



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: RB/sh

Freiburg, 11. April 2017

St. Silvester, Gemeinde. Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung

gestützt:

- auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979;
- auf die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000;
- auf das Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) vom 2. Dezember 2008;
- auf das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR);
- auf die Verordnung vom 30. Juni 2015 über den Tarif der Gebühren und Verfahrenskosten im Bereich der Raumplanung und des Bauwesens;
- auf die am 30. Juni 1992 durch den Staatsrat genehmigte Ortsplanung (OP);
- auf die Akten,

in Erwägung:

I. Gegenstand

Gegenstand der vorliegenden Genehmigung ist die Gesamtrevision der OP, welche die Raumplanung der Gemeinde St. Silvester für die nächsten 15 Jahre definiert. Diese Revision besteht ausserdem aus der Anpassung der vom Staatsrat am 30. Juni 1992 genehmigten OP an die geltende Gesetzgebung des Bundes und des Kantons.

II. Verfahren

Öffentliche Auflage

Die öffentlichen Auflagen der Gesamtrevision der OP wurden in den Amtsblättern Nr. 11 vom 14. März 2014 und Nr. 9 vom 27. Februar 2015 angekündigt. Die Gemeinderichtpläne wurden gleichzeitig in Vernehmlassung gegeben.

Einsprachen und Bemerkungen

Während der ersten öffentlichen Auflage sind zwei Einsprachen eingegangen, die vom Gemeinderat gesetzeskonform behandelt wurden. Eine Einsprache wurde zurückgezogen. Während der zweiten öffentlichen Auflage sind keine Einsprachen eingegangen.

Annahme durch den Gemeinderat

Der Gemeinderat hat die Gesamtrevision der OP am 20. April 2015 angenommen.

Beschwerden

Es wurden keine Beschwerden gegen den Einspracheentscheid der Gemeinde bei der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) eingereicht.

Rechtliches Gehör

Gemäss Art. 86 Abs. 2 RPBG und Art. 34 Abs. 1 RPBR hat die RUBD die Punkte des OP-Dossiers, welche sie nicht zu genehmigen oder zu ändern vorsah, im Amtsblatt Nr. 47 vom 25. November 2016 publiziert. Zusätzlich zur Publikation im Amtsblatt wurde die Gemeinde mit Brief vom 23. November 2016 auf die Publikation des rechtlichen Gehörs aufmerksam gemacht und zur Stellungnahme innert 30 Tagen ab Publikation eingeladen.

Stellungnahmen

Die Gemeinde St. Silvester hat in ihrem Schreiben vom 20. Dezember 2016 betreffend die Punkte der vorerwähnten Publikation der RUBD zum rechtlichen Gehör Stellung genommen.

Zu den Erwägungen hierzu, siehe Erwägung IV. Kap. 2, 3 und 5 nachstehend.

III. Gutachten der konsultierten Stellen und Organe

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

Günstig ohne Bedingungen:

- > Amt für Archäologie des Kantons Freiburg,
- > Freiburgische Verkehrsbetriebe Holding,
- > Tiefbauamt – Sektion Strassenprojekte,
- > Amt für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen,
- > Kantonale Gebäudeversicherung – Kantonales Feuerinspektorat,
- > Wirtschaftsförderung,
- > Groupe E AG,
- > Swisscom AG,
- > Gemeindeverband Region Sense,
- > Freiburger Tourismusverband.

Günstig mit Bedingungen:

- > Amt für Kulturgüter,
- > Amt für Wald, Wild und Fischerei,
- > Amt für Mobilität,
- > Amt für Natur und Landschaft,
- > Naturgefahrenkommission,
- > Eidgenössischer Schiessoffizier Kreis 5,
- > Amt für Landwirtschaft.

Ungünstig:

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

Gesamtgutachten des Bau- und Raumplanungsamtes:

- > Günstig mit Bedingungen.

IV. Beurteilung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion

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

Nach der Prüfung des Dossiers kann Folgendes festgehalten werden:

1. Erläuternder Bericht

1.1. Übereinstimmung mit dem geltenden Bundesrecht

Die Teilrevision des RPG sowie die revidierte RPV sind am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Die RUBD hat mit den Schreiben vom 29. April 2014, 4. Juni 2014, 2. Oktober 2014 und 27. August 2015 die Gemeinden über die unmittelbaren Folgen dieser Änderung des Bundesrechts für die laufenden und künftigen OP-Dossiers informiert. Gemäss den neuen Art. 38a RPG und 52a RPV existiert ein Moratorium für Bauzonen, welches bis zur Genehmigung des neuen kantonalen Richtplans (KantRP) durch den Bundesrat gültig ist. Folglich darf die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzone insgesamt nicht vergrössert werden. Einzonungen dürfen nur genehmigt werden, wenn mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder dies mit dem gleichen Entscheid erfolgt.

Darüber hinaus sehen die neuen Bestimmungen des Bundesrechts auch den Schutz der Fruchtfolgeflächen (FFF) vor. Gemäss Art. 30 Abs. 1bis RPV sind Einzonungen auf FFF nur dann möglich, wenn der kantonale Mindestumfang an FFF gewährleistet ist, ein aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann

(lit. a) und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (lit. b; d.h. verdichtete Nutzung des Bodens, somit insbesondere keine Einzonungen in eine Wohnzone niedriger Dichte und keine Nutzung des Bodens für oberirdische Parkplätze).

Die Gemeinde hat die Tabelle zur Berechnung der Bauzonenentwicklung zusammen mit dem Dossier am 23. April 2015 eingereicht. Die im eingereichten Dossier geplanten Erweiterungen der Bauzone wurden vom BRPA aus der Perspektive des vorgenannten Moratoriums überprüft und begutachtet. Darauf gestützt trifft die Direktion ihre Abwägungen und Entscheide betreffend jede geplante Einzonung im Zonennutzungsplan (ZNP) (vgl. Kap. 3.1. nachstehend).

An dieser Stelle kann schon festgestellt werden, dass das vorgenannte Moratorium der Bauzonen eingehalten wird. Die Gemeinde plant diverse Ein-, Um- und Auszonungen. Dabei resultiert gemäss der beigelegten Tabelle ein negativer Saldo von 10'759 m². Die vorgesehenen Einzonungen werden nämlich durch Auszonungen grösserer Flächen aus der rechtsgültigen Bauzone kompensiert. Ausserdem wird keine Einzonung auf FFF vorgesehen und somit keine Verminderung des Inventars erzeugt, weshalb sich die weitere Prüfung bezüglich Art. 30 Abs. 1bis RPV erübrigt.

Darauf gestützt stellt die RUBD fest, dass die Konformität mit dem revidierten Bundesrecht nachgewiesen ist.

1.2. Übergeordnete Planungen und Koordination mit den Nachbargemeinden

Das OP-Dossier der Gemeinde St. Silvester nennt im erläuternden Bericht zur 1. öffentlichen Auflage im Kapitel 6.3 "Koordination Kanton und Nachbargemeinden", dass die OP-Revision nach den Grundlagen des KantRP vorgenommen wurde und dass die Koordination mit den Nachbargemeinden Gegenstand der Regionalplanung Sense sei. Der regionale Richtplan (RegRP) Sense trat am 11. Juni 2014 in Kraft. Da die Gemeinde in ihrer Revision eine Siedlungsentwicklung für den lokalen Bedarf gemäss dem RegRP vorsieht, hat das BRPA in seinem Gesamtgutachten die Konformität mit dem RegRP Sense bestätigt. Gemäss dem Gesamtgutachten des BRPA, macht jedoch die RUBD die Gemeinde darauf aufmerksam, dass der Nachweis der Koordination mit den Nachbargemeinden gemäss Art. 35 Abs. 1 RPBG im erläuternden Bericht dargestellt werden muss.

1.3. Bauzonendimensionierung der Wohnzonen

Bemerkung zur allgemeinen Dimensionierung der Wohnzonen

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

Eine Infragestellung der bereits genehmigten und korrekt dimensionierten Bauzonen ist folglich vorliegend nicht nötig.

