



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

KOPIE

Direction de l'aménagement, de l'environnement et
des constructions DAEC
Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion RUBD

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/daec

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

Freiburg, 14. Oktober 2020

Gurmels, 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 16. Juni 2011 durch die Baudirektion genehmigte Ortsplanung (OP);

auf die Akten,

in Erwägung:

I. Gegenstand

Gegenstand der vorliegenden Genehmigung ist die Gesamtrevision der OP, welche die Raumplanung der Gemeinde Gurmels für die nächsten 15 Jahre definiert. Diese Revision beinhaltet gleichzeitig die Anpassung der von der Raumplanungs-, Umwelt und Baudirektion (RUBD) am 16. Juni 2011 genehmigten OP betreffend die Harmonisierung der OP nach den verschiedenen Fusionen an die geltende Gesetzgebung des Bundes und des Kantons. Dennoch ist es das erste Mal, dass die Gemeinde Gurmels eine einheitliche OP für die gesamte fusionierte Gemeinde erstellt, da zuvor bestimmte Sektoren noch nicht vollständig überarbeitet worden waren.

II. Verfahren

Öffentliche Auflagen der OP: Die öffentlichen Auflagen der Gesamtrevision der OP wurden im Amtsblatt Nr. 25 vom 22. Juni 2018 und im Amtsblatt Nr. 46 vom 16. November 2018 publiziert. Der Gemeinderichtplan (GemRP) wurde gleichzeitig in die Vernehmlassung gegeben.

Einsprachen und Bemerkungen: Während der öffentlichen Auflagen sind insgesamt 22 Einsprachen eingegangen, die vom Gemeinderat gesetzeskonform behandelt wurden. Während der öffentlichen Auflagen sind ebenfalls 5 Bemerkungen zum GemRP eingereicht worden.

Annahme durch den Gemeinderat: Der Gemeinderat hat die Gesamtrevision der OP am 19. Januar 2019 angenommen.

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

Rechtliches Gehör: Gemäss Art. 86 Abs. 2 RPBG, Art. 34 Abs. 1 RPBR und gestützt auf das Gesamtgutachten des Bau- und Raumplanungsamtes (BRPA), positiv mit Bedingungen, hat die RUBD die Punkte des OP-Dossiers, welche sie nicht zu genehmigen oder neu in ihren Entscheid aufzunehmen vorsieht, im Amtsblatt Nr. 22 vom 29. Mai 2020 publiziert. Zusätzlich zur Publikation im Amtsblatt wurde die Gemeinde auf die Publikation des rechtlichen Gehörs aufmerksam gemacht.

Stellungnahmen: Die Gemeinde Gurmels hat in ihrem Schreiben vom 29. Juni 2020 zu den Punkten der vorerwähnten Publikation der RUBD anlässlich der Gewährung des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Auch wurden 3 weitere Stellungnahmen von Drittpersonen am 23. Juni 2020 und 26. Juni 2020 eingereicht. Das BRPA forderte daraufhin die von den Stellungnahmen betroffenen Ämter um eine Beurteilung der von den Drittpersonen vorgebrachten Argumente. Das Amt für Kulturgüter (KGA) hat sich am 15. Juli 2020 und das Amt für Mobilität (MobA) am 17. Juli 2020 sowie am 13. und 14. August 2020 dazu geäußert. Zwei der vorerwähnten Stellungnahmen wurden von Personen eingereicht, die Beschwerde erhoben haben. Deren Stellungnahmen werden separat im Rahmen der Entscheide über deren Beschwerde behandelt.

III. Koordination

Die vorliegende Gesamtrevision der OP ist mit der noch ausstehenden notwendigen Änderung der OP bezüglich der Anpassung des Perimeters der Materialabbauzone (MAZ) "Müliacher" zu koordinieren. Dabei hat die Auflage des Rodungsgesuches gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage der Änderung der MAZ zu erfolgen. Die RUBD weist darauf hin, dass die entsprechenden Änderungen der OP in einem separaten Planungsverfahren ausserhalb der OP-Revision öffentlich aufzulegen sind.

IV. Beurteilung durch die RUBD

Die Gemeinde hat das vorliegende Dossier gemäss den Kriterien des alten kantonalen Richtplans (KantRP) erstellt. Die letzte öffentliche Auflage des vorliegenden Dossiers datiert jedoch nach der

Annahme des neu geltenden KantRP durch den Staatsrat am 2. Oktober 2018. Wie die Gemeinden darüber informiert worden sind, zählt die letzte öffentliche Auflage für die Frage, ob der neu geltende oder der alte KantRP bei der Überprüfung des Dossiers angewendet wird. Deshalb wurde das fragliche Dossier nach den Kriterien des neu geltenden KantRP analysiert.

Bezüglich der Qualität und der Ausführlichkeit der eingereichten Unterlagen hielt das BRPA im Gesamtgutachten fest, dass nicht alle Änderungen der OP im erläuternden Bericht enthalten sind und gewisse Änderungen auch nicht übersichtlich dargestellt werden, was die Beurteilung des Dossiers insbesondere auch für die konsultierten Ämter und Organe erschwert. Die RUBD folgt diesbezüglich dem BRPA, dass dies bei der nächsten Änderung der OP übersichtlicher darzustellen ist (ev. auch mit einem Plan, auf welchem alle vorgenommenen Nutzungsänderungen parzellenscharf und detailliert vorhanden sind). Überdies sind die Zonennutzungspläne (ZNP) bei einer nächsten OP-Revision im Massstab 1:5'000 darzustellen, damit eine unnötige Multiplikation der Pläne vermieden werden kann und gleichzeitig die Lesbarkeit aller Planinhalte der ZNP ermöglicht wird. Ferner sind bei der nächsten OP-Revision die Ausführungen der Koordinationspflicht mit den benachbarten Gemeinden ausführlicher zu halten und insgesamt wird der erläuternde Bericht an den neuen KantRP anzupassen sein.

1. Siedlung

1.1. Siedlungsgebiet

Die Gemeinde Gurmels verfügt gemäss der Übersichtskarte des KantRP über Siedlungsgebiet. Alle allfälligen neuen Einzonungen in die Bauzone müssen innerhalb dieses Siedlungsgebietes liegen.

Die RUBD folgt dem Gesamtgutachten des BRPA und begrüsst, dass die Gemeinde im Gegensatz zum Dossier zur Vorprüfung die Fläche an Richtplangebieten reduziert hat und die längerfristige Siedlungsentwicklung vor allem in den Sektoren "Gurmels" und "Liebistorf" angestrebt wird. Sie stellt fest, dass die Gemeinde nebstdem aber auch in den Sektoren "Cordast" und "Kleinguschelmuth" Richtplangebiete vorsieht, welche aus Sicht der Direktion nicht nur der Arrondierung der bereits bestehenden Bauzone dienen, sondern eine Erweiterung des Siedlungsgebietes darstellen. Weiter erwähnt die Gemeinde auf S. 31 des erläuternden Berichtes, dass sie davon ausgeht, dass der Kanton in Zukunft erleichtert Hand bieten wird, wenn es sich um begründete Einzonungen von Flächen handelt, welche zuvor nicht im GemRP eingetragen waren. Auch diesbezüglich macht sich die RUBD das Gesamtgutachten des BRPA zu eigen: Dies ist so nicht zutreffend. Neue Einzonungen in die Bauzone sind nur möglich, falls die fragliche Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes liegt. Zudem stellt die Gesamtrevision der OP einer Gemeinde jenen Zeitpunkt dar, bei welchem die zukünftige Entwicklung des Gemeindegebietes festgelegt werden soll oder diesbezügliche Massnahmen vorgesehen werden müssen.

Die präzise und eingehende Interessenabwägung im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung bleibt vorbehalten. Es wird jedoch bereits jetzt darauf hingewiesen, dass:

- > die Bemerkung des KGA, dass die Umgebung der schützenswerten Kulturgüter und der schutzbedürftigen Ortsbilder der Gemeinde Gurmels zu bewahren sind und deshalb künftige Bauzonen vorzugsweise ausserhalb von Bereichen, die gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von regionaler und lokaler Bedeutung schützenswert sind, geplant werden sollen, zu berücksichtigen sein wird. Dies betrifft vorgesehene Erweiterungen in den Sektoren "Kleinguschelmuth" sowie "Liebistorf".

- > die Bemerkungen des Amtes für Landwirtschaft (LwA) bezüglich des Umgangs mit Fruchtfolgeflächen (FFF) und die notwendigen Nachweise bezüglich der Konformität mit der revidierten Bundesgesetzgebung zu berücksichtigen sein werden. Folglich wird die Interessenabwägung bezüglich des künftigen Verlusts an FFF und der Einhaltung von Art. 30 Abs. 1bis RPV im Rahmen einer allfälligen zukünftigen Einzonung der Richtplangebiete auf FFF durchzuführen sein.
- > das Gutachten des Amtes für Umwelt (AfU) bezüglich den Lärmvorkehrungen, die Einschränkungen der Nutzung zur Folge haben und bei allfälligen zukünftigen Einzonungen notwendig sein werden, zu berücksichtigen ist.

Richtplangebiet für Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) auf Art. 3337 und 3339 des Grundbuches (GB; je teilweise) im Sektor "Gurmels"

Beim Richtplangebiet für die ZAI auf Art. 3337 und 3339 GB (je teilweise) im Sektor "Gurmels" sieht die RUBD lediglich die Genehmigung des Teils des Richtplangebietes auf Art. 3339 GB vor. Die eingehende Interessensabwägung bezüglich FFF im Rahmen der Einhaltung von Art. 30 Abs. 1bis RPV bleibt im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung vorbehalten.

Für den Teil des Richtplangebietes auf Art. 3337 GB sieht die RUBD keine Genehmigung vor, da dieser Teil des Richtplangebietes ausserhalb der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt.

Richtplangebiet für regionale und lokale Arbeitszone (AZ) auf Art. 3420, 3421 und 3423 GB (je teilweise) sowie auf Art. 3424 und 3429 GB im Sektor "Gurmels"

Die RUBD sieht die Genehmigung des Richtplangebietes auf Art. 3424 und 3429 GB, der Teil auf Art. 3423 GB sowie ein Teil auf Art. 3421 GB mit folgender Bedingung vor:

Bedingung: Die Direktion macht sich die Abwägung des BRPA zu eigen: Das fragliche Richtplangebiet ist über die bereits bestehende AZ zu erschliessen. Überdies bleibt die eingehende Interessenabwägung bezüglich dem Gewässerraum, dem Gefahrenhinweisbereich und der FFF im Rahmen der Einhaltung von Art. 30 Abs. 1bis RPV im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung vorbehalten. Darüber hinaus befinden sich die Bereiche des fraglichen Richtplangebietes auf Art. 3421 und 3423 GB in einem Bereich der Erschliessungsgüteklasse des öffentlichen Verkehrs (öV) mit einem Niveau E. Einzonungen in Sektoren mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus E sind im Siedlungsgebiet für die Sektoren der Priorität 3 nur möglich, sofern eine sichere und effiziente Langsamverkehrsverbindung und eine Verbesserung der Erschliessung durch den öV nachgewiesen ist. Aufgrund der Revision des regionalen Richtplans (RegRP) des Seebezirks ist das fragliche Richtplangebiet zudem allenfalls noch anzupassen.

Hingegen sieht die RUBD keine Genehmigung des Richtplangebietes auf Art. 3420 GB (teilweise) sowie eines Teils des Richtplangebietes auf Art. 3421 GB für eine zukünftige regionale und lokale AZ vor, da es ausserhalb des Bereichs der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt.

Weitere Richtplangebiete

Weiter sieht die RUBD aufgrund der positiven Beurteilung im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Schlussprüfung vom BRPA die Genehmigung der folgenden Richtplangebiete vor, welche innerhalb eines Bereiches der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegen:

- > Richtplangebiet "W/1" auf Art. 2053 und 2645 GB im Sektor "Liebistorf";
- > Richtplangebiet "W/2" auf Art. 2436 GB im Sektor "Liebistorf";
- > Richtplangebiet "W/4" auf Art. 1422 und 1489 GB sowie Art. 1423 GB (teilweise) im Sektor "Gurmels";

Beim Richtplangebiet "W/1" auf Art. 2053 und 2645 GB im Sektor "Liebistorf" ist zu beachten, dass die eingehende Interessensabwägung bezüglich des Kulturgüterschutzes im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung vorbehalten bleibt.

Schliesslich sieht die RUBD **keine Genehmigung der folgenden Richtplangebiete vor**, insbesondere da sie nicht im Bereich der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegen:

- > Richtplangebiet "W/3" auf Art. 2073, 2074, 2076 und 2271 GB im Sektor "Liebistorf";
- > Richtplangebiet "W/5" auf Art. 119, 1463, 1464, 1465, 1468, 1469, 1470 GB sowie Art. 1473 und 1475 GB (teilweise) im Sektor "Gurmels";
- > Richtplangebiet "W/6" auf Art. 171 GB im Sektor "Kleingurmels";
- > Richtplangebiet "W/7" auf Art. 782, 797 und 1102 GB im Sektor "Kleinguschelmuth";
- > Richtplangebiet "W/8" auf Art. 4649 und 4650 GB sowie Art. 4645 GB (teilweise) im Sektor "Cordast";
- > Richtplangebiet "W/9" auf Art. Art. 4247 und 4817 GB im Sektor "Cordast";
- > Richtplangebiet "W/10" auf Art. 2197 GB und Art. 2198 GB (teilweise) im Sektor "Liebistorf".

Pfeile für die zukünftige Siedlungsentwicklung

Die RUBD macht sich die Abwägung des BRPA zu eigen und sieht **keine Genehmigung der Pfeile für die zukünftige Siedlungsentwicklung auf Art. 776, 899, 1064, 1264/4770, 2052, 3342, 3343 und 3442 GB vor**, da sie nicht in einem Bereich liegen, in welchem auf der Übersichtskarte des KantRP eine wesentliche Erweiterung des Siedlungsgebietes vorgesehen ist.

1.2. Verdichtung

Der KantRP erlaubt keine Erhöhung der Nutzungsziffern (insbesondere der Geschossflächenziffer; GFZ) in Bereichen, die sich in einem Sektor befinden, der eine Erschliessungsgütekategorie mit dem Niveau D oder E aufweist oder nicht erschlossen ist. Ziel ist es, eine Konzentration der Bevölkerung in Sektoren zu garantieren, welche über einen qualitativen Anschluss an den öV verfügen.

Die Anpassung der Nutzungsziffer für die Industrie- und Gewerbezone (IGZ) führt nicht zu einer Verdichtung und erfüllt damit die durch den KantRP festgelegten Grundsätze und wird von der RUBD genehmigt.

Die Anpassung der Nutzungsziffern für die Zonen Dorfzone (DZ) / Wohnzone schwacher Dichte (WS) / Wohnzone mittlerer Dichte (WM) / Mischzone (MZ) und ZAI führt zu einer Verdichtung. Diese Zonen befinden sich in Sektoren, die hinsichtlich des öV mindestens mit einem Niveau C erschlossen sind, aber auch in Sektoren, die mit einem Niveau D oder E oder gar nicht erschlossen sind. Sie entspricht den durch den KantRP festgelegten Grundsätzen nur in den Sektoren, die hinsichtlich des öV mindestens mit einem Niveau C erschlossen sind. Deshalb hat das BRPA im Gesamtgutachten die Erhöhung der Nutzungsziffern für die Parzellen der DZ, WS, WM, MZ und ZAI, welche ausserhalb der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C liegen, negativ beurteilt.

