

FR_GERICHTE 602 2020 140 vom 26. Februar 2021

FR Kantonsgericht, 2021-02-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2020_140

FR: FR_GERICHTE 602 2020 140 du 26 février 2021

IT: FR_GERICHTE 602 2020 140 del 26 febbraio 2021

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. 114 Abs. 1 lit. a des kantonalen Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; SGF 150.1]). Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer der streitbetreffenden Parzelle zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 76 VRG). Die Beschwerdefrist wurde eingehalten (Art. 79 Abs. 1 VRG). Auch wurde der Kostenvorschuss von CHF 3'000.- rechtzeitig bezahlt (Art. 128 VRG). Auf die Beschwerde ist daher 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 vorliegenden Verfahren 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, wobei sich jedoch das Kantonsgericht (wie überdies auch die RUBD) eine gewisse Zurückhaltung auferlegt, da es nicht als Planungsbehörde, sondern als Rechtsmittelbehörde agiert (vgl. hierzu AEMISEGGER/HAAG, Praxiskommentar zum Rechtsschutz in der Raumplanung, 2010, Art. 33 N. 77 und N. 82, mit Hinweisen).

E. 3.1

Die RUBD begründete den nicht genehmigten Bauzonenaustausch auf der Parzelle Art. bbb im angefochtenen Entscheid insbesondere damit, dass jegliche Einzonung auf FFF, auch wenn sie als Zonenverschiebung festgelegt werde, den Kriterien von Art. 30 Abs. 1 bis RPV genügen müsse. Die Gemeinde habe sich bezüglich dieses Nachweises im erläuternden Bericht nicht geäussert, weshalb das LwA diesen Abtausch am 1. Juli 2019 negativ begutachtet habe. Weiter habe das BRPA (im Gesamtgutachten vom 18. Mai 2020) darauf hingewiesen, dass ein Bauzonenaustausch aus der Aus- und Einzonung von Teilen der Bauzone mit derselben Nutzungsart und exakt der gleichen Fläche bestehen solle. Gemäss den Kriterien des kantonalen Richtplans werde bei jeder Einzonung grundsätzlich eine Verdichtungsstudie verlangt, welche diese Einzonung rechtfertige. Ein Bauzonenaustausch erfordere lediglich dann keine rechtfertigende Verdichtungsstudie, wenn er mit derselben Nutzungsart der Zone erfolge, die neue Einzonung im Sied-

lungsgebiet und in einem Sektor mit mindestens einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus D liege und im Gemeindebaureglement (GBR) eine Geschossflächenziffer (GFZ) von mindestens 1.0 ausgewiesen werde oder Vorschriften vorhanden sind, die das Erreichen einer entsprechenden Dichte erlauben. Die streitige Planungsmassnahme liege jedoch nach Ansicht des BRPA nicht innerhalb eines Siedlungsgebietes, weshalb es – mangels Vorliegens einer Verdichtungsstudie – nicht möglich sei, den fraglichen Bereich im Rahmen der geplanten Verschiebung der Zonengrenze einzuzonen. Die RUBD schloss sich im angefochtenen Entscheid dieser Argumentation des

Kantonsgericht KG Seite 4 von 9 LwA und des BRPA sinngemäss an. In casu liege weder ein Nachweis der Kriterien von Art. 30 Abs. 1bis RPV betreffend die Einzonung von FFF vor, noch sei eine Verdichtungsstudie vorhanden. Das RPG sehe zwar vor, dass die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt werden solle und kompakte Siedlungen geschaffen werden müssten. Auch möge es sein, dass die fragliche Bauzone nicht optimal bebaut werden könne. Trotzdem müssten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere des kantonalen Richtplans, berücksichtigt werden. Hinsichtlich der Stellungnahmen der Gemeinde vom 29. Juni 2020 und des Beschwerdeführers vom 26. Juni 2020, welche insbesondere argumentierten, dass es sich bei der streitigen Änderung einzig um eine Formkorrektur innerhalb der gleichen Parzelle mit gleichbleibender Fläche handle und die fragliche Planungsmassnahme somit keine eigentliche Einzonung darstelle, präzisierte die RUBD, dass der vom kantonalen Richtplan geregelte Bauzonenaustausch genau diese Aus- und Einzonung von Teilen der Bauzone mit derselben Nutzungsart und mit exakt der gleichen Fläche darstelle. Überdies könnten die Kriterien des Richtplans betreffend die Verdichtungsstudie bei einer Einzonung im Rahmen eines Bauzonenaustausches wie erwähnt nur dann vernachlässigt werden, wenn (neben den weiteren zuvor dargelegten Voraussetzungen) die neue Einzonung im Siedlungsgebiet liege. Übereinstimmend mit dem BRPA müsse festgestellt werden, dass dies vorliegend nicht der Fall sei. Schon daher könne nicht auf die Verdichtungsstudie verzichtet werden. Die nach der Stellungnahme der Gemeinde gewünschte Anpassung des Siedlungsgebietes könne einzig die Regionalplanung mittels eines regionalen Richtplans vorschlagen. Damit eine Anpassung des Siedlungsgebietes für die vorliegende Änderung der Ortsplanung jedoch berücksichtigt werden könnte, müsste sie auf regionaler Ebene bereits genehmigt sein, was nicht der Fall sei. In der Beschwerdeantwort vom 21. Januar 2021 bleibt die RUBD auf ihrem Standpunkt und äussert sich insbesondere noch weiter zu den Voraussetzungen für eine Verdichtungsstudie.