Konformität der Dimensionierung mit dem KantRP

a. *Gesamtgutachten des BRPA*

Gemäss dem KantRP profitiert die Gemeinde von einem Faktor von maximal 1.0. Gemäss den Zahlen der Bauzonendimensionierung der Wohnzone (Bautätigkeit zwischen 2000 und 2014) wurde in den letzten 15 Jahren eine Fläche von 45'058 m² bebaut. Die Gemeinde könnte gemäss den Kriterien des KantRP eine theoretische Fläche von unbebauter Wohnzone von 45'058 m² (45'058 m² * 1.0) einzonieren. Die Gemeinde hätte somit ein Potential an Einzonungen von 527 m² (45'058 m² minus bestehende Reserven von 44'531 m²). Gemäss den Berechnungen der Gemeinde ist die Gemeinde nicht mehr überdimensioniert. Das BRPA stellt jedoch fest, dass die Parzellen Art. 640 und Art. 646 des Grundbuchs der Gemeinde St. Silvester (GB), welche als während der letzten 15 Jahre überbaute Wohnzone dargestellt werden, keine Überbauung aufweisen. Aus diesem Grund müssen diese Parzellen als unbebaute Wohnzone dargestellt werden. Wenn allerdings diese zwei freien Parzellen nicht als in den letzten 15 Jahren überbaut sondern als freie Flächen gezählt werden, ergibt sich ein anderes Bild: Die in den letzten 15 Jahren überbaute Fläche beträgt 43'040 m², das Potenzial der Gemeinde beträgt demnach minus 3'509 m² (43'040 m² * 1.0 minus bestehende Reserven von 46'549 m²). Daraus ergibt sich, dass die Gemeinde St. Silvester eine Überdimensionierung für Zonen mit möglicher Wohnnutzung von 3'509 m² aufweist. Das BRPA begutachtet folglich diese Dimensionierung der Bauzonen für mögliche Wohnnutzung negativ. Des Weiteren weist das BRPA die Gemeinde darauf hin, dass bis zu einer korrekten Bauzonendimensionierung keine Baugesuche auf freien Grundstücken bewilligt werden können.

b. *Stellungnahme der Gemeinde*

Die Gemeinde teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass "sich die effektiven Reserven in den letzten zwei Jahren stark reduziert haben" würden. Daher hat sie in ihrer Stellungnahme die Berechnung der Bauzonendimensionierung für Wohnzonen aktualisiert und als Anhang eingereicht. Gemäss dieser neuen Berechnung seien die Wohnzonen nicht mehr überdimensioniert, weshalb sie nicht damit einverstanden sei, dass "in Zukunft keine Baugesuche mehr bewilligt werden". Schliesslich teilt die Gemeinde mit, dass sie "im Rahmen der Genehmigungsaufgaben und hinsichtlich der nächsten öffentlichen Auflage die Bauzonendimensionierung der Wohnzone" bereinigen werde.

c. *Stellungnahme des BRPA*

Das BRPA hat die aktualisierte Berechnung der Bauzonendimensionierung der Wohnzonen erneut vertieft überprüft und bestätigt, dass die Wohnzonen nicht mehr überdimensioniert sind. Bei dieser Überprüfung hat das BRPA die letzten 15 Jahre berücksichtigt und kommt auf einem positiven Saldo von circa 2'760 m². Folglich sind die Wohnzonen nun gemäss den Kriterien des KantRP korrekt dimensioniert.

d. *Erwägungen der RUBD*

Die Direktion nimmt die Stellungnahme der Gemeinde und des BRPA zur Kenntnis. Darauf gestützt stellt die RUBD fest, dass die OP der Gemeinde mit dem KantRP bezüglich der Bauzonendimensionierung der Wohnzonen konform ist.

1.4. Bauzonendimensionierung der Arbeitszonen

Analyse der Arbeitszonen lokaler Bedeutung

Die RUBD stützt sich auf die Prüfung des BRPA: Die korrekt erstellte Berechnung der Bauzonendimensionierung der Arbeitszonen (AZ) lokaler Bedeutung zeigt auf, dass die OP der Gemeinde mit dem KantRP auch diesbezüglich konform ist.

1.5. Andere Zonen

Zone von allgemeinem Interesse

Obwohl eine Bauzonendimensionierung der Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) nicht explizit benötigt wird, muss die Gemeinde im Rahmen einer Gesamtrevision der OP eine rationale Nutzung ihrer ZAI aufzeigen. Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA verlangt die RUBD eine vertiefte Begründung der Rechtmässigkeit von der bestehenden ZAI, ihrer Flächen und ihrer Lokalität. Diese ist teilweise in der vorerwähnten Stellungnahme der Gemeinde zum rechtlichen Gehör enthalten, und wird nachfolgend für den vorliegenden Genehmigungsentscheid berücksichtigt. Dennoch muss sie im erläuternden Bericht des Dossiers zur Anpassung an die Genehmigungsaufgaben noch integriert und ausgeführt werden. Weitere Ausführungen dazu sind direkt dem Gesamtgutachten des BRPA zu entnehmen.

1.6. Bedingungen der Amtsstellen und Organe

Die RUBD fordert, dass die im Gesamtgutachten des BRPA enthaltenen Anpassungen des erläuternden Berichts im Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsaufgaben eingearbeitet werden.

2. Richtplandossier

Allgemeines

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

2.1. Bodennutzung und Bodenressourcen

Sektoren für die Erweiterung der Bauzone

Die RUBD begrüsst das Anliegen der Gemeinde, die künftige Entwicklung der Gemeinde auf den Dorfkern zu konzentrieren und in den Aussenbezirken keine neue Entwicklung vorzusehen. Im Zusammenhang mit der dokumentierten Entwicklung der Gemeinde in den letzten Jahren und auch der daraus abgeleiteten Zielsetzung der Gemeinde wurden jedoch die Richtplangebiete vom BRPA als zu gross bewertet.

Die Direktion stützt sich auf das fachliche Gesamtgutachten des BRPA und entscheidet nachfolgend über die einzelnen Richtplangebiete. Im Rahmen der nächsten Änderung der OP nach der Genehmigung des KantRP bleibt eine neue Beurteilung der Richtplangebiete im kommunalen Richtplan vorbehalten.

Richtplangebiet auf Teile der Art. 96 und 659 GB (teilweise)

a. *Gesamtgutachten des BRPA*

Aus Sicht der Zentralität zum Dorfzentrum kann sicherlich von einem optimalen Richtplangebiet gesprochen werden. Allerdings, wie schon erwähnt, ist die Fläche deutlich zu gross. Deshalb empfiehlt das BRPA der Direktion, dieses Richtplangebiet nur in begrenzter Form, nämlich der Parzellengrenze Art. 749 und Art. 659 GB im Nordwesten hin zur Parzellengrenze Art. 99 und 651 GB hin, zu genehmigen.

Unter Berücksichtigung dieser Elemente und der Gutachten der durch das BRPA konsultierten Ämter resultiert eine günstige Beurteilung für diese Siedlungserweiterung in begrenzter Form.

b. *Stellungnahme der Gemeinde*

Die Gemeinde teilt ihr Erstaunen betreffend die negative Begutachtung vom BRPA der Richtplangebiete auf der Parzelle Art. 659 GB (teilweise) mit. Sie weist nämlich darauf hin, dass im Gesamtgutachten zur Vorprüfung vom 6. Dezember 2012 "nur die Erweiterungen und die zukünftigen Umzonungen in den Sektoren Goleta und Hangeried negativ begutachtet" wurden. Die Parzelle Art. 659 GB würde ausserdem der Gemeinde St. Silvester gehören, da das Interesse einer aktiven Bodenpolitik der Gemeinde zukünftig bestehe.

c. *Erwägungen der RUBD*

Die RUBD nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach vertiefter Abwägung folgt sie dem fachlichen Gutachten des BRPA. Dabei ist anzumerken, dass die vorerwähnte Revision des Bundesrechts (seit Mai 2014 in Kraft) eine massgebende Änderung der Gegebenheiten erzeugt hat, die eine erneute und vertiefte Überprüfung der Richtplangebiete gemäss den Grundsätzen der Raumplanung nach Art. 1 und 3 RPG gerechtfertigt und sogar notwendig gemacht hat.

Darauf gestützt sieht die RUBD die teilweise Genehmigung dieses Richtplangebiets vor: Der Teil auf Art. 96 GB innerhalb der aktuellen Abgrenzung der rechtsgültigen Bauzone (zwischen Art. 99 und 749 GB) wird genehmigt. Hingegen sieht die Direktion keine Genehmigung der weiteren Teile dieses Richtplangebiets auf Art. 96 und Art. 659 GB (teilweise) vor.

Bezüglich der Bemerkung des Amtes für Umwelt (AfU), dass keine Richtplangebiete in der Grundwasserschutzzone S2 geplant werden können, wägt die RUBD ab, dass die eingehende Interessenabwägung erst im Rahmen der allfälligen künftigen Einzonung stattzufinden haben wird.

Richtplangebiet auf Art. 182 GB (teilweise)

a. *Gesamtgutachten des BRPA*

Bei diesem Richtplangebiet handelt es sich grösstenteils um FFF. Einzonungen auf FFF werden auch in Zukunft prinzipiell Ausnahmefälle sein (vgl. Art. 30 Abs. 1 bis lit. a und b RPV). Gemäss dem erläuternden Bericht der Gemeinde soll dieses Richtplangebiet einer möglichen Erweiterung des Wohngebietes dienen. Auch im Gutachten des Amtes für Landwirtschaft (LWA) wird die Beibehaltung eines Richtplangebietes auf FFF bedauert. Zusätzlich weist die Gemeinde immer noch grosse Reserven auf, womit das BRPA die Notwendigkeit für dieses Richtplangebiet nicht sieht.

