" (U.B.03);
- > Umzonung von Art. 30 GB und Art. 635 GB (teilweise) in die **MZ II**, "Brünisriedmatta" (U.B.04);
- > Umzonung von Art. 214, 215 und 620 GB in die **KZ**, "Allmet-Dorf matta" (U.B.05);
- > Umzonung von Art. 234 GB in die **WZND**, "Allmet-Dorf matta" (U.B.06).

Die Umzonungen U.B.01 und U.B.07 stellen keine Verdichtung dar. Die Umzonung U.B.01 verfügt über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus D oder E und die Umzonung U.B.07 verfügt über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C.

Die Anpassungen, welche als Verdichtung betrachtet werden, befinden sich in Bereichen, die nicht über mindestens eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügen. Hierbei zeigt die Gemeinde im vorliegenden Dossier zudem nicht auf, dass in den fraglichen Sektoren Verbindungen des Langsamverkehrs bestehen, die den Grundsätzen des neuen KantRP entsprechen, namentlich direkte, attraktive und sichere Verbindungen des Langsamverkehrs zu einem Bahnhof und zwischen den Hauptanziehungspunkten des Ortes (öffentliche Einrichtungen, Einkaufszentren, Arbeitssektoren und Wohnquartiere von mittlerer und hoher Dichte). Auch wird nicht aufgezeigt, dass die Anpassungen einer Verdichtung gemäss der GFZ derjenigen Parzelle der entsprechenden Zone entsprechen, die am dichtesten bebaut ist. Die genannten Anpassungen entsprechen daher, was die gleichzeitig vorgenommene Verdichtung- bzw. Aufwertung betrifft, nicht den vom KantRP festgelegten Grundsätzen. Darauf wird untenstehend im Detail eingegangen.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde hat in der Stellungnahme im Teil ZNP-Erhöhung der Nutzungsziffern aufgrund von Umzonungen beschrieben und verweist dabei auf den Teil im GBR, in welchem die Berechnungen für die Erhöhung der Nutzungsziffern der betreffenden Bauzonen Zonen aufgeführt sind (vgl. Kap. 3.1.1.).

Die Gemeinde beantragt, dass diese Umzonungen genehmigt werden und ist bereit, bezüglich die Nutzungsziffern (GFZ) den Rahmen des RG (rechtliches Gehör) durchgeführten Berechnungen gemäss den Kriterien des KanRP anzupassen.

c. Erwägungen der RUBD

Die Direktion stellt fest, dass die oben erwähnten Erhöhungen der Nutzungsziffern, die eine Verdichtung darstellen, die erwähnten Umzonungen in der Tat betreffen. Diese befinden sich in der WZND, KZ und in der MZ 2 in einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus D. Gestützt auf die Tatsache, dass die Erhöhung der Nutzungsziffern in Bereichen mit einer Erschliessung des Niveaus D, so wie sie öffentlich aufgelegt haben, nicht den Grundsätzen des KantRP entspricht, genehmigt die RUBD die oben erwähnten Umzonungen U.B.02, U.B.03, U.B.04, U.B.05 und U.B.06 nur mit

der Bedingung, dass die Nutzungsziffern, so wie oben beschrieben, angepasst werden (vgl. Kap. 3.1.1.):

Umzonung von Art. 149 GB und Art. 157 GB (teilweise) in die MZ II, "Underi Rüdeweid" (U.B.01)

a. Gesamtgutachten des BRPA

Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden Art. 149 GB und Art. 157 GB (teilweise) von der GZ neu der MZ II zugewiesen.

Diese Umzonung liegt in einem Sektor der mehrheitlich eine Erschliessungsgütekategorie mit dem Niveau D (teilweise) aufweist und eine Erschliessungsgütekategorie mit dem Niveau E. Durch die Umzonung in die MZ II kommt es zu keiner Erhöhung der GFZ.

Gemäss Art. 52 Abs. 2 RPBG ist für jede neue MZ zudem ein Detailbebauungsplan (DBP) auszuarbeiten. Um eine raumplanerisch einheitliche Planung gewährleisten zu können, soll diese DBP-Pflicht für den gesamten nicht bebauten Sektor der betreffenden Fläche der MZ II gelten. Die Gemeinde soll daher den Perimeter dieses obligatorischen DBP für die gesamte Fläche der MZ II auf Art. 149 GB und Art. 157 GB (teilweise) mitsamt einem Namen im ZNP darstellen. Im GBR soll sie die genauen Ziele und Massnahmen sowie Massnahmen betreffend die Lärmproblematik festlegen.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde hat sich zur Erhöhung der Nutzungsziffer für die MZ 2 im Rahmen des rechtlichen Gehörs geäussert und beantragt, dass die für die MZ 2 eine GFZ von 1.5 + 0.20 Bonus genehmigt wird. Bezüglich der Festlegung eines DBP-Perimeters beantragt die Gemeinde auf die Forderung eines DBP-Perimeters zu verzichten und begründet dies damit, dass ein DBP für Art. 149 und Art. 157 GB unverhältnismässig sei. Beide Artikel gehören demselben Grundeigentümer und Art. 149 GB ist vollständig bebaut (Wohnen und Gewerbe) und Art. 157 GB ist nicht bebaut, die Ver- und Entsorgung sowie die Erschliessung sind vorhanden. Für die Gemeinde stellt dies somit für die MZ 2 keine Neuerungen dar.

c. Erwägungen der RUBD

Die RUBD fordert für diese Umzonung U.B.01, die GFZ für die MZ II wird noch anzupassen sein (vgl. Kap. 3.1.1.).

Gemäss dem KantRP kann in den Sektoren, in denen eine Verdichtung sinnvoll wäre und wesentliche öffentliche Interessen vorliegen (Nähe zu einem geschützten Ortsbild, Berücksichtigung wesentlicher Umweltbelastungen, ausreichende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr usw.), eine angemessene Lösung darin bestehen, einen obligatorischen Detailbebauungsplan zu fordern, auch wenn diese Interessen zu einer Beschränkung des Verdichtungspotenzials führen können.

Betreffend des DBP-Perimeters nimmt die Direktion in ihrer Entscheidung sowohl die Stellungnahmen der Gemeinde wie auch das Gesamtgutachten des BRPA zur Kenntnis und fordert, für die MZ 2 einen obl. DBP-Perimeter festzulegen.

Umzonung von Art. 3, 5, 6 und 7 GB in die KZ "Freiburgstrasse" (U.B.02)

Die Gemeinde sieht vor, dass Art. 3, 5, 6 und 7 GB von der MZ in die KZ umgezont werden. Gemäss dem Gutachten des TBA, Sektion Strassenprojekte, wird diese Umzonung keine Verringerung der ES zur Folge haben.

Das BRPA stellt fest, dass die Gemeinde diese Änderung der Nutzung im erläuternden Bericht nur kurz erklärt. Sie bildet im Allgemeinen jedoch eine Siedlungseinheit mit der bestehenden Zone und verfügt aufgrund der Nähe zur Bushaltestelle über einen guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr.

Diese Umzonung liegt ebenfalls in einer Erschliessungsgütekategorie mit dem Niveau D. Sie erfüllt die Kriterien des neuen KantRP aufgrund der gleichzeitig vorgenommenen beschriebenen Anpassung der Nutzungsziffern nicht. Insbesondere durch diese Umzonung von der MZ in die KZ kommt es zu einer Erhöhung der GFZ.

Die RUBD fordert, die Nutzungsziffer auf eine **GFZ von 1.2** festzulegen (vgl. Kap. 3.1.1.)

