



GEMEINDE RIED BEI KERZERS

REVISION DER ORTSPLANUNG

GEMEINDEBAUREGLEMENT

JUNI 2017

(Genehmigungsexemplar)

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
ERSTER TEIL: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
Artikel 1. Zweck	1
Artikel 2. Rechtliche Grundlagen	1
Artikel 3. Rechtsnatur	1
Artikel 4. Anwendungsbereich	1
Artikel 5. Abweichungen	1
ZWEITER TEIL: ZONENVORSCHRIFTEN	2
Artikel 6. Abstände zu Strassen, zum Wald, zu Naturhecken, zu Baumreihen, zu Hochspannungsleitungen und zu Rohrleitungen	2
Artikel 7. Raumbedarf der Gewässer	3
Artikel 8. Belastete Standorte	3
Artikel 9. Naturgefahren	4
Artikel 10. Dachlukarnen	5
Artikel 11. Solarenergieanlagen, Photovoltaikanlagen und Ähnliches	6
Artikel 12. Parkierung	6
Artikel 13. Zoneneinteilung	6
Artikel 14. Kernzone KZ	7
Artikel 15. Wohnzone mit schwacher Dichte WS	8
Artikel 16. Arbeitszone AZ	9
Artikel 17. Sonderzone für die Verwertung landwirtschaftlicher Produkte SZLP	10
Artikel 18. Zone von allgemeinem Interesse ZAI	10
Artikel 19. Landwirtschaftszone LZ	11
Artikel 20. Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft (Art. 16a Abs. 3 RPG)	12
Artikel 21. Waldareal	12
DRITTER TEIL: SCHUTZZONEN, SCHUTZOBJEKTE UND SCHUTZPERIMETER	13
Artikel 22. Landschaftsschutzperimeter	13
Artikel 23. Naturschutz	13
Artikel 24. Realisierungsprogramm Natur und Landschaft	13
Artikel 25. Ortsbildschutzperimeter	14
Artikel 26. Geschützte Kulturgüter	14
Artikel 27. Archäologische Perimeter	15
VIERTER TEIL: SCHLUSSBESTIMMUNGEN	16
Artikel 28. Übertretungen	16
Artikel 29. Aufhebung	16
Artikel 30. Inkrafttreten	16
GENEHMIGUNGSVERMERK	16
ANHANG 1: ZONENVORSCHRIFTEN (Schema)	17
ANHANG 2: LISTE DER GESCHÜTZTEN KULTURGÜTER	18
ANHANG 3: DETAILBESTIMMUNGEN FÜR ORTSBILDSCHUTZPERIMETER	19
ANHANG 4: DETAILBESTIMMUNGEN FÜR GESCHÜTZTE GEBÄUDE	21

ERSTER TEIL: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Artikel 1. Zweck

¹ Das vorliegende Gemeindebaureglement der Gemeinde Ried umschreibt die Nutzung des Gemeindegebietes und legt die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Gebäuden sowie der übrigen Anlagen fest.

² Es bezweckt eine rationelle und harmonische Entwicklung der Gemeinde.

Artikel 2. Rechtliche Grundlagen

¹ Das Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) vom 2. Dezember 2008, das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR), das Strassengesetz (StrG) vom 15. Dezember 1967, das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NatG) vom 12. September 2012 und alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen, die kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortplanung der Gemeinde in Verbindung stehen, bilden die Grundlagen dieses Reglements.

² Die ortsplannerischen Unterlagen setzen sich zusammen aus:

- dem Richtplandossier mit dem Gemeinderichtplan und dem Erschliessungsprogramm
- dem Zonennutzungsplan
- dem Gemeindebaureglement
- dem erläuternden Bericht
- der Übersicht über den Stand der Erschliessung
- dem kommunalen Energieplan.

Artikel 3. Rechtsnatur

¹ Das Gemeindebaureglement und der Zonennutzungsplan sind für Behörden und Private verbindlich.

² Der Gemeinderichtplan wird mit seiner Genehmigung für die Behörden verbindlich.

Artikel 4. Anwendungsbereich

¹ Die Vorschriften des Gemeindebaureglements gelten für das gesamte Gemeindegebiet. Sie sind für alle bewilligungspflichtigen Vorhaben gemäss Art. 135 RPBG verbindlich.

Artikel 5. Abweichungen

¹ Abweichungen können nach den Voraussetzungen der Art. 147 ff. RPBG bewilligt werden. Das in den Art. 101 ff. RPBR geregelte Verfahren bleibt vorbehalten.

ZWEITER TEIL: ZONENVORSCHRIFTEN

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU von

Allgemeine Vorschriften

15. JAN. 2025

s. 12

Artikel 6. Abstände zu Strassen, zum Wald, zu Naturhecken, zu Baumreihen, zu Hochspannungsleitungen und zu Rohrleitungen

¹ Die Strassenbaugrenzen (gemäss Strassengesetz) sind als minimale Grenzabstände zu betrachten.

² Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen niedrigeren Abstand zulässt.

³ Der Waldabstand in der Arbeitszone „Brüggfeld“ beträgt 15.0 m, gestützt auf den Bericht des Kreisforstamtes 5 vom 31.10.1988.

⁴ Für die Abstände von Bauten und Anlagen zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals gelten je nach Zone die folgenden Werte:

Bauwerk	Zone	Niederhecke	Hochhecke	Baum
Aufschüttung / Abtragung / Geländeanpassung	BZ	2.5 m	5 m	hKB
	LWZ	4 m	5 m	hKB
Ordentliche Hochbauten und Treibhäuser	BZ	4 m	7 m	hKB + 5 m
	LWZ	15 m	15 m	20 m
Geringfügige Hochbauten mit Fundament	BZ	4 m	7 m	hKB
	LWZ	15 m	15 m	20 m
Geringfügige Hochbauten ohne Fundament	BZ	4 m	5 m	5 m
	LWZ	4 m	5 m	5 m
Versiegelte Wege und Plätze	BZ	4 m	7 m	hKB
	LWZ	15 m	15 m	20 m
Unversiegelte Wege und Plätze	BZ	4 m	5 m	5 m
	LWZ	15 m	15 m	20 m
Strassen	BZ	4 m	7 m	hKB
	LWZ	15 m	15 m	20 m
Kanalisationen und Leitungen	BZ	4 m	5 m	hKB
	LWZ	4 m	5 m	hKB

hKB: halber Kronenbereich = Radius Krone + 2 m

BZ = Bauzone, LWZ = Landwirtschaftszone

Abweichungen der Mindestabstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals benötigen entsprechend Art. 22 NatG vorgängig eine Ausnahme von den Schutzbestimmungen für Gehölze ausserhalb des Waldareals. Das Gesuch zur Ausnahme ist an die Gemeinde zu richten.

⁵ Der Abstand eines Gebäudes oder einer Anlage von einer elektrischen Hochspannungsleitung richtet sich nach der Eidgenössischen Starkstromverordnung.

⁶ Der Abstand eines Gebäudes oder einer Anlage von einer Rohrleitung (Transitgasleitung) richtet sich nach der Eidgenössischen Rohrleitungsverordnung.

Artikel 7. Raumbedarf der Gewässer

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

a) Raumbedarf für Fliessgewässer

15. JAN. 2025

¹ Dieser Bereich ist für den Schutz vor Hochwasser, die Gewährleistung der natürlichen Funktion sowie der Zugänglichkeit, insbesondere zu Unterhaltszwecken, notwendig. s. 8

² Innerhalb des von Fliessgewässern benötigten Raums können keine Bau- oder Erschliessungsvorhaben (auch Anbringen von Umzäunungen usw.) ausgeführt werden. Gleiches gilt für Materialdeponien oder jegliche Änderungen des natürlichen Geländes. Es sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalts und Pflege der Gewässer, Wanderwege und Zufahrten für die Landwirtschaft, erlaubt.

³ Bauprojekte oder Anlagen müssen den Mindestabstand von 4.00 Metern zu äusseren Grenze des Raumbedarfs der Gewässer einhalten.

b) Raumbedarf bei Fliessgewässern ohne Abgrenzungen

¹ Ist der minimale Raumbedarf eines Fliessgewässers nicht festgelegt, so beträgt er 20.00 Meter ab dem mittleren Hochwasserstand.

c) Raumbedarf von eingedolten, nicht abgegrenzten Fliessgewässern

¹ Bei eingedolten Fliessgewässern und mangels besonderer Angaben auf dem Zonennutzungsplan oder dem Detailbebauungsplan muss bei der Planung von Bauten und Anlagen das Gewässer berücksichtigt werden (keine Bauvorhaben auf der Streckenführung, keine übermässige Belastung, Kontrolle der Abflusskapazität usw.).

² Es ist ausreichend Freiraum für eine spätere Freilegung des Gewässers zu gewährleisten. Dieser Raumbedarf wird entsprechend den Vorschriften nach den Absätzen a und b bestimmt.

d) Bauvorhaben in der Nähe von Fliessgewässern

¹ Das Niveau von Bauten und Anlagen ist so zu wählen, dass diesen keine Überschwemmungsgefahr droht. Allenfalls können in Ergänzung zur Gefahrenkarte (Hochwasser) oder des Raumbedarfs für Fliessgewässer Detailuntersuchungen angefordert werden.

² Bei Ableitung des Oberflächenwassers von Untergeschossen (Zufahrtsrampen, Aussentreppe usw.) in das Gewässer ist das Rücklaufisiko zu prüfen. Unter Umständen müssen besondere Sicherheitsmassnahmen getroffen werden (z.B. Rücklaufklappe und Installation von Pumpen).

³ Für die Detailbebauungspläne (Quartierpläne, Parzellierungspläne, Spezialpläne usw.) müssen die Bau- und Erschliessungsniveaus pro Sektor festgelegt werden.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

Artikel 8. Belastete Standorte

15. JAN. 2025

s. 9

¹ Der Zonennutzungsplan bezeichnet die Standorte, die im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Freiburg eingetragen sind. Jegliche Bauarbeiten, Renovierungsarbeiten oder Umbauarbeiten auf einem belasteten Standort sind einer Ausführungsbewilligung gemäss Art. 5 AltlastG unterstellt.

² Für alle bewilligungspflichtigen Vorhaben gemäss Art. 135 RPBG an untersuchungsbedürftigen Standorten ist eine Voruntersuchung gemäss Art. 7 AltIV durchzuführen.

³ Bei Bauvorhaben an nicht untersuchungsbedürftigen Standorten kann das Amt für Umwelt Untersuchungen gemäss Art. 3 AltIV verlangen.

⁴ Die Daten der belasteten Standorte sind im Geoportal des Kantons ersichtlich (www.geo.fr.ch). Die Standorte können jederzeit ändern.

Artikel 9. Naturgefahren

a) Grundlagen

¹ Der Zonennutzungsplan bezeichnet Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind.

² Der kantonale Richtplan enthält ausführliche Vorschriften für alle Gefahrenzonen gemäss den jeweiligen Arten von Naturgefahren sowie Verweise auf die thematischen Gefahrenkarten. Diese Vorschriften gelten unter allen Umständen und werden in das vorliegende Reglement zusammengefasst übernommen.

³ Als sensible Objekte gelten Gebäude oder Anlagen:

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

b) Allgemeine Massnahmen

¹ Für alle Bauvorhaben in einer Gefahrenzone:

- Muss im Sinne von Art. 137 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RPBG) ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden,
- Ist ein Gutachten der Naturgefahrenkommission erforderlich,
- Können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden.

² Die Kosten für die Durchführung der Untersuchungen und Umsetzung der Massnahmen sind vom Gesuchsteller zu tragen.

c) Zone mit Restgefährdung

¹ Diese Zone bezeichnet die geringen Gefährdungen, die nach der Durchführung von aktiven oder passiven Massnahmen weiterbestehen sowie Gefährdungen mit hoher Intensität und äusserst geringer Eintretenswahrscheinlichkeit.