E. 3.2

Der Beschwerdeführer führt in seiner Beschwerde insbesondere aus, dass die Darstellung im kantonalen Richtplan mit einem Darstellungsmassstab von 1:50'000 und im regionalen Richtplan von 1:25'000 nicht parzellenscharf sei; die Siedlungsbegrenzung könne kaum auf eine Genauigkeit von 8 m interpretiert werden und es verbleibe diesbezüglich ein Spielraum. Er macht damit (sinngemäss) geltend, dass davon ausgegangen werden könne, dass die neu angeordnete Mischzone auf seiner Parzelle Art. bbb im Siedlungsgebiet liege. In dieser Zone – so legt er weiter dar – sei die GFZ im GBR auf 1.30 festgelegt worden und liege somit über dem geforderten Wert von 1.0. Zudem sei das Grundstück gemäss den Angaben des Amtes für Mobilität mit der Erschliessungsgüteklasse D erschlossen. Die Kriterien, um von einer Verdichtungsstudie abzusehen, seien somit erfüllt. Bei dem vorgeschlagenen Abtausch von 180 m² – in derselben Zone mit denselben Vorschriften –

eine Verdichtungsstudie zu verlangen, sei zudem ein rein formaljuristisches Argument. So sei doch eine Parzelle mit den Abmessungen von 8 : 46 m viel weniger dicht bebaubar, als dies bei einem Grundstück mit den Abmessungen von 16 : 23 m möglich sei. In einem Vorprüfungsgesuch sei auch nachgewiesen, dass die Parzellen Art. ggg und bbb mit der Bauzonenbereinigung optimal ausgenutzt werden könnten. Überdies werde das gesamte Grundstück Art. bbb heute landwirtschaftlich genutzt und an einen Landwirtschaftsbetrieb aus C._____ verpachtet. Die Flächen innerhalb und ausserhalb der Bauzone unterschieden sich in ihren Eigenschaften als FFF in keiner Weise. Damit hätte die Bauzonenbereinigung keinen Einfluss auf die Qualität und den Umfang der FFF im Kanton Freiburg. Die RUBD habe die erwähnten Argumente zu Unrecht nicht berücksichtigt. Schliesslich müsse gemäss dem RPG auch die tatsächliche Überbauung der Bauzonen gefördert werden, und der 8 m breite Streifen in der Mischzone auf seinem Grundstück sei faktisch gar nicht bebaubar, was von der RUBD ebenfalls nicht beachtet worden sei.

Kantonsgericht KG Seite 5 von 9

E. 4

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die RUBD im angefochtenen Entscheid zu Recht argumentierte, dass die Voraussetzungen für die Einzonung von FFF und insbesondere Art. 30 Abs. 1 bis RPV nicht erfüllt seien, und deshalb den Bauzonenaustausch nicht genehmigt hat.

