



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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/MB/sh

Freiburg, 22. November 2017

Muntelier, 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 22. November 1983 durch den Staatsrat genehmigte Kernzonenplanung;
auf die am 3. April 1990 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 Muntelier für die nächsten 15 Jahre definiert. Diese Revision besteht ausserdem aus der Anpassung der vom Staatsrat am 3. April 1990 genehmigten OP sowie der vom Staatsrat am 22. November 1983 genehmigten Kernzonenplanung an die geltende Gesetzgebung des Bundes und des Kantons.

II. Verfahren

Öffentliche Auflagen

Die öffentlichen Auflagen der Gesamtrevision der OP wurden in den Amtsblättern Nr. 46 vom 15. November 2013 und Nr. 4 vom 23. Januar 2015 angekündigt. Das Richtplandossier wurde

gleichzeitig mit den zwei vorerwähnten öffentlichen Auflagen in Vernehmlassung gegeben. Eine weitere Vernehmlassung des Gemeinderichtplans (GemRP) wurde im Amtsblatt Nr. 48 vom 29. November 2013 publiziert.

Einsprachen und Bemerkungen

Während den öffentlichen Auflagen sind insgesamt drei Einsprachen und eine Bemerkung eingegangen, die vom Gemeinderat gesetzeskonform behandelt wurden. Zwei Einsprachen wurden zurückgezogen.

Annahme durch den Gemeinderat

Der Gemeinderat hat die Gesamtrevision der OP am 23. Juni 2015 angenommen und die verbleibende Einsprache abgewiesen.

Beschwerden

Gegen den Einspracheentscheid der Gemeinde wurde keine Beschwerde bei der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) eingereicht.

Rechtliches Gehör

Gemäss Art. 86 Abs. 2 RPBG und Art. 34 Abs. 1 RPBR hatte die RUBD die Punkte des OP-Dossiers, welche sie nicht zu genehmigen oder zu ändern vorsah, im Amtsblatt Nr. 12 vom 24. März 2017 publiziert. Zusätzlich zur Publikation im Amtsblatt wurde die Gemeinde mit Brief vom 22. März 2017 auf die Publikation des rechtlichen Gehörs aufmerksam gemacht und zur Stellungnahme innert 30 Tagen ab Publikation eingeladen.

Stellungnahmen

Die Gemeinde Muntelier hat in ihrem Schreiben vom 21. April 2017 betreffend die Punkte der vorerwähnten Publikation der RUBD zum rechtlichen Gehör Stellung genommen. Auch wurden weitere Stellungnahmen von Dritten am 19., 20. und 21. April sowie am 4. und 8. Mai 2017 eingereicht.

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

III. Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe

Das Dossier wurde im Rahmen der zwei vorerwähnten Schlussprüfungen den nachstehend aufgeführten interessierten Amtsstellen und Organen zur Begutachtung unterbreitet, welche folgende Gutachten erstellten:

Günstig ohne Bedingungen:

- > Amt für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen;
- > Tiefbauamt – Sektion Strassenprojekte;
- > Schweizerische Bundesbahnen;
- > Wirtschaftsförderung;

- > Swisscom AG;
- > Freiburger Tourismusverband;
- > Frigaz SA;
- > Freiburgische Verkehrsbetriebe Holding;
- > Industrielle Betriebe Murten;
- > Verband der Gemeinden des Seebezirks.

Günstig mit Bedingungen:

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

Ungünstig:

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

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 in den zwei 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, 27. August 2015 und 24. April 2017 die Gemeinden über die unmittelbaren Folgen dieser Änderung des Bundesrechts für die laufenden und künftigen OP-Dossiers informiert. Gemäss den neuen Art. 38a

RPG und 52a RPV existiert ein Moratorium für Bauzonen, welches bis zur Genehmigung des neuen kantonalen Richtplans (KantRP) durch den Bundesrat gültig ist. Folglich darf die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzone insgesamt nicht vergrössert werden. Einzonungen dürfen nur genehmigt werden, wenn mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder dies mit dem gleichen Entscheid erfolgt.

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 ausgearbeitet und sie in den erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV integriert. 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 bereits festgestellt werden, dass das vorgenannte Moratorium der Bauzonen eingehalten wird. In der Tat werden 5'290 m² eingezont und 5'596 m² ausgezont. Im erläuternden Bericht begründet die Gemeinde die Bauzonenerweiterungen und die Kompensationsmassnahmen.

Schliesslich verweist die RUBD auf die Erläuterungen im Gesamtgutachten des BRPA, wonach in der vorliegenden Gesamtrevision der OP keine Einzonung auf FFF vorgesehen ist.

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

1.2. Bauzonendimensionierung der Wohnzonen

Bemerkung zur allgemeinen Dimensionierung der Wohnzonen

Im Rahmen der Revision des KantRP ist der Stand der Bauzonendimensionierung auf kantonomer 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 Bauzonen, die gemäss dem rechtskräftigen KantRP korrekt dimensioniert worden sind, wird nach der Genehmigung des revidierten KantRP folglich nicht nötig sein.

Konformität der Dimensionierung mit dem KantRP

Die Direktion stützt sich auf die Prüfung des BRPA: Die korrekt erstellte Berechnung der Bauzonendimensionierung der Wohnzonen zeigt auf, dass die OP der Gemeinde mit dem KantRP konform ist. Folglich wird sie von der RUBD akzeptiert.

1.3. Bauzonendimensionierung der Arbeitszonen

Arbeitszonen lokaler Bedeutung

Die Bauzonendimensionierung der Arbeitszonen (AZ) lokaler Bedeutung hält ebenso die Kriterien des KantRP ein und wird somit von der RUBD akzeptiert.

1.4. Grundlagestudien

Energie

Gemäss Art. 8 des Energiegesetzes vom 9. Juni 2000 muss die Gemeinde einen kommunalen Energieplan erarbeiten.

Gestützt auf das Gutachten des Amtes für Energie (AfE) wird der kommunale Energieplan in der gegenwärtigen Form von der RUBD nicht akzeptiert. Er soll überarbeitet und vor der öffentlichen Auflage des Dossiers zur Anpassung an die Genehmigungsaufgaben beim AfE zur Validierung eingereicht werden.

Schliesslich wird darauf hingewiesen, dass diese Grundlagenstudie nicht von der RUBD genehmigt wird, weshalb die Genehmigungsvermerke aus dem Schlussteil des Dokuments zu streichen sind.

Parkplatzkonzept

Gemäss Art. 24 RPBR muss die Gemeinde ein Parkplatzkonzept erarbeiten, da sie "zu einem Tourismusort kantonaler Bedeutung gehört" (Art. 24 Abs. 2 lit. c RPBR).

Gestützt auf das Gutachten des Amtes für Mobilität (MobA) In der gegenwärtigen Form wird das Parkplatzkonzept von der Direktion nicht akzeptiert. Es soll gemäss Detailgutachten des MobA überarbeitet und vor der öffentlichen Auflage des Dossiers zur Anpassung an die Genehmigungsaufgaben beim MobA zur Validierung eingereicht werden.

1.5. Bedingungen der Arbeitsstellen und Organe

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

2. Gemeinderichtplan

2.1. Allgemeines

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

2.2. Bodennutzung

Allgemeines zu den Richtplangebieten

Die Direktion stützt sich auf das Gesamtgutachten des BRPA und entscheidet nachfolgend über die einzelnen Richtplangebiete. Generell wird darauf hingewiesen, dass die präzise und eingehende Interessenabwägung betreffend die Richtplangebiete im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung vorbehalten bleibt.

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

Richtplangebiet "A) Im Ochsen" auf Art. 232 GB

Das Amt für Kulturgüter (KGA) hat in seinem Gutachten darauf hingewiesen, dass dieses Richtplangebiet im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Umgebungsrichtung III bezeichnet und als Teil des Ortsbildes von nationaler Bedeutung mit dem Erhaltungsziel a für die Umgebung eingestuft sei. Die bauliche Entwicklung eines anderen Sektors sei zu bevorzugen, dennoch könne dieses Richtplangebiet beibehalten werden, falls im Rahmen der allfälligen Einzonung die angemessenen Schutzmassnahmen gemäss dem KantRP getroffen werden.

Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA verweist ausserdem die RUBD auf die Gutachten des Tiefbauamts – Sektion Gewässer (TBA-Gew) und der Naturgefahrenkommission (NGK): Die darin enthaltenen Bedingungen zum Umgang mit den Naturgefahren sind im Falle einer künftigen Einzonung zu berücksichtigen. Das BRPA hat nämlich festgestellt, dass aktuell keine Anpassung des GemRP vorzunehmen ist. Dennoch kann gemäss KantRP kein Gebiet, das einer mittleren Gefährdung (hier durch Hochwasser) ausgesetzt ist, eingezont werden. Die RUBD macht sich diese Ausführungen zu eigen und hält fest, dass die Konformität dieses Richtplangebiets mit dem KantRP im Rahmen einer allfälligen Einzonung anhand der dann gültigen Naturgefahrensituation und deren Bestimmungen zu überprüfen sein wird.

Die RUBD nimmt die vorgenannten technischen Begutachtungen zur Kenntnis. Gestützt auf das Gesamtgutachten stellt die Direktion schliesslich fest, dass das fragliche Richtplangebiet von drei Seiten her von einer rechtsgütigen Bauzone umschlossen ist (wesentlich ist hierbei das Prinzip der Siedlungskontinuität und Siedlungsentwicklung nach innen). Auch ist es die einzig mögliche langfristige Erweiterungsoption, die dem Dorfkern und der dort vorkommenden öffentlichen und privaten Dienstleistungen nahe liegt.

Gestützt auf diesen Ausführungen sieht somit die Direktion die Genehmigung des Richtplangebiets "A) Im Ochsen" auf Art. 232 des Grundbuchs (GB) der Gemeinde Muntelier vor.

Richtplangebiet "B) Chaltbrunnenmoos" auf Art. 509 und 518 GB

Das Amt für Umwelt (AfU) hat dieses Richtplangebiet, das im Einflussgebiet der Hochgasleitung liegt, wegen des fehlenden nötigen Tiefgangs zur Risikosituation gemäss dem KantRP positiv mit Bedingung begutachtet. Die RUBD macht sich diesbezüglich die Abwägung des BRPA zum Gutachten des AfU zu eigen wonach der entsprechende Risikobericht bei einer allfälligen Einzonung vertiefter auszuarbeiten sein wird.

Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA verweist die Direktion auf das Gutachten des TBA-Gew: Im Falle einer künftigen Einzonung dieses Richtplangebiets werden die erwähnten Abklärungen bezüglich der Gefahrenstufe der im Gefahrenhinweisgebiet liegenden Teile vorzunehmen sein. Betreffend Bemerkung des TBA-Gew bezüglich des auf Art. 518 GB vorkommenden Fliessgewässers stützt sich die RUBD auf die Feststellung des BRPA: Im Falle einer künftigen Einzonung dieses Richtplangebiets wird die Ausscheidung einer Schutzzone für den im Raumbedarf liegenden Teil des Richtplangebiets nicht notwendig sein. Vielmehr kann dieses Randstück des Richtplangebiets in der Landwirtschaftszone (LZ) belassen werden. Die Bestimmungen dieser Zone reichen für den gewünschten Schutz aus.

Die Direktion nimmt die vorgenannten technischen Gutachten zur Kenntnis. Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA weist sie zudem darauf hin, dass dieses Areal in der parallel laufenden kantonalen Planung des strategischen Sektors Löwenberg enthalten ist.

Darauf gestützt sieht die RUBD die Genehmigung des Richtplangebiets "B) Chaltbrunnenmoos" auf Art. 509 und 518 GB vor.

2.3. Landschaft

Charakteristische Aussichtspunkte

Die Direktion macht sich die Abwägung des BRPA zu eigen: Die im Gutachten des KGA geforderte Ergänzung des GemRP und des erläuternden Berichts zu den charakteristischen Aussichtspunkten ist erst im Rahmen der nächsten Revision der OP vorzunehmen.

Wildtierkorridore

Die RUBD macht sich die Abwägung des BRPA zu eigen: Auch die im Gutachten des Amts für Wald, Wild und Fischerei (WaldA) aufgeführte Anpassung der Darstellung des Wildtierkorridors lokaler Bedeutung ist bei der nächsten Revision der OP im GemRP vorzunehmen.

2.4. Formelle Korrekturen

Die RUBD stützt sich auf die Abwägung des BRPA und entscheidet, dass die formellen Korrekturen des GemRP, welche im Gesamtgutachten dieser Amtsstelle synthetisiert sind, im Rahmen der nächsten Revision der OP vorzunehmen sind.

3. Erschliessungsprogramm

Die RUBD stellt fest, dass das Erschliessungsprogramm richtigerweise nicht erstellt wurde. Zwar soll die Übersicht über den Stand der Erschliessung (ÜÜSE) bezüglich der Sektoren mit obligatorischem Detailbebauungsplan (DBP) ergänzt werden. DBP betreffen jedoch die Detailerschliessung. Die von der Gemeinde eingereichte ÜÜSE weist nach, dass die Groberschliessung für alle Bauzonen bereits besteht (vgl. Kap. 6. nachstehend). Somit ist aktuell kein Erschliessungsprogramm notwendig. Schliesslich soll die Gemeinde prüfen, ob der Plan der Trinkwasserinfrastrukturen (PTWI) zu Änderungen der ÜÜSE führen wird (vgl. Kap. 4.1. im Gesamtgutachten des BRPA). In diesem Fall wird auch das Erschliessungsprogramm zu erstellen sein (vgl. Kap. 6.).