Die Gemeinde hat in ihrer Stellungnahme einzig betreffend den Sektor "Gurmels" ausführlich dargestellt, dass die Zonen, für welche eine Anpassung der Nutzungsziffer vorgenommen worden ist und die sich hinsichtlich des öV in Sektoren befinden, die nicht mit einem Niveau C erschlossen sind, über eine bestehende und leistungsstarke Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle, mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C, verfügen. Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme die verschiedenen Kriterien, welche sie für die Beurteilung benützt hat, auf und analysiert anschliessend detailliert die verschiedenen Quartiere des Sektors "Gurmels", welche nicht über die erforderliche Erschliessung verfügen. Die Gemeinde kommt in ihrer Stellungnahme zum Schluss, dass alle Parzellen der DZ, WS, WM, MZ und ZAI des Sektors "Gurmels", welche ausserhalb der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C liegen, über eine genügende Langsamverkehrsverbindung verfügen und beantragt die Genehmigung der Nutzungsziffern, so wie sie die Gemeinde zur Genehmigung eingereicht hat. Das MobA hat der RUBD bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls eine Stellungnahme zukommen lassen, in der es die von der Gemeinde eingereichte Analyse zu den Langsamverkehrsverbindungen im Sektor "Gurmels" analysiert. Gemäss dem MobA verfügt der Sektor "Gurmels" grösstenteils über direkte, sichere und attraktive Langsamverkehrsverbindungen innerhalb des Dorfes und insbesondere zu den Bushaltestellen. Zudem kann nach Ansicht des MobA die Dichte der Geschäftsbetriebe und öffentlichen Dienste, welche im Ort durch den Langsamverkehr erreichbar sind, als genügend erachtet werden. Einzig für die Art. 1631 und 1462 GB sowie für den gesamten Sektor 2 (Bereich Dürrenberg) erachtet das MobA die Langsamverkehrsverbindung in Richtung der Bushaltestelle als ungenügend. Betreffend die Art. 1631 und 1462 GB hält das MobA fest, dass die Verbindung zwischen diesen Parzellen und der Haltestelle entlang der Kantonsstrasse auf einem unsicheren und qualitativ geringen Schotterweg verläuft. Zudem besteht von Art. 1631 GB keine Querungssicherung über die starkbefahrene Kantonsstrasse. Bezüglich des Sektors 2 hält das MobA in seiner Stellungnahme fest, dass die Veloverbindung auf der stark befahrenden Dürrenbergstrasse ungenügend ist, da keine Velopiste besteht. Das MobA weist darauf hin, dass zwar im Sachplan Velo für diese Strecke keine Massnahmen vorgesehen sind, es gibt jedoch zu bedenken, dass bei der Beurteilung der Langsamverkehrsverbindungen bezüglich der Verdichtung berücksichtigt werden muss, dass es sich beim Sachplan Velo um eine Analyse im Netzwerkmasstab handelt und nicht um eine Überprüfung auf lokalem Niveau.

Die RUBD nimmt die Stellungnahme der Gemeinde und jene des MobA zur Kenntnis und macht sich die fachliche Begutachtung des MobA zu eigen. In der Tat verfügt der Sektor "Gurmels" grösstenteils über bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindungen in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C und einem Sektor, welcher die Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C besitzt. Dies unter Berücksichtigung der Umstände, dass die Wege oft über keine grosse Höhendifferenz verfügen, entlang vieler Strassen ein Trottoir besteht und viele dieser Verbindungen über Quartierstrassen verlaufen, welche kein grosses Verkehrsaufkommen aufweisen und somit die Sicherheit der Fussgängerinnen und Fussgänger

gewährleistet werden kann. Auch betreffend die Veloverbindungen stellt die RUBD fest, dass diese grösstenteils als direkt, attraktiv und sicher beurteilt werden können. Überdies liegen die von der Gemeinde angegebenen Haltestellen in einem Bereich der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C und das Dorfzentrum von Gurmels weist auch eine gewisse Dichte an Geschäftsbetrieben und öffentlichen Diensten (z.B. Apotheke, Altersheim) auf, die über diese Langsamverkehrsverbindungen erreichbar sind. Für die Art. 1631 und 1462 GB sowie für die Parzellen im Bereich "Dürrenberg", welche ausserhalb der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C liegen, erachtet die RUBD die Langsamverkehrsverbindungen in Richtung der Bushaltestellen als ungenügend. Bezüglich Art. 1631 und 1462 GB stellt die RUBD fest, dass die Verbindung zwischen diesen Parzellen und der Bushaltestelle Gurmels "Sonneck" entlang der Kantonsstrasse in der Tat teilweise auf einem unsicheren und qualitativ geringen Schotterweg verläuft. Zudem besteht von Art. 1631 GB, wie das MobA dies festgehalten hat, keine Querungssicherung über die stark befahrene Kantonsstrasse. Betreffend die Parzellen im Bereich "Dürrenberg" stellt die RUBD ferner fest, dass ein Grossteil der Parzellen entlang der Dürrenbergstrasse bis zur Bushaltestelle Gurmels "Dorf" über ein Trottoir erschlossen ist, weshalb für die Fussgängerinnen und Fussgänger eine vom motorisierten Verkehr getrennte und sichere Linienführung besteht. Einzig die Art. 1302 und 4864 GB verfügen diesbezüglich über keine genügende Langsamverkehrsverbindung, da seitens dieser Parzellen entlang der Dürrenbergstrasse kein Trottoir vorhanden ist und da keine Querungssicherung über die stark befahrene Kantonsstrasse vorhanden ist. Hingegen verfügen die fraglichen Parzellen im Bereich "Dürrenberg" aber über keine genügende Veloverbindung. Die Dürrenbergstrasse stellt eine stark befahrene Kantonsstrasse dar, entlang welcher, für eine sichere Veloverbindung, eine separat geführte Spur (Velostreifen, Veloweg) vorhanden sein muss, damit die Sicherheit der Velofahrenden gewährleistet werden kann. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Im Sachplan Velo ist für diesen Streckenabschnitt zwar keine Massnahme vorgesehen, wie jedoch das MobA in seiner Stellungnahme erwähnt, kann dieser Plan bei der Beurteilung der Langsamverkehrsverbindungen bezüglich der Verdichtung nicht derart berücksichtigt werden, dass das Fehlen einer Massnahme darauf schliessen lässt, dass die Langsamverkehrsverbindungen im Sinne des KantRP für eine Verdichtung genügend sind.

Nach vorerwähnter vertiefter Abwägung beurteilt die RUBD die Anpassung der Nutzungsziffern für die Zonen DZ / WS / WM / MZ und ZAI, welche zu einer Verdichtung führen und hinsichtlich des öV nicht mindestens mit einem Niveau C erschlossen sind, folgendermassen:

Die RUBD sieht **keine Genehmigung der angepassten Nutzungsziffern für alle Parzellen der DZ in den Sektoren "Cordast", "Monterschu", "Guschelmuth", "Kleinguschelmuth", "Liebistorf" und "Wallenbuch" sowie für die Art. 1268, 4864, 1302, 1305, 1306 und 1308 GB im Sektor "Gurmels" vor**, da sie hinsichtlich des öV nicht mindestens mit einem Niveau C erschlossen sind und nicht über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C und einem Sektor, welcher die Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C besitzt, verfügen. Im Gesamtgutachten zur Schlussprüfung des BRPA wurde die Anpassung der Nutzungsziffern für die Parzellen der DZ des Sektors "Monterschu" nicht explizit erwähnt. Die RUBD möchte deshalb vorliegend präzisieren, dass betreffend die Anpassung der Nutzungsziffern in der DZ auch der Sektor "Monterschu" betroffen ist. Deshalb ist von der Gemeinde für die DZ in den Sektoren "Cordast", "Monterschu", "Guschelmuth", "Kleinguschelmuth", "Liebistorf" und "Wallenbuch" eine GFZ von 0.85 gemäss dem alten Reglement festzulegen. Für die Art. 1268, 1302, 1305, 1306, 1308 und 4864 GB im Sektor "Gurmels" ist eine GFZ von 0.95 gemäss dem alten Reglement festzulegen.

Betreffend der WM sieht die RUBD keine Genehmigung der angepassten Nutzungsziffern vor, dies betrifft alle Parzellen in den Sektoren "Cordast" und "Liebistorf". Die RUBD fordert, dass eine GFZ von 0.85 gemäss dem alten Reglement festgelegt wird. Dies aus dem Grund, da diese Parzellen hinsichtlich des öV nicht mindestens mit einem Niveau C erschlossen sind und nicht über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C und einem Sektor, welcher die Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C besitzt, verfügen. Bezüglich der Art. 684 und 685 GB im Sektor "Gurmels" folgt die RUBD nach vertiefter Abwägung der fachlichen Analyse des MobA und sieht die Genehmigung der öffentlich aufgelegenen Anpassung der Nutzungsziffern der WM für die Art. 684 und 685 GB vor.

Weiter sieht die RUBD keine Genehmigung der Anpassung der Nutzungsziffern für alle Parzellen der WS vor, welche sich in den Sektoren "Cordast", "Guschelmuth", "Liebistorf", und "Wallenbuch" befinden. Im Sektor "Gurmels" sieht die RUBD keine Genehmigung der Anpassung der Nutzungsziffern für jene Parzellen der WS im Bereich "Dürrenberg" vor, welche ausserhalb des Niveaus C liegen (Art. 1269, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1327, 1328, 1329, 1330, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1352, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1361, 1363, 1364, 1365, 1373, 1415, 1412, 1599, 1596, 1600, 1601, 1602, 1603, 1605, 1606, 1607, 1618, 1619, 1634, 4768, 4769 GB) sowie für die Art. 1631 und 1462 GB, da sie sich ausserhalb der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C befinden und nicht über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C und einem Sektor, welcher die Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C besitzt, verfügen. Deshalb ist für die fraglichen Nutzungsziffern für die freistehenden Einzelwohnhäuser eine GFZ von 0.60 und für die zusammengebauten Einzelwohnhäuser eine GFZ von 0.75 festzulegen.

Betreffend alle Parzellen der MZ in den Sektoren "Cordast", "Guschelmuth" und "Liebistorf" sowie für Art. 1360 GB des Sektors "Gurmels" sieht die RUBD keine Genehmigung der Anpassung der Nutzungsziffern vor, da sich diese Sektoren ausserhalb der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C befinden und nicht über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C und einem Sektor, welcher die Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C besitzt, verfügen. Für die vorerwähnten Sektoren ist die GFZ entsprechend dem alten Reglement auf 0.85 festzulegen.

Überdies sieht die RUBD keine Genehmigung der Anpassung der Nutzungsziffern für die Art. 775, 1307, 2013, 2011, 2012, 2024, 2094, 2512, 2525, 3015, 3018, 4006, 4171, 4527 und 4689 GB vor, welche in der ZAI liegen und nicht über die Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C und nicht über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C und einem Sektor, welcher die Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C besitzt, verfügen. Für die vorerwähnten Parzelle der ZAI ist die GFZ entsprechend dem alten Reglement auf 0.95 festzulegen. Bezüglich Art. 1505 GB im Sektor "Gurmels" stützt sich die RUBD auf die fachliche Begutachtung des MobA und sieht die Genehmigung der öffentlich aufgelegenen Anpassung der Nutzungsziffer vor.

Bedingung: Die GFZ der DZ ist für die Sektoren "Cordast", "Monterschu", "Guschelmuth", "Kleinguschelmuth", "Liebistorf" und "Wallenbuch" auf 0.85 und für die Art. 1268, 4864, 1302, 1305, 1306 und 1308 GB im Sektor "Gurmels" auf 0.95 festzulegen. Die GFZ der WM ist für die

Sektoren "Cordast" und "Liebistorf" ebenfalls auf 0.85 festzulegen. Für die Parzellen der WS der Sektoren "Cordast", "Guschelmuth", "Liebistorf" und "Wallenbuch" sowie für die Parzellen der WS im Bereich "Dürrenberg" des Sektors "Gurmels", welche ausserhalb des Niveaus C liegen, und die Art. 1631 und 1462 GB im Sektor "Gurmels" sind für die freistehenden Einzelwohnhäuser eine GFZ von 0.60 und für die zusammengebauten Einzelwohnhäuser eine GFZ von 0.75 festzulegen. Betreffend die Parzellen der MZ in den Sektoren "Cordast", "Guschelmuth" und "Liebistorf" und Art. 1360 GB des Sektors "Gurmels" ist eine GFZ von 0.85 festzulegen. Überdies ist für die Art. 775, 1307, 2013, 2011, 2012, 2024, 2094, 2512, 2525, 3015, 3018, 4006, 4171, 4527 und 4689 GB, welche sich allesamt in der ZAI befinden, eine GFZ von 0.95 festzulegen.

1.3. Bauzonendimensionierung der Bauzone

Wohnzone

Da bis anhin noch keine Überprüfung der Bauzonendimensionierung gemäss den Kriterien des alten KantRP vorgenommen wurde, wurde in einem ersten Schritt geprüft, ob es sich um eine überdimensionierte Bauzone handelt oder nicht, um feststellen zu können, ob die Bauzonendimensionierung entsprechend den Kriterien des alten oder des neuen KantRP beurteilt werden muss.

Im Dossier zur Schlussprüfung hat die Gemeinde eine entsprechende Berechnung eingereicht. Die Bauzonendimensionierungen der Wohnzone wurde gemäss den Kriterien des alten KantRP überprüft.

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 alten KantRP konform ist. Folglich wird sie von der RUBD akzeptiert. Für die neuen Einzonungen werden die Kriterien des neuen KantRP betreffend Bauzonendimensionierung angewendet.

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

Gemäss dem geltenden KantRP hat die Gemeinde Gurmels einen bebauten Sektor, welcher in der Siedlungspriorität 3 liegt und fünf bebaute Sektoren, welche in der Siedlungspriorität 4 liegen. Die im KantRP in Thema T102 definierten Kriterien der Dimensionierung legen fest, dass in einem Sektor der Siedlungspriorität 3 keine Einzonung vorgesehen werden kann, wenn die genehmigten Bauzonenreserven höher als 1.0 ha sind. In einem Sektor der Siedlungspriorität 4 kann keine Einzonung vorgesehen werden, wenn die genehmigten Bauzonenreserven höher als 0.5 ha sind.

Der Sektor "Wallenbuch" verfügt über ein Erweiterungspotential von bis zu 1.5 ha. Er liegt jedoch nicht im Siedlungsgebiet. Deshalb ist keine Erweiterung möglich. Aufgrund ausreichend unbebauter Flächen verfügen die Sektoren "Gurmels", "Cordast", "Guschelmuth" und "Liebistorf" (Siedlungspriorität 3 und 4) über kein Erweiterungspotenzial.

Nutzungsänderungen

> **Einzonung von Art. 3339 GB (teilweise) in die Wohnzone mittlerer Dichte – Sektor "Gurmels"**

Im eingereichten Dossier wird die Einzonung von Art. 3339 GB (teilweise) in die WM vorgesehen. Gestützt auf eine umfassende Analyse der eingereichten OP-Unterlagen und auf die Berücksichtigung der Grundsätze der Raumplanung sowie der übergeordneten Planung und Gesetzgebung hat das BRPA diese Einzonung negativ begutachtet. Gemäss dem Gutachten des AfU können aus raumplanerischer Sicht die Planungswerte betreffend die Lärmproblematik nicht eingehalten werden. Deshalb kommt das AfU in seinem Gutachten zum Schluss, dass dieser Einzonung derzeit nicht zugestimmt werden kann und die Gemeinde diesbezüglich einen genaueren Nachweis einreichen soll. Entsprechend dem Gutachten des LwA wird Art. 30 Abs. 1 bis lit. b RPV gemäss dem erläuternden Bericht zwar erfüllt, es fehlen hingegen aber die Erläuterungen zur Einhaltung von Art. 30 Abs. 1 bis lit. a RPV.

Die Gemeinde erläutert im Bericht (S. 43), dass die fragliche Fläche Teil des im Rahmen der Vernehmlassung des KantRP vom Seebezirk eingereichten Projektblattes "Erweiterung Sportanlagen Gurmels" ist. Die RUBD folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA, dass nur die Einzonung in die ZAI auf Art. 3339 GB Teil des vorerwähnten Projektblattes ist, nicht jedoch die Einzonung in die WM. Weiter konnte das BRPA feststellen, dass die Gemeinde Gurmels im RegRP des Seebezirks zwar ein interkommunales Zentrum darstellt, welches einen Schwerpunkt für die zukünftige Siedlungsentwicklung darstellt, im erläuternden Bericht fehlt aber die Analyse bezüglich der Einhaltung der übergeordneten Planung. Im Übrigen befindet sich die fragliche Einzonung zwar innerhalb eines Bereichs der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP und würde über eine genügende Erschliessungsgüteklasse des öV verfügen, da jedoch der Sektor "Gurmels" über ausreichend unbebaute Flächen und somit über kein Erweiterungspotenzial verfügt, wäre die vorgesehene Einzonung auch unter diesem Gesichtspunkt nicht möglich. Ebenfalls fehlend wäre eine Verdichtungsstudie, welche bei neuen Einzonungen gemäss den Kriterien des KantRP notwendig ist. Schliesslich macht sich die RUBD die Abwägung des BRPA zu eigen, dass die Einzonung in die WM aufgrund der vorgenannten Gründe nicht positiv beurteilt werden kann.

Folglich sieht die RUBD keine Genehmigung der Einzonung von Art. 3339 GB (teilweise) in die WM vor.

> **Bauzonenaustausch innerhalb der Mischzone auf Art. 1264 GB im Sektor "Gurmels"**

Die Gemeinde sieht im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision einen Bauzonenaustausch auf Art. 1264 GB vor. Im erläuternden Bericht wird erklärt, dass dieser Bauzonenaustausch vorgenommen wird, damit eine bessere Bebaubarkeit der Parzelle erreicht wird.