Unter Berücksichtigung dieser Elemente und den Gutachten der durch das BRPA konsultierten Ämter resultiert eine ungünstige Beurteilung für diese Siedlungserweiterung.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde teilt ihr Erstaunen betreffend die negative Begutachtung vom BRPA der Richtplangebiete auf der Parzelle Art. 182 GB (teilweise) mit. Sie weist nämlich darauf hin, dass im Gesamtgutachten zur Vorprüfung vom 6. Dezember 2012 "nur die Erweiterungen und die zukünftigen Umzonungen in den Sektoren Goleta und Hangeried negativ begutachtet" wurden. Die Parzelle Art. 182 GB würde ausserdem der Gemeinde St. Silvester gehören, da das Interesse einer aktiven Bodenpolitik der Gemeinde zukünftig bestehe.

c. Erwägungen der RUBD

Die Direktion nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Abwägung folgt sie der fachlichen Begutachtung des BRPA. Dieses Gebiet liegt am nördlichen Rande des Siedlungsgebiets, zum Teil auf FFF (beste landwirtschaftliche Flächen), und würde eine Entwicklung in den einheitlichen landwirtschaftlichen Raum erzeugen. Auch diesbezüglich ist zudem anzumerken, dass das revidierte Bundesrecht eine massgebende Änderung der Gegebenheiten erzeugt hat, die eine erneute und vertiefte Überprüfung der Richtplangebiete gemäss den Grundsätzen der Raumplanung nach Art. 1 und 3 RPG gerechtfertigt und nötig gemacht hat.

Aus diesen Gründen sieht die RUBD keine Genehmigung des Richtplangebiets auf Art. 182 GB (teilweise) vor.

Richtplangebiet auf Art. 547 GB (teilweise)

Dieses Richtplangebiet wurde vom BRPA positiv begutachtet: Es handelt sich um eine gültige AZ, welche die Gemeinde mit dieser Gesamtrevision auszunutzen und gleichzeitig in ein Richtplangebiet aufzunehmen vorsieht. Das BRPA begrüsst in seinem Gesamtgutachten dieses Vorgehen zudem, da es sich auch um ein Gebiet zwischen der Strasse auf einer Seite und überbauten Bauzonen auf den anderen drei Seiten handelt. Da dieses Gebiet an der Kantonsstrasse liegt, entspricht es somit auch dem Ziel der Gemeinde an diesem Standort Flächen für Aktivitäten zu reservieren.

Daher sieht die RUBD die Genehmigung des Richtplangebiets auf Art. 547 GB (teilweise) vor.

2.2. Mobilität

Verkehr

Die Bedingungen des Amtes für Mobilität (MobA) betreffend den Richtplaninhalt Verkehr sind einzuhalten: Der kommunale Radweg ist aus dem GemRP zu streichen, da der kantonale Sachplan Velo auf diesem Abschnitt keine Veloverbindung entlang der Strasse vorsieht. Folglich sieht die Direktion keine Genehmigung dieses Richtplaninhaltes vor.

Weiter macht das die RUBD die Gemeinde auch auf die Bemerkungen des MobA zum Gehweg entlang der Kantonsstrasse (Achse 3170) aufmerksam.

Schliesslich wäre laut MobA eine Abklärung bezüglich der Bushaltestelle "St. Silvester, Chrache" notwendig, da diese eine Haltestelle für Schultransporte sei. Die Direktion folgt der vom MobA erwähnten zweiten Option und wägt ab, dass diese Bushaltestelle aus dem GemRP zu entfernen ist.

2.3. Landschaft

Wildtierkorridore

Gemäss dem Gutachten des Amtes für Wald, Wild und Fischerei (WaldA) ist die Signatur in der Legende des GemRP von "Wildtierkorridor" in "Wildtierkorridor von lokaler Bedeutung" zu korrigieren.

Betreffend die Bedingung des WaldA zur Darstellung des lokalen Wildtierkorridors in seiner Flächenausdehnung folgt die RUBD der Abwägung des BRPA: Die gewählte lineare, schematische Darstellung ist ausreichend und ist erst im Rahmen der nächsten Revision der OP anzupassen.

Natur und Landschaft

Gestützt auf das Gutachten des Amtes für Natur und Landschaft (ANL) und auf das Gesamtgutachten des BRPA sind die Konfliktstellen Amphibien-Strassenverkehr im GemRP darzustellen und die dazu passenden Massnahmen im Bericht zu erläutern. Darüber hinaus sind konkrete Massnahmen zugunsten von Natur und Landschaft im GemRP vorzusehen. Beim GemRP handelt es sich nicht nur um ein Inventar, der Bestehendes abbildet sondern um ein Planungsinstrument für die Zukunft. Die entsprechenden Anpassungen sind direkt mit dem ANL zu koordinieren.

2.4. Energie

Das Amt für Energie (AfE) hat schon in seinem Gutachten zur Vorprüfung die Gemeinde darauf hingewiesen, dass sie durch den RegRP Sense nicht von ihrer Pflicht befreit ist, eine kommunale Energieplanung aufzustellen. Das AfE bestätigt in seinem Gutachten diesen Sachverhalt erneut. Daher muss die Gemeinde ein Aktionsplan definieren und die draus abgeleiteten Konsequenzen i.S. Energieplanung (Ziele und Massnahmen) in den GemRP integrieren.

Die entsprechenden Anpassungen sind direkt mit dem AfE zu koordinieren

2.5. Formelle Korrekturen

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

2.6. Erschliessungsprogramm

Aufgrund der Übersicht zum Stand der Erschliessung (Plan und Tabelle) kann die RUBD feststellen, dass sämtliche noch nicht überbauten Parzellen in der Bauzone grob erschlossen sind. Damit ist der Nachweis erbracht, dass kein Erschliessungsprogramm notwendig ist.

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

Die Direktion weist schliesslich darauf hin, dass der generelle Entwässerungsplan (GEP) ein von der Revision der OP unabhängiges Dokument ist. Wie das AfU in seinem Gutachten verlangt, soll

dieses Dokument aufgrund der vorliegenden Gesamtrevision der OP überprüft und angepasst werden. Im Rahmen dieser Überarbeitung des GEP sollen die vorerwähnten Anpassungen nach Art. 15 GewR berücksichtigt und umgesetzt werden.

3. Zonennutzungsplan

3.1. Nutzungsänderungen

Allgemeine Hinweise zu den Nutzungsänderungen

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

Einzonungen

Einzonung des Art. 43 GB in die ZAI

Die vorgesehene Einzonung von Art. 43 GB in die ZAI wurde vom BRPA positiv begutachtet. Im Dossier zur Schlussprüfung hat die Gemeinde diese Einzonung mit der Erweiterung des Gemeindeparkplatzes vis-à-vis der Schule begründet. Das BRPA hat in seinem Gesamtgutachten die Notwendigkeit erkannt, den Gemeindeparkplatz zu vergrössern und die schon zum Teil versiegelte Anlage auf dieser Parzelle einer zonenkonformen Nutzung zuzuführen. Zwischen den bereits überbauten Bauzonen und den Hecken am Ostrand kann diese geringe Siedlungserweiterung akzeptiert werden.

In ihrer Stellungnahme zum rechtlichen Gehör hat die Gemeinde zusätzliche Informationen und Begründungen für die verschiedenen Einzonungen in die ZAI geliefert. Betreffend die Einzonung von Art. 43 GB hat sie die positive Begutachtung des BRPA begrüsst. Dennoch hat sie noch zusätzlich erklärt, dass diese Fläche gegenüber der Schule nicht nur für neue Parkplätze sondern auch eine Grünanlage verwendet werden soll. In der Tat sollen die bereits bestehenden Parkfelder angrenzend an die Strasse weiterhin als solche benutzt werden. Hingegen soll der restliche obere Teil der Parzelle als Spiel- und Pausenplatz für die Schule dienen, wie es aktuell schon der Fall ist. Nicht zuletzt eigne sich dieser Teil der Parzelle von der Topographie her nicht für die Erweiterung der Parkplätze.

Die Direktion stützt sich auf die positive Begutachtung des BRPA sowie auf die Stellungnahme der Gemeinde und sieht die Genehmigung der Einzonung von Art. 43 GB in die ZAI vor.