Betreffend das Gutachten des AfU zur Siedlungsentwässerung stellt die Direktion fest, dass das Erschliessungsprogramm gemäss Art. 42 Abs. 1 RPBG nur die Bauzone und nicht die 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. Zudem wägt die RUBD ab, dass die vom AfU neu geforderten Prüfungen und zusätzlichen Erläuterungen betreffend Art. 16 GewR auch in den Bericht zu integrieren sind.

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 sind die vorerwähnten Anpassungen nach Art. 15 und 16 GewR zu berücksichtigen und umzusetzen.

4. Zonennutzungsplan

4.1. 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 diesem Umstand im vorliegenden Entscheid Rechnung.

Einzonungen

Einzonung eines Teils von Art. 241 GB

a. Gesamtgutachten des BRPA

Die Gemeinde sieht vor, einen Teil des Art. 241 GB in Richtung Seeufer in die Wohnzone schwacher Dichte (WSD) einzuzonen. Laut dem Gutachten des TBA-Gew liegt jedoch diese Einzonung teilweise innerhalb des minimalen Raumbedarfs der Gewässer von 20 m, weshalb diese Fläche nicht eingezont werden kann, sondern der Schutzzone Murtensee zuzuteilen ist.

Folglich wird die Einzonung des fraglichen Teils von Art. 241 GB in die WSD vom BRPA positiv mit Bedingung begutachtet. Die im Raumbedarf der Gewässer liegende Fläche soll der Schutzzone Murtensee zugeteilt werden.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Bezüglich der Einzonung auf Art. 241 GB (teilweise) teilt die Gemeinde in ihrer Stellungnahme mit, dass sie mit dieser Korrektur im ZNP bezüglich der Zuweisung der fraglichen Teilfläche des Art. 241 GB in die Schutzzone Murtensee einverstanden ist.

c. Erwägungen der RUBD

Die Direktion begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA. Darauf gestützt sieht sie die Genehmigung der teilweise Einzonung von Art. 241 GB in die WSD vor, unter dem Vorbehalt, dass die im Raumbedarf der Gewässer liegende Fläche der Schutzzone Murtensee zugeteilt wird.

Einzonung eines Teils von Art. 404 GB

Im eingereichten Dossier wird die Einzonung des Art. 404 GB (teilweise) in die Arbeitszone B (AZ B) vorgesehen. Gemäss revidiertem Bundesrecht (Art. 15 Abs. 3 RPG und Art. 30 Abs. 2 RPV) ist bei einer Einzonung in die AZ ein Nachweis der Dimensionierung der AZ auf regionaler Ebene notwendig. Die RUBD macht sich jedoch diesbezüglich die Abwägung des BRPA zu eigen: Die Pflicht zur Erstellung dieser Studie ist für eine derart kleine, unbebaubare Fläche und welche im ZNP gesamthaft als geschütztes Naturobjekt definiert ist, unverhältnismässig. Diese Studie ist eher bei der Einzonung einer freien Parzelle (eine Parzelle, die eine neue Reserve in der AZ des Kantons Freiburg schaffen würde) vorzusehen.

Darauf gestützt sieht die RUBD die Genehmigung der Einzonung eines Teils von Art. 404 GB in die AZ B vor.

Einzonung des Art. 505 GB

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die Einzonung des Art. 505 GB in die AZ B vorgesehen. Das MobA hat diese Einzonung negativ begutachtet, da kein Nachweis des Bedürfnisses für Parkplätze (wofür die Nutzungsänderung vorgesehen ist) erbracht wird. Zudem bemerkt diese Amtsstelle, dass im Rahmen des Parkplatzkonzeptes ein Belegungsgrad von 10 % für die bestehenden Parkplätze festgestellt worden sei. Auch hier folgt die RUBD der fachlichen Stellungnahme des BRPA und wägt somit ab, dass es sich um die Legalisierung einer bereits bestehenden Parkplatzfläche handelt. Ein Bedürfnis für Parkplätze scheint dementsprechend grundsätzlich gegeben. Einen konkreten Bedürfnisnachweis zu verlangen, erscheint angesichts der gegebenen Umstände in diesem Fall unverhältnismässig. Ausserdem besteht in Art. 23 des Gemeindebaureglements (GBR) keine einschränkende Bestimmung bezüglich der Parzellennutzung an sich, welche nur die Parknutzung für diese Parzelle zulässt. Wie vorerwähnt, ist zudem dieses Gebiet Teil des strategischen Sektors Löwenberg, der durch die Region und die kantonalen Instanzen geplant und unterstützt wird. Daher wird diese Einzonung von der Direktion als zweckmässig bewertet.

Betreffend die vorerwähnte Pflicht zur Erstellung einer Studie zur Dimensionierung der AZ auf regionaler Ebene wägt auch hier die RUBD ab, dass sie unverhältnismässig wäre. In der Tat handelt es sich hier um die Legalisierung einer bereits bestehenden Parkplatzfläche auf einer schmalen, langgezogenen Parzelle. Art. 505 GB ist also bereits bebaut und seine Einzonung schafft somit keine Vergrösserung der Reserven in der rechtsgültigen AZ.

Daher sieht die Direktion die Genehmigung der Einzonung des Art. 505 GB in die AZ B vor.

Bebaubare Fläche innerhalb der Schutzzone Murtensee auf Art. 419 GB (teilweise)

a. Gesamtgutachten des BRPA

Mit der vorliegenden Gesamtrevision soll auf einem Teil des Art. 419 GB eine "bebaubare Fläche innerhalb Schutzzone Murtensee" neu ausgeschieden werden. Das TBA-Gew hat diese Baufläche innerhalb des Raumbedarfs des Murtensees von 20 m ab dem mittleren Hochwasserstand negativ begutachtet. Innerhalb des Raumbedarfs gelte Art. 14 GBR, weshalb diese überlagerte Baufläche aus dem ZNP zu entfernen sei.

Das BRPA folgt der technischen Begutachtung des TBA-Gew und stellt zudem fest, dass gemäss Art. 14 Ziff. 1 Abs. 2 GBR im Raumbedarf keine Bauvorhaben ausgeführt werden können. Auch verweist das BRPA auf seine Begutachtung von Art. 28 Ziff. 2 GBR, worin eingehender erläutert wird, weshalb die fragliche Baufläche innerhalb der Schutzzone Murtensee nicht gesetzeskonform ist und somit nicht akzeptiert werden kann (siehe Gesamtgutachten des BRPA).

Folglich wird die Ausscheidung der überlagerten "bebaubare[n] Fläche innerhalb Schutzzone Murtensee" auf Art. 419 GB (teilweise) vom BRPA negativ begutachtet.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sie das Camping letztes Jahr erworben habe. Das touristische Interesse in der Region sei gross und der Camping sei von grosser Wichtigkeit. Die Gemeinde beabsichtige, "diesen attraktiven Platz und die bestehenden Anlagen aufzuwerten. Der

verbesserte Schutz gegen das Hochwasser [sei] ebenfalls im Interesse der Gemeinde. Die Optimierung der bestehenden Campinganlage [diene] schlussendlich einem öffentlichen und touristischen Interesse, welches ebenfalls mit dem strategischen Sektor Löwenberg abgestimmt [werde]. Der Campingplatz [solle] somit aufgewertet werden und den öffentlichen Zugang zum See bewahren. Dieses öffentliche Interesse wäre im Privatbesitz nicht garantiert gewesen."

Die Gemeinde weist zudem darauf hin, dass "das räumliche Konzept der Regionalplanung [regionaler Richtplan des Seebezirks, RegRP] die Bewahrung und Förderung der regionalen touristischen Attraktivität" verfolge:

- > "Konzentration der Freizeit- und Tourismusinfrastruktur auf die drei Pole Murten, Vully und Kerzers. Standortgebundene Anlagen ausserhalb der Tourismuspole (z.B. Abenteuerpark) sollen aber weiterhin möglich bleiben. Beim kantonalen Pol Murten ist auf eine gute Abstimmung mit der zukünftigen Entwicklung der strategischen Arbeitszone Löwenberg (Kap. 2.4.5) zu achten.
- > Die Erhaltung, qualitative Verbesserung und allenfalls gezielte Erweiterung bereits bestehender Freizeit- und Tourismusinfrastruktur hat Priorität. Neue Anlagen (z.B. Hafenanlagen oder Hotels) werden nur noch an gut erschlossenen Standorten realisiert [S. 20 im RegRP]."

Aus diesem Grund erachte die Gemeinde "das negative Gutachten betreffend die bebaubare Fläche in Widerspruch mit den Zielen der Regionalplanung." Sie bestehe darauf, dass "die heutigen Anlagen qualitativ erneuert und in angemessener Weise ausgebaut und erweitert werden können."

Die Gemeinde schlägt somit vor, dass "statt eine bebaubare Fläche im ZNP [...] ein Perimeter für Spezialvorschriften im Rahmen der Genehmigungsaufgabe festgelegt [werde]. Innerhalb dieses Perimeters [sei] eine angemessene Erweiterung für die Zukunft des Campings unabdingbar."

c. Stellungnahme des Verbands der Gemeinden des Seebezirks

Der Verband der Gemeinden des Seebezirks teilt in seiner Stellungnahme mit, dass im KantRP "die Gemeinde Muntelier und somit [das] Camping Muntelier als Bestandteil des Tourismuspols festgelegt [werde]. Im regionalen Richtplan [sei] der Campingplatz ordentlich eingetragen. Das touristische Interesse an der Region [sei] unbestritten und die Bedeutung des Campingplatzes [sei] für die Region elementar und von grosser Wichtigkeit. [Das] Camping Muntelier und das Naturschutzgebiet Chablais grenzen an den Perimeter der zu schaffenden Arbeitszone Löwenberg und dienen dadurch ausgezeichnet als Naherholungsgebiet. Alle Planungsarbeiten zum Sektor Löwenberg [seien] mit der Gemeinde Muntelier abgestimmt und vereinheitlicht [worden]."

Im RegRP des Seebezirks, der "im 2015 durch den Staatsrat genehmigt wurde, [sei] u.a. festgelegt, dass die touristische Attraktivität zu bewahren und gezielt zu fördern [sei]. Die Ansiedlung von Tourismus- und Freizeitanlagen sollen auf die sowohl im kantonalen als auch im [RegRP] definierten Tourismusschwerpunkte konzentriert werden. [Das] Camping Muntelier [sei] Teil dieses Perimeters. Die Anlage [bestehe] und die Qualität der Uferlandschaften am Murtensee [werde] dadurch nicht in Frage gestellt sondern wie im Richtplan vorgesehen, erhalten. Im [RegRP sei] des Weiteren festgeschrieben, dass Beherbergungsangebote mit Bezug zum Seeufer analysiert und geeignete Standorte für allfällige Projekte festgelegt werden. Folglich könnten sogar weitere Anlagen im Seeuferbereich, am Broyekanal oder am Schiftenensee in Betracht gezogen werden."

"Basierend auf den Angaben im [RegRP des Seebezirks unterstütze] der Verband der Gemeinden des Seebezirks das Anliegen der Gemeinde Muntelier. Die Möglichkeit der Erweiterung der Anlagen [sei] offen zu halten. Die im Richtplan festgelegte Verbesserung bestehender touristischer Infrastrukturen sei zu ermöglichen."

d. Stellungnahme des Regionalverbands See

Auch der Regionalverband See teilt in seiner Stellungnahme mit, dass er die vorliegende OP-Revision bezüglich des Campings Löwenberg unterstütze. In der Tat seien die touristischen Zonen und Anlagen für den Seebezirk und für den Kanton von grösster Bedeutung. Die Antwort des Freiburger Tourismusverbands (FTV) zum Postulat Gobet/Hunziker zeige deutlich die Herausforderungen und die notwendigen Einrichtungen auf, um attraktiv zu bleiben. Die öffentlich zugänglichen Uferzonen, die einen grundlegenden touristischen Wert für die Region See haben, würden eine klare abnehmende Tendenz aufweisen. Somit sei es wichtig, diese dauerhaft sichern zu können. Zudem stelle der Verband fest, dass im freiburgischen Teil des Murtensees keine Uferzone mehr existiere, wo die Errichtung neuer touristischer Infrastrukturen möglich sei. Es ist umso mehr unerlässlich, die Rahmenbedingungen dort wo möglich vorzusehen, um die Modernisierung ja sogar die Erweiterung der existierenden Infrastrukturen zu ermöglichen, damit ihr Weiterbestand versichert werde.

Das Camping Löwenberg gehöre zu diesen Infrastrukturen. Bewusst über den Wert dieses Erbes habe die Gemeinde aktiv am Schutz dieses touristischen Angebots gearbeitet, indem sie es gekauft und sich somit die Möglichkeit gegeben habe, seine Entwicklung zu planen und den öffentlichen Zugang versichern zu können. Die Gemeinde versichere zudem eine kontrollierte Planung, indem sie die typischen Landschaften der Seeufer im Chablais-Perimeter nicht gefährden würde. Um den Besuchern einen qualitativen Empfang anzubieten, sollen jedoch bestimmte Modernisierungen ermöglicht werden.