Im Gesamtgutachten des BRPA wurde festgehalten, dass jegliche Einzonung auf FFF, auch wenn sie als Zonenverschiebung festgelegt wird, den Kriterien von Art. 30 Abs. 1 bis RPV genügen muss. Die Gemeinde hat sich bezüglich dieses Nachweises im erläuternden Bericht nicht geäussert, weshalb das LwA diesen Bauzonenaustausch negativ beurteilte. Weiter wies das BRPA darauf hin, dass ein Bauzonenaustausch aus der Aus- und Einzonung von Teilen der Bauzone mit derselben Nutzungsart und exakt der gleichen Fläche bestehen soll. Gemäss den Kriterien des KantRP wird bei jeder Einzonung grundsätzlich eine Verdichtungsstudie verlangt, welche diese Einzonung rechtfertigt. Ein Bauzonenaustausch erfordert lediglich dann keine rechtfertigende Verdichtungsstudie, wenn der Austausch mit derselben Nutzungsart der Zone erfolgt, die neue

Einzonung im Siedlungsgebiet liegt, sie sich in einem Sektor mit mindestens einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus D befindet und im Gemeindebaureglement (GBR) eine GFZ von mindestens 1.0 ausgewiesen wird oder Vorschriften vorhanden sind, die das Erreichen einer entsprechenden Dichte erlauben. Die vorliegend fragliche Planungsmassnahme liegt jedoch nicht innerhalb des Siedlungsgebietes, weshalb das BRPA in seinem Gesamtgutachten zum Schluss gekommen ist, dass es bereits aufgrund dessen nicht möglich ist, den fraglichen Bereich im Rahmen der geplanten Verschiebung der Zonengrenze einzuzonen.

Die Gemeinde erläutert in ihrer Stellungnahme, dass es sich beim Bauzonenaustausch ihrer Ansicht nach nicht um eine Einzonung, sondern um einen Austausch der bestehenden Zonen handle und die Kriterien des KantRP deshalb nicht in gleicher Weise anwendbar seien. Die Gemeinde schlägt ferner eine Verschiebung des Siedlungsgebietes im KantRP vor. Weiter hält die Gemeinde fest, dass zwar FFF betroffen seien, der Bauzonenaustausch jedoch zu einer ausgeglichenen Bilanz führe.

In einer ausführlichen Stellungnahme erklären die Grundeigentümer des Art. 1264 GB, dass der Bauzonenaustausch für die Bebaubarkeit notwendig sei, denn die aktuelle Bauzone auf Art. 1264 GB sei aufgrund ihrer Dimensionierung nicht bebaubar. Aufgrund eines bestehenden Zufahrtsweges sei eine parzellenübergreifende Bebauung nicht möglich. Weiter wird vorgebracht, dass die Parzelle nahe dem Dorfkern liege und eine Infrastruktur mit dem öV vorhanden sei, weshalb die Parzelle ein Gebiet darstelle, das gemäss dem RPG verdichtet werden sollte, um die Zersiedelung einzudämmen. Mit der Umzonung würde ein wichtiges kantonales Ziel, nämlich die bauliche Verdichtung und die Eindämmung der Zersiedelung, erreicht. Um eine Verdichtung zu erreichen, müssten aber die lokalen Bedingungen hierfür gegeben sein, was die Grundeigentümer aktuell nicht als gegeben erachten. Die fragliche Parzelle soll in verdichteter Bauweise bebaut werden. Für ein entsprechendes Projekt sei bereits ein Vorgesuch eingereicht worden. Zudem handle es sich einzig um eine Korrektur der Form innerhalb der gleichen Parzelle mit gleichbleibender Fläche, weshalb die Auswirkungen auf die Umgebung und die Raumplanung nicht signifikant seien. Schliesslich wird erwähnt, dass unter dem Boden der aktuellen Bauzone auf Art. 1264 GB die Gemeindekanalisation verlaufe und deshalb eine Unterkellerung nicht möglich sei, wodurch die Grundeigentümer die aktuelle Bauzone auch durch diesen Grund als abgewertet erachten. Bezüglich der FFF weisen die Grundeigentümer in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass der Bereich der aktuellen Bauzone und jener, welcher für den Bauzonenaustausch vorgesehen wird, die gleiche Qualität aufweisen. Zudem werde durch den Bauzonenaustausch die direkte Zufahrt von Süden auf das Landwirtschaftsland ermöglicht. Auf diese Ausführungen gestützt ersuchen die Grundeigentümer die Genehmigung dieses Bauzonenaustausches.

Die RUBD nimmt die Stellungnahme der Gemeinde und der Grundeigentümer zur Kenntnis. Nach eingehender Abwägung muss jedoch festgestellt werden, dass dieser Bauzonenaustausch aktuell nicht akzeptiert werden kann, da weder ein Nachweis der Kriterien von Art. 30 Abs. 1 bis RPV noch eine Verdichtungsstudie vorhanden sind. Das RPG (Art. 1 Ziff. 2) sieht zwar vor, dass die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt werden soll und kompakte Siedlungen geschaffen werden müssen, weshalb die RUBD die Überlegungen eines Bauzonenaustausches im vorliegenden Fall grundsätzlich begrüsst. Ebenso mag es sein, dass die Bauzone, so wie sie bis zur Gesamtrevision der OP Bestand hatte, nicht optimal bebaut werden kann. Trotzdem müssen bei der fraglichen Planungsmassnahme die Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere des KantRP, berücksichtigt werden. Betreffend die Erläuterung der Gemeinde und der Grundeigentümer, dass es sich bei der vorliegenden Änderung einzig um eine Formenkorrektur innerhalb der gleichen Parzelle mit gleichbleibender Fläche handle und die fragliche Planungsmassnahme somit keine

eigentliche Einzonung darstelle, ist zu präzisieren, dass der vom KantRP geregelte Bauzonenaustausch genau diese Aus- und Einzonung von Teilen der Bauzone mit derselben Nutzungsart und mit exakt der gleichen Fläche darstellt. Überdies können die Kriterien des KantRP betreffend die Verdichtungsstudie bei einer Einzonung im Rahmen eines Bauzonenaustausches nur dann vernachlässigt werden, wie es der KantRP vorsieht und es das BRPA erläutert hat, wenn der Austausch mit derselben Nutzungsart der Zone erfolgt, die neue Einzonung im Siedlungsgebiet liegt, sie sich in einem Sektor mit mindestens einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus D befindet und im GBR eine GFZ von mindestens 1.0 im GBR ausgewiesen wird oder Vorschriften vorhanden sind, die das Erreichen einer entsprechenden Dichte erlauben.

Übereinstimmend mit der Feststellung des BRPA muss festgestellt werden, dass der vorliegende Bauzonenaustausch nicht innerhalb des Siedlungsgebietes liegt. Bereits aufgrund dessen kann nicht auf die Verdichtungsstudie verzichtet werden. Die von der Gemeinde in ihrer Stellungnahme erwähnte Anpassung des Siedlungsgebietes kann einzig die Regionalplanung mittels eines RegRP vorschlagen. Damit eine Anpassung des Siedlungsgebietes für die vorliegende Änderung der OP jedoch berücksichtigt werden könnte, müsste sie auf regionaler Ebene bereits zum jetzigen Zeitpunkt genehmigt sein, was nicht der Fall ist.

Das LwA hat bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde und der Grundeigentümer ebenfalls Stellung genommen. Es hält nochmals fest, dass bei allen neuen Einzonungen, auch wenn sie als Zonenverschiebungen angesehen werden, die Voraussetzungen von Art. 30 Abs. 1bis RPV nachzuweisen sind (vgl. Entscheid des Kantonsgerichts 602 2016 32 vom 13. Oktober 2016).

Gestützt auf diese Gründe entscheidet **die RUBD, den Bauzonenaustausch auf Art. 1264 GB nicht zu genehmigen.**

> **Bauzonenaustausch innerhalb der Wohnzone schwacher Dichte auf Art. 2556 GB im Sektor "Liebistorf"**

Im Rahmen der Gesamtrevision sieht die Gemeinde einen Bauzonenaustausch auf Art. 2556 GB innerhalb der WS vor. Laut dem erläuternden Bericht kann der heute noch unbebaute Teil in der Bauzone auf Art. 2556 GB nur über bereits bebaute Parzellen erschlossen werden. Zudem sei eine Erschliessung aufgrund der Topographie kaum möglich. Durch den Bauzonenaustausch könne die Problematik bezüglich der Erschliessung gelöst werden. Zudem könne der bis heute in der Bauzone gelegene Teil nach der Auszonung der FFF zugeteilt werden, da die bisherige landwirtschaftliche Nutzung unverändert beibehalten werden könne.

Im Gesamtgutachten des BRPA wurde festgehalten, dass jegliche Einzonung auf FFF, auch wenn sie als Zonenverschiebung festgelegt wird, den Kriterien von Art. 30 Abs. 1bis RPV genügen muss. Die Gemeinde hat sich bezüglich dieses Nachweises im erläuternden Bericht nicht geäußert, weshalb das LwA diesen Bauzonenaustausch negativ beurteilte.

Gemäss den Kriterien des KantRP wird bei jeder Einzonung grundsätzlich eine Verdichtungsstudie verlangt, welche diese Einzonung rechtfertigt. Ein Bauzonenaustausch erfordert lediglich dann keine rechtfertigende Verdichtungsstudie, wenn der Austausch mit derselben Nutzungsart der Zone erfolgt, die neue Einzonung im Siedlungsgebiet liegt, sie sich in einem Sektor mit mindestens einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus D befindet und im GBR eine GFZ von mindestens 1.0 ausgewiesen wird oder Vorschriften vorhanden sind, die das Erreichen einer entsprechenden Dichte erlauben. Die vorliegende fragliche Planungsmassnahme liegt jedoch nicht innerhalb des Siedlungsgebietes und verfügt nicht über mindestens eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus D.

Deshalb ist für die Rechtfertigung dieses Bauzonenaustausches gemäss den Kriterien des KantRP grundsätzlich eine Verdichtungsstudie notwendig. Zudem wies das BRPA darauf hin, dass Einzonungen in der Siedlungspriorität 4 in Sektoren mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus E des öV nur in den Lücken innerhalb der rechtskräftigen Bauzone, sofern eine sichere und effiziente Langsamverkehrsverbindung besteht oder geplant ist, möglich sind. Die fragliche Einzonung befindet sich in einem Bereich mit der Güteklasse E sowie keiner Erschliessung und liegt am Rand der Bauzone.

Die Gemeinde erläutert in ihrer Stellungnahme, dass es sich beim Bauzonenaustausch ihrer Ansicht nach nicht um eine Einzonung, sondern um einen Austausch der bestehenden Zonen handle und die Kriterien des KantRP deshalb nicht in gleicher Weise anwendbar seien. Die Gemeinde schlägt ferner eine Verschiebung des Siedlungsgebietes im KantRP vor. Weiter hält die Gemeinde fest, dass zwar FFF betroffen seien, der Bauzonenaustausch jedoch zu einer ausgeglichenen Bilanz führe und die Auszonung der bisherigen Blaulandfläche auf Art. 2556 GB die optimale Bewirtschaftbarkeit der ausgedehnten FFF sichere.

Die RUBD nimmt die Stellungnahme der Gemeinde und die fachliche Begutachtung des BRPA zur Kenntnis. Nach eingehender Abwägung muss jedoch festgestellt werden, dass auch dieser Bauzonenaustausch aktuell nicht akzeptiert werden kann, da weder ein Nachweis der Kriterien von Art. 30 Abs. 1bis RPV noch eine Verdichtungsstudie vorhanden sind. Das LwA hat bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde Stellung genommen. Es hält nochmals fest, dass bei allen neuen Einzonungen, auch wenn sie als Zonenverschiebungen angesehen werden, die Voraussetzungen von Art. 30 Abs. 1bis RPV nachzuweisen sind.

Übereinstimmend mit der Feststellung des BRPA muss festgestellt werden, dass der vorliegende Bauzonenaustausch weder innerhalb des Siedlungsgebietes noch innerhalb eines Bereichs, welcher über mindestens eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus D verfügt, liegt. Bereits aufgrund dessen kann nicht auf die Verdichtungsstudie verzichtet werden. Die von der Gemeinde in ihrer Stellungnahme erwähnte Anpassung des Siedlungsgebietes kann einzig die Regionalplanung mittels eines RegRP vorschlagen. Damit eine Anpassung des Siedlungsgebietes für die vorliegende Änderung der OP jedoch berücksichtigt werden könnte, müsste sie auf regionaler Ebene bereits zum jetzigen Zeitpunkt genehmigt sein, was nicht der Fall ist.

Schliesslich stellt die RUBD, gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA, fest, dass sich die fragliche Einzonung in einem Sektor mit der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus E befindet und am Rand der Bauzone liegt. In der Siedlungspriorität 4 sind Einzonungen in Sektoren mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus E des öV jedoch nur in den Lücken innerhalb der rechtskräftigen Bauzone möglich, sofern eine sichere und effiziente Langsamverkehrsverbindung besteht oder geplant ist.

Auf diese Ausführungen gestützt entscheidet **die RUBD, den Bauzonenaustausch auf Art. 2556 GB nicht zu genehmigen.**

> Umzonung der Dorfkernzone in die Dorfzone

Im Dossier wird von der Gemeinde eine Vereinfachung und Vereinheitlichung der Zonen vorgesehen, weshalb die ehemalige Dorfkernzone in die DZ umgezont wird. Diese Umzonungen werden im erläuternden Bericht nicht im Einzelnen erklärt. Es wird lediglich erwähnt, dass die verschiedenen Bauzonen harmonisiert und die Dorfkernzone in die DZ zusammengefasst wird.

Die RUBD folgt der Bewertung des BRPA, welches die vorerwähnte Harmonisierung begrüsst, insbesondere im Falle der fusionierten Gemeinde. Die vorerwähnte Umzonung führt jedoch zu einer Verdichtung. Die von dieser Umzonung betroffenen Parzellen liegen, ausser die Art. 1302, 1305, 1306, 1308 und 4864 GB, innerhalb eines Bereichs mit der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C. Jene Parzellen, die ausserhalb der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C liegen, erfüllen die Kriterien gemäss dem KantRP zur Verdichtung nicht.

Die Gemeinde zeigt in ihrer Stellungnahme, wie bereits erwähnt, ausführlich auf, dass die Parzellen dieser Umzonung, welche ausserhalb der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C liegen, über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung verfügen. Die Gemeinde beantragt deshalb, dass die Umzonung mit einer Erhöhung der Nutzungsziffern gemäss dem zur Genehmigung eingereichten GBR genehmigt wird. Das MobA hat die von der Gemeinde eingereichte Analyse zu den Langsamverkehrsverbindungen im Sektor "Gurmels" analysiert und der RUBD seine Bemerkungen zur Stellungnahme der Gemeinde eingereicht. Das MobA erwähnt in seiner Stellungnahme, dass die Art. 1305, 1306 und 1308 GB über eine direkte, sichere und attraktive Fussgängerverbindung zur Bushaltestelle Gurmels "Dorf" verfügen und auch die Geschäftsbetriebe und öffentlichen Dienste, welche im Ort durch den Langsamverkehr erreichbar sind, als genügend für die Möglichkeit einer Verdichtung erachtet werden. Die Art. 1302 und 4864 GB verfügen hingegen über keine Querungssicherung über die stark befahrene Kantonsstrasse und deshalb über eine ungenügende Langsamverkehrsverbindung. Betreffend die Veloverbindung auf der stark befahrenen Dürrenbergstrasse stellt das MobA fest, dass diese ungenügend sei, da keine Velopiste bestehe. Zwar ist im Sachplan Velo für diese Strecke keine Massnahme vorgesehen, das MobA gibt jedoch zu bedenken, dass bei der Beurteilung der Langsamverkehrsverbindungen bezüglich der Verdichtung berücksichtigt werden muss, dass es sich beim Sachplan Velo um eine Analyse im Netzwerkmasstab handelt und nicht um eine Überprüfung auf lokalem Niveau.

Die RUBD nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch die Stellungnahme des MobA zur Kenntnis und stützt sich auf die fachliche Begutachtung des MobA. In der Tat sind die Art. 1305, 1306 und 1308 GB über einen Zufahrtsweg mit der Dürrenbergstrasse verbunden, von dem entlang bis zur Bushaltestelle Gurmels "Dorf" ein Trottoir führt. Dadurch besteht für die Fussgängerinnen und Fussgänger eine vom motorisierten Verkehr getrennte und sichere Linienführung. Zudem befinden sich im Zentrum von Gurmels, wo sich auch die fragliche Bushaltestelle befindet, verschiedene Geschäftsbetriebe und öffentliche Dienste (Altersheim). Ferner kann festgestellt werden, dass sich die Bushaltestelle Gurmels "Dorf" innerhalb eines Bereichs mit der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C befindet. Betreffend die Art. 1302 und 4864 GB muss demgegenüber in der Tat festgestellt werden, dass seitens dieser Parzellen entlang der Dürrenbergstrasse kein Trottoir führt. Deshalb müsste das Trottoir auf der gegenüberliegenden Seite benutzt werden, um zu Fuss sicher ins Dorfzentrum zu gelangen. Im Bereich dieser zwei Parzellen besteht jedoch keine Querungssicherung über die stark befahrene Kantonsstrasse. Überdies besteht von den Art. 1302, 1305, 1306, 1308 und 4864 GB keine sichere und direkte Veloverbindung zur Bushaltestelle Gurmels "Dorf" und auch nicht ins Zentrum von Gurmels. Bei der stark befahrenen Dürrenbergstrasse müsste für eine sichere Veloverbindung eine Velopiste vorhanden sein, was vorliegend nicht der Fall ist. Darauf gestützt erachtet die RUBD die von der Gemeinde in ihrer Stellungnahme aufgezeigte Langsamverkehrsverbindung für die 1302, 1305, 1306, 1308 und 4864 GB, als ungenügend.

