

# **FR\_GERICHTE 602 2018 51 vom 6. Dezember 2018**

FR Kantonsgericht, 2018-12-06, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2018\\_51](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2018_51)

FR: FR\_GERICHTE 602 2018 51 du 6 décembre 2018

IT: FR\_GERICHTE 602 2018 51 del 6 dicembre 2018

## **Regeste**

Urteil des II. Verwaltungsgerichtshofes des Kantonsgerichts | Raumplanung und Bauwesen

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Kantonsgericht ist zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig (Art. 88 Abs. 3 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 2008 [RPBG; SGF 710.1] in Verbindung mit Art. 33 Abs. 1 lit. a des kantonalen Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; SGF 150.1]). Der Beschwerdeführer ist als Grundeigentümer von der Erweiterung des Ortsbildschutzperimeters betroffen und daher zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 76 VRG). Die Beschwerde wurde fristgerecht erhoben und entspricht aufgrund der Beschwerdeverbesserung den formellen Anforderungen (vgl. Art. 79 Abs. 1 i.V.m. Art. 30; Art. 80 f. VRG). Da auch der Kostenvorschuss (Art. 128 VRG) rechtzeitig geleistet wurde, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### **E. 2**

Mit der Beschwerde an das Kantonsgericht können die Verletzung des Rechts einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts gerügt werden (Art. 77 VRG). Die Unangemessenheit kann im Rahmen von Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) in Verbindung mit Art. 78 Abs. 2 lit. c VRG gerügt werden. Nach der Rechtsprechung hat die Beschwerdebehörde zu beurteilen, ob das Planungsermessen richtig und zweckmässig ausgeübt worden ist. Sie hat dabei allerdings im Auge zu behalten, dass sie Rechtsmittel- und nicht Planungsinstanz ist. Die Überprüfung hat sich sachlich vor allem dort zurückzuhalten, wo es um lokale Angelegenheiten geht, hingegen so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten. Im Rechtsmittelverfahren ist immer auch Art. 2 Abs. 3 RPG zu beachten, wonach die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden darauf achten, den ihnen nachgeordneten Behörden den zur Erfüllung ihrer Aufgaben nötigen Ermessensspielraum zu lassen. Ein Planungsentscheid ist daher zu schützen, wenn er sich als zweckmässig erweist, unabhängig davon, ob sich weitere, ebenso zweckmässige Lösungen erkennen lassen (BGE 127 II 238 E. 3b/aa mit Hinweisen).

### **E. 3.1**

Die Planung des Gemeindegebiets ist Sache der Gemeinde (Art. 34 Abs. 1 RPBG). Der von der Gemeinde zu erstellende Ortsplan muss sich an den kantonalen Richtplan halten; er muss mindestens alle 15 Jahre überprüft und nötigenfalls geändert werden (Art. 34 Abs. 2

und 3 RPBG). Der Ortsplan enthält das Richtplandossier, den Zonennutzungsplan und die Vorschriften dazu sowie allfällige Detailbebauungspläne (Art. 39 Abs. 1 RPBG). Der Zonennutzungsplan teilt das gesamte Gemeindegebiet in Zonen auf; in der Regel bezeichnet er die Bauzonen, die Landwirtschaftszonen und die Schutzzonen (Art. 43 Abs. 1 RPBG). Die Bauzonen werden in verschiedene Arten unterteilt (z.B. Kernzonen, Mischzonen, Arbeitszonen; vgl.