E. 4.1

FFF sind besonders wertvolle landwirtschaftliche Nutzflächen, die einen erhöhten Schutz geniessen (vgl. Art. 3 Abs. 2 lit. a und Art. 15 Abs. 3 RPG; Art. 26 ff. RPV). Sie umfassen gemäss Art. 26 RPV das ackerfähige Kulturland, vorab das Ackerland und die Kunstwiesen in Rotation sowie die ackerfähigen Naturwiesen (Abs. 1) und sind mit Blick auf die klimatischen Verhältnisse (Vegetationsdauer, Niederschläge), die Beschaffenheit des Bodens (Bearbeitbarkeit, Nährstoff- und Wasserhaushalt) und die Geländeform (Hangneigung, Möglichkeit maschineller Bewirtschaftung) zu bestimmen (Abs. 2). Ein Mindestumfang an FFF wird benötigt, damit in Zeiten gestörter Zufuhr die ausreichende Versorgungsbasis des Landes im Sinne der Ernährungsplanung gewährleistet werden kann (Art. 26 Abs. 3 RPV). Der Bund legt im Sachplan FFF den Mindestumfang der FFF und deren Aufteilung auf die Kantone fest (Art. 29 BV). Die Kantone müssen sicherstellen, dass ihr Anteil am Mindestumfang der FFF dauernd erhalten bleibt (Art. 30 Abs. 2 RPV). Nach Art. 30 Abs. 1 RPV sorgen die Kantone dafür, dass die FFF den Landwirtschaftszonen zugeteilt werden; sie zeigen in ihren Richtplänen die dazu erforderlichen Massnahmen. Nach Abs. 1 bis dürfen FFF nur eingezont werden, wenn a) ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann; b) sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

E. 4.2

Die erwähnten Bestimmungen verlangen nicht einzig die Erhaltung des kantonalen Mindestumfangs bzw. die Beibehaltung des aktuellen Umfangs an FFF, sondern stellen darüber hinaus strenge Anforderungen an die Inanspruchnahme von FFF. Als wertvollste landwirtschaftliche Flächen sollen diese grundsätzlich der Landwirtschaft erhalten bleiben (vgl. Art. 3 Abs. 2 RPG und Art. 104a Abs. 1 BV). Auch Art. 73 BV gebietet eine nachhaltige Nutzung dieser begrenzten und grundsätzlich nicht erneuerbaren Ressource.

Das Bundesgericht misst der Erhaltung von FFF in ständiger Praxis grosses Gewicht zu und verlangt für deren Inanspruchnahme eine umfassende Interessenabwägung unter Prüfung von Alternativen, einschliesslich Kompensationsmöglichkeiten (vgl. z.B. Urteil BGer 1C_429/2015 vom 28. September 2016, in: ZBl 118/2017 500, E. 3; Urteil BGer 1C_94/2012 vom 29. März 2012 E. 4.1; je mit Hinweisen; siehe zum Ganzen Urteil BGer 1C_235/2020 vom 16. Dezember 2020 E. 3.1). Der vorgenannte Art. 30 Abs. 1bis RPV (in Kraft seit 1. Mai 2014) hat die Anforderungen an die Einzonung von FFF im Vergleich zum vorherigen Schutz dieser Flächen noch verschärft: Die Einzonung ist nunmehr nur noch zulässig, wenn sie einem auch aus Sicht des Kantons wichtigen Ziel dient, das ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann. Diese Bestimmung kommt auch zur Anwendung, wenn der Kanton noch – bzw. wie der Kanton Freiburg wieder – über FFF-Reserven verfügt, da andernfalls die Einzonung (vorbehaltlich einer Kompensierung) schon nach Art. 30 Abs. 2 RPV unzulässig ist (siehe Urteil BGer 1C_235/2020 vom 16. Dezember 2020 E. 7.1; vgl. weiter BGE 145 II 18 E. 4.2 und 7.2; ARE, Erläuternder Bericht zur Teilrevision vom 2. April 2014 der Raumplanungsverordnung, S. 10 zu Art. 30 Abs. 1bis RPV). Dies bedeutet, dass von der Erfüllung der Kriterien nach Art. 30 Abs. 1bis RPV auch nicht mit dem Argument abgesehen werden kann, dass eine Kompensierung stattfindet; die erwähnten Kriterien gelten vielmehr unabhängig von einer allfälligen Kompensierung (siehe ausführlich Urteile KG FR 602

Kantonsgericht KG Seite 6 von 9 2017 110 vom 1. Februar 2018 E. 5e, und 602 2016 32 vom 13. Oktober 2016 E. 9, mit zahlreichen Hinweisen). Wenn die (im Richtplan genauer bestimmten) Kriterien jedoch erfüllt sind – und solange die erforderliche Mindestfläche an FFF im Kanton erreicht ist –, scheint eine Kompensierung grundsätzlich nicht notwendig (siehe kantonaler Richtplan, Abschnitt C, T301 Fruchtfolgeflächen, 2. Grundsätze, mit diversen erwähnten Ausnahmen).

