

FR_GERICHTE 602 2022 148 vom 6. Februar 2023

FR Kantonsgericht, 2023-02-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2022_148

FR: FR_GERICHTE 602 2022 148 du 6 février 2023

IT: FR_GERICHTE 602 2022 148 del 6 febbraio 2023

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 RPBG in Verbindung mit Art. 114 Abs. 1 lit. a des kantonalen Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; SGF 150.1]). Die Beschwerdefrist wurde eingehalten (Art. 79 Abs. 1 VRG in Verbindung mit dessen Art. 30 Abs. 1 lit. a). Auch wurde der Kostenvorschuss rechtzeitig bezahlt (Art. 128 VRG).

E. 2.1

Für die Beschwerdelegitimation ist nach Art. 76 Abs. 1 VRG erforderlich, dass der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat. Verlangt wird, dass er durch den angefochtenen Entscheid stärker als ein beliebiger Dritter oder die Allgemeinheit betroffen wird (spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache) und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids zieht (BGE 133 II 353 E. 3, mit Hinweisen). Nicht zulässig ist hingegen das Vorbringen von Beschwerdegründen, mit denen einzig ein allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird, ohne dass dem Beschwerdeführer im Falle des Obsiegens ein Vorteil entsteht (BGE 137 II 30 E. 2.2.3; 139 II 499 E. 2.2; 141 II 5 E. 2.1).

E. 2.2

Neben der erwähnten materiellen Beschwer ist weiter für die Beschwerdelegitimation auch die sog. formelle Beschwer erforderlich. Art. 118 VRG steht unter dem Titel "Ausschöpfung der vorgängigen Rechtsmittel" und sieht vor, dass die Beschwerde an eine obere Behörde erst zulässig ist, wenn die vorgängigen Rechtsmittel der Einsprache gegen einen Entscheid oder der Beschwerde ausgeschöpft sind, wenn der Beschwerdeführer also formell beschwert ist. Nach ständiger Rechtsprechung gilt diese Regel auch für eine beim Kantonsgericht eingereichte Beschwerde in Bau- oder Raumplanungsangelegenheiten (Urteile KG FR 2A 2007 1 vom 31. Mai 2007; 602 2012 99 vom 10. Dezember 2012, bestätigt durch Urteil BGer 1C_41/2013 vom 24. April 2013). Hinsichtlich der Ortsplanung sieht Art. 84 Abs. 1 RPBG vor, dass, wer von den Plänen oder deren Vorschriften betroffen ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat, während der öffentlichen Auflage eine begründete Einsprache erheben kann. Der Gemeinderat fällt hierüber einen begründeten Entscheid (Art. 85 Abs. 1 RPBG). Diese Einspracheentscheide können sodann nach Art. 88 RPBG mit Beschwerde an die RIMU angefochten werden (Abs. 1). Gleichzeitig mit der Genehmigung oder Verweigerung der Pläne und Vorschriften

entscheidet die RIMU über die gegen die Einspracheentscheide der Gemeinde erhobenen Beschwerden (Abs. 2). Die Entscheide der RIMU können mit Beschwerde an das Kantonsgericht angefochten werden (Abs. 3). Im Bereich der Planung muss folglich aufgrund der Voraussetzung der formellen Beschwer eine Einsprache gegen das aufgelegte Projekt und anschliessend eine Beschwerde bei der RIMU gegen den kommunalen Einspracheentscheid eingereicht worden sein (vorbehältlich des Falles, dass der Beschwerdeführer erst durch diese Entscheide materiell beschwert wurde), bevor das Kantonsgericht angerufen werden kann. Vom Erfordernis der formellen Beschwer ist abzusehen, wenn die beschwerdeführende Person aufgrund eines Mangels bei der Publikation der öffentlichen Auflage oder der Auflageunterlagen nicht auf dem Wege der Einsprache vorgehen konnte (Urteil KG FR 2A 2007 1 vom 31. Mai 2007;

Kantonsgericht KG Seite 5 von 14 siehe auch Urteil BGer 1C_293/2018 vom 29. Januar 2019 E. 2.2, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung).