Einzonung des Art. 28 GB (teilweise) in die ZAI

a. Gesamtgutachten des BRPA

Auch die Einzonung in die ZAI auf der Parzelle Art. 28 GB wird mit einer Erweiterung des Gemeindeparkplatzes begründet. Im erläuternden Bericht der Gemeinde wurde das Bedürfnis dieser Parkplatzzflächen nichtgenügend dargelegt. Diese Einzonung stimmt nicht mit einer kompakten Siedlungsentwicklung nach innen überein, wie sie gemäss Art. 1 RPG gefordert wird. Aus diesen Gründen wird diese Einzonung vom BRPA negativ begutachtet.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Bezüglich der Einzonung auf Art. 28 GB (teilweise) erläutert die Gemeinde eingehender, weshalb diese Fläche für die Erweiterung der öffentlichen Parkplätze benötigt sei. Wie vorerwähnt werde die Einzonung Art. 43 GB nicht mehr nur für neue Parkfelder vorgesehen und folglich ergebe sich mehr Bedarf für die Einzonung dieser Teilfläche von Art. 28 GB. Zudem sei die "Lage zwischen Schulareal bzw. Gemeindeverwaltung und Kirchhubel [...] ideal um einerseits die zusätzlichen Parkplätze den verschiedenen Vereinen (Musikgesellschaft, Cäcilienverein, Jodlerklub, div. Sportvereine, etc.) zur Verfügung zu stellen. Sie benutzen das Schulareal regelmässig. Andererseits müssen den Besuchern der Kirche bei speziellen Anlässen weitere Parkplätze zur Verfügung gestellt werden können. Auf dem Kirchhubel [seine] keine weiteren Parkplätze realisierbar und vorgesehen. Um eine landschaftliche Eingliederung zu erreichen, würde der Boden unversiegelt bleiben und mit einem gefestigten Kiesbelag oder Rasengittersteine erstellt" werden. "Ausserdem könnte eine neue Hochhecke oder eine Baumreihe am Rande oder innerhalb der Parkierung, die Siedlungsgrenze markieren. Im Rahmen der Genehmigungsaufgaben [sei die Gemeinde] bereit, die Massnahmen durch Spezialvorschriften in der Nutzungsplanung zu definieren (z.B. die Unbebaubarkeit der Parzelle Nr. 28 GB festlegen, ausschliesslich Aussenanlagen zuzulassen, die Neubepflanzung im GemRP eintragen, etc.)".

c. Erwägungen der RUBD

Die Direktion nimmt sowohl die fachliche Begutachtung des BRPA als auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Abwägung stellt die RUBD fest, dass es sich hier um einen vielbesuchten Ort handelt, in der unmittelbaren Nähe einer Baute von grossem öffentlichem Interesse und Nutzen (Kirchhubel). Auch schliesst sich diese Erweiterung der bestehenden ZAI im Dorfkern an und entspricht somit dem Grundsatz der Siedlungskontinuität. Die daneben liegende Schulbaute wird gemäss Angaben der Gemeinde viel auch für Freizeitaktivitäten verschiedener Vereine benutzt, dass diese kleinflächig gehaltene Einzonung (615 m²) akzeptiert werden kann. Dennoch müssen klare Bestimmungen für diesen sowie für alle Sektoren der ZAI im GBR festgelegt werden: Es soll unmissverständlich definiert werden, welche Teile der ZAI für Schulbauten, für Sportanlagen, für Parkplätze usw. vorgesehen sind. Dies ist durch eine Bezeichnung auf dem ZNP und durch die Formulierung von klaren Vorschriften in Art. 19 GBR zu realisieren. (vgl. Kap. 3.3 und 5.2.). Dementsprechend begrüsst die RUBD die Stellungnahme der Gemeinde, die bereits in diese Richtung geht. Der Wille der Gemeinde, die Eingriffe auf die Natur und Landschaft durch konkrete Massnahmen einzuschränken, wird somit von der Direktion befürwortet und unterstützt.

Gestützt auf diese Gründe sieht die RUBD die Genehmigung der Einzonung auf Art. 28 GB (teilweise) in die ZAI vor. Die vorerwähnten Bedingungen betreffend die Festlegung der spezifischen Sektoren in der ZAI und der dazugehörigen Regelung sind dabei umzusetzen.

Einzonung des Art. 45 GB (teilweise) in die ZAI

a. Gesamtgutachten des BRPA

Das BRPA hat auch diese Einzonung negativ begutachtet. Für diese immense Erweiterung der ZAI auf Art. 45 GB (5'474 m²) reichen die von der Gemeinde vorgebrachten Erläuterungen für einen möglichen Werkhof, eine Entsorgungsstelle und ein Parkplatz nicht, insbesondere wenn schon grosse freie Flächen in der ZAI vorhanden sind. Diese Einzonung widerspreche der haushälterischen Nutzung des Bodens gemäss Art. 1 und 3 RPG.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde teilt mit, dass grundsätzlich die Erweiterung der Zone von allgemeinem Interesse den Zweck habe, die verschiedenen öffentlichen Nutzungen zu optimieren. Sie verstehe nicht die Beurteilung des BRPA, dass die Gemeinde über grosse freie Reserve verfüge "und [die vorgesehene Nutzung] im Widerspruch mit der haushälterischen Nutzung des Bodens gemäss Art. 1 und 3 RPG" stehe. Diesbezüglich weist sie darauf hin, dass "die Gemeinde gesamthaft die Bauzone reduziert ha[be], die Einzonungen im Rahmen des Moratoriums durch die vorgesehene Auszonungen kompensier[e] und keine Fruchtfolgefächern von den Erweiterungen betroffen" seien.

Ausserdem bestehe heute auf der Parzelle Nr. 182 GB eine Sportanlage, die vom Fussballklub benutzt werde, sowie eine öffentliche Abfallsammelstelle. Die bestehende ZAI auf Art. 45 GB werde als Parkplatz und gelegentlich als Festplatz benutzt. Aus diesem Grund bestünden keine "immensen" Reserven in der ZAI. Die bestehende ZAI auf Art. 45 GB sei nämlich "nicht ausreichend für die folgenden vorgesehenen Nutzungen:

- > um den Normen zu entsprechen, muss der Fussballklub kurz- bis mittelfristig getrennte Garderoben und WC-Anlagen erstellen (Anlagen für Damen, Herren, Schiedsrichter, Gast- und Heimmannschaft);
- > ein kommunaler Werkhof ist mittelfristig für die Gemeinde notwendig;
- > drei neue Parkplätze wurden innerhalb der ZAI mit Frimobil vereinbart;
- > die heutige Abfallsammelstelle auf der Parzelle Nr. 128 GB könnte mittelfristig auf dem Grundstück Nr. 45 GB versetzt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt einen Neubau, welcher nebst dem Werkhof, die Abfallsammelstelle und eventuell die neue Garderobenanlage unterbringt. Eine neue Reorganisierung der obengenannten Nutzungen ist somit vorgesehen."

Die Gemeinde sei schliesslich "bereit, im Rahmen der Genehmigungsaufgaben die Ausdehnung der ZAI zu optimieren unter der Bedingung, dass die eventuell überschüssige Restfläche teilweise wieder auf [Art.] 96 GB [...] in die Kernzone zurückgeführt" werde. Die aktuelle Analyse der Bauzonendimensionierung der Wohnzone ergebe nämlich heute eine positivere Ausgangslage.

c. Erwägungen der RUBD

Die RUBD nimmt sowohl das fachliche Gesamtgutachten des BRPA als auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach vertiefter Abwägung stellt die RUBD fest, dass diese Einzonung in der vorgesehenen Ausdehnung nicht akzeptiert werden kann. Im vorliegenden Falle geht es nicht nur um die Frage betreffend die heute bestehenden Reserven in der ZAI sondern auch um die künftigen Reserven. Daher kann eine grossflächige Einzonung, wofür kein konkretes und zeitlich unmittelbar umzusetzendes Projekt vorliegt, nicht ohne weiteres eingezont werden. Dass auf diese Flächen "mittelfristig" der kommunale Werkhof oder die Abfallsammelstelle verlegt werden könnten, gilt nicht als genügende Begründung. Auch wird kein klarer Nachweis bezüglich des "kurz- bis mittelfristig[en]" Bedarfs einer Garderobe und WC-Anlagen für den Fussballklub, zusätzlich zur bestehenden Baute auf Art. 182 GB, erbracht. Es ist fraglich, dass die aktuelle Garderobe tatsächlich nicht in der freien Fläche der ZAI südlich der Fussballfelder vergrössert werden kann. Zumindest wurde dies nicht genügend nachgewiesen, da in der Stellungnahme zur Einzonung auf Art. 45 GB festgehalten wird, dass dort "eventuell die neue Garderobenanlage" unterbringen werden sollte.

Darauf gestützt sieht die RUBD keine Genehmigung der Einzonung von Art. 45 GB (teilweise) in die ZAI im jetzigen Zustand vor.

Im Rahmen des Dossiers zur Anpassung an die Genehmigungsaufgaben kann die Gemeinde diese Einzonung redimensionieren. Die damit zusammenhängende Auszonung von Art. 96 GB (teilweise) könnte folglich mit der wieder verfügbaren Fläche der nichtgenehmigten Einzonung kompensiert werden (siehe unten). Hierzu hat die öffentliche Auflage innerhalb der unter Erwägung V. festgelegten Frist stattzufinden.

Übrige Einzonungen

Gestützt auf die vorerwähnte Einhaltung des Bauzonenmorsatoriums sieht die RUBD die Genehmigung der weiteren kleinflächigen Einzonungen im ZNP (Anpassungen an die Parzellengrenze) vor.

Umzonungen

Umzonung der Parzellen Art. 150, 151, 152, 153, 648, 725, 738 GB von der Wohnzone schwacher Dichte in die Kernzone

Das BRPA hat in seinem Gesamtgutachten all diese Umzonungen von der Wohnzone schwacher Dichte (WSD) in die Kernzone (KZ) positiv begutachtet. Betreffend das Gutachten des MobA bemerkt zudem die Direktion, dass gestützt auf das revidierte Bundesrecht eine solche Umzonung eines zentralen Teils des Siedlungsgebiets die gewünschte Verdichtung und Siedlungsentwicklung nach innen unterstützt und deshalb begrüsst wird.