E. 4.3

Vorliegend könnte zwar der streitige Bauzonenaustausch die Bebaubarkeit der Parzelle Art. bbb in der Tat begünstigen. Indes ist zu berücksichtigen, dass die RPG-Revision vom 15. Juni 2012 (in Kraft seit 1. Mai 2014) eine Siedlungsentwicklung nach innen durch Verdichtung der bestehenden Siedlungsfläche (Art. 1 Abs. 2 lit. abis und Art. 3 Abs. 3 lit. abis, Art. 8a lit. c RPG) und die Reduzierung überdimensionierter Bauzonen vorschreibt (Art. 15 Abs. 2 RPG). Dies wird durch den kantonalen Richtplan vom 2. Oktober 2018, welcher am 1. Mai 2019 (Teil Siedlung) bzw. am 19. August 2019 (weitere Teile) vom Bundesrat genehmigt wurde, konkretisiert. Bei dem vorliegenden Bauzonenaustausch handelt es sich – wie in E. 5.1 noch ausführlicher dargestellt wird – nicht um eine Verdichtung der bestehenden Siedlungsfläche, da sich die neu der Mischzone zuzuweisende Fläche ausserhalb des Siedlungsgebietes befindet. Auch sonst ist kein aus Sicht des Kantons wichtiges Interesse ersichtlich, das ohne Beanspruchung dieser FFF nicht sinnvoll erreicht werden könnte, und ein solches wurde von den Behörden auch in keiner Weise geltend gemacht. Vielmehr stellte sich das BRPA in seinem Gesamtgutachten vom 18. Mai 2020 dem Einbezug der streitigen FFF in die Bauzone entgegen, ebenso wie das LwA in seinem Gutachten vom 1. Juli 2019 und der kurzen zusätzlichen Stellungnahme vom 19. August 2019. Alleine der Wunsch der Gemeinde bzw. des Beschwerdeführers, die Bebaubarkeit der streitigen Parzelle zu verbessern, vermag in keiner Weise zu genügen, um ein entsprechendes wichtiges Interesse für eine Einzonung ausserhalb des Siedlungsgebietes zu bejahen und den streitigen Bauzonenaustausch auf der Parzelle Art.

bbb zu rechtfertigen (siehe auch Urteil KG FR 602 2018 105 vom 3. Oktober 2019 E. 3, mit Hinweis auf den kantonalen Richtplan, Abschnitt C, T301 Fruchtfolgeflächen, 2. Grundsätze). Überdies ist auch nicht sichergestellt, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt würden. So hat das RUBD in der Beschwerdeantwort vom 26. Januar 2021 treffend ausgeführt, dass das Vorprüfungs-gesuch des Beschwerdeführers zur Überbauung der Parzellen Art. bbb und ggg gemäss dem (negativen) Gutachten des BRPA nicht ohne Weiteres realisiert werden könnte, da das geplante Einfamilienhaus auf Art. bbb keine Mischnutzung aufweise.

E. 5

Der Beschwerdeführer macht weiter sinngemäss geltend, dass davon ausgegangen werden könne, dass die streitige Fläche auf der Parzelle Art. bbb im Siedlungsgebiet liege. Die Darstellung im kantonalen Richtplan mit einem Darstellungs-massstab von 1:50'000 und im regionalen Richtplan von 1:25'000 sei nicht parzellenscharf. Die Siedlungsbegrenzung könne kaum auf eine Genauig- keit von 8 m interpretiert werden und es verbleibe diesbezüglich ein Spielraum.