Umzonung von Art. 28 und 29 GB in die KZ "Brünisriedmatta" (U.B.03)

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die Umzonung von Art. 28 und 29 GB von der MZ in die KZ vorgesehen. Bei dieser Umzonung handelt es sich um eine Nutzungsänderung von bereits bebauten Parzellen. Sie bildet eine Siedlungseinheit mit der bestehenden Zone und trägt zur Kontinuität des bestehenden Gebiets bei. Die Gründe für diese Umzonung werden im erläuternden Bericht genügend erläutert und sind nachvollziehbar.

Diese Umzonung befindet sich im Übrigen jedoch ebenfalls in einem Sektor mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus D und hat eine Erhöhung der GFZ zur Folge. Der fragliche Sektor erfüllt nicht die oben erwähnten Erschliessungskriterien gemäss dem neuen KantRP.

Insgesamt wird die Umzonung U.B.03 von Art. 28 und 29 GB in die KZ vom RUBD positiv beurteilt. Die Nutzungsziffer soll auf eine GFZ von 1.2 festgelegt werden. (vgl. Kap. 3.1.1.)

Umzonung von Art. 30 GB und Art. 635 GB (teilweise) in die MZ II, "Brünisriedmatta" (U.B.04)

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die Umzonung von Art. 30 GB und des östlichen Teils von Art. 605 GB von der GZ in die MZ II vorgesehen. Die Gemeinde hat diese Umzonung im erläuternden Bericht begründet.

Diese Umzonung befindet sich jedoch ebenfalls in einem Sektor mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus D und hat eine Erhöhung der GFZ zur Folge. Der fragliche Sektor erfüllt nicht die oben erwähnten Erschliessungskriterien gemäss dem neuen KantRP.

Insgesamt wird die betreffende Umzonung U.B.04 vom RUBD deshalb positiv beurteilt. Die Nutzungsziffer soll auf eine GFZ von 1.0 festgelegt werden. (vgl. Kap. 3.1.1.)

Umzonung von Art. 214, 215 und 620 GB in die KZ, "Allmet-Dorf matta" (U.B.05)

Die bisher der GZ zugewiesenen Parzellen Art. 214, 215 und 620 GB werden in die KZ umgezont. Die Gemeinde hat dies im erläuternden Bericht damit begründet, dass die bestehenden Nutzungen

entlang der Strasse (Bushaltestelle usw.) zweckmässiger einer verlängerten KZ zugewiesen werden und dies auch mit den Strukturen des Dorfes harmoniert.

Diese Umzonung befindet sich ebenfalls in einem Sektor mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus D und hat eine Erhöhung der GFZ zur Folge. Der fragliche Sektor erfüllt nicht die oben erwähnten Erschliessungskriterien gemäss dem neuen KantRP.

Insgesamt wird die betreffende Umzonung U.B.05 vom RUBD positiv beurteilt. Die Nutzungsziffer soll auf eine GFZ von 1.2 festgelegt werden. (vgl. Kap. 3.1.1.).

Umzonung von Art. 234 GB in die WZND, "Allmet-Dorfmatte" (U.B.06)

Die kleinflächige Umzonung von Art. 234 GB von der ZAI in die WZND wurde gemäss Angaben der Gemeinde vorgesehen, weil die aktuell bestehende Nutzung nicht mehr einer ZAI entspricht.

Diese Umzonung befindet sich ebenfalls in einem Sektor mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus D und hat eine Erhöhung der GFZ zur Folge. Der fragliche Sektor erfüllt nicht die oben erwähnten Erschliessungskriterien gemäss dem neuen KantRP.

Insgesamt wird die Umzonung U.B.06 von Art. 234 GB in die WZND vom RUBD akzeptiert/genehmigt. Die Nutzungsziffer soll auf eine GFZ von 1.2 festgelegt werden. (vgl. Kap. 3.1.1.).

Umzonung von Art. 48 GB in die MZ II, "Stockacher" (U.B.07)

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die Umzonung von Art. 48 GB von der GZ in die MZ II vorgesehen. Die Umrechnung von 6.5 BMZ zu 1.5 GFZ (Einschätzung gestützt auf die zur Verfügung stehenden Informationen) zeigt keine Erhöhung der GFZ.

Da die Parzelle ohnehin in einem Sektor mit einer Erschliessungsgütekategorie mit dem Niveau C liegt, wurde diese Anpassung anlässlich der Voranalyse zudem nicht speziell erwähnt.

Die RUBD akzeptiert diese Umzonung U.B.07 in die MZ 2 und teilt mit, dass die Sektoren, welche sich in der Erschliessungsgüterklasse C befinden, eine Erhöhung der GFZ 1.7 erhalten können. Nur die Formulierung für "bonus 0.20" muss geändert werden. Die Gemeinde muss innerhalb der Total GFZ von 1.7 (inkl. eine GFZ-Pauschale mit der Verpflichtung für unterirdische oder integrierte Parkplätze) festlegen.

Geringfügige Anpassungen / Umzonung Verkehrsflächen

Das BRPA begutachtet die Anpassung der Zonennutzung der Verkehrsflächen positiv. Die RUBD folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA und schlägt deshalb vor, diese Geringfügigen Anpassungen zu genehmigen.

3.1.6. Weitere Themen

Waldareal

Entsprechend dem Gutachten des ehemaligen Amtes für Wald, Wild und Fischerei (WaldA, neu: Amt für Wald und Natur/WNA) ist auf dem Gemeindegebiet im Jahr 2018 eine Waldfeststellung durchgeführt worden, welche durch den Entscheid der Direktion der Institutionen und der Land-

und Forstwirtschaft (ILFD) vom 14. Mai 2018 festgehalten worden ist, der in Rechtskraft erwachsen ist. Gemäss Art. 13 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über den Wald (WaG, SR 921.0) sind festgestellte Waldgrenzen in den ZNP einzutragen. Die Gemeinde hat die festgestellte Waldgrenze in den Bereichen "Berghölzli" und "Riedergarten" im ZNP eingetragen, dies geschah jedoch nicht vollständig korrekt. Deshalb soll die vorerwähnte Waldgrenze gemäss dem Anhang des Gutachtens des WaldA im ZNP korrigiert werden.

Gemäss dem Gutachten des WaldA soll der Wald in der Legende nicht unter "weitere Zonen" sondern unter "Hinweise" aufgeführt werden. Das BRPA wägt jedoch ab, dass der Wald unter "weitere Zonen" belassen werden soll, da das Waldareal der Waldfeststellung entspricht, die verbindlich ist.

Die RUBD folgt der Position des BRPA: der Wald in der Legende unter "weitere Zonen" belassen werden soll, da das Waldareal der Waldfeststellung entspricht, die verbindlich ist.

Geschützte Objekte

Gemäss dem Gutachten des ANL soll der ZNP die beiden Obstgärten O_4_L und O_5_L als geschützte Objekte (nicht als Naturschutzperimeter) aufzeigen.

Die Direktion folgt dem Gutachten des BRPA. Die oben genannte Anpassung ist im Rahmen der vorerwähnten Korrektur vorzunehmen.

Archäologische Perimeter

Gemäss dem Gutachten des Amtes für Archäologie des Kantons Freiburg (AAFR) soll der Perimeter Nr. 3 "Bärg" wegen des Symbols "Waldfeststellung" im ZNP besser eingezeichnet werden.

Das BRPA hat sich der fachlichen Begutachtung des AAFR angeschlossen. Die RUBD fordert auf diese Begutachtung gestützt, eine Korrektur des Perimeters im ZNP.

Darstellung und Raumbedarf der Gewässer

Gemäss dem Gutachten des AfU, Sektion Gewässer, soll der Fischbach, sein Zufluss sowie das Siedlungsgebiet im Massstab 1:2'000 ergänzt werden. Das BRPA wägt jedoch ab, dass die Darstellung im ZNP im Massstab 1:5'000 ausreichend ist und keine Detailausschnitte im Massstab 1:2'000 notwendig sind (nicht zuletzt, damit alle grundeigentümergehörigen Inhalte auf ein und demselben Plan dargestellt werden können).