Darauf gestützt sieht die RUBD die Genehmigung dieser Umzonungen vor.

Umzonung von Teilen der Parzelle 699 GB von der AZ in WSD

Gestützt auf die positive Begutachtung des BRPA sieht die RUBD die Genehmigung dieser geringfügigen Umzonung, die einer Anpassung an die Tatsachen entspricht, vor.

Auszonungen

Auszonung von Art. 96 GB (teilweise)

a. Gesamtgutachten des BRPA

Dieser Teil der KZ wird ausgezont, um die Überdimensionierung der Gemeinde abzubauen. Da es sich aber um zentral gelegene Flächen handelt werden sie zu einem Richtplangebiet umgewandelt. Das BRPA begrüsst diesen Schritt und begutachtet folglich diese Auszonung positiv.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde sagt aus, dass sie bereit sei, "im Rahmen der Genehmigungsaufgaben die Ausdehnung der ZAI zu optimieren unter der Bedingung, dass die eventuell überschüssige Restfläche teilweise wieder auf der Parzelle Nr. 96 GB [...] in die Kernzone zurückgeführt" werde. In der Tat ergebe heute die vorerwähnte aktualisierte Bauzonendimensionierung der Wohnzone eine positivere Ausgangslage.

c. Erwägungen der RUBD

Die RUBD nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse wägt die Direktion ab, dass die Auszonung der KZ auf Art. 96 GB (teilweise) genehmigt wird.

Jedoch kann die Gemeinde im Rahmen des Dossiers zur Anpassung an die Genehmigungsaufgaben ein Teil dieser Auszonung wieder einzonen, in Abstimmung mit der vorerwähnten Redimensionierung der Einzonung in die ZAI auf Art. 45 GB (teilweise). Hierzu hat die öffentliche Auflage innerhalb der unter Erwägung V. festgelegten Frist stattzufinden.

Auszonung von Art. 547 GB (teilweise)

Gemäss den Angaben der Gemeinde und dem Gesamtgutachten des BRPA werde dieser Teil der rechtsgültigen AZ ausgezont, um die Überdimensionierung der Gemeinde von AZ lokaler Bedeutung abzubauen. Diese direkt an der Kantonsstrasse liegende Fläche wird zudem zu einem Richtplangebiet im GemRP umgewandelt. Das BRPA hat diesen Schritt begrüsst und folglich diese Auszonung positiv begutachtet.

Darauf gestützt sieht die RUBD die Genehmigung der Auszonung aus der AZ auf Art. 547 GB (teilweise) vor.

Übrige Auszonungen

Alle weiteren kleinflächigen Auszonungen im ZNP (Anpassungen an die Parzellengrenze) werden gestützt auf die vorerwähnte Einhaltung des Bauzonenmatoriums von der RUBD genehmigt.

3.2. Weitere Themen

Spezialvorschriften gemäss GBR

Die Bestimmungen zum Perimeter mit "Spezialvorschriften gemäss GBR" in der WSD werden im Reglement nicht definiert. Folglich ist dieser Perimeter gemäss dem eingereichten Dossier aus dem ZNP zu entfernen.

Grundwasserschutz

a. Gesamtgutachten des BRPA

Gemäss dem Gutachten des AfU muss, gestützt auf den KantRP, eine Genehmigung der Grundwasserschutzzone spätestens zum Zeitpunkt der Revision des ZNP erfolgen. Auf dem Gemeindegebiet von St. Silvester liegt keine genehmigte Grundwasserschutzzone vor; aus diesem Grund ist das Gutachten des AfU negativ. Das BRPA fordert die Gemeinde ebenfalls auf, dass die Gemeinde schnellstmöglich mit einem neuen Verfahren gemäss dem Gutachten des AfU beginnt. Gemäss dem KantRP ist auf dem ZNP auch eine Unterscheidung der Grundwasserschutzzonen S1, S2 und S3 vorzunehmen.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde ist mit dieser Anpassung einverstanden: Sie sieht vor, die Grundwasserschutzzone im ZNP in Grundwasserschutzzonen S1, S2 und S3 zu unterscheiden.

c. *Erwägungen der RUBD*

Die RUBD begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und folgt den fachlichen Begutachtungen des AfU und des BRPA: Die im ZNP dargestellte Grundwasserschutzzone kann so nicht akzeptiert werden. Gemäss den Gutachten des AfU und des BRPA sind die Grundwasserschutzzonen S1, S2 und S3 bezüglich der bestehenden Fassungen durch separate Verfahren festzulegen, zu genehmigen und dann im ZNP darzustellen. Die entsprechenden Arbeiten sind direkt mit dem AfU zu koordinieren.

Bezüglich der im Gutachten des AfU enthaltene Bedingung betreffend die Auszonung der unbebauten Bauzone, die sich in der Zone S2 der Fassung "In der Saga" befinden, stellt die RUBD fest, dass gemäss den vorerwähnten Ausführungen die verschiedenen Grundwasserschutzzonen S1, S2 und S3 noch bestimmt und genehmigt werden müssen (und zwar durch ein von der OP separates Verfahren). Darauf gestützt bleibt die erneute Überprüfung der unbebauten Teile der bestehenden Bauzone im Gebiet dieser Grundwasserschutzzone vorbehalten: Diese wird im Rahmen der Genehmigungsaufgaben gestützt auf die genauen Perimeter der Grundwasserschutzzonen S1, S2 und S3 durchzuführen sein.

Naturschutzperimeter

a. *Gesamtgutachten des BRPA*

Die Naturschutzzone ist als primäre Nutzungszone darzustellen, das heisst, es können keine andere primäre Nutzungen, wie zum Beispiel Wald darunter dargestellt werden. Zudem darf die Nutzungszone nicht die Gemeindegrenze überschreiten.

b. *Stellungnahme der Gemeinde*

Die Gemeinde ist mit dieser Anpassung einverstanden: sie sieht vor, die Naturschutzzone an die Gemeindegrenze anzupassen.

c. *Erwägungen der RUBD*

Die RUBD begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA: Die Naturschutzzone ist im ZNP nur auf dem Gemeindegebiet von St. Silvester darzustellen. Ausserdem weist die Direktion darauf hin, dass die Bezeichnung "Naturschutzperimeter" statt "Naturschutzzone" zu verwenden ist. Dies hat sich nach jüngsten Koordinationsgesprächen zwischen dem BRPA und dem ANL sowie gemäss der Mitteilung des ANL vom 4. Juli 2016 ergeben.

Energie

Gemäss dem Gutachten des AfE müssen die eventuellen grundeigentümergebundenen Massnahmen bezüglich des Themas Energie im ZNP dargestellt werden. Die entsprechende Ergänzung im GBR ist dann auch vorzunehmen (vgl. Kap. 5.1.). Diese Anpassungen sind direkt mit dem AfE zu koordinieren.

Ortsbildschutzperimeter

Gemäss dem Gutachten des Amtes für Kulturgüter (KGA) sind die Parzellen Art. 3, 28 und 44 GB in den Ortsbildschutzperimeter zu integrieren.

Geschützte Kulturgüter

Gestützt auf das Gutachten des KGA sind folgende fehlende geschützte Kulturgüter mit der entsprechenden Schutzkategorie im ZNP darzustellen: Kirchhubel 3 auf Art. 2 GB (Schutzkategorie 3), Tschüpru 48 auf Art. 360 GB (Schutzkategorie 3) und Tschüpru 50 auf Art. 358 GB (Schutzkategorie 2).

Waldareal

Gemäss dem Gutachten des WaldA ist noch die von der Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft (ILFD) genehmigten Waldfeststellung vom 8. Januar 2009 im ZNP einzutragen. Auch fehlt eine Rechtfertigung für den im ZNP eingetragenen verminderten Waldabstand von 10 m im Bereich Chrache. Dieser ist entweder sachlich zu begründen oder durch den bisher gültigen Waldabstand zu ersetzen. Die entsprechenden Anpassungen sind bei Bedarf direkt mit dem WaldA zu koordinieren.

Darstellung und Raumbedarf der Gewässer

Gemäss dem Gutachten des Tiefbauamts – Sektion Gewässer (TBA-Gew) sind auch die eingedolten Gewässer auf dem ZNP abzubilden.

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

Naturgefahren

Gemäss dem Gutachten der Naturgefahrenkommission (NGK) sind zudem die Gefahrenhinweisgebiete gemäss der "Naturgefahrenkarte für die Voralpen, NGK, Freiburg (2005)" in den ZNP aufzunehmen.

Betreffend die Hochwassergefahr sind von Seiten der Sektion Gewässer des AfU auch neue Daten vorhanden, die im ZNP zu integrieren sind.