E. 5.1

Die einschlägigen Karten im Richtplan weisen zwar mit Blick auf die einzelnen Parzellen in der Tat einen recht kleinen Massstab auf. Wie die RUBD in der angefochtenen Verfügung und der Beschwerdeantwort vom 26. Januar 2021 jedoch zu Recht darlegte, liegt die streitige Fläche der Parzelle Art. bbb, welche nach Absicht der Gemeinde und des Beschwerdeführers (im Austausch gegen einen anderen Teil der Parzelle) neu der Mischzone zugeführt werden soll, nicht im Sied- lingsgebiet. Aus der Übersichtskarte im kantonalen Richtplan zum Siedlungsgebiet (Abschnitt C, T101 Siedlungsgebiet), ebenso wie – etwas deutlicher noch – aus der Synthesekarte im Richtplan

Kantonsgericht KG Seite 7 von 9 ergibt sich, dass im entscheidwesentlichen Bereich lediglich jenes Gebiet zum Siedlungsgebiet gehört, welches der am 16. Juni 2011 genehmigten Bauzone entspricht und dass keine Erweite- rung dieses Gebietes geplant ist. Andernfalls, wenn der streitige Bereich ebenfalls im Siedlungsge- biet liegen würde, müsste von der westlich gelegenen Parzelle Art. hhh ein weitgehend durchge- hender Siedlungsrand bestehen, was nicht der Fall ist (siehe auch die Abbildungen in der Beschwerdeantwort, S. 3, und die im Sachverhalt aufgeführte Abbildung). Soweit der Beschwerdeführer damit sinngemäss argumentiert, dass die streitige Fläche im Sied- lingsgebiet liege, kann ihm nicht gefolgt werden.

E. 5.2

Gemäss dem kantonalen Richtplan berücksichtigt das ausgewiesene Siedlungsgebiet für die kommenden 25 Jahre den Bedarf an Bauzonen, die für das Wohnen, die Arbeit und das öffent- liche Interesse bestimmt sind. Es soll einen globalen Rahmen mit Grenzen festlegen, ausserhalb derer es nicht möglich ist, neue Bauzonen zu planen. Es geht dabei noch nicht darum, den Stand- ort dieser Zonen, die auf der Ebene der Ortsplanung der Gemeinden geplant werden, genau anzu- geben. Das Siedlungsgebiet bezeichnet nur, aber immerhin, die Sektoren, in denen im Falle eines ausgewiesenen Bedarfs Einzonungen in Betracht gezogen werden können (siehe insbesondere kantonaler Richtplan, Abschnitt B, Strategischer Teil, 2.2. Siedlungsgebiet; Abschnitt C, T102 Dimensionierung und Bewirtschaftung der Bauzone, 2. Grundsätze). Weiter wird im Richtplan ausdrücklich festgehalten, dass künftig jede Erweiterung der Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG

innerhalb des Siedlungsgebiets zu erfolgen hat. Ausserhalb des Siedlungsgebiets könnten nur Einzonungen im Sinne von Art. 18 RPG (z.B. Materialabbauzonen) bewilligt werden (Abschnitt C, T101 Siedlungsgebiet, Erläuterungen, 2. Grundsätze). Bei diesen Regelungen zum Siedlungsgebiet geht es mithin nicht nur darum, die allfälligen künftigen Erweiterungen der Bauzone im Grundsatz zu regeln, sondern auch die (ungefähre mögliche) Lokalisierung dieser Zonen: Die Bauzone darf – jedenfalls in aller Regel – nicht über das Siedlungsgebiet hinaus erstreckt werden, und diese Vorschriften können nicht umgangen werden, indem eine Fläche ausserhalb des Siedlungsgebietes neu eingezont und gleichzeitig ein anderes gleich grosses Gebiet ausgezont wird.

E. 5.3

Da der streitige Teil der Parzelle Art. bbb wie aufgezeigt ausserhalb des Siedlungsgebietes liegt, kann dem Bauzonenaustausch somit auch aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans zu diesen Gebieten nicht zugestimmt werden (vgl. auch Urteile KG FR 602 2018 105 vom 3. Oktober 2019 E. 3; 602 2019 51 vom 17. Februar 2021, Erwägungen auf S. 5).