² Besondere Aufmerksamkeit ist dem Standort sensibler Objekte zu widmen; gegebenenfalls könnten sich besondere Schutzmassnahmen oder Notfallpläne als notwendig erweisen und fallweise von den zuständigen Dienststellen festgelegt werden.

d) Zone mit geringer Gefährdung

¹ Diese Zone ist im Wesentlichen ein Hinweisbereich. Alle Dossiers werden überprüft und es können Massnahmen zur Vorbeugung und Begrenzung des Ausmasses möglicher Schäden verlangt werden.

² Sensible Objekte benötigen:

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

e) Zone mit mittlerer Gefährdung

¹ Diese Zone ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich. In dieser Zone ist Bauen erlaubt (ausser für sensible Objekte), aber mit bestimmten Auflagen:

- Bau- und Schutzmassnahmen sind zur Gewährleistung der Sicherheit von Personen und Sachwerten zu treffen.
- Der Gesuchsteller hat dem Baubewilligungsgesuch eine Zusatzstudie beizulegen, die die Art der Gefährdung und die umzusetzenden Massnahmen aufführt. Die zuständigen Amtsstellen können den Gesuchsteller im Rahmen des Vorprüfungsgesuchs und angesichts der Art des Bauvorhabens von dieser Zusatzstudie befreien.

f) Zone mit erheblicher Gefährdung

¹ Diese Zone ist im Wesentlichen ein Verbotsbereich. Es sind in dieser Zone verboten:

- Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten.
- Bauten, neuen Anlagen und Wiederaufbauten auf Grundstücken, für die zuvor Schutzbauten oder Sanierungsmassnahmen zu errichten waren oder erst errichtet werden müssten.
- Umbauten, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Gebäude mit erheblicher Vergrösserung des Schadenpotentials sowie von allen Eingriffen, welche die Bruttogeschossfläche, die Zahl der gefährdeten Personen oder den Wert der gefährdeten Güter in erheblicher Weise erhöhen würde.

² Als Sonderfall und abweichend vom allgemeinen Bauverbotsgrundsatz sowie unter Vorbehalt der von den zuständigen Dienststellen gemachten Auflagen können die folgenden Arbeiten bewilligt werden:

- Standortgebundene Bauten und Anlagen von grösserem öffentlichem Interesse.
- Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten (Bedachungen, Fassaden, Fenster, Isolation, Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen, Kanalisationen).
- Sanierungs- und Schutzarbeiten, um die Gefahrenstufe zu senken und den Schutzgrad zu erhöhen.
- Gewisse Bauten von geringer Bedeutung gemäss Art. 85 des Ausführungsreglements zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR), sofern dadurch die Risiko- oder Gefahrenlage nicht verstärkt wird.

g) Gefahrenhinweiszone

¹ Diese Zone weist auf das Vorhandensein einer Gefahr hin, ohne dass jedoch ihre Stufe (Intensität, Wahrscheinlichkeit) beurteilt wurde.

² Vor jedem Bauvorhaben ist die Gefahrenstufe in einer Studie zu bestimmen, die auf Kosten des Gesuchstellers durchgeführt wird. Anschliessend sind die Massnahmen umzusetzen, die der somit ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

15. JAN. 2025
s. 12

Artikel 10. Dachlukarnen

¹ Als Dachlukarne versteht man alle Öffnungen im Dach gemäss Art. 65 ~~Abs. 4~~ RPBR.

² Die Gesamtbreite der Dachlukarnen und Dachaufbauten darf $\frac{2}{5}$ der Länge der entsprechenden Fassade oder des entsprechenden Fassadenelementes, wenn diese Absätze aufweisen, nicht übersteigen.

³ Die Summe der Frontflächen der Dachlukarnen und Dachaufbauten darf $\frac{1}{7}$ der im Vertikalaufriß gemessenen Dachfläche nicht übersteigen.

⁴ Die Oberkante der Dachlukarnen muss merklich unter dem Hauptfirst liegen.

⁵ Im Allgemeinen darf die Brüstung der Fenster zur Belichtung der Wohnräume die Höhe von 1.20 m über Fertigboden nicht übersteigen.

⁶ Diese Vorschriften werden ebenfalls für Lukarnen angewendet, welche in Verlängerung der Fassade mit Unterbrechung des Vordaches erstellt werden.

⁷ Abweichungen von diesen Vorschriften können gestattet werden:

- a) bei Umbauten eines Gebäudes, bei dem der heutige Zustand dies ausnahmsweise rechtfertigt;
- b) bei Neubauten, bei denen die Form und Grösse der Öffnungen im Dach wesentliche Bestandteile eines harmonischen Architekturkonzeptes von guter Qualität bilden.

Artikel 11. Solarenergieanlagen, Photovoltaikanlagen und Ähnliches

¹ Das Verfahren für Solarenergieanlagen und Photovoltaikanlagen ist ausschliesslich durch das Bundes- und Kantonsrecht geregelt. Zusätzlich ist eine Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) anwendbar.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU von

15. JAN. 2025
s. II

Artikel 12. Parkierung

a) Erforderliche Parkplätze

¹ Pro Wohnung müssen mindestens 2 Parkplätze auf privatem Grund geschaffen werden, wobei Garage und Vorplatz als ein Parkplatz gilt.

² Für alle ~~andern~~ Bauten ist die erforderliche Zahl der Abstellplätze nach der Norm SN640'281 „Parkieren, Bedarf an Parkfelder“ von 2013 der Vereinigung der Schweizerischen Strassenfachleute VSS zu berechnen.

³ Geometrie und Anordnung der Parkfelder richten sich nach den Normen der Vereinigung der Schweizerischen Strassenfachleute (VSS).

⁴ Der Bedarf und der Standort der Abstellfelder für Velos haben der VSS-Norm SN640'065 von 2011 zu entsprechen.

b) Einstellhallen

¹ Für Bauvorhaben mit Einstellhallen als Unterniveaubauten (Art. 75 RPBR) für min. 1/2 der erforderlichen Parkplätze wird eine erhöhte Geschossflächenziffer festgelegt, welche im jeweiligen Zonenartikel definiert ist.

Spezielle Zonenvorschriften

Artikel 13. Zoneneinteilung

¹ Die Gemeinde Ried umfasst folgende Zonen

a) Bauzonen

- | | |
|----------------------------------|-----|
| – Kernzone | KZ |
| – Wohnzone mit schwacher Dichte | WS |
| – Arbeitszone | AZ |
| – Zone von allgemeinem Interesse | ZAI |

- Sonderzone für die Verwertung
landwirtschaftlicher Produkte SZLP

b) weitere Zonen

- Landwirtschaftszone LZ
- Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft PDL
- Waldareal WA

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

15. JAN. 2025

S. 3, 12

Artikel 14. Kernzone KZ

1. Charakter

¹ Die Kernzone ist für das Wohnen, für landwirtschaftliche Bauten sowie für Dienstleistungs- und mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt.

2. Geschossflächenziffer

¹ Für Neu- und Wiederaufbauten beträgt die maximal zulässige Geschossflächenziffer 0.93. In Härtefällen (Gefährdung der betrieblichen Existenz) kann ein Ausnahmeverfahren eingeleitet werden.

² Für Umbauten und Renovationen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 80b Abs. 5 RPBR.

³ Zur Förderung von Parkplätzen in unterirdischen Garagen oder Einstellhallen gemäss Art. 12b GBR wird ein Bonus von zusätzlich 0.30 an die anrechenbare Geschossfläche (aGSF) gewährt.

3. Überbauungsziffer

¹ Für Neu- und Wiederaufbauten beträgt die maximal zulässige Überbauungsziffer 0.60.

4. Höhe

¹ Die Gesamthöhe (h) beträgt maximal 10.00 m. Die traufseitige Fassadenhöhe (Fh) beträgt maximal 8.00 m.

5. Abstände

¹ Der Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt die Hälfte der Gesamthöhe (h), mindestens jedoch 4.00 m.

6. Empfindlichkeitsstufe LSV

¹ Empfindlichkeitsstufe III

7. Besondere Bestimmungen

¹ Die Bauart, das Volumen, die Dachform, die Baumaterialien und die Farben von neuen, umgebauten und renovierten Gebäuden sowie deren Umgebungsarbeiten müssen sich in das bestehende Dorfbild einordnen.

² Landwirtschaftliche Gebäude, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, können dem Wohnen, handwerklichen oder mässig störenden gewerblichen Nutzungen zugeführt

werden. Weder Höhe, Länge, noch Breite dürfen durch diese Nutzungsänderung wesentlich geändert werden.

³ Für Gebäude innerhalb des Ortsbildschutzperimeters von Ried und Agriswil gelten ausserdem die Vorschriften über den Ortsbildschutzperimeter (Art. 25 und Anhang 3).

8. Dachgestaltung

¹ Flachdächer sind verboten mit Ausnahme bei Gebäuden, die nur Nebennutzflächen aufweisen.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

15. JAN. 2025
s. 3, 13

Artikel 15. Wohnzone mit schwacher Dichte WS

1. Charakter

¹ Die Wohnzone mit schwacher Dichte ist für das Wohnen für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser gemäss Art. 55 und 56 RPBR bestimmt.

² Kleinere Betriebe für Handel oder Handwerk ohne übermässige Emissionen, welche sich in ihren Ausmassen dem Quartiercharakter unterordnen und dem Wohnen baulich und betrieblich zugeordnet sind, sind ebenfalls erlaubt.

2. Geschossflächenziffer

¹ Die Geschossflächenziffer beträgt 0.60.

² Zur Förderung von Parkplätzen in unterirdischen Garagen oder Einstellhallen gemäss Art. 12b GBR wird ein Bonus von zusätzlich 0.30 an die anrechenbare Geschossfläche (aGSF) gewährt.

3. Überbauungsziffer

¹ Die Überbauungsziffer beträgt 0.35.

4. Höhe

¹ Die Gesamthöhe (h) beträgt maximal 9.50 m. Die traufseitige Fassadenhöhe (Fh) beträgt maximal 7.00 m.

5. Abstände

¹ Der Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt die Hälfte der Gesamthöhe (h), mindestens jedoch 4.00 m.

6. Empfindlichkeitsstufe LSV

¹ Empfindlichkeitsstufe II

7. Dachgestaltung

¹ Die minimale Dachneigung beträgt 22°, die maximale 45°.

² Flachdächer sind verboten mit Ausnahme bei Gebäuden, die nur Nebennutzflächen aufweisen.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

15. JAN. 2025

s. 3, 13

Artikel 16. Arbeitszone AZ

1. Charakter

¹ Die Arbeitszone ist für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. Gastgewerbe wie Restaurants, Dancings, usw. sind ebenfalls in der Zone gestattet. Cabarets, Nightclubs und dergleichen sind ausdrücklich ausgeschlossen.

2. Baumassenziffer

¹ Die Baumassenziffer beträgt $6.5 \text{ m}^3 \text{ pro m}^2$.

3. Überbauungsziffer

¹ Die Überbauungsziffer beträgt maximal 0.65.

4. Höhe

¹ Die Gesamthöhe (h) beträgt maximal 10.00 m. Flachdächer sind erlaubt.

5. Abstände

¹ Der Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt die Hälfte der Gesamthöhe, mindestens jedoch 4.00 m.

6. Empfindlichkeitsstufe LSV

¹ Empfindlichkeitsstufe IV

7. Besondere Bestimmungen

¹ Deponien oder Zwischendeponien von Recyclingmaterial sind nicht zugelassen, ausgenommen für bestehende Anlagen.

² Die Anzahl der Parkplätze für die zonenkonformen Bauten richtet sich nach der Norm SN640'281 „Parkieren, Bedarf an Parkfelder“ von 2013 der Vereinigung der Schweizerischen Strassenfachleute VSS.

³ Die Fläche der notwendigen Wohnungen gemäss Art. 54 Abs. 3 RPBG darf 25% der gesamten Geschossfläche nicht übersteigen.