Siedlungsentwässerung

Laut dem Gutachten des AfU sollen die zu reservierenden Flächen für GEP-Bauwerke (z.B. Retentionsanlagen) im ZNP berücksichtigt werden. Die RUBD wägt jedoch ab, dass diese Forderung Elemente des GEP betrifft und nicht Eintrag in den ZNP finden soll.

3.3. Formelle Korrekturen

Die RUBD fordert, dass die im Gesamtgutachten des BRPA enthaltenen formellen Korrekturen des ZNP im Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsaufgaben zu integrieren sind.

Zudem teilt die RUBD mit, dass die belasteten Standorte keinen orientierenden Inhalt darstellen und unter einer Rubrik "weitere überlagerte Elemente" in der Legende des ZNP aufzuführen sind.

Schliesslich müssen noch die verschiedenen Sektoren der ZAI (Schule, Sportanlage, Parkplätze etc.) im ZNP definiert werden. Die entsprechende Anpassung der Vorschriften in Art. 19 Ziff. 1 GBR ist auch vorzunehmen (vgl. Kap. 5.2.).

4. Übersicht über den Stand der Erschliessung

In Konformität mit Art. 31 RPV ist im eingereichten Dossier die Übersicht über den Stand der Erschliessung als Bestandteil enthalten. Die RUBD nimmt die positive Begutachtung des BRPA dieses OP-Instruments zur Kenntnis.

5. Gemeindebaureglement

5.1. Allgemeines

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

Im GBR werden jedoch die Gesetze und Verordnungen das erste Mal ausgeschrieben und danach werden die offiziellen Abkürzungen gebraucht. Nur bei Artikel 9 fehlt die Ausschreibung des Kulturgütergesetzes (KGSG). Die RUBD empfiehlt der Gemeinde ein Abkürzungsverzeichnis (mit offiziellen Abkürzungen und Bezeichnungen inklusive Datum) zu erstellen.

Zudem ist das Inhaltsverzeichnis analog zu den nachstehenden Anpassungen zu korrigieren.

Fehlende Inhalte

Die nachfolgend aufgelisteten Inhalte fehlen im GBR und sind daher noch darin zu integrieren:

- > Gestützt auf das Gutachten des AfU hat das GBR auf das Reglement über die Grundwasserschutzzonen für die betroffenen Bereiche zu verweisen;
- > Gemäss dem Gutachten des AfE müssen die allfälligen ZNP-Massnahmen bezüglich des Themas Energie, die von der Gemeinde noch definiert werden müssen und im ZNP einzutragen sein werden, folglich auch ihre Bestimmungen im GBR wiederfinden (vgl. Kap. 3.2.).

Hingegen ist dem Gutachten des AfU, wonach das GBR daran erinnern muss, dass gemäss gesetzlichen Grundlagen nicht verschmutztes Regenwasser zu versickern ist, keine Folge zu leisten. In der Tat sind diese Bestimmungen schon auf übergeordneter Gesetzesstufe geregelt.

5.2. Nach Artikel

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

Art. 1 Zweck

"[...], Erstellung und Veränderung von Gebäuden Bauten und Anlagen fest. [...]"

Art. 8 Ortsbildschutzperimeter

a. Gesamtgutachten des BRPA

Ziff. 1: Die Gemeinde muss die Ausnahmeregelung von zulässigen Ersatzneubauten beim Ortsbildschutzperimeter Kirchhubel präzisieren, um Klarheit zu schaffen. Sind Ersatzneubauten mit oder ohne Erweiterungsmöglichkeiten gemeint?

Das BRPA schlägt vor auf Erweiterungsmöglichkeiten zu verzichten, damit dem Schutzgedanken Folge geleistet wird: "Ausgenommen sind Ersatzneubauten mit dem maximal gleichen Volumen und der Unterhalt bestehender Bauten."

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde teilt in ihrer Stellungnahmen mit, dass sie mit diesen Anpassungen des GBR einverstanden ist.

c. Erwägungen der RUBD

Ziff. 1: Die RUBD begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA: Art. 8 Ziff. 1 GBR ist mit den oben aufgeführten Ergänzungen und Korrekturen anzupassen.

Ziff. 2 lit. f *Solaranlagen*: Die RUBD erwägt, dass diese Ziffer gänzlich mit der folgenden Musterformulierung zu ersetzen ist: "Das Verfahren bezüglich der Solaranlagen ist durch das Bundesrecht und das kantonale Recht geregelt. Im Übrigen ist die Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) anwendbar."

Diese Anpassung stützt sich auf die revidierte Bundesgesetzgebung (Art. 18a RPG sowie Art. 32a und 32b RPV), die revidierte kantonale Gesetzgebung (Art. 85 und 87 RPBR) und die Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der RUBD vom Oktober 2015.

Art. 9 Geschützte Kulturobjekte

Ziff. 3 *Solaranlagen*: Die RUBD wägt ab, dass auch diese Ziffer gänzlich mit der in Art. 8 Ziff. 2 lit. f GBR zu ergänzenden vorerwähnten Musterformulierung zu ersetzen ist.

Ziff. 4 *Meldepflicht*: Diese Ziffer ist gänzlich zu streichen, da sie Inhalte umfasst, die bereits im Gesetz geregelt sind.

Ziff. 5 *Verfahren*: "~~Das Amt für Kulturgüter ist berechtigt Sondierungen am Baukörper zu veranlassen, die Kosten gehen zu seinen Lasten.~~" Dieser Satz ist zu streichen, da auch dies schon im Gesetz geregelt ist.

Art. 10 Archäologische Perimeter

Die RUBD nimmt das Gesamtgutachten des BRPA bezüglich des Vorschlags der Reduktion dieses Artikels auf den ersten Satz zur Kenntnis. Dennoch wägt die Direktion ab, dass dieser Artikel mehrheitlich beibehalten werden kann, unter Vorbehalt der vom BRPA erwähnten Anpassung der Ziff. 1 und der folgenden Anpassung der Ziff. 3:

Ziff. 1 Sondierungs- und Grabarbeiten: "Das Amt für Archäologie ist ermächtigt, in diesem Perimeter Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen. ~~Bei einem Baubewilligungsgesuch ist das Gutachten des Amtes für Archäologie notwendig.~~ Zudem sind namentlich die Bestimmung von Artikel 35 KSG KGSG und von den Artikeln 72-76 RPBG vorbehalten."

Ziff. 3 Verfahren: Die Festlegung eines obligatorischen Vorprüfungsgesuchs wird von der RUBD für unverhältnismässig gehalten. Zudem nimmt die Direktion das Gesamtgutachten des BRPA zur Kenntnis, wägt jedoch ab, dass keine Streichung ohne weiteres sondern eine Umformulierung vorzunehmen ist. Ziff. 3 ist daher durch die folgende Musterformulierung zu ersetzen: "Vor dem Einreichen eines Baugesuchs nehmen die Gesuchsteller mit dem Amt für Archäologie Kontakt auf."

Art. 11 Geschützte Naturobjekte

Ziff. 1 Schutzzumfang Abs. 2: "~~Die Bestimmungen gemäss den Artikeln 72 bis 76 RPBG sind anwendbar.~~" Das Gesetz verlangt, dass die Gemeinde diese Bestimmungen in ihrem Gemeindebaureglement präzisiert und ausführt. Daher ist dieser Satz zu streichen.

Ziff. 4 Ersatz der Schutzobjekte Abs. 2: "~~Die Kosten gehen zu Lasten des Besitzers oder des Verursachers.~~" Dieser Satz ist zu streichen, da Kostenregelungen nicht Inhalt des GBR sind.

Art. 12 Fliessgewässer

a. Gesamtgutachten des BRPA

Ziff. 3 Sektoren ohne Bezeichnung des Raumbedarfs Abs. 2: Der zweite Absatz ist gänzlich zu streichen, da keine Kann-Formulierungen im GBR vorkommen sollen: "~~Der minimale Raumbedarf kann [...] Ausnahmen bewilligen.~~"

b. Stellungnahme der Gemeinde

Ziff. 3 Sektoren ohne Bezeichnung des Raumbedarfs Abs. 2: Die Gemeinde teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sie mit dieser Anpassung des GBR eiverstanden ist.

c. Erwägungen der RUBD

Allgemein: Gemäss Gutachten des TBA-Gew sollte die Gemeinde den gesamten Text dieses Artikels durch den Mustertext der Arbeitshilfe zur OP ersetzen. Die RUBD begrüsst es, wenn dies bereits im Rahmen des Dossiers zur Anpassung an die Genehmigungsaufgaben umgesetzt wird.

Ziff. 1 Raumbedarf für Fliessgewässer Abs. 2 und 3: Die RUBD begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde. Dennoch teilt sie mit, dass im GBR auf das Gewässergesetz vom 18. Dezember 2009 (GewG) hingewiesen werden soll, ohne seine Inhalte direkt aufzunehmen. Diese zwei Absätze sind folglich zu streichen und durch folgende generelle Formulierung des Musterartikels der Arbeitshilfe zur OP zu ersetzen: "Die Nutzung und die Bewirtschaftung des Raumbedarfs der Gewässer müssen den Vorschriften der kantonalen (Art. 25 GewG und Art. 56 GewR) und eidgenössischen (Art. 41c GSchV) gesetzlichen Grundlagen entsprechen."