Daher unterstütze der Regionalverband See das Vorhaben der Gemeinde und bitte die Direktion, die im eingereichten Dossier vorgesehenen Änderungen der OP im Bereich des Campings Löwenberg zu akzeptieren.

e. Stellungnahme des Amtes für Umwelt – Sektion Gewässer

Das Amt für Umwelt – Sektion Gewässer (AfU-Gew) teilt in seiner Stellungnahme mit, dass es "die Ziele des regionalen Richtplans des Seebezirks bezüglich Freizeit- und Tourismusinfrastruktur zur Kenntnis [nehme]. [Das Amt sei] der Meinung, dass die dort formulierten Ziele nicht durch die Vorschriften des Gewässerraums und dessen Nutzungseinschränkungen gefährdet werden. Wenn die RUBD die 'bebaubare Fläche innerhalb Schutzzone Murtensee' genehmigen würde, wäre dies für die öffentlichen Interessen der Gewässer tolerierbar." Das Amt weise jedoch darauf hin, dass bei einem Abbruch der bestehenden Bauten und Anlagen sowie der, dank der bebaubaren Fläche, erstellten Anbaute kein Wiederaufbau im Raumbedarf der Gewässer akzeptiert werden könne.

Die Gemeinde schlage in ihrer Stellungnahme vor, statt einer bebaubaren Fläche im ZNP einen Perimeter mit Spezialvorschriften festzulegen. Aus der Sicht des AfU-Gew sei diese Änderung aber nicht zielführend.

f. Erwägungen der RUBD

Die Direktion nimmt die Stellungnahme der Gemeinde, des Verbands der Gemeinden des Seebezirks und des Regionalverbands See zur Kenntnis und stützt sich auf die fachliche Begutachtung des AfU-Gew. Nach vertiefter Abwägung sieht sie die Genehmigung der "bebaubare[n] Fläche innerhalb Schutzzone Murtensee" auf Art. 419 GB (teilweise) vor.

Die RUBD stellt bezüglich der vorerwähnten Stellungnahmen fest, dass die negativen Begutachtungen vom TBA-Gew (heutiges AfU-Gew) und vom BRPA nicht in Widerspruch mit dem regionalen Richtplan des Seebezirks stehen, da in diesen zwei Gutachten die touristische Rolle



des Campings nicht in Frage gestellt wurde. Der Direktion ist in ihrer Eigenschaft als Entscheidungsbehörde ein Handlungsspielraum in der Abwägung zwischen den verschiedenen in Frage stehenden Interessen zuzustehen. Folglich erwägt die RUBD, dass eine kleine Erweiterung der bestehenden standortgebundenen Betriebsbauten des Campings akzeptiert werden kann.

In der Tat kann aufgrund einer Analyse der historischen Orthophotos festgestellt werden, dass mindestens das Hauptgebäude im fraglichen Areal der Betriebsbauten des Campings bereits vor Inkrafttreten des RPG am 22. Juni 1979 errichtet worden ist. Für diese sowie die weiteren Bauten und Anlagen ist überdies die Besitzstandsgarantie nach kantonalem Gesetz ohnehin anwendbar.

Nicht zuletzt weist die Direktion auf die nachstehend gestellte Genehmigungsbedingung betreffend die Spezialvorschriften in Art. 28 Ziff. 2 GBR hin, welche diese bebaubare Fläche betrifft (vgl. Kap. 7.2.). Demnach wird in dieser kleinen und genau umrandeten Fläche, die nicht seewärts sondern hinter den bestehenden Bauten und Anlagen in der entgegengesetzten Richtung zum Ufer festgelegt ist, nur eine Anbaute als kleine Erweiterung der bestehenden Betriebsbauten jedoch kein Abbruch und Wiederaufbau im Raumbedarf der Gewässer möglich sein.

Darauf gestützt sieht die RUBD vor, die "bebaubare Fläche innerhalb Schutzzone Murtensee" auf Art. 419 GB (teilweise) zu genehmigen.

Übrige Einzonungen

Gestützt auf die vorerwähnte Einhaltung des Bauzonenmoratoriums und auf die positive Begutachtung der konsultierten Amtsstellen und Organe sieht die RUBD die Genehmigung der weiteren Einzonungen im ZNP vor.

Umzonungen

Umzonung des Art. 18 GB (teilweise)

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die Umzonung des nordwestlichen Teils von Art. 18 GB von der Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) in die Freihaltezone (FZ) vorgesehen. Die Gemeinde hat diese Umzonung im erläuternden Bericht begründet und das BRPA hat in seinem Gesamtgutachten die Konformität der neuen FZ mit Art. 56 RPBG bestätigt.

Daher sieht die RUBD die Genehmigung der Umzonung von Art. 18 GB (teilweise) in die FZ vor.

Umzonungen von Teilen der Art. 58 und 129 GB

Die von der Gemeinde vorgesehene Umzonung eines Teils von Art. 58 GB von der ZAI in die Kernzone A (KZ A) sowie die Umzonung des Art. 129 GB (teilweise) von der WSD in die Wohnzone mittlerer Dichte (WMD) wurden vom MobA positiv begutachtet unter dem Vorbehalt, dass diese "keine disproportionierte Erhöhung der Dichte mit sich" bringen. Laut dem Gutachten dieser Amtsstelle seien sie mehr als 750 m vom Bahnhof Muntelier-Löwenberg entfernt und somit werde die Erschliessungsgüteklasse D gemäss dem kantonalen Verkehrsplan (KVP) nicht erreicht.

Das BRPA hat in seinem Gesamtgutachten festgestellt, dass diese zwei Sektoren der bereits rechtsgültigen Bauzone sich in einer sehr zentralen Lage des Gemeindegebiets befinden und vollständig vom Baugebiet umschlossen sind. Die Direktion stützt sich auf die fachliche Prüfung des BRPA und wägt ab, dass die vorgesehenen Umzonungen als Verdichtungsmassnahmen gelten, die konform mit der revidierten Bundesgesetzgebung zu unterstützen sind. Für Art. 129 GB hat die Gemeinde in Koordination mit dem KGA auch genaue Überlegungen zur Eingliederung in den

Ortsbilschutzperimeter und zur qualitativen Siedlungsentwicklung formuliert und diese als Ziel für einen obligatorischen DBP im GBR festgelegt. Dadurch wird eine planerisch begleitete Verdichtung eines zentralen Sektors des Dorfkerns möglich, was auch von der RUBD sehr begrüsst wird. Schliesslich macht sich die RUBD die Abwägung des BRPA zu eigen: Die Erhöhung der Dichte infolge dieser zwei Umzonungen und das dadurch zu erwartende Bevölkerungswachstum sind nicht als unverhältnismässig einzustufen.

Folglich sieht die Direktion die Genehmigung der Umzonung von Art. 58 GB (teilweise) in die KZ A sowie von Art. 129 GB (teilweise) in die WMD vor.

Umzonung von Art. 507 und 508 (teilweise) GB

Im Dossier wird die Umzonung des Art. 507 GB (im eingereichten ZNP: Art. 507 und 593 GB) sowie eines Teils von Art. 508 GB von der Sonderzone Sportzentrum in die AZ B vorgesehen. Gestützt auf die in Kap. 4.6. des Gesamtgutachtens vom BRPA vorgeschlagene Streichung der Möglichkeit von Verkaufsnutzung in der AZ B wägt die RUBD ab, dass sich die Bemerkungen des MobA zu dieser Umzonung erübrigen (vgl. Kap. 7 nachstehend).

Darauf gestützt sieht die Direktion die Genehmigung der Umzonung des Art. 507 GB sowie eines Teils von Art. 508 GB in die AZ B vor.

Übrige Umzonungen

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

Auszonungen

Auszonung eines Teils von Art. 413 GB

Die RUBD stützt sich auf die nachfolgenden Ausführungen des BRPA: Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die Auszonung eines Teils der rechtsgültigen ZAI auf Art. 413 GB vorgesehen. Diese ZAI wird durch die Bauten und Anlagen der ARA Region Murten genutzt und die darin vorkommenden freien Flächen waren in der Vergangenheit als möglicher Standort für die Erweiterung der ARA vorgesehen. Nach jüngsten Projektentwicklungen und in Koordination mit den zuständigen Amtsstellen ist diese Erweiterung in der bereits bebauten Zone möglich. Die in den letzten Jahren vom Wald bewachsene Fläche im nordöstlichen Bereich der ZAI kann somit ausgezont und dem Waldareal zugeteilt werden. Nicht zuletzt haben die interessierten Amtsstellen und Organe diese Auszonung positiv begutachtet.

Darauf gestützt sieht die RUBD die Genehmigung der Auszonung des fraglichen Teils von Art. 413 GB vor.

Übrige Auszonungen

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

4.2. Weitere Themen

Archäologische Perimeter

Gemäss dem Gutachten des Amts für Archäologie des Kantons Freiburg (AAFR) sei nach der Entdeckung von römischen Leistenziegeln im Sektor "Schloss" ein zusätzlicher Perimeter im ZNP einzutragen. Die RUBD macht sich die Abwägung des BRPA zum Gutachten des AAFR zu eigen und folgt dieser technischen Begutachtung: Aufgrund bereits mehrerer weiteren Anpassungen des Plans ist auch diese Ergänzung in das Dossier der Genehmigungsaufgaben zu integrieren. Diese Anpassung des ZNP ist direkt mit dem AAFR zu koordinieren.

Ortsbildschutzperimeter

a. *Gesamtgutachten des BRPA*

Der Ortsbildschutzperimeter soll auf Art. 59, 60 (teilweise), 61, 62, 124 und 232 GB erweitert werden. Diese Bedingung stützt sich auf das Gutachten des KGA sowie auf den vom KGA mit seinem Schreiben an die Gemeinde vom 29. Juli 2009 beantragten Ortsbildschutzperimeter.

Das KGA hat im vorerwähnten Schreiben auch die Integration von Art. 21 GB, welcher in der ZAI liegt, in den Ortsbildschutzperimeter gefordert. Die Gemeinde hat dies aber im eingereichten Dossier nicht vorgenommen. Darauf hält das KGA in seinem Gutachten zur Schlussprüfung fest, dass dies nur angenommen werden könne, falls in Art. 25 Ziff. 8 GBR eine Spezialvorschrift für diese Parzelle bezüglich der Festlegung eines obligatorischen Gutachtens des KGA aufgenommen werde. Das BRPA hat jedoch abgewogen, dass die verlangte Verfahrensvorschrift nicht Inhalt des GBR sein kann (vgl. Kap. 4.6. im Gesamtgutachten des BRPA). Folglich hat das BRPA ebenfalls abgewogen, dass auch Art. 21 GB in den Ortsbildschutzperimeter aufgenommen werden soll. Dadurch wird unter anderem eine Begutachtung des KGA bei einem Baugesuch sichergestellt.

b. *Stellungnahme der Gemeinde*

Die Gemeinde teilt mit, dass sie mit der Anpassung des Ortsbildschutzperimeters für die Parzellen Art. 59, 60 (teilweise), 61, 62, 124 und 232 GB nicht einverstanden ist. Die Vorschriften von Art. 9 Ziff. 7 GBR betreffend Neubauten kämen "bei der [WSD] praktisch einer Auszonung resp. einer Enteignung der Parzellen gleich". Sie fordert, dass "Neubauten [...] auch in der [WSD] erlaubt sein [müssen], sofern die gesetzlichen Rahmenbedingungen wie Abstände, Höhen, Geschossflächen- und Überbauungsziffer eingehalten werden."

Der Art. 232 GB sei zudem als Erweiterung im GemRP definiert und werde erst im Rahmen einer künftigen Einzonung bzw. Änderung der OP behandelt.

Betreffend die Erweiterung des Ortsbildschutzperimeters auf Art. 21 GB äussert sich hingegen die Gemeinde nicht weiter dazu.

c. *Stellungnahme des KGA*

Das KGA führt in seiner Stellungnahme aus, dass das Ortsbild von Muntelier als ehemaliges Fischerdorf im ISOS von nationaler Bedeutung eingestuft und dementsprechend zu schützen und ungeschmälert zu erhalten sei.

Die Parzellen Art. 59, 60, 61 und 62 GB befinden sich nämlich innerhalb der Umgebungszone IV und seien im ISOS als "kleine Wachstumszone" verzeichnet, die mit Erhaltungsziel b eingestuft ist. Zusätzlich würden auf den benachbarten Parzellen geschützte Gebäude und der geschützte Friedhof

liegen. Gemäss KantRP seien diese Gebiete mit entsprechenden Schutzmassnahmen zu versehen. Im Bericht des KGA vom 29. Juli 2009 seien weiträumige Schutzperimeter bezeichnet. Entsprechend der Arbeitshilfe zur Ortsplanung sei der Ortsbildschutzperimeter jedoch angepasst worden und konzentriere sich auf die geschützten Kulturgüter und ihre Umgebung. Unter Einhaltung der Gestaltungsvorschriften des Ortsbildschutzperimeters könnten Neubauten auf den Parzellen Art. 59, 60, 61 und 62 GB zugelassen werden. Jedoch könne "dem Vorschlag der Gemeinde [zur Änderung von Art. 9 Ziff. 7 GBR, vgl. Kap. 7.2.] nicht zugestimmt werden, da entsprechende Neubauten nicht auf den Parzellen innerhalb des Ortsbildschutzperimeter und der [WSD] seeseitig (Art. (1,) 4, (5,) 7, 10, 11, 12, 14, 15 und 16 GB) gestattet werden können (s. Berichte des KGA vom 29. November 2010 und vom 24. Juli 2015)".

Die Parzellen Art. 124 und 232 GB seien ihrerseits Teil der Umgebungsrichtung III als "unverbautes Wiese- und Ackerland am Ostrand des alten Dorfes, Ortsbildvordergrund" mit Erhaltungsziel a eingestuft. Dies sei die höchste Schutzwürdigkeitsebene für unbebaute Gebiete. Sollten die Parzellen wie vorgesehen eingezont werden, sollten Massnahmen vorgesehen sein, die die Ansicht des historischen Ortskerns zur Geltung bringen. Gemäss dem KGA wäre dies durch begrünte öffentlich nutzbare Freiflächen oder begrünte öffentliche Wege (für Velos oder Fussgänger) und einen klar definierten sowie gestalteten Siedlungsrand denkbar.