E. 2.3

Grundsätzlich ist weiter zu beachten, dass die Legitimation an sich von Amtes wegen geprüft wird, die Parteien aber aufgrund ihrer Mitwirkungspflicht die tatsächlichen Umstände, aus denen sie ihre Legitimation ableiten, substantiieren und gegebenenfalls belegen müssen, sofern diese nicht offensichtlich ist (BGE 141 II 14 E. 5.1; 133 II 249 E. 1.1; Urteil BGer 2C_827/2014 vom 1. September 2015 E. 2.1). Überdies muss ein Grundeigentümer, der sich gegen (verschiedene) Massnahmen einer Ortsplanungsrevision wehrt, seine Legitimation bei jeder einzelnen umstrittenen Massnahme gesondert darlegen (soweit sie eben nicht offensichtlich ist), bzw. muss die Beschwerdelegitimation hinsichtlich jeder beanstandeten Massnahme gegeben sein (siehe bezüglich diverser Einzonungsmassnahmen Urteil KGer Luzern V 11 42_1 vom 15. März 2012, mit Hinweisen; vgl. auch Urteil VGer Zürich VB.2018.00500 vom 15. Mai 2020 E. 1.2.1).

E. 2.4

Die Beschwerdeführer begründen ihre materielle Beschwer in ihrer Beschwerde im Wesentlichen damit, dass sie alle Anwohner der S._____strasse in Schmitten seien und Einsprache gegen das Bauprojekt "T._____" betreffend die Erstellung von neun Baukörpern mit insgesamt 90 Wohnungen, mit Erdsondenbohrungen, auf dem Grundstück Art. rrr – das in unmittelbarer Nähe zur S._____strasse liegt – eingereicht hätten. Dieses Verfahren sei vom Oberamt mit Schreiben vom 8. März 2021 sistiert worden, da ein negatives Gesamtgutachten des BRPA vorgelegen habe. Sie seien daher durch den Genehmigungsentscheid der Teilrevision der Ortsplanung betroffen und hätten im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellungnahmen eingereicht. Sie seien durch den angefochtenen Entscheid unmittelbar in ihren Rechten berührt und hätten ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung, und sie seien damit zur Beschwerde legitimiert.

E. 2.5

Weiter ist hinsichtlich der formellen Beschwer vorliegend unbestritten, dass die Beschwerdeführer im Anschluss an die öffentliche Auflage im Amtsblatt Nr. 8 vom 23. Februar 2018 auf eine Einsprache verzichteten, und somit in der Folge auch keine Beschwerde an die RIMU erhoben. In ihrer Beschwerde begründeten sie mit keinem Wort, wieso sie auf diese Rechtsmittel verzichteten und äusserten sich nur zu ihrer materiellen Beschwer. Die RIMU stellte in ihrer Stellungnahme vom 11. August 2022 die Beschwerdelegitimation bzw. die formelle Beschwer der Beschwerdeführer in Frage. Sie

führt aus, dass die von den Beschwerdeführern beanstandeten Elemente bereits Gegenstand des kommunalen Planungsdossiers gewesen seien, das im Amtsblatt vom 23. Februar 2018 veröffentlicht worden sei. Die Beschwerdeführer hätten keine Einsprache und keine Beschwerde an die RIMU erhoben; vielmehr hätten sie sich erst im Rahmen des rechtlichen Gehörs zu den gerügten Aspekten geäußert. Indes seien sie durch den angefochtenen Genehmigungsentscheid nicht neu oder stärker beschwert; ihre Beschwerde habe bereits im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage bestanden und sie hätten die Möglichkeit gehabt, ihre Argumente auf dem ordentlichen Rechtsweg einzubringen. Insgesamt entstehe der Eindruck, als würden sie vorliegend die Erhebung eines Rechtsmittels nachholen. Die Beschwerdeführer halten dem in ihrer unaufgeforderten Stellungnahme vom 5. September 2022 entgegen, dass im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage am 23. Februar 2018 der neue kantonale Richtplan noch nicht vom Staatsrat angenommen worden sei, weshalb sie keinen Grund gehabt hätten, Einsprache zu erheben. Sie seien damals davon ausgegangen, dass die Ortsplanungsrevision nach dem alten kantonalen Richtplan genehmigt werde. Auch die RIMU sei im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage und auch später immer davon ausgegangen, dass alle vor der Genehmigung des neuen Richtplans öffentlich aufgelegten Ortspläne nach dem alten kantonalen Richtplan geprüft und genehmigt würden.

