



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/ML/MB/mva

Freiburg, 29. April 2014

Kerzers, Gemeinde. Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung

gestützt:

auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979;
auf das Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) vom 2. Dezember 2008;
auf das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR);
auf das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) vom 23. Mai 1991;
auf die am 13. Februar 1996 durch den Staatsrat genehmigte Ortsplanung;
auf die Akten,

in Erwägung:

I. Gegenstand

Gegenstand dieser Gesamtrevision der Ortsplanung (OP) ist die Raumplanung der Gemeinde Kerzers für die nächsten 15 Jahre und die Anpassung an die geltende Gesetzgebung des Bundes und des Kantons.

II. Verfahren

Die Gesamtrevision der OP wurde mit Publikation im Amtsblatt Nr. 33 vom 17. August 2012 und im Amtsblatt Nr. 5 vom 1. Februar 2013 aufgelegt. Das Vernehmlassungsverfahren für den Gemeinderichtplan wurde gleichzeitig mit der ersten öffentlichen Auflage durchgeführt.

Während den öffentlichen Auflagen sind 33 Einsprachen eingegangen, die vom Gemeinderat gesetzeskonform behandelt wurden.

Im Rahmen der Vernehmlassung des Richtplans sind 9 Bemerkungen eingegangen.

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

Die Gesamtrevision der OP wurde vom Gemeinderat am 17. April 2013 angenommen.

Zehn Beschwerden gegen die Einspracheentscheide der Gemeinde wurden frist- und formgerecht bei der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) eingereicht. Eine Beschwerde wurde zurückgezogen, über die restlichen fällt die RUBD gleichzeitig mit dem vorliegenden Entscheid die Beschwerdeentscheide.

Die RUBD publizierte im Amtsblatt Nr. 9 vom 28. Februar 2014 ihre Absicht:

- > Folgende Änderungen im Zonennutzungsplan (ZNP) nicht zu genehmigen:
 - > Einzonung "Moosgärten Nord" (Industrie- und Gewerbezone) sowie der entsprechende Art. 31 Abs. 11 im Planungs- und Baureglement (PBR),
 - > Einzonung "Moosgärten Süd" (Gewerbezone) und Art. 38 im PBR,
 - > Einzonung "Spezialzone D, Reitbetrieb Notz" und Art. 44 im PBR;
- > Die Nutzungsart des in der Wohnzone niedere Dichte II liegenden Teils der Einzonung "Scheueracher-Lindenacher" nicht zu genehmigen;
- > Die Umzonung "Kreuzberg" in die Freihaltezone (Art. 492 des Grundbuchs der Gemeinde Kerzers - GB, teilweise) und Art. 40 Abs. 4 (Freihaltezone) nicht zu genehmigen und die Einteilung dieser Fläche in den Waldareal zu fordern;
- > Die Genehmigung der Einzonung "Allmend" (Art. 1190 GB) in die Freihaltezone sowie den entsprechenden Art. 40 Abs. 5 PBR (Freihaltezone) zu sistieren;
- > Das Genehmigungsverfahren betreffend die Festlegung des Ortsbildschutzperimeters im ZNP sowie für Art. 10 im PBR zu sistieren;
- > Den Perimeter "Spezielle Vorschriften Bebaubarkeit, Art. 10 Abs. 5" in der Dorfzone (Art. 56 und 58 GB) im ZNP nicht zu genehmigen;
- > Die Korrektur des Perimeters des Detailbebauungsplans (DBP) "Arnen" zu fordern;
- > Die Darstellung des genehmigten DBP "Äusseres Biberenzelgli" im ZNP sowie die Ergänzung des Art. 6 Abs. 4 im PBR zu fordern;
- > Die Darstellung des eingedolten Gewässers beim Schwimmbad und bei der Holzgasse im ZNP zu fordern;
- > Die im Raumbedarf der Gewässer liegenden Teile der Parzellen Art. 1190, 8598 und 8599 GB im ZNP der Gewässerschutzzone zuzuteilen und im ZNP "Raumbedarf Fliessgewässer" den Raumbedarf des Biberenbachs auf Parzellen Art. 1073 und 1131 GB zu ändern;
- > Die Kulturgüter Gerbegasse 10 und Vordergasse 26 im ZNP seiner Schutzkategorie einzuteilen, den Ortsbildschutzperimeter im ZNP auf Art. 29, 30, 365, 369, 411, 415 und 1533 GB auszudehnen sowie das Verzeichnis der geschützten Gebäude und Objekte im PBR, Anhang 3, zu ändern;
- > Die Art. 27, 28, 32 Abs. 3 und Anhang 1 (bzgl. Überbauungsziffer) im PBR nicht zu genehmigen;
- > Folgende Artikel im PBR zu ändern:
 - > Art. 7 Abs. 4 (bzgl. Abstände),
 - > Art. 31 Abs. 10 (Industrie- und Gewerbezone),
 - > Art. 57 Abs. 1 (Parkierung).

(Gewährung des rechtlichen Gehörs, gemäss Art. 86 Abs. 2 RPBG und Art. 34 Abs. 1 RPBR).

Mit Brief vom 27. Februar 2014 wurde die Gemeinde Kerzers auf die Publikation des rechtlichen Gehörs aufmerksam gemacht und zur Stellungnahme innert 30 Tagen ab Publikation eingeladen.

Bei der RUBD sind 3 Stellungnahmen eingegangen:

- > Gemeinde Kerzers, (nachfolgend: Stellungnahme der Gemeinde)
- > LANDI Seeland AG, Bahnhofplatz 22, Postfach 155, 3210 Kerzers;
- > Verband der Gemeinden des Seebezirks, Route de la Ritta, 1789 Lugnorre.

Zu den Erwägungen siehe Erwägung IV, Pkt. 3. und 4. nachstehend.

III. Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe

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

Günstig ohne Bedingungen:

- > Amt für Bevölkerungsschutz und Militär (ABSM),
- > Amt für Energie (AfE),
- > Groupe E,
- > Bundesamt für Strassen (ASTRA),
- > Freiburgische Verkehrsbetriebe tpf,
- > Schweizer Bundesbahnen (SBB),
- > Wirtschaftsförderung (WIF),
- > Amt für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen (LSVW),
- > Amt für Gemeinden und Raumordnung, Kanton Bern,
- > Verband der Gemeinden des Seebezirks,
- > Gasverbund Mittelland AG,
- > Swisscom.

Günstig mit Bedingungen:

- > Amt für Archäologie des Kantons Freiburg (AAFR),
- > Tiefbauamt – Sektion Strassenprojekte (TBA-StrP),
- > Amt für Kulturgüter (KGA),
- > Amt für Mobilität (MobA) (zum Teil),
- > Amt für Wald, Wild und Fischerei (WaldA),
- > Eidgenössischer Schiessoffizier Kreis 5,
- > Büro für Natur- und Landschaftsschutz, BNLS (neu: Amt für Natur und Landschaft ANL).

Ungünstig:

- > Amt für Landwirtschaft (LwA) (zum Teil),
- > Amt für Umwelt (AfU),

- > Tiefbauamt – Sektion Gewässer (TBA-Gew),
- > Bundesamt für Raumentwicklung ARE,
- > Naturgefahrenkommission (NGK).

Gesamtgutachten des Bau- und Rauplanungsamtes (BRPA):

- > günstig mit Bedingungen.

Die Bedingungen in den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe bilden einen integrierenden Bestandteil der vorliegenden Genehmigung, sofern nachfolgend nicht anders entschieden wurde (siehe unter Erwägung IV nachstehend).

IV. Beurteilung durch die RUBD

Nach der Prüfung des Dossiers kann Folgendes festgehalten werden:

1. Erläuternder Bericht

1.1. Allgemeines

Der gesamte erläuternde Bericht soll auf noch ausstehende formelle und materielle Korrekturen und Ergänzungen überprüft werden, mithilfe der Gutachten der unter Erwägung III erwähnten konsultierten Amtsstellen und Organe.

1.2. Nach Themen

Umgang mit dem Verlust von Fruchtfolgeflächen (FFF)

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der OP werden Einzonungen vorgesehen, welche den Verlust von 20,5 ha FFF der Kategorie A erzeugen. Bei einem Verlust von mehr als 3 ha FFF wird gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. a und 34 Abs. 3 Bundesgesetz über die Rauplanung (RPG) das Bundesamt für Landwirtschaft (BLW) informiert. Ebenso wird gemäss Art. 46 der Rauplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 das ARE informiert und gegebenenfalls im Rahmen der Schlussprüfung konsultiert. Das ARE hat das Dossier überprüft und zu Ausdruck gebracht, dass es diese "erheblichen Neueinzonungen [...] nicht für zweckmässig [hält]". Zudem hat das ARE angezweifelt, dass "die für die Einzonungen notwendigen Nachweise (im Sinne des Urteils des Bundesgerichts 1C_15/2013 vom 9. August 2013 i. S. Gemeinde Cressier FR) erbracht" seien.

Daher führt die RUBD sowohl eine allgemeine als auch eine für jede Einzonung spezifische Interessenabwägung durch. Grundlage für die eingehenden Interessenabwägungen des BRPA haben folgende Dokumente gebildet:

- > Der Urteil des Bundesgerichts 1C_15/2013 vom 9. August 2013 i. S. Gemeinde Cressier FR;
- > Das umfangreiche Dossier zur Schlussprüfung der Gesamtrevision der OP;
- > Der am 18. Februar zugestellte Zusatz zum Erläuterungsbericht ("Ergänzende Beilage 5, Interessenabwägung zu den Einzonierungen").

Darauf gestützt stellt die RUBD fest, dass die Gemeinde sich sowohl im Planungsprozess als auch im definitiv eingereichten Dossier zur Schlussprüfung vertieft mit der Thematik der FFF auseinandergesetzt hat. Im erläuternden Bericht und im beigelegten Plan "Übersicht über die



landwirtschaftliche Bodeneignung" wird aufgezeigt, dass quasi nur hochwertige Böden um Kerzers vorhanden sind. Nur wenige Flächen mit geringerer Qualität der Böden würden für die Entwicklung des Siedlungsgebiets zur Verfügung stehen. Präziser gibt es einige Flächen, die sich auf Böden mit der weniger wertvollen Kategorie B2 erstrecken. Diese würden sich jedoch aus raumplanerischer Sicht nicht eignen: sie seien von der bestehenden Bauzone isoliert.

Die RUBD hat gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA diese Angaben überprüft und festgestellt, dass sie korrekt sind. Die einzige B2-Flächen befinden sich im Norden der Wilergasse (über den Detailbebauungsplan DBP Stockacker) oder südlich von der Oelegasse. Diese zwei Gebiete überschneiden sich jedoch mit den im Gemeinderichtplan Teil Bodennutzung definierten "langfristig fixe Sieglungsränder".

Überdies wird in den oben genannten Unterlagen tiefgehend argumentiert, dass sich diese Zonenerweiterungen auf die übergeordneten Planungen auf regionaler und kantonaler Ebene stützen. Der Regionale Richtplan des Seebezirks ist zurzeit in Vernehmlassung. Die in der OP Kerzers enthaltenen Vorschläge und Planungsmassnahmen sind mit diesem Plan konform (Kerzers soll zum neuen interkommunalen Zentrum werden, usw.).

Nach eingehender Analyse und Abwägung kommt die RUBD zum Schluss, dass die von der Gemeinde aufgeführten Begründungen die notwendigen Nachweise im Sinne des o.g. Bundesgerichtsurteil i. S. Gemeinde Cressier für den Verlust an FFF erbringen.

Materialabbau

Wenn die Gemeinde entscheidet, sich im erläuternden Bericht auf den Sachplan Materialabbau (SaM) zu beziehen, dann soll sie auch die Perimeter angeben (mit den entsprechenden Namen), welche im SaM verzeichnet sind. Somit können die verschiedenen Perimeter klar unterschieden werden. Gemäss SaM gibt es nämlich zwei Sektoren "vorrangiger" Abbau auf dem Gemeindegebiet, welche mit "Wirtsächer" (2265.01) und "Sunneberg" (2265.02) bezeichnet sind, während im Kap. 5.1.7 Materialabbau nur von einem Kiesabbauperimeter im Gebiet "Vorem Holz" die Rede ist.

Naturgefahren

Das Kap. 6.5.8 bzgl. Naturgefahren ist gemäss Gutachten der NGK zu korrigieren.

Schiessanlage

Die im Gutachten des Eidg. Schiessoffiziers Kreis 5 enthaltenen Ergänzungen sind im Erläuterungsbericht vorzunehmen.

2. Richtplandossier

2.1. Allgemeines

Das Richtplandossier ist gemäss Gesamtgutachten des BRPA zu bearbeiten.

Darstellung der Gewässer

Im Gutachten des TBA-Gew wird empfohlen, sämtliche Fliessgewässer auch in den GemRP Teile Bodennutzung und Landschaft darzustellen. Die RUBD folgt der Stellungnahme des BRPA und stellt fest, dass die existierenden Gewässer Inhalte des ZNP sind. Somit sind sie nicht auch im Instrument Richtplan darzustellen.