⁴ Bestehende, nicht zonenkonforme Gebäude, vor allem Wohnbauten, dürfen nur Gegenstand von Unterhaltsarbeiten bilden. Teilweise Neu- und Anbauten können nur zugelassen werden, wenn sie zonenkonform sind.

Artikel 17. Sonderzone für die Verwertung landwirtschaftlicher Produkte SZLP

1. Charakter

¹ Die Sonderzone ist ausschliesslich für landwirtschaftliche Produkteverwertung bestimmt. Alle anderen Nutzungen und Bauten sind unzulässig, insbesondere sind Wohnungen in dieser Zone nicht erlaubt.

2. Baumassenziffer

¹ Die Baumassenziffer beträgt 6.5 m^3 pro m^2 .

3. Überbauungsziffer

¹ Die Überbauungsziffer beträgt maximal 0.65.

4. Höhe

¹ Die zulässige Gesamthöhe h beträgt 10.00 m. Flachdächer sind erlaubt.

5. Abstände

¹ Der Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt die Hälfte der Gesamthöhe, mindestens jedoch 4.00 m.

6. Empfindlichkeitsstufe LSV

¹ Empfindlichkeitsstufe IV

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

Artikel 18. Zone von allgemeinem Interesse ZAI

15. JAN. 2025

S. 3

1. Charakter

¹ Die Zone von allgemeinem Interesse ist für öffentliche Bauten und Anlagen oder solche, die im öffentlichen Interesse stehen, bestimmt.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

2. Art der Nutzung

15. JAN. 2025
s. 7

Gebiet / Bezeichnung	Parz.	Art der Nutzung	zugelassene Gebäude
A Schule	132	Schule und Wohnen	Schulhäuser mit Wohnanteil
B Gemeinde- Verwaltung	139	Gemeindeverwaltung Feuerwehrmagazin Werkhof Wohnen Feuerwehr	
C Friedhof	271	Friedhof	Gerätehaus, Unterstand
D Mehrzweckhalle, Turnhalle	274	Mehrzweckhalle, Turnhalle	Mehrzweckhalle, Turnhalle und dazugehörige Neben- gebäude
E Schiessstand	137, Teil	Schiesszwecke und Vereinslokal	Gebäude für Schiesszwecke
F Ehemaliges Schützenhaus	464	Vereinslokal	Umbau des bestehenden Gebäudes

3. Nutzungsmass

Gebiet	Nutzungsmass	Lärmempfindlich- keitsstufe
A Schule	wie Kernzone Art. 14 und Art. 25	II
B Gemeinde- Verwaltung	wie Kernzone Art. 14	II
C Friedhof	nur geringfügige Bauten und Anlagen	II
D Mehrzweckhalle	wie Kernzone Art. 14	II
E Schiessstand	Umbau des bestehenden Gebäudes	III
F Ehemaliges Schützenhaus	Umbau des bestehenden Gebäudes	II

4. Abstände

¹ Der Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt die Hälfte der Gesamthöhe, mindestens jedoch 4.00 m.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

Artikel 19. Landwirtschaftszone LZ

15. JAN. 2025
s. 13

1. Charakter

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

2. Bauten

Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bewilligt werden können, wird abschliessend von der bundesrechtlichen Gesetzgebung geregelt.

3. Sonderbewilligungen

Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der ~~Planungs~~, Umwelt- und Baudirektion. Das Vorprüfungsverfahren wird empfohlen. *Raumplanungs-*

Artikel 20. Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft (Art. 16a Abs. 3 RPG) und Art. 38 RPV und Art. 58 RPBG)

Siehe Genehmigungsbeschluss der RIMU

15. JAN. 2025
s. 13

1. Charakter

¹ Der Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft (Art. 16a Abs. 3 RPG) ist für Gewächshäuser, dazugehörige Betriebsgebäude und andere Produktionsarten bestimmt.

² Der den Betrieben zugeordnete Wohnraum muss ins Gebäude integriert werden. Freistehende Einzelhäuser sind nicht zugelassen.

2. Maximale Gesamthöhe

¹ Die Gesamthöhe (h) beträgt maximal 10.00 m.

3. Abstände

¹ Der Abstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt die Hälfte der Gesamthöhe, mindestens jedoch 4.00 m.

4. Empfindlichkeitsstufe LSV

¹ Empfindlichkeitsstufe III

Artikel 21. Waldareal

¹ Das Waldareal wird gestützt auf die Forstgesetzgebung definiert und geschützt (Art. 43 Abs. 3 RPBG).

DRITTER TEIL: SCHUTZZONEN, SCHUTZOBJEKTE UND SCHUTZPERIMETER

Artikel 22. Landschaftsschutzperimeter

¹ Der Landschaftsschutzperimeter umfasst besonders schöne und naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften.

² Sie dient der Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und deren naturnahen Elemente, namentlich von Bachläufen mit ihren Uferbereichen, Hecken, Baumreihen, Feldgehölzen, intakten Waldrändern, Hochstamm-Obstgärten etc.

³ Bauliche Eingriffe und Terrainveränderungen, selbst geringfügiger Natur, sind nicht zugelassen. Für standortgebundene der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienende Bauten und Umbauten sind Ausnahmen möglich, sofern sie sich ohne Beeinträchtigung ins Landschaftsbild eingliedern. Der Betrieb des Schiessstandes "Mösli" im bestehenden Umfang ist weiterhin zugelassen inkl. der Unterhalt des Kugelfanges.

Artikel 23. Naturschutz

durch das übergeordnete Recht

¹ Die Ufervegetation entlang der offenen Fließgewässer ist ~~bundesrechtlich~~ geschützt. Über Ausnahmen zum Beseitigungsverbot entscheidet ~~der Kanton~~ *die zuständige kantonale Behörde.*

² Ausserhalb der Bauzone sind alle Gehölze ausserhalb des Waldareals (Einzelbäume, Baumreihen, Hecken, Feldgehölze, Waldstreifen), welche standortgerecht sind und einen ökologischen oder landschaftlichen Wert aufweisen, durch das kantonale Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NatG) geschützt. In der Bauzone sind die Gehölze ausserhalb des Waldareals, welche im Zonennutzungsplan eingetragen sind, geschützt. Entsprechend Art. 22 NatG bedarf jede Entfernung eines geschützten Gehölzes ausserhalb des Waldareals vorgängig einer Ausnahme von den Schutzbestimmungen für Gehölze ausserhalb des Waldareals. Das Gesuch zur Ausnahme, welches eine Ersatzmassnahme beinhalten muss, ist an die Gemeinde zu richten.

³ Das Naturschutzgebiet im „Brugereholz“ und „Tannholz“ bezweckt die Erhaltung des Tümpels als Amphibienlaichplatz. Jegliche baulichen Eingriffe, die diesen Zweck gefährden, sind untersagt. Die schutzzielkonforme Pflege wird durch die Gemeinde sichergestellt.

*Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom*

⁴ Der Betrieb des Schiessstandes "Mösli" im bestehenden Umfang inkl. Unterhalt des Kugelfanges ist weiterhin zugelassen.

15. JAN. 2025

3.9

Artikel 24. Realisierungsprogramm Natur und Landschaft

¹ Die Landwirtschaftskommission stellt die praktische Umsetzung des Realisierungsprogramms Natur und Landschaft sicher. Hierfür zieht sie eine qualifizierte ökologische Fachperson bei. Innerhalb des vom Gemeinderat beschlossenen Budgetrahmens legt sie selbständig die zu realisierenden Massnahmen und Arbeiten fest und schliesst die nötigen Vereinbarungen ab.

Artikel 25. Ortsbildschutzperimeter

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU \

1. Ziel:

15. JAN. 2025
s. lo

¹ Die Ortsbildschutzperimeter haben zum Ziel, die bauliche Einheit und Eigenart des schützenswerten Ortsbildes zu erhalten.

2. Vorprüfungsgesuch:

¹ Jedem Baubewilligungsgesuch nach dem ordentlichen Verfahren muss ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG vorangehen.

3. Besondere Bestimmungen

¹ Die Detailbestimmungen für den Ortsbildschutzperimeter befinden sich ^him Anhang 3.

Artikel 26. Geschützte Kulturgüter

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vc

1. Definition

15. JAN. 2025
s. lo

¹ Die geschützten Kulturgüter sind im Zonennutzungsplan bezeichnet. ^hIm Anhang 2 dieses Reglements ist die Liste dieser Kulturgüter mit deren Standort oder Adresse und deren Schutzkategorie aufgeführt.

2. Schutzzumfang

¹ Der Schutz eines Gebäudes erstreckt sich auf die äusseren und inneren Strukturen und Elemente gemäss Art. 22 des Gesetzes vom 7. November 1991 über dem Schutz der Kulturgüter (KGSG).

² Der Schutzzumfang ist in drei Kategorien gegliedert:

Kategorie 3 Der Schutzzumfang enthält:
a. die Gebäudehülle (Fassade und Bedachung),
b. die innere Tragkonstruktion,
c. die allgemeine Anordnung des Grundrisses;

Kategorie 2 Der Schutzzumfang enthält zusätzlich:
d. die Elemente des Fassadenschmucks,
e. die allgemeine Anordnung der Innenräume und die wesentlichen Elemente der Innenausstattung;

Kategorie 1 Der Schutzzumfang enthält zusätzlich:
f. einzelne Elemente und Teile der Inneneinrichtung, sie sich aufgrund ihrer kunsthandwerklichen und künstlerischen Bedeutung auszeichnen (Bodenbelag, Decke, Täfer, Öfen Dekor ...),

³ Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so kann sich der Schutzzumfang auf die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung ausdehnen.

3. Vorprüfungsgesuch

¹ Jedem Baubewilligungsgesuch muss ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG vorangehen.

4. spezielle Vorschriften

¹ Die speziellen Vorschriften betreffend Schutzzumfang geschützter Gebäude werden im Anhang 4 des Reglements nach Kategorien aufgeführt. Diese Vorschriften sind integraler Bestandteil dieses Reglements.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU v

Artikel 27. Archäologische Perimeter

15. JAN. 2025
S. Lo

¹ Innerhalb der archäologischen Perimeter gemäss Zonennutzungsplan ist für jeden Neubau oder jede Änderung an bestehenden Gebäuden sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände ein Vorgesuch an die Gemeinde zu unterbreiten.

VIERTER TEIL: SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 28. Übertretungen

¹ Übertretungen gegen das vorliegende Reglement werden nach den Bestimmungen von Art. 173 RPBG geahndet.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vor

15. JAN. 2025
s. 13

Artikel 29. Aufhebung

¹ Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

- a) Das Planungs- und Baureglement der Gewerbezone «Brüggfeld» vom 8. März 1994 sowie der zugehörige Baulinien-, Baufelder- und Perimeterplan,
- b) Das Planungs- und Baureglement der Gewerbezone «Widalmi» aus dem Jahre 1989 sowie der zugehörige Baulinien-, Baufelder- und Perimeterplan,
- c) das Planungs- und Baureglement vom 7. Oktober 2003,
- d) das Planungs- und Baureglement der Gemeinde Agriswil vom 9. März 1993,
- e) der Zonennutzungsplan von Ried vom 9. Juli 1991, der Zonennutzungsplan von Agriswil vom 9. März 1993.