Bedingung: Nach Gesagtem sieht die RUBD die Genehmigung der betreffenden Umzonung unter der Bedingung vor, dass für die Art. 1302, 1305, 1306, 1308 und 4864 GB keine Anpassung der betreffenden Nutzungsziffer erfolgt, die zu einer Verdichtung führt bzw. Verdichtungs- oder

Aufwertungsmassnahmen so gewählt werden, dass sie mit den Grundsätzen des KantRP konform sind.

> **Umzonung von Art. 464 und 1268 GB in die Dorfzone**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird auch die Umzonung von Art. 464 und 1268 GB von der Bauernhofzone in die DZ vorgesehen. Auch diese Umzonung wird zum Zweck der Harmonisierung der Zonen vorgenommen.

Das BRPA stellte in seinem Gesamtgutachten fest, dass die vorerwähnte Umzonung gemäss den Kriterien des KantRP zu einer Verdichtung führt. Art. 464 GB liegt in einem Bereich mit der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C, weshalb die Kriterien des KantRP bezüglich der Verdichtung eingehalten werden. Art. 1268 GB liegt jedoch in einem Bereich mit der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus D, weshalb diese Umzonung die Kriterien des KantRP bezüglich der Verdichtung nicht erfüllt.

In einer ausführlichen Stellungnahme führt die Gemeinde aus, dass Art. 1268 GB in Richtung der Bushaltestelle Gurmels "Dorf" über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung verfügt. Die Gemeinde beantragt deshalb, dass die Umzonung mit einer Erhöhung der Nutzungsziffern gemäss dem zur Genehmigung eingereichten GBR genehmigt wird. Das MobA hat, wie bereits erwähnt, die von der Gemeinde eingereichte Analyse zu den Langsamverkehrsverbindungen im Sektor "Gurmels" analysiert und der RUBD seine Bemerkungen zur Stellungnahme der Gemeinde eingereicht. Das MobA erwähnt in seiner Stellungnahme, dass die Dichte der Geschäftsbetriebe und öffentlichen Dienste, welche im Ort durch den Langsamverkehr erreichbar seien, zwar als genügend für die Möglichkeit einer Verdichtung erachtet werden können. Der Sektor 2 (Bereich Dürrenberg), in welchem Art. 1268 GB zu liegen kommt, verfüge jedoch nicht über eine sichere, attraktive und direkte Veloverbindung, da auf der stark befahrenen Kantonsstrasse keine Velopiste bestehe. Zwar ist im Sachplan Velo für diese Strecke keine Massnahme vorgesehen, das MobA gibt jedoch zu bedenken, dass bei der Beurteilung der Langsamverkehrsverbindungen bezüglich der Verdichtung berücksichtigt werden muss, dass es sich beim Sachplan Velo um eine Analyse im Netzwerkmasstab handelt und nicht um eine Überprüfung auf lokalem Niveau.

Die RUBD nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch jene des MobA zur Kenntnis und stützt sich auch hier auf die fachliche Begutachtung des MobA. Nach vertiefter Abwägung sieht sie die Langsamverkehrsverbindung von Art. 1268 GB als ungenügend an, dies insbesondere deshalb, da entlang der Dürrenbergstrasse keine sichere, attraktive und direkte Veloverbindung zwischen der fraglichen Parzelle und der Bushaltestelle Gurmels "Dorf" existiert. Bei der stark befahrenen Dürrenbergstrasse müsste für eine sichere Veloverbindung eine Velopiste vorhanden sein, was vorliegend nicht der Fall ist.

Auf diese Ausführungen gestützt sieht die RUBD die Genehmigung der Umzonung auf Art. 464 GB vor.

Bedingung: Nach Gesagtem sieht die RUBD ebenfalls die Genehmigung der Umzonung auf Art. 1268 GB vor, jedoch mit der Bedingung, dass keine Anpassung der betreffenden Nutzungsziffer erfolgt, die zu einer Verdichtung führt, bzw. Verdichtungs- oder Aufwertungsmassnahmen so gewählt werden, dass sie mit den Grundsätzen des KantRP konform sind.

> **Umzonung von Art. 165, 166 und 167 GB in die Dorfzone**

Im Rahmen der Gesamtrevision sieht die Gemeinde die Umzonung von Art. 165, 166 und 167 GB von der MZ in die DZ vor. Diese Umzonung wurde nach eingehender Prüfung vom BRPA positiv begutachtet. Für weitere Ausführungen wird auf das Gesamtgutachten des BRPA zur Schlussprüfung verwiesen.

Gestützt darauf sieht die Direktion die Genehmigung der Umzonung der Art. 165, 166 und 167 GB von der MZ in die DZ vor.

> **Umzonung von Art. 616 GB (teilweise) und 1316 GB in die Mischzone**

Im Rahmen der Vorprüfung waren für die Art. 616 GB (teilweise) und 1316 GB noch Umzonungen in die DZ vorgesehen, was vom BRPA negativ beurteilt wurde, da sich die fraglichen Parzellen innerhalb der MZ befinden und somit je eine Zone für eine einzige Parzelle geschaffen worden wäre. Im Dossier zur Schlussprüfung hat die Gemeinde diese zwei Parzellen von der ehemaligen Bauernhofzone in die MZ umgezont. Die RUBD folgt der technischen Prüfung des BRPA: Sie ist auch der Meinung, dass durch die vorerwähnte Umzonung eine kontinuierliche und somit raumplanerisch sinnvolle MZ gebildet wird. Die fragliche Umzonung führt zwar zu einer Verdichtung. Da sie jedoch in einem Bereich mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegt, werden die durch den KantRP festgelegten Grundsätze hinsichtlich der Verdichtung erfüllt.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt sieht die RUBD die Genehmigung der Umzonung der Art. 616 GB (teilweise) und Art. 1316 GB in die MZ vor.

Nicht angegebene Nutzungsänderungen

> **Anpassungen an die Parzellengrenzen**

Im Vergleich zur genehmigten Nutzungsplanung sind von der Gemeinde Nutzungsänderungen vorgenommen worden, ohne dass diese im Bericht erläutert werden. Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA zur Schlussprüfung stellt die RUBD fest, dass es sich dabei um mehrere kleinflächige Einzonungen handelt, welche als Anpassungen an die Parzellengrenze angesehen werden können. Die RUBD unterstreicht diesbezüglich die Notwendigkeit, diese Änderungen, auch wenn diese im vorliegenden Dossier nur kleinflächig sind, in einem Plan darzustellen und im erläuternden Bericht zu begründen, damit diese Nutzungsänderungen nachvollzogen werden können und zu diesen allenfalls Stellung genommen werden kann. Das BRPA hat diese Nutzungsänderungen trotzdem anhand der Kriterien des geltenden KantRP analysiert. Die RUBD folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA und wägt somit ab, dass die Anpassungen an die Parzellengrenzen geringfügige Änderungen der Bauzone sind, mit denen eine Übereinstimmung der Grenzen der Bauzone mit den Parzellengrenzen erreicht werden kann. Dies bedeutet eine leichte Verschiebung der Bauzone. Sofern das genannte Kriterium strikt eingehalten wird, brauchen Anpassungen an die Parzellengrenzen nicht durch eine Verdichtungsstudie gerechtfertigt zu werden. Bei den folgenden aufgezählten Parzellen wird eine geringfügige Fläche der Bauzone erweitert, damit die Bauzone die bestehenden Parzellengrenzen erreicht. Das vorerwähnte Kriterium wird deshalb bei den nachgenannten Nutzungsänderungen eingehalten, weshalb keine Verdichtungsstudie notwendig ist. Darauf gestützt sieht die RUBD die Genehmigung der folgenden geringfügigen Nutzungsänderungen vor:

> **Art. 216, 217 und 121 GB (teilweise) in die WS;**

- > Art. 684 GB (teilweise) in die WM;
- > Art. 721 GB (teilweise) in die WS;
- > Art. 761 GB (teilweise) in die DZ;
- > Art. 1025 GB (teilweise) in die WS;
- > Art. 1400, 1401, 1402, 1498 und 1499 GB (je teilweise) in die WS;
- > Art. 1582 GB (teilweise) in die DZ;
- > Art. 4827 GB (teilweise) und Art. 2772 GB in die WS sowie die dort gelegene Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone.

> **Geringfügige Anpassungen an die heutige Nutzung**

Die Gemeinde hat im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision innerhalb der rechtsgültigen Bauzone auch mehrere geringfügige Anpassungen der Nutzungszonen an die aktuell vorhandene tatsächliche Nutzung vorgenommen (z.B. auf Art. 1383, 1269, 1618 und 4769 GB usw.). Teilweise handelt es sich dabei gleichzeitig auch um Anpassungen an neue Parzellengrenzen. Diese Änderungen wurden im erläuternden Bericht nicht erwähnt. Das BRPA hat in seinem Gesamtgutachten festgestellt, dass die fraglichen Bereiche im genehmigten ZNP zumeist als "Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone" ausgeschieden sind. In der Tat weisen die Flächen anhand der aktuellen Nutzung nicht den Charakter einer öffentlichen Verkehrsfläche auf. Die Nutzung der Flächen entspricht vielmehr den danebenliegenden Nutzflächen (z.B. WS). Die RUBD stützt sich auf die fachliche Prüfung des BRPA und wägt ab, dass die von der Gemeinde vorgenommenen Anpassungen aus raumplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll sind.

Gestützt darauf sieht die RUBD die Genehmigung dieser geringfügigen Anpassungen vor.

> **Geringfügige Anpassungen in "Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone"**

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision nimmt die Gemeinde mehrere geringfügige Umzonungen von einer Bauzone in eine "Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone" vor (z.B. Art. 2757, 1372 GB usw.). Diese Nutzungsänderungen wurden im erläuternden Bericht ebenfalls nicht erwähnt. Diese geringfügigen Anpassungen wurden nach eingehender Prüfung vom BRPA positiv begutachtet. Für weitere Ausführungen wird auf das Gesamtgutachten des BRPA zur Schlussprüfung verwiesen.

Auf diese Ausführungen gestützt sieht die RUBD die Genehmigung der vorerwähnten Umzonungen in die "Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone" vor.

> **Umzonung von Art. 1578 GB in die Wohnzone schwacher Dichte**

Die RUBD stützt sich auf das Gesamtgutachten des BRPA zur Schlussprüfung und stellt fest, dass Art. 1578 GB bereits gemäss dem genehmigten ZNP in der WS liegt, worauf die Gemeinde mit der vorliegenden Gesamtrevision auf Art. 1578 GB keine Umzonung vornimmt und Art. 1578 GB wie bis anhin in der WS bleibt. Die Bedingungen des AfU und des Tiefbauamtes zur vorerwähnten vermeintlichen Umzonung können somit, wie im Gesamtgutachten des BRPA festgehalten, vernachlässigt werden.

> Umzonung von der Dorfzone Monterschu in die Dorfzone

Die RUBD stellt fest, dass die Gemeinde im Rahmen der Gesamtrevision der OP auch eine Umzonung der Dorfzone Monterschu in die DZ vorgenommen hat. Diese Änderung wurde im erläuternden Bericht nicht explizit erwähnt und auch im Gesamtgutachten zur Schlussprüfung des BRPA wurde diese Umzonung nicht explizit erwähnt. Offenbar hat diese Umzonung zum Zweck, eine Harmonisierung der Zonen herbeizuführen, was aus raumplanerischer Sicht zu begrüßen ist.

Die vorerwähnte Umzonung führt gemäss den Kriterien des KantRP zu einer Verdichtung. Die von dieser Umzonung betroffenen Parzellen liegen ausserhalb eines Bereichs mit der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C, weshalb die Kriterien des KantRP bezüglich der Verdichtung nicht eingehalten werden. Dies wurde zwar im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Schlussprüfung des BRPA nicht explizit erwähnt, es wurde darin jedoch festgehalten, dass für die DZ ausserhalb der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C keine Erhöhung der Nutzungsziffer akzeptiert werden könne, was grundsätzlich auch die DZ des Sektors "Monterschu" beinhaltet.

Die Gemeinde hat einzig für den Sektor "Gurmels" einen Nachweis betreffend eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C und einem Sektor, welcher die Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C besitzt, eingereicht. Darauf gestützt verfügt der Sektor "Monterschu" über keine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C und einem Sektor, welcher die Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C besitzt.

Bedingung: Die RUBD sieht die Genehmigung der Umzonung der Dorfzone Monterschu in die DZ mit der Bedingung vor, dass für die DZ des Sektors "Monterschu" keine Anpassung der beschriebenen Nutzungsziffer erfolgt, die zu einer Verdichtung führt bzw. Verdichtungs- oder Aufwertungsmassnahmen so gewählt werden, dass sie mit den Grundsätzen des KantRP konform sind.

Weitere Änderungen

> Fragmentierte Bauzone

Das BRPA hielt im Gesamtgutachten fest, dass es sich bei den Art. 499, 503, 587, 690, 1360 und 2083 GB (alle MZ) sowie bei den Art. 2058, 2614, 2615, 2616 und 2617 GB (alle WM) um isolierte Parzellen in der rechtsgültigen Bauzone handelt, die sich in einem Gebiet mit einer anderen Nutzung befinden. Das BRPA hat die Gemeinde dazu eingeladen, den ZNP diesbezüglich erneut zu analysieren und gegebenenfalls harmonisierende Umzonungen vorzusehen. Insgesamt erschien die Beibehaltung dieser isolierten Parzellen ohne genaue Begründung der Gemeinde als unzweckmässig. Selbst wenn sich die isolierten Parzellen in der MZ befinden, ist auch bei diesen nicht klar, inwiefern lärmschutzrechtliche Gründe gegen jegliche Umzonung sprechen würden. Demnach wurden die vorerwähnten isolierten Nutzungen im Gesamtgutachten des BRPA allesamt negativ begutachtet.

In ihrer Stellungnahme erläutert die Gemeinde mit Bezug auf alle vorerwähnten Parzellen, weshalb sie der Ansicht ist, dass diese in der aktuellen Zone belassen werden sollen und keine Vereinheitlichung mit der Zone der Nachbarsparzellen vorgenommen werden soll. Sie sieht eine Vereinheitlichung mit der Nutzung der Nachbarparzellen bei keiner der aufgeführten Parzellen sinnvoll. Dementsprechend fordert die Gemeinde, dass die vorgesehenen Nutzungszonen der

vorgenannten Parzellen entsprechend der öffentlich aufgelegten Nutzung genehmigt werden sollen. Im Einzelnen führt die Gemeinde aus, dass sich auf Art. 499 GB eine Werkstatt, auf Art. 690 GB ein Baugeschäft, auf Art. 1360 GB ein Garagenbetrieb und auf Art. 2083 GB eine Käserei mit Wohnnutzung befinden. Die heutige Nutzung entspreche der vorgesehenen MZ. Mit Bezug auf Art. 503 GB hält die Gemeinde fest, dass entsprechend der heutigen Nutzung (Wohnhaus) eine Umzonung in die WS denkbar wäre. Weiter erwähnt die Gemeinde zu Art. 587 GB, dass diese Parzelle aufgrund der Fläche kaum bebaubar sei und die vorgesehene MZ im heutigen Kontext sinnvoll sei. Eine Neubeurteilung werde im Rahmen einer Einzonung des südlich dieser Parzelle gelegenen Gebietes erfolgen. Betreffend Art. 2058 GB sowie die Art. 2614, 1615, 2616 und 2617 GB hält die Gemeinde in ihrer Stellungnahme fest, dass die heutige Nutzung der vorgesehenen WM entspreche und weder eine Umzonung der fraglichen Parzellen noch eine Umzonung von deren Nachbarparzellen raumplanerisch vertretbar wäre.