Kantonsgericht KG Seite 4 von 10 Art. 50 RPBG). Die Kernzonen sind dazu bestimmt, die Eigenheit des Dorf- oder Stadtzentrums der Ortschaften zu erhalten oder wiederherzustellen sowie eine konzentrische Entwicklung ihres Kerns zu ermöglichen (Art. 51 Abs. 1 RPBG). Schutzzonen werden ausgeschieden, um einem überwiegenden öffentlichen Interesse am Schutz der Natur, der Landschaft, der Kulturgüter oder der natürlichen Ressourcen gerecht zu werden (Art. 59 Abs. 1 RPBG). Sie bezwecken unter anderem den Schutz von Bauten und Ortsbildern sowie von historischen oder archäologischen Stätten, die für die Gemeinschaft als Zeugen geistiger Tätigkeit, künstlerischen Schaffens und des gesellschaftlichen Lebens eine besondere Bedeutung aufweisen (Art. 59 Abs. 2 lit. a RPBG). Der Gemeinderat erlässt das Reglement zum Zonennutzungsplan (Gemeindereglement), das für die bezeichneten Zonen die anwendbaren Raumplanungs- und Bauvorschriften enthält (Art. 60 Abs. 1 RPBG). Weiter sieht das RPBG besondere Schutzmassnahmen vor. Gemäss Art. 72 RPBG können Landschaften und Geotope, bebaute Gebiete sowie historische oder archäologische Stätten, an denen im Rahmen des Natur-, Landschafts- oder Kulturgüterschutzes ein Interesse besteht und die nicht bereits einer Schutzzone zugewiesen sind, in Schutzperimeter eingegliedert werden. Diese überlagern die vom Zonennutzungsplan vorgesehene Grundnutzung und unterstehen besonderen Vorschriften (Abs. 1). Sind ganze allein stehende Objekte oder Teile davon von Interesse, so können für sie ebenfalls spezifische Schutzmassnahmen festgelegt werden (Abs. 2). Die Schutzmassnahmen der Spezialgesetzgebung gelten als besondere Schutzmassnahmen (Abs. 3). Die Vorschriften eines Schutzperimeters können vorsehen, dass die in diesen Perimetern bewilligten Bauten, Reparaturen und Umbauten in ihren Dimensionen, Massen, Materialien, Farben und ihrer generellen Form mit dem Ortscharakter übereinstimmen müssen (Art. 73 Abs. 2 RPBG). Gemäss Art. 74 erfolgt die Unterschutzstellung (unter Vorbehalt der Spezialgesetzgebung) durch die Zonennutzungspläne und die dazugehörigen Vorschriften (Abs. 1); das Verfahren richtet sich nach Art. 77 und Art. 83-89 RPBG (Abs. 3).

### **E. 3.2**

Mit dem für die Behörden verbindlichen kantonalen Richtplan bestimmt der Staatsrat die Strategie der Kantonalplanung und die Mittel für deren Umsetzung; er berücksichtigt unter anderem die Konzepte und Sachpläne des Bundes (Art. 13 und Art. 18 RPBG; vgl. auch Art. 6 RPBG). Der kantonale Richtplan legt für die von ihm behandelten Themen die Grundsätze fest, nimmt die Aufgabenteilung zwischen den betroffenen Amtsstellen vor und bestimmt, wie der Richtplan in der Regional- und Ortsplanung umgesetzt wird. Er besteht aus einem Text, einer Gesamtkarte und detaillierten Karten, die seinen verbindlichen Inhalt bilden (Art. 14 Abs. 1 und Abs. 2 RPBG).

### **E. 3.3**

Bei der Erfüllung raumplanerischer Aufgaben und der Festsetzung von Zonen haben die Planungsbehörden die im positiven Recht normierten, im öffentlichen Interesse liegenden

Ziele und Grundsätze optimal zu berücksichtigen. Solche ergeben sich aus dem Bundesrecht und dem kantonalen Recht. Dazu gehören die Ziele und Planungsgrundsätze gemäss Art. 1 und Art. 3 RPG, namentlich aber auch die Vorschriften von Art. 14 ff. RPG über die Nutzungspläne (BGE 117 Ia 302 E. 4b mit Hinweisen). Die Planungsbehörde hat alle im konkreten Fall massgebenden (privaten und öffentlichen) Interessen zu ermitteln, zu beurteilen und bei ihrer Interessenabwägung möglichst umfassend zu berücksichtigen (vgl. Art. 3 der Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]). Zu den massgebenden Interessen gehören namentlich auch die Anliegen des Heimatschutzes. Nach Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) erstellt der Bund nach Anhörung der Kantone Inventare von Objekten von nationa-