Artikel 30. Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Bau-
direktion in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERK

Die 3. öffentliche Auflage erfolgte gemäss Amtsblatt Nr. 8 vom 24. Februar 2017

Die 2. öffentliche Auflage erfolgte gemäss Amtsblatt Nr. 45 vom 8. November 2013

Die 1. öffentliche Auflage erfolgte gemäss Amtsblatt Nr. 38 vom 20. September 2013

Angenommen vom Gemeinderat

Ried, 12. Juni 2017

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

  

Genehmigt durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt am: 15. JAN. 2025

Freiburg,

Der Staatsrat, Direktor



ANHANG 1: ZONENVORSCHRIFTEN (Schema)

15. JAN. 2025

s. 13

Bauzone	KZ	WS	AZ	SZLP	PDL
Artikel im GBR	14	15	16	17	20
Geschossflächenziffer					
Neu- und Wiederaufbau	0,93*				
Freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser		0,60*			
Baumassenziffer [m³ pro m²]			6.5	6.5	
Überbauungsziffer					
Neu- und Wiederaufbau	0.6		0.65	0.65	
Freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser		0.35			
Höhen					
maximale Gesamthöhe (h) [m]	10	9.5	10	10	10
maximale Fassadenhöhe (Fh) [m]	8	7			
Abstände					
Grenzabstände [m]	1/2 Gesamthöhe (h), mindestens 4.00 m				
Empfindlichkeitsstufe LSV	III	II	IV	IV	III

* Bonus von zusätzlich 0.30 für unterirdische Einstellhallten gemäss Art. 12b GBR möglich

ANHANG 2: LISTE DER GESCHÜTZTEN KULTURGÜTER

<i>Adresse</i>	<i>Geb. Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Parz.</i>	<i>Plan.Nr.</i>	<i>Schutz- Kat.</i>
<i>Ried</i>					
<u>Gebäude</u>					
Dorfstrasse	3	Schmiede	47	10	3
Dorfstrasse	12	Speicher	62	10	1
Dorfstrasse	26	Wohnhaus	82	10	3
Dorfstrasse	29 c	Speicher	156	11	2
Dorfstrasse	41	Bauernhaus	157	11	2
Dorfstrasse	42	Bauernhaus	137	11	3
Dorfstrasse	47 a	Ofenhaus	155	11	2
Juraweg	4	Bauernhaus	42	9	3
Juraweg	5	Bauernhaus	33	9	3
Kreuzweg	2	Bauernhaus	83	10	2
Kreuzweg	15 e	Transformator	127	11	3
Lindenweg	2	Wirtshaus	153	11	3
Neumühle	5	Wohnhaus	587	20	2
Rue de Marseille	1	Bauernhaus	61	10	3
Rue de Marseille	18	Bauernhaus	31	9	2
Rue de Marseille	35	Bauernhaus	35	9	3
Schulhausgässli	1	Schulhaus	132	11	2
<u>andere Objekte</u>					
Dorfstrasse		Brunnen 1	154	11	3
Dorfstrasse		Brunnen 2	154	11	3
Dorfstrasse		Brunnen 4	89	10	3
Dorfstrasse		Brunnen 5	89	10	3
Kreuzweg		Brunnen 3	119	11	3
Neumühle		Brücke	571	20	3
Friedhofweg		Friedhof	271	14	3
<i>Agriswil</i>					
<u>Gebäude</u>					
Chriegsmatt	26	Bauernhaus	240	3	2
Dorfstrasse	16	Bauernhaus	43	1	3
Dorfstrasse	17	Bauernhaus	9	1	3
Dorfstrasse	20	Bauernhaus	44	1	3
Dorfstrasse	23	Bauernhaus	10	1	1
Dorfstrasse	34	Bauernhaus	48	1	3
Ferenbalmsäge	40	Sägerei	125	2	2
Wiler	1	Schul- und Ofenhaus	17	1	2
Wiler	7	Bauernhaus	16	1	2
Wiler	9	Bauernhaus	295	1	3
<u>andere Objekte</u>					
Brugereholz		Grenzstein	328	2	3
Jerisbergmühle		Grenzstein	290	4	3
Brugereholz		Kanalsystem	328	2	3
Dorfstrasse		Brunnen	45	1	3

ANHANG 3: DETAILBESTIMMUNGEN FÜR ORTSBILDSCHUTZPERIMETER

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vor

15. JAN. 2025
s. 10

1. Umbau bestehender Gebäude

Bestehende Gebäude können umgenutzt und innerhalb des bestehenden Bauvolumens umgebaut werden, soweit folgende Bestimmungen eingehalten sind.

- a) **Fassaden**
Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Das gilt für die Anordnung der Öffnungen, ihre Ausmasse und Proportionen sowie für den Anteil der Öffnungen an der Gesamtfläche.
- b) **Neue Öffnungen**
Unter folgenden Bedingungen können neue Öffnungen in den Fassaden bewilligt werden:
 - Alte, geschlossene Öffnungen können wieder geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.
 - Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Die neuen Öffnungen sollten sich von den originalen Öffnungen unterscheiden, damit sie als jüngerer Eingriff erkennbar bleiben.
- c) **Dächer**
Form und Erscheinungsbild der herkömmlichen Dächer sind zu bewahren.
Firstrichtung und Dachneigung dürfen nicht geändert werden. Auskragung und Form der Vordächer sind weitgehend zu erhalten.
Das Bedachungsmaterial hat in der Farbe und in der optischen Wirkung einem traditionellen Ziegeldach zu entsprechen.
Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – 1/10 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Aufbauten (Lukarnen im herkömmlichen Sinn) darf ¼ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen.
- d) **Baumaterialien und Farben**
Die Materialien für Fassaden und Dächer werden beibehalten, vorausgesetzt, dass sie dem Charakter des Gebäudes und des Ortsbilds entsprechen. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals mit einem gleichwertigen Material auszuführen.
Die Farben von Fassadenanstrichen und Bedachungen werden beibehalten. Bei Erneuerungen sind dem Gemeinderat Muster zur Bewilligung vorzulegen.
- e) **Störende Zufügungen**
Die Behörde kann verlangen, dass hinzugefügte, störende Bauteile oder Anbauten beseitigt werden, insofern die Beseitigung dem Prinzip der Verhältnismässigkeit entspricht.

2. Erweiterungen

Unter Einhaltung der Geschossflächen - und Überbauungsziffer können bestehende Bauten unter folgenden Bedingungen erweitert werden:

- Die Erweiterung hat auf bemerkenswerte Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und darf den Charakter des Hauptgebäudes und dessen Umgebung nicht beeinträchtigen.
- In Bezug auf Volumen, architektonischen Ausdruck, Materialien und Farbe muss die Erweiterung auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abgestimmt sein.

3. Neubauten

- a) Stellung und Ausrichtung der Bauten
Stellung und Ausrichtung der Bauten haben sich den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude anzupassen, namentlich was die Ausrichtung auf die Strasse und die Stellung zum Hang betrifft.
- b) Baukörper
Form und Proportionen der Baukörper haben sich den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude einzuordnen.
- c) Fassaden
Der architektonische Ausdruck der Gebäude muss zu dem der benachbarten geschützten oder für das Ortsbild typischen Gebäude passen.
- d) Baumaterialien und Farben
Die Materialien und Farben der Fassaden und der Bedachung müssen auf die benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude abgestimmt sein.
- e) Dächer
Das Bedachungsmaterial hat in der Farbe und in der optischen Wirkung einem traditionellen Ziegeldach zu entsprechen.

ANHANG 4: DETAILBESTIMMUNGEN FÜR GESCHÜTZTE GEBÄUDE

1. Spezielle Vorschriften für die Kategorie 3

a) Baukörper

Bestehende Bauten können unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden.

- Die Vergrösserung entspricht einer Erweiterung in der Fläche. Aufstockungen sind nicht zulässig.
- Die Erweiterung ist funktionell mit dem erweiterten Gebäude verbunden.
- Die Erweiterung ist beschränkt auf ein Geschoss. In Hanglage sind talseitig maximal zwei Geschosse möglich.
- Die Erweiterung hat auf bemerkenswerte Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und darf den Charakter des Hauptgebäudes und dessen Umgebung nicht beeinträchtigen.
- In Bezug auf Volumen, architektonischen Ausdruck, Materialien und Farbe muss die Erweiterung auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abgestimmt sein.

b) Fassaden

Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Das gilt für die Anordnung der Öffnungen, ihre Ausmasse und Proportionen, sowie für den Anteil der Durchbrüche an der Gesamtfläche.

Die Neugestaltung des Innern ist so zu gestalten, dass möglichst auf neue Öffnungen verzichtet werden kann.

Neue Öffnungen können unter folgenden Bedingungen ausnahmsweise bewilligt werden:

- Alte, geschlossene Öffnungen können wieder geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.
- Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet.

Die neuen Öffnungen sollen sich von den originalen Öffnungen unterscheiden, damit sie als jüngerer Eingriff erkennbar bleiben.

Die Instandsetzung der Fassaden muss folgenden Bedingungen entsprechen:

- Materialien und Farben sind in ihrer Art denjenigen aus der Bauzeit ähnlich.
- Die Farbgebung wird im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und dem Amt für Kulturgüter festgelegt.

c) Dächer

Die Form und das Erscheinungsbild des herkömmlichen Daches ist zu bewahren.

Die Einrichtung von Nutzflächen im Dachgeschoss ist nur erlaubt, wenn die Belichtung und Belüftung den Charakter des Daches nicht beeinträchtigen.

Die Belichtung und Belüftung erfolgt möglichst mittels bestehender Öffnungen.

Neue Öffnungen können unter folgenden Bedingungen bewilligt werden:

- Sie haben sich an den traditionellen Elementen des entsprechenden Gebäudetypus zu orientieren.
- Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf, in der Ansicht gemessen, 1/10 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
- Die Gesamtbreite der Lukarnen und Dachaufbauten darf ¼ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
- Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen.

Die Instandsetzung des Daches muss folgenden Bedingungen entsprechen:

- Materialien und Farben sind in ihrer Art denjenigen aus der Bauzeit ähnlich.
- Die Farbgebung wird im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und dem Amt für Kulturgüter festgelegt.

- d) Konstruktive Elemente
Die Tragstruktur des Gebäudes (Mauern, Holzkonstruktionen, Balkenlagen und Dachstuhl) ist zu erhalten. Falls aus Gründen des Erhaltungszustandes die Tragstruktur ersetzt werden muss, hat dies im gleichen Material und in der gleichen Form zu erfolgen.
 - e) Störende Zufügungen
An Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen, die störend auf den Charakter des Gebäudes wirken, können nur Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden.
Die Behörde kann verlangen, dass hinzugefügte, störende Bauteile oder Anbauten beseitigt werden, insofern die Beseitigung dem Prinzip der Verhältnismässigkeit entspricht.
2. Spezielle Vorschriften für die Kategorie 2
Es gelten die Vorschriften der Kategorie 3.
- a) Elemente des Aussenschmucks
Die Elemente des Aussenschmucks sind zu erhalten, insbesondere profilierte und behauene Natursteinelemente, die Strukturen von Fenster und Türen, profilierte und gesägte Schreinerarbeiten, Schmiedeeisen, Dekorationsmalereien und Schilder.
Teile, die ersetzt werden müssen, sind nach dem Vorbild des Originals auszuführen.
 - b) Innenausbau
Die bedeutendsten Elemente des Innenausbaus sind nach Möglichkeit beizubehalten. Die innere Neugestaltung ist entsprechend zu planen.
Teile, die ersetzt werden müssen, sind nach dem Vorbild des Originals auszuführen.
 - c) Lukarnen und Dachaufbauten
Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf in der Ansicht gemessen 1/12 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
3. Spezielle Vorschriften für die Kategorie 1
Es gelten die Vorschriften der Kategorien 3 und 2.
- a) Verkleidung und Innendekoration
Verkleidungen und Dekorationen die in kunsthandwerklicher und kunsthistorischer Hinsicht von Bedeutung sind, sind zu erhalten.
Teile, die ersetzt werden müssen, sind nach dem Vorbild des Originals auszuführen.
 - b) Dächer
Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf in der Ansicht gemessen 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten
4. Verfahren für Kategorie 1, 2 und 3
Sondierungen und Dokumentation
Vor den Arbeiten sind gemäss den Angaben des Amtes für Kulturgüter Sondierungen vorzunehmen. Die dabei anfallenden Kosten werden vom Amt für Kulturgüter getragen. Falls nötig verfasst das Amt für Kulturgüter eine historische Dokumentation.
Änderung der Schutzkategorie
Aufgrund der Ergebnisse der durch das Amt für Kulturgüter erstellten Dokumentation und der durchgeführten Sondierungen kann die Schutzkategorie eines Gebäudes abgeändert werden.