Ziff. 2 Bauabstand: "Bauprojekte Bauten oder Anlagen [...]."

Ziff. 3 Sektoren ohne Bezeichnung des Raumbedarfs Abs. 2: Die RUBD begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA: Art. 12 Ziff. 3 Abs. 2 GBR ist gänzlich zu streichen.

Art. 13 Naturgefahren

Ziff. 1 Vorschriften: Die gesamte Ziff. 1 ("Je nach Fall [...] koordiniert") ist zu streichen, da Kostenregelungen- oder Verfahrensvorschriften nicht Inhalt des GBR sind. Dennoch wägt die RUBD ab, dass gemäss der gängigen Musterformulierung ein Absatz zu den sensiblen Objekten in Ziff. 1 hinzuzufügen ist:

"Als sensible Objekte gelten Bauten oder Anlagen:

- > In denen sich zahlreiche Personen aufhalten.
- > Die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität schwer beschädigt werden können.
- > Die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität bedeutende direkte oder indirekte wirtschaftliche Schäden erleiden können."

Ziff. 2 Allgemeine Massnahmen: Das BRPA hat in seinem Gesamtgutachten die Streichung der gesamten Ziff. 2 gefordert, da weder Verfahrensvorschriften noch Kostenregelungen Inhalt des GBR sind. Die RUBD wägt jedoch ab, dass gestützt auf die gängige Musterformulierung nur folgende Teile dieser Ziffer zu streichen sind:

- > *Ziff. 2 Abs. 1:* Das Gutachten der NGK wird von Amtes wegen eingeholt. Folglich ist der zweite Aufzählungspunkt "~~ist ein Gutachten der [NGK] erforderlich~~" zu streichen;
- > *Ziff. 2 Abs. 2:* Die Kostenregelungen können nicht Inhalt eines GBR sein. Daher ist dieser Absatz "~~Die Kosten [...] zu tragen~~" gänzlich zu streichen.

Ziff. 7 Gefahrenhinweiszone Abs. 2: "~~[...], die auf Kosten des Gesuchstellers durchgeführt wird.~~" Kostenregelungen sind nicht Inhalt des GBR.

Art. 15 Belastete Standorte

Allgemein: Gestützt auf die Gutachten des AfU und des BRPA wägt die RUBD ab, dass der im eingereichten Dossier enthaltene Absatz durch folgende Musterformulierung ersetzt wird:

"Bau-, Renovierungs- oder Umbauarbeiten auf einem belasteten Standort sind einer Ausführungsbewilligung gemäss Art. 5 des Gesetzes über belastete Standorte (AltlastG) unterstellt.

Das Erstellen einer Konformitätserklärung zum Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) kann angefordert werden."

Zudem sei laut dem Gutachten des AfU in Art. 15 GBR zu erwähnen, dass sich belastete Standorte jederzeit ändern können und dass für eine aktualisierte Einsicht in dem Kataster das kantonale Geoportal zu konsultieren sei. Diesbezüglich macht sich die RUBD die Abwägung des BRPA zu eigen: Solch ein Inhalt kann nicht im Reglement aufgeführt werden, weil er eine evolutive Bestimmung darstellt. Auch der Bedingung betreffend die Erwähnung des Geoportals im GBR kann nicht Folge geleistet werden: Das Geoportal ist nämlich keine verbindliche Plangrundlage. Diese zwei Informationen sollen hingegen im erläuternden Bericht integriert werden.

Art. 16 Kernzone (KZ)

Ziff. 4 Geschossflächenziffer: "Für unterirdische Parkieranlagen ~~kann~~ gewährt der Gemeinderat einen Bonus von maximal 0.20 ~~gewähren~~, welcher ausschliesslich für die dafür benötigte Geschossfläche anwendbar ist."

Art. 17 Wohnzone schwacher Dichte (WSD)

Ziff. 6 Höhe: "~~Für Flachdachbauten sind zusätzliche Attikageschosse im Sinne von Art. 79 RPBR bis zur Gesamthöhe h zugelassen.~~" Dieser Satz ist gänzlich zu streichen, da Flachdachbauten ohnehin, mit oder ohne Attikageschoss, bis zur Gesamthöhe zugelassen sind.

Art. 19 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

Ziff. 1: Wie in Kap. 3.1. erläutert, müssen die verschiedenen Sektoren der ZAI noch im ZNP definiert werden. Dementsprechend ist auch ihre genaue Nutzung (Schule, Sportanlage, Parkplätze, etc.) in Art. 19 Ziff. 1 GBR festzulegen.

Art. 20 Landwirtschaftszone (LZ)

Ziff. 4 Verfahren: Diese Ziffer ist gänzlich zu streichen, da das Sonderbewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone bereits in Art. 136 RPBG geregelt ist.

Art. 21 Naturschutzzone (NSZ) Naturschutzperimeter (NSP)

Allgemein: Aufgrund der vorerwähnten Praxisänderung und gemäss der Mitteilung des ANL vom 4. Juli 2016 ist dieser Artikel "Naturschutzperimeter" zu nennen (vgl. Kap. 3.2.). Die entsprechende Anpassung vom ersten Absatz ist ebenfalls vorzunehmen.

Art. 22 ~~Forstwirtschaftszone (Wald)~~ Waldareal

Nach zusätzlicher Abklärung mit dem WaldA wägt die RUBD ab, dass der Titel in "Waldareal" umzuändern ist.

Art. 23 Zuschlag Hangneigung

a. Gesamtgutachten des BRPA

Dieser Artikel ist neu zu formulieren. Im GBR werden lediglich die Gesamthöhen h definiert. In diesem Sinne ist die Formulierung, dass bei Bauten am Hang talseitig ein Zuschlag gewährt wird, nicht verständlich, da talseitig eher eine Fassadenhöhe Fh betroffen wäre. Da nirgends eine Fh definiert ist, betrifft der Zuschlag offensichtlich die Gesamthöhe h, welche nicht nur talseitig zu messen ist.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde teilt in ihrer Stellungnahmen mit, dass sie mit dieser Anpassung des GBR einverstanden ist.

c. Erwägungen der RUBD

Die RUBD begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und folgt dem technischen Gesamtgutachten des BRPA. Darauf gestützt entscheidet die Direktion, dass der gesamte Art. 23 GBR gemäss den vorerwähnten Ausführungen des BRPA umzuformulieren ist.

Art. 24 Parkierung

a. Gesamtgutachten des BRPA

Ziff. 2 Andere Nutzungen: Diese Ziffer ist gemäss dem Gutachten des MobA wie folgt zu ändern: "Der Bedarf der notwendigen Parkfelder für andere Nutzungen wird gemäss den gültigen VSS-Normen der VSS-Norm SN 640 281 von 2013 festgelegt."

Ziff. 3 Nutzungsänderung / Unterdeckung: Im GBR sollen keine Kann-Bestimmung enthalten sein, weshalb diese Ziffer zu streichen ist.

Ziff. 6 Veloabstellplätze: Diese Ziffer ist gemäss dem Gutachten des MobA wie folgt zu ändern: "Bei Wohnnutzung (gruppierte Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser) sind mindestens 0.5 ist mindestens 1 Abstellplatz pro Zimmer zu erstellen. Der Bedarf der notwendigen Abstellplätze für andere Nutzungen wird gemäss den gültigen VSS-Normen der VSS-Norm SN 640 065 von 2011 festgelegt."

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sie mit diesen Anpassungen von Art. 24 Ziff. 2, 3 und 6 GBR einverstanden ist.

c. Erwägungen der RUBD

Die RUBD begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und stützt sich auf die technische Begutachtung des BRPA. Folglich sind die Ziffern 2, 3 und 6 von Art. 24 GBR gemäss den vorerwähnten Korrekturen und Ergänzungen, die im Gesamtgutachten des BRPA enthalten sind, anzupassen bzw. zu streichen.

Art. 25 Gebühren

Kostenregelungen sind kein Inhalt des GBR. Daher hat es zu heissen: "[...] und Ersatzabgaben im Rauplanungs- und Bauwesen der Gemeinde berechnet und gehen zu Lasten des Gesuchstellers."

Art. 28 Aufhebung

Die seit der Genehmigung der OP-Revision vom 30. Juni 1992 genehmigten Änderungen müssen hier aufgeführt werden.

Zudem hat es zu heissen: "[...] alle kommunalen Bestimmungen, welche dem Zonennutzungsplan und seinem Reglement entgegenstehen."

Anhang 1 Kulturgüter

a. Gesamtgutachten des BRPA

Die Ziffern 3 Volumen, 4 Fassaden, 5 Dächer, 7 Elemente des Aussenschmucks – repräsentative Elemente des Innenausbaus und 8 Innendekoration, Verkleidungen sind gemäss dem Gutachten des KGA anzupassen.