Darauf gestützt sei der Ortsbildschutzperimeter auf die Art. 59, 60, 61, 62, 124 und 232 GB zu erweitern.

d. Erwägungen der RUBD

Die Direktion nimmt die Stellungnahmen der Gemeinde und des KGA zur Kenntnis. Vorliegend ist eine Interessenabwägung zwischen den planerischen Projekten der Gemeinde und dem Kulturgüterschutz vorzunehmen. In Abwägung der gesamten Umstände hält die RUBD fest, dass gemäss dem KantRP der Ortsbildschutzperimeter nicht nur die Bauzone umfasst, sondern auch Gebiete ausserhalb der Bauzone einschliessen kann. Dies trifft somit gemäss der Stellungnahme des KGA, die als Amtsbericht nach Art. 46 Abs. 1 lit. b des Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) gilt, für Art. 232 GB zu. Die Erweiterung des Ortsbildschutzperimeters wird vom ISOS vorgegeben und stützt sich auf das KGSG. Demnach besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse zur Erweiterung dieses Schutzperimeters, das allfälligen privaten Interessen überwiegt. Die vorgesehene Massnahme eignet sich zum Ziel des Schutzes des Ortsbildes und ist ebenso erforderlich zur Erreichung dieses Zwecks. Diese planerische Massnahme wird von der RUBD als mildester Eingriff erwogen, sodass die Verhältnismässigkeit gewahrt wird.

Nach vertiefter Abwägung folgt daher die RUBD der fachlichen Begutachtung des KGA und dem Gesamtgutachten des BRPA: Der Ortsbildschutzperimeter ist auf Art. 21, 59, 60 (teilweise), 61, 62, 124 und 232 GB zu erweitern.

Diese Anpassung des ZNP ist direkt mit dem KGA zu koordinieren.

Perimeter mit Spezialvorschriften gemäss GBR

a. Gesamtgutachten des BRPA

Gestützt auf das Gutachten des KGA sollen zwei Anpassungen betreffend die Perimeter mit

Spezialvorschriften im ZNP vorgenommen werden:

- > Der Perimeter für den Schutz der Umgebung des geschützten Kulturguts der Kategorie 1, welcher auf Art. 48 GB festgelegt ist, soll auch auf Art. 141 und 145 GB festgelegt und damit erweitert werden;
- > Ein neuer Perimeter soll auf Teile der Art. 4, 7, 10, 11, 12, 14, 15 und 16 GB festgelegt werden. Die entsprechende Ergänzung von Art. 19 Ziff. 10 GBR ist im Kap. 4.6. des Gesamtgutachtens vom BRPA aufgeführt. Diese Anpassung soll direkt mit dem KGA koordiniert werden.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde teilt ihre Aussicht mit, "teilweise der Bedingung [zu folgen und] einen neuen Perimeter auf Teilen der Art. 7, 10 11, 12, 14, 15 und 16 GB im Zonennutzungsplan festzulegen". Hingegen sei sie "mit der vorgeschlagenen Erweiterung des Perimeters auf Art. 141 und 145 GB nicht einverstanden".

Betreffend die Erweiterung des Perimeters auf Art. 141 und 145 GB bezieht sich die Gemeinde auf ihr Schreiben vom 6. Juni 2013 an das KGA: Der Strandweg und die Vegetation entlang des Weges würden "schon heute eine Zäsur zwischen der geschützten Villa der Kategorie 1 und den Art. 141 bzw. 145 GB" bilden. "In Bezug auf den Brief des [KGA] vom 9. Juli 2013 [seien aus Sicht der Gemeinde] die zusätzlichen Anforderungen in der Ortsplanungsrevision berücksichtigt" worden.

Schliesslich teilt die Gemeinde mit, dass die Spezialvorschrift von Art. 19 Ziff. 10 GBR (bezüglich Art. 48 GB) in Absprache mit dem KGA festgelegt worden sei.

c. Stellungnahme der Grundeigentümer

Die Grundeigentümer der Art. 141 und 145 GB haben jeweils eine Stellungnahme eingereicht, in der sie sich gegen die Erweiterung des Schutzperimeters auf ihren Grundstücken aussprechen. Genauer gesehen führen sie aus, dass "vorliegend keine wichtigen Gründe erkennbar [seien], welche die von der RUBD beabsichtigte Erweiterung des existierenden Perimeters rechtfertigen würden." Laut ihrer Ausführungen sei der existierende Perimeter "mit dem den Artikel 48 GB einrahmenden Strandweg genügend weit gefasst"; zudem seien keine "sachliche[n] Gründe für eine einseitige Erweiterung des Perimeters in Richtung Nord/Nord-Ost [...] erkennbar". Aufgrund "des lokalen [Baustiles] des [jeweiligen] Gebäudes auf Art. 145 und "141 GB (zumindest des alten Gebäudeteiles)" sowie "der Gestaltung der entsprechenden Parzelle" seien überdies die "mit der beabsichtigten Erweiterung des existierenden Perimeters einhergehende Pflicht zur Anpassung von allfälligen Neu-, Um- und Anbauten an das geschützte Gebäude auf Artikel 48 GB, was die Proportionen, den architektonischen Ausdruck sowie die Material- und Farbwahl betrifft," sowie die "einhergehende Einschränkung der Gestaltungsfreiheit in Bezug auf das Parzellengelände nicht angezeigt". Schliesslich seien am "geschützten Gebäude auf Artikel 48 GB [...] wesentliche äusserliche Änderungen vorgenommen [worden], inklusive einem Anbau, sodass nur noch ein kleiner Teil des ursprünglichen Baus vorhanden" sei.

Aus der Erweiterung des existierenden Perimeters auf Art. 141 und 145 GB resultiere eine "Einschränkung der Eigentumsfreiheit", weshalb die Grundeigentümer bei der Direktion beantragen, dass der existierende Perimeter nicht auf diesen zwei Parzellen erweitert wird.

d. Stellungnahme des KGA

Das KGA teilt mit, dass die Parzellen Art. 48, 141 und 145 GB gemäss ISOS in der Umgebungsrichtung II liegen, die als "Wohnquartiere des 20. Jahrhunderts, (...) mehrheitlich Einfamilienhäusern mit öffentlichem Strandweg" mit Erhaltungsziel b für die Umgebung im Inventar eingestuft ist. Zusätzlich ist die Villa auf Art. 48 GB in den Verzeichniswert A und die Schutzkategorie 1 im ISOS eingestuft und seine Umgebung ist gemäss Art. 22 des Gesetzes über den Schutz der Kulturgüter schützenswert. Laut dem KGA sei sie ein wichtiger Repräsentant der Architektur der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts.

Folglich sollten die Spezialvorschriften auf den Parzellen Art. 48, 141 und 145 GB zur Anwendung kommen, wie bereits in der E-Mail des KGA vom 8. März 2013 an den Planer der Gemeinde kommuniziert worden sei. Dies um die von öffentlichen Bereichen einsehbare Nahumgebung auf das geschützte Gebäude auf Art. 48 GB abzustimmen.

e. Erwägungen der RUBD

Die Direktion nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis, folgt jedoch nach vertiefter Abwägung der fachlichen Begutachtung des KGA, die als Amtsbericht nach Art. 46 Abs. 1 lit. b VRG gilt: Der vorerwähnte Schutzperimeter auf Art. 48 GB (im ZNP als "Spezialvorschriften gemäss [GBR]" benannt) ist auf Art. 141 und 145 GB zu erweitern. Die in den Stellungnahmen der Gemeinde und der Grundeigentümer aufgeführten Gründe genügen nicht, um die im Gutachten und in der Stellungnahme des KGA erwähnten Begründung zur Unterschutzstellung der Umgebung der geschützten Gebäude nicht umsetzen zu müssen. Dabei stützt sich die RUBD auf das ISOS und auf die übergeordnete Gesetzgebung zum Schutz der Kulturgüter und entscheidet, diese in diesem präzisen Fall als vorwiegend zu den planerischen Projekten der Gemeinde zu erwägen. Demnach besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse zur Erweiterung dieses Schutzperimeters, das allfälligen privaten Interessen überwiegt. Die vorgesehene Massnahme eignet sich zum Ziel des Schutzes der Umgebung von geschützten Kulturgüter und ist ebenso erforderlich zur Erreichung dieses Zwecks. Diese planerische Massnahme wird von der RUBD als mildester Eingriff erwogen, sodass die Verhältnismässigkeit gewahrt wird.

Ausserdem begrüsst die Direktion die Stellungnahme der Gemeinde und entscheidet, dass ein neuer Perimeter für den Schutz der Umgebung geschützter Kulturgüter (im ZNP als "Spezialvorschriften gemäss [GBR]" dargestellt) auf Art. 4, 7, 10, 11, 12, 14, 15 und 16 GB festzulegen ist.

Beide Anpassungen des ZNP sind direkt mit dem KGA zu koordinieren.

Planungsetappen

Betreffend die im Gutachten des AfU geforderte Festlegung der Planungsetappen im ZNP folgt die Direktion der Abwägung des BRPA: Diese in der Vorprüfung nicht geforderte Bedingung ist im Rahmen der nächsten Revision der OP umzusetzen. Nicht zuletzt ist das Erschliessungsprogramm aktuell nicht zu erstellen (vgl. Kap. 3.). Folglich erübrigt sich die Festlegung der Planungsetappen im ZNP für die vorliegende Gesamtrevision der OP.

Siedlungsentwässerung

Gemäss dem Gutachten des AfU sollten die zu reservierenden Flächen für GEP-Bauwerke (z.B. Retentionsanlagen) klar im ZNP dargestellt werden. Die RUBD wägt jedoch ab, dass diese Forderung Elemente des GEP betrifft und keinen Eintrag im ZNP erfordert.

Belastete Standorte

a. Gesamtgutachten des BRPA

Das BRPA stellt in seinem Gesamtgutachten fest, dass die im Gutachten des AfU erwähnten zwei belasteten Standorte, die auf dem Gemeindegebiet Muntelier vorkommen, nicht im ZNP dargestellt sind. Nach zusätzlicher Abklärung mit dem AfU hat das BRPA die Bedingung gestellt, dass die zwei fehlenden belasteten Standorte auf Art. 74 und 402 GB in ihrer Flächenausdehnung im ZNP dargestellt werden sollen.

b. Stellungnahme der Gemeinde

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

c. Erwägungen der RUBD

Die RUBD stützt sich darauf und stellt die folgende Bedingung: Die zwei fehlenden belasteten Standorte auf Art. 74 und 402 GB sind in ihrer Flächenausdehnung im ZNP darzustellen. Diese Anpassung ist direkt mit dem AfU zu koordinieren.

Schutzzone Murtensee

Bezugnehmend auf das Gutachten des TBA-Gew hat das BRPA präzisiert, dass die Schutzzone Murtensee eine Schutzzone nach Art. 17 RPG und somit nicht eine "bebaubare Bauzone" (nach Art. 15 RPG) ist. Die RUBD macht sich diese Präzisierung zu eigen und teilt mit, dass sich somit die diesbezügliche Bemerkung des TBA-Gew erübrigt, da es sich tatsächlich nicht um eine "Neueinzonung" handelt.

Darstellung und Raumbedarf der Gewässer

a. Gesamtgutachten des BRPA

Gemäss dem Gutachten des TBA-Gew vom 11. August 2015 sei das Gewässernetz im ZNP zu vervollständigen. Im Zusatzgutachten vom 16. März 2017 hat das AfU-Gew diese Plankorrektur präzisiert: Das bestehende Gewässer auf Art. 419, 420, 421 und 616 GB soll noch mitsamt seines Raumbedarfs im ZNP dargestellt werden.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde äussert sich nicht weiter dazu.

c. Erwägungen der RUBD

Die RUBD stützt sich auf die vorerwähnten Ausführungen des BRPA und fordert, dass das bestehende Gewässer auf Art. 419, 420, 421 und 616 GB noch mitsamt seines Raumbedarfs im ZNP dargestellt wird. Diese Anpassungen sind direkt mit dem AfU-Gew zu koordinieren.

Betreffend die im Gutachten des Amtes für Landwirtschaft (LwA) enthaltene Bemerkung zur Kompensation der vom Raumbedarf der Gewässer betroffenen FFF, verweist die RUBD auf die Bemerkung des BRPA: Am 1. Januar 2016 ist eine Änderung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 in Kraft getreten. Gemäss Art. 41c^{bis} GSchV kann nämlich ackerfähiges Kulturland im Gewässerraum "weiterhin an den kantonalen Mindestumfang der [FFF]

angerechnet werden" (Abs. 1). Hingegen ist es zu ersetzen, falls es für "bauliche Massnahmen des Hochwasserschutzes oder der Revitalisierung" benutzt wird (Abs. 2).

Naturgefahren

a. Gesamtgutachten des BRPA

Gestützt auf das Zusatzgutachten vom 16. März 2017 des AfU-Gew und den eingereichten ZNP stellt das BRPA fest, dass auf Art. 7, 10 und 104 GB Teile der Bauzone im Gefahrengebiet erheblicher Gefährdung liegen. Im Einzelnen sind es die Flächen, welche die Parzellen der öffentlichen Gewässer (Art. 8 und 103 GB) umgeben. Das AfU-Gew teilt mit, dass in solchen Fällen "die betroffene Fläche [...] aus der Bauzone entlassen werden" müsse. Da diese "innerhalb des Gewässerraumes liegen und ihre Bebauung somit [...] ausgeschlossen" sei, könne "[...] von einer Auszonierung abgesehen werden." Das BRPA nimmt diese Begutachtung zur Kenntnis, wägt jedoch ab, dass die Vorgaben des KantRP anzuwenden sind. Gemäss dem KantRP sind somit die Teile der Art. 7, 10 und 104 GB, die im Gefahrengebiet erheblicher Gefährdung liegen, auszuzonen (vgl. Kapitel "Ländlicher und natürlicher Raum, Kartei 19. Naturgefahren: Hochwasser" des KantRP).