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction du développement territorial, des
infrastructures, de la mobilité et de l'environnement
DIME

Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur,
Mobilität und Umwelt RIMU

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/dime

Unser Zeichen: SW/CD/sh

Tel. direkt: + 41 26 305 36 13

E-Mail: seca@fr.ch

Freiburg, 15. Januar 2025

Ried bei Kerzers, Gemeinde. Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung

Die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU)

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 1. April 1998 durch die Baudirektion genehmigte Ortsplanung (OP);

auf die Akten,

in Erwägung:

I. Gegenstand

Gegenstand dieser Gesamtrevision ist die Raumplanung der Gemeinde Ried bei Kerzers für die nächsten 15 Jahre und die Anpassung der vom Staatsrat am 9. Juli 1991 und 9. März 1993 genehmigten OP der unterdessen fusionierten Gemeinden Ried und Agriswil an die geltende Gesetzgebung des Bundes und des Kantons.

II. Verfahren

Öffentliche Auflagen: Die öffentlichen Auflagen der Gesamtrevision der OP wurden im Amtsblatt Nr. 38 vom 20. September 2013, im Amtsblatt Nr. 45 vom 8. November 2013 und im Amtsblatt Nr. 8 vom 24. Februar 2017 publiziert. Der Gemeinderichtplan (GemRP) wurde gleichzeitig in die Vernehmlassung gegeben. Während diesen öffentlichen Auflagen sind insgesamt 17 Einsprachen, 2 weitere als Rechtsverwahrung betitelte Eingaben und eine Bemerkung eingegangen. Die Einsprachen wurden vom Gemeinderat gesetzeskonform behandelt.

Annahme durch den Gemeinderat: 12. Juni 2017.

Eingang des Dossiers beim Bau- und Raumplanungsamt: 16. Juni 2017.

Beschwerden: Es wurden 5 Beschwerden gegen die Einspracheentscheide der Gemeinde bei der RIMU eingereicht.

Gesamtgutachten: Das Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) hat am 20. Februar 2024 ein Gesamtgutachten, das positiv mit Bedingungen ausfiel, erstellt.

Rechtliches Gehör Gemäss Art. 86 Abs. 2 RPBG, Art. 34 Abs. 1 RPBR und gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA, hat die RIMU die Punkte des OP-Dossiers, welche sie nicht zu genehmigen oder neu in ihren Entscheid aufzunehmen vorsieht, im Amtsblatt Nr. 9 vom 1. März 2024 publiziert. Zusätzlich zur Publikation im Amtsblatt wurde die Gemeinde auf die Publikation des rechtlichen Gehörs aufmerksam gemacht.

Stellungnahmen: Die Gemeinde Ried bei Kerzers hat zu den Punkten der vorerwähnten Publikation der RIMU anlässlich der Gewährung des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Auch wurden weitere Stellungnahmen von Drittpersonen eingereicht. Das BRPA hat die von den Stellungnahmen betroffenen Ämter daraufhin um eine Beurteilung die vorgebrachten Argumente aufgefordert.

III. Beurteilung durch die RIMU

1. Siedlung

1.1. Siedlungsgebiet

Die RIMU sieht die Genehmigung des Richtplangebietes "Hubelacher", auf Art. 114 GB gelegen, soweit dieses im Siedlungsgebiet gemäss dem kantonalen Richtplan (KantRP) liegt, unter Berücksichtigung der folgenden Bedingung vor:

Bedingung: Die von den Ämtern dargelegten und vom BRPA im Gesamtgutachten übernommenen Einschränkungen sind bei einer eventuellen zukünftigen Einzonung dieses Gebietes zu berücksichtigen.

Hingegen wird der **restliche Teil dieses Richtplangebietes auf den Parzellen Art. 162 (teilweise), 471, 472 und 473 GB, nicht genehmigt**, da diese die Kriterien des neuen KantRP nicht erfüllen.

1.2. Verdichtung

Der KantRP erlaubt keine Erhöhung der Nutzungsziffern (insbesondere der Geschossflächenziffer/GFZ) in Bereichen, die sich in einem Sektor befinden, der eine Erschliessungsgüteklasse mit dem Niveau D oder E aufweist oder nicht erschlossen ist.

Die Gemeinde schreibt in ihrer Stellungnahme, dass sie daran festhält, für die Kernzonen beider Sektoren Ried bei Kerzers sowie Agriswil die Nutzungsziffer auf 1.10 zu setzen. Zum einen entspräche dies der umgerechneten alten Nutzungsziffer im Falle der Kernzone (KZ) Agriswil. Ebenso sei die GFZ für KZ für den Sektor Ried bei Kerzers auch auf 1.1 festzusetzen, da dieser Wert der höchsten ermittelten GFZ in diesem Sektor gleichkomme.

Für die weiteren Zonen zeigt sich die Gemeinde hingegen mit den Nutzungsziffern, umgerechnet gemäss der Tabelle im Anhang 1 RPBG, einverstanden.

Die Anpassung der Nutzungsziffer für die KZ, Wohnzone schwacher Dichte (WSD), Arbeitszone (AZ) und Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) führt zu einer Verdichtung. Da sich die betroffenen Zonen in einem Sektor befinden, der eine Erschliessungsgüteklasse mit dem Niveau D oder E aufweist oder nicht erschlossen ist, werden die vom KantRP festgelegten Grundsätze betreffend die Verdichtung grundsätzlich nicht eingehalten. **Somit genehmigt die RIMU die neuen Nutzungsziffern für die Zonen KZ, WSD, AZ und ZAI nicht.**

Die RIMU genehmigt somit die folgenden Nutzungsziffern:

- > **WSD:** GFZ = 0.60 (beide Sektoren, Ried b. Kerzers und Agriswil)
- > **KZ:** GFZ = 1.10 (Sektor Ried b. Kerzers), GFZ = 0.80 (Sektor Agriswil)
- > **ZAI:** GFZ = 1.10
- > **AZ:** GFZ = 0.8

1.3. Dimensionierung der Bauzone

Wohnzone

Gemäss dem geltenden KantRP hat die Gemeinde Ried bei Kerzers einen bebauten Sektor, welcher in der Siedlungspriorität 3 liegt. 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.

Aufgrund ausreichend unbebauter Flächen verfügt Sektor Ried bei Kerzers über kein Erweiterungspotenzial. Folglich kann die Gemeinde Ried bei Kerzers keine neuen Einzonungen in die Bauzone vornehmen.

Die RIMU analysiert die von der Gemeinde vorgenommenen Änderungen wie folgt:

> Einzonung von Art. 114 GB (teilweise) in die KZ, Bauzonentausch

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die Einzonung eines Teils von Art. 114 GB in die KZ vorgesehen. Diese Einzonung soll gemäss erläuterndem Bericht durch die ebenfalls auf Art. 114 GB (teilweise) liegende Auszonung von einer KZ in die Landwirtschaftszone kompensiert werden. Dabei handelt es sich gemäss Gemeinde um einen Bauzonentausch.

Das BRPA hat diesen Bauzonentausch im Gesamtgutachten eingehend analysiert und kam zum Schluss, dass diese Einzonung nicht zulässig ist.

Gemäss Art. 77 Abs. 2 RPBG kann ein Bauzonentausch nur dann vorgenommen werden, wenn gleichzeitig Abschnitte der Bauzone mit gleicher Nutzung, gleichwertiger Fläche und Lage in demselben geografischen Bereich ein- und auszoniert werden. Gestützt auf die Ausführungsbestimmungen in Art. 30a RPBR beurteilt die RIMU einen Bauzonentausch anhand der folgenden, kumulativ geltenden Kriterien:

- > Die Rochade muss innerhalb derselben Nutzungszone durchgeführt werden (gemäss Art. 50 RPBG);
- > Der von der Rochade betroffene Bereich muss sich im Siedlungsgebiet befinden und in direkter Verbindung mit der bestehenden legalen Bauzone stehen;
- > Der betroffene Bereich muss sich in einem Gebiet befinden, das mindestens eine ÖV-Erschliessungsgüteklasse D aufweist;
- > Der Bereich, der von der Rochade profitiert, muss eine GFZ von mindestens 1,0 aufweisen oder über entsprechende rechtliche Bestimmungen verfügen, die eine vergleichbare Dichte ermöglichen.

Das BRPA kommt in seinem Gesamtgutachten zum Schluss, dass die GFZ im betroffenen Sektor 0,8 beträgt und hat die von der Gemeinde angestrebte Erhöhung der GFZ mangels erforderlicher Erschliessungsgüteklasse negativ begutachtet. Aufgrund dessen und da für diesen Sektor keine Verdichtungsstudie vorliegt, hielt das BRPA fest, dass die fragliche Einzonung auf Art. 114 GB zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich sei.

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme vom 9. April 2024 weiterhin an der teilweisen Einzonung von Art. 114 GB fest. Sie führt in der Stellungnahme aus, dass die Genehmigung dieser Einzonung anlässlich einer Sitzung im Jahre 2020 in Aussicht gestellt worden sei, unter der Voraussetzung, dass diese auf Stufe des regionalen Richtplans (RegRP) kompensiert wird. Der RegRP sei entsprechend angepasst worden und befinde sich nun in der Genehmigung. Aus ihrer Sicht seien somit die Kriterien für eine Einzonung erfüllt. Weiter schreibt die Gemeinde, dass sie bei einer Nichtgenehmigung der Einzonung auch auf die entsprechende Auszonung verzichten würde.

Die Grundeigentümer der genannten Parzellen haben ebenfalls eine Stellungnahme eingereicht, in welcher sie ihre Absichten darlegen. Auf der Fläche, die im Zuge des Tausches ausgezont werden soll, befindet sich ein Treibhaus. Diese Fläche wird somit bereits jetzt landwirtschaftlich genutzt. Weiter argumentieren die Grundeigentümer, dass diese Fläche auf Grund der niedrigeren Höhenlage schwierig zu erschliessen ist, was die Entwässerung über die Kanalisation betrifft. Auch betreffend Verkehrserschliessung wäre aus Sicht der Grundeigentümer die neu eingezonte Fläche besser geeignet, da diese Fläche an eine Erschliessungsstrasse angrenzt.

Die Eigentümer der Parzelle Art. 112 GB, die an das Grundstück Art. 114 GB angrenzt, haben auch eine Stellungnahme eingereicht, in welcher sie sich ablehnend gegen das geplante Vorhaben äussern. Sie führen in der Stellungnahme weiter aus, dass dieser Bauzonentausch dazu führen würde, dass die KZ in diesem Bereich neu an die WSD grenzen würde. Aus der Sicht der Grundeigentümer von Art. 112 GB wäre dies nicht verhältnismässig, zumal sie ihre Parzelle nach den Bestimmungen der WSD überbaut haben, obwohl die Parzelle Art. 112 GB ebenfalls in der KZ liegt. Weiter hegen die Besitzer von Art. 112 GB Zweifel an der Erschliessung, was den neu eingezonten Parzellenteil auf Art. 114 GB betrifft. Momentan sei dieser Teil der Parzelle nur über eine Privatstrasse erreichbar.

Die RIMU nimmt die diversen Stellungnahmen zu Kenntnis und kommt zum Schluss, dass die oben erwähnten gesetzlichen Anforderungen für den Bauzonenaustausch innerhalb von Art. 114 GB nicht erfüllt sind. Einerseits fehlt es im betroffenen Sektor an der erforderlichen GFZ von 1,0. Andererseits handelt es sich nicht um Siedlungsgebiet gemäss KantRP. Die RIMU hält fest, dass für die Prüfung der Ortsplanungen allein das Siedlungsgebiet entsprechend der Übersichtskarte des KantRP massgebend ist. Das Kantonsgericht hat diese Praxis betreffend Bauzonentausch bereits mehrmals bestätigt (KGer 602 2021 12 vom 4. August 2021 und 602 2022 46 vom 5. Dezember 2023, E. 6.3.3). **Somit sieht die RIMU keine Genehmigung vor für die Einzonung auf Art. 114 GB.**

Die damit verbundene Auszonung auf Art. 114 GB wird unter dem Punkt „Auszonungen“ weiter im Text kommentiert.