Kantonsgericht KG Seite 5 von 10 ler Bedeutung. Dazu zählt namentlich das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) gemäss der entsprechenden Verordnung vom 9. September 1981 (VISOS; SR 451.12). Dem ISOS als Bundesinventar kommt seiner Natur nach einem Sachplan oder Konzept im Sinne von Art. 13 RPG gleich, weshalb es bei der Erstellung des kantonalen Richtplans zu berücksichtigen ist (vgl. Art. 4a VISOS). Die konkrete Umsetzung des ISOS in der Form einer allgemein (und auch für Grundeigentümer) verbindlichen Regelung des Ortsbild- und Denkmalschutzes bleibt dem kantonalen Recht überlassen. Sie muss auf dem Weg über die Nutzungsplanung (Art. 14 ff. RPG) erfolgen, insbesondere durch die Ausscheidung von Schutzzonen und die Anordnung von anderen Schutzmassnahmen (zum Ganzen: BGE 135 II 209 E. 2.1; Urteil BGer 1C\_700/2013 vom 11. März 2014 E. 2.3 mit Hinweisen). Ortsbilder von regionaler oder lokaler Bedeutung werden vom Bundesinventar bzw. der VISOS nicht erfasst; ihr Schutz fällt allein in den Zuständigkeitsbereich der Kantone (vgl. Art. 78 Abs. 1 BV). Das kantonale Gesetz über den Schutz der Kulturgüter vom 7. November 1991 (KGSG; SGF 482.1) enthält die Bestimmungen über den Schutz der Kulturgüter mit Ausnahme der Vorschriften, die in den Regelungsbereich der Raumplanung und der Baupolizei fallen (Art. 1 KGSG). Art. 19 lit. a KGSG bestimmt, dass unbewegliche Kulturgüter sowie die Bestandteile und das Zubehör von unbeweglichen Objekten, soweit diese selber von Interesse sind, unter Schutz gestellt werden können. Der Ausdruck unbewegliches Objekt bezeichnet eine Baute, eine bebaute Stätte oder eine historische oder archäologische Stätte (Art. 3 Abs. 2 KGSG). Der Ausdruck geschütztes Kulturgut bezeichnet ein Kulturgut, das gemäss diesem Gesetz oder der Gesetzgebung über die Raumplanung und die Baupolizei unter Schutz gestellt ist (Art. 4 KGSG). Die unbeweglichen Kulturgüter werden mit den Mitteln und gemäss den Verfahren, die in der Raumplanungs- und Baugesetzgebung vorgesehen sind, unter Schutz gestellt. Der Staat führt je ein Verzeichnis der beweglichen und der unbeweglichen Kulturgüter im Sinne von Art. 19 KGSG (Art. 44 KGSG). Das Verzeichnis der unbeweglichen Kulturgüter stellt eine der Grundlagen dar, denen die Gemeinden bei der Ausarbeitung und bei der Änderung der Ortsplanung Rechnung tragen. Die zuständigen Dienststellen der Direktion für Erziehung, Kultur und Sport (EKSD) beraten die Gemeinden bei der Ausarbeitung und bei der Änderung der Pläne und der dazugehörigen Reglemente (Art. 45 Abs. 2 KGSG). Das Verzeichnis der Kulturgüter wird von der Kulturgüterkommission beschlossen und regelmässig nachgeführt (Art. 46 KGSG). Weiter erstellt der Staat ein Inventar der geschützten Kulturgüter. Dieses wird von den zuständigen Dienststellen der EKSD geführt (Art. 48 KGSG). Auf Gesuch der EKSD oder der Ämter begutachtet die Kulturgüterkommission die Raumplanungs- und Bauprojekte, welche die im Inventar