2.2. GemRP Teil Bodennutzung (D1)

Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Interessenabwägung bezüglich den künftigen Verlust an FFF wird im Rahmen einer allfälligen Einzonung der Richtplangebiete durchgeführt.

2.3. GemRP Teil Landschaft (D3)

Wildtierkorridore

Der sich über das nördliche Gemeindegebiet erstreckende Wildtierkorridor lokaler Bedeutung ist gemäss Gutachten des WaldA sowohl auf den Plan als auch in der Legende darzustellen.

Bezüglich der Bemerkung des WaldA zur Darstellungsart der Wildtierkorridore macht sich die RUBD die Abwägung des BRPA zu eigen. In der Tat, ist es im Richtplan ausreichend, die Wildtierkorridore in schematischer Form darzustellen.

Standorte für Ersatzpflanzungen

Gestützt auf das Gutachten des BNLS ist das Thema Ersatzpflanzung für die vorgesehene Entfernung von Einzelbäume, die im Rahmen der im ZNP ausgeschiedenen Einzonungen geschehen werden, noch zu präzisieren.

Daher wird der GemRP Landschaft mit der Bedingung genehmigt, dass schon jetzt die Standorte für die Ersatzpflanzungen festgelegt und die Massnahmen zur Aufwertung der Landschaft genauer erläutert werden (im dazugehörigen Bericht).

Amphibienlaichgebiet

Der Standort des Amphibienlaichgebiets ist gemäss Gutachten des BNLS zu korrigieren.

2.4. Erschliessungsprogramm (D 5)

Das Erschliessungsprogramm ist noch zu vervollständigen: es fehlt die Tabelle zur Übersicht des Erschliessungsprogramms, mit den vorgesehenen Erschliessungsfristen (in Jahren). Diese Ergänzung ist eine Bedingung zur Genehmigung. Hingegen erinnert die RUBD daran, dass die Kostenplanung der Gemeinde nicht genehmigt wird. Sie gilt also nur als informative Grundlage.

2.5. Formelle Korrekturen

Die RUBD beauftragt das BRPA, folgende Korrektur des GemRP Verkehr (D2) vorzunehmen:

- > Die eingezeichnete Haltestelle im Quartier Arnen (in der Nähe des Art. 8934 GB) existiert nicht: sie ist aus dem GemRP D2 zu entfernen.

3. Zonennutzungsplan

3.1. Allgemeines

Der ZNP ist gemäss den Gutachten der unter Erwägung III aufgelisteten Amtsstellen und Organe zu bearbeiten, sofern nachfolgend nicht anders entschieden wurde.



Die in der OP vorhandenen Pläne sind etwas zahlreich. Zur besseren und übersichtlicheren Lesbarkeit aller grundeigentümergehörigen Inhalte werden nachfolgend die noch vorzunehmenden Integrationen aufgeführt.

Detailbebauungspläne (DBP)

Der am 13. Februar 1990 genehmigte und im eingereichten OP-Dossier fehlende DBP "Äusseres Biberenzelgli" ist im ZNP darzustellen.

3.2. Zonennutzungsplan (E1)

3.2.1. Einzonung "Holzgasse" in die Wohnzone niederer Dichte II (WNII)

Gesamtgutachten des BRPA

Die Einteilung der Art. 1559, 8922 und 8923 GB in die WNII wird vom BRPA positiv begutachtet.

Hingegen wird die Einteilung der Art. 8598 und 8599 GB (teilweise) in die Freihaltezone (FHZ) negativ begutachtet. Dieses Teil der zwei Parzellen liegt im Raumbedarf eines eingedolten Gewässers und in einem Gebiet, das einer mittlerer Gefährdung durch Hochwasser ausgesetzt ist. Sie sind gemäss im Gutachten des TBA-Gew der Schutzzone für oberirdische Gewässer (Gewässerschutzzone, GSZ) zuzuteilen. Dies entspricht den gesetzlichen Regelungen zum Raumbedarf der Fliessgewässer bei der Ausscheidung neuer Bauzonen.

Das BRPA stellt zudem fest, dass das eingedolte Gewässer und der entsprechende Raumbedarf im ZNP darzustellen sind. Diesbezüglich wird auf die Gutachten des TBA-Gew zu den zwei Vorprüfungen verwiesen.

Stellungnahme der Gemeinde

Gewässerschutzzone: Die Gemeinde erklärt sich als bereit, den Gewässerraum im Bereich der neuen Wohnzone Holzgasse als Schutzzone zu sichern.

Erwägungen der RUBD

Die RUBD folgt den fachlichen Stellungnahmen des TBA-Gew und des BRPA: die Einzonung Holzgasse wird genehmigt mit dem Vorbehalt, dass die im Raumbedarf der Gewässer liegenden Teile der Art. 8598 und 8599 (Einteilung in die FHZ, in der Einzonung "Holzgasse") der GSZ zugeteilt werden. Folglich wird die Einteilung der Art. 8598 und 8599 GB (teilweise) in die FHZ nicht genehmigt, während die Einzonung der Art. 1559, 8922 und 8923 GB in die WNII genehmigt wird.

3.2.2. Nichtgenehmigung der Nutzungsart des in der Wohnzone niederer Dichte II (WNII) liegenden Teil der Einzonung "Scheueracher-Lindenacher"

Gesamtgutachten des BRPA

Die neue Bauzone "Scheueracher-Lindenacher" wird vom BRPA positiv begutachtet, jedoch nicht die Nutzungsart des in der WNII liegenden Teils (Art. 254-259 und 8429 GB). Gestützt auf den Bundesgerichtsentscheid zur Ortsplanung der Gemeinde Cressier vom 9. August 2013 (1C_15/2013), wäre eine die Verdichtung fördernde Zonenart angemessen. Dazu hat das LwA die Einzonung des Art. 252 GB aufgrund der noch ausgeübten landwirtschaftlichen Tätigkeit negativ begutachtet.

Nach der Abwägung stellt das BRPA fest, dass vom Aspekt der aktiven Landwirtschaftsbetriebe abgesehen, die meisten Grundsätze der Raumplanung des kantonalen Richtplans (KantRP) eingehalten werden:

- > Die Dimensionierung der Wohnzonen ist korrekt;
- > Die Standortbestimmung ist sinnvoll (nähe zum Dorfkern);
- > Die Siedlungskontinuität ist gewährleistet (das Gebiet befindet sich mitten in zwei bereits überbauten Wohnzonen).

Im Rahmen der Interessenabwägung bezüglich dem Verlust an FFF werden die im OP-Dossier dafür erbrachten Nachweise berücksichtigt. Dieser Problematik wurde bei der Prüfung dieser Einzonung umfassend Rechnung getragen.

Aus diesen Gründen wird die Einzonung "Scheueracher-Lindenacher" vom BRPA positiv begutachtet, während die Nutzungsart des Teils in der WNII negativ begutachtet wird.

Stellungnahme der Gemeinde

Gemäss Stellungnahme der Gemeinde sei die geforderte Anpassung der Zonenart zu diesem späten Planungszeitpunkt unverhältnismässig und entspreche nicht den örtlichen Gegebenheiten. "Die in der vorliegenden Ortsplanung vorgesehene Wohnzone niederer Dichte II entspricht den Möglichkeiten gemäss Baugesetz" und sie würde an dieser Hanglage einen "harmonischen Übergang vom bestehenden Einfamilienhausquartier zur neuen Wohnzone mittlerer Dichte I 'Scheueracher-Lindenacher'" gewährleisten. Das Ziel der qualitätsvollen und verdichteten Überbauung sei zudem explizit in den Vorschriften zum obligatorischen Detailbebauungsplan [in Art. 37 PBR] enthalten.

Erwägungen der RUBD

Die RUBD versteht sowohl das Anliegen der Gemeinde als auch die auf den Bundesgerichtsentscheid zur OP der Gemeinde Cressier vom 9. August 2013 (1C_15/2013) basierende Stellungnahme des BRPA. Dieser Entscheid war zum Zeitpunkt der Vorprüfung nicht vorhanden, somit ist keine Widersprüchlichkeit im Verfahren festzustellen. Dazu ist festzuhalten, dass sich das von der Gemeinde angesprochene raumplanerische Prinzip des harmonischen Übergangs zwischen zwei Quartiere nicht zwingend zugunsten einer niedrigeren Dichte ausspricht. Gestützt auf dem im Art. 1 RPG definierten Ziel der haushälterischen Nutzung des Bodens und des o.g. Bundesgerichtsentscheids wäre eine die Verdichtung fördernde Zonenart angemessen.

Nach eingehender Abwägung sieht die RUBD die Genehmigung der Einzonung "Scheueracher-Lindenacher" vor. Hingegen wird die Nutzungsart des in der WNII liegenden Teils (Art. 254-259 und 8429 GB) nicht genehmigt.

3.2.3. Einzonung "Arnen/Hasenberg"

Mit der kleinflächigen Einzonung "Arnen/Hasenberg" werden aufgrund der Anpassung an die Parzellengrenze Teile der Art. 1551, 1553 und 8938 GB (teilweise) in die WNII und in die FHZ eingeteilt. Diese Einzonung wird mit folgender Bedingung genehmigt: der Perimeter des DBP "Arnen" ist entsprechend dieser Erweiterung zu korrigieren.

3.2.4. Einzonung "Stöckenteilen-Wegmatte"

Nach eingehender Abwägung und Analyse der im Dossier und im Zusatz zum Erläuterungsbericht erbrachten Beweise und Begründungen wird die Einzonung "Stöckenteilen-Wegmatte" in die Industrie- und Gewerbezone (IGZ) genehmigt, unter dem Vorbehalt der Einhaltung der im Kap. 4.2. aufgezählten Bedingungen bezüglich der entsprechenden Zonenvorschriften des Art. 31 Abs. 10.

Die RUBD stellt nämlich fest, dass die Dimensionierung der Arbeitszonen kantonalen Bedeutung korrekt ist und das maximal zur Verfügung stehende Potential durch diese Einzonung von 92'395 m² nicht erschöpft wird. Ausserdem lässt sich diese bedeutende Einzonung auf FFF aus den in der Abwägung des BRPA erwähnten nachfolgenden Argumenten begründen:

- > Das Projekt zur Zonenerweiterung "Stöckenteilen-Wegmatte" ist Gegenstand der WIF im Rahmen der Neuen Regionalpolitik gewesen. Insbesondere hat diese Förderung/Unterstützung eine Reihe von Massnahmen ermöglicht, um die Verfügbarkeit und die Erschaffung dieser Ausdehnung der bereits existierenden Arbeitszone kantonalen Bedeutung zu ermöglichen;
- > Der Standort Kerzers ist derjenige, der über die besten Erschliessungsvoraussetzungen an das Eisenbahn- und Autobahnnetz im Grossen Moos verfügt. Demnach ist die Produktionsstätte in unmittelbarer Nähe mit dem Anschluss an die nationalen Verkehrsträger für die Produkteverteilung;
- > Das Grosse Moos ist das Hauptgebiet des Kantons Freiburg für den Gemüseanbau. Infolgedessen, besteht in der Region grosser Bedarf für die Auf- und Verarbeitung der landwirtschaftlichen Produkte.

Wegen der obenstehenden Argumente, sowie nach eingehender Abwägung und Analyse der im Dossier und im Zusatz zum Erläuterungsbericht erbrachten Nachweise, sieht die RUBD die Genehmigung dieser Einzonung vor. In der Tat ist die Begründung dieser Zonenausdehnung sowohl quantitativ als auch qualitativ eindeutig erbracht.

Wie einleitend bemerkt, wird diese Einzonung unter den Vorbehalt genehmigt, dass die im nachfolgenden Kap. 4.2. aufgeführten Bedingungen bezüglich des Art. 31 Abs. 10 des PBR eingehalten werden (hier die Zusammenfassung):

- > Für eine solch grosse Fläche ist ein DBP notwendig (für das gesamte Gebiet), um eine möglichst verdichtete Nutzung des Bodens sicherzustellen;
- > Die Ziele und Massnahmen des obligatorischen DBP sind zu ergänzen bezüglich:
 - > konkrete Massnahmen bezüglich der verdichteten Nutzung des Bodens,
 - > konkrete Massnahmen bezüglich der Erschliessung an den öffentlichen Verkehr (vgl. Gutachten des MobA),
 - > klare umzusetzende Lärmschutzmassnahmen (vgl. Gutachten des AfU und des TBA-StrP. Im PBR sind also die Ergebnisse der erstellten Lärmschutzstudie einzufügen.

Diese Nachweise und konkreten Massnahmen sind in Zusammenarbeit mit dem MobA, dem AfU und dem TBA-StrP zu erstellen. Sie sind spätestens bei der Einreichung des DBP-Dossiers zur Vorprüfung zu erbringen bzw. zu definieren.