Betreffend die Bedingung des AfU Sektion Gewässer, über die Darstellung des Fischbachs, macht sich die RUBD die Abwägung des BRPA zu eigen: Die Darstellung im ZNP im Massstab 1:5'000 ist ausreichend und deshalb ist es nicht notwendig, eine Änderung der Darstellungsart vorzunehmen.

Naturgefahren

Gestützt auf die Gutachten des AfU, Sektion Gewässer, und der Naturgefahrenkommission (NGK) sollen die Gefahrensektoren mit Hochwassergefahr in den ZNP eingetragen werden. Angesichts der weiteren notwendigen Ergänzungen in der Legende des ZNP, muss der Abschnitt "Naturgefahren" mit einer Auflistung der dargestellten Naturgefahrenprozesse ergänzt werden.

Die RUBD folgt der fachlichen Begutachtung des AfU und des BRPA und schlägt deshalb vor, der Legende des ZNP im Abschnitt "Naturgefahren" zu ergänzen.

Geschützte Kulturgüter

a. Gesamtgutachten des BRPA

Gemäss dem Gutachten des Amtes für Kulturgüter (KGA) sollen noch folgende Kulturgüter in den ZNP mit der entsprechenden Schutzkategorie eingezeichnet werden:

- > Menzisberg 63 (Art. 605 GB): Kategorie 2;
- > Freiburgstrasse 24 (Art. 3 GB): Kategorie 2.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde erwähnt in ihrer Stellungnahme, dass bei den beiden Objekte an der Menzisberg 63 (Art. 605 GB) Kategorie 2 und Freiburgstrasse 24 (Art. 3 GB) Kategorie 2 eine Sanierung schwierig ist und zu Sanierungshindernissen führen werde. Deshalb beantragt die Gemeinde, die Objekte nicht unter Schutz zu stellen.

c. Stellungnahme der Grundeigentümer

In seiner Stellungnahme erklärt der Grundeigentümer von Art. 3 GB, dass er mit der vorgesehenen Schutzkategorie nicht einverstanden sei. Im Bauernhaus seien in den letzten Jahrzehnten verschiedene "Flickarbeiten" durchgeführt worden. Historischen Bausubstanz sei in Form von Balken und Bretter vorhanden. Die geringe Raumhöhe von knapp 1.85 m verhindere eine vernünftige Raumeinteilung und finanziell tragbare Sanierung sowie die Nutzung des Stahls. Das Bauernhaus befindet sich im Dorf in zentraler Lage und wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Daher beantrage der Grundeigentümer Art. 3 GB aus dem Kulturgüterverzeichnis zu streichen.

Die Erbgemeinschaft von Art. 605 GB äussert sich, dass sie mit der Klassifikation in die Schutzkategorie 2 nicht einverstanden ist. Hauptargumente dafür wären, dass der Zustand des Gebäudes ungenügend und das Gebäude baufällig ist. Deshalb beantragen sie dieses Objekt (Art. 605) aus dem Kulturgüterverzeichnis zu streichen.

d. Stellungnahme des KGA

Bereits in seinem Gutachten zur Schlussprüfung hat das KGA erklärt, dass die zwei Bauernhäuser in der OP weiterhin geschützt werden. Diese sind in den Verzeichniswert B mit Schutzkategorie 2 eingestuft somit schützenswert. Darauf gestützt fordert das KGA weiterhin im Stellungnahme des rechtlichen Gehörs, dass die Ergänzung des ZNP für die beiden Bauernhäuser der Schutzkategorie 2 und die Einstufung in den Verzeichniswert B integriert werden. Die Schutzkategorie umfasst neben der Erhaltung der Gebäudehülle, der inneren Tragkonstruktion und der allgemeinen Anordnung der Innenräume die Elemente des Fassadenschmucks und die wesentlichen Elemente der Innenausstattung.

e. Erwägungen der RUBD

Die Direktion folgt der technischen Begutachtung des KGA und des BRPA und macht sich diese zu eigen: Als Bedingung stellt die RUBD, dass die beiden Parzellen in den ZNP mit der Schutzkategorie eingezeichnet werden.

Harmonisierungssperimeter

Laut dem Gutachten des KGA soll ebenfalls der Harmonisierungssperimeter für geschützte Gebäude bei Menzisberg 63, wie bei der Vorprüfung illustriert, auf Art. 605 GB ergänzt und in den Perimeter integriert werden.

Die RUBD folgt der Position des KGA und des BRPA: Die Ergänzung des Harmonisierungssperimeters auf Art. 605 GB ist noch vorzunehmen.

3.1.7. Formelle Korrekturen

Die RUBD verlangt, dass die formelle Korrektur im Änderungen Zonennutzungsplan der Nummer "A.B.11" umgesetzt wird.

3.2. Detailbebauungsplan, Detailerschliessungsbewilligungspflicht (DEB)

Gemäss Art. 68 RPBG soll die Gemeinde anlässlich der Gesamtrevision der OP prüfen, ob es zweckmässig ist, die in Kraft stehenden DBP auf ihrem Gebiet beizubehalten. Diese Angaben sind im erläuternden Bericht dargelegt.

3.2.1. DBP "Höhena" und "Berg"

Die Aufhebung der zwei DBP "Höhena" und "Berg" wird vom BRPA positiv begutachtet. Die Direktion folgt der Begutachtung des BRPA, dass die Aufhebung der zwei DBP zu genehmigen.

3.2.2. Aufhebung DBP "Oberi Matta"

Der ehemalige obligatorische DBP "Oberi Matta" wurde in der vorliegenden OP-Revision zuerst in der Vorprüfung als neuer DEB-Perimeter definiert. Das BRPA hat damals der Gemeinde allgemein empfohlen, sich zu überlegen, ob die drei verschiedenen betroffenen Zonen (WS, WM und KZ) nicht vereinheitlicht werden sollten.

Die Gemeinde hat entschieden, den DBP "Oberi Matta" im Genehmigungsdossier aufzuheben und 1/3 auszuzonen sowie für 2/3 eine DEB-Pflicht zu erarbeiten.

Das Gebiet ist von einer rechtsgültigen Bauzone umschlossen und bildet keine Baulücke. Ein Planvorschlag hinsichtlich der DEB ist dem Dossier beigelegt und erläutert worden. Die Aufhebung des DBP "Oberi Matta" wird vom BRPA positiv begutachtet.

Die RUBD folgt dem positiven Gutachten des BRPA, dass die Aufhebung des DBP "Oberi Matta" vorsieht.

3.3. Übersicht über den Stand der Erschliessung

In Konformität mit Art. 31 RPV enthält das Dossier zur Gesamtrevision der OP eine ÜÜSE. Die Tabelle zur ÜÜSE ist im erläuternden Bericht zum Erschliessungsprogramm enthalten.

In der Tabelle betreffend den Stand der Erschliessung wurde Art. 317 GB gegenüber der Vorprüfung geändert:

In der Vorprüfung wurden zwei Teilbereiche des Art. 317 GB (zwei kleine geteilte Parzellen) als baureifes Gebiet bezeichnet. Im Genehmigungsdossier wird nur noch einer der vorerwähnten Teilbereiche von Art. 317 GB als baureifes Gebiet definiert, der andere Teilbereich wird als überbautes Gebiet dargestellt. In der Tat ist auf dem Teilbereich, welcher als bereits überbautes Gebiet dargestellt wird, jedoch nur eine kleine Installation für die Tierhaltung vorhanden. Dies reicht nicht aus, um die Parzelle als bebaut zu bezeichnen. Folgerichtig muss dieser Punkt im Plan und in der Tabelle korrigiert werden.