aufgeführten Objekte betreffen (Art. 58 Abs. 1 lit. d KGSG). Das von der Kulturgüterkommission beschlossene Verzeichnis der Kulturgüter enthält Angaben zum Wert des Objektes als Kulturgut, zu seinem Zustand und bei unbeweglichen Kulturgütern zu deren Standort innerhalb der Stätte Art. 47 (Abs. 2 des Ausführungsreglements vom 17. August 1993 zum KGSG [ARKGSG; SGF 482.11]). Der Wert des Objekts als Kulturgut wird gemäss Art. 48 ARKGSG wie folgt eingestuft: A = Hohe Qualität: besonders repräsentatives, seltenes und/oder hervorragend gestaltetes Objekt, dessen ursprüngliche Substanz erhalten ist. B = Gute Qualität: repräsentatives und/oder sorgfältig gestaltetes Objekt, dessen ursprüngliche Substanz oder Hauptelemente erhalten sind. C = Durchschnittliche Qualität: repräsentatives Objekt aufgrund gewisser wesentlicher Elemente, deren ursprüngliche Substanz erhalten ist (Abs. 1). In Anlehnung an die Qualifikationskriterien des Bundes erhalten die ins Verzeichnis aufgenommenen unbeweglichen Objekte ausserdem den Vermerk: a) von nationaler Bedeutung, b) von regionaler Bedeutung oder c) von lokaler Bedeutung (Abs. 2). Der Erhaltungszustand des Kulturgutes wird nach

Kantonsgericht KG Seite 6 von 10 folgender Skala beurteilt: 1 = guter Erhaltungszustand oder kunstgerecht restauriert; 2 = teilweise erhalten oder leicht zu restaurieren; 3 = vom Verfall bedroht oder durch Restauration oder Renovation abgewertet; 4 = verfallen oder stark verfallen (Art. 49 ARKGSG). Die EKSD übt die ihr durch das KGSG übertragenen Befugnisse auf dem Gebiet des Kulturgüterschutzes über das Amt für Kulturgüter (KGA) aus (Art. 55 ARKGSG). Das KGA hat gemäss Art. 56 Abs. 3 ARKGSG namentlich folgende Befugnisse: Es arbeitet mit den Gemeinden bei der Ausübung ihrer Aufgaben im Kulturgüterschutz zusammen, insbesondere bei der Erarbeitung der Ortsplanung und deren Revision, bei der Bestimmung der Schutzzonen und der geschützten Bauten (lit. a). Es erstellt zuhanden der Kommission das Verzeichnis der Kulturgüter und das Inventar der geschützten Kulturgüter, mit Ausnahme derjenigen, für die das Amt für Archäologie oder die kulturellen Institutionen des Staates zuständig sind (lit. f). Es schlägt der Direktion vorsorgliche Schutzmassnahmen vor im Sinne der Artikel 35 KGSG und 76 RPBG (lit. g).

### **E. 3.4**

Der RUBD obliegt es gemäss Art. 86 RPBG, die Pläne und Vorschriften unter dem Gesichtspunkt der Gesetzes- und Zweckmässigkeit und ihrer Übereinstimmung mit den kantonalen und regionalen (Richt-)Plänen zu prüfen und zu genehmigen (Abs. 3). Dabei hat sie den der Gemeinde beim Erlass der Ortsplanung zustehenden Gestaltungsspielraum zu respektieren (vgl. Urteil KG FR 602 2017 49 vom 6. Oktober 2017 E. 4a mit Hinweis; BGE 140 I 326 E. 7.3; 127 II 238 E. 3b/aa). Dies gilt auch bei der Umsetzung des Schutzes eines Ortsbilds von kantonaler Bedeutung (Urteil BGer 1C\_479/2017 vom 1. Dezember 2017 E. 7.1) Wie erwähnt muss sich die kantonale Überprüfung einer kommunalen Ortsplanung sachlich vor allem dort zurückhalten, wo es um lokale Angelegenheiten geht; hingegen hat die Überprüfung so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten.