> Einzonung von Art. 181 GB (teilweise) in die KZ

Im eingereichten Dossier ist die Einzonung einer Teilfläche von der Parzelle Art. 181 GB in die KZ vorgesehen. Gemäss dem erläuternden Bericht soll die fragliche Einzonung durch die Auszonungen auf den Art. 638, 690 und 691 GB kompensiert werden.

Das BRPA beurteilte die Einzonung von Art. 181 GB (teilweise) in seinem Gesamtgutachten negativ. Die Gemeinde hält dazu in ihrer Stellungnahme fest, dass sie diese Beurteilung akzeptiert, sofern auf die Auszonungen auf Art. 638, 690 und 691 GB verzichtet wird.

Die RIMU sieht somit keine Genehmigung der Einzonung auf Art. 181 GB vor.

> Einzonung von Art. 741 GB (teilweise) in die KZ

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der OP ist die Einzonung von Art. 741 GB (teilweise) in die KZ vorgesehen. Die Auszonungen auf den Art. 271 und 274 GB (je teilweise) dienen unter anderem als Kompensation für die fragliche Einzonung.

Auch diese Einzonung wurde vom BRPA im Rahmen des Gesamtgutachtens negativ eingestuft. Gemäss der Stellungnahme der Gemeinde akzeptiert diese den negativen Entscheid, sofern die Auszonungen auf Art. 271 und 274 (beide teilweise) ebenfalls nicht umgesetzt werden.

Die Grundeigentümerin der betroffenen Parzelle, Art. 741 GB, hat eine Stellungnahme eingereicht. Sie fordert darin nach wie vor eine Einzonung der Teilfläche der Parzelle, die bisher nicht in der Bauzone lag. Die Eigentümerin macht geltend, dass die geplante Nichtgenehmigung dieser Einzonung gegen Treu und Glaube verstosse, da ihr eine Einzonung schon mehrere Male in Aussicht gestellt worden sei. Weiter führt die Betroffene aus, dass die Parzelle bereits erschlossen sei, und somit ideal für eine Erschliessung sei. Aus ihrer Sicht verletze die Nichtgenehmigung dieser Einzonung somit auch die Eigentümersfreiheit und private Interessen.



Das BRPA hält fest, dass die Gemeinde Ried bei Kerzers nicht die notwendigen Kriterien für neue Einzonungen erfüllt, wie sie der KantRP definiert. Insbesondere verfügt die Gemeinde über genügend Baulandreserven, die zuerst zu nutzen sind.

Die RIMU nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis. Sie schliesst sich der Stellungnahme des BRPA an, wonach auf dem Gemeindegebiet von Ried bei Kerzers auf Grund genügender Baulandreserven keine Einzonungen vorgenommen werden können.

Die RIMU sieht somit keine Genehmigung der Einzonung auf Art. 741 GB vor.

> Anpassungen an die Parzellengrenzen

In der vorliegenden Gesamtrevision wurde von der Gemeinde auf Art. 298 GB eine kleinflächige Einzonung vorgenommen, welche als Anpassung an die Parzellengrenze angesehen werden kann. Das BRPA kam zum Schluss, dass die entsprechende Anpassung positiv beurteilt werden kann.

Die RIMU genehmigt somit die Anpassung an die Parzellengrenze auf Art. 298 GB.

Weitere Nutzungsänderungen

> Sonderzone und Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft

Das BRPA konstatierte im Gesamtgutachten, dass sowohl eine Sonderzone wie auch ein Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft (PDL) auf dem Zonennutzungsplan (ZNP) figurieren, die aber dem gleichen Zweck, der landwirtschaftlichen Produktion dienen. Das BRPA forderte deshalb die Gemeinde dazu auf, sich Gedanken über die weitere raumplanerische Entwicklung zu machen und für das gesamte Gebiet eine einheitliche räumliche Lösung zu finden.

Die Gemeinde schreibt in ihrer Stellungnahme, dass sie bezüglich des PDL grundsätzlich mit der Position des BRPA übereinstimmt, dass die heutigen planerischen Regelungen für Treibhausanlagen nicht mehr zweckmässig sind. Gemäss der Gemeinde hat man mit den betroffenen Parteien, den Betreibern der entsprechenden Anlagen wie auch mit den benachbarten Gemeinden Kerzers und Murten, erste Schritte unternommen, um ein Zentrum für Gemüseproduktion und -verarbeitung gemäss Projektblatt P1001 des KantRP zu erschaffen. Die dafür notwendigen Planungen und Vorbereitungen werden einige Zeit beanspruchen, zumal auch weitere Vorgaben wie der Hochwasserschutz der Bibera zu berücksichtigen sind bei der Umsetzung dieses Vorhabens. Aus diesem Grund ersucht die Gemeinde Ried bei Kerzers die RIMU darum, den Status quo zu belassen, d.h. die bestehende Sonderzone sowie den bestehenden PDL als Übergangslösung zu akzeptieren.

Aus Sicht des BRPA ist dieser von der Gemeinde geäusserte Wunsch akzeptabel, sofern die Gemeinde in den nächsten Jahren eine klare Strategie erarbeitet und umsetzt, was die raumplanerische Planung der landwirtschaftlichen Produktion betrifft. Jedoch wird die Erweiterung des PDL auf die umliegenden Parzellen Art. 906-910 GB, 914 GB (im Gesamtgutachten irrtümlicherweise als 912 GB aufgeführt) sowie 915 GB weiterhin negativ begutachtet.

Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde und des BRPA zur Kenntnis. Des Weiteren sieht die RIMU **keine Genehmigung der Erweiterung des PDL auf die Parzellen Art. 906-910 GB, 914 GB sowie 915 GB vor.**

> Einzonung von Art. 137 GB (teilweise) und Art. 464 GB in die ZAI

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der OP sieht die Gemeinde vor, den Schiessstand Agriswil auf Art. 137 GB (teilweise) sowie den Schiessstand Ried auf Art. 464 GB in die ZAI einzuzonen. Auch diese Einzonungen sollen mit den Auszonungen von Art. 271 und 274 GB (je teilweise) kompensiert werden. Das BRPA beurteilte die beabsichtigten Einzonungen negativ.

Die Gemeinde schreibt in ihrer Stellungnahme, dass sie auf diese Einzonungen verzichten kann, solange die dafür geplanten Auszonungen der Parzellen Art. 271 und 274 GB ebenfalls nicht realisiert werden.

Die RIMU schliesst sich der Beurteilung des BRPA an, **und sieht keine Genehmigung der Einzonungen auf Art. 137 und 464 GB vor.** Aufgrund der negativen Beurteilung der vorerwähnten Einzonungen **werden die Ziff. 2 und 3 des Art. 18 (ZAI) des GBR die Bst. E und F ebenfalls nicht genehmigt.**

Auszonungen

> Auszonung von Art. 114, 271 und 274 GB (je teilweise) sowie Art. 638, 690 und 691 GB

Die Gemeinde sieht im Rahmen der Gesamtrevision der OP auf den Art. 114, 271 und 274 GB (je teilweise) sowie auf den Art. 638, 690 und 691 GB Auszonungen von der Bauzone (ZAI und KZ) in die Landwirtschaftszone vor, um die in der Gesamtrevision der OP vorgesehenen Einzonungen zu kompensieren. Das BRPA beurteilte die geplanten Auszonungen im Gesamtgutachten unterschiedlich. Die Auszonungen der Parzellen Art. 638, 690 und 691 GB begutachtete das BRPA negativ. Die Auszonungen auf den Parzellen Art. 114, 271 und 274 GB (je teilweise) wurden hingegen positiv begutachtet.

Die Gemeinde äusserte sich in der Stellungnahme zu allen geplanten Auszonungen. Da es sich bei den beabsichtigten Auszonungen grundsätzlich um Kompensationen für Einzonungen handelt, die das BRPA im Gesamtgutachten allesamt negativ beurteilte, schreibt die Gemeinde, dass sie folglich auch die entsprechenden Auszonungen zurückziehen möchte, mit Ausnahme der Parzelle Art. 114 GB, bei welcher die Gemeinde weiterhin am geplanten Bauzonentausch festhält.

Da die betroffenen Parzellen allesamt im Zusammenhang mit einem Bauzonentausch stehen, welche von der RIMU nicht genehmigt wird, sind auch die vorliegend zu beurteilenden Auszonungen nicht zu genehmigen. Allein objektive Gründe, welche ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Auszonung begründeten, könnten eine solche dennoch rechtfertigen (KGer Urteil 602 2021 12 vom 4. August 2021). Die RIMU sieht bei den betroffenen Parzellen keine objektiven Gründe, um an der Auszonung festzuhalten. Dies gilt auch für die angestrebte Auszonung auf Art. 114 GB, welche vom BRPA grundsätzlich positiv begutachtet worden ist. In dieser Hinsicht **genehmigt die RIMU somit keine der geplanten Auszonungen auf Art. 114, 271 und 274 GB (je teilweise) sowie Art. 638, 690 und 691 GB.**

> Nicht angegebene Auszonung auf Art. 520 GB (teilweise)

Das BRPA stellte in seinem Gesamtgutachten fest, dass die Gemeinde mit dieser Auszonung eine Anpassung der AZ an die tatsächliche Parzellengrenze beabsichtigt und beurteilte diese kleinflächige Auszonung auf Art. 520 GB (teilweise) positiv.

Die RIMU schliesst sich dieser Begutachtung an und genehmigt die Auszonung von Art. 520 GB.

2. Natur, Landschaft und Umwelt

Naturgefahren

Die RIMU stützt sich auf das Gutachten der Naturgefahrenkommission (NGK), welche folgende Bedingung fordert:

Bedingung: Entlang der Autobahn wurden zu viele Gefahrenhinweisektoren in den ZNP eingetragen. Angesichts der weiteren notwendigen Korrekturen und Ergänzungen des ZNP wägt die RIMU ab, dass diese Anpassung schon jetzt vorgenommen werden soll.

Bedingung: Weiter hielt das Amt für Umwelt (AfU), Sektion Gewässer, in seinem Gutachten fest, dass in der Zwischenzeit neue Gefahrengrundlagen erarbeitet worden sind, die bei der nächsten Gelegenheit in die OP übernommen werden sollen. Auch hier schlägt das BRPA der RIMU vor, die vorerwähnten Anpassungen schon jetzt vorzunehmen sind. Dies auch aus dem Grund, da bei der Beurteilung von Baugesuchen die neusten Gefahrengrundlagen berücksichtigt werden.

Raumbedarf der Gewässer

Das AfU listet in seinem Gutachten verschiedene Bedingungen auf, die zu erfüllen sind. Die RIMU macht sich diese zu eigen und sieht eine Genehmigung unter folgenden Bedingungen vor:

Bedingung: Der Art. 7 (Raumbedarf der Gewässer) des GBR soll entsprechend der Musterformulierung in der Arbeitshilfe der OP über die Gewässerräume überarbeitet werden. Da die Arbeitshilfe zur OP zurzeit ebenfalls aktualisiert wird, genügt es, dass die Anpassung des fraglichen Artikels an die Musterformulierung aus der Arbeitshilfe der OP erst im Rahmen der Genehmigungsbedingungen vorzunehmen ist.