Die RUBD verlangt, die bebauten Parzellen als nicht bebaut zu bezeichnen. Diese Korrektur ist im Rahmen der Anpassung an die Genehmigungsbedingungen umzusetzen.

3.4. Gemeindebaureglement

3.4.1. Allgemeines

Grundsätzlich wurde das GBR an das revidierte RPBG sowohl bezüglich der Terminologie als auch bezüglich des Inhalts angepasst.

Nichtgenehmigung der Erhöhung der Nutzungsziffern

Diese Thematik wird in Kap. 3.1.1. detailliert beschrieben und die RUBD verlangt, dass die Anpassung der beschriebenen Nutzungsziffer der GFZ in die Genehmigungsbedingungen integriert wird.

Integration des Themas Verkehr und Lärmschutz

a. Gesamtgutachten des BRPA

Das TBA, Sektion Strassenprojekte, hält in seinem Gutachten fest, dass das Thema des Verkehrs und des Lärmschutzes in das GBR ergänzt werden soll, sei es in den allgemeinen Bestimmungen oder bei den besonderen Bestimmungen der entsprechenden Zonen.

Das TBA stellt namentlich insgesamt ein positives Gutachten mit folgender Bedingung aus: "Es ist zweckmässig, dass das Thema des Verkehrs und des Lärmschutzes in den allgemeinen Bestimmungen oder in den Besondereren Bestimmungen jeder betroffenen Zone (Mischzone, für mässig störende Industrie- und Gewerbetätigkeiten, usw.) im GBR behandelt wird".

Das TBA beschreibt im Übrigen in seinem Gutachten, dass die Gemeinde einige Auszonungen, Umzonungen und keine Einzonungen geplant hat. Diese Umzonungen verringern die Empfindlichkeitsstufen (ES) nicht und haben keinen Einfluss auf die Sanierung der Kantonstrasse nach Artikel 12 AVLSV. Die neu vorgesehene ES III wird auch gutgeheissen.

Das BRPA wägt ab, dass die vom TBA geforderten Ergänzungen vorgenommen werden sollen. Die fraglichen Ergänzungen sollen direkt mit dem TBA, Sektion Strassenprojekte, koordiniert werden.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Bezüglich der Integration des Themas des Verkehrs und des Lärmschutzes in das GBR teilt die Gemeinde in ihrer Stellungnahme mit, dass sie mit dieser Korrektur welche im Rahmen der Vorprüfung im Gutachten nicht vorhanden war, nicht einverstanden ist. Die Gemeinde beantragt aus diesem Grund diese neue Forderung zu streichen.

c. Stellungnahme des TBA, Sektion Strassenprojekte

Gemäss dem Amt ist die Integration des Themas Verkehr und Lärmschutz ein wichtiges Element des Gemeindebaureglements (GBR), das oft nicht berücksichtigt wird. Deshalb verlangt das Amt, dass dieses Thema in das GBR integriert wird.

d. Stellungnahme des AfU

Das AfU hat in seinem Gutachten geschrieben, dass keine Einzonung im Einflussbereich des Strassenlärms geplant ist. Mehrere Umzonungen ohne Änderung der ES sind geplant. Die Anforderungen an Um- und Neubauten bezüglich des Lärms bleiben unverändert.

e. Erwägungen der RUBD

Die Lärmschutz-Verordnung (LSV) dient dem Schutz vor übermässigen Lärmimmissionen und -Emissionen, indem sie Grenzwerte für Neuanlagen sowie für bestehende Anlagen definiert. Zudem müssen im Rahmen von Einzonungen, Erschliessungen oder Baubewilligungen ebenfalls die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte nachgewiesen werden. Die Höhe dieser Grenzwerte richtet sich nach den Nutzungen, welche in der Ortsplanung der Gemeinden festgelegt sind (ES I – IV). Wo die Grenzwerte nicht eingehalten sind, werden konkrete betriebliche, bauliche sowie technische Massnahmen verlangt.

Im Genehmigungsdossier sind alle ES festgelegt worden und die neu vorgesehenen Planänderungen entsprechen den Anforderungen der LSV. Soweit ersichtlich bewirkt die Planung der Gemeinde keine spezifischen Probleme hinsichtlich der Schnittstelle Verkehr und Lärmschutz bzw. waren diese Probleme bereits vor Beginn der Gesamtrevision vorhanden und scheinen ohne explizite planerische Grundlage gelöst worden zu sein. Das TBA fordert denn auch lediglich eine allgemeine Behandlung des Themas, ohne dass es konkrete Problempunkte anspricht, die gelöst werden müssen. Auch wurde das Thema anlässlich der Vorprüfung nicht angesprochen. Es scheint daher nicht zwingend notwendig, dass diese Bedingung anlässlich der vorliegenden Gesamtrevision umgesetzt werden muss. Die RUBD wägt daher vorliegend ab, dass die vom TBA geforderte Anpassung im GBR anlässlich der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung nicht umgesetzt werden muss.

Korrektur diverser "Normartikel"

a. Gesamtgutachten des BRPA

Bezüglich Korrektur diverser Normartikel in das GBR hat das BRPA in Gesamtgutachten für Schlussprüfung nach die Punkte nach Artikel, die noch ergänzt oder angepasst werden müssen, beschrieben. Diese beinhalten auch die Forderungen verschiedenen Amtsstellen.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass Sie mit den diversen Korrekturen und Ergänzungen durch verschiedene Ämter im GBR, welche im Rahmen der Vorprüfung im Gutachten nicht vorhanden waren, nicht einverstanden ist. Die Gemeinde stellt fest, dass mit diesen Änderungen eine laufende Änderung der Praxis einhergeht, welche im Widerspruch mit der Rechtsicherheit ist.

c. Erwägungen der RUBD

Die Direktion begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA sowie den anderen Ämtern und empfiehlt der Gemeinde, diverse Korrekturen in der nächsten Revision vorzunehmen.

3.4.2. Nach Artikel

Art. 5 *Abstände*

Ziff. 8: Gemäss dem Gutachten des WaldA sollte bezüglich des minimalen Waldabstandes folgendes anzupassen:

"Der minimale Abstand einer Baute oder Anlage zur Waldgrenze beträgt 20.00 m, sofern der ZNP oder ein DBP keinen ~~niedrigen~~ anderen Abstand gemäss Art. 26 WSG bestimmt."

Art. 8 *Kernzone*

Allgemein: Die **RUBD** fordert für die KZ die **GFZ auf 1.2 festzulegen**. (vgl. Kap. 3.1.1.).

Art. 9 *Wohnzone niederer Dichte*

Allgemein: Die **RUBD** fordert für diese KZ die **GFZ auf 1.2 festzulegen** (vgl. Kap. 3.1.1.).

Gemäss dem Gutachten des LwA soll hinsichtlich des Zonencharakters auch ein Verweis auf den bestehenden Landwirtschaftsbetrieb auf Art. 332 GB gemacht werden. Gestützt auf Art. 53 Abs. 2 RPBG ist die Festlegung eines solchen Zonenzwecks, mithin eine Gewerbenutzung in diesem Ausmass, jedoch nicht möglich. Dies würde den Rahmen der Wohnnutzung sprengen.

Der bestehende Betrieb an sich profitiert zudem von der Besitzstandsgarantie nach Art. 69 f. RPBG. Deshalb empfiehlt das BRPA, nicht auf den bestehenden Landwirtschaftsbetrieb hinzuweisen.