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sie mit der Auszonung dieser Teilflächen der Art. 7, 10 und 140 GB einverstanden ist.

c. Erwägungen der RUBD

Die RUBD begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und folgt der technischen Begutachtung des BRPA: Die Teile der Art. 7, 10 und 104 GB, die im Gefahrengebiet erheblicher Gefährdung liegen, sind im ZNP aus der entsprechenden Bauzone auszuzonen.

Darüber hinaus liegen laut dem Gutachten des TBA-Gew neue Gefahreninformationen bezüglich der Hochwassergefahr vor, die "bei der nächsten Gelegenheit in den ZNP zu integrieren" seien. Die Direktion macht sich diesbezüglich die Abwägung des BRPA zum Gutachten des TBA-Gew zu eigen: Angesichts mehrerer weiterer notwendigen Korrekturen und Ergänzungen des ZNP sind auch diese Anpassungen schon jetzt vorzunehmen. Nicht zuletzt könnten sich nämlich Änderungen bezüglich der Naturgefahrengebiete innerhalb der Bauzone ergeben haben.

4.3. Formelle Korrekturen

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

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

5. Detailbebauungspläne

5.1. Allgemeines

Die zwei beibehaltenen DBP "Dorfmatte" und "Pfahlbauerweg" sind noch an die gültige kantonale Gesetzgebung anzupassen. Die in Art. 175 RPBG festgesetzte Frist ist am 31. Dezember 2014

abgelaufen. Daher wird dringend empfohlen, diese Anpassung vorzunehmen, ansonsten könnten Baugesuche dem kantonalen Recht zuwiderlaufen und gestützt darauf nicht mehr bewilligt werden. Dabei werden auch die allfälligen Anpassungen der DBP aufgrund dieser Gesamtrevision der OP vorzunehmen sein. Für Informationen steht das BRPA zur Verfügung.

Die zwei neuen Perimeter mit DBP-Pflicht "Schlossareal" und "Dorfmatte II" wurden vom BRPA positiv begutachtet. Die RUBD sieht folglich ihre Genehmigung vor.

5.2. Aufhebung

Gestützt auf das positive Gesamtgutachten des BRPA sieht die RUBD überdies vor, die Aufhebung der zwei DBP "Platz Bündlen" und "Pfahlbauerweg" zu genehmigen.

6. Übersicht über den Stand der Erschliessung

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

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

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

7. Gemeindebaureglement

7.1. Allgemeines

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

Belastete Standorte

Gestützt auf das Gutachten des AfU ist im Reglement ein Artikel betreffend die belasteten Standorte einzufügen. Die RUBD folgt dem Vorschlag des BRPA: Die Gemeinde hat dafür die folgende Musterformulierung zu verwenden:

"Bau-, Renovierungs- oder Umbauarbeiten auf einem belasteten Standort sind einer Ausführungsbewilligung gemäss Art. 5 AltlastG unterstellt.

Das Erstellen einer Konformitätserklärung zum Art. 3 AltIV kann angefordert werden."

Laut Gutachten des AfU sei auch zu erwähnen, dass sich belastete Standorte jederzeit ändern können. Auch diesbezüglich macht sich die Direktion die Abwägung des BRPA zu eigen: Ein solcher Inhalt kann nicht im Reglement aufgeführt werden, weil er eine evolutive Bestimmung darstellt. Diese Information kann jedoch in den erläuternden Bericht integriert werden.

7.2. Nach Artikel

Aufgrund der grossen Anzahl der im rechtlichen Gehör publizierten Anpassungen des GBR werden nachfolgend die unter Erwägung II. erwähnten Stellungnahmen nur dann berücksichtigt, wenn sie etwas zur vorgesehenen Nichtgenehmigung oder Änderung der Teile des GBR beinhalten.

Die Direktion begrüsst die Absicht der Gemeinde, die meisten im rechtlichen Gehör publizierten Anpassungen des GBR im Reglement vorzunehmen. In den Fällen, wo weder die Gemeinde noch die betroffenen Grundeigentümer eine genaue Stellungnahme abgegeben haben, wird die RUBD zu den im Amtsblatt publizierten Punkten direkt ohne zusätzliche Begründung als die des BRPA und der allfälligen Amtsstellen und Organe einen Entscheid treffen (vgl. Art. 67 lit. a VRG). In der Tat ist dann keine Interessenabwägung notwendig, da keine neuen Elemente zu berücksichtigen sind und die Direktion der Begutachtung des BRPA folgt. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, wird nicht für jede publizierte Anpassung des GBR, für welche die Gemeinde ihr Einverständnis geäussert hat, der Satz "Die Gemeinde äussert ihre Absicht, diese Anpassung im GBR vorzunehmen" erwähnt.

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

Art. 1 Zweck

Gemäss der kantonalen Gesetzgebung korrigieren: "[...] Veränderung von Gebäude Bauten und Anlagen [...]."

Art. 9 Ortsbildschutzperimeter

Allgemein: Die vom KGA erklärte formelle Anpassung der Gliederung (und somit auch der Ziffernummerierung) ist in Art. 9 GBR vorzunehmen.

Abs. 1: Gemäss der kantonalen Gesetzgebung hat es zu heissen: "[...] Diese wirken überlagernd [...] und sind auf Bauten und ~~Umbauten~~ Anlagen innerhalb des Perimeters anwendbar."

Ziff. 3 lit. i): Die Kostenregelungen und Kann-Vorschriften dürfen nicht Teil eines GBR bilden. Daher ist der letzte Satz "Die Gemeinde kann diesbezüglich Beiträge an die Eigentümer erteilen" zu streichen.

Ziff. 6 lit. d): Der Begriff "belegte Bodenfläche" ist kein Begriff der Interkantonalen Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und kann zu Anwendungsschwierigkeiten bei Baugesuchen führen. Daher ist er durch einen Begriff zu ersetzen, der konform mit der IVHB ist.

Ziff. 7: Die Gemeinde hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs gefordert, die Bestimmungen bezüglich Neubauten im Ortsbildschutzperimeter umzuformulieren. Auch die Grundeigentümer von Art. 48 GB reichen eine als Einsprache bezeichnete Stellungnahme ein, die dadurch nicht als Einsprache behandelt werden kann, da das Einspracheverfahren auf kommunaler Ebene stattfindet und vorliegend die Gewährung des rechtlichen Gehörs keine anfechtbare Verfügung der Direktion darstellt. In dieser Stellungnahme wenden sich die Grundeigentümer gegen die im eingereichten Dossier vorhandene Formulierung des ersten Absatzes von Art. 9 Ziff. 7 GBR ein. Sie schlagen ebenso eine neue Formulierung dieses Absatzes vor.

Die Direktion nimmt zwar die Stellungnahme der Gemeinde und der Grundeigentümer zur Kenntnis, stellt jedoch fest, dass die Gemeinde den aktuellen Wortlaut des GBR gesetzeskonform öffentlich aufgelegt und am 23. Juni 2015 angenommen hat. Damals wurde keine Einsprache von

den Grundeigentümern des Art. 48 GB eingereicht. Zudem ist die Formulierung von Art. 9 Ziff. 7 GBR nicht Inhalt der Publikation des rechtlichen Gehörs gewesen, da die RUBD sie weder zu ändern noch zu streichen vorsieht. Auch stellt die RUBD fest, dass Art. 48 GB nicht im Ortsbildschutzperimeter liegt, weshalb für diesen die Bestimmungen von Art. 9 Ziff. 7 GBR nicht zur Anwendung kommen. Für diese Parzelle gilt ein Perimeter mit Spezialvorschriften gemäss Art. 19 Ziff. 10 GBR: Darauf kann man unter Anwendung dieser Spezialvorschriften bauen. Schliesslich hat das KGA in seiner Stellungnahme zum rechtlichen Gehör präzisiert, dass dem Vorschlag der Gemeinde nicht zugestimmt werden könne, da entsprechende Neubauten nicht auf den Parzellen innerhalb des Ortsbildschutzperimeters und der WSD seeseitig (Art. (1,) 4, (5,) 7, 10, 11, 12, 14, 15 und 16 GB) gestattet werden können (vgl. Kap. 4.2.). Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde nur über das ordentliche Planungsverfahren Bestimmungen ändern kann und dies nicht bei der RUBD beantragt werden kann, dies vor allem zum Schutz des rechtlichen Gehörs der Betroffenen. Folglich wird Art. 9 Ziff. 7 GBR in der eingereichten Form durch die Direktion genehmigt.

Ziff. 9: Gestützt auf die Gutachten des AfE und des BRPA erwägt die RUBD, dass die gesamte Ziff. 9 GBR mit der revidierten Bundesgesetzgebung (Art. 18a RPG sowie Art. 32a und 32b RPV), der revidierten kantonalen Gesetzgebung (Art. 85 und 87 RPBR) und der Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der RUBD vom Oktober 2015 nicht konform ist. Sie ist nämlich zu strikt formuliert. Aufgrund der genannten Änderungen des rechtlichen Rahmens über Solaranlagen ist Art. 9 Ziff. 9 GBR gänzlich zu streichen und durch die nachfolgende Musterformulierung zu ersetzen: "Das Verfahren bezüglich der Solaranlagen ist durch das Bundesrecht und das kantonale Recht geregelt. Im Übrigen ist die Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) anwendbar."

Ziff. 10 Satz 1: Parabolspiegel sind grundsätzlich nicht baubewilligungspflichtig, weshalb der Satzteil "[...] oder Parabolspiegel [...]" aus dem ersten Satz zu streichen ist.

Ziff. 10 lit. d): Der Satz "Die Installation bedarf einer Bewilligung des Gemeinderates" umschreibt eine unzulässige Verfahrensvorschrift und ist somit aus dem GBR zu streichen.

Ziff. 11: Der zweite Satz "[s]ie bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderats" ist ebenfalls eine unzulässige Verfahrensvorschrift und ist daher aus dem Reglement zu streichen.

Ziff. 14: Die RUBD folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA: Die Festlegung eines obligatorischen Vorprüfungsgesuchs wird für unverhältnismässig gehalten, weshalb diese Ziffer durch die folgende Musterformulierung zu ersetzen ist: "Vor dem Einreichen eines Baugesuchs nehmen die Gesuchsteller mit dem Amt für Kulturgüter Kontakt auf."

Zudem wird das Gutachten des KGA von Amtes wegen eingeholt. Es braucht keine Wiederholung im GBR. Der Satz "Das Gutachten des Amtes für Kulturgüter ist erforderlich" ist folglich aus dem GBR zu streichen.

Ziff. 15: Diese Ziffer umfasst den formellen Inhalt des Baugesuchs, welcher bereits abschliessend auf kantonalen Ebene definiert ist. Daher ist sie gänzlich zu streichen.

Art. 10 Geschützte Kulturobjekte

Ziff. 4: Diese Ziffer betreffend die Meldepflicht wiederholt Inhalte, die ohnehin von Gesetzes wegen gelten. Daher ist sie gänzlich aus dem GBR zu streichen.

Ziff. 5: Analog zu Art. 9 Ziff. 14 GBR ist auch hier diese Ziffer gänzlich durch den folgenden Mustersatz zu ersetzen: "Vor dem Einreichen eines Baugesuchs nehmen die Gesuchsteller mit dem Amt für Kulturgüter Kontakt auf."

Ziff. 6: Das BRPA stellt fest, dass auch diese Ziffer Bestimmungen enthält, die bereits auf Gesetzesebene geregelt sind. Folglich ist sie gänzlich aus dem GBR zu streichen.

Art. 11 Historische Verkehrswege (IVS-Objekte)

Ziff. 1: Diese Ziffer ist gemäss dem Gutachten des KGA anzupassen, da auf dem Gemeindegebiet nur ein Verkehrsweg der Kategorie 2 vorkommt.

Ziff. 3: Das Verfahren ist kantonrechtlich geregelt. Ausserdem wird das Gutachten des KGA von Amtes wegen eingeholt. Demnach ist diese Ziffer gänzlich zu streichen.

Art. 13 Gehölze ausserhalb des Waldareals (Geschützte Naturobjekte)

Ziff. 3 Abs. 2: Da die Gemeinde keine Genehmigung erteilt, ist der entsprechende Satzteil zu streichen. Es hat folglich zu heissen: "Das Beseitigen [...] untersteht gemäss Art. 22 NatG einer Ausnahmebewilligung ~~und der Genehmigung~~ der Gemeinde, [...]."

Art. 14 Raumbedarf der Gewässer (Fliessgewässer und Murtensee)

Allgemein: Wie im Gutachten des TBA-Gew gefordert, ist bei der nächsten Revision der OP dieser Artikel durch die neue Musterformulierung, die in der Arbeitshilfe zur OP enthalten ist, zu ersetzen. Das BRPA würde es begrüssen, wenn dies bereits im Rahmen des Dossiers der Anpassung an die Genehmigungsaufgaben umgesetzt werden würde.

Ziff. 1: Diese Ziffer ist bereits jetzt durch die generelle Formulierung des Musterartikels der Arbeitshilfe zur OP zu ersetzen. Es hat folglich zu heissen: "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: Gemäss der kantonalen Gesetzgebung hat es zu heissen: "Bauten oder Anlagen [...]."