Raumbedarf der Bibera beim PDL (Gewächshauszone) und westlich davon

Das AfU hält in seinem aktualisierten Gutachten fest, dass der auf dem "ZNP Raumbedarf Gewässer Bibera" figurierende Gewässerraum der Bibera im Bereich des PDL nicht mit dem vom AfU definierten Gewässerraum übereinstimmt. Dasselbe trifft auch auf den Gewässerraum der Bibera westlich des PDL zu. Für diese Gewässerstrecken muss der entsprechende ZNP angepasst werden, und der Gewässerraum ist gemäss den aktualisierten Daten des AfU einzutragen. Diese Anpassungen sind zudem auf allen weiteren Plänen, auf welchem der Gewässerraum ersichtlich ist, zu übernehmen. Des Weiteren wird zurzeit ein kantonaler Nutzungsplan Bibera erarbeitet.

Die RIMU folgt dem Gutachten des AfU, und schliesst sich dem Vorschlag des BRPA im Gesamtgutachten an, wonach die Gewässerräume in einem Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen zu aktualisieren sind, damit die Gewässerräume auf den diversen Unterlagen den Grundlagedaten des AfU entsprechen, und in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen. Die RIMU sieht somit eine Genehmigung unter folgender Bedingung vor:

Bedingung: Die Gewässerräume sind in einem Dossier zu den Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen zu aktualisieren.

Was den kantonalen Nutzungsplan der Bibera betrifft, so empfiehlt das BRPA der Gemeinde, Kontakt mit dem AfU aufzunehmen, um das weitere Vorgehen zu koordinieren.

Belastete Standorte

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

Bedingung: Die fünf belasteten Standorte sollen mit deren im Geoportal erscheinenden Perimeter auf dem ZNP dargestellt werden. Die vom AfU erwähnte Kategorisierung der verschiedenen belasteten Standorte (Ablagerungsstandorte, Betriebsstandorte, Schiessanlagen und Unfallstandorte) soll nicht im ZNP integriert werden, sondern im erläuternden Bericht. Diese Anpassungen sollen aufgrund der weiteren notwendigen Korrekturen und Ergänzungen ebenfalls bereits im Rahmen der Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen vorgenommen werden.

Bedingung: Laut dem Gutachten des AfU ist im erläuternden Bericht zu erwähnen, dass sich belastete Standorte jederzeit ändern können. Grundsätzlich kann diese Erwähnung aber nicht Inhalt des GBR sein. Aufgrund der weiteren notwendigen Korrekturen soll die vorerwähnte Thematik im erläuternden Bericht erwähnt werden und Ziff. 4 des Art. 8 (Belastete Standorte) des GBR soll gänzlich aus dem Reglement gestrichen werden.

Somit wird **Art. 8 Ziff. 4 des GBR nicht genehmigt**.

Waldareal

Die RIMU folgt dem Gutachten des Amtes für Wald und Natur (WNA), wonach folgende Bedingung umzusetzen ist:

Bedingung: Im Jahre 2013 wurde im Gebiet "Röhrliholz" eine Waldfeststellung durchgeführt, welche auch auf dem ZNP eingetragen wurde. Diese Waldgrenze wurde aber nicht speziell vermerkt. Da auf dem ZNP noch weitere Ergänzungen und Korrekturen vorgenommen werden müssen wägt das BRPA ab, dass auch diese Korrektur im Rahmen der Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen vorgenommen werden soll.

Kompensationsmassnahmen, BVK Ried-Murten

Bezüglich den Kompensationsmassnahmen schliesst sich die RIMU dem WNA an, welches folgende Bedingung fordert:

Bedingung: Die Kompensationsflächen werden im ZNP "Kompensationsmassnahmen, BVK Ried-Murten" genannt. Dieser neue Begriff ist nicht aussagekräftig und es ist nicht klar, was unter diesen Massnahmen genau verstanden wird, insbesondere da im GBR zu diesen Flächen keine Bestimmungen festgesetzt sind. Die Gemeinde soll deshalb einen geeigneteren Namen wählen und im GBR Bestimmungen festlegen.

Naturschutz

Die RIMU folgt dem Gutachten des WNA, welches folgende zwei Bedingungen stellt:

Bedingung: In Ziff. 3 des Art. 23 (Naturschutz) des GBR soll die Aufzählung der Naturschutzgebiete um das Gebiet "Krümli" ergänzt werden.

Reptilien

Bedingung: Die geforderte Anpassung der prioritären Lebensräume für Reptilien soll im GemRP noch vorgenommen werden.

3. Kulturgüterschutz und archäologische Perimeter

3.1. Geschützte Kulturgüter

Das Amt für Kulturgüter (KGA) forderte in seinem Gutachten einige Anpassungen. Die RIMU schliesst sich diesem Gutachten an und verlangt die Umsetzung der Bedingungen, die nachfolgend aufgeführt werden.

Bedingung: Die in Ziff. 7 des Art. 25 GBR festgelegte Bestimmung eines obligatorischen Vorprüfungs-gesuchs ist in ihrem Wortlaut anzupassen. Daher empfiehlt das BRPA, Die Ziffer soll in "Voranfrage" unbenannt werden und durch folgende Musterformulierung zu ersetzt werden: "Vor dem Einreichen eines Baugesuchs nehmen die Gesuchsteller mit dem Amt für Kulturgüter Kontakt auf."

Bedingung: Analog zu Art. 25 Ziff. 7 GBR ist die Ziff. 3 des Art. 26 (Geschützte Kulturgüter) ebenfalls in "Voranfrage" umzubenennen und durch den folgenden Mustersatz zu ersetzen: "Vor dem Einreichen eines Baugesuchs nehmen die Gesuchsteller mit dem Amt für Kulturgüter Kontakt auf."

Bedingung: Ziff. 1 des Art. 27 GBR soll in seiner Formulierung ebenfalls angepasst werden. Diese lautet wie folgt: "Innerhalb [...] Perimeter gemäss dem Zonennutzungsplan ist für jeden Neubau oder jede Änderung an bestehenden Gebäuden sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände ein Vorgesuch an die Gemeinde zu unterbreiten nehmen die Gesuchsteller vor dem Einreichen eines Baugesuchs mit dem Amt für Archäologie Kontakt auf."

Ebenso sind gemäss dem Gutachten des KGA im Anhang 3 des GBR weiter folgende Bedingungen umzusetzen:

Bedingung: Allgemeines: Im GBR, welches zur ersten Schlussprüfung eingereicht wurde, waren die Vorschriften zu den Neubauten und den Aussenräumen gemäss dem Gutachten des KGA noch hinreichend integriert. Bei seiner Analyse des vorliegenden Dossiers hat das KGA aber festgestellt, dass die Bestimmungen zu den Aussenräumen und Neubauten, welche die Bauhöhe betreffen, entfernt wurden. Deshalb sollen untenstehende Korrekturen vorgenommen werden:

Bedingung: Ziff. 3 lit. b) Baukörper: "[...] charakteristischen Gebäude einzuordnen, namentlich was die Dachform und das Verhältnis zur Firsthöhe betreffen."

Bedingung: Ziff. 3 Höhe: Nach dem Buchstaben "b Baukörper" soll die Gemeinde einen Buchstaben für die "Höhe" einfügen. Folgende Formulierung soll die Gemeinde in dieser Ziffer anfügen: "Die Gesamthöhe sowie die Höhe der Fassade dürfen den Mittelwert der entsprechenden Masse der nächsten benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude nicht überschreiten."

Bedingung: Ziff. 4 Aussenräume: Anschliessend an Ziffer 3 soll die Gemeinde eine Ziffer 4 zum Thema "Aussenräume" einfügen. In dieser neuen Ziffer 4 soll folgende Bestimmung eingefügt werden: "Lediglich geringfügige Änderungen des vorhandenen Bodenverlaufs sind zugelassen. Jedes

Bauvorhaben ist dem gewachsenen Terrain anzupassen. Das fertig gestaltete Terrain muss auf die Nachbarparzelle abgestimmt sein und fliessend in sie übergehen."

3.2. Mobilität

Die RIMU folgt dem Gesamtgutachten des BRPA, welches eine Genehmigung unter folgenden Bedingungen vorsieht:

Bedingung: Art. 12 Ziff. 1 Bst. a: Diese Bestimmung ist entweder aus dem GBR zu streichen oder es ist folgende Formulierung in das GBR aufzunehmen: "Für die Wohnnutzung müssen 1 Parkfeld pro 100 m² oder 1 Parkfeld pro Wohnung für Besucher und zusätzliche 10% der Bewohner-Parkfelder für Besucher geschaffen werden."

Bedingung: Um das angestrebte Ziel, nämlich den haushälterischen Umgang mit dem Boden zu fördern, zu erreichen, ist es besser, eine Bestimmung vorzusehen, welche z.B. die Tiefgaragen für Neubauten in dieser Zone obligatorisch erklärt, anstatt mit einem "Bonus für unterirdische Einstellhallen" zu arbeiten. Die Gemeinde soll deshalb in den fraglichen Artikeln eine (allfällige höhere) pauschale GFZ einfügen, die den Kriterien des KantRP entspricht, mit der Bedingung, dass bei einem Neu- oder grösseren Umbau des bestehenden Gebäudes die Parkplätze vollständig oder teilweise unterirdisch zu integrieren sind. Die Gemeinde soll sicherstellen, dass die unterirdischen Parkplätze kohärent geregelt sind.

Aus der obgenannten Bedingung folgt zudem, dass Ziff. 1 des Bst. b gänzlich aus Art. 12 des GBR zu streichen ist. **Die RIMU sieht somit keine Genehmigung der entsprechenden Bestimmung in Art. 12 Ziff. 1 Bst. b vor. Diese ist zu streichen.**

IV. Weitere Instrumente

4. Erschliessung

> Übersicht über den Stand der Erschliessung (ÜÜSE)

Die RIMU macht sich das Gesamtgutachten des BRPA zu eigen: Zwar enthält das Dossier in Konformität mit Art. 31 RPV eine ÜÜSE. Dieses muss jedoch noch um eine Tabelle zur Bestandsaufnahme der unüberbauten Parzellen die Spalte zum Erschliessungsstand des öV (vgl. Arbeitshilfe zur OP, II, Kap. B 7) ergänzt werden. Weiter ist die ÜÜSE aufgrund der negativen Beurteilung gewisser Ein- und Auszonungen (vgl. Kap. 3.1.) anzupassen.

Bedingung: Die entsprechende Anpassung der ÜÜSE ist in einem Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen vorzunehmen.

> Erschliessungsprogramm

Die RIMU genehmigt das Erschliessungsprogramm nicht, da dieses zum einen Informationen zu den Kosten enthält, die nur im erläuternden Bericht aufzuführen sind. Zum anderen sind alle unbebauten Parzellen bereits grob erschlossen, so dass kein Erschliessungsprogramm notwendig ist. Weiter sind die vom AfU geforderten Anpassungen umzusetzen.

Bedingung: Die vom AfU geforderten Anpassungen bezüglich der Fristen der Realisierung der für die Entwässerung und Abwasserreinigung nötigen Einrichtungen und die diesbezüglich geschätzten

Kosten sollen deshalb im erläuternden Bericht eingefügt werden. Ferner sind auch die weiteren vom AfU gestellten Anforderungen bezüglich des erläuternden Berichts umzusetzen (z.B. Auswertung ARA-Kapazität).

5. Detailbebauungsplan (DBP)

Die RIMU genehmigt die Aufhebung der DBP "Brüggfeld" und "Widalmi".

6. Baupolizeiliche Vorschriften

In seinem Gutachten vom 20. Februar 2024 hat das BRPA weitere Bedingungen aufgelistet, welche die baupolizeilichen Vorschriften des GBR betreffen. Die RIMU folgt diesbezüglich dem Gutachten des BRPA und folgende Anpassungen sind im GBR im Rahmen des Dossiers zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen vorzunehmen:

Bedingung: Art. 6 Ziff. 5 des Art. 6 soll wie folgt angepasst werden: "[...] richtet sich nach der ~~Eidgenössischen Starkstromverordnung~~ Leitungsverordnung (LeV) 734.31".