3.2.5. Einzonungen "Moosgärten Nord" und "Moosgärten Süd"

Gesamtgutachten des BRPA

Die Arbeitszonen von lokaler Bedeutung weisen eine Überdimensionierung auf. Sie sind also nicht mit dem KantRP konform. Daher werden die grossflächige Einzonungen auf FFF "Moosgärten Süd" (Gewerbezone, Art. 8216-8237 und 8239-8241 GB) und "Moosgärten Nord" (Industrie- und Gewerbezone, 8391-8397 und 8906 GB) durch das BRPA negativ begutachtet.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde Kerzers erklärt, dass sie "die negative Begutachtung der zwei geplanten Arbeitszonen nicht nachvollziehen und [...] den angekündigten Ausschluss von der Genehmigung zur Ortsplanungsrevision nicht" akzeptieren könne. Diese Haltung gründe "einerseits auf den im Rahmen der 'aktiven Landpolitik' bereits seit dem Jahr 2010 laufenden und den zuständigen Kantonsstellen bekannten Entwicklungsarbeiten zu diesen Arbeitszonen. Die entsprechenden Angaben [seien] in den bisherigen Korrespondenzen und Planungsunterlagen hinreichend dokumentiert. Die geplanten Arbeitszonen seien "weder im Zusammenhang mit dem Antrag zur Aufnahme in den Sachplan noch im Rahmen der 2. Vorprüfung zur Ortsplanungsrevision im Grundsatz abgelehnt worden". Ausserdem seien für die "bemängelten Aspekte der Verkehrserschliessung (Qualität öV-Erschliessung, Einbindung in das Netz Langsamverkehr, Kapazität Strassenerschliessung)" laut Gemeinde stufengerechte Nachweise erbracht worden. Nicht zuletzt seien die "Zentrumsfunktion von Kerzers gemäss regionalem Richtplan See" begründet sowie die überkommunale, regionale, gar überkantonale Interessenabwägung und Nachweise erbracht worden.

Die im Gesamtgutachten der BRPA erbrachte Begründung für die negative Begutachtung ist die Überdimensionierung der Arbeitszonen von lokaler Bedeutung. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass diese "auf Unklarheiten und Missverständnissen bei der Auslegung der Dimensionierungsvorgaben" basiere. Insbesondere die im KantRP enthaltenen interpretationsbedürftigen Vorgaben zu den AZ kantonaler Bedeutung, die jahrelange und auf kantonaler Eben unterstützte aktive Landpolitik der Gemeinde, sowie die Nichtberücksichtigung seitens des BRPA der Aussiedlung der bereits ansässigen Betriebe geben der Gemeinde den Anlass zu einer detaillierten Stellungnahme. In der Tat seien in der Einzonung "Moosgärten Nord" für die Aussiedlung der LANDI Seeland AG aus der Kernzone bestimmt.

Ausgehend vom Beurteilungsansatz im Gesamtgutachten des BRPA hält die Gemeinde zur Genehmigungsfähigkeit der einzelnen Arbeitszonen folgendes fest:

Moosgärten Süd: Die Gemeinde stellt der RUBD den Antrag, die GZ "Moosgarten Süd" als Arbeitszone von kantonaler Bedeutung zu anerkennen und zu genehmigen. Sie erfülle nämlich die Dimensionierungsanforderungen und habe hervorragende Standortqualitäten. Wenn man diese Einzonung von 19'000 m² der IGZ "Stöckenteilen-Wegmatte" (92'395 m²) zurechne, dann würde die im KantRP vorgegebene maximale Reserve an AZ weitgehend nicht überschritten werden. Demnach wäre die Dimensionierung der AZ kantonaler Bedeutung auch mit der gewünschten Aufnahme der Einzonung "Moosgarten Süd" positiv ausfallen.

Moosgärten Nord: Die IGZ "Moosgarten Nord" könne hingegen als Arbeitszone von regionaler/lokaler Bedeutung eingestuft werden. Sie erfülle die Dimensionierungsanforderungen, da ein Grossteil der Fläche (ca. 2.3 von den totalen 3.8 Hektaren) für die Aussiedlung und Erweiterung des heute in der Kernzone ansässigen LANDI-Betriebs bestimmt sei. Der Nachweis zur Dimensionierung für die Einzonung der IGZ "Moosgarten Nord" (3.83 ha) ergebe sich "aufgrund des Entwicklungsspielraums für Arbeitszonen von regionaler/lokaler Bedeutung [...] und der

zusätzlich möglichen Einzonungsfläche für die Umsiedlung des LANDI-Betriebs (mit Erweiterung aus der Kernzone (Reservierung/Vorvertrag für 2.3 ha). Der vorgesehene Standort ist u.a. aufgrund der Verkehrslage sehr geeignet [...]. Schliesslich sei gemäss Gemeinde "aus regionaler Sicht von zentraler Bedeutung, dass die Zukunft der LANDI Seeland AG in Kerzers gesichert werden" könne.

Stellungnahme der LANDI Seeland AG

Die LANDI Seeland AG ist, wie von ihrer Stellungnahme zu entnehmen ist, "ein bedeutender Wirtschaftspartner für 600 Bauern im Seeland". Die von ihr betriebenen "Infrastrukturen auf verschiedenen Kern-Standorten sein veraltet und bedürfen einer grundlegenden Erneuerung an einem zentralen Standort". Dieser zentrale jedoch nicht in einem Ortskern gelegene Standort sei in Kerzers im Gebiet "Moosgärten Nord" identifiziert worden. An diesem Standort (Fläche von 23'000 m² sollte die Aussiedlung von über 25'800 m² von anderen diese erwähnten in den Dorfkerne gelegene Standorte.

Genauer gesehen würden sich die 25'830 m² aus den nachfolgenden Aussiedlungen von Ortskerne respektive Zu-Siedlungen aus mehreren Gemeinden des Seebezirks und des benachbarten Kanton Bern zusammensetzen:

- > Kerzers, 8'318 m²;
- > Murten, 1'850 m²;
- > Aarberg, 2'833 m²;
- > Ins, 7'766 m²;
- > Kallnach, 2'830 m²;
- > Täuffelen, 1'200 m²;
- > Treiten, 1'032 m².

Seit Jahren würden die Planung und die Verhandlungen für diese Aussiedlung und Fokussierung an einem einzigen Ort laufen. In der Tat seien schon der "Kredit für den Landkauf in der LANDI [so]wie [von der] fenaco bewilligt" und die positive Abstimmung in der Gemeindeversammlung bezüglich des Landverkaufs erbracht worden. (In "verbindlicher Partnerschaft" mit der fenaco bezwecke die LANDI Seeland AG, "die wirtschaftlichen Verhältnissen der Bauern zu fördern"). Das Unternehmen unterstreicht die aktive Landpolitik der Gemeinde, welche dieses Projekt ermöglichen würde.

Fest beschäftige die LANDI Seeland AG 130 Personen, zu welchen die Saisonarbeiter hinzu zu zählen seien. Diese Aussiedlung mit entsprechender Erweiterung würde neue Arbeitsplätze schaffen, sowie die Möglichkeit neuer Ausbildungsplätze in der Region. Ausserdem sei zu beachten, dass für "Moosgärten Nord" weder Detailhandel noch grosse Verkaufsflächen vorgesehen sind.

Ohne die Verwirklichung dieses wichtigen Projekts laufe man gemäss Stellungnahme des Unternehmens Gefahr, dass "die Gemeinden, insbesondere die Gemeinden Kerzers und Murten, die Kernzonen nie hochwertig nutzen können sowie dass [die] LANDI die Bedürfnisse [der] Bauern/Kunden unbefriedigend erfüllen können" wird.

Stellungnahme des Verbands der Gemeinden des Seebezirks

Der Gemeindeverband des Seebezirks erklärt in seiner Stellungnahme, dass die Einzonungen "Moosgärten Nord" und "Moosgärten Süd" für die gesamte Region des Seebezirks von grösster Bedeutung wären. Diese geplante neue Industrie- und Gewerbegebiete seien nämlich ein "zentraler Pfeiler der gesamtheregionalen Entwicklung der nächsten 10 Jahren", welcher nicht zuletzt im

regionalen Richtplan des Seebezirks (zur Zeit in Revision) enthalten sei. Dieser Richtplan lege grosses Gewicht auf die "zweckmässige Entwicklung der Arbeitszonen" und diese Einzonungen würden wegen "hervorragender Strassenerschliessung [...] über gute Voraussetzungen" verfügen. In der Tat könnten sie zusammen mit der AZ "Stöckenteilen-Wegmatte [...] an bestens erschlossener Lage im Zentrum eines Gemüseanbaugebietes von gesamtschweizerischer Bedeutung 15 Hektar Industrie- und Gewerbefläche verfügbar" machen. Aufgrund der aktiven Bodenpolitik der Gemeinde würden nämlich "hervorragende Voraussetzungen für eine kontinuierliche und qualitativ gute Weiterentwicklung der kantonalen Wirtschaftsachse Murten-Kerzers geschaffen". Ein Verzicht auf beide "sofort verfügbaren" neuen Arbeitszonen hätte für den Seebezirk "weitreichende wirtschaftliche Konsequenzen". Schliesslich sei die Aussiedlung der LANDI Seeland AG "von ihrem derzeitigen Standort unmittelbar beim Bahnhof Kerzers ins Areal Moosgärten Nord" ein zu unterstreichendes Projekt, wodurch sich "die Möglichkeit einer massgeblichen Nutzungsverdichtung an zentraler Lage im Dorfkern" ergeben würde.

Stellungnahme des Amts für Mobilität (MobA)

Moosgärten Süd: In seiner Stellungnahme bestätigt das MobA, dass die Einzonung "Moosgärten Süd" in einem Sektor gelegen ist, welcher die im KantRP für eine neue Arbeitszone von kantonalen Bedeutung erforderliche Kapazität γ (Gamma) aufweist. In der Tat befindet sich die Zone "in weniger als 1 km Distanz zu einer grossen Transitachse (circa 400 m Distanz zur kantonalen Hauptstrasse über die im Gemeinderichtplan eingezeichnete Erschliessung der Zone) und verfügt gemäss Verkehrsstudie für den Verkehrsknoten Moosgärten [...] über die Verkehrsqualität C."

Betreffend der Erschliessungsgüteklasse hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs (öV) wäre die Bedingung erfüllt, dass die Einzonung "Moosgärten Süd" mindestens eine Erschliessungskategorie D aufweisen muss, um als AZ kantonalen Bedeutung akzeptiert zu werden. In der Tat befindet sie sich in weniger als "1 km Fussdistanz zum Bahnhof Kerzers [...] (ca. 600 m), welcher die Haltestellenkategorie III aufweist."

Moosgärten Nord: Die Einzonung "Moosgärten Nord" erfüllt gemäss Stellungnahme des MobA sowohl die Kriterien des KantRP bezüglich der Kapazität für den motorisierten Individualverkehrs als auch bezüglich der gemäss kantonalem Verkehrsplan angemessenen Erschliessungsgüteklasse an den öV.

Erwägungen der RUBD

Die RUBD stellt fest, dass das BRPA beide Einzonungen "Moosgärten Nord" und "Moosgärten Süd" als AZ lokaler Bedeutung berechnet hat, da die Einhaltung aller im KantRP enthaltenen Kriterien und Bedingungen bezüglich der Aufnahme einer neuen AZ kantonalen Bedeutung im eingereichten Dossier nicht nachgewiesen war. Somit ergab sich eine klare Überdimensionierung der AZ lokaler Bedeutung und deshalb wurden beide Einzonungen vom BRPA negativ begutachtet.

Auf der Grundlage von neuen Angaben und Nachweisen bezüglich der Dimensionierung der Arbeitszonen, welche im Rahmen des rechtlichen Gehörs sowohl von der Gemeinde als auch vom Unternehmen LANDI Seeland AG vorgebracht wurden, erwägt nun die RUBD Folgendes bezüglich den Arbeitszonen kantonalen und lokaler Bedeutung:

"Moosgärten Süd": Aufgrund des erneuten Antrag der Gemeinde, die Einteilung des Areals "Moosgärten Süd" in die AZ kantonalen Bedeutung vorzunehmen, hat die RUBD die technische Stellungnahme des MobA eingefordert. Diese Amtsstelle hat nachgewiesen, dass vom Blickpunkt der Erschliessungsgüteklasse und der Kapazität Gamma dieses Gebiet mit den im KantRP enthaltenen Anforderungen konform ist (siehe oben). Die weiteren im KantRP enthaltene Bedingungen (Kap. 4. Arbeitszonen und kantonale Bodenpolitik) wurden von der RUBD eingehend

überprüft und haben ergeben, dass sich die Einzonung "Moosgärten Süd" dafür eignet. Schliesslich erweise sich die Dimensionierung der Arbeitszonen kantonaler Bedeutung auch mit der Einzonung der 19'007 m² dieser Einzonung als KantRP-konform (Einzonung von 111'402 m² mit ein Potential für 146'700m²).

Gestützt auf diese Gründe genehmigt die RUBD die Einzonung der Art. 8216-8237 und 8239-8241 GB in die Gewerbezone "Moosgärten Süd" und ihre Aufnahme in den Arbeitszonen kantonaler Bedeutung, mit dem Vorbehalt, dass die nachfolgend formulierte Korrektur des Art. 38 Abs. 4 PBR vorgenommen wird (vgl. Kap. 4.2.).