Ziff. 3 Abs. 1: Dieser Absatz ist laut Gutachten des TBA-Gew anzupassen. Es hat nämlich zu heissen: "[...] ab dem mittleren Hochwasserstand von 430 m ü. M. Die Kote des mittleren Hochwasserstandes des Murtensees ist auf 430 m ü. M. festgelegt."

Abs. 2: Gemäss dem Gutachten des TBA-Gew und der vorerwähnten Musterformulierung hat es zu heissen: "Die [...] kann ~~diesen~~ den minimalen Raumbedarf der Gewässer erhöhen, [...]."

Ziff. 6: Gemäss dem Gutachten des TBA-Gew ist diese Bestimmung aus dem GBR zu streichen. Das BRPA stellt nämlich fest, dass diese Inhalte ausschliesslich durch das übergeordnete Recht geregelt werden.

Art. 15 Abstände

Ziff. 1 lit. d): Die Gemeinde erteilt keine Genehmigung, weshalb es zu heissen hat: "[...] Unter Vorbehalt der ~~Genehmigung~~ Bewilligung durch die Gemeinde, [...]."

Ziff. 2: Nach zusätzlicher Koordination mit dem WaldA hat das BRPA mitgeteilt, dass diese Ziffer gänzlich gestrichen werden soll, da auch innerhalb der Bauzone ein Waldabstand von 20 m gilt. Die RUBD folgt dieser technischen Stellungnahme und entscheidet, dass die Ziff. 2 mit folgender

Musterformulierung zu ersetzen ist: "Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt gemäss der kantonalen Waldgesetzgebung 20 m."

Art. 16 Naturgefahren

Ziff. 1: Betreffend die vom TBA-Gew geforderte Streichung der Ziff. 1 macht sich die RUBD die Abwägung des BRPA zu eigen: Diese Ziffer ist zu streichen, jedoch ist sie nur durch den Absatz zu den sensiblen Objekten der Musterformulierung, nicht aber der zum KantRP, zu ersetzen.

Ziff. 2 lit. b): Das Gutachten der NGK wird von Amtes wegen eingeholt. Folglich ist lit. b) "ist ein Gutachten der [NGK] erforderlich" zu streichen.

Ziff. 2 lit. d): Die Kostenregelungen können nicht Inhalt eines GBR sein. Daher ist lit d) "sind die Kosten [...] zu tragen" gänzlich zu streichen.

Ziff. 6 Abs. 2: Die Punkte der Aufzählung sind gemäss der nachfolgenden Musterformulierung und gestützt auf das Kapitel "Ländlicher und natürlicher Raum, Kartei 17. Naturgefahren: Massenbewegungen" des KantRP anzupassen:

- > "Standortgebundene [...] öffentlichem Interesse, vorausgesetzt, dass Bau- und Schutzmassnahmen getroffen werden;
- > Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten [...]. Diese Arbeiten müssen die Natur der betreffenden Gefahr berücksichtigen und so ausgeführt werden, dass sie die Sicherheit und den Schutz des Gebäudes vergrössern (Verminderung der Risiken);
- > Sanierungs- und Schutzarbeiten, [...];
- > Kleinbauten und Anbauten [...]. Hierbei sind folgende Mindestbedingungen einzuhalten: begrenzte Eingriffe auf und unter dem Boden, begrenzte Erdbewegungen (in Wahrung der ursprünglichen Massenbilanz), unerhebliche Überlastungseffekte."

Die Direktion macht sich die Abwägung des BRPA zu eigen: Durch diese Anpassung von Art. 6 Abs. 2 GBR erübrigt sich die vom TBA-Gew geforderte Korrektur.

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

Art. 17 und 18 Kernzone A (KZ A) und Kernzone B (KZ B)

a. Gesamtgutachten des BRPA

Ziff. 1 Abs. 2: Gemäss Art. 51 Abs. 2 RPBG soll es heissen: "[...] mässig störendes Gewerbe".

b. Stellungnahme der Gemeinde

Ziff. 1 Abs. 2: Die Gemeinde teilt mit, dass sie die vorgeschlagene Formulierung "mässig störend" als problematisch und unklar erachte. Es sei ein zentrales Anliegen, dass die Kernzone lebendig bleibe und sich weiterentwickle. Ein Restaurantbetrieb (Gastronomiegewerbe) oder zum Beispiel ein für den Tourismus wichtiges Gewerbe oder Betrieb sollten weiterhin in der Kernzone realisierbar sein. Die Gemeinde befürchte, dass mit der unklaren Interpretation eines "mässig störenden Gewerbes" solche künftige Projekte wegen potentieller Einsprachen scheitern könnten.

Darum sei die Gemeinde mit der Formulierung "mässig störend" nicht einverstanden und schlage vor, im Rahmen der Genehmigungsaufgaben eine passendere Definition in Absprache mit dem [BRPA] festzulegen.

c. Erwägungen der RUBD

Ziff. 1 Abs. 2: Die RUBD nimmt die Stellungnahme der Gemeinde gebührend zur Kenntnis, wägt jedoch nach eingehender Analyse der Gegebenheiten ab, dass der vom BRPA gestellten Bedingung Folge zu leisten ist. In der Tat darf eine Gemeinde in ihrem GBR nicht weniger (aber gegebenenfalls mehr) einschränkend als die übergeordnete Gesetzgebung sein. Diese sieht nämlich den Begriff "mässig störend" in Art. 51 Abs. 2 RPBG vor, sodass diese Bestimmung für alle Gemeinden gilt. Diese kantonale Praxis hat sich etabliert und sowohl die Behörden als auch die Gerichte haben diesen Begriff umgesetzt. Somit können gemäss dem kantonalen Gesetz (Art. 51 Abs. 2 RPBG) nicht alle Gewerbetypen in einer Kernzone akzeptiert werden, da sie die dafür festgelegte Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 einhalten müssen. Hauptgrund dafür ist die Koexistenz der gewerblichen Bauten mit den Wohngebäuden und des damit verbundenen Prinzips des massvollen Übergangs, wonach Zonen bzw. Bauten und Anlagen mit Nutzungen, die einen Unterschied von zwei ES-Stufen betragen (also z.B. zwischen der ES II von Wohnbauten und der ES IV von "stark störenden Betrieben"), nicht vorkommen können.

Darauf gestützt hat es in der Aufzählung betreffend die Nutzung in Ziff. 1 Abs. 2 der Art. 17 und 18 GBR "[...] mässig störendes Gewerbe" zu heissen.

Art. 19 Wohnzone schwacher Dichte (WSD)

a. Gesamtgutachten des BRPA

Ziff. 10: Wie in Kap. 4.3. [des Gesamtgutachtens des BRPA] aufgeführt, soll der Perimeter mit Spezialvorschriften, welcher auf Art. 48 GB festgelegt ist, auch auf Art. 141 und 145 GB erweitert werden. Die entsprechende Anpassung der Marginalie in Art. 19 GBR soll auch vorgenommen werden: Es soll folglich "Parzellen 48, 141 und 145 GB" heissen.

Gemäss dem Gutachten des KGÄ sollen ausserdem noch neue Spezialvorschriften bezüglich Teile der Parzellen Art. 4, 7, 10, 11, 12, 14, 15 und 16 GB in Art. 19 Ziff. 10 hinzugefügt werden. Die genaue Formulierung ist dem Gutachten dieser Amtsstelle zu entnehmen. Im ZNP soll dann auch der entsprechende Perimeter mit Spezialvorschriften dargestellt werden (vgl. Kap. 4.3. des Gesamtgutachtens des BRPA).

b. Stellungnahme der Gemeinde

Ziff. 10: Die Gemeinde teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sie mit der Erweiterung des Schutzperimeters von Art. 48 GB auf Art. 141 und 145 GB nicht einverstanden sei, wie im Punkt 5 in ihrer Stellungnahme erläutert worden sei.

Hingegen solle "für den neuen Perimeter eine Spezialvorschrift im Rahmen der Genehmigungsaufgaben und in Koordination mit dem [KGA] formuliert werden. Die Gemeinde möchte aber eine angemessene Bebauung [ihres] Gebiets gewährleisten. Die Baureserven [würden] sicher in den nächsten Jahren erschöpft [werden]. Das neue Raumplanungsgesetz [fordere] eine qualitativ optimale Verdichtung der bestehenden Reserven."

c. Stellungnahme des KGA

Wie in Kap. 4.2. vorstehend erwähnt und in der E-Mail des KGA vom 8. März 2013 an den Planer der Gemeinde kommuniziert, sollen die Spezialvorschriften auf den Parzellen Art. 48, 141 und 145 GB zur Anwendung kommen, dies um die von öffentlichen Bereichen einsehbare Nahumgebung auf das geschützte Gebäude abzustimmen.

d. Erwägungen der RUBD

Allgemein: Betreffend das Gutachten des LWA hat das BRPA festgestellt, dass die Besitzstandsgarantie nach kantonalem Gesetz ohnehin anwendbar ist. Demnach folgt die RUBD dem Gesamtgutachten des BRPA und erwägt, dass es keine Ergänzung des Art. 19 GBR braucht.

Ziff. 1: Gemäss Art. 53 Abs. 2 RPBG hat es zu heissen: "[...] Kleingewerbe, Dienstleistung, Handel, sofern mit dem Charakter der Zone vereinbar."

Ziff. 10: Bezüglich der Erweiterung des Schutzperimeters nimmt die RUBD die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis, folgt jedoch nach vertiefter Interessenabwägung der fachlichen Begutachtung des KGA. In der Tat wurden die vom KGA in vorherigen Verfahrensschritten bereits vorgeschlagenen Schutzvorschriften von der Gemeinde übernommen und im GBR integriert und angenommen. Vorliegend geht es somit nicht darum, diese Vorschriften im GBR erneut zu überarbeiten, wie von der Gemeinde vorgeschlagen, sondern um eine ISOS-konforme Ausbreitung der Perimeter für den Schutz der Umgebung geschützter Bauten im ZNP. Diese wurde von der RUBD als Bedingung gestellt (vgl. Kap. 4.2.). Die Anpassung von Art. 19 Ziff. 10 GBR ist folglich damit verbunden, da auch für Art. 141 und 145 GB die betreffend Art. 48 GB bereits festgelegten Schutzvorschriften zur Anwendung kommen sollen.

Die Direktion begrüsst wiederum die Stellungnahme der Gemeinde bezüglich der im Gutachten des KGA erwähnten Bedingung zu den Schutzvorschriften betreffend den neuen Schutzperimeter auf Art. 4, 7, 10, 11, 12, 14, 15 und 16 GB, die ebenfalls in diese Ziffer integriert werden sollen. Bezüglich des Gesamtgutachtens des BRPA stellt überdies die RUBD fest, dass das KGA in seinem Gutachten noch keine genaue Formulierung vorgeschlagen sondern erste Anweisungen formuliert hat, die zu berücksichtigen sind. Folglich entscheidet die Direktion, dass die Gemeinde im Rahmen der Ausarbeitung des Dossiers zur Anpassung an die Genehmigungsaufgaben die genaue Formulierung der Vorschriften für den neuen Schutzperimeter betreffend Art. 4, 7, 10, 11, 12, 14, 15 und 16 GB in Koordination mit dem KGA festlegen wird.

Darauf gestützt erwägt die Direktion, dass die in den Gutachten des KGA und des BRPA enthaltenen Schutzvorschriften gemäss den vorerwähnten Ausführungen in Art. 19 Ziff. 10 GBR zu integrieren sind.

Art. 20 Wohnzone mittlerer Dichte (WMD)

a. Gesamtgutachten des BRPA

Ziff. 9: Die Ziele und Massnahmen des obligatorischen DBP "Schlossareal" sollen gemäss Gutachten des KGA mit nachfolgendem Satz ergänzt werden: "Die geschützten Gebäude dürfen nicht erweitert und die historische Substanz der bestehenden Architektur sowie die massgebenden Elemente der Garten- und Parkanlage dürfen nicht verändert werden."

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde äussert sich nicht weiter dazu.

c. Stellungnahme der Grundeigentümer

Ziff. 9: Die Erbgemeinschaften, welche Grundeigentümer der Parzellen Art. 18 und 129 GB sind, führen in ihrer Stellungnahme aus, dass sie mit der vorerwähnten Ergänzung von Art. 20 Ziff. 9 GBR nicht einverstanden sind. Dieser Zusatz schränke "die Möglichkeit [...], das Schlossareal zu erweitern bzw. zu verändern, massiv ein."

Genauer gesehen sei die "vorgeschlagene Formulierung [...] viel zu restriktiv und zu starr. Die Einschränkung [sei] nicht nur unverhältnismässig, sondern sie [laufe] dem angestrebten Ziel, das Schlossareal nachhaltig zu schützen und dessen kulturellen Wert zu erhalten, geradezu entgegen. Gerade um einen sinnvollen und effizienten Schutz zu erreichen, [müsse] unbedingt eine flexiblere Formulierung gewählt werden. Wenn nämlich jegliche Erweiterungen und Veränderungen des Schlosses sowie der Garten- und Parkanlage faktisch verunmöglicht [werden würden], so [sei] das Risiko sehr gross, dass das Areal nicht mehr an aktuelle Bedürfnisse und zeitgemässe Nutzungsformen angepasst werden [könne]. Damit würde das Schlossareal als Kulturgut gefährdet, was eben gerade vermieden werden [solle]. Insbesondere müssen gewisse Veränderungen und Anpassungen der Bedachung, der Fassaden sowie des Parks mit dem [KGA] diskutiert werden können. Eine sinnvolle und effiziente Wahrung des Kulturerbes [zeichne] sich eben gerade durch eine gewisse Anpassungsfähigkeit des Kulturgutes aus. [Werde] das Schlossareal hingegen gewissermassen unter die 'Glasglocke' gestellt, wie das mit dem geplanten Zusatz der Fall wäre, so [sei] dies längerfristig für das Kulturerbe schädlich und allenfalls sogar existenzgefährdend."