Ziff. 1 Abs. 3: Gemäss dem Gutachten des LwA soll folgende Ergänzung anzubringen: "Tätigkeiten, die mit dem Charakter der WZ vereinbar sind, können innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden (gemäss Art. 53 des RPBG)." Das BRPA stellt jedoch fest, dass die betreffende Bestimmung des GBR in Klammern ohnehin auf Art. 53 RPBG verweist. Insofern gilt die GBR-Regelung nur in diesem Rahmen, d.h. "innerhalb der Wohngebäude". Eine Ergänzung erübrigt sich in diesem Fall und ist wegzulassen.

Ziff. 3 Abs. 1: Die ist zu präzisieren, ob nur in den genannten Quartieren MFH erlaubt sind und dementsprechend nirgendwo sonst in der WZND 2, z.B. mit der Formulierung "In der WZND 2 sind MFH nur in den Quartieren [...] erlaubt." Zur Verdeutlichung sollte allenfalls bereits ein Verweis auf Ziff. 3 in Ziff. 1 Abs. 2 angebracht werden.

Des Weiteren ist zu präzisieren, ob die Einschränkungen nur für die MFH gelten, oder in den genannten Quartieren allgemein (insbesondere auch für zusammengebaute EWH).

a. *Gesamtgutachten des BRPA*

Ziff. 3 Abs. 2: Der DBP "Höhen" wird aufgehoben. Diese Ziffer ist zu streichen.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Ziff. 3. Abs. 2: Die Gemeinde teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sie die Forderung betreffend das Quartier Höhena zu streichen ist, nicht einverstanden. Sie weist aber darauf hin, dass diese Interessenabwägung die Gemeinde zu stark einschränke, da besondere Gestaltungsbestimmungen festgelegt werden müssten. Deshalb bittet sie die RUBD darum, von dieser Verschärfung abzusehen.

c. Erwägungen der RUBD

Die Direktion begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und des BRPA. Nach vertiefter Analyse der besonderen Bestimmungen für die Gestaltung und Anwendung schlägt die RUBD vor, in dieser Ziffer nur die "Quartier Höhena" zu streichen und die betroffenen Parzellen mit einer Art. Nr. zu ergänzen.

Art. 10 Wohnzone mittlere Dichte

Allgemein: Die RUBD fordert für die WZMD die **GFZ auf 0.90 festzulegen** (inkl. GFZ-Pauschale für unterirdische oder integrierte Parkplätze. Dabei soll die GFZ allgemeingültig festgelegt werden, mit der Verpflichtung, die in Anhang 2 des Gesamtgutachtens des BRPA aufgeführte Variante 1, 1. Aufzählungspunkt, genannte Formulierung für die Behandlung der unterirdischen Parkplätze in diesem Artikel zu integrieren).

a. Gesamtgutachten des BRPA

Ziff. 3: Es ist nicht verständlich, wie und wo schliesslich die Parkplätze anzuordnen sind: Will die Gemeinde sie immer unterirdisch haben? Diese unklare Bestimmung ist umzuformulieren.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Ziff. 3: Die Gemeinde ist der Ansicht, dass es möglich ist, die benötigten 50 % unterirdischen Parkplätze zu realisieren. Die Gemeinde hat mitgeteilt, dass gemäss der neuen Bestimmung die erforderlichen Parkplätze 50 % oberirdisch und die anderen 50 % unterirdisch angelegt werden dürfen. Sie ergänzt dazu, dass dies zusätzliche Geschossflächen benötigt. Deshalb hat dies für die Gemeinde keine Erhöhung der GFZ und keine Verdichtung zur Folge, sondern ermöglicht eine vergleichbare Nutzung und benötigt $\frac{1}{3}$ der GFZ ($0.67 \cdot 1.33 = 0.89$) für zusätzliche Geschossflächen. Deshalb wird die neue GFZ von 0.90 vorgeschlagen.

c. Erwägungen der RUBD

Ziff. 3: Die Direktion nimmt die Stellungnahme der Gemeinde und das Gesamtgutachten des BRPA zur Kenntnis. Die RUBD beurteilt den raumplanerischen Zweck und die raumrelevanten Überlegungen der Gemeinde und macht sich hierbei die Abwägung des BRPA zu eigen. Die RUBD fordert die Gemeinde dazu auf, für die WZMD eine GFZ von 0.90 (inkl. unterirdischer Parkplätze) festzulegen und diese Ziffer entsprechend anzupassen.

Art. 11 Mischzone 1 und 2

Allgemein: Die Direktion fordert, dass für die Sektoren in MZ 1 und MZ 2, welche sich in der Erschliessungsgüte mit Niveau D befinden, aufgrund der Umrechnung der AZ nach kantonalem Recht, eine **GFZ-Pauschale von 1.0** mit der Verpflichtung, unterirdische oder integrierte Parkplätze zu integrieren, festgelegt wird (wie in Anhang 2 des Gesamtgutachtens des BRPA aufgeführte Variante 1, 1. Aufzählungspunkt, genannte Formulierung für die Behandlung der

unterirdischen Parkplätze zu integrieren). Nur die Sektoren in der Erschliessungsgüterklasse mit Niveau C können eine GFZ-Erhöhung erhalten (Art. 47 GB in MZ 1 und Art. 48 GB in MZ 2). Dieser Artikel für die erhöhte GFZ der zwei genannten Parzellen in Erschliessungsgüterklasse mit Niveau C ist separat zu ergänzen.

Ziff. 1. Gemäss dem Gutachten des LwA soll hinsichtlich des Zonencharakters auch ein Verweis auf den bestehenden Landwirtschaftsbetrieb auf Art. 235 GB hinzugefügt werden.

Ziff. 2. Die Gemeinde hat gemäss Art. 52 Abs. 3 RPBG einen minimalen Prozentsatz für die Industrie- und Gewerbeaktivitäten festgelegt. Dieser beträgt in der "MZ 1" jedoch nur "10 % der Geschossfläche" und in der "MZ 2" 40 %. Es ist nicht klar, ob dies ein Mindestanteil darstellt oder obligatorisch 10 % bzw. 40 % eingehalten werden müssen. Dies muss durch die Gemeinde präzisiert werden. Zudem empfindet das BRPA den Prozentsatz von 10 % für die "MZ 1" zu tief und lädt die Gemeinde ein, den Prozentsatz auf mind. 20 % der GFZ jeder Baute zu erhöhen.

a. Gesamtgutachten des BRPA

Zuschlag für Tiefgaragen: Das BRPA weist darauf hin, dass die Praxis der letzten Jahre im Bauwesen zu einer Änderung der Begutachtung des Bonus für unterirdische Parkplätze geführt hat. In der Tat ist die Festlegung eines solchen Bonus nicht geeignet, um den beabsichtigten Zweck zu erreichen. Erstens entspricht dies nicht per se einem "Bonus", denn das oberirdische Hauptgebäude hat gegenüber einem anderen Gebäude, dessen Parkplätze an der Oberfläche eingerichtet werden, keinen Vorteil. So fördert dies den Bau von Tiefgaragen nicht wirklich. Auch umfasst die GFZ alle Bodenflächen. A priori macht es wenig Sinn, einen zusätzlichen Wert zu setzen. Der festgelegte Bonus der GFZ ist zudem nur dann möglich, wenn die Gesamtheit der Parkplätze unterirdisch eingeordnet ist. Die Formulierung führt in der Anwendung erfahrungsgemäss systematisch zu Auslegungsproblemen, dies hat das BRPA im Laufe der letzten Jahre festgestellt. Baugesuche respektieren nur selten die Bestimmungen eines solchen Bonus. Um das angestrebte Ziel, nämlich den haushälterischen Umgang mit dem Boden zu fördern, zu erreichen, ist es besser, eine Bestimmung vorzusehen, welche z.B. die Tiefgaragen für Neubauten in dieser Zone obligatorisch erklärt. Die GFZ könnte in diesem Fall erhöht werden. Folglich soll die Zeile "Zuschlag für Tiefgaragen" gänzlich aus Art. 11 Ziff. 2 GBR gestrichen werden. Die Gemeinde soll eine der in Anhang 2 aufgeführten Varianten für die Behandlung der unterirdischen Parkplätze wählen. Falls die Gemeinde andernfalls eine zweckmässigere Formulierung vorschlägt, das BRPA ist bereit, diese zu prüfen.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Ziff. 2. Die Gemeinde schreibt in ihrer Stellungnahme, dass die Tiefgaragen eine wesentliche Fläche beanspruchen und ergänzt, dass in Brünisried die Parzellen der MZ kleinstrukturiert sind, was eine Realisation unterirdischer Parkplätze sehr aufwändig macht. Das aktuelle Baugesuchdossier zeigt, dass der Bau der geplanten Einstellhalle für das Parkieren ohne diesen Zuschlag nicht realisiert werden kann. Die Gemeinde beantragt den Zuschlag von GFZ 0.2 für unterirdische Parkplätze beizubehalten.