"Moosgärten Nord": Der von der LANDI AG erbrachten Nachweis des tatsächlichen Bedarfs dieser Einzonung basierend auf einer tiefgehender Abwägung auf regionaler Ebene, bringt neue Angaben hervor und spricht für eine erneute Prüfung dieser Einzonung.

Basierend auf dem zwischen Gemeinde und Unternehmen unterschriebenen Vorvertrag und des genehmigten Kredits für den Landkauf wägt die RUBD ab, dass die für die Aussiedlung der LANDI Seeland AG vorgesehene Fläche von 23'000 m² als "für die Erweiterung der bestehenden Unternehmen bestimmten Flächen" zu betrachten sind. Gemäss KantRP sind diese nicht in der Berechnung der Dimensionierung der Arbeitszonen zu berücksichtigen. Ausserdem stellt die RUBD fest, dass sowohl das Potential für Erweiterungen der AZ lokaler Bedeutung bezüglich den Gesamtgutachten des BRPA zu berichtigen ist (es beträgt 16'579 m² und nicht 14'113 m²), als auch die Fläche der Einzonung als AZ kantonaler Bedeutung von "Moosgärten Süd" nicht mehr mitzurechnen ist. Die daraus neu berechnete Dimensionierung der AZ lokaler Bedeutung weist somit keine Überdimensionierung mehr auf (die effektive Einzonung von 15'314 m² überschreitet nicht die oben genannte maximal zulässige Reserve). Schliesslich stellt die RUBD fest, dass die LANDI in "Moosgärten Nord" weder Detailhandel noch grosse Verkaufsflächen vorsieht (wie auch im PBR der Gemeinde festgelegt).

Darauf gestützt genehmigt die RUBD die Einzonung der Art. 8391-8397 und 8906 GB in die Industrie- und Gewerbezone "Moosgärten Nord" als Arbeitszonen lokaler Bedeutung, mit der Bedingung, dass Art. ~~34~~ Abs. ~~4~~ PBR wie nachfolgend im Kap. 4.2. erwähnt korrigiert wird.

31 11

Nachfolgend eine Zusammenfassung davon:

- > Für eine solch grosse Fläche ist ein DBP notwendig (für das gesamte Gebiet), um eine möglichst verdichtete Nutzung des Bodens sicherzustellen;
- > Die Ziele und Massnahmen des obligatorischen DBP sind zu ergänzen bezüglich:
 - > konkrete Massnahmen bezüglich der verdichteten Nutzung des Bodens,
 - > Festlegung der Siedlungsbegrenzung,
 - > klare umzusetzende Lärmschutzmassnahmen (vgl. Gutachten des AfU und des TBA-StrP bezüglich der IGZ "Stöckenteilen-Wegmatte"). Im PBR sind also die Ergebnisse der erstellten Lärmschutzstudie einzufügen.

Diese Nachweise und konkreten Massnahmen sind in Zusammenarbeit mit dem MobA, dem AfU und dem TBA-StrP zu erstellen. Sie sind spätestens bei der Einreichung des DBP-Dossiers zur Vorprüfung zu erbringen bzw. zu definieren.

3.2.6. Nichtgenehmigung der Einzonung "Spezialzone D, Reitbetrieb Notz"

Gesamtgutachten des BRPA

Die "Spezialzone D, Reitbetrieb Notz" wird vom BRPA negativ begutachtet.

Es ist festzustellen, dass die Einteilung dieses Gebiets in die Bauzone eine Kleinbauzone schaffen würde. Wie auch im Gutachten des ARE verdeutlicht, ist die Erschaffung solch einer vom restlichen Siedlungsgebiet isolierten Bauzone zu untersagen. Sie entspricht nämlich nicht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, welche in Art. 1 und 3 RPG festgelegt sind. Daher ist sie nicht mit der übergeordneten Gesetzgebung konform und wird negativ begutachtet.

Davon abgesehen würden die im ZNP und im PBR enthaltenen Planungsinhalte nicht genügen: sie wurden nicht gemäss den Angaben des KantRP zum Thema Reitsport erstellt. In der Tat wurde für dieses Gebiet kein obligatorischer DBP vorgesehen (im KantRP noch als Spezialplan definiert); die Begründung des öffentlichen Interesse an dieser Spezialzone sowie die Koordination bezüglich den Reitsportwegen auf überkommunaler Ebene sind im Dossier nicht nachgewiesen.

Schliesslich ist noch anzumerken, dass in den vergangenen Jahren mehrere Sonderbewilligungen für Bauten ausserhalb der Bauzone für diesen Reitbetrieb erteilt wurden.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde erklärt sich mit dieser Änderung bezüglich des angenommenen ZNP einverstanden.

Erwägungen der RUBD

Im Vorhandensein der negativen Begutachtung des ARE und des BRPA in der Schlussprüfung dieser Gesamtrevision, hat die RUBD ein rechtliches Gehör bezüglich der Nichteinzonung des Reitbetriebs gewährt. Die Gemeinde hat sich mit der vorgesehenen Änderung einverstanden erklärt; die betroffenen Grundeigentümer haben dazu nicht Stellung genommen.

Trotz der Tatsache, dass die bestehenden Bauten und Anlagen über Sonderbewilligungen bewilligt worden sind, würde die geplante "Spezialzone D, Reitbetrieb Notz" die Nutzung von landwirtschaftlichem Boden als privatwirtschaftlichen Reitbetrieb mit hohem Ausbaupotential (Nebenbauten, Clublokal mit Buvette, Tribünen, Beleuchtungsanlagen usw.) ermöglichen und rechtlich verankern (Art. 44 Abs. 1 und 2 PBR). Die einzigen baulichen Einschränkungen von Art. 44 Abs. 3 und 5 PBR würden die Lärmempfindlichkeitsstufenbeschränkung auf III und die Masse und Gestaltung der Neubauten auf eine maximale Gebäudelänge von 50 m und -höhe von 12 m festlegen.

Die in der OP enthaltenen Bestimmungen entsprechen den Vorgaben des kantonalen Richtplans nicht: für diese Einzonung von 33'183 m² wurde weder ein obligatorischer DBP (mit genaueren Gestaltungsmassnahmen) noch ein Parkplatzkonzept vorgesehen. Auch wurde die Bestimmung nicht aufgenommen, dass nach einer möglichen Auflösung des Betriebs die Zone zurück in die Landwirtschaftszone ausgeschieden werden sollte.

Die RUBD erwägt, gestützt auf die raumplanerischen Grundsätze der haushälterischen Nutzung des Bodens nach Art. 1 und 3 RPG, dass die geplante Einzonung die Kriterien einer Bauzone (gemäss Art. 15 RPG) nicht entspricht. Dieser Betrieb liegt nämlich nicht im weitgehend überbauten Gebiet und seine Einzonung würde zu einer rechtswidrigen Inselbauzone führen. In der Interessenabwägung liegt vorliegend kein überwiegendes öffentliches Interesse vor, welches, trotz der negativen Begutachtung der betroffenen Amtsstellen sowie der oben erwähnten Bemerkungen (z.B. Fehlen eines Detailbebauungsplans), für eine Einzonung sprechen würden. In der Tat würde die geplante Einzonung viel mehr als nur eine massvolle Erweiterung des Betriebs ermöglichen. Die RUBD kann die Spezialzone Reitbetrieb Notz somit weder als Spezialzone nach Art. 15 RPG, noch als Spezialzone nach Art. 18 RPG genehmigen.



3.2.7. Nichtgenehmigung der Umzonung "Kreuzberg" (Art. 492 GB)

Gesamtgutachten des BRPA

Gemäss Gutachten des WaldA ist die bestockte Fläche (Doktorwäldli) ein Waldareal und soll als solches dargestellt werden. Gemäss zusätzlichen Informationen vom WaldA ist kein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt worden, da diese Parzelle schon im Grundbuch als Waldareal verzeichnet ist. Dies basiert auf das Zutreffen der im Art. 3 des Gesetzes vom 2. März 1999 über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen (WSG) enthaltene Definition des Waldes. Dieser Artikel sagt, dass: "Eine Bestockung [...] als Wald [gilt], wenn sie 800 m² gross und mindestens 12 m breit ist und wenn die Einwuchsfläche mindestens 20 Jahre alt ist; ein Waldsaum von 2 m Breite wird berücksichtigt."

Das BRPA folgt dieser Stellungnahme. Die Umzonung in die FHZ des vorher in der WNII liegenden Art. 492 GB wird negativ begutachtet. Diese Fläche ist dem Wald zuzuteilen.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde äussert sich dagegen, das sogenannte "Doktorwäldli" (Teil der Parzelle Nr. 492 GB) als Waldareal zu bezeichnen. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass "die in der Ortsplanung vorgesehene bestockte FHZ dem angestrebten ökologischen Wert und dem Nutzen als Freifläche für das Quartier am besten entspricht". Zudem dürfe die Nutzung der angrenzenden Grundstücke nicht durch Waldabstandslinien eingeschränkt werden. "Wenn keine andere Losung möglich ist, strebt die Gemeinde ein Rodungsverfahren mit Ersatzaufforstung analog zum laufenden Geschäft Freihaltezone Allmend an."

Stellungnahme des Amts für Wald, Wild und Fischerei (WaldA)

Eine Umzonung ist nicht möglich, ohne ein gesetzeskonforme Rodungsgesuchverfahren durchzuführen. Ein solches lag im Zeitpunkt der Stellungnahme (11. April 2014) beim WaldA nicht vor. Im Rahmen des Rodungsgesuchs würde die notwendige Ersatzaufforstung definiert. Es sei also frühzeitig, eine Änderung der Zonenart im ZNP vorzunehmen, bevor der endgültige Entscheid bezüglich eines hypothetischen Rodungsgesuchs vorliegt.

Erwägungen der RUBD

Die RUBD versteht sowohl das Anliegen der Gemeinde und der Grundeigentümer, als auch die fachlichen Bedenken der betroffenen Amtsstellen. Eine Umzonung vor der Bewilligung des Rodungsgesuchs mit Ersatzpflanzungen widerspricht den Prinzipien der Rauplanung sowie den gesetzlichen Grundlagen in Sachen Waldareal.

Die RUBD folgt daher der Position des WaldA und des BRPA und sieht keine Genehmigung der Umzonung des Art. 492 GB in die FHZ vor. Diese Fläche ist dem Wald zuzuteilen.

3.2.8. Sistierung der Genehmigung der Einzonung "Allmend" (Art. 1190 GB)

Gesamtgutachten des BRPA

Gemäss WaldA ist die bestockte Fläche auf Art. 1190 GB ein Waldareal und sollte als solches dargestellt werden. Es ist jedoch festzustellen, dass aktuell ein Rodungsgesuch mit entsprechender Festlegung der Kompensation des Waldareals noch im Bewilligungsverfahren ist. Von einer Koordination mit diesen Verfahren kann nicht abgesehen werden. Eine Einzonung kann erst dann positiv begutachtet werden, wenn die Rodungsbewilligung erteilt wird. Daher kann diese



Einzonung in die FHZ noch nicht zur Genehmigung gelangen und schlägt der RUBD vor, dass diese Einzonung bis zur Bewilligung des Rodungsgesuchs sistiert werde.

Gewässerschutzzone: Gestützt auf das Gutachten des TBA-Gew ist der im Raumbedarf der Gewässer liegende Teil des Art. 1190 GB der Gewässerschutzzone zuzuteilen. In der Tat dürfen keine im Raumbedarf eines Gewässers liegende Gebiete in die Bauzone eingeteilt werden.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde strebt weiterhin die Einzonung "Allmend" (Parzelle Nr. 1190GB) in die FHZ an. Das geforderte Rodungsgesuch mit Ersatzaufforstung sei im Gang.

Gewässerschutzzone: Die Zuteilung in die Gewässerschutzzone des im Raumbedarf liegenden Teils des Parzelle Nr. 1190 GB wird von der Gemeinde nicht widersprochen.

Stellungnahme des Amts für Wald, Wild und Fischerei (WaldA)

Obwohl ein Rodungsgesuch mit Vorschlag für die Kompensation durch Ersatzpflanzung beim WaldA eingetroffen ist, ist es vor der endgültigen Entscheidung nicht möglich, eine Einzonung im ZNP vorzunehmen.

Erwägungen der RUBD

Die RUBD versteht das Anliegen der Gemeinde und nimmt das laufende Verfahren des eingereichten Rodungsgesuchs zur Kenntnis. Eine allfällige Einzonung würde jedoch nicht den Prinzipien der Raumplanung sowie den gesetzlichen Grundlagen in Sache Waldareal entsprechen. Die Verfahrenskoordination ist in Sache Rodungsbewilligungen und Einzonungen unerlässlich.

Gewässerschutzzone: Bezüglich der Zuteilung der im Raumbedarf des Biberenbachs liegenden Teil der Parzelle Nr. 1190 GB weist die RUBD auf die oben erwähnte Sistierung der Einzonung "Allmend". Da diese Einteilung in die FHZ mit dem vorliegenden Entscheid nicht der Bauzone zugeteilt wird, ist der ZNP betreffend des Raumbedarfs momentan nicht vorzunehmen.