Bedingung: In Ziff. 2 des Art. 10 (Dachlukarnen) des GBR wird von Dachaufbauten gesprochen. Im Artikel ist jedoch nirgends definiert, was Dachaufbauten sind, was zu Verständnisproblemen bei der Umsetzung führen kann. Diese Definition soll deshalb von der Gemeinde noch nachträglich erstellt werden.

Weiter ist Art. 10 Ziff. 7 aus dem GBR zu streichen. **Die RIMU sieht folglich keine Genehmigung von Art. 10 Ziff. 7 vor.**

Bedingung: Art. 14 Ziff. 2 Ziff. 1: Das Ausnahmeverfahren kann nicht über das übergeordnete Recht hinausgehen.

Bedingung: Art. 14 Ziff. 2 Ziff. 2: Es soll folgende Formulierung verwendet werden anstelle der bisher verwendeten: "Die Geschossflächenziffer ist für Umbauten und Renovationen von bestehenden Bauten mindestens 0.5."

Bedingung: Art. 14 Ziff. 2 Ziff. 3: In Ziff. 2 Ziff. 3 sieht die Gemeinde einen Zuschlag der GFZ in der KZ vor. Das BRPA weist auch hier darauf hin, dass die Praxis der letzten Jahre im Bauwesen zu einer Änderung der Begutachtung des Bonus für unterirdische Parkplätze geführt hat. Analog zu den Erklärungen in Art. 12 Bst. b GBR (vgl. Kap. 3.4.) soll die Ziff. 2 Ziff. 3 des Art. 14 GBR gänzlich aus dem Reglement gestrichen werden und es soll für die KZ eine (allfällige höhere) pauschale GFZ eingefügt werden, die den Kriterien des KantRP entspricht, mit der Bedingung, dass bei einem Neu- oder grösseren Umbau des bestehenden Gebäudes die Parkplätze vollständig oder teilweise unterirdisch zu integrieren sind. Die Gemeinde soll sicherstellen, dass die unterirdischen Parkplätze kohärent geregelt sind.

Bedingung: Art. 14 Ziff. 7 Ziff. 1: Die Formulierung ist wie folgt anzupassen: "[...] die Farben von ~~neuen, umgebauten und renovierten Gebäuden~~ [...]"

Bedingung: Art. 14 Ziff. 7 Ziff. 2: Diese Nutzungsregelung (im zweiten Satz) ist sehr restriktiv gehalten. Die Gemeinde soll diese Bestimmung umzuformulieren oder im erläuternden Bericht erklären.

Bestimmung: Art. 14 Ziff. 8 Ziff. 1: Analog zur vorhergehenden Bestimmung soll die Gemeinde diese Bestimmung in Art. 14 Ziff. 8 Ziff. 1 ebenfalls umformulieren oder im erläuternden Bericht erklären, da dies eine sehr restriktive Beschränkung darstellt.

Bedingung: Art 15 Ziff. 2: Dieser Absatz soll um folgende Präzisierung ergänzt werden: "Kleinere Betriebe für Handel-Dienstleistungen oder Handwerk, ohne übermässige Emissionen in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, welche [...]."

Die RIMU sieht keine Genehmigung des Art. 15 Ziff. 2 Ziff. 2 vor. Dieser soll analog zu den Erklärungen in Art. 12 Bst. b, welcher ebenfalls nicht genehmigt wird, gänzlich aus dem Reglement gestrichen werden. Es soll für die WS eine (allfällige höhere) pauschale GFZ eingefügt werden, die den Kriterien des KantRP entspricht, mit der Bedingung, dass bei einem Neu- oder grösseren Umbau des bestehenden Gebäudes die Parkplätze vollständig oder teilweise unterirdisch zu integrieren sind. Die Gemeinde soll sicherstellen, dass die unterirdischen Parkplätze kohärent geregelt sind.

Bedingung: Art. 15 Ziff. 7 Ziff. 2: Diese Nutzungsregelung ist sehr restriktiv gehalten. Die Gemeinde soll diese Bestimmung umzuformulieren oder im erläuternden Bericht erklären.

Bedingung: Art. 16 Ziff. 7 Ziff. 3: Diese Bestimmung soll überarbeitet werden, da in Art. 54 Abs. 3 RPBG jedoch kein prozentualer Anteil festgelegt wird. Zudem erscheinen 25% der gesamten Geschossfläche eher als grosszügig bemessen. Entsprechend dieser Bestimmung soll dieser Absatz daher folgendermassen angepasst werden: "Die Fläche der notwendigen Wohnungen gemäss Art. 54 Abs. 3 RPBG darf 25% der gesamten Geschossfläche nicht übersteigen zur Beaufsichtigung dieser Betriebe können innerhalb der Gebäudevolumen zugelassen werden."

Bedingung: Art. 16 Ziff. 7 Ziff. 4: Bestehende Gebäude sind grundsätzlich der Besitzstandsgarantie nach Art. 69 RPBG unterstellt. Deshalb soll die Gemeinde diese Bestimmung gemäss Art. 69 RPBG umformulieren.

Bedingung: Art. 19 Ziff. 2: Diese Ziffer ist wie folgt zu korrigieren: "[...] von der bundesrechtlichen Gesetzgebung durch das übergeordnete Recht geregelt."

Bedingung: Art. 20 Ziff. 1 Ziff. 2: Der Wortlaut in dieser Bestimmung ist anzupassen. Es gelten betreffend Wohnbedarf die gleichen Vorschriften, wie in der Landwirtschaftszone. Der Absatz ist mit "Welche Bauten und Anlagen im Perimeter für diversifizierte Landwirtschaftszone bewilligt werden können, wird abschliessend durch das übergeordnete Recht geregelt" zu ersetzen.

Bedingung: In Art. 29 sollte angefügt werden, dass die weiteren Pläne und Vorschriften, welche in den Anwendungsbereich dieser OP fallen, ebenfalls mit der Genehmigung der vorliegenden Gesamtrevision der OP aufgehoben werden.

Bedingung: Art. 29 Bst. a und b: Diese Bestimmung ist folgendermassen zu korrigieren: "Das Planungs- und Baureglement der Gewerbezone Der Detailbebauungsplan [...]".

In Anhang 1 (Zonenvorschriften, Schema) des GBR soll folgende Anpassung vorgenommen werden:

Bedingung: GFZ: Pro Zone sollen die Massziffern nur einen Wert enthalten, weshalb bei der GFZ nicht zwischen "Neu- und Wiederaufbau" und "Freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser" unterschieden wird. Dies soll angepasst werden.

Weiter sieht die RIMU keine Genehmigung des Anhang 1 betreffend Bonus für unterirdische Einstellhallen vor. Diese Regelung soll gänzlich aus dem GBR gestrichen werden, siehe dazu auch

die Ausführungen zu Art. 12 Bst. b Ziff. 1 GBR, Art. 14 Ziff. 2 Ziff. 3 GBR und Art. 15 Ziff. 2 Ziff. 2 GBR.

7. Bedingungen und formelle Korrekturen

In seinem Gutachten vom 20. Februar 2024 hat das BRPA formelle Korrekturen genannt und jene der konsultierten Ämter und Organe aufgelistet. Soweit keine dieser Punkte bestritten wurde, schliesst die RIMU 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. 5: Es soll "[...] Art. 147 ff. RPBG [...]" und "[...] Art. 101 ff. RPBR [...]" heissen.
- > Art. 10 Ziff. 1: Es hat zu heissen: "[...] Art. 65 Abs. 1 RPBR".
- > Art. 12 Ziff. 2: Es soll heissen: "Für alle ~~anderen~~ Bauten ist [...]"
- > Art. 19 Ziff. 3: Es soll "[...] der RaumPlanungs-, Umwelt- [...]" heissen.
- > Art. 20, Überschrift: Es soll heissen "[...] 3 RPG) und Art. 38 RPV und Art. 58 RPBG)".
- > Art. 21 Ziff. 1: Es soll heissen: "[...] geschützt-(Art. 43 Abs. 3 RPBG)".
- > Art. 22 Ziff. 2: Es soll heissen: "~~Sie~~ Er dient [...]"
- > Art. 23 Ziff. 1: Es soll "[...] bundesrechtlich durch das übergeordnete Recht [...] ~~der Kanton die zuständige kantonale Behörde.~~" heissen.
- > Art. 23 Ziff. 2: Es soll heissen: "[...] Waldareals (wie Einzelbäume, [...]) ~~das kantonale Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NatG)~~ [...]"
- > Art. 25: Es soll heissen: "[...] ~~im~~ Anhang 3."
- > Art. 26: Es soll heissen: "[...] ~~Im~~ Anhang 2 [...]"

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

V. Wirkung der Genehmigung

1. Die vorliegende Genehmigung umfasst das Richtplandossier, den ZNP und das GBR.
2. Folgende Inhalte sind nicht genehmigt:
 - > Das folgende Richtplangebiet im GemRP:
 - > Richtplangebiet "Hubelacher"/"Holzenacher" auf Art. 162 GB (je teilweise) sowie auf Art. 471, 472 und 473 GB sowie Teile dieses Richtplangebietes auf Art. 114 GB;
 - > PDL auf den Art. 906-910 GB sowie Art. 912 und 915 GB, im GemRP;
 - > Die Gewässerräume auf dem ZNP;
 - > Die Erhöhung der Nutzungsziffern für die Parzellen der KZ, WS, ZAI und AZ, welche ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegen;



- > Der Bauzonentausch auf Art. 114 GB, in der KZ, im ZNP;
 - > Die Einzonung von Art. 181 GB (teilweise) in die KZ, im ZNP;
 - > Die Einzonung von Art. 741 GB in die KZ, im ZNP;
 - > Die Einzonung von Art. 137 GB (teilweise) in die ZAI, im ZNP;
 - > Die Einzonung von Art. 464 GB in die ZAI, im ZNP;
 - > Die Auszonungen auf den Art. 638, 690 und 691 GB, im ZNP;
 - > Erschliessungsprogramm;
 - > Die folgenden Teile des GBR:
 - > Art. 8 Ziff. 4 ;
 - > Art. 10 Ziff. 7;
 - > Art. 12 Ziff. 1 Bst. a und b;
 - > Art. 15 Ziff. 2 Ziff. 2;
 - > Art. 18 Ziff. 2 Bst. E und F und Ziff. 3 Bst. E und F;
 - > Anhang 1, Bonus für unterirdische Einstellhalle.
3. Die von der RIMU obenstehend unter den Erwägungen IV und V festgelegten Bedingungen sind Bestandteile des vorliegenden Genehmigungsentscheides.
4. Diese Änderungen und Anpassungen müssen im Rahmen einer öffentlichen Auflage und/oder Vernehmlassung innert einer Frist von 12 Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsentscheids 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 Ried bei Kerzers zu bezahlende Gebühr beträgt Fr. 15'673.-.

Jean-François Steiert
Staatsrat, Direktor



Der Genehmigungsentscheid zum GemRP, ZNP und GBR wird durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt innert 30 Tagen ab dem Datum der Genehmigung im Amtsblatt veröffentlicht (Art. 86 Abs. 4 RPBG, Art. 36 RPBR).

Rechtsmittelbelehrung:

Der vorliegende Entscheid 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 dem Auftrag zur Weiterleitung an:

- > die Gemeinde Ried bei Kerzers, mit 2 Dossiers und den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe (je 2 Ex.);
- > Stauffacher + Partner AG, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Bernstrasse 30, 3280 Murten (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 Wald und Natur, im Hause (1 Ex.);
- > Naturgefahrenkommission, im Hause (1 Ex.);
- > die Sektion Landwirtschaft von Grangeneuve, Rte de Grangeneuve 31, 1725 Posieux (1 Ex.);
- > an jene, welche im Rahmen der vorliegenden Genehmigung Stellung genommen haben;
- > das Oberamt des Seebezirks, Schlossgasse 1, Postfach, 3280 Murten.