c. Erwägungen der RUBD

Die RUBD folgt grundsätzlich dem Gesamtgutachten des BRPA und macht sich dieses zu eigen. Der Beibehaltung des Zuschlags für Tiefgaragen ist nicht zuzustimmen. Aufgrund der oben bereits erwähnten Kriterien, ist der vorgesehene Bonus von 0.20 für die MZ 1 und MZ 2 nicht anwenbar. Deshalb ist folglich nur die reduzierte Version mit einer GFZ von 1.0 (inkl. eine GFZ-Pauschale mit

der Verpflichtung für unterirdische oder integrierte Parkplätze) zu ergänzen. In Niveau C Art. 47 und Art. 48 GB sollte eine GFZ 1.7 inkl. eine GFZ-Pauschale mit der Verpflichtung, für unterirdische oder integrierte Parkplätze anzupassen.

Ziff. 3 Abs. 1: Abs. 1 regelt die Besitzstandsgarantie. Diese Ziffer wurde gesamthaft neu eingefügt. Gemäss dem Gutachten des LwA sollen bestehende Landwirtschaftsbetriebe, bzw. der bestehende Landwirtschaftsbetrieb, noch explizit erwähnt werden, damit keine Zweifel hinsichtlich dessen Besitzstandsgarantie bestehen. Die Besitzstandsgarantie ergibt sich jedoch bereits aus dem übergeordneten Recht. Sie gilt für sämtliche Bauten, unabhängig davon ob diese der Landwirtschaft dienen oder nicht. Der Abs. 1 ist zu streichen.

Ziff. 3 Abs. 2: Soll diese Bestimmung nur für die Neubauten gelten? Dies ist noch zu präzisieren.

Art. 12 Zone von allgemeinem Interesse

a. Gesamtgutachten des BRPA

Allgemein: Die oben genannte Anpassung der beschriebenen Nutzungsziffer mit einer **GFZ von 2.0 mit Bedingungen akzeptiert** (vgl. Kap. 3.1.1).

Ziff. 2: Gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. b der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41) gilt für Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen grundsätzlich eine ES II. Die Gemeinde hat für alle Nutzungen eine ES III festgelegt. Die Gemeinde soll die Bedingungen des Gutachtens des TBA, Sektion Strassenprojekte, und des AfU in dieser Hinsicht einhalten. Die RUBD stützt sich auf die Stellungnahme des TBA. Die Bestimmungen der Ziff. 2 sind dementsprechend zu ergänzen.

Art. 14 Waldareal

Gemäss dem Gutachten des WaldA ist die Bestimmung "Das Waldareal wird durch die Waldgesetzgebung definiert und geschützt" abzuändern.

Art. 17 Geschützte Naturobjekte

Ziff. 1 lit. b: Gemäss dem Gutachten des ANL macht die Erwähnung der Trockenstandorte und Findlinge wenig Sinn, da diese nicht zu den geschützten Objekten gehören. Die Ziffer soll entsprechend angepasst werden. Die RUBD folgt dem BRPA und empfiehlt, sich hierfür direkt mit dem neu zuständigen WNA in Verbindung zu setzen.

Ziff. 2 lit. b: Im letzten Aufzählungspunkt der Bestimmung ist "~~und~~" zu streichen.

Ziff. 4: Diese Bestimmung ist zu streichen und Folgendes soll umformuliert werden: "Jede Entfernung eines geschützten GaWa braucht eine Bewilligung der Gemeinde."

Art. 18 Aussichtsschutz

a. Gesamtgutachten des BRPA

Die maximal zulässige Höhe für jeden Punkt/Sektor genau zu definieren.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass diese Forderung mit dem Inhalt des Artikels nicht in Übereinstimmung gebracht werden kann.

c. Stellungnahme des Amtes für für Wald und Natur (früher ANL)

Gemäss der Begutachtung des WNA ist eine Definition der zulässigen max. Höhe für den Aussichtsschutz nicht notwendig. Im Gelände können je nach Geländeform und Position sowie je nach Abstand der Baute oder der Gehölze vom Aussichtspunkt eine andere Höhe als notwendig und angemessen erachtet werden. Es genügt nach Ansicht des WNA, wenn hinsichtlich der Bauten oder Anlagen erst im Rahmen des Baugesuchs aufgezeigt wird, dass der Aussichtspunkt durch das betreffende Projekt nicht beeinträchtigt ist bzw. dessen Ziel nicht zuwiderläuft). Dies könnte als Bestimmung ins GBR aufgenommen werden.

d. Erwägungen der RUBD

Die RUBD nimmt das Anliegen der Gemeinde zur Kenntnis und folgt der fachlichen Begutachtung des WNA. Die maximal zulässige Höhe für den Aussichtsschutz muss nicht definiert werden.

Art. 19 Naturschutzperimeter

a. Gesamtgutachten des BRPA

Gemäss Gutachten des WNA (ANL) soll folgende Musterformulierung gemäss der Vollzugshilfe gewählt werden:

"Dieser Perimeter dient dem vollumfänglichen Schutz des Gebietes "[Name]", das im "[Name des Inventars]" aufgeführt ist.

Die Seltenheit und Artenvielfalt der Flora und Fauna machen den besonderen Wert dieses Gebietes aus.

Es werden keine Neubauten oder Anlagen, keine Umbauten, keine Veränderungen am Wasserhaushalt sowie keine landwirtschaftlichen oder baulichen Veränderungen des Geländes gestattet.

Davon ausgenommen sind Arbeiten:

- > zur Erhaltung, zum Unterhalt und zur Verbesserung des Biotops,
- > für eine landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Tätigkeit zur Erhaltung des Gebietes,
- > zur wissenschaftlichen Forschung,
- > zur Beobachtung des Biotops in erzieherischer Absicht.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sie mit dieser Ergänzung des Schutzgebietes nicht einverstanden ist. Zudem weist die Gemeinde darauf hin, dass diese Forderung nicht Inhalt der Vorprüfung war. In weiteren beschreibt sie es als nicht nachvollziehbar, warum jeder Naturschutzperimeter aufgeführt werden sollte und dass künftig Perimeteränderungen zwingend zu einer Änderung des GBR führen würde.

c. Stellungnahme des Amtes für für Wald und Natur (früher ANL)

In seiner Stellungnahme erklärt das WNA, dass es systematisch verlangt, dass die Biotope im GBR aufgelistet werden. Dies ist auch in der Vollzugshilfe zum NatG / NatR so angegeben. Der Sinn dahinter ist, dass es verschiedene Typen von Biotopen (Moore, Auengebiete, Trockenwiesen etc.) gibt, die alle als Naturschutzperimeter in den ZNP aufgenommen werden. Hingegen scheint es uns

wichtig, zu zeigen, um welche Typen von Biotopen es jeweils geht. Dies muss im GBR aufgelistet werden, da es im ZNP nur ein Symbol gibt. Für die Transparenz erscheint uns das wichtig, da die Anliegen des Biotopschutzes nicht überall genau gleich sind, auch wenn die Bestimmungen im GBR die gleichen sind.