Darauf gestützt entscheidet die RUBD, dass die Genehmigung der Einteilung des Art. 1190 GB in die FHZ bis zum Entscheid bezüglich des Rodungsgesuchs sistiert wird. Im Falle der Bewilligung des eingereichten Rodungsgesuchs und der darauffolgend ermöglichten Einzonung des Art. 1190 GB in die FHZ wird die Zuteilung in die Gewässerschutzzone des im Raumbedarf liegenden Teil der Parzelle jedoch eine Bedingung für die Genehmigung sein.

3.2.9. Nichtgenehmigung der Auszonung "Industriestrasse, Art. 1172 und 1194 GB"

Das Areal eines Industriegleises kann nicht als Landwirtschaftszone dargestellt werden. Die Art. 1172 und 1194 GB sind nämlich Gleise für den Industrietransport: folglich gehören sie zur Industrie- und Gewerbezone (IGZ). Die RUBD folgt dem BRPA: die entsprechende Korrektur des ZNP ist eine Bedingung für die Genehmigung.

3.2.10. Sistierung des Ortsbildschutzperimeter, Nichtgenehmigung des Perimeters "Spezielle Vorschriften Bebaubarkeit, Art. 10 Abs. 5 [PBR]" auf Parzellen Nr. 56 und 58 GB sowie Korrektur des Ortsbildschutzperimeters

Gesamtgutachten des BRPA

Die Gemeinde hat in mehreren Einspracheentscheiden auf einen "zusätzlichen, nachgelagerten Planungsschritt" bezüglich des Dorfkerns und dem Ortsbildschutzperimeter hingewiesen. Diese Arbeiten würden dann zu einer erneuten Auflage des ZNP und des PBR führen (Änderung der OP). Unterdessen wurden erste Vorkehrungen für die Ausarbeitung dieses nachfolgenden Planungsschritts getroffen.

Da die Gemeinde klar zum Ausdruck bringt, dass sie die Regelung des Ortsbildschutzes in der Dorfzone, der Dorfkernzone sowie der Kernzone noch vertieft überprüfen und allenfalls anpassen will, rechtfertigt sich eine Genehmigung im jetzigen Zeitpunkt nicht. Daher schlägt das BRPA der RUBD vor, das Genehmigungsverfahren bezüglich des Ortsbildschutzperimeters im Zonennutzungsplan sowie für Artikel 10 des PBR auszusetzen. Ansonsten könnte die Gemeinde später Probleme mit der vorgesehenen Teilrevision betreffend dem Dorfkern bekommen (Grundsatz der Stabilität der Pläne).

Diese Sistierung hat zur Folge, dass im Bereich des Ortsbildschutzperimeters gemäss dem öffentlich aufgelegten Plan weiterhin eine zeitweilige Bausperre gilt (Art. 91 Abs. 1 RPBG). Die Baubewilligungsbehörde wird einzelfallweise zur Verhinderung von schädigenden Verzögerungen mit ausdrücklicher Zustimmung der Gemeinde und des Amtes Bauten und Anlagen bewilligen können, die dem aufgelegten Plan entsprechen.

Diesbezüglich ist gemäss Gutachten des KGA der Ortsbildschutzperimeter zu ergänzen: er ist auch auf Art. 29, 30, 365, 369, 411, 415 und 1533 GB auszudehnen. Das BRPA bemerkt, dass diese Korrektur unabdingbar ist: trotz der vorgeschlagenen Sistierung soll der Ortsbildschutzperimeter schon jetzt vollständig und korrekt sein. Diese Korrektur wird zur Folge haben, dass auch auf diesen zusätzlichen Parzellen jedes Bauvorhaben der ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinde und des Amtes bedürftig wird.

Hingegen wird der Perimeter "spezielle Vorschriften Bebaubarkeit Art. 10 Abs. 5" in der Dorfzone (Parzellen Art. 56 und 58 GB) negativ begutachtet. Diese Abwägung basiert auf einer möglichen rechtsungleichen Behandlung der Grundeigentümerschaft innerhalb des Ortsbildschutzperimeters, welche sich aus diesen Vorschriften ergibt. In der Tat gilt im ganzen durch den Ortsbildschutzperimeter überlagerten Gebiet ein allgemeines Neubauverbot. Es wird nicht genügend dargelegt, wieso einzig auf zwei Parzellen in der Dorfzone eine Ausnahme gemacht werden soll.

Durch die Sistierung der Genehmigung betreffend Ortsbildschutzperimeter und Art. 10 PBR, beziehungsweise die Nichtgenehmigung des Perimeter "spezielle Vorschriften Bebaubarkeit Art. 10 Abs. 5" in der Dorfzone (Parzellen Art. 56 und 58 GB) wird eine Beeinträchtigung der nun durch die Gemeinde vorgesehenen Planungsmassnahmen verhindert.

Für die Parzellen Art. 67, 68, 1002 und 1003 GB ist dagegen festzustellen, dass die in der OP vorgesehenen Umzonung in die Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) klar stellt, dass sich die ausnahmsweise vorzusehende Bebaubarkeit im Interesse der Allgemeinheit begründen lässt (gemäss Erläuterungsbericht ist dort die Erweiterung der Schulanlage geplant). Daher werden für diese Parzellen sowohl die Umzonung als auch die Erstellung des Perimeters "spezielle Vorschriften Bebaubarkeit Art. 10 Abs. 5" vom BRPA positiv begutachtet.

Stellungnahme der Gemeinde

Sistierung Ortsbilschutzperimeters und der dazugehörigen Vorschriften: Der Gemeinderat ist einverstanden, dass das Genehmigungsverfahren betreffend die Festlegung des Ortsbilschutzperimeters im ZNP sowie Art. 10 im PBR sistiert wird. Nichtsdestotrotz müsse es "zwingend bis zur Genehmigung des 'Entwicklungskonzept Dorf kern' weiterhin möglich sein, Baugesuche für Umbauten, Ersatzbauten und Neubauten innerhalb des Ortsbilschutzperimeters, die die Auflagen und Bedingungen des Amtes für Kulturgüter einhalten, zu bewilligen."

Nichtbebaubarkeit Parzellen Nr. 56 und 58 GB: Die Gemeinde ist mit der Nichtgenehmigung des Perimeters "Spezielle Vorschriften Bebaubarkeit, Art. 10 Abs. 5 [PBR]" auf Parzellen Nr. 56 und 58 GB einverstanden.

Korrektur des Ortsbilschutzperimeters: Die Ausdehnung des Ortsbilschutzperimeters um die Parzellen Nr. 29, 30, 411, 415, 369, 365, 1533 GB wird von der Gemeinde bestritten. Der im ZNP dargestellte Ortsbilschutzperimeter entspreche nämlich "den bereinigten Unterlagen nach der 2. Vorprüfung der Ortsplanungsrevision" und wäre mit dem mit dem KGA eingehend besprochen worden. Im Sinne der Planungssicherheit müsse sich die Gemeinde auf zugesicherte Punkte verlassen können.

Stellungnahme des Amtes für Kulturgüter (KGA)

Sistierung Ortsbilschutzperimeters und der dazugehörigen Vorschriften: Das KGA erklärt sich mit den vorgeschlagenen Sistierungen einverstanden: die Gemeinde sei bereits bei der Erarbeitung des "Entwicklungskonzepts Dorf kern", in enger Zusammenarbeit mit dem KGA.

Korrektur des Ortsbilschutzperimeters: Gemäss eingehender Stellungnahme des KGA wären "alle fraglichen Parzellen gemäss ISOS und dem Kantonalen Richtplan als schützenswert" einzustufen. Der als Beilage der Stellungnahme der Gemeinde vorgelegten Plan "Teile der Ortschaft, die aufgrund des Vorschlags des Amtes für Kulturgüter unter Schutz gestellt werden müssen" würde ja den Ortskern von Kerzers mit ISOS-Perimetern aufzeigen. "Rot markiert sind darin die Umgebungszonen I, das Gebiet 1 und die Baugruppen 7.3, 1.2 und 1.1." Die Art. 29, 30, 411, 365 und 1533 liegen gemäss diesen Plan "innerhalb oder zum Teil innerhalb der Baugruppe 7.3 und des Gebietes 1 und sind rot markiert. Der Plan ist somit nicht zwingendermassen ein Beleg dafür, dass das KGA Zugeständnisse gemacht hat, die den Ortsbilschutzperimeter um diese Parzellen verkleinern sollen. Zur Frage stünden folglich in erster Linie Art. 369 und 415, welche eventuell nicht integriert werden könnten."

Erwägungen der RUBD

Sistierung Ortsbilschutzperimeters und der dazugehörigen Vorschriften: Die RUBD wägt ab, dass die vom BRPA vorgeschlagene Sistierung die beste Lösung ist: das Genehmigungsverfahren bezüglich des Ortsbilschutzperimeters im Zonennutzungsplan sowie für Artikel 10 des PBR ist demnach bis zum nachgelagerten und bereits angefangenen Planungsschritt zu sistieren.

Dadurch wird eine spätere Konfliktsituation mit der vorgesehenen Teilrevision betreffend dem Dorf kern vermieden (Grundsatz der Stabilität der Pläne).

Bezüglich der Übergangsphase bis zur Genehmigung des "Entwicklungskonzepts Dorf kern" ist folgendes festzuhalten: Baugesuche können weiterhin genehmigt werden insofern, dass sie mit dem öffentlich aufgelegten und angenommenen Art. 10 PBR konform sind. Vorübergehend werden sie wegen der Sistierung der Genehmigung dieses Artikels unter Anwendung der positiven Vorwirkung der Pläne und mit ausdrücklicher Zustimmung der Gemeinde und des BRPA vom Oberamt genehmigt werden können (vgl. Art. 91 Abs. 2 RPBR), falls sie die in Art. 10 PBR festgelegten

Vorschriften einhalten. Folglich, und zur Klärung bezüglich der oben stehenden Stellungnahmen der Gemeinde, werden keine Baubewilligungen für Neubauten im sistierten Ortsbildschutzperimeter möglich sein (gemäss Art. 10 Abs. 5 des angenommenen PBR der Gemeinde Kerzers).

Nichtbebaubarkeit Parzellen Nr. 56 und 58 GB: Aufgrund des allgemeinen Neubauverbots im ganzen Gebiet des Ortsbildschutzperimeters und der möglichen rechtsungleichen Behandlung der Grundeigentümerschaft (auf zwei Parzellen könnte man bauen, auf allen anderen nicht) sieht die RUBD die Verweigerung der Genehmigung des Perimeters "Spezielle Vorschriften Bebaubarkeit, Art. 10 Abs. 5 [PBR]" für die in der DZ liegenden Art. 56 und 58 GB vor.

Korrektur des Ortsbildschutzperimeters: Die RUBD versteht sowohl das Anliegen der Gemeinde als auch die fachlichen Bedenken der interessierten Amtsstellen. Nach eingehender Prüfung und Interessenabwägung wird entschieden, dass der Ortsbildschutzperimeter gemäss Grundlagen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) auf den folgenden Parzellen erweitert werden soll:

- > Art. 29, 30 und 411 GB, bezüglich des jeweiligen in der Baugruppe 7.3 im ISOS liegende Teils;
- > Art. 365 und 1533 GB, bezüglich des jeweiligen im Gebiet 1 des ISOS liegende Teils.

Das gänzlich in der Umgebungsrichtung IX des ISOS liegende Art. 369 GB sowie das im Gebiet 7 des ISOS liegende Art. 415 GB sind hingegen nicht zwingend im Ortsbildschutzperimeter aufzunehmen.

Gestützt auf der Tatsache, dass die Genehmigung der Festlegung des Ortsbildschutzperimeters im ZNP sowie der dazugehörigen Vorschriften des PBR sistiert werden, wird die Anpassung des Ortsbildschutzperimeters bezüglich der Art. 29, 30, 365, 411 und 1533 GB des ZNP bezüglich der Darstellung des Ortsbildschutzperimeters ebenfalls bis zum nachgelagerten Planungsschritt sistiert.

3.2.11. Geschützte unbewegliche Kulturgüter

Gesamtgutachten des BRPA

Der ZNP E1 soll bezüglich der geschützten Kulturgüter gemäss dem Gutachten des Amtes für Kulturgüter (KGA) korrigiert werden (Gerbestrasse 10 hat die Schutzkategorie 1 anstelle von der 2, während Vordere Gasse 26 die Schutzkategorie 2 statt die 3 hat).

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde erstellt indirekt eine positive Stellungnahme, da sie sich mit allen nicht präzise behandelten Änderungen, welche Gegenstand des rechtlichen Gehörs waren, einverstanden erklärt.

Erwägungen der RUBD

Die Schutzkategorie der nachfolgenden geschützten Kulturgüter sind im ZNP zu korrigieren: Gerbegasse 10 hat die Schutzkategorie 1 (statt der 2), während Vordere Gasse 26 mit der Schutzkategorie 2 darzustellen ist (und nicht mit der 3).