### **E. 4**

Streitig und im vorliegenden Verfahren zu beurteilen ist die Erweiterung des Ortsbildschutzperimeters auf Art. ccc GB B.\_\_\_\_\_.

### **E. 4.1**

Der Beschwerdeführer beanstandet, die Ausführungen in der vorinstanzlichen Entscheidung seien nicht nachvollziehbar. Seine Liegenschaft stehe nach einer Garage mit Flachdach und die Nordseite der Hauptstrasse werde geprägt durch eine Maschinenhalle und Plastiktunnel. Dies sei kein schönes Ortsbild. Weiter habe er Bedenken bezüglich eines Ausbaus bzw. Umbaus des Bauernhauses in ferner Zukunft, wenn es nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werde. Die Vorinstanz stütze sich bei ihrer Entscheidung im Wesentlichen auf das Gutachten des BPRA resp. dem diesem zugrunde liegenden Gutachten des KGA. Zwar seien die Anliegen der Gemeinde und der Grundeigentümer verständlich. Die Parzellen Art. ccc und Art. ddd GB B. \_\_\_\_\_ (gemeint sind vermutlich die Bauernhäuser auf diesen Parzellen) stünden jedoch in der Tat traufständig zur Strasse und die Bauernhäuser lägen am Rand des bisherigen Ortsbildschutzbereichs "und ergänzen die Nähe der bisher geschützten Bauernhäuser". Die bereits unter Schutz gestellten Bauernhäuser prägten zusammen mit den neu unter Schutz zu stellenden Bauernhäusern das Ortsbild. Die Gruppierung der Häuser insgesamt trage folglich zum Charakter des Ortsbilds bei. In ihrer Beschwerdeantwort führt sie ergänzend unter anderem aus, es treffe zwar zu, dass sich gegenüber der Parzelle des Beschwerdeführers eine Betriebshalle und Tunnelbauten befänden. Korrekt sei auch, dass sich neben seiner Liegenschaft unter anderem eine Garage mit Flachdach befinde. Das KGA erachte die vorliegend infrage stehende Erweiterung des Ortsbildschutzes aber als notwendig, weil die Liegenschaft des Beschwerdeführers den Auftakt einer Abfolge von Bauernhäusern unter markanten Walmdächern bilde, welche den Charakter des

Kantonsgericht KG Seite 7 von 10 Strassenbildes auf der Südseite der Hauptstrasse massgeblich prägen. Wesentlich sei nach der Einschätzung des KGA, dass die additive Abfolge vorwiegend landwirtschaftlicher Bauten unter Walmdach, die sich grösstenteils traufständig zur Strasse befänden, erhalten bleibe. Erhalten bleiben sollten insbesondere die Proportionen der Baukörper und Dächer sowie die wesentlichen Elemente des architektonischen Ausdrucks in Abstimmung auf die Gebäudezeile. Die Erweiterung des Ortsbildschutzbereichs sei auch unter dem Aspekt der Verhältnismässigkeit gerechtfertigt, zumal Umbauten und selbst Neubauten unter gewissen Voraussetzungen weiterhin möglich seien. Die Gemeinde hielt im Anhörungsverfahren insbesondere fest, B. \_\_\_\_\_ sei gemäss Kennblatt ISOS, abgesehen von ein paar herausragenden Einzelbauten, ohne besondere architekturhistorische Qualitäten. Um diese herausragenden Qualitäten zu pflegen, lägen sämtliche Parzellen und Nachbarsparzellen von geschützten Gebäuden innerhalb der Bauzone im Ortsbildschutzbereich. Bei den Art. ccc und Art. ddd GB B. \_\_\_\_\_ sei die Nähe zu einem geschützten Kulturobjekt nicht gegeben. Zudem befänden sich die Liegenschaften in der Dorfzone, wodurch indirekt gewisse strukturelle und ästhetische Anforderungen an das Ortsbild gestellt würden. Der von der Gemeinde vorgesehene Schutzbereich sei Ergebnis des kommunalen Kompromisses und einer Interessenabwägung.