Überdies weist die Grundeigentümerschaft darauf hin, dass sie bereits eine Zusammenarbeit mit einer Baugesellschaft aufgenommen hätten. Diese verfüge "über die erforderlichen finanziellen Mittel, um die Investitionen, welche für die Aufwertung und die längerfristige Erhaltung des Schlossareals dringend notwendig [seien], tätigen zu können. Die Fortführung dieser Zusammenarbeit und das Zustandekommen der entsprechenden Investitionen [wären] sicherlich im Interesse der Gemeinde Muntelier und aller involvierten Parteien. Dies [setze] aber voraus, dass gewisse Veränderungen und Anpassungen des Schlossareals inskünftig möglich [seien]."

Darauf gestützt schlagen die Grundeigentümer vor, dass für Art. 20 Ziff. 9 GBR allenfalls folgender Zusatz angebracht werde: "Die geschützten Gebäude dürfen massvoll erweitert werden. Die historische Substanz der bestehenden Architektur sowie die massgebenden Elemente der Garten- und Parkanlage dürfen geringfügig verändert werden. Die Planung und Realisation muss gemeinsam mit der kantonalen Denkmalpflege (KGA) in einem qualitätssichernden Verfahren umgesetzt werden." Diese Formulierung würde "eine verhältnismässige Beschränkung des Eigentumsrechts" der Grundeigentümer darstellen. "Zudem würde das Ziel, das Schlossareal nachhaltig zu schützen und dessen kulturellen Wert zu erhalten, mit dieser Formulierung besser erreicht" werden.

d. Stellungnahme des KGA

Ziff. 9: Laut der Stellungnahme des KGA liegen die Parzellen Art. 18 und 129 GB im Gebiet 1, das im ISOS mit Erhaltungsziel A eingestuft ist und innerhalb der Umgebungszone I, die im ISOS mit Erhaltungsziel a eingestuft ist. Zusätzlich sind folgende Einzelelemente im Inventar aufgeführt: 1.0.8 "Schloss, auch Herrenhaus von Ernst genannt, dreigeschossige Barockanlage mit Park, erb. um 1700, rückwärtiger Querflügel jünger, siebenachsige Strassenfront mit Eckrisaliten und welschen Hauben", 1.0.9 "Hohe Schlossmauer, wichtiges raumdefinierendes Element entlang der Strassen", 1.0.10 "Ummauerter barocker Schlosspark auf der gegenüberliegenden Strassenseite, ursprünglich mit Wasseranstoss" und 0.0.15 "Seitliche Pappelreihen in Verlängerung des barocken



Schlossparks". Schliesslich ist auch das Herrenhaus von Ernst, Hauptstrasse 44, im Kulturgüterschutzinventar (KGS) des Bundes als A-Objekt verzeichnet.

Die oben genannte übergeordnete gesetzliche Grundlage ist deshalb besonders zu berücksichtigen, um die ungeschmälerte Erhaltung des Kulturgutes und seiner Umgebung zu gewährleisten. Deswegen sollten die vorerwähnten Regeln zur Anwendung kommen, die bereits im Schriftverkehr vom 28. Oktober 2014 [E-Mail vom KGA an den Planer der Gemeinde] beantragt wurden.

e. Erwägung der RUBD

Ziff. 1: Gemäss Art. 53 Abs. 2 RPBG hat es auch hier zu heissen: "[...] Kleingewerbe, Dienstleistung, Handel, sofern mit dem Charakter der Zone vereinbar."

Ziff. 9: Die Direktion nimmt die Stellungnahme der Grundeigentümer zur Kenntnis, folgt jedoch nach eingehender Abwägung der fachlichen Begutachtung und Stellungnahme des KGA. In Abwägung der gesamten Umstände kann die RUBD zwar das von den Eigentümern erklärte Planungsszenario bezüglich des Um- oder des Ausbaus der Liegenschaft nachvollziehen. Dennoch wird gemäss den Ausführungen des KGA der Kulturgüterschutz vorliegend höher bewertet als die oben aufgeführten Erweiterungsbegehren der Grundeigentümer. Das im ISOS mit dem höchsten Schutz eingestufte Schlossareal und die Umgebung sind somit ungeschmälert zu erhalten. Daher kann nicht der von den Eigentümern vorgeschlagene Satz anstelle der vom KGA vorgeschlagenen Formulierung im Reglement integriert werden.

Darauf gestützt ist der vorerwähnte Satz in den Zielen und Massnahmen des obligatorischen DBP "Schlossareal" hinzuzufügen: "Die geschützten Gebäude dürfen nicht erweitert und die historische Substanz der bestehenden Architektur sowie die massgebenden Elemente der Garten- und Parkanlage dürfen nicht verändert werden."

Ziff. 9 Pkt. 5: Der letzte Satz "[...] zur Erreichung der formulierten Zielsetzung unter Vorbehalt [?]" des fünften Aufzählungspunktes ist nicht komplett und ist noch zu vervollständigen.

Art. 20 und 21 Wohnzone mittlere Dichte (WMD) und Mischzone (MZ)

Ziff. 4: Grundsätzlich ist noch zu definieren, was genau mit "unterirdisch" gemeint ist. Da der Begriff in der IVHB definiert wird und um Unklarheiten bei der Anwendung zu vermeiden, erwägt die RUBD, dass Ziff. 4 folgendermassen zu ergänzen ist, gemäss dem Vorschlag des BRPA: "Für unterirdische Parkierungsanlagen gemäss IVHB [...]."

Art. 21 Mischzone (MZ)

Ziff. 1: Die für diese Zone vorgesehene Nutzung ist noch mit einer Formulierung, die mit Art. 52 Abs. 1 RPBG konform ist, anzupassen. In der Tat muss die im Gesetz vorgesehene Mischnutzung klarer definiert werden.

Ziff. 9: Der zweite und der letzte Aufzählungspunkt umfassen, abgesehen von kleinen Änderungen, dieselben Inhalte. Um Wiederholungen zu vermeiden, ist zu entscheiden, welchen Aufzählungspunkt beibehalten wird. Die RUBD stützt sich auf die technische Begutachtung des BRPA und erwägt, dass der letzte Punkt zu streichen ist.

Art. 22 und 23 Arbeitszone A (AZ A) und Arbeitszone B (AZ B)

Ziff. 1: In beiden Artikeln hat es zu heissen: "1 Betriebswohnung (im Betriebsgebäude integriert), nur gemäss Art. 54 Abs. 3 RPBG".

Art. 23 Arbeitszone B (AZ B)

a. Gesamtgutachten des BRPA

Allgemein: Allfällige künftige Anpassungen des GBR bezüglich der parallel laufenden Planung des strategischen Sektors Löwenberg bleiben vorbehalten.

Ziff. 1 Abs. 1: Das MobA teilt in seinem Gutachten mit, dass die im Dossier enthaltenen Erläuterungen nicht genügend nachweisen, dass "die Einschränkung der Verkaufsfläche auf 600 m² ausreicht, um dem Beschluss B 2.6.3 des [...] kantonalen Verkehrsplans von 2014 (KVP) für den öffentlichen Verkehr zu genügen. Die Verkehrserzeugung von weniger als 1'000 Fahrten soll einfachheitshalber durch das Hinzufügen einer Spezialvorschrift im Artikel 23 des Gemeindebaureglements festgelegt werden [...]." Das BRPA wägt jedoch ab, dass sich diese Ergänzung des fraglichen Absatzes erübrigt, da der gesamte Satz "Handel und Verkauf (Verkaufsfläche bis max. 600 m²)" aus dem GBR gestrichen werden soll. Gemäss dem KantRP kann in strategischen Sektoren nämlich keine Verkaufsnutzung vorgesehen bzw. zugelassen werden. Da die gesamte AZ B zum strategischen Sektor Löwenberg gehört, ist dieser Satz nicht im Reglement aufzuführen.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Ziff. 1 Abs. 1: Die Gemeinde stellt in ihrer Stellungnahme fest, dass, wie im Gesamtgutachten des BRPA erwähnt, "künftige Anpassungen des GBR der parallellaufenden Planung der strategischen Arbeitszone Löwenberg vorbehalten" bleiben. Ausserdem werde nicht die gesamte AZ B vom strategischen Sektor betroffen sein. Dieses Gebiet solle allenfalls im Rahmen einer künftigen Änderung der OP näher definiert werden. "Die Gemeinde möchte eher den Vorschlag des MobA folgen und für den Art. 507 GB eine Spezialvorschrift über das Verkehrsaufkommen evaluieren. Allenfalls, gemäss Vorschlag des BRPA, wird die Gemeinde die Zonenkonformität nachprüfen und sich überlegen, ob die [AZ] Löwenberg ebenfalls den Handel und Verkauf berücksichtigen könnte."

Die Gemeinde schlägt daher vor, "die Nutzung innerhalb der [AZ B] in der strategischen Arbeitszone Löwenberg im Rahmen der Genehmigungsaufgaben in Koordination mit dem Gemeindeverband oder einer zukünftigen Trägerschaft und dem Raumplanungsamt zu präzisieren."

c. Erwägungen der RUBD

Allgemein: Die Direktion stützt sich auf das Gesamtgutachten des BRPA und stellt fest, dass allfällige künftige Anpassungen des GBR bezüglich der parallel laufenden Planung des strategischen Sektors Löwenberg vorbehalten bleiben.

Ziff. 1 Abs. 1: Die Direktion nimmt die Gutachten des MobA und des BRPA sowie die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach vertiefter Analyse entscheidet die RUBD, sich die Abwägung des BRPA zu eigen zu machen: In der Tat stellt sie fest, dass gemäss KantRP in strategischen Sektoren keine Verkaufsnutzung zugelassen werden darf, wie vom BRPA korrekt mitgeteilt. Gemäss dieser übergeordneten Planung besteht somit kein Handlungsspielraum betreffend die Zulassung von der Verkaufsnutzung in einem strategischen Sektor. Da die gesamte AZ B im strategischen Sektor Löwenberg liegt, ist folglich der Satz "Handel und Verkauf

(Verkaufsfläche bis max. 600 m²)" gesamthaft aus dem GBR zu streichen. Somit erübrigt sich die Bedingung des MobA.

Ziff. 1 Abs. 2: Diese Ziffer enthält unzulässige Bestimmungen, weshalb sie gänzlich aus dem Reglement zu streichen ist.

Art. 24 Spezialzone Camping

Ziff. 5: Die RUBD folgt dem BRPA und macht die Gemeinde darauf aufmerksam, dass das Campingreglement nicht allgemein verbindlich gilt, da es nicht durch die zuständige Direktion genehmigt wurde.

Art. 25 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

Allgemein: Da gemäss dem Gesamtgutachten des BRPA die verschiedenen Sektoren der ZAI im ZNP darzustellen sind (beispielsweise durch Buchstaben oder Nummern), ist auch ihre genaue Nutzung in Art. 25 GBR zu präzisieren.

Ziff. 1: Es hat zu heissen: "[...] Private Bauten und Anlagen ~~welche eine im öffentlichen Interesse stehende Aufgabe übernehmen~~ gemäss Art. 55 Abs. 3 RPBG (Kultur, [...])."

Ziff. 8, ARA Parzelle 413 GB: Die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV für die ARA ist nicht mit Art. 43 LSV konform. Daher entscheidet die RUBD, dass die ES III auch für diese Parzelle festzulegen ist, weshalb die Spezialvorschrift "ARA Parzelle 413 GB Lärmempfindlichkeitsstufe IV" gänzlich aus dem GBR zu streichen ist.

Ziff. 8, Parzelle 21: Die vom KGA geforderte Ergänzung der Spezialvorschriften zu Art. 21 GB betreffend das obligatorische Gutachten des KGA zu Bauprojekten und Umgebungsgestaltungen soll nicht umgesetzt werden. In der Tat kann solch eine Verfahrensvorschrift nicht Inhalt eines GBR sein. Das Verfahren wird abschliessend im kantonalen Recht geregelt. Wie vorerwähnt soll aber diese Parzelle im ZNP in den Ortsbildschutzperimeter integriert werden (vgl. Kap. 4.3.).

Art. 26 Freihaltezone (FZ)

Allgemein: Die im Gutachten des TBA-Gew enthaltene Ergänzung dieses Artikels mit einer Spezialvorschrift zur Überflutungsfläche auf Art. 283 GB ist nicht vorzunehmen, da diese Parzelle nicht in der FZ sondern im Waldareal liegt.

Art. 27 Schutzzone Schloss (SZS)

Allgemein: Wie im Gutachten des AfU festgestellt wird, ist für diese Zone die aktuell fehlende genaue ES-Stufe festzulegen. Die RUBD folgt der technischen Begutachtung dieser Amtsstelle und stellt der Gemeinde die Bedingung, die ES III für diese Zone festzulegen.

Art. 28 Schutzzone Murtensee (SZM)

a. Gesamtgutachten des BRPA

Ziff. 1: Diese Ziffer soll noch mit einem Verweis auf Art. 59 Abs. 3 RPBG ergänzt werden, da in Schutzzonen keine Tätigkeiten, Bauten und Anlagen, die den Schutzraum oder die geschützten Objekte beeinträchtigen könnten, erlaubt sind.