Das Amt hatte diese Liste in der Vorprüfung nicht erwähnt, da zu diesem Zeitpunkt das Vorinventar der Biotope noch nicht vorlag und darum auch keine Naturschutzperimeter erhoben waren. Es handelt sich also um eine neue Datengrundlage und daher erachtet das WNA es als angemessen, die Liste zusätzlich ins GBR in der nächsten Revision zu integrieren.

d. Erwägungen der RUBD

Die Direktion begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und folgt der fachlichen Begutachtung des WNA: Die neue Datengrundlage ist im GBR aufzuführen.

Art. 20 Geschützte Kulturgüter

Ziff. 2 Abs. 3 lit. b: Diese Zeile ist zu streichen, da das Verfahren und die Bestimmungen betreffend Solaranlagen neu durch das übergeordnete Recht vorgegeben werden.

Art. 21 Harmonisierungssperimeter

Gemäss dem Gutachten des KGA ist nachfolgende Ergänzung vorzunehmen:

Ziff. 2 lit. a: "Die Platzierung eines Neu- oder Anbaus muss [...] gewährleistet ist. Die Höhe und das Volumen eines Neu- oder Anbaus dürfen die benachbarten geschützten Gebäude nicht beeinträchtigen."

Art. 22 Archäologische Perimeter

Ziff. 3: Die RUBD folgt der fachlichen Begutachtung des AAFR und des BRPA und schlägt deshalb vor, diese Ziffer durch die folgende Formulierung zu ergänzen: "[...] Art. 37-40 KGSG und dem Art. 138 RPBG Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen [...]".

Art. 24 Gefahrenggebiete gemäss Naturgefahrenkarte

Ziff. 2 Bst. a: Gemäss Art. 137 RPBG muss ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden. Deshalb soll entsprechend dem Gutachten der NGK der Bst. a ist aus dem Reglement zu streichen und durch folgende Formulierung zu ersetzen: "Muss im Sinne von Art. 137 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RPBG) ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden." Die von der NGK verlangte Bestimmung war im Dossier zur Vorprüfung vorhanden, wurde jedoch im Rahmen der Schlussprüfung entfernt.

Ziff. 4: Die Bestimmungen zu den sensiblen Objekten sind entsprechend der Formulierung, wie sie anlässlich der Vorprüfung bestand, erneut wie folgt zu ergänzen:

Sensible Objekte benötigen:

- > Die Durchführung einer ergänzenden Studie;
- > Besondere Schutz- und Baumassnahmen am Objekt selbst.

Ziff. 7: Der "Sonderfall" gehört entsprechend der Formulierung, wie sie anlässlich der Vorprüfung bestand, zu Ziff. 6 "Gebiet mit erheblicher Gefährdung" und ist dort unterzuordnen.

Ziff. 8: Mit Bezug auf die vom AfU geforderte Ergänzung des GBR ist folgendes anzupassen: "Vor jedem Bauvorhaben ist mit der Naturgefahrenkommission abzuklären ob eine Studie auszuführen ist, um die Gefahrenstufe mit einer Studie zu bestimmen. [...]".

Art. 25 Raumbedarf für Gewässer

a. Gesamtgutachten des BRPA

Ziff. 1: Die RUBD schliesst sich den Gutachten des AfU-Gew und des BRPA an. Folgende Korrektur ist vorzunehmen:

"[...] Wanderwege und Zufahrten für die Landwirtschaft sind innerhalb des minimalen Raumbedarfs zulässig [...]".

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde hat sich zur Korrektur von Ziff. 1 geäussert und beantragt keine Änderung des Artikels vorzunehmen.

c. Stellungnahme des Amtes für Umwelt

Das AfU erwähnt in seiner Stellungnahme, dass das Gewässerschutzgesetz (GSchG) im Artikel 36a festlegt, dass "Die Kantone dafür sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird."

Die Gewässerschutzverordnung (GSchV) legt im Art. 41c fest, was als extensive Gestaltung gilt. Sie präzisiert, dass "Im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden dürfen." Die landwirtschaftlichen Wege werden im speziellen erwähnt. "Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung folgender Anlagen bewilligen: b. land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen."

Die Behörde kann in speziellen Fällen, unter den oben genannten Bedingungen landwirtschaftliche Wege im Gewässerraum genehmigen. Das sind aber Ausnahmefälle. Die generelle Formulierung dass Zufahrten für die Landwirtschaft bewilligt sind trifft nicht zu.

d. Erwägungen der RUBD

Die Direktion begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und folgt der fachlichen Begutachtung des AfU der Position des BRPA: Die Anpassung des Art. 31 Ziff. 1 GBR ist eine Bedingung zur Genehmigung.

Art. 32 Kosten für Prüfungsverfahren/Expertisen

Ziff. 2: Die RUBD folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA: Der letzte Satz der fraglichen Ziffer ist folgendermassen anzupassen: "Die Kosten [...] zu orientieren."

Anhang 1 Zonenbestimmungen

a. Gesamtgutachten des BRPA

Es gilt das oben genannte zur betreffenden Erhöhung der Nutzungsziffern. Diese kann nicht positiv begutachtet werden.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Bezüglich die Erhöhung der Nutzungsziffern hat die Gemeinde Stellung genommen und neue GFZ für die Genehmigung vorgeschlagen (vgl. Kap. 3.1.1).

c. Erwägungen der RUBD

Die Direktion begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA. Die Nutzungsziffern sind für mehrere Zonen anzupassen (vgl. Kap. 3.1.1).

Anhang 3 Kulturgüterinventar

Gemäss dem Gutachten des KGA sollen noch folgende Kulturgüter aufgelistet werden: Menzisberg 63 (Art. 605 GB), Kategorie 2; und Freiburgstrasse 24 (Art. 3 GB): Kategorie 2. Diese zwei erwähnten Kulturgüter sind hinzuzufügen.

Anhang 4 – Bestimmungen für geschützte Kulturgüter

a. Gesamtgutachten des BRPA

Ziff. 1, Dächer: Der dritte Absatz des Abschnittes zu den Dächern ist gemäss KGA durch folgenden Satz zu ergänzen, welcher von der Vor- zur Schlussprüfung aus dem GBR gestrichen wurde: "Das Anbringen von Dachflächenfenstern, Gauben und Lukarnen darf keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge haben."

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde erklärt in ihrer Stellungnahme, dass die stricte Regelung in bestimmten Fällen zu unlösbaren baulichen Problemen und Widersprüchen führt und auch nicht für jedes Objekt sinnvoll ist. Im Art. 20 GBR ist der Schutz der Kulturgüter festgelegt. Er beinhaltet "... die äusseren und inneren Strukturen und Elemente...". Diese Festlegung ist sachgerecht. Die geforderte Detaillierung ist nicht angemessen. Deshalb beantragt die Gemeinde, diese Textpassage des Anhangs 4 unverändert zu lassen.

c. Stellungnahme des KGA

Das KGA teilt zudem mit, dass die in Art.20 GBR festgelegten Bestimmungen für den Schutz der Kulturgüter in Anhang 4 zu präzisieren sind. Die Festlegung des Schutzes der "... äusseren und inneren Strukturen und Elemente ..." ist zu allgemein, um einen angemessenen Schutz zu gewährleisten. Aus diesem Grund werden die Schutzbestimmungen in Anhang 4 genauer festgelegt. Die Bestimmung "Das Anbringen von Dachfenstern, Gauben und Lukarnen darf keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge haben" ist somit beizubehalten.

d. Erwägungen der RUBD

Nach eingehender Abwägung der vorliegenden Interessen folgt die RUBD der Position des KGA und des BRPA: Die Ziff. 1, Dächer, ist zu ergänzen:

"Das Anbringen von Dachfenstern, Gauben und Lukarnen darf keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge haben".