#### **E. 4.2**

Das KGA hat in seinem Bericht vom 17. Juni 2016 (Schlussprüfung) zum Zonennutzungsplan betreffend Ortsbildschutz auf sein Gutachten zur Vorprüfung vom 21. Juni 2013 (recte: 27. September 2012, vgl. Eingabe KGA vom 1. Oktober 2018) verwiesen. Gemäss diesem Gutachten sollte der Ortsbildschutzbereich auf die Parzellen Art. ccc und Art. ddd GB B. \_\_\_\_\_ ausgedehnt werden. Im Gutachten zur Vorprüfung wird zunächst darauf hingewiesen, dass die im ISOS in B. \_\_\_\_\_ mit 0.1 und 0.2 bezeichneten Baugruppen

gemäss kantonalem Richtplan den Bestimmungen der Kategorie 2 unterstünden. Das mit 1 bezeichnete Siedlungsgebiet unterstehe der Kategorie 3. Die im ISOS bezeichneten Gebiete und Baugruppen sollten als Grundlage für einen Schutzperimeter genommen werden. Der zu zeichnende Schutzperimeter für überbaute Gebiete sollte an die ausgewiesenen und geplanten Bauzonen angepasst werden und die Parzellengrössen berücksichtigen. Um das Reglement zu vereinfachen, werde ein Schutzperimeter für überbaute Gebiete der Kategorie 2 nach kantonalem Richtplan festgelegt. Den geschützten Bauten sollte in der Form Rechnung getragen werden, dass die angrenzenden Parzellen mit in den Schutzperimeter aufgenommen werden. Anschliessend werden folgende Kriterien zur Festlegung der Schutzperimeter aufgeführt: " - Schutzperimeter für überbaute Gebiete betreffen die Zonen, die als Bauland bezeichnet sind. - Parzellen, die sich innerhalb der Bauzonen befinden und durch einen Umgebungsperimeter geschützt sind, sollen in einen Schutzperimeter integriert werden. - Geschützte Gebäude und deren angrenzende Parzellen sollen mit in den Schutzperimeter integriert werden. - Parzellen oder Teile von Parzellen zwischen geschützten Gebäuden sollen in den Schutzperimeter integriert werden, um ein kohärentes Gesamtbild des Ensembles zu gewährleisten. - Ist eine Stirnseite einer Strasse in einen Schutzperimeter integriert, sollte auch die andere einbezogen werden, um die Kohärenz des Strassenbildes zu gewährleisten."

Kantonsgericht KG Seite 8 von 10 Laut dem Gutachten zur Vorprüfung soll der Zonennutzungsplan dahingehend geändert werden, dass (unter anderem) der Schutzperimeter für das überbaute Gebiet "wie oben beschrieben und illustriert" anzupassen sei (S. 4). Dass der Ortsbildschutzperimeter auf die Parzellen Art. ccc und Art. ddd ausgedehnt werden soll, lässt sich diesem Gutachten jedoch nicht entnehmen. Weder werden die beiden Parzellen explizit erwähnt noch befinden sie sich in einem der erwähnten Siedlungsgebiete (0.1, 0.2 oder 1), welche gemäss kantonalem Richtplan den Bestimmungen der Kategorie 2 oder 3 unterstehen. Der vom KGA vorgeschlagene Ortsbildschutzperimeter wurde der Gemeinde als Anhang zum Schreiben vom 31. August 2012 betreffend Revision des Verzeichnisses der unbeweglichen Kulturgüter übermittelt. Im diesem Schreiben wird dazu ausgeführt, nach der Begutachtung vor Ort sei gemäss kantonalem Richtplan ein Ortsbildschutzperimeter der Kategorie 2 festgelegt worden; auf die Bezeichnung eines Umgebungsperimeters sei hingegen verzichtet worden. Erst im Rahmen der Schlussprüfung (vom 17. Juni 2016) begründet das KGA, weshalb der Ortsbildschutzperimeter auf die Parzellen Art. ccc und Art. ddd ausgedehnt werden soll. Die beiden Bauernhäuser auf den Parzellen stünden traufständig zur Strasse und bildeten den Auftakt der folgenden geschützten Bauernhäuser. Sie seien ein wichtiger Teil des Ortsbildes und trügen zu seinem Charakter bei.