~~Ziff. 6 Störende Bauteile: "Unter Vorbehalt der wirtschaftlichen Zumutbarkeit, kann bei Umbauten das Beseitigen von an der Fassade oder am Dach hinzugefügten Bauteilen verlangt werden, welche keinen entwicklungsgeschichtlichen Bezug zum Gebäude haben. Die Bewertung dieser Elemente erfolgt durch das Kulturgüteramt."~~ Für diese Bestimmung fehlt eine gesetzliche Grundlage. Aus diesem Grund ist auch auf den geforderten Zusatzsatz aus dem Gutachten des KGA zu verzichten.

Der Zusatzsatz zu Materialien ist gemäss dem Gutachten des KGA hingegen anzubringen.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Ziff. 3 bis 8: Die Gemeinde teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sie mit den oben aufgeführten Anpassungen von der Ziff. 3, 4, 5, 6, 7 und 8 des Anhangs 1 vom GBR einverstanden ist.

c. Erwägungen der RUBD

Verzeichnis der geschützten Kulturgüter: Der Titel der Liste der geschützten Kulturgüter ist gemäss dem Gutachten des KGA in "Kulturgüterinventar" umzubenennen. Die entsprechende Korrektur des Inhaltsverzeichnisses ist ebenfalls vorzunehmen. Des Weiteren sind die Einträge (Kirchhubel 2, Kirchhubel 3, Tschüprü 48 und Tschüprü 50) gemäss dem Gutachten des KGA zu ergänzen beziehungsweise zu korrigieren.

Vorschriften für geschützte Bauten, Ziff. 1 Vorprüfung: Wie vorerwähnt, soll ein GBR keine Verfahrensvorschriften beinhalten. Daher ist diese Ziffer gänzlich zu streichen.

Ziff. 3: Die Direktion nimmt sowohl die Gutachten des KGA und des BRPA als auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Dennoch stellt die RUBD fest, dass der Satzteil "[...] nur nach einem Gutachten des Amtes für Kulturgüter entfernt werden [...]" im Vorschlag des KGA unzulässig ist und das Gutachten des KGA ohnehin von Amtes wegen eingeholt wird. Diese Ergänzung ist daher nicht in der vorgeschlagenen Form im GBR zu integrieren. Der in Ziff. 3 zu integrierende Satz hat zu heissen: "Bei Instandsetzungen der Fassaden müssen Putz, Anstrich und Farben in ihrer Zusammensetzung denjenigen aus der Bauzeit ähneln. Die Farbgebung wird im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und dem Amt für Kulturgüter, aufgrund einer Untersuchung des erhaltenen Zustands und anhand von Sondierungen, festgelegt."

Ziff. 6: Die RUBD nimmt sowohl die Gutachten des KGA und des BRPA als auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Dennoch stellt die Direktion fest, dass der vom KGA geforderte Zusatz zu Ziff. 6 "Beim Umbau des Hauptgebäudes kann der Abbruch dieser Anbauten beantragt werden." unzulässig ist und daher nicht im GBR zu integrieren ist.

Ziff. 4, 5, 7 und 8: Die RUBD begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und folgt der technischen Begutachtung des KGA und des BRPA. Die Ziffern 4, 5, 7 und 8 sind gemäss dem Gutachten des KGA und des Gesamtgutachtens des BRPA anzupassen.

5.3. Formelle Korrekturen

Die RUBD beauftragt das BRPA, folgende formelle Korrektur im GBR vorzunehmen, welche direkt anwendbar sind (~~streichen~~; ergänzen):

- > *Art. 4:* In der Aufzählung hat es zu heissen:
 - > "dem ~~kommunalen Richtplan~~ Gemeinderichtplan Bodennutzung, Verkehr, Landschaft und dem Übersicht über den Stand der Erschliessung."
 - > "[...] und dem ~~Planungs- und Baureglement~~ Gemeindebaureglement."
- > *Art. 7:* "Der Zonennutzungsplan bezeichnet die Sektoren, die einer Detailerschliessungsbewilligungspflicht unterstellt sind."
- > *Art. 8 Ziff. 1:* Beim Ortsbildschutzperimeter Tschüpru wird auf einen falschen Artikel des Ausführungsreglements verwiesen: "...im Sinne von Art. ~~82~~ 85 RPBR sind zugelassen."
- > *Art. 9 Ziff. 1:* Zur Kategorie 2: "[...], Schilder sowie künstlerische Schreiner-, ~~Ma~~ Maler- und Schmiedearbeiten [...]."
- > *Art. 14 Ziff. 2:* "[...] keinen anderen Abstand ~~vorsehen~~ vorsieht."

V. Wirkung der Genehmigung

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

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

2. Folgende Inhalte der OP sind nicht genehmigt:

- > Das Richtplangebiet auf Teile von Art. 96 GB und auf Art. 659 GB (ausserhalb der aktuellen Abgrenzung der rechtsgültigen Bauzone zwischen Art. 99 und 749 GB), im GemRP;
- > Das Richtplangebiet auf Art. 182 GB (teilweise), im GemRP;
- > Der kommunale Radweg entlang der Kantonsstrasse, im GemRP;
- > Die Einzonung eines Teils von Art. 45 GB in die ZAI, im ZNP;
- > Der Perimeter "Spezialvorschriften gemäss GBR" im Sektor Tschlerlu, im ZNP;

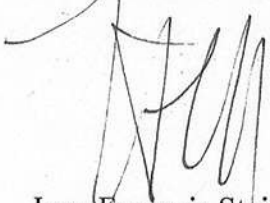
3. Die folgenden Teile der Artikel im GBR (ganz oder teilweise, für das Detail siehe Erwägung IV. Kap. 5.2. vorstehend): Art. 8 Ziff. 2 lit. f; Art. 9 Ziff. 3, 4 und 5; Art. 10 Ziff. 1 und 3; Art. 11 Ziff. 1 Abs. 2 sowie Ziff. 4 Abs. 2; Art. 12 Ziff. 1 Abs. 2 und 3 sowie Ziff. 3 Abs. 2; Art. 13 Ziff. 1, 2 Abs. 1 und 2 sowie Ziff. 7; Art. 17 Ziff. 6; Art. 20 Ziff. 4; Art. 24 Ziff. 3; Art. 25; Anhang 1 Ziff. 1.

3. Das Richtplandossier, der ZNP und das GBR sind gemäss den Erwägungen III. und IV. anzupassen.

4. Innert einer Frist von 9 Monaten ab Rechtskraft der vorliegenden Verfügung sind die unter den Erwägungen III. und IV. enthaltenen Anpassungen öffentlich aufzulegen, beziehungsweise in Vernehmlassung zu geben. Das Vorprüfungsverfahren gemäss Art. 77 ff. RPBG wird empfohlen.
5. Falls allfällige Einzonungen mit Kompensationsmassnahmen gemäss revidiertem Bundesrecht innert einer Frist von 9 Monaten ab Rechtskraft der vorliegenden Verfügung öffentlich aufgelegt werden, so kommt der Grundsatz der Stabilität der Pläne diesbezüglich ausnahmsweise nicht zur Anwendung.
6. Ab ihrer Genehmigung werden die Änderungen der Pläne und des Reglements unter Vorbehalt der aufschiebenden Wirkung von eventuellen Beschwerden rechtskräftig. Das Richtplandossier ist für die Behörden verbindlich. Der ZNP und das GBR sind für jedermann verbindlich.
7. Die am 30. Juni 1992 durch den Staatsrat genehmigte Ortsplanung St. Silvester ist aufgehoben.

verfügt:

8. Die Gesamtrevision der Ortsplanung St. Silvester ist mit den unter den Erwägungen III., IV. und V. erwähnten Bedingungen genehmigt.
9. Die von der Gemeinde zu bezahlende Gebühr beträgt Fr. 9'440.-.



Jean-François Steiert
Staatsrat, Direktor

Der Genehmigungsbeschluss zur Gesamtrevision der Ortsplanung wird durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion innerhalb von 30 Tagen im Amtsblatt veröffentlicht (Art. 86 Abs. 4 RPBG, Art. 36 RPBR).

Rechtsmittelbelehrung:

Die vorliegende Verfügung kann innert 30 Tagen ab Zustellung mit Beschwerde beim Kantonsgericht, Augustinerstrasse 3, Postfach 1654, 1701 Freiburg, angefochten werden.

Mitteilung:

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

- > die Gemeinde St. Silvester, mit 2 Dossiers und den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe (je 2 Ex.);
- > Urbaplan, Boulevard de Pérolles 31, 1700 Freiburg (1 Ex. mit den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe);
- > das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern (1 Ex. mit dem Gesamtgutachten des BRPA);
- > Amt für Energie, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Kulturgüter, im Hause (mit dem Gesamtgutachten des BRPA, je 2 Ex.);
- > das Amt für Landwirtschaft, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Mobilität, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Natur und Landschaft, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Umwelt, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Umwelt – Sektion Gewässer, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Wald, Wild und Fischerei, im Hause (1 Ex.);
- > die Naturgefahrenkommission, im Hause (1 Ex.);
- > das Oberamt des Sensebezirks, Kirchweg 1, Postfach 12, 1712 Tafers (1 Ex.).