Die RUBD nimmt die Stellungnahme der Gemeinde und auch die fachliche Begutachtung des BRPA zur Kenntnis. In der Tat stellen die vorerwähnten Parzellen alle isolierte Parzellen in der rechtsgültigen Bauzone dar. Nach eingehender Analyse stellt die RUBD fest, dass die auf den Art. 499, 690, 1360 und 2083 GB vorhandenen Nutzungen mit den Zonenvorschriften der MZ übereinstimmen und nicht den Bestimmungen der danebenliegenden Nutzungszonen entsprechen. Auch die auf den Art. 2058 GB sowie den Art. 2614, 2615, 2616 und 2617 GB vorhandene heutige Nutzung stimmt den Zonenvorschriften der WM überein. Deshalb erscheint eine Umzonung in der Tat nicht sinnvoll.

Wie auch die Gemeinde in ihrer Stellungnahme erwähnt, stellt die RUBD fest, dass auf Art. 503 GB ein Wohnhaus besteht und somit die Nutzung grundsätzlich mit der danebenliegenden WS konform wäre. Die Gemeinde erwähnt in ihrer Stellungnahme jedoch weiter, dass eine Vereinheitlichung mit der Nachbarparzelle nicht sinnvoll erscheine. Die RUBD stellt bei ihrer Analyse weiter fest, dass bei einer Umzonung in die WS nachgewiesen werden müsste, dass die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II eingehalten werden. Dies kann aufgrund fehlender Unterlagen vorliegend jedoch nicht beurteilt werden. Eine Auszonung würde jedoch zu einer Lücke innerhalb des Siedlungsgebietes führen, was nicht Art. 1 Abs. 2 RPG entsprechen würde, welcher die Schaffung von kompakten Siedlungen verlangt. Zudem wird die direkt danebenliegende MZ auf Art. 499 GB von der RUBD aufgrund der vorhandenen Nutzung positiv beurteilt. Darauf gestützt wird auch die MZ auf Art. 503 GB von der RUBD positiv beurteilt. Bezüglich Art. 587 GB stellt die RUBD, wie die Gemeinde in ihrer Stellungnahme ebenfalls erwähnt, fest, dass es sich um eine unbebaute Parzelle handelt und dementsprechend grundsätzlich mit der danebenliegenden WS konform wäre. Auch hier ist jedoch nicht klar, ob bei einer Umzonung in die WS die Immissionsgrenzwerte der ES II eingehalten werden würden. Auch hier würde eine Auszonung zu einer Lücke innerhalb der Bauzone führen, was nicht mit dem RPG konform wäre. Zudem stellt die RUBD bei ihrer Analyse fest, dass die MZ auf Art. 587 GB mit der MZ, welche auf der gegenüberliegenden Strassenseite vorhanden ist, eine Einheit bildet. Dadurch wird auch die MZ auf Art. 587 GB von der RUBD positiv beurteilt. Die RUBD begrüsst jedoch, wenn die Gemeinde, wie sie dies in ihrer Stellungnahme erwähnt hat, im Falle einer zukünftigen Einzonung des südlich gelegenen Gebietes eine Neubeurteilung der MZ auf Art. 587 GB vornehmen wird.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt sieht die RUBD die Genehmigung der MZ auf den Art. 499, 503, 587, 690, 1360 und 2083 GB und die Genehmigung der WM auf den Art. 2058 GB sowie den Art. 2614, 2615, 2616 und 2617 GB vor.

> **Detailerschliessungsbewilligung**

Das BRPA hat in seinem Gesamtgutachten festgestellt, dass bereits im Rahmen der Vorprüfung vom BRPA festgehalten wurde, dass die Detailerschliessungsbewilligung (DEB) "Buillard 1" im Sektor "Cordast" eine sehr grosse Fläche beinhaltet. Daher wurde die Gemeinde damals eingeladen, zu überprüfen, ob nicht ein Detailbebauungsplan (DBP) zweckmässiger wäre. Die gewählte Lösung sollte im erläuternden Bericht eingehend begründet werden. Im vorliegenden Dossier zur Schlussprüfung hat die Gemeinde die vorerwähnte Begründung nicht vorgenommen. Obwohl der DEB aus Sicht des BRPA nicht unzweckmässig erschien, sollte sich die Gemeinde im Sinne der bestmöglichen planerischen Nutzung ihres Gebiets noch Gedanken darübermachen, ob sie nicht einen DBP ausscheiden möchte.

Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme diesbezüglich aus, dass die wesentliche Herausforderung dieser unbebauten Bauzone sein werde, die Interessen der beteiligten Grundeigentümer in einen Konsens zu bringen. Der Gemeinderat habe sich mit der Frage eines DBP befasst, bleibe jedoch bei dem im vorliegenden Dossier vorgeschlagenen DEB, da er die Aufgabe, eine gemeinsame Lösung zu finden, den Grundeigentümern überlasse.

Die RUBD nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis und wägt ab, dass ein DEB in diesem Gebiet zumindest zweckmässig ist. Dass die Gemeinde von der Festlegung einer Pflicht zur Erstellung eines DBPs für das ganze Quartier absieht, ist vertretbar. Dies insbesondere aus dem Grund, da sich das Gebiet nicht an einem zentralen Ort der Gemeinde befindet, an welchem eine Verdichtung angestrebt wird, welche eine einheitliche Planung zum Erhalt der angemessenen Wohnqualität nötig machen würde. Demgemäss sieht die RUBD die Genehmigung des DEB "Buillard 1" vor. Der Gemeinde wird keine Verpflichtung auferlegt, einen Perimeter und Bestimmungen für einen obligatorischen DBP auszuschneiden.

> **Freihaltezone auf Art. 4526 und 4810 GB (je teilweise) im Sektor "Cordast"**

Die RUBD stützt sich auf die nachfolgenden Ausführungen des BRPA: Die Gemeinde hat die Freihaltezone (FZ) im Sektor "Cordast" gemäss dem Gesamtgutachten zur Vorprüfung reduziert, da ein Retentionsbecken nicht mit dem Charakter der FZ im Sinne von Art. 56 RPBG konform ist. Im Gesamtgutachten zur Vorprüfung wurde zusätzlich jedoch generell die Zweckmässigkeit dieser FZ in Frage gestellt, da sie sich in einem Randgebiet der Bauzone befindet. Diese Zone gewährleistet aufgrund ihrer Randlage und mangels abzutrennender Umgebung weder die Trenn- noch die Gliederungsfunktion nach Art. 56 Abs. 1 RPBG. Auch ist nicht ersichtlich, dass sie den von der Gemeinde im GBR festgelegten Zweck sinnvoll garantiert, wonach die FZ den bebauten Raum gliedern, die bewohnten Zonen von stark störenden oder gefährlichen Anlagen trennen, Grünflächen in den Ortschaften erhalten und die Aussichtspunkte und ihre charakteristische Erscheinung sowie die Kulturgüter schützen soll.

Darauf gestützt, sieht die RUBD keine Genehmigung der FZ auf Art. 4526 und 4810 GB (je teilweise) vor.

Durch diese Nicht-Genehmigung ist auf dem Gemeindegebiet von Gurmels keine FZ mehr vorhanden. Folglich **sieht die RUBD keine Genehmigung des Art. 24 (Freihaltezonen) des GBR vor** und soll aus dem GBR gestrichen werden. Überdies ist die Legende der jeweiligen Plandarstellungen des ZNP entsprechend anzupassen.

> **Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone**

Auch hier folgt die RUBD der technischen Begutachtung des BRPA: Gewisse Verkehrsflächen, die offenbar öffentlichen Zwecken dienen, werden im ZNP in der Farbe der danebenliegenden Zone dargestellt (z.B. Teile von Art. 1276 GB). Nur private Strassen, welche innerhalb der Bauzone liegen, sind jedoch in der Farbe der Zone anzugeben, in der sie liegen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im ZNP weiss darzustellen.

Bedingung: Die Nutzung der betreffenden Verkehrsflächen ist durch die Gemeinde noch zu kontrollieren und die Farbgebung im ZNP ist gegebenenfalls zu korrigieren.

Arbeitszonen (AZ)

Wie erwähnt müssen Gemeinden, die noch über keine durch die RUBD genehmigte Bauzonendimensionierung verfügen, diese gemäss dem KantRP entsprechend den Kriterien des alten KantRP erstellen. Bei der Gemeinde Gurmels konnte im Rahmen der Vorprüfung die Konformität der Bauzonendimensionierung der AZ nicht positiv beurteilt werden, da keine Bauzonendimensionierung im Dossier enthalten war.

Im Dossier zur Schlussprüfung hat die Gemeinde eine entsprechende Berechnung eingereicht. Die Bauzonendimensionierungen der AZ wurde somit gemäss den Kriterien des alten KantRP überprüft. Das BRPA kommt in seinem Gesamtgutachten zum Schluss, dass die Bauzonendimensionierung der AZ lokaler Bedeutung die Kriterien des alten KantRP einhält und wird somit von der RUBD akzeptiert.

Jede neue zukünftige Einzonung in eine AZ wird betreffend die Dimensionierung somit auf der Grundlage der Kriterien des in Kraft stehenden KantRP beurteilt.

Geringfügige Anpassungen der "Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone"

Auch innerhalb der AZ nimmt die Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision einige geringfügige Umzonungen von einer Bauzone in eine "Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone" vor (z.B. Art. 2818 GB). Diese Nutzungsänderungen wurden im erläuternden Bericht nicht erwähnt.

Das BRPA hat in seinem Gutachten festgestellt, dass die "Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone" als Bauzone im Sinne von Artikel 15 RPG gelten. Die Gemeinde hat die fraglichen Flächen im ZNP des Dossiers zur Schlussprüfung richtigerweise weiss dargestellt.

Darauf gestützt sieht die Direktion die Genehmigung der vorerwähnten Umzonungen in die "Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone" vor.

Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

Betreffend die Beibehaltung der bereits bestehenden ZAI folgt die RUBD dem Gesamtgutachten des BRPA und akzeptiert und genehmigt diese. Die Direktion möchte diesbezüglich jedoch darauf hinweisen, dass ohne detaillierte Erläuterung und Begründung zukünftig keine Erweiterung der ZAI möglich ist.

> **Einzonung von Art. 3337 und 3339 GB (je teilweise) in die Zone von allgemeinem Interesse im Sektor "Gurmels"**

Die geplante Einzonung auf Art. 3337 und 3339 GB (je teilweise) beansprucht FFF. Auf dieser neuen ZAI ist eine Erweiterung der bereits bestehenden Sportanlage mit einer Tartanbahn, Beachvolleyballfeldern sowie einer Weitsprung- und Kugelstossanlage geplant. Im erläuternden Bericht (S. 27 ff.) wird eine eingehende Standortanalyse bezüglich dieser Einzonung gemacht, nach der kein alternativer Standort in Frage kommt, welcher nicht auf FFF liegt. Die Gemeinde hält schliesslich fest, dass sich der vorliegende Standort am besten für die Erweiterung der Sportanlage eignet, da er sich im grössten Dorfteil der Gemeinde befindet, das Terrain weitgehend eben ist, dadurch Terrainveränderungen vermieden werden können und der Standort an eine bereits interkommunal genutzte Sportanlage angrenzt.

Die Direktion folgt der Bewertung des BRPA, welches die Einzonung negativ beurteilt hat: In der Tat befindet sich nur der Teil auf Art. 3339 GB innerhalb eines Bereichs der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP, der Teil auf Art. 3337 GB jedoch nicht. Da der Teil auf Art. 3337 GB jedoch innerhalb des Perimeters des Projektblattes P0802 des KantRP liegt, könnte der Einzonung aus Sicht des Aspektes "Siedlungsgebiet" trotzdem zugestimmt werden. Die Gemeinde erläutert im Bericht (S. 43), dass die fragliche Fläche Teil des im Rahmen der Vernehmlassung des KantRP vom Seebezirk eingereichten Projektblattes "Erweiterung Sportanlagen Gurmels" ist. In der Tat ist die vorliegende Einzonung Teil des vorerwähnten Projektblattes des KantRP. Gemäss dem Kapitel "strategischer Teil" des KantRP kann ein solches Projekt auf lokaler Ebene (OP) jedoch erst umgesetzt werden, wenn es vom Bund genehmigt wurde und somit auch den Koordinationsstand "Festsetzung" besitzt. Das vorliegende Projektblatt wurde vom Bund noch nicht genehmigt. Das fragliche Projektblatt besitzt dementsprechend aktuell den Koordinationsstand "Zwischenergebnis" und kann noch nicht auf lokaler Ebene (OP) umgesetzt werden.

Überdies stellte das LwA in seinem Gutachten fest, dass Art. 30 Abs. 1 bis lit. a RPV entsprechend dem erläuternden Bericht zwar erfüllt ist, hingegen Erläuterungen zur Einhaltung von Art. 30 Abs. 1 bis lit. b RPV weiterhin fehlen. Im erläuternden Bericht erwähnt die Gemeinde zwar, für welche Sportarten die ZAI erweitert werden soll und es wurde auch eine Skizze mit der möglichen zukünftigen Nutzung erarbeitet. Aufgrund dieser Skizze ist jedoch nicht klar ersichtlich, weshalb die einzuzonende Fläche an ZAI wirklich benötigt wird und ob diese Fläche dann auch wirklich optimal genutzt wird. Das LwA schliesst, dass die Nutzung der ZAI in dieser Hinsicht besser zu begründen ist.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt, **sieht die RUBD keine Einzonung von Art. 3337 und 3339 GB (beide teilweise) in die ZAI vor.**

Auszonungen

Die folgenden Auszonungen im ZNP werden gestützt auf die positive Begutachtung der konsultierten Amtsstellen und Organe von der RUBD genehmigt:

- > Art. 771, 779 und 780 GB, aus der ZAI;
- > Art. 798 GB, aus der KZ;
- > Teile von Art. 1423 GB, aus der WS;

- > Art. 3015 GB, aus der AZ;
- > Art. 4102 GB, aus der WS;
- > Teile von Art. 4526 und 4810 GB, aus der FZ.

Nicht angegebene Auszonungen

Gemäss dem Gesamtgutachten des BRPA wurden auf verschiedenen Parzellen kleinflächige Auszonungen vorgenommen, welche nicht im Dossier erläutert wurden. Diese Auszonungen wurden vom BRPA jedoch positiv beurteilt, da die bis anhin in der Bauzone bestehenden Flächen entweder isolierte Zonen darstellen und zu kleinflächig sind, um bebaut werden zu können oder Anpassungen an Parzellengrenzen darstellen. Darauf gestützt sieht die RUBD die Genehmigung der folgenden Auszonungen vor:

- > Art. 1463, 1464 und 1465 GB (je teilweise), von der WS;
- > Art. 3308 GB (teilweise), von der MZ;
- > Art. 2198 GB (teilweise), von der WS;
- > Art. 618 GB (teilweise), von der DZ;
- > Art. 3195 GB (teilweise), von der DZ.

2. Energie

Der kommunale Energieplan wurde vom Amt für Energie (AfE) validiert. Die RUBD nimmt davon Kenntnis.

3. Natur, Landschaft und Umwelt

Inventar der Gehölze ausserhalb des Waldareals (GaWa)

Bedingung: Die Direktion macht sich die Abwägung des BRPA zu eigen: Die im Gutachten des Amtes für Wald und Natur (WNA) geforderte Überprüfung, ob die Bäume entlang der Strasse, insbesondere im Sektor "Gurmels", ins Inventar aufgenommen und als geschützte GaWa auf dem ZNP eingetragen werden sollen, ist von der Gemeinde im Rahmen der Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen zu überprüfen.

Biotope

Bedingung: Gestützt auf das Gutachten des WNA, fordert die RUBD, dass das Amphibienlachgebiet von kantonaler Bedeutung "Obere Rebe" als Naturschutzperimeter mit entsprechender GBR-Bestimmung in den ZNP eingetragen wird.

Bedingung: Zudem folgt die RUBD betreffend das Amphibienlachgebiet von kantonaler Bedeutung "Wanderobjekt Wannere" dem Gutachten des WNA und fordert, dass dieses Amphibienlachgebiet in den GemRP eingetragen wird. Überdies sind die prioritären Gebiete für Reptilien im GemRP darzustellen.

Bedingung: Bezüglich dem in der Zwischenzeit aufgewerteten Amphibienlachgebiet von nationaler Bedeutung "Untere Rebe" macht sich die RUBD das Gesamtgutachten des BRPA sowie das

Gutachten des WNA zu eigen: Aufgrund der zwischenzeitlichen Aufwertung ist es nicht mehr sinnvoll, dieses Gebiet als "zu verbessern" im GemRP einzutragen, weshalb dies anzupassen ist.

Naturschutzperimeter

Die aus der Gesamtelimierung der Gemeinde Gurmels resultierenden ökologischen Massnahmen sind korrekt im ZNP abgebildet und auch deren Schutz in Art. 38 GBR wird begrüsst. Das LwA hielt in seinem Gutachten fest, dass es wünschenswert fände, wenn die im ZNP nummerierten Massnahmen in der Legende im ZNP oder als Anhang in Tabellenform erläutert werden. Das BRPA empfahl der Gemeinde im Gesamtgutachten zur Schlussprüfung, diese nummerierten Massnahmen als Tabelle im Anhang des GBR anzufügen.