#### **E. 4.3**

Der von der Gemeinde festgelegte Schutzperimeter geht über denjenigen hinaus, der in den Online-Karten des Kantons Freiburg (<https://map.geo.fr.ch>) hinterlegt ist. Auf der Südseite der Hauptstrasse umfasst er alle verzeichneten (nicht nur die geschützten) Kulturgüter, also auch die beiden Gebäude ohne Wert als Kulturgut auf den Parzellen Art. eee und Art. fff. Eingeschlossen wird die nach Westen an Art. eee angrenzende Parzelle (Art. ggg), nicht aber die danach folgenden Art. ddd und Art. ccc. Die Parzellen Art. eee, Art. ggg, Art. ccc und Art. ddd liegen nach bisheriger Qualifikation in einem Perimeter ohne Schutzkategorie. Für das Kantonsgericht ist im vorliegenden Fall nicht ersichtlich, weshalb der von der Gemeinde festgelegte Ortsbildschutzperimeter nicht den vom KGA

aufgestellten Kriterien (vgl. oben E. 4.2) entspricht. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Bauten auf den Parzellen Art. ccc und Art. ddd nicht im revidierten Verzeichnis der unbeweglichen Kulturgüter aufgeführt sind und es sich daher nicht um geschützte Gebäude handelt, die zweifellos in den Schutzperimeter zu integrieren wären. Auch befindet sich die Parzelle Art. ccc weder in einem Bereich, welcher durch einen Umgebungs- perimeter geschützt ist, noch liegt sie zwischen geschützten Gebäuden. Vor diesem Hintergrund genügt es nicht, wenn das KGA – und gestützt darauf die Vorinstanz – lediglich festhält, dass die beiden Bauernhäuser auf den Parzellen traufständig zur Strasse stehen und den Auftakt der folgenden geschützten Bauernhäuser bilden, weshalb sie ein wichtiger Teil des Ortsbildes seien. Weiter hat sich die Vorinstanz der Einschätzung des KGA angeschlossen, ohne sich mit den Vorbringen der Gemeinde auseinanderzusetzen. Die im Anhörungsverfahren von der Gemeinde eingereichte Stellungnahme und das darin zitierte ISOS-Kennblatt sind nicht in den Akten (auch nicht in denjenigen des KGA). Weder dem angefochtenen Entscheid noch den Gutachten des KGA lässt sich somit entnehmen, ob bzw. inwiefern die Gemeinde die vom KGA definierten Kriterien zur Festlegung der Schutzperimeter unrichtig angewendet hat oder deren Interessenabwägung nicht den Anforderungen entspricht. Die von der Vorinstanz offenbar vorgenommene Interessenabwägung wird in der Begründung nicht nachvollziehbar dargelegt (vgl. Art. 3 Abs. 2 RPV). Aufgrund der unzureichenden Begründung und der unvollständigen Akten kann das Kantonsgericht daher nicht beurteilen,

Kantonsgericht KG Seite 9 von 10 ob die angeordnete Ausdehnung des Ortsbildschutzperimeters auf die Parzellen Art. ccc und Art. ddd GB B. \_\_\_\_\_ sachlich gerechtfertigt und für den Ortsbildschutz erforderlich ist, oder ob die Vorinstanz ihr Ermessen an die Stelle des Ermessens der Gemeinde gesetzt hat, was unzulässig wäre (vgl. Urteil BGer 1C\_479/2017 vom 1. Dezember 2017 E. 7.1). Die Rüge des Beschwerdeführers, die Ausführungen im vorinstanzlichen Entscheid seien nicht nachvollziehbar, erweist sich demnach als begründet.