3.2.12. Darstellung der Gewässer

Gesamtgutachten des BRPA

Gemäss Angaben des TBA-Gew sollen noch zwei eingedolte Zuflüsse des Mariabrünnenbachs inklusive Raumbedarf im ZNP dargestellt werden. Es handelt sich um den linksseitigen Zufluss beim Schwimmbad und den rechtsseitiger Zufluss bei im Gebiet der Holzgasse.



Stellungnahme der Gemeinde

Gemäss Stellungnahme der Gemeinde seien die zwei Gewässer beim Schwimmbad und bei der Holzgasse auf den alten Katasterplanen der Gemeinde Kerzers aus den Jahren 1865 und 1866 nicht verzeichnet. Die Gemeinde erklärt sich als "grundsätzlich bereit, diese Fliessgewässer im Zonennutzungsplan darzustellen. Der Kanton (Tiefbauamt Sektion Gewässer) wird ersucht, bei der Suche der ursprünglichen Wasserläufe aktive Unterstützung zu leisten".

Erwägungen der RUBD

Die Darstellung des im ZNP fehlenden linksseitigen Zufluss beim Schwimmbad und des ebenfalls nicht verzeichneten rechtsseitiger Zufluss bei im Gebiet der Holzgasse ist eine Bedingung zur Genehmigung. Die Gemeinde soll in Zusammenarbeit mit dem TBA-Gew die dafür nötigen Untersuchungen vornehmen.

3.2.13. Gewässerschutzzone auf Art. 1074 und 1075 GB

Die RUBD macht sich die Abwägung des BRPA zu eigen: in Hinsicht auf die Bemerkung des TBA-Gew bezüglich die Parzellen Art. 1074 und 1075 GB ist festzustellen, dass es sich nicht um eine neue Bauzone handelt. Folglich ist der ZNP vollständig (mit der Darstellung des Gewässers, des Raumbedarf und der Baulinie) und muss nicht geändert werden.

3.2.14. Raumbedarf der Gewässer

Die im nachfolgenden Kap. 3.3. aufgeführten Korrekturen des "Übersichtsplan Raumbedarf Fliessgewässer des Biberenbachs" sind im ZNP zu integrieren.

3.2.15. Gewässerschutzzone

Die Bemerkung des TBA-Gew bezüglich der zu erstellende Gewässerschutzzone auf Parzellen Art. 1074, 1075 GB ist nicht zu folgen: es nicht handelt sich nämlich nicht um eine neue Bauzone. Folglich ist der ZNP vollständig (mit der Darstellung des Gewässers, des Raumbedarf und der Baulinie) und muss nicht geändert werden.

3.2.16. Siedlungsentwässerung

Bezüglich der negativen Begutachtung des AfU betreffend die Unterkapazität, welche die zurzeit betriebene Abwasserreinigungsanlage (ARA) aufweist, macht sich die RUBD die Abwägung des BRPA zu eigen. In der Tat sind die Einzonung der Spezialzone C für die ARA und die vorgesehen Erweiterung der bestehenden Anlage wichtige erste Schritte zur Lösung dieser Problematik.

Die RUBD stellt jedoch die Bedingung, dass die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem AfU Lösungsmassnahmen zur Problematik Siedlungsentwässerung und Kapazität der ARA erarbeiten wird.

3.2.17. Chemische und technische Risiken

Die gemäss Gutachten des AfU im ZNP E1 fehlende Gasleitung ist darzustellen.

3.2.18. Archäologische Perimeter

Die Darstellung der archäologischen Perimeter im ZNP ist gemäss Gutachten des AAFR zu vervollständigen.



3.2.19. Existierende Schiessanlage

Gemäss Gutachten des Eidg. Schiessoffiziers Kreis 5 ist die Schiesslinie der 50 m Kleinkaliberschiessanlage im ZNP darzustellen.

3.2.20. Formelle Korrekturen

Folgende formelle Korrekturen sind von der Gemeinde im ZNP vorzunehmen:

- > Diverse Korrekturen bezüglich dem "Waldareal", gemäss Gutachten des WaldA;
- > Ergänzung in der Legende bezüglich "Geschützte Landschaftselemente", gemäss Gutachten des BNLS;
- > Die Darstellung der Grenze der Landschaftsschutzperimeter Sunneberg ist zu korrigieren: die Fläche dieses Perimeters soll klar abgegrenzt werden;
- > Die genaue Bemassung des Perimeters für diversifizierte Landwirtschaft "A) Moosacher" soll auf den Plan vermerkt werden.

3.3. ZNP Gefahrenkarte (E2)

Im Plan ist die Parzelle Art. 8300 GB im Gebiet Turbenmoos als Bereich mittlerer Gefährdung darzustellen. Für genauere Angaben verweist die RUBD auf die Gutachten der NGK und des TBA-Gew (mit der dafür vorgesehenen Planbeilage 4).

Die RUBD genehmigt den ZNP Gefahrenkarte (E2) unter der Bedingung, dass alle Naturgefahrenperimeter, mit Berücksichtigung der korrekten kartographischen Grundlage und der o.g. Korrektur betreffend Art. 8300 GB, in den ZNP übertragen werden. Dies ist notwendig, Aufgrund der zu vermeidende "Multiplikation der Pläne" und der gleichzeitigen Lesbarkeit aller grundeigentümerverbindlichen Informationen. Daher soll ein OP-Dossier einen einzigen ZNP mit allen Angaben enthalten und nicht mehrere, alleine nicht vollständige Pläne.

Bezüglich den dafür zu benutzenden Unterlagen weist die RUBD auf das Gutachten der NGK, gemäss welches für die Naturgefahren "Instabilitäten" die aktuelle "Naturgefahrenkarte Instabilitäten im Freiburger Mittelland" vom Jahre 2012 zu benutzen ist.

3.4. Übersichtsplan Raumbedarf Fliessgewässer des Biberenbachs (E3)

3.4.1. Allgemeines

Dieser Übersichtsplan wird von der RUBD genehmigt unter dem Vorbehalt, dass die darin enthaltenen Informationen bezüglich des Raumbedarfs des Biberenbachs aufgrund der o.g. abgestrebten Vermeidung der Multiplikation der Pläne im ZNP integriert werden.

3.4.2. Raumbedarf der Gewässer

Gesamtgutachten des BRPA

Der im "Übersichtsplan Raumbedarf Fliessgewässer" dargestellte Raumbedarf des Biberenbachs ist auf Art. 1073 und 1131 GB zu ändern (siehe Beilagen zum Gutachten des TBA-Gew).

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde äussert sich nicht weiter (und demnach positiv) dazu.

Erwägungen der RUBD

Die RUBD folgt der Position des TBA-Gew und des BRPA und fordert die Änderung des im "Übersichtsplan Raumbedarf Fliessgewässer" dargestellten Raumbedarfs des Biberenbachs auf den Parzellen Art. 1073 und 1131 GB. Diese Anpassung ist eine Bedingung zur Genehmigung und ist mithilfe den im Gutachten des TBA-Gew enthaltenen Angaben zu realisieren.

Diese Korrekturen des "Übersichtsplan Raumbedarf Fliessgewässer des Biberenbachs" sind wie einleitend bemerkt im ZNP zu integrieren.

4. Planungs- und Baureglement (PBR)

4.1. Allgemeines

Das PBR ist gemäss den Gutachten der unter Erwägung III aufgelisteten Amtsstellen und Organe zu bearbeiten, sofern nachfolgend nicht anders entschieden wurde.

4.2. Nach Artikel

4.2.1. Art. 4 Anwendungsbereich

Der Verweis auf Art. 84-87 RPBR im zweiten Satz ist nicht korrekt, da sich diese Artikel auf das Baubewilligungsverfahren beziehen. Der ganze Satz ist durch die folgende Musterformulierung zu ersetzen: "Sie sind für Bauten, Anlagen, Nutzungen und Nutzungsänderungen im Sinne von Art. 135 RPBG anwendbar."

4.2.2. Art. 6 Detailbebauungspläne

Abs. 4: Der am 13. Februar 1990 genehmigte DBP "Äusseres Biberenzelgli" ist in der Liste der gültigen DBP im Art. 6 Abs. 4 PBR hinzuzufügen.

4.2.3. Art. 7 Andere Abstände

Gesamtgutachten BRPA

Abs. 4: Dieser Absatz kann nicht so beibehalten werden und ist zu korrigieren. Bezüglich der vom BNLS vorgeschlagenen Korrektur betreffend die Abstände (Umformulierung des ersten Satzes) stellt das BRPA folgendes fest: im Hinblick auf das neue Gesetz vom 12. September 2012 über den Natur- und Landschaftsschutz (NatG), welches am 1. Januar 2014 in Kraft getreten ist, ist es nämlich sekundär, dem PBR einen weiteren Anhang mit Richtlinien hinzuzufügen und sich im Artikel darauf zu berufen.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde erklärt sich mit diesen Anpassungen einverstanden.

Erwägungen der RUBD

Abs. 2: Der Absatz ist zu streichen und gemäss StrG neu zu formulieren. Er ist durch folgenden Mustertext zu ersetzen: "Sind keine speziellen Strassenbaulinien festgelegt, so gelten die minimale Abstände gemäss Art. 115ff StrG." Die Gemeinde hat keine Zuständigkeit, eigene minimale oder grössere Strassenabstände festzulegen.

Abs. 4: Die RUBD folgt der Interessenabwägung des BRPA und sieht nicht die vom BNLS vorgeschlagene Korrektur vor. Der ganze Absatz ist folgendermassen zu korrigieren:

"Der minimale Abstand eines Gebäudes zu einer Hecke, Baumreihe oder Baumgruppe beträgt innerhalb der Bauzone 10.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand festlegt. Ausserhalb der Bauzone ist ein Mindestabstand von 15.00 m einzuhalten."

4.2.4. Art. 8 Fliessgewässer

Abs. 4: Gestützt auf das Gutachten des TBA-Gew ist dieser Absatz zu streichen.

Im ZNP wird nämlich den Raumbedarf sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone dargestellt. Ausserdem ist es nicht korrekt, die Grundbuchpläne und den Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde als massgebende Grundlage bezüglich Gewässer anzugeben.

4.2.5. Art. 10 Ortsbildschutzperimeter

Wegen der im Kap. 3.2. erläuterten Gründe wird die Genehmigung von Art. 10 PBR bis zum nachgelagerten Planungsschritt bezüglich des Dorfkerns und der Ortsbildschutzperimeters sistiert.

4.2.6. Art. 11 Geschützte Kulturgüter

Abs. 6: Gemäss Gutachten des KGA ist dieser Absatz bezüglich "Weitere Schutzobjekte" zu korrigieren und zu ergänzen, da die geschützten Objekte an Ort und Stelle zu erhalten sind. Für die genauen Korrekturen verweist die RUBD auf das vorstehend genannte Gutachten.

4.2.7. Art. 14 Historische Verkehrswege

Abs. 1: Im Absatz sind die vom KGA vorgeschlagene Streichungen und Ergänzungen vorzunehmen (keine IVS der Kat. 1 in Kerzers und IVS der Kat. 3 nicht mehr geschützt). Die RUBD verweist auf das Gutachten des KGA, für die genauen Korrekturen.

4.2.8. Art. 15 Landschaftsschutzzone Gumme/Räckholteren (LSZ)

Abs. 2: Folgender Satz ist zu streichen: ~~"Die Gemeinde kann unsachgemässe Pflegemassnahmen verbieten [...] Ersatzmassnahmen verfügen."~~

Dies soll nicht im PBR definiert sein. Es kann eventuell im Rahmen des Gutachtens der Gemeinde zu allfälligen Baubewilligungsgesuchen vermerkt werden.

4.2.9. Art. 20 Belastete Standorte

Die Gemeinde hat diesen Artikel gemäss Gutachten des AfU zu ergänzen (Hinzufügen eines Absatzes bezüglich der gültigen Verfahren und Informationsgrundlagen zu den belasteten Standorten).

4.2.10. Art. 24 Kernzone (KZ)

Einige Parzellen der Kernzone liegen im Ortsbildschutzperimeter. Im Gegensatz zu Art. 22 (Dorfkernzone, DKZ) und Art. 23 (Dorfzone, DZ) wird in Art. 24 kein Vorbehalt bezüglich der Anwendung von Art. 10 PBR gemacht. Art. 24 ist in diesem Sinne zu ergänzen.

4.2.11. Art. 25 Mischzone (MZ)

Betreffend der Mischzonen stellt die RUBD fest, dass Art. 25 Ziff. 2 PBR bezüglich der Befreiung vom minimalen Gewerbeanteil für Neubauten nicht gilt. Daher wird auf allen noch nicht überbauten Parzellen in der bestehende Mischzone (die also als Reserve gelten) der minimale Gewerbeanteil von 20% zu berücksichtigen sein.