Die RUBD nimmt sowohl das Gutachten des LwA wie auch das Gesamtgutachten des BRPA zur Kenntnis und wägt ab, dass diese Korrektur erst im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen ist.

Naturgefahren

Bedingung: Betreffend die von der Gemeinde im ZNP nicht dargestellten "Gefahrenhinweisperimeter" für Rutschungen folgt die Direktion auch hier der Begutachtung der Naturgefahrenkommission und des BRPA und wägt folgendes ab: Auf allen Plandarstellungen des ZNP und dem Übersichtszonennutzungsplan sind die "Gefahrenhinweisperimeter" zu den Instabilitäten darzustellen. Diesbezüglich ist auch die Legende anzupassen: Es hat "Gefahrenhinweisperimeter" zu heissen. Die Legende hat zudem mit den unterschiedlichen Gefahrenstufen im GBR identisch zu sein, weshalb die dafür notwendigen Anpassungen vorzunehmen sind.

Gewässer

Im Gesamtgutachten zur Schlussprüfung des BRPA werden bezüglich dem Thema Gewässer verschiedene Bedingungen festgehalten. Die RUBD folgt diesbezüglich dem BRPA, weshalb die folgenden Bedingungen umzusetzen sind:

Bedingung: Der Cordastbach ist auf dem Abschnitt in Gurmels, an jener Stelle, wo er die Cordaststrasse quert (Art. 697 GB), als "eingedoltes Fliessgewässer" auf dem ZNP und dem Übersichtszonenplan einzuzeichnen.

Bedingung: Das Gebäude des Restaurants "Weisses Kreuz" liegt im Gewässerraum. Der Raumbedarf des Fliessgewässers wurde im ZNP an die Fassade des bestehenden Gebäudes angepasst. Über den gesamten Art. 629 GB gilt jedoch ein Raumbedarf von 8m, ab der Gewässerachse gemessen, und ein zusätzlicher Bauabstand von 4m. Wie bereits im Rahmen der Vorprüfung erwähnt, sollen der Raumbedarf und die Baulinie auf Art. 629 GB durchgehend mit den vorerwähnten Massen dargestellt werden und es soll keine Anpassung an die Fassade des bestehenden Gebäudes vorgenommen werden. Der ZNP und der Übersichtszonenplan sind dementsprechend anzupassen.

Bedingung: Art. 8 Ziff. 4a GBR (Abstände zu Strassen, zum Wald, zu Naturhecken, Baumgruppen und Einzelbäumen (Gehölzen), zu Fliessgewässern und zu Leitungen) ist gemäss dem Gutachten des AfU folgendermassen anzupassen: "[...] Wanderwege und Zufahrten, welche der Landwirtschaft dienen, sind innerhalb des minimalen Raumbedarfs zulässig."

Bedingung: Art. 8 Ziff. 4d GBR ist sehr vage formuliert. Diese Bestimmung ist von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem AfU zu präzisieren.

Betreffend die im Gutachten des LwA enthaltene Bemerkung zur Kompensation der vom Raumbedarf der Gewässer betroffenen FFF, verweist die RUBD auf die Bemerkung des BRPA: Entsprechend der genannten Änderung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 kann gemäss Art. 41c^{bis} GSchV 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). Eine Kompensation ist vordergründig in diesem Rahmen notwendig.

Waldfeststellungen

Festgestellte Waldgrenzen sind gemäss Art. 13 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0) in den ZNP einzutragen. Entsprechend dem Gutachten des WNA sind die im Jahre 2017 und in früheren Jahren festgestellten Waldgrenzen im ZNP nicht vollständig eingetragen. Die Waldfeststellung im Bereich "Holzacher/Grossholz" reicht bis in die Parzellenecke von Art. 3540 GB. Auf dem ZNP des vorliegenden Dossiers ist diese Waldfeststellung jedoch nur bis zur nordöstlichen Parzellenecke von Art. 1398 GB dargestellt.

Bedingung: Die RUBD stützt sich auf das Gutachten des WNA und des BRPA worauf die vorerwähnte Anpassung vorzunehmen ist.

Bedingung: Betreffend das Waldareal auf Art. 2525 GB macht sich die RUBD das Gesamtgutachten des BRPA sowie das Gutachten des WNA zu eigen: Das Waldareal ist auf Art. 2525 GB als solches einzutragen (siehe Beilage Gutachten WNA). Die für diesen Bereich festgehaltene Bodenbedeckung (Gartenanalag) ist nicht korrekt. Die Abgrenzung des Waldareals soll bis zum Vorliegen einer offiziellen Waldfeststellung entsprechend der Karte im Anhang des Gutachtens des WNA erfolgen.

Gemäss dem Gutachten des WNA sind überall, wo Bauzonen an den Wald grenzen, Waldfeststellungen durchzuführen (Art. 10 WaG). Das BRPA hielt in seinem Gesamtgutachten diesbezüglich fest, dass für die folgenden an Bauzonen angrenzenden Wälder bereits Waldfeststellungen vorliegen, welche im Rahmen der nächsten OP-Änderung vorgenommen werden sollen. Die RUBD möchte diesbezüglich präzisieren und erwägen, das für die folgenden an Bauzonen angrenzenden Wälder noch keine Waldfeststellungen vorliegen und diese mit den vorzunehmenden Waldfeststellungen verbundenen Anpassungen der OP im Rahmen der nächsten OP-Änderung vorzunehmen sind:

- > Guschelmuth: Wald "Bouleywald" entlang der Gemeindestrasse auf Art. 909 GB (betrifft MZ);
- > Gurmels: Wald "Grossholz" angrenzend an Art. 1381 und 1410 GB (betrifft ZAI);
- > Liebistorf: Wald "Kapitelwald" entlang Art. 2213, 2818 und 2078 GB (betrifft IGZ);
- > Liebistorf: Wald auf Art. 2024 und 2525 GB (betrifft ZAI und DZ).

Grundwasserschutz

Im Gesamtgutachten zur Vorprüfung wurde vom BRPA, entgegen dem Gutachten des AfU, festgehalten, dass die Unterscheidung zwischen "provisorische Grundwasserschutzzone S" und

"rechtskräftige Grundwasserschutzzone S" sinnvoll ist und deshalb verwendet werden soll. Dieser Forderung ist die Gemeinde nicht nachgekommen.

Bedingung: Die RUBD macht sich die Abwägung des BRPA zu eigen: Im GemRP und im ZNP ist die vorerwähnte Anpassung vorzunehmen. Im ZNP ist dieser Inhalt in der Legende im Teil "Hinweise" aufzuführen.

Bedingung: Die RUBD erwägt, dass aufgrund der vorerwähnten Forderung der Bedingung des AfU, dass in Art. 36 GBR (Grundwasserschutzzone) der Wortlaut "genehmigte und provisorische Grundwasserschutzzonen" durch "Grundwasserschutzzonen" zu ersetzen ist, nicht nachzukommen ist.

Belastete Standorte

Gemäss dem Gutachten des AfU sei in Art. 6 (Belastete Standorte) GBR zu erwähnen, dass sich belastete Standorte jederzeit ändern können und für eine aktualisierte Einsicht in dem Kataster das kantonale Geoportal zu konsultieren sei. Diesbezüglich stellt die Direktion jedoch klar, dass ein solcher Inhalt nicht im Reglement aufgeführt werden kann, weil er eine evolutive Bestimmung darstellt. Auch der Bedingung der Erwähnung des Geoportals im GBR kann nicht Folge geleistet werden: Das Geoportal ist nämlich keine verbindliche Plangrundlage.

Bedingung: Hingegen sind die zwei vorerwähnten Informationen im erläuternden Bericht zu integrieren.

4. Materialabbau

Die Direktion stellt fest, dass der im erläuternden Bericht erwähnte Perimeter "zu erhaltende Ressourcen" gemäss dem Sachplan Materialabbau (SaM; Nr. 2262_01) korrekt in den GemRP übertragen worden ist.

Auf dem Gemeindegebiet von Gurmels gibt es die existierende Materialabbaustelle "Müliacher". Die entsprechende MAZ wurde in den ZNP Teil 4 "Liebistorf und Wallenbuch" übertragen. Wie bereits im Gesamtgutachten zur Vorprüfung vom 2. September 2016 festgehalten, ist der Perimeter dieser MAZ auf dem ZNP jedoch nicht korrekt.

Im Gesamtgutachten des BRPA zur Vorprüfung wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die notwendigen Anpassungen im Bereich der MAZ "Müliacher" vor der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der OP publiziert werden sollen. Anschliessend sollte diese Änderung in den ZNP Teil 4 "Liebistorf und Wallenbuch" und in den Übersichtszoneplan integriert werden.

Wie auch das WNA in seinem Gutachten festhält, hat die Gemeinde diese Änderung der MAZ bis anhin nicht öffentlich aufgelegt. Laut dem Gutachten des WNA hat der 2. Forstkreis in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und einem Geometer die genaue Ist-Situation vor Ort aufgenommen. Dementsprechend liegen alle Grundlagen bereit, um die geforderte Anpassung des MAZ-Perimeters und die dafür notwendige erneute Rodungsbewilligung durchzuführen.

Bedingung: Die Direktion macht sich die Abwägung des BRPA und des WNA zu eigen: Der Perimeter der MAZ "Müliacher" ist rechtskonform anzupassen. Die entsprechenden Änderungen der OP sind jedoch in einem separaten Planungsverfahren öffentlich aufzulegen (ausserhalb der OP-Revision; vgl. auch Kap. III). Die Anpassung der MAZ ist gemäss aktueller Planung mit einer

Rodung verbunden. Deshalb bedingt die öffentliche Auflage der separaten Anpassung insbesondere auch eines Rodungsgesuchs, welches vorgängig mit dem 2. Forstkreis zu besprechen ist.

Die RUBD wägt ab, dass die öffentliche Auflage der vorerwähnten Änderungen des ZNP und das Rodungsgesuchs vor der öffentlichen Auflage des Dossiers zu den Anpassungen an den Genehmigungsentscheid des vorliegenden Dossiers zu vollziehen ist. Anschliessend ist die Änderung der OP in das Dossier der Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen in den ZNP Teil 4 "Liebistorf und Wallenbuch" und in den Übersichtszonenplan zu integrieren.

5. Kulturgüterschutz und archäologische Perimeter

Zonennutzungsplan

Das KGA sprach sich in seinem Gutachten dafür aus, dass im Sektor "Grossguschelmuth" noch vollständig unbebaubare Flächen definiert werden sollen. Zudem sollten im Sektor "Liebistorf" die bebaubaren und nicht bebaubaren Freiräume definiert werden, wobei auch gänzlich unbebaubare Flächen definiert werden sollten. Die Gemeinde führt in Ihrer Stellungnahme diesbezüglich aus, dass ein Merkmal der Bauzone sei, dass dort gebaut werde und definierte Bauverbotsbereiche innerhalb der Bauzonen dem Sinn der Bauzone widersprechen. Überdies seien die Bestimmungen im GBR weitreichend und garantieren eine rücksichtsvolle Weiterentwicklung in der Dorfzone und somit auch in den Ortsbildschutzperimetern. Unbebaubare Flächen auszuschneiden definiert die Gemeinde als "eine unangemessene Beschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Bausubstanz in den Ortsbildschutzperimetern und der Eigentumsrechte". Ferner sei zum heutigen Zeitpunkt nicht klar, wo künftig welche bauliche Entwicklung stattfinden soll und künftige Bauvorhaben seien jeweils in ihrem Kontext zu beurteilen sowie unter Einhaltung der Bestimmungen des GBR auszuführen und nicht durch unbebaubare Flächen im vorne herein auszuschliessen. Deshalb beantragt die Gemeinde in ihrer Stellungnahme, auf die Forderung der Festlegung von bebaubaren und nicht bebaubaren oder gar gänzlich unbebaubaren Freiräume zu verzichten.

Das KGA hat bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls Stellung genommen. In seiner Stellungnahme begründet es nochmals eingehend die Notwendigkeit der Ausscheidung solcher vollständig unbebaubaren Flächen. Das KGA hält deshalb an seiner Beurteilung fest, dass im Sektor "Grossguschelmuth" noch vollständig unbebaubare Flächen und im Sektor "Liebistorf" die bebaubaren und nicht bebaubaren Freiräume definiert werden sollen, wobei auch gänzlich unbebaubare Flächen definiert werden sollten. In seiner Stellungnahme führt das KGA aus, dass die Erhaltung von den für das Ortsbild bedeutenden Freiflächen nicht im Widerspruch mit dem Sinn der Bauzone stehen. Es verweist dabei auf eine Zitierung des Schweizerischen Bundesrats, wonach "die bauliche Verdichtung [...] die Qualität [...] der Siedlungen fördern und sich dabei dem Charakter des Orts anpassen [muss]. Gleichzeitig sind Freiräume [...] zu integrieren [...]." (*Schweizerischer Bundesrat, KdK, BPUK, SSV, SGV, 2012*), S. 43. in: *Bundesrat (2018). Schweizer Ortsbilder erhalten. Bern.*). Mit einem Hinweis auf die explizite Hervorhebung einer "hochwertigen" Siedlungsentwicklung nach innen in Art. 8a Abs. 1 lit. c RPG präzisiert das KGA unter Verweis auf das Bundesblatt zur Teilrevision des RPG vom 20. Januar 2010 (BB1 2010 1049), dass grosses Gewicht auf die qualitativen Aspekte der Siedlungen gelegt werden müssen, mit denen Mehrwerte geschaffen werden können. Das KGA führt aus, dass die Siedlungsqualität in einem ganzheitlichen Sinn angesprochen ist. Zu den gesellschaftlichen Qualitätsbedürfnissen gehören unter anderem die Wahrung der kulturellen Identität und der eigenen Geschichte. Deshalb spielt nach Ansicht des KGA unter Verweis auf die Ergänzung zum Leitfaden Richtplanung (*ARE (2014)*).

Ergänzung des Leitfadens Richtplanung. Ittigen) auch die Berücksichtigung der historischen Ortsentwicklung eine wichtige Rolle (*ARE (2016). ISOS und Verdichtung. Ittigen*). Die freien Flächen verfügen demnach über eigene schützenswerte Qualitäten und nehmen somit im Sinne der Bundesrechtsprechung und der Grundsätze der Raumplanung eine eigene Funktion wahr, die auch innerhalb der Bauzone zu berücksichtigen ist.

Weiter führt das KGA aus, dass gerade der Umstand, wonach gemäss den Ausführungen der Gemeinde heute nicht definierbar sei, wo künftig welche bauliche Entwicklung vor sich gehen werde, die Notwendigkeit der Festlegung von bebaubaren und nicht bebaubaren Freiräumen vergrössert, da so eine unkoordinierte Entwicklung und die Zerstörung der erhaltenswerten Freiräume vermieden wird. Das KGA präzisiert in diesem Zusammenhang, dass die OP nicht möglichst uneingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten sicherstellen, sondern eine leitende Funktion übernehmen soll, um die Entwicklung in die gewünschte Richtung zu lenken. In diesem Sinn fordert der KantRP nach Einschätzung des KGA auch eine Erläuterung der kulturellen Elemente und Herausforderungen des Ortsbildes und eine Beschreibung der Ziele und der zu erhaltenden charakteristischen Elemente. Die Erhaltung der für das Ortsbild bedeutenden Freiräume ist nach Ansicht des KGA somit durch deren Aufnahme in die OP zu gewährleisten. Die Festlegung von bebaubaren und nicht bebaubaren Freiräumen in Ortsbildern der Kategorie 1 und 2 (nationale und regionale Bedeutung) ist denn auch eine behördenverbindliche Anforderung des KantRP, was das KGA unterstreicht. Dieser fordert die "Erhaltung der für die Struktur und den Charakter des Ortsbildes bedeutsamen Freiflächen.". Ferner hat die OP "die für die Struktur des Ortsbildes bedeutsamen nicht bebaubaren Freiräume" festzulegen. Das GBR muss "Bestimmungen über den Schutz der für die Struktur des Ortsbildes bedeutenden nicht bebaubaren Freiräume" definieren. Die Festlegung dieser nicht bebaubaren Freiräume ist eine Mindestanforderung, die in Anwendung des KantRP zu erfüllen ist.