#### **E. 4.4**

Aus dem verfassungsmässig garantierten Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 1 BV) fliesst die Pflicht der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Die Begründungspflicht soll verhindern, dass sich die Behörde von unsachlichen Motiven leiten lässt, und sie soll es dem Betroffenen erlauben, den Entscheid gegebenenfalls sachgerecht anzufechten. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf welche sich ihr Entscheid stützt (BGE 136 I 229 E. 5.2; Urteil BGer 1C\_227/2015 vom 7. Januar 2016 E. 2.2). Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Seine Verletzung führt grundsätzlich ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (BGE 144 I 11 E. 5.3; 137 I 195 E. 2.2; 126 I 19 E. 2d/bb S. 24). Von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz kann indes unter bestimmten Voraussetzungen abgesehen werden, wobei die Heilung des Mangels die Ausnahme bleiben soll (vgl. BGE 142 II 218 E. 2.8.1; 137 I 195 E. 2.3.2). Bei einer Verletzung der Begründungspflicht ist eine Heilung durch die mit voller Überprüfungsbefugnis ausgestattete Beschwerdebehörde grundsätzlich zulässig, wenn die Begründung im Rechtsmittelverfahren nachgeschoben und die betroffene Partei dazu angehört wird, wobei aber der dadurch eintretende Verlust einer Instanz problematisch ist

(vgl. Urteil KG FR 604 2016 152 vom 27. Juli 2017 E. 3b; WALDMANN/BICKEL in Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz [VwVG], 2. Aufl. 2016, Art. 29 N. 118 und 123). Wie sich aus den vorstehenden Erwägungen ergibt, genügt der vorinstanzliche Entscheid den Anforderungen an eine hinreichende Begründung nicht, weshalb eine sachgerechte Anfechtung kaum möglich war. Die Verletzung der Begründungspflicht ist vorliegend einer Heilung nicht zugänglich, zumal auch die entscheidwesentlichen Akten unvollständig sind. Zudem wäre es nicht sachgerecht, wenn das Kantonsgericht, das Rechtsmittelinstanz und nicht Planungsbehörde ist, eine umfassende Interessenabwägung vornehmen würde, ohne diejenige der Genehmigungs- und Planungsbehörden im Detail zu kennen. Der angefochtene Entscheid ist daher – soweit den Streitgegenstand betreffend – aufzuheben und die Sache ist an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit sie im Sinne der Erwägungen erneut über die Erweiterung des Ortsbildschutzperimeters entscheide. In diesem Sinne ist die Beschwerde gutzuheissen.

## **E. 5**

Bei diesem Ergebnis hat der Beschwerdeführer keine Verfahrenskosten zu tragen (vgl. Art. 131 VRG), weshalb ihm der geleistete Kostenvorschuss von CHF 3'000.- zurückzuerstatten ist. Der Vorinstanz werden keine Kosten auferlegt (Art. 133 VRG).

Kantonsgericht KG Seite 10 von 10 Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Entscheid der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion vom 25. April 2018 wird aufgehoben, soweit damit die Erweiterung des Ortsbildschutzperimeters auf Art. ccc GB B.\_\_\_\_\_ angeordnet wurde. Die Sache wird zur Neu- beurteilung im Sinne der Erwägungen an die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion zurückgewiesen. II. Es werden keine Gerichtskosten erhoben. Dem Beschwerdeführer wird der geleistete Kostenvorschuss von CHF 3'000.- zurückerstattet. III. Zustellung. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Bundesgericht eingereicht werden. Freiburg, 6. Dezember 2018/sfa Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin-Praktikantin:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.