3.4.3. 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):

- > Es soll "Motorfahrzeug" statt "Mfz" verwendet werden, da die Kurzform zu Verwirrungen führen kann. Dies ist über das ganze Dossier zu vereinheitlichen;
- > Die Abkürzung für die Mischzone lautet "MZ" und nicht "Mix". Dies ist zu vereinheitlichen;
- > Titel von Art. 24: "Gefahrengebiete [...]".
- > Art. 28 Ziff. 1: "[...] EnGe."
- > Freiburgerstrasse 24 (Art. 3 GB): Kategorie 2;

V. Wirkung der Genehmigung

1. Die vorliegende Genehmigung umfasst das Dossier der Gesamtrevision der OP der Gemeinde Brünisried betreffend des GemRP, des ZNP und des GBR.

Die in den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe und im Gesamtgutachten des BRPA aufgeführten und von der RUBD unter den Erwägungen III. und IV. vorstehend berücksichtigten Vorbehalte und Bedingungen sind Bestandteil der vorliegenden Verfügung.

2. Folgende Inhalte der OP sind nicht genehmigt:

- > Art. 24 GB GemRP;
- > GemRP, Richtplan Gebiete (Art. 35, Art. 40 Art. 44 und Art. 45 GB) gemäss der Übersichtskarte des KantRP;
- > GemRP, Siedlungsgrenzen und Siedlungspfeile in Art. 16, 625, 4, 624, 24, 39 je teilweise, 41, 42, 43 GB;
- > Die Auszonung von Art. 407 GB (teilweise). Die Parzelle verbleibt vollumfänglich in der WZND;
- > Erhöhung der Nutzungsziffern für die KZ, die WZND 1 und 2, die WZMD, die MZ 1 und 2 (in Sektoren, die lediglich über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus D oder E verfügen oder ausserhalb davon liegen);
- > Folgender Teile des GBR (ganz oder teilweise): Art. 8 (Verdichtung), Art. 9 (Verdichtung), Art. 9 Ziff. 3 Abs. 2, Art. 10 (Verdichtung), Art. 11 (Verdichtung); Art. 11 Ziff. 3 Abs. 1, Art. 17 Ziff. 2 lit. b, Art. 17 Ziff. 4, Art. 20 Ziff. 2 Abs. 3 lit. b, Art. 24 Ziff. 2 lit. a, Art. 32 Ziff. 2, Anhang 1 (Verdichtung);
- > Erschliessungsprogramm (Kostenschätzung).

3. Mit Bedingungen (für das Detail siehe Erwägung IV. vorstehend):

- > Bedingungen des MobA (vgl. 2.3.), des WNA die erwähnten Geodaten des Vorinventars (vgl. 2.4.), Erschliessungsprogramm (vgl. 2.6.) sowie die Formelle Korrekturen des GemRP (vgl. 2.7.);
- > Für die folgenden Zonen, die folgenden Nutzungsziffern, nur mit der Bedingung der nachfolgenden Anpassung:
 - > KZ: GFZ von 1.2,
 - > WZND 1 und WZND 2: GFZ von 0.7,
 - > WZMD: GFZ von 0.90 (inkl. unterischer Parkplätze),
 - > MZ 1 und MZ 2: GFZ von 1.0 (ausser Art. 47 und 48 GB, hier wird eine GFZ von 1.7 genehmigt).
- > Die Festlegung einer GFZ von 2.0 für die ZAI wird mit der Bemerkung genehmigt, dass die Gemeinde min. kurzfristig keine neue ZAI durch Ein oder Umzonung erschafft;
- > Die folgenden Umzonungen nur mit der Bedingung, dass die oben genannten Anpassungen der Nutzungsziffern vorgenommen werden: U.B.02 (Art. 3, 5, 6 und 7 GB), U.B.03 (Art. 28 und 29 GB), U.B.04 (Art. 30 GB und Art. 635 GB (teilweise)), U.B.05 (Art. 214, 215 und 620 GB) und U.B.06 (Art. 234 GB);
- > ZNP: Die Festlegung eines Perimeters für einen obligatorischen DBP für die gesamte Fläche der MZ 2 auf Art. 149 GB und Art. 157 GB (teilweise);
- > Weitere Korrekturen des ZNP: Die Darstellung betreffend das Waldareal, die Darstellung der geschützten Objekte der beiden Obstgärten O_4_L und O_5_L, die Korrektur der Darstellung des archäologischen Perimeters Nr. 3 "Bärg", die Darstellung der Naturgefahren, die Einzeichnung der geschützten Kulturgüter Menzisberg 63 (Art. 605 GB): Kategorie 2 und Freiburgstrasse 24 (Art. 3 GB): Kategorie 2, die Darstellung des Harmonisierungsperimeters für geschützte Gebäude sowie gewisse formelle Korrekturen (vgl. 3.1.1.);
- > Korrektur Übersicht über den Stand der Erschliessung, (vgl. 3.3.);
- > Die Änderung folgender Teile des GBR:
 - > Im GBR sollen die genauen Ziele und Massnahmen sowie Massnahmen betreffend die Lärmproblematik hinsichtlich des Perimeters für einen obligatorischen DBP für die gesamte Fläche der MZ II auf Art. 149 GB und Art. 157 GB (teilweise) festgelegt werden (vgl. 3.1.5);
 - > Art. 5 Ziff. 8, Art. 9 Ziff. 3 Abs. 1, Art. 10 Ziff. 3, Art. 11 Ziff. 1, Art. 11 Ziff. 2, Art. 11 Ziff. 3 Abs. 2, Art. 12 Ziff. 2, Art. 14, Art. 17 Ziff. 1 lit. b, Art. 19, Art. 21 Ziff. 2 lit. a, Art. 22 Ziff. 3, Art. 24 Ziff. 4, Art. 24 Ziff. 7, Art. 24 Ziff. 8, Art. 25 Ziff. 1, Anhang 3 (teilweise), Anhang 4 (teilweise);
 - > Gewisse formelle Korrekturen.

4. Der GemRP, der ZNP und das GBR sind gemäss den Erwägungen III. und IV. anzupassen.

5. 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.
6. 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 Genehmigung der Ortsplanung der Gemeinde Brünisried betreffend des Gemeinderichtplans, des Zonennutzungsplans und des Gemeindebaureglements.
2. Die von der Gemeinde zu bezahlende Gebühr beträgt Fr. 8'820.-.



Jean-François Steiert
Staatsrat, Direktor

Der Genehmigungsentscheid zur vorliegenden Genehmigung der Ortsplanung der Gemeinde Brünisried 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 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 Brünisried, mit 2 Dossiers und den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe (je 2 Ex.);
- > pbplan ag, Müli 12, 1716 Plaffeien (1 Ex. mit den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe);



- > interessierte Dritte;
- > das Amt für Kulturgüter, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Mobilität, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Archäologie des Kantons Freiburg, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Landwirtschaft, im Hause (1 Ex.);
- > die Naturgefahrenkommission, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Umwelt, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Umwelt – Sektion Gewässer, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Energie, im Hause (1 Ex.);
- > das Oberamt des Sensebezirks, Kirchweg 1, Postfach 12, 1712 Tafers (1 Ex.).