Ziff. 2: Im ersten Punkt der Aufzählung steht, dass die Flächen in der Schutzzone für die Berechnung der Überbauungsziffer (ÜZ) und der Geschossflächenziffer (GFZ) der angrenzenden Bauzone angerechnet werden können. Diese Bestimmung ist jedoch nicht gesetzeskonform. Daher soll der Satz "Die Fläche der betroffenen Parzellen [...] angerechnet werden" gänzlich aus dem ersten Aufzählungspunkt gestrichen werden.

Wie in Kap. 4.3. [des Gesamtgutachtens des BRPA] erwähnt, wird zudem die "bebaubare Fläche innerhalb Schutzzone Murtensee" vom BRPA negativ begutachtet. In der Tat sind die Bestimmungen im dritten Aufzählungspunkt von Art. 28 Ziff. 2 GBR nicht gesetzeskonform. Eine Schutzzone nach Art. 17 RPG ist nicht bebaubar wie eine Bauzone nach Art. 15 RPG (vgl. Kap. 4.3. des Gesamtgutachtens des BRPA). Demnach soll der gesamte dritte Punkt "Eine Erweiterung [...] beträgt max. 3.50 m" gestrichen werden.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Ziff. 1: Die Gemeinde teilt mit, dass sie "grundsätzlich mit dem Verweis auf Art. 59 Abs. 3 RPBG einverstanden [sei], da das RPBG ohnehin anwendbar ist. [Dieser Absatz lautet folgendermassen]: Tätigkeiten, Bauten und Anlagen, die den Schutzraum oder die geschützten Objekte beeinträchtigen könnten, sind verboten." Dennoch weist die Gemeinde "darauf hin, dass die zugelassenen Tätigkeiten, Bauten und Anlagen im [GBR] definiert" worden seien und begrüsst, dass "die unter Ziffer 1 erwähnten Nutzungen im Gutachten [des BRPA] nicht in Frage gestellt werden. Wie unter Punkt 2 [in ihrer Stellungnahme] erwähnt [werde] im [GBR] die Spezialvorschrift definiert." *Ziff. 2:* Die Gemeinde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass "die meisten Baubewilligungen für die Berechnung der Geschossflächen unter Berücksichtigung der gesamten Parzelle erteilt [worden seien]. Die von der Gemeinde eingeführte Schutzzone Murtensee [beabsichtige] einerseits den verbesserten Schutz des Seeufers andererseits auch die Bestandesgarantie zu bewahren. Die Gemeinde [werde] im Rahmen der Genehmigungsaufgaben eine alternative Lösung prüfen (z. B. eine moderate Erhöhung der GFZ innerhalb der [WSD])."

Wie die Gemeinde unter Punkt 2 in ihrer Stellungnahme geschildert habe, handle "es sich beim Camping Muntelier um einen aussergewöhnlichen und attraktiven Standort innerhalb des Pols Murten. Ausserdem [sei] er ein wichtiges Naherholungsgebiet für die Bewohner, da ein guter Zugang zum See [bestehe]. Im Regionalplan [sei] an diesem Standort ein geplantes Clubhaus eingetragen." Die Gemeinde schlage "stattdessen einen Bau vor, der den Schutzraum und ein öffentliches und touristisches Interesse [berücksichtige] (z. B. Ausbau der Freizeit- und Tourismusinfrastruktur). Die Gemeinde [sei] bereit, in Zusammenarbeit mit dem Gemeindeverband und dem Kanton geeignete Lösungen zu finden."

c. Erwägungen der RUBD

Allgemein: Betreffend das Gutachten des TBA-Gew wägt das BRPA ab, dass es keine weitere Ergänzung von Art. 28 GBR braucht: In der Tat gelten die Bestimmungen der Schutzzone und die Bestimmungen bezüglich des Raumbedarfs (welcher den Nutzungen überlagert ist) sind ohnehin kumulativ.

Ziff. 1: Die Direktion begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und folgt dem BRPA: Ein Verweis auf Art. 59 Abs. 3 RPBG ist noch in Art. 28 Ziff. 1 GBR einzufügen.

Ziff. 2: Betreffend den ersten Punkt der Aufzählung nimmt die RUBD zwar die Stellungnahme der Gemeinde gebührend zur Kenntnis, folgt jedoch nach vertiefter Analyse der fachlichen Begutachtung des BRPA: In der Tat darf nicht die Teilfläche einer Parzelle, die in einer Schutzzone

nach Art. 17 RPG liegt, für die Berechnung des Baupotentials der in der Bauzone nach Art. 15 RPG liegenden angrenzenden Teilfläche derselben Parzelle mitgezählt werden. Für die bestehenden Bauten stellt die RUBD fest, dass die Besitzstandsgarantie nach kantonalem Gesetz anwendbar ist. Somit entscheidet die Direktion, dass der Satz "Die Fläche der betroffenen Parzellen [...]" angerechnet werden" gänzlich aus dem ersten Aufzählungspunkt zu streichen ist.

Bezüglich des dritten Punkts der Aufzählung, welcher die im ZNP festgelegte "bebaubare Fläche innerhalb Schutzzone Murtensee" betrifft, verweist die RUBD auf die Ausführungen in Kap. 4.1. vorstehend. Darauf gestützt sieht die Direktion die Genehmigung dieser räumlich und reglementarisch genau eingeschränkten Erweiterungsfläche vor, weshalb auch die entsprechende Bestimmung im Reglement durch die RUBD genehmigt wird. Jedoch erwägt die Direktion, dass zur Sicherung der genügenden Einschränkung der Baumöglichkeiten in diesem schützenswerten Gebiet im Raumbedarf des Murtensees folgender Zusatz in Art. 28 Ziff. 2 Pkt. 3 GBR einzufügen ist:

"Eine Erweiterung der bestehenden Betriebsbauten ist ausschliesslich auf der im Zonennutzungsplan bezeichneten bebaubaren Fläche beim Campingplatz Löwenberg zugelassen. Die Gesamthöhe (h) des Anbaus beträgt max. 3.50 m. Beim Abbruch jeglicher Bauten und Anlagen ist ihr Wiederaufbau im Raumbedarf der Gewässer nicht zugelassen."

Art. 29 ~~Naturschutzzone (NSZ)~~ Naturschutzperimeter (NSP)

Allgemein: Aufgrund der Praxisänderung im Gesamtgutachten des BRPA und gemäss der Mitteilung des Amtes für Natur und Landschaft (ANL) vom 4. Juli 2016 soll dieser Artikel "Naturschutzperimeter" benannt werden (vgl. Kap. 4.3. des Gesamtgutachtens des BRPA).

Ziff. 1: Wie im Gutachten des ANL enthalten, hat dieser Artikel nicht nur die Schutzziele der Auengebiete, sondern auch die der Flachmoore zu erwähnen. Ziff. 1 ist dementsprechend zu ergänzen.

Ziff. 2: Gemäss der kantonalen Gesetzgebung hat es zu heissen: "Innerhalb dieser Zone sind ~~Neu- und Umbauten~~ Bauten und Anlagen [...]."

Art. 30 Landwirtschaftszone (LZ)

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

Ziff. 5 und 6: Diese zwei Ziffern umfassen Inhalte, die nicht im GBR aufzuführen oder unzulässig sind (beispielsweise sollen keine Kostenregelungen im GBR vorkommen). Auch das LwA hat diese zwei Ziffern negativ begutachtet, da bewilligungsfähige Bauten und Anlagen in der LZ abschliessend vom Bundesrecht geregelt werden. Folglich sind sie beide gänzlich aus dem Reglement zu streichen.

Art. 31 Waldareal

Abs. 2: Die Abstände sind gesamthaft in Art. 15 GBR geregelt. Gestützt auf die vorerwähnte Korrektur von Art. 15 Ziff. 2 GBR sind hier die Abstandsvorschriften betreffend das Waldareal nicht zu wiederholen. Folglich ist dieser Absatz gänzlich zu streichen.

Art. 32 Parkplätze

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

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

Anhang 1.1 ~~Verzeichnis Kulturobjekte~~ Inventar geschützter Kulturobjekte

Allgemein: Der Titel ist gemäss dem Gutachten des KGA wie oben aufgeführt zu korrigieren. Die RUBD folgt dem BRPA und macht darauf aufmerksam, dass auch die Titelseite "Anhang 1: Kulturgüter" entsprechend dieser Korrektur formell anzupassen ist.

Anhang 1.2 Besondere Vorschriften für geschützte Bauten

Besondere Vorschriften für die Kategorie 3, Baukörper, lit. a): Der Satz "Beim Umbau des Hauptgebäudes kann der Abbruch dieser Anbauten beantragt werden" ist unzulässig und ist daher gänzlich aus dem GBR zu streichen.

Besondere Vorschriften für die Kategorie 3, Fassaden, lit. c): Der vierte Aufzählungspunkt "Es ist nicht erlaubt [...] erforderlich" ist unzulässig und ist daher auch zu streichen. Das Gutachten des KGA wird von Amtes wegen eingeholt. Es braucht also keine Wiederholung im Reglement.

Besondere Vorschriften für die Kategorie 3, Störende Zufügungen: Auch diese Bestimmungen sind unzulässig. Folglich ist dieser gesamte Absatz aus dem Reglement zu streichen.

7.3. Formelle Korrekturen

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

- > *Art. 2 Abs. 1:* Es hat wie im Titel zu heissen: "Die ~~gesetzlichen~~ rechtlichen Grundlagen [...]" und "sowie alle übrigen eidgenössischen und kantonalen ~~und~~ Gesetze [...];"
- > *Art. 3 Abs. 2:* Da im OP-Dossier der Name geändert wurde, hat es "dem ~~kommunalen Richtplan~~ Gemeinderichtplan" zu heissen;
- > *Art. 9 Ziff. 1 und 2:* Es hat wie im ersten Absatz "Nachbars**u**bauten" zu heissen.
- > *Art. 9 Ziff. 7 Abs. 1:* Es hat zu heissen: "[...] gemäss Abs. Ziff. 8 zugelassen."
- > *Art. 9 Ziff. 7, Dachgestaltung:* Es hat zu heissen: "Es gelten die Vorschriften von Abs. Ziff. 3."
- > *Art. 19 Ziff. 10, Parzelle 124 GB:* Es hat zu heissen: "[...] Kleinbauten im Sinne von Art. 82 RPBG 85 RPBR [...];"
- > *Art. 26 Ziff. 2:* Es hat zu heissen: "Es sind nur Kleinbauten im Sinne von Art. 82 85 RPBR [...];"
- > *Art. 26 Ziff. 3:* Es hat "Die Planungsziele gemäss Artikel 20 Abs. Ziff. 9 [...]" zu heissen;

- > Art. 28 Ziff. 1: Schutzzonen können keine andere Zone überlagern, daher sind die Marginalien "~~Spezialzone-Camping~~" und "~~Andere-Zone~~" zu streichen;
- > Art. 28 Ziff. 2 Pkt. 3: Es hat zu heissen: "Eine Erweiterung [...] auf der im Zonennutzungsplan bezeichneten bebaubaren Fläche beim Campingplatz [...];"
- > Art. 29 Ziff. 2: Das Wort "Geländerveränderungen" ist entsprechend dem Gutachten des ANL zu korrigieren;
- > Art. 32 Ziff. 1: In der Tabelle hat es zu heissen: "[...] BGF (Bruttogeschossfläche nach [...])";
- > Art. 35 Abs. 1: Es hat zu heissen: "Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden alle kommunalen Bestimmungen [...] aufgehoben."

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 in den 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. Die folgenden Teile der Artikel im GBR sind nicht genehmigt: (ganz oder teilweise, für das Detail siehe Erwägung IV. vorstehend): Art. 9 Ziff. 3 lit. i), Ziff. 9, Ziff. 10 Satz 1 und lit. d), sowie Ziff. 11, 14 und 15, Art. 10 Ziff. 4, 5 und 6, Art. 11. Ziff. 3, Art. 13 Ziff. 3 Abs. 2, Art. 14 Ziff. 6, Art. 16 Ziff. 2 lit. b) und d) und Ziff. 7 Abs. 2, Art. 21 Ziff. 9, Art. 23 Ziff. 1 Abs. 1 und 2, Art. 25 Ziff. 8, Art. 28 Ziff. 2 Punkt 1, Art. 30 Ziff. 5 und 6, Art. 31 Abs. 2, Art. 32 Ziff. 7, Teile von Anhang 1.2.
3. 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. Das Vorprüfungsverfahren gemäss Art. 77 ff. RPBG wird empfohlen.
5. 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.

verfügt:

1. Die Gesamtrevision der Ortsplanung Muntelier ist mit den unter den Erwägungen III., IV. und V. erwähnten Bedingungen genehmigt.
2. Die von der Gemeinde zu bezahlende Gebühr beträgt Fr. 11'780.-.



Jean-François Steiert
Staatsrat, Direktor

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

Mitteilung:

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

- > die Gemeinde Muntelier, 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);
- > an interessierte Dritte (je 1 Ex.);
- > Regionalverband See, Pestalozzistrasse 12, 3280 Murten (1 Ex.);
- > Verband der Gemeinden des Seebezirks, Route de la Ritta 1, 1789 Lugnorre (1 Ex.);
- > Amt für Archäologie des Kantons Freiburg, im Hause (1 Ex.);
- > Amt für Energie, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Kulturgüter, im Hause (1 Ex. mit dem Gesamtgutachten des BRPA);
- > 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 Seebezirks, Schlossgasse 1, Postfach, 3280 Murten (1 Ex.).