E. 5.4

Es besteht kein Grund, näher zu prüfen, ob im vorliegenden Fall ausnahmsweise von den erwähnten (strikten) Vorgaben betreffend die Siedlungsgebiete abgewichen werden könnte. Namentlich sieht zwar Art. 7 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843) vor, dass im Fall, wenn die Erschliessung und die Überbauung eines Gebiets für den Wohnungsbau oder die Erneuerung von Wohnquartieren wegen ungünstiger Grundstückgrössen und -grenzen erschwert ist, durch Umgestaltung der Grundstücke nach Form, Grösse und Gruppierung oder durch Grenzregulierung eine rationelle Überbauung zu ermöglichen ist. Diese Umgestaltung bezieht sich aber (in aller Regel) auf die Flächen innerhalb der Bauzonen bzw. auf Grundstücke, die nach der massgeblichen Planung für Wohnbauten in Frage kommen (siehe HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Auflage 2016, S. 270) und zielt nicht darauf ab, diese Grenzen (nach aussen) zu verändern, wie dies vorliegend der Fall wäre. Etwas anderes ergibt sich überdies auch nicht aus Art. 20 RPG, wonach die Landumlegung von Amtes wegen angeordnet und durchgeführt werden kann, wenn Nutzungspläne dies erfordern.

Kantonsgericht KG Seite 8 von 9 Vorliegend ist zudem zu beachten, dass – um die Bebaubarkeit der Parzelle Art. bbb zu verbessern – auch eine Landumlegung nach innen, mit jenen (benachbarten) Parzellen, die sich bereits in der Bauzone befinden, in Erwägung gezogen werden könnte, zumal namentlich die südlich angrenzende Parzelle Art. eee offenbar noch unbebaut ist und die an diese südlich angrenzende Parzelle Art. ggg wiederum dem Beschwerdeführer gehört. Für eine Umlegung in den Bereich ausserhalb des Siedlungsgebietes besteht damit kein Raum. Der Beschwerdeführer kann folglich aus dem Argument, wonach gemäss dem RPG die tatsächliche Überbauung der Bauzonen gefördert werden müsse und der 8 m breite Streifen in der Mischzone auf seinem Grundstück faktisch gar nicht bebaubar sei, nichts zu seinen Gunsten ableiten.

E. 5.5

Da die rechtlichen Voraussetzungen für den streitigen Bauzonenaustausch nicht erfüllt sind, braucht vorliegend auch nicht weiter geprüft zu werden, ob bzw. inwiefern ein Bauzonenaustausch mittels einer rechtfertigenden Verdichtungsstudie durch die Gemeinde

allenfalls zulässig wäre, wie dies die RUBD in der Beschwerde bzw. in ihrer Beschwerdeantwort erörtert hatte (vgl. zu den Verdichtungsstudien insbesondere kantonaler Richtplan, Abschnitt C, T103 Verdichtung und Aufwertung). Daran ändert es nichts, wenn vorliegend für die Mischzone in Art. 16 GBR eine GFZ von 1.30 festgelegt worden ist und das streitige Grundstück in der Erschliessungsgüteklasse D liegt, da die streitige Fläche wie aufgezeigt nicht im Siedlungsgebiet liegt. Es sei lediglich der guten Ordnung halber darauf hinzuweisen, dass der Bauzonenaustausch im kantonalen Richtplan nicht explizit geregelt ist und die Ausführungen im angefochtenen Entscheid betreffend den "vom kantonalen Richtplan geregelte(n) Bauzonenaustausch" somit jedenfalls etwas unklar scheinen.

E. 6

Im Ergebnis hat daher die RUBD mit dem angefochtenen Entscheid den streitigen Bauzonenaustausch auf der Parzelle Art. bbb zu Recht nicht genehmigt. Damit ist die Beschwerde vom 27. Oktober 2020 abzuweisen und der Entscheid vom 14. Oktober 2020 ist zu bestätigen.

E. 7

Die Gerichtskosten, die auf CHF 3'000.- festgelegt werden, sind dem Verfahrensausgang entsprechend dem Beschwerdeführer aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (Art. 131 Abs. 1 VRG; Art. 1 und 2 des kantonalen Tarifs vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz [TarifVJ; SGF 150.12]). Eine Parteientschädigung ist nicht geschuldet. (Dispositiv auf der nächsten Seite)

Kantonsgericht KG Seite 9 von 9 Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde wird abgewiesen. II. Die Gerichtskosten von CHF 3'000.- werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem Kostenvorschuss verrechnet. III. Zustellung. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Bundesgericht eingereicht werden. Gegen die Festsetzung der Höhe der Verfahrenskosten ist innert 30 Tagen die Einsprache an die Behörde, die entschieden hat, zulässig, sofern nur dieser Teil des Entscheides angefochten wird (Art. 148 VRG). Freiburg, 26. Februar 2021/dgr Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin-Praktikantin:

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