4.2.12. Abs. 3 der Art. 27, 28 und 32 PBR sowie Anhang 1.

Gesamtgutachten BRPA

Abs. 3 des Art. 27 PBR (Wohnzone mittlere Dichte II - WMII) sowie des Art. 28 PBR (Wohnzone niedere Dichte I - WNI): Die Überbauungsziffer (ÜZ) darf gemäss Art. 81 Abs. 1 RPBR 0,4 nicht überschreiten. Abs. 3 der Art. 27 und 28 PBR wird vom BRPA negativ begutachtet.

Abs. 3 des Art. 32 PBR (Zone von allgemeinem Interesse - ZAI): Die ÜZ darf gemäss Art. 81 Abs. 2 RPBR nicht 0,6 überschreiten. Art. 32 Abs. 3 PBR wird vom BRPA negativ begutachtet.

Anhang 1 (Baupolizeiliche Masse): Die Tabelle ist gemäss oben stehenden Bedingungen bezüglich der Überbauungsziffer der Zonen WMII (max. 0,4 statt 0,5), WNI (max. 0,4 statt 0,5) und ZAI (max. 0,6 statt 0,9) zu korrigieren.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde erklärt ausführlich in ihrer Stellungnahme, dass sie die negative Beurteilung der öffentlich aufgelegten Überbauungsziffern für die besagten Zonen in Frage stellt. Die Festlegungen im Planungs- und Baureglement seien "aufgrund von praktischen Überlegungen und nachfolgenden Begründungen erfolgt: Mit dem Inkrafttreten des neuen Raumplanungs- und Baugesetzes (RPBG) vom 1. Dezember 2009 und der gleichzeitigen Einführung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat die Berechnungsart der Überbauungsziffer (ÜZ) geändert. Für die Berechnung der ÜZ ist unter anderem die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) massgebend. Zur aGbF zählen die Flächen von Gebäuden, Kleinbauten, Anbauten sowie neu auch die Flächen der Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen. Vorspringende Gebäudeteile (Vordächer, Balkone, etc.) die die zulässigen Masse überschreiten, werden neu ebenfalls zur aGbF gezählt." Die Gemeinde versuche mit der vorgesehenen ÜZ für Art. 27 (Wohnzone mittlerer Dichte II), Art. 28 (Wohnzone niedere Dichte I) und Art. 32 (Zone von allgemeinem Interesse) davon Rechnung zu tragen, indem sie die ÜZ in zwei teilt. Einerseits die ÜZ H (für reine Wohn-Hauptgebäude), wofür die "ÜZ aus dem alten Reglement übernommen" wurde und andererseits die ÜZ N (für Nebenbauten und -anlagen, sowie für alle übrigen Gebäudeteile). Diese ÜZ N wurde "zusätzlich" zur gültigen ÜZ definiert, "um der neuen Definition der aGbF gerecht zu werden". Damit könne sichergestellt werden, dass "nach der neuen Berechnungsmethode der ÜZ nicht weniger gebaut werden kann, als dies vor der Einführung des neuen BRPG [RPBG] möglich war. Diese Lösung trägt auch der Absicht des neuen BRPG [RPBG] Rechnung, eine verdichtete Bauweise zu fördern bzw. nicht zu verhindern."

Da die ÜZ N "einzig den Nebenbauten und -anlagen [...] sinngemäss der Wohnzone anzuwenden" sei, würde die maximal zulässige ÜZ laut Art. 81 Abs. 1 und 2 RPBR gemäss Stellungnahme der Gemeinde mit dieser Berechnungsmethode nicht überschritten werden.

Erwägungen der RUBD

Die RUBD hält fest, dass mit der IVHB die Harmonisierung der Baubegriffe, jedoch nicht die Festlegung von der jeweiligen kantonalen Gesetzesgrundlage abweichenden Nutzungsziffern vorgenommen wurde. Die maximale ÜZ für die verschiedenen Bauzonenarten ist in der kantonalen Gesetzgebung festgelegt, genauer gesagt im Art. 81 des Ausführungsreglements vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR). Die totale ÜZ jeder Bauzonenart darf diese maximalen Angaben nicht überschreiten, was aber bei den Art. 27, 28 und 32 des PBR der Gemeinde Kerzers der Fall ist. In der Tat sind die von der Gemeinde zwei festgelegten ÜZ kumulativ zu berechnen (die Gemeinde spricht ja selber von der "zusätzlich definiert ÜZ N). Daraus ergibt sich, dass ihre jeweilige Endsumme grösser als die maximal zulässigen Ziffern ist.

Aufgrund dessen entscheidet die RUBD folgendermassen:

Abs. 3 der Art. 27 und 28 PBR: Die vorgeschlagene ÜZ ist nicht mit dem Art. 81 Abs. 1 RPBR konform. Daher sieht die Direktion keine Genehmigung des Abs. 3 der Art. 27 und 28 PBR vor.

Art. 32 Abs. 3 PBR: Die vorgeschlagene ÜZ ist nicht mit dem Art. 81 Abs. 2 RPBR konform. Daher sieht die Direktion keine Genehmigung des Art. 32 Abs. 3 PBR vor.

Anhang 1 des PBR: Die in der Tabelle aufgeführten Zahlen der Überbauungsziffer sind nicht mit dem Art. 81 Abs. 1 und 2 RPBR konform. Die Angaben sind von der Gemeinde zu korrigieren. Darauf gestützt sieht die Direktion keine Genehmigung der Angaben im Anhang 1 des PBR bezüglich der Überbauungsziffer der Zonen WMII, WNI und ZAI vor.

Bis zu dieser gesetzeskonformen Korrektur des Abs. 3 der Art. 27, 28 und 32 PBR sowie des Anhangs 1 des PBR (bezüglich der ÜZ der WMII, WNI und ZAI) sind die im Art. 81 RPBR enthaltenen maximalen ÜZ anwendbar.

4.2.13. Art. 31 Industrie- und Gewerbezone (IGZ)

Gesamtgutachten BRPA

Abs. 10: Die grossflächige Einzonung "Stöckenteilen-Wegmatte" wird positiv begutachtet mit der Bedingung, dass ein DBP zu erstellen ist, um die verdichtete Nutzung des Bodens zu versichern. In den dieser Zone entsprechenden Vorschriften im PBR sind demnach mehrere Ergänzungen bezüglich Erschliessung an den öffentlichen Verkehr, Kapazität des Knotens Autobahnzubringer und Lärmschutzmassnahmen vorzunehmen.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde beantragt der RUBD, auf den obligatorischen Detailbebauungsplan für dieses Entwicklungsgebiet zu verzichten. In ihrer Stellungnahme erklärt sie, dass der "grosse Zeitbedarf für dieses zusätzliche Planerlassverfahren [...] zu Umsetzungsverzögerungen im laufenden Projekt der aktiven Bodenpolitik führen" würde. Es würden "bereits weit entwickelte Detailplanungen für die Erschliessung, die Siedlungsrandgestaltung und den Landerwerb" bestehen. Ausserdem könne die Gemeinde als Grundeigentümerin direkt Einfluss auf die Qualität und Ausgestaltung der Nutzung nehmen. Schliesslich ist die Gemeinde der Auffassung, dass "der Nachweis der Erschliessungsanforderungen öV und Strasse gemäss kantonalem Richtplan stufengerecht erbracht worden ist (Antrag zur Aufnahme in den Sachplan Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung, Dossier Ortplanungsrevision/Richtplan Verkehr) und die Umsetzung der notwendigen Massnahmen (z.B. Knotensanierung Murtenstrasse) im Richtplan Verkehr sichergestellt ist und sukzessive mit der Gebietsentwicklung erfolgen kann."

Stellungnahme des Amts für Mobilität (MobA)

Gemäss Stellungnahme des MobA ist das Kriterium der angemessenen Erschliessung an den öV nicht vollständig erfüllt. In der Tat zeige der Bericht des Gemeinderichtplans Verkehr (S. 22) lediglich auf, dass ein Teil der geplanten Industrie- und Gewerbezone "Stöckenteilen-Wegmatte" sogar in Flugdistanz ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse D liegen würde. "Wenn man die tatsächliche Distanz zu Fuss betrachtet (wie im kantonalen Verkehrsplan S. 15 definiert, so liegt verfügt nur ein vernachlässigbar kleiner Teil der Zone über die Erschliessungsklasse D. Es ist deshalb unerlässlich zum Erreichen der erfordernten Erschliessungsgüteklasse einen Pendelbus zu organisieren und für die ersten Etappen der Gebietsentwicklung die Fussdistanz zum jeweils betroffenen Perimeter zu verkürzen." Die Sanierung des Knotens Murtenstrasse (Autobahnknoten) obliege dem ASTRA, welches kurzfristig keine Massnahmen plant (siehe N01 Anschluss Kerzers – Sanierung Autobahnzubringer Murtenstrasse vom 20. Juli 2012). Schliesslich könne die im GemRP vorhandene Bezeichnung "Sanierung Knoten die Verwirklichung der nötigen Massnahmen nicht sicherstellen, da er nur für die Gemeinde und den Kanton verbindlich ist. Dementsprechend können nur vorgängig durch den Bund validierte Massnahmen an diesem Knoten für die Verwirklichung von Zonen in Betracht gezogen werden." Im Zusammenhang mit dem durch das BRPA geforderten DBP sollten deshalb "genauere Studien geführt werden, die sich auf die bestehenden und durch die zuständigen Stellen geplanten Anlagen stützen. Daraus abgeleitete Massnahmen zur Lösung des Verkehrsproblems sind u.a. die etappenweise Verwirklichung der Überbauung in Koordination mit der Erstellung der Strassenanlagen. Pro Etappe ist dementsprechend auch eine Plafonierung der erzeugten Fahrten denkbar."

Erwägungen der RUBD

Abs. 10: Wie in oben im Kap. 3.2. erwogen, kann die Einzonung "Stöckenteilen-Wegmatte" unter Vorbehalt der Umsetzung verschiedener Bedingungen genehmigt werden (vgl. Kap. 3.2.). Folgende Korrekturen und Ergänzungen sind dementsprechend in Art. 31 Abs. 10 vorzunehmen:

- > Der zweite Satz ist zu streichen: "~~Gegebenenfalls ist für das gesamte Gebiet, oder Teile davon, ein Überbauungs- und Erschliessungskonzept zu erstellen.~~" Es soll hingegen heissen: "Für dieses Gebiet ist ein Detailbebauungsplan zu erstellen." Aufgrund der grossen Fläche dieser Einzonung ist nämlich ein DBP für das ganze, einheitliche Gebiet notwendig, um die verdichtete Nutzung des Bodens sicherzustellen (die RPBG-konforme Bezeichnung ist gemäss Art. 62ff "Detailbebauungsplan");
- > Zusätzlich zu lit. a) bis c) sind weitere lit. hinzuzufügen. Die Ziele und Massnahmen des erforderlichen obligatorischen DBP sind nämlich noch zu ergänzen bezüglich:
 - > Die notwendigen Massnahmen, um das im KantRP festgelegte Minimum der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (mindestens Erschliessungsgüteklasse D) einhalten zu können (vgl. Gutachten des MobA);
 - > Die notwendigen Lärmschutzmassnahmen, welche umzusetzen sind (vgl. Gutachten des Amt für Umwelt, AfU und des TBA-StrP). Hierfür sollen die Ergebnisse der Lärmschutzstudie im PBR (grundeigentümerverbindliches Instrument) in Form von zu erreichenden Zielen des DBP übertragen werden. Diese sollen die Konformität zu den Art. 29 und 30 LSV sowie 9 und 12 AVLSV beweisen.

Bezüglich der im Gutachten und in der Stellungnahme des MobA erwähnten Problematik der Kapazität des Knotens Autobahnzubringer (betreffend des zusätzlich generierten motorisierten Individualverkehrs) weist die RUBD auf das Gutachten des dafür zuständigen Bundesamts für Strassen (ASTRA). Dieses Amt hat nämlich eine positive Stellungnahme in seinem Gutachten erstellt, indem es Folgendes präzisiert hat: "im Hinblick auf die [...] ermöglichten neuen Bauten

[...] auch Mehrverkehr entstehen kann, welcher die Autobahnzubringer belasten wird". Falls "also als Folge der Zonenplanänderungen die Verkehrssicherheit oder der Verkehrsfluss beeinträchtigt werden", wird das ASTRA sich veranlasst sehen "gemäss Art. 46 Abs. 1 NSG eine Kostenbeteiligung für allenfalls notwendige Massnahmen einzufordern". Daher ist zum jetzigen Zeitpunkt keine Korrektur des Art. 31 Abs. 10 diesbezüglich vorzunehmen. Im Rahmen des vom BRPA geforderten DBP sind aber die vom MobA vorgeschlagenen "genauere Studien" durchzuführen. Auch die vorgeschlagenen möglichen Massnahmen zur Lösung des Verkehrsproblems hält die RUBD für sinnvoll, wie z.B. die etappenweise Verwirklichung der Überbauung in Koordination mit der Erstellung der Strassenanlagen (siehe oben).