Die Direktion nimmt die Stellungnahmen der Gemeinde und des KGA zur Kenntnis. In der Tat stellt die Festlegung der bebaubaren Freiräume eine Anforderung des KantRP dar, durch welche eine unkoordinierte Entwicklung und Zerstörung der erhaltenswerten Freiräume innerhalb der Ortsbilder der Kategorie 1 und 2 vermieden werden soll. Gemäss dem KantRP liegen der Ortsbildschutzperimeter des Sektors "Liebistorf" und das Zentrum des Sektors "Grossguschelmuth" in der Kategorie 2, für welche die bebaubaren von den nicht bebaubaren Freiflächen zu unterscheiden sind. Der Perimeter um das Zentrum des Sektors "Grossguschelmuth" liegt zwar in der Kategorie 3, nach Rücksprache mit dem KGA befinden sich die Freiräume von besonderem Interesse jedoch in diesem Sektor. Deshalb erscheint es der RUBD sinnvoll, für den gesamten Ortsbildschutzperimeter im Sektor "Grossguschelmuth" die vollständig unbebaubaren Flächen zu definieren, insbesondere auch deshalb, da im ZNP der gesamte Ortsbildschutzperimeter der Kategorie 2 zugewiesen wird. Aufgrund der Vorgabe der Festlegung der unbebaubaren Freiräume für die Sektoren "Liebistorf" und "Grossguschelmuth" im KantRP und der Nähe des Sektors um das Zentrum von "Grossguschelmuth" zu den Sektoren mit der Kategorie 2 besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse zur Erhaltung der Struktur und des Charakters des Ortsbildes, das private entgegenstehende Interessen sowie das Interesse der Gemeinde an der eigenmächtig festgesetzten OP überwiegt. Namentlich wäre es raumplanerisch nicht vertretbar und mit den Vorgaben des KantRP nicht konform, wenn von der fraglichen Verpflichtung zur Festlegung der unbebaubaren Freiräume abgesehen wird. 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 auch der Grundsatz der Verhältnismässigkeit gewahrt wird.

Nach vertiefter Abwägung folgt daher die RUBD der fachlichen Begutachtung des KGA sowie dem Gesamtgutachten des BRPA und verlangt, dass folgende Bedingungen umzusetzen sind:

Bedingung: Im Sektor "Grossguschelmuth" sind vollständig unbebaubare Flächen zu definieren. Insbesondere sind im Sektor "Grossguschelmuth" die durch Gärten und Bäume besetzten Freiräume an der Strasse zwischen den Gebäuden auf Art. 770, 752, 777 und 1122 GB nach Ansicht des KGA für das Ortsbild von besonderem Interesse.

Bedingung: Im Sektor "Liebistorf" sind die bebaubaren und nicht bebaubaren Freiräume zu definieren, wobei auch gänzlich unbebaubare Flächen zu definieren sind. Insbesondere sind im Sektor "Liebistorf" die durch Gärten besetzten Freiräume auf den Art. 2644, 2041, 2043 und 2044 GB nach Ansicht des KGA für das Ortsbild von besonderem Interesse.

Das KGA schlug anlässlich der Schlussprüfung zudem vor, das Gebäude "Hinterdorf 40" auf Art. 2440 GB sowie die Dorfzone auf Art. 2051 und 2575 GB in den Ortsbildschutzperimeter zu integrieren und den Perimeter auch auf die Landwirtschaftszone auszuweiten, um das Ofenhaus Nr. 35B auf Art. 2048 GB unter Schutz zu stellen (C3). Des Weiteren soll das Ofenhaus als geschütztes Kulturgut aufgenommen werden. Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass der im ZNP festgelegte Ortsbildschutzperimeter den charakteristischen Ortskern und die angrenzenden Gebäude beinhalte und sich eine weitere Ausdehnung deshalb nicht rechtfertige. Zudem figurieren in diesem Sektor bereits drei charakteristische Ofenhäuser im Inventar der geschützten Kulturgüter. Das Ofenhaus 35B weise keine charakteristische Bausubstanz auf und werde auch nicht mehr in seiner ursprünglichen Funktion genutzt, weshalb die Gemeinde beantragt, den im ZNP festgelegte Ortsbildschutzperimeter unverändert zu genehmigen und das Ofenhaus 35B nicht als geschütztes Kulturgut ins Inventar im GBR aufzunehmen. Das KGA hat bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde der RUBD ebenfalls eine Stellungnahme zukommen lassen und präzisiert, dass die vorgeschlagene Erweiterung des Ortsbildschutzperimeters auf Art. 2440, 2051, 2575 und 2048 GB dem Gebiet 1 (Grossbäuerliches Strassendorf) gemäss ISOS entspreche. Gemäss dem KantRP sollte dieses Gebiet als Ortsbildschutzperimeter der Kategorie 2 in die OP integriert werden. Die vorgeschlagene Erweiterung zielt somit darauf ab, dass das schützenswerte Ortsbild in seiner Gesamtheit im Perimeter integriert werde, insbesondere mit dem die Strasse abschliessenden Gebäude auf Art. 2440 GB. Das Ofenhaus 35B wurde mit Wert C ins Verzeichnis der schützenswerten Kulturgüter aufgenommen. Gemäss ISOS sei es Teil des Ortsbildes (Gebiet 1). Da es sich jedoch in der Landwirtschaftszone befinde, stelle die Ausdehnung des Ortsbildschutzperimeters auf Art. 2048 GB aus Sicht des KGA eine wünschenswerte Erweiterung, aber keine formelle Bedingung dar.

Die RUBD nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch jene des KGA zur Kenntnis. In Abwägung der gesamten Umstände hält die RUBD fest, dass gemäss dem KantRP der Ortsbildschutzperimeter grundsätzlich nicht nur die Bauzone umfasst, sondern auch Gebiete ausserhalb der Bauzone einschliessen kann. Die Erweiterung des Ortsbildschutzperimeters wird vom ISOS vorgegeben und dessen konkrete Ausgestaltung stützt sich auch auf das KGSG. Da das KGA die Ausweitung des Ortsbildschutzperimeters auf Art. 2048 GB jedoch nur als wünschenswerte Erweiterung ansieht, wägt die RUBD unter Berücksichtigung aller Umstände ab, dass Art. 2048 GB in der vorliegenden OP-Revision nicht in den Ortsbildschutzperimeter aufgenommen werden muss. Folgende Bedingung ist jedoch umzusetzen:

Bedingung: Das Gebäude "Hinterdorf 40" auf Art. 2440 GB sowie die Dorfzone auf Art. 2051 und 2575 GB im Sektor "Liebistorf" sind noch in den Ortsbildschutzperimeter zu integrieren, um der Struktur des Hinterdorfes und seinem Abschluss vollumfänglich Rechnung tragen zu können.

Betreffend die geschützten Kulturgüter folgt die RUBD den Gutachten des KGA und des BRPA weshalb die OP (ZNP und allenfalls das GBR) folgendermassen anzupassen ist:

Bedingung: Beim Landsitz Scheurergut (Sektor "Monterschu") handelt es sich um die Nr. 67 auf Art. 3590 GB (45) und nicht um die Scheune Nr. 67a auf Art. 2 GB. Dies ist im ZNP und im GBR zu korrigieren.

Bedingung: Der Infanteriestand Dürenberg 0 Mb 1 (Sektor "Gurmels") befindet sich an der Stelle 2580605/1194126. Der eingezeichnete Mb1 kann beibehalten werden, wenn an der eingetragenen Stelle (2580664/1194178) auch ein Infanteriestand festgestellt wurde und dieser als neuer Eintrag (Dürenbergstrasse 0 Mb 4 Infanteriestand) auf Art. 3498 GB, Kategorie 3 (2580605/1194126) festgelegt wird.

Bedingung: Die Militärbauten Brüderschaftsholz 0 Mb 1 bis 4 und Grossholz 0 Mb 1 und 2 (Art. 3506, 3509, 3540 GB) existieren (Kontrolle Februar 2019), auch wenn sie nicht in der amtlichen Vermessung erscheinen. Sie sind in die OP zu integrieren.

Bedingung: Falls die in der amtlichen Vermessung eingezeichneten Militärbauten auf Art. 3540 GB (2581008/1192859 und 2581017/1192863) vorhanden sind, sind sie als Grossholz 0 Mb 5 und 6, Wert B, Kategorie 3 in die OP zu integrieren.

Bedingung: Das Hospiz auf Art. 423 GB im Sektor "Gurmels" und das Bauernhaus auf Art. 3056 GB im Sektor "Wallenbuch" sind als in der Kategorie 3 geschützte Gebäude zu integrieren.

Gemäss dem Gutachten des Amtes für Archäologie des Kantons Freiburg (AAFR) sind neue Siedlungsspuren entdeckt worden. Die RUBD folgt diesbezüglich der Abwägung des BRPA:

Bedingung: Die archäologischen Perimeter Nr. 4 (die untere Matte) im Sektor "Guschelmuth" und Nr. 1 (Schlossacher) im Sektor "Monterschu" sind im ZNP einzutragen.

Gemeindebaureglement

Bedingung: Art. 29 Ziff. 5 Bst. h GBR (Ortsbildschutzperimeter Kategorie 2 und 3) ist gemäss dem Gutachten des KGA mit folgendem Satz zu ergänzen: "[...] Die Dachneigung muss an die benachbarten geschützten Gebäude angeglichen werden.".

Bedingung: Art. 29 Ziff. 5 Bst. c GBR: Eine Belichtung kann dazu führen, dass die wohnhygienischen Bestimmungen bezüglich der Belichtungsfläche erfüllt sind und die Räume dadurch bewohnbar sind. Es ist deshalb nicht verständlich, weshalb ein Dachgeschoss nicht bewohnt werden soll, wenn die Dachgeschossflächen bereits bestehen und die Geschossfläche nicht ändert. Falls die Gemeinde damit Dachaufbauten vermeiden will, ist die Bestimmung anzupassen und restriktiver zu formulieren (z.B. ausdrücklich keine zulassen).

Bedingung: Bei Art. 29 Ziff. 8 GBR ist nur auf das übergeordnete Recht zu verwiesen. Die fragliche Ziffer ist entsprechend anzupassen.

Bedingung: Die Bestimmung der Ziff. 1 Bst. e von Art. 30 GBR (Ortsbildschutzperimeter) widerspricht der Bestimmung der kantonalen Besitzstandsgarantie. Der Buchstabe ist aufgrund

dessen folgendermassen anzupassen: " [...] entsprechenden Bestimmungen können unter Vorbehalt von Art. 69 f. RPBG angepasst werden."

Bedingung: Übereinstimmend mit der oben genannten Ausscheidung von gänzlich unbebaubaren Flächen ist Art. 30 Ziff. 2 GBR gemäss dem Gutachten des KGA folgendermassen zu ergänzen: "Neubauten sind grundsätzlich in den gesamten OSP der Kategorie 2 zugelassen, ausser in den als unbebaubar im ZNP gekennzeichneten Flächen. [...]."

Bedingung: Die Ziff. 2 Bst. a von Art. 31 GBR (Gebiete, die Harmonisierungsmassnahmen unterliegen) ist nicht klar. Diese Bestimmung ist von der Gemeinde umzuformulieren, damit es bei der Umsetzung nicht zu Anwendungsschwierigkeiten kommt.

Bedingung: Der Art. 34 Ziff. 1 GBR (Archäologische Perimeter) ist gemäss dem Gutachten des AAFR folgendermassen anzupassen: "Für jeden Neubau oder Änderung an bestehenden Gebäuden sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände in einem archäologischen Perimeter gemäss dem Innerhalb der im Zonennutzungsplan nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem Amt für Archäologie des Kantons Freiburg Kontakt auf. eingetragenen archäologischen Perimeter ist für jeden Neubau im Sinne der baupolizeilichen Bestimmungen sowie für Aufschüttungs- und Grabungsarbeiten eine informelle Voranfrage bei der Gemeinde erforderlich."

Bedingung: Die im Gutachten des KGA zu Anhang 1 (Geschützte Kulturgüter) erwähnten Korrekturen sind vorzunehmen. Überdies ist die Ziff. 2 von Bst. a des Anhangs 2 (Vorschriften zur Erhaltung der geschützten Kulturgüter) mit folgendem Satz zu ergänzen: "[...] Die Erweiterung soll an die Fassade anschliessen, die am wenigsten repräsentativ und am wenigsten von öffentlichen Bereichen einsehbar ist."

6. Mobilität

Gemeinderichtplan

Gemäss dem Gutachten des MobA sind im GemRP gewisse Aspekte bezüglich des Langsamverkehrs zu verbessern. Die RUBD macht sich die Gutachten des BRPA und des MobA zu eigen, weshalb folgende Anpassungen vorzunehmen sind:

Bedingung: Gemäss VSS SN 640 044 ist entlang von Sammelstrassen ein Trottoir zu erstellen. Besonders hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang der Schallenberg im Sektor "Liebistorf", der Buillard zwischen den Sektoren "Cordast" und "Muntersch" sowie die Viversstrasse im Sektor "Kleingurmels";

Bedingung: Neben den Veloabstellplätzen an den Bushaltestellen sind auch die anderen bestehenden Veloabstellplätze im GemRP einzutragen;

Bedingung: Das kantonale Radwegnetz ist gemäss dem Sachplan Velo in Strecken des kantonalen Alltags- und Freizeitvelonetzes zu unterteilen. Die Legende ist entsprechend anzupassen.

Zonennutzungsplan

Bedingung: Die RUBD erwägt, dass die Baulinienabstände im Bereich um den Kreisverkehr im Dorfzentrum des Sektors "Gurmels" einzuhalten sind, insbesondere auf Art. 435 GB. Grundsätzlich kann vom Baulinienabstand nur im Falle von geschützten Gebäuden abgewichen werden, da die

Baulinien als Planungsinstrument über den aktuellen Zustand hinauswirken. Dies ist im ZNP dementsprechend anzupassen.

Gemeindebaureglement

Bedingung: Gestützt auf das Gutachten des BRPA erwägt die RUBD, dass Art. 8 Ziff. 1b GBR (Abstände zu Strassen, zum Wald, zu Naturhecken, Baumgruppen und Einzelbäumen (Gehölzen), zu Fliessgewässern und zu Leitungen) umzuformulieren ist. Dies aus dem Grund, da die Besitzstandsgarantie hinsichtlich Art. 8 Ziff. 1b GBR nur für den Unterhalt und für geringfügige Änderungen und/oder Erweiterungen gilt. Bei einem Abbruch erlischt die Besitzstandsgarantie und bei einem Wiederaufbau müssen die gesetzlichen Abstände eingehalten werden. Die fragliche Ziffer steht deshalb im Widerspruch zu Art. 69 RPBG.

Bedingung: Die RUBD wägt weiter ab, dass Art. 8 Ziff. 1d GBR folgendermassen anzupassen ist: "Geringfügige Bauten gemäss Art. 82 85 RPBR können unter Vorbehalt von Art. 82 RPBR bis zu [...]".

Bedingung: Überdies erwägt die Direktion, dass die in Art. 8 Ziff. 1e GBR formulierten Bestimmungen zu den Strassenabständen für unterirdische Bauten und Anlagen umzuformulieren sind. Diese Bestimmungen entsprechen nämlich nicht den Bestimmungen des Strassengesetzes (StrG) vom 15. Dezember 1967, insbesondere nicht Art. 116 StrG. Die Gemeinde soll diesbezüglich mit dem MobA Kontakt aufnehmen.

V. Weitere Instrumente

7. Erschliessung

> Übersicht über den Stand der Erschliessung (ÜÜSE)

In Konformität mit Art. 31 RPV enthält das Dossier zur Gesamtrevision der OP eine ÜÜSE. Die RUBD nimmt davon Kenntnis.

Bedingung: Die RUBD macht sich das Gesamtgutachten des BRPA zu eigen: Die ÜÜSE ist aufgrund der Nicht-Genehmigung der Einzonungen anzupassen ist. Überdies wägt die RUBD ab, dass aufgrund der vorerwähnten Anpassungen auch die Genehmigungsvermerke auf dem Plan zu entfernen sind.

> Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm ist in Konformität mit Art. 42 RPBG im eingereichten Dossier vorhanden.

Bedingung: Die Spalte zum Zonentyp fehlt und ist noch anzufügen.

Die RUBD sieht, insbesondere aufgrund des Umstandes, dass die Gemeinde Gurmels im Sektor "Gurmels" über kein Erweiterungspotenzial verfügt, keine Genehmigung gewisser Einzonungen vor. Darauf gestützt **kann das Erschliessungsprogramm in der aktuellen Form nicht von der RUBD genehmigt werden.**

8. Detailbebauungsplan (DBP)

Gemäss dem Gesamtgutachten des BRPA hat die Gemeinde im vorliegenden Dossier keine vertiefte Analyse und Begründung vorgenommen, weshalb an der Pflicht zum obligatorischen DBP "Zentrum Cordast" im Rahmen der Gesamtrevision festgehalten worden ist. Das BRPA kommt in seinem Gesamtgutachten jedoch zum Schluss, dass angesichts der Gesamtumstände des Dossiers von der Zweckmässigkeit des beibehaltenen DBP-Perimeters ausgegangen werden kann. Der Perimeter des betreffenden DBP sei insoweit noch anzupassen, als dass die in diesem Perimeter enthaltene FZ ausgezont werden soll und diesbezüglich die Ziele und Grundsätze in Art. 40 a GBR angepasst werden sollen.

Die Gemeinde teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass die Beibehaltung des DBP-Perimeters gemäss dem ZNP problematisch sei. Durch die Nichtgenehmigung der FZ auf Art. 4526 (neu Art. 4879 GB) und 4810 GB und die damit verbundene Auswirkung auf den DBP-Perimeter ergebe sich eine wesentlich geänderte Rahmenbedingung betreffend diesen DBP. Die Gemeinde ersucht, dass eine Anpassung des DBP-Perimeters im Rahmen der vorliegenden Genehmigung vorgenommen werde, da eine Anpassung des DBP-Perimeters aufgrund der Nichtgenehmigung der FZ unvermeidbar sei. Dadurch wäre die Änderung des ZNP und des GBR nach Ansicht der Gemeinde Gegenstand der Genehmigungsaufgaben. Die Gemeinde erwähnt, dass dadurch das Baugesuchverfahren für die dringend benötigten Schulräume in diesem Bereich vereinfacht, die Vorbehalte betreffend die Planbeständigkeit minimiert und das Verfahren zur Ausarbeitung des restlichen DBP-Perimeters beschleunigt und vereinfacht würden.

Die RUBD nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis, hält jedoch fest, dass sie die dafür erforderlichen Planungsschritte der Gemeinde nicht vornewegnehmen kann. Darauf gestützt kann eine solche Änderung nicht ohne Weiteres in die vorliegende Genehmigung aufgenommen werden. Die RUBD kann jedoch die Überlegungen der Gemeinde betreffend die Anpassung des DBP-Perimeters "Zentrum Cordast" grundsätzlich nachvollziehen. Falls die Gemeinde somit eine solche Änderung vorsehen möchte, sind im Dossier zu den Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen sowohl der ZNP wie auch das GBR anzupassen und die getroffene Massnahme ist im erläuternden Bericht zu begründen.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt folgt die RUBD der Begutachtung des BRPA und genehmigt die Beibehaltung der Pflicht zum obligatorischen DBP "Zentrum Cordast" mit den folgenden Bedingungen:

Bedingung: Der Perimeter des DBP "Zentrum Cordast" ist insoweit noch anzupassen, als dass die in diesem Perimeter enthaltene FZ ausgezont werden muss (siehe Kap. zur FZ). Diesbezüglich sind auch die Ziele und Grundsätze in Art. 40 a GBR anzupassen.

Bedingung: Die Zielsetzungen im vorerwähnten Art. 40 a GBR sind besser und deutlicher zu formulieren. Insbesondere sollen noch Ziele und Grundsätze bezüglich der Abstimmung mit dem archäologischen Perimeter ergänzt werden, wie dies im Gesamtgutachten zur Vorprüfung bereits erwähnt wurde. Aber auch die anderen Ziele und Grundsätze sind zu präzisieren.

Ferner sieht die RUBD keine Genehmigung der Ziff. 2 des fraglichen Art. 40a GBR vor, da er nicht Inhalt des GBR sein kann. Er kann Inhalt des künftigen DBP-Reglements bilden.

Gestützt auf das positive Gutachten des BRPA sieht die RUBD überdies vor, die Aufhebung des DBP "Allmend" zu genehmigen.

9. Bestimmungen bezüglich der baupolizeilichen Vorschriften

In seinem Gutachten vom 18. Mai 2020 hat das BRPA in Anhang 3 weitere Bedingungen aufgelistet, welche die baupolizeilichen Vorschriften des GBR betreffen.

Die RUBD folgt diesbezüglich dem Gutachten des BRPA und folgende Anpassungen sind im GBR im Rahmen des Dossiers zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen vorzunehmen:

Bedingung: Art. 7, Grundlagen: Es hat zu heissen: "Diese Vorschriften ~~gelten unter allen Umständen und~~ werden [...].".

Bedingung: Art. 11 Ziff. 1 Abs. 3: Kann-Bestimmungen sind im GBR zu vermeiden, sie sind zu vage. Die Ausnahmen sind von der Gemeinde zu präzisieren.

Bedingung: Art. 13 Ziff. 2: Im 2. Satz dieser Ziffer ist eine Kann-Bestimmung vorhanden, welche zu vermeiden ist, da sie zu vage ist. Die präzisen Tatbestände für die Ausnahmen sind zu regeln, ansonsten kann dies zu Anwendungsproblemen in der Praxis führen. Diese Ziffer ist entsprechend anzupassen.

Bedingung: Art. 13 Ziff. 4: Im GBR ist eine genaue Gestaltungsvorschrift für Bauvorhaben zu definieren. Dieser Absatz ist deshalb umzuformulieren.

Bedingung: Art. 16 Ziff. 3: In dieser Ziffer wird erwähnt, dass der Grenzabstand zu einer Strassenparzelle nicht anwendbar sei, sondern nur der Strassenabstand. Dem ist jedoch nicht so, es sind beide Abstände anzuwenden. Dies ist entsprechend zu korrigieren.

Bedingung: Art. 17 Ziff. 2: Folgende Präzisierung ist vorzunehmen: "~~Überragt das Attikageschoss die traufseitige Fassadenhöhe Fh, so gelten in den Wohnzonen mit schwacher Dichte und mittlerer Dichte und in der Mischzone folgende zusätzliche Bestimmungen~~ Das Attikageschoss kann die traufseitige Fassadenhöhe Fh überragen. In diesem Fall gilt für Flachbauten die Gesamthöhe h, nicht die traufseitige Fassadenhöhe, als zulässige Gesamthöhe."

Bedingung: Art. 17 Ziff. 3: "In den Wohnzonen mit schwacher und mittlerer Dichte und in der Mischzone gelten bei einem Überragen der traufseitigen Fassadenhöhe durch das Attikageschoss folgende zusätzlichen Bestimmungen: [...]."

Bedingung: 29: Die Abkürzung OSP ist im gesamten Artikel anzuwenden, ansonsten ist diese Abkürzung wegzulassen.

Überdies **sieht die RUBD keine Genehmigung des Art. 15 Ziff. 3 des GBR vor**, da das übergeordnete Recht gilt und deshalb die kantonalen Richtlinien zur Anwendung kommen. Deshalb ist die Ziff. 3 des Art. 15 GBR gänzlich aus dem Reglement zu streichen.

Bei **Art. 18 Ziff. 3 Abs. 1 sieht die RUBD keine Genehmigung des letzten Satzes vor**, welcher somit aus dem Reglement zu streichen ist: "~~Ausgeschlossen sind Intensivmastbetriebe.~~" Dies aus dem Grund, da ein solcher Betrieb ohnehin nicht zulässig ist, falls er nicht bestehend ist.

Die RUBD folgt bei **Art. 21 Ziff. 3 des GBR** dem Gutachten des BRPA und erwägt, dass **der Satz "Ausgeschlossen sind Intensivmastbetriebe" unter Abs. 1 nicht genehmigt werden kann** und aus dem Reglement zu streichen ist, da ein solcher Betrieb ohnehin nicht zulässig ist, wenn er nicht bestehend ist. Weiter **sieht die RUBD keine Genehmigung des Satzes "Die umliegenden Wohngebiete [...]" vor** und ist deshalb ebenfalls aus dem Reglement zu streichen. Dies aus dem

Grund, da diese Massnahmen nicht zulässig sind, denn sie betreffen den Betrieb an sich und nicht die Baubewilligungspflicht.

Im Gesamtgutachten des BRPA wird zum zweiten Satz des Art. 21 Ziff. 2 des GBR festgehalten, dass ein Ausbau ohne Gewerbenutzung nicht zugelassen werden kann und deshalb dieser Absatz aus dem Reglement gestrichen werden soll. Die Gemeinde teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sich die gewerbliche Tätigkeit und auch das Kaufverhalten der Konsumentinnen und Konsumenten in den letzten Jahren stark verändert habe. In jüngster Vergangenheit habe die Gemeinde festgestellt, dass die Vorgabe, den Gewerbeanteil in der MZ bei einem Bauvorhaben einzufordern, schwierig sei, da die betroffenen Grundeigentümerinnen und –eigentümer oft keinen Mieter für die gewerbliche Nutzung finden würden. Es könne nicht Ziel der Behörde sein, ungenutzten Gewerberaum zu erhalten oder zu bauen. Die Gemeinde beantragt deshalb, Art. 21 Ziff. 2 des GBR unverändert zu genehmigen. Die RUBD nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis folgt jedoch dem Gutachten des BRPA. Der minimale Industrie- und Gewerbeanteil in der MZ muss gemäss Art. 52 Abs. 3 RPBG zwingend festgelegt und gewährleistet werden. Dies zeigt auch die diesbezügliche Rechtsprechung des Kantonsgerichts über die MZ. In diesem Zusammenhang wird präzisiert, dass das Ziel der Gewährleistung einer durchmischten Nutzung in der MZ wesentlich ist. Der Tatbestand des Ausbaus eines bestehenden Gebäudes kann deshalb nicht von der Pflicht zur Mischnutzung ausgenommen werden. Es erfolgt keine Unterscheidung zwischen Neu-, Um- oder Ausbau. Die RUBD erwägt infolgedessen, dass **der zweite Satz der Ziff. 2 des Art. 21 GBR nicht genehmigt werden kann** und aus dem Reglement zu streichen ist.

10. Bedingungen und formelle Korrekturen

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

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

- > *Art. 4:* Es hat zu heissen: "[...] für alle baubewilligungspflichtigen Bauten [...].";
- > *Art. 16 Ziff. 8:* Es hat zu heissen: "[...], siehe Art. 17, sind vorbehalten.";
- > *Art. 23 Ziff. 2:* Es hat zu heissen: "[...] gemäss Art. 55 Abs. 2 i.V.m. Art. 116 RPBG [...].";
- > *Art. 29 Ziff. 5 Bst. f:* Es hat "[...] darf es nur mit Dachflächenfenster belichtet werden. [...]." zu heissen;
- > *Art. 39 Abs. 3:* Es hat zu heissen: "[...] bedarf grundsätzlich jede [...].";
- > *Art. 40 Abs. 1:* Es hat "[...] zu genehmigenden genehmigten-Detailbebauungsplan [...]." zu heissen;
- > *Anhang 2, Ziff. 1 Bst. d:* Es hat zu heissen: "[...] in der gleichen Form [...].".

Das Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen muss jedoch in jedem Fall mit der Gesamtheit der festgestellten formellen Korrekturen und Bedingungen abgeändert werden.

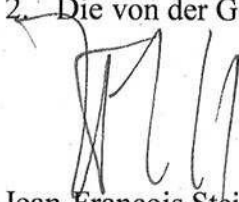
VI. Wirkung der Genehmigung

1. Die vorliegende Genehmigung umfasst das Richtplandossier, den ZNP und das GBR.
2. Folgende Inhalte sind nicht genehmigt:
 - > Teil des Richtplangebietes für ZAI auf Art. 3337 GB im Sektor "Gurmels";
 - > Richtplangebiet für eine AZ von lokaler und regionaler Bedeutung auf Art. 3420 GB (teilweise) sowie Teile des Richtplangebietes auf Art. 3421 GB im Sektor "Gurmels";
 - > Richtplangebiet "W/3" auf Art. 2073, 2074, 2076 und 2271 GB im Sektor "Liebistorf";
 - > Richtplangebiet "W/5" auf Art. 119, 1463, 1464, 1465, 1468, 1469, 1470 GB und Art. 1473 und 1475 GB (teilweise) im Sektor "Gurmels";
 - > Richtplangebiet "W/6" auf Art. 171 GB im Sektor "Kleingurmels";
 - > Richtplangebiet "W/7" auf Art. 782, 797 und 1102 GB im Sektor "Kleinguschelmuth";
 - > Richtplangebiet "W/8" auf den Art. 4649 und 4650 GB sowie auf Art. 4645 GB (teilweise) im Sektor "Cordast";
 - > Richtplangebiet "W/9" auf den Art. Art. 4247 und 4817 GB im Sektor "Cordast";
 - > Richtplangebiet "W/10" auf den Art. 2197 GB und Art. 2198 GB (teilweise) im Sektor "Liebistorf";
 - > Die Pfeile für die zukünftige Siedlungsentwicklung auf Art. 776, 899, 1064, 1264/4770, 2052, 3342, 3343 und 3442 GB, im GemRP;
 - > Die Erhöhung der Nutzungsziffern für alle Parzellen der DZ in den Sektoren "Cordast", "Monterschu", "Guschelmuth", "Kleinguschelmuth", "Liebistorf" und "Wallenbuch" sowie für die Art. 1268, 4864, 1302, 1305, 1306 und 1308 GB im Sektor "Gurmels", welche ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegen;
 - > Die Erhöhung der Nutzungsziffern für alle Parzellen der WM in den Sektoren "Cordast" und "Liebistorf", welche ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegen;
 - > Die Erhöhung der Nutzungsziffern für alle Parzellen der WS in den Sektoren "Cordast", "Guschelmuth", "Liebistorf" und "Wallenbuch" sowie für die Art. 1631 und 1462 GB und die Parzellen im Bereich "Dürrenberg" (Art. 1269, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1327, 1328, 1329, 1330, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1352, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1361, 1363, 1364, 1365, 1373, 1415, 1412, 1599, 1596, 1600, 1601, 1602, 1603, 1605, 1606, 1607, 1618, 1619, 1634, 4768, 4769 GB), welche ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegen;
 - > Die Erhöhung der Nutzungsziffern für alle Parzellen der MZ in den Sektoren "Cordast", "Guschelmuth" und "Liebistorf" sowie für Art. 1360 GB im Sektor "Gurmels", welche ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegen;

- > Die Erhöhung der Nutzungsziffern für die Art. 775, 1307, 2013, 2011, 2012, 2024, 2094, 2512, 2525, 3015, 3018, 4006, 4171, 4527 und 4689 GB, welche sich in der ZAI und ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C befinden;
 - > Die Einzonung von Art. 3339 GB (teilweise) im Sektor "Gurmels" in die WM, im ZNP;
 - > Den Bauzonenabtausch innerhalb der MZ auf Art. 1264 GB im Sektor "Gurmels", im ZNP;
 - > Den Bauzonenabtausch innerhalb der WS auf Art. 2556 GB im Sektor "Liebistorf", im ZNP;
 - > Die FZ auf Art. 4526 und 4810 GB (je teilweise) im Sektor "Cordast", im ZNP;
 - > Die Einzonung der Art. 3337 und 3339 GB (beide teilweise) im Sektor "Gurmels" in die ZAI, im ZNP;
 - > Das Erschliessungsprogramm;
 - > Die folgenden Teile des GBR (ganz oder teilweise, für das Detail siehe Erwägung IV und V. vorstehend): Art. 15 Ziff. 3, Art. 18 Ziff. 3, Art. 21 Ziff. 2 und 3, Art. 24 und Art. 40a Ziff. 2.
3. Die von der RUBD obenstehend unter den Erwägungen IV und V festgelegten Bedingungen sind Bestandteil des vorliegenden Genehmigungsentscheides.
4. Diese Änderungen und Anpassungen müssen im Rahmen einer öffentlichen Auflage und Vernehmlassung innert einer Frist von 9 Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsentscheides veröffentlicht werden.
5. Ab ihrer Genehmigung werden die Pläne und das Reglement unter Vorbehalt der aufschiebenden Wirkung von eventuellen Beschwerden rechtskräftig.

verfügt:

1. Die Gesamtrevision der Ortsplanung ist teilweise mit den unter den Erwägungen IV., V und VI. erwähnten Vorbehalten und Bedingungen genehmigt.
2. Die von der Gemeinde Gurmels zu bezahlende Gebühr beträgt Fr. 13'370.-.


Jean-François Steiert
Staatsrat, Direktor

Der Genehmigungsentscheid zum GemRP, ZNP und GBR wird durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion innerhalb von 30 Tagen ab dem Datum der Genehmigung im Amtsblatt veröffentlicht (Art. 86 Abs. 4 RPBG, Art. 36 RPBR).

Rechtsmittelbelehrung:

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

Mitteilung:

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

- > die Gemeinde Gurmels, mit 3 Dossiers und den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe;
- > Sigmaplan AG, Thunstrasse 91, 3006 Bern (1 Ex. mit den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe);
- > das Amt für Kulturgüter, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Mobilität, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Umwelt, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Landwirtschaft, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Wald und Natur, im Hause (1 Ex.);
- > Amt für Archäologie des Kantons Freiburg, im Hause (1 Ex.);
- > Tiefbauamt – Sektion Strassenprojekte, im Hause (1 Ex.);
- > Naturgefahrenkommission, im Hause (1 Ex.);
- > interessierte Dritte;
- > jene, welche im Rahmen der vorliegenden Genehmigung Stellung genommen haben;
- > das Oberamt des Seebezirks, Schlossgasse 1, Postfach, 3280 Murten (1 Ex.).