Abs. 11: Wie im Kap. 3.2. erwägt, kann die Einzonung "Moosgärten Nord" unter Vorbehalt der Umsetzung verschiedener Bedingungen genehmigt werden. Folglich sind die nachstehenden Korrekturen und Ergänzungen im entsprechenden Art. 31 Abs. 11 vorzunehmen:

- > Der zweite Satz ist zu streichen: "~~Gegebenenfalls ist für das gesamte Gebiet, oder Teile davon, ein Überbauungs- und Erschliessungskonzept zu erstellen.~~" Es soll hingegen heissen: "Für dieses Gebiet ist ein Detailbebauungsplan zu erstellen." Auch diese Einzonung betrifft einer grossen Fläche (3,8 ha). Folglich ist auch hier ein DBP für das ganze, einheitliche Gebiet notwendig, um die verdichtete Nutzung des Bodens sicherzustellen (die RPBG-konforme Bezeichnung ist gemäss Art. 62ff "Detailbebauungsplan");
- > Zusätzlich zu lit. a) bis c) sind weitere lit. hinzuzufügen. Die Ziele und Massnahmen des erforderlichen obligatorischen DBP sind nämlich noch zu ergänzen bezüglich der Siedlungsbegrenzung und den notwendigen Lärmschutzmassnahmen, welche umzusetzen sind (vgl. Gutachten des Amt für Umwelt, AfU und des TBA-StrP). Hierfür sollen die Ergebnisse der Lärmschutzstudie im PBR in Form von zu erreichenden Zielen des DBP übertragen werden. Diese sollen die Konformität zu den Art. 29 und 30 LSV sowie 9 und 12 AVLSV beweisen.

Die Gemeinde hat diese Korrekturen des Art. 31 Abs. 10 und Abs. 11 in Zusammenarbeit mit dem MobA, dem AfU und dem TBA-StrP zu erstellen.

4.2.14. Art. 33 Perimeter mit obligatorischem DBP "Stockacker"

Bezüglich der im Gutachten des MobA geforderten Ergänzung dieses Absatzes weist die RUBD auf die vom BRPA vorgebrachte Interessenabwägung. Wegen der bereits im GemRP Verkehr (D2) vorgesehenen Strassensanierungsmassnahmen ist die Ergänzung des Art. 33 PBR nicht notwendig.

4.2.15. Art. 34 Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan "Kreuzmatte"

Abs. 4: Die notwendigen Lärmschutzmassnahmen sind im Absatz zu integrieren (vgl. Gutachten des AfU und des TBA-StrP). Hierfür sind die Ergebnisse der Lärmschutzstudie in das PBR zu übertragen.

4.2.16. Art. 35 und 37 Perimeter mit obligatorischem DBP "Widacher" bzw. Perimeter mit obligatorischem DBP "Scheueracher-Lindenacher"

Abs. 4: Die im Gutachten des MobA erforderte Ergänzung bezüglich Fussgängerverbindungen ist in beiden Artikel vorzunehmen.

4.2.17. Art. 38 Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan "Moosgärten Süd"

Abs. 4: Auch bei diesem Artikel sind die notwendigen Lärmschutzmassnahmen im Abs. 4 zu integrieren (vgl. Gutachten des AfU und des TBA-StrP). Hierfür sollen die Ergebnisse der Lärmschutzstudie in das PBR übertragen werden.

4.2.18. Art. 40 Freihaltezone (FHZ)

Abs. 4: Der Absatz ist gemäss Gutachten des WaldA zu streichen. Wie oben gesehen, beim Gebiet Doktorwäldli handelt es sich nämlich um einen Waldareal.

Abs. 5: Dieser Absatz bezüglich der FHZ im Gebiet Allmend wird bis zur allfälligen Bewilligung des Rodungsgesuchs sistiert.

4.2.19. Art. 41 Spezialzone Unterwerk (SZA)

Abs. 2: Der Absatz ist folgendermassen zu korrigieren: "Im Übrigen gelten die Bestimmungen der IGZ (Art. 31 PBR); ~~betriebsbedingte Ausnahmen sind vorbehalten.~~"

4.2.20. Art. 49 Waldfläche (neu: Waldareal)

Bezüglich der Bemerkung des WaldA zum Zusatz in Art. 49 PBR betreffend der Freizeit- und Erholungsfunktion des Waldareals "Doktorwäldli" macht sich die RUBD die Interessenabwägung des BRPA zu eigen: da der aktuelle Verweis auf das Waldgesetz genügt ist diese Ergänzung nicht im PBR aufzunehmen.

4.2.21. Art. 57 Parkierung

Gesamtgutachten BRPA

Abs. 1: Die im Gutachten des MobA enthaltenen Korrekturen und Ergänzungen sind in diesen Absatz vorzunehmen. Bezüglich Parkplätze und Fahrradabstellplätze soll das PBR den gültigen VSS-Normen entsprechen.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde erklärt sich mit diesen Anpassungen einverstanden.

Erwägungen der RUBD

Abs. 1: Die RUBD folgt die Position des MobA und des BRPA. Die Anpassung des Art. 57 Abs. 1 PBR ist eine Bedingung zur Genehmigung.

Abs. 2: Die Bestimmungen bezüglich der Besucherparkplätze sind in der VSS-Norm SN 640 281 von 2006 bereits enthalten. Diesbezüglich darf gemäss Gutachten des MobA keine zusätzliche Erhöhung vorgesehen werden. Daher ist Art. 57 Abs. 2 PBR zu streichen.

Abs. 4: Die im Gutachten des MobA enthaltenen Korrekturen und Ergänzungen sind in diesen Absatz vorzunehmen.



4.2.22. Anhang 3 Liste der geschützten Gebäude und Objekte

Gesamtgutachten BRPA

Das Verzeichnis der geschützten Kulturgüter (Anhang 3 des PBR) ist gemäss Angaben im Gutachten des KGA zu ergänzen und zu korrigieren.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde erklärt sich mit diesen Anpassungen einverstanden.

Erwägungen der RUBD

Die RUBD folgt der Position des KGA und des BRPA: Anhang 3 des PBR ist gemäss Gutachten des KGA zu ergänzen und zu korrigieren. Diese Anpassungen sind eine Bedingung zur Genehmigung.

4.3. Andere Korrekturen des Genehmigungsdossiers

Die RUBD beauftragt das BRPA, folgende Korrekturen im PBR vorzunehmen (~~zu streichen;~~ zu ergänzen):

4.3.1. Art. 4 Anwendungsbereich

Der Verweis auf Art. 84-87 RPBR im zweiten Satz ist nicht korrekt, da sich diese Artikel auf das Baubewilligungsverfahren beziehen. Der ganze Satz ist durch die folgende Musterformulierung zu ersetzen: "Sie sind für Bauten, Anlagen, Nutzungen und Nutzungsänderungen im Sinne von Art. 135 RPBG anwendbar."

4.3.2. Art. 5 Abweichungen

Der zweite Satz ist folgendermassen zu korrigieren: "Die Bestimmungen gemäss Art. 101 ff RPBR und Art. 119 StG bleiben vorbehalten."

4.3.3. Art. 9 Naturgefahren

Abs. 10: Der Satz wird wie folgt korrigiert: "Der Gesuchsteller hat dem Baubewilligungsgesuch eine Zusatzstudie beizulegen, welche die Art der Gefährdung [...]."

4.3.4. Art. 17 Schützenswerte Landschaftselemente und Naturobjekte

Abs. 1: Es soll auf die richtige gesetzliche Grundlage verwiesen werden. Der erste Satz soll heissen: "In Anwendung der Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz ..."

Abs. 2: Der zweite Satz ist folgendermassen zu korrigieren: "Eventuelle Rodungsbewilligungen Abholzungsbewilligungen liegen in der Kompetenz des Gemeinderates, [...]."

4.3.5. Art. 22 Dorfkerzone (DKZ)

Abs. 3: Es soll heissen: "Für Nebenbauten [...] von Art. 23, Abs. 3-8 PBR (Dorfzone)."

Abs. 8: Es soll heissen: "Die Gesamthöhe h von 12.5 m gemäss Art. 23, Abs. 7 PBR [...]."

4.3.6. Art. 42 Spezialzone Papillorama (SZB)

Der DBP Papillorama wird mit der vorliegenden Gesamtrevision aufgehoben. Daher ist der erste Satz in Art. 42 Abs. 10 zu streichen: "~~Für die ganze Zone ist ein Detailbebauungsplan gemäss Art. 63, Abs. 2 RPBG obligatorisch.~~"

4.3.7. Art. 44 Spezialzone Reitbetrieb Notz (SZD)

Die neue Spezialzone Reitbetrieb Notz wird nicht genehmigt (siehe oben). Folglich ist Art. 44 PBR zu streichen.

4.3.8. Art. 46 Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft allgemein

Abs. 2: Es soll heissen: "[...] gemäss den nachfolgenden Artikeln 47 und 48 PBR."

4.3.9. Art. 49 Waldfläche (neu: Waldareal)

Der Begriff "Waldfläche" ist durch "Waldareal" zu ersetzen.

5. Übersicht über den Stand der Erschliessung

In Konformität mit dem Art. 31 der Raumplanungsverordnung ist die Übersicht über den Stand der Erschliessung als Bestandteil des Dossiers zur Gesamtrevision der OP vorhanden.

V. Wirkung der Genehmigung

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

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

2. Folgende Inhalte der OP sind nicht genehmigt:

- > die Nutzungsart des in der Wohnzone niedere Dichte II liegenden Teils der Einzonung "Scheueracher-Lindenacher" (Art. 254-259 und 8429 GB), im ZNP;
- > die "Spezialzone D, Reitbetrieb Notz", im ZNP sowie Art. 44 PBR;
- > die Umzonung "Kreuzberg" in die Freihaltezone (Art. 492 GB), im ZNP sowie Art. 40 Abs. 4 PBR;
- > die Auszonung "Industriestrasse" (Art. 1172 und 1194 GB), im ZNP;
- > der Perimeter "Spezielle Vorschriften Bebaubarkeit, Art. 10 Abs. 5 [PBR]" für Art. 56 und 58 GB in der Dorfzone, im ZNP.

3. Die Genehmigung folgender Inhalte ist sistiert:

- > die Einzonung "Allmend" des Art. 1190 GB in die Freihaltezone, im ZNP sowie Art. 40 Abs. 5 PBR (bis zur Rodungsbewilligung);
- > die Festlegung des Ortsbildschutzperimeters, im ZNP sowie Art. 10 PBR (bis zum bevorstehenden Planungsverfahren bzgl. des Dorfkerns).



4. Der ZNP ist gemäss den Erwägungen III. und IV. anzupassen.
5. Artikel 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 15, 17, 20, 22, 24, 25, 27, 28, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 40, 41, 42, 46, 49, 57 PBR sowie Anhang 1 und 3 des Reglements sind gemäss den Erwägungen III. und IV. anzupassen.
6. Innert einer Frist von neun Monaten ab Rechtskraft der vorliegenden Verfügung sind die unter den Erwägungen III. und IV. enthaltenen Anpassungen öffentlich aufzulegen beziehungsweise in Vernehmlassung zu geben.
7. Ab ihrer Genehmigung werden die Pläne und das Reglement unter Vorbehalt der aufschiebenden Wirkung von eventuellen Kantonsgerichtsbeschwerden rechtskräftig. Das Richtplandossier ist für die Behörden verbindlich. Der ZNP und das PBR sind für jedermann verbindlich.
8. Die am 13. Februar 1996 durch den Staatsrat genehmigte Ortsplanung Kerzers ist aufgehoben.

verfügt:

1. Die Gesamtrevision der Ortsplanung Kerzers ist mit den unter den Erwägungen III, IV und V erwähnten Vorbehalten genehmigt.
2. Die von der Gemeinde zu bezahlende Gebühr beträgt 10'090.- Franken.

Maurice Ropraz
Staatsrat, Direktor

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

Rechtsmittelbelehrung:

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



Mitteilung:

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

- > die Gemeinde Kerzers mit 2 Dossiers;
- > LANDI Seeland AG, Bahnhofplatz 22, Postfach 155, 3210 Kerzers (1 Ex.);
- > den Verband der Gemeinden des Seebezirks, Route de la Ritta, 1789 Lugnorre (1 Ex.);
- > das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern (1 Ex. mit einem Dossier);
- > das Bundesamt für Landwirtschaft BLW, Mattenhofstrasse 5, 3003 Bern (1 Ex.);
- > BHP Raumplan AG, Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14;
- > die folgenden Amtsstellen mit dem Gesamtgutachten des BRPA:
 - > das Amt für Archäologie des Kantons Freiburg, im Hause (1 Ex.);
 - > das Amt für Kulturgüter, im Hause (1 Ex.);
 - > das Amt für Landwirtschaft, Route Jo Siffert 36, Postfach, 1762 Givisiez (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 Wald, Wild und Fischerei, im Hause (1 Ex.);
 - > die Naturgefahrenkommission, im Hause (1 Ex.);
 - > das Tiefbauamt - Sektion Gewässer, im Hause (1 Ex.);
 - > das Tiefbauamt – Sektion Strassenprojekte, im Hause (1 Ex.);
 - > das Oberamt des Seebezirks, Schlossgasse 1, Postfach 226, 3280 Murten (1 Ex.).