Sie habe diese Position bis vor das Bundesgericht vertreten, und dies selbst noch, nachdem das Kantonsgericht im Urteil 602/2019 vom 3. September 2019 über die Anwendung des neuen kantonalen Richtplans entschieden habe. Das Bundesgericht habe sodann im Urteil 1C_536/2019, 1C_537/2019 vom 16. September 2020 klargestellt, dass die Genehmigung der Ortsplanungsrevisionen nach dem neuen kantonalen Richtplan erfolgen müsse. Damit sei ein Paradigmenwechsel erfolgt. Dennoch habe keine erneute öffentliche Auflage der Teilrevision der Ortsplanung stattgefunden, vielmehr seien im laufenden Verfahren Anpassungen gemacht worden, welche nie öffentlich aufgelegt wurden. Durch dieses Vorgehen sei ihnen die Möglichkeit der Einsprache verwehrt und mithin ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden. Die Publikation zur Gewährung des rechtlichen Gehörs im kantonalen Amtsblatt vom 19. Februar 2021 sei somit für sie die erste Möglichkeit gewesen, um sich zur Ortsplanungsrevision und deren Konformität mit dem neuen Richtplan zu äussern. Diese Gelegenheit hätten sie mit ihren Stellungnahmen vom 19. bzw. vom 22. März 2021 wahrgenommen. Entgegen der Behauptung der RIMU seien sie durch den Genehmigungsentscheid also sehr wohl neu oder stärker beschwert. Art. 76 VRG verlange überdies für die Beschwerdelegitimation nicht die Teilnahme am Vorverfahren, sondern nur die Berührtheit durch den angefochtenen Entscheid und ein schutzwürdiges Interesse, was vorliegend beides zweifellos gegeben sei.

E. 3

Im Nachfolgenden wird hinsichtlich der einzelnen Anträge bzw. hinsichtlich der einzelnen geforderten Massnahmen geprüft, ob die Beschwerdeführer zu deren Erhebung bzw. zu deren Beantragung berechtigt sind, d.h. namentlich, ob sie diesbezüglich formell und gegebenenfalls auch materiell beschwert sind. Gegebenenfalls wird der entsprechende Antrag zur Vereinfachung der Struktur gleich weiter in der Sache geprüft. Die Beschwerde bezüglich der einzelnen beanstandeten Massnahmen ist im Lichte der Ausführungen der Beschwerdeführer zu ihrer Beschwerdelegitimation (siehe oben E. 2.4 f.) zu prüfen – zumal bezüglich der materiellen Beschwerde kein anderes Beschwerdeinteresse als die Verhinderung

der Bauten auf dem Grundstück Art. rrr ersichtlich ist. Für die Auslegung der Anträge ist zusätzlich die Beschwerdebegründung zu berücksichtigen; indes ist es vorliegend aufgrund der Systematik und der Gliederung der Beschwerde teilweise nur schwer möglich, die Begründungen klar den einzelnen Anträgen zuzuordnen.

E. 4

In der Hauptsache beantragen die Beschwerdeführer insbesondere, dass die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückzuweisen sei für die Verfahrenskoordination, den Beizug der Akten und eine neue öffentliche Auflage, nach Erstellung der Studie zum Verdichtungs- und Aufwertungspotential.

E. 4.1.1

Hinsichtlich der beantragten Rückweisung für die Verfahrenskoordination und den Beizug der Akten führen die Beschwerdeführer zur Begründung namentlich aus, dass die Vorinstanz offenbar versuche, die Anpassung des DBP Ochsenried in einem separaten, nicht öffentlichen Verfahren zu genehmigen. Dieses Vorgehen verstosse gegen die Koordinationspflicht und gegen Art. 68 RPBG (betreffend die Überprüfung der DBP) in Verbindung mit Art. 83 ff. RPBG (zur Genehmigung). Zudem bestünden offenbar Spezialgutachten des BRPA zum DBP Ochsenried. Diese würden ihnen vorenthalten und seien ihnen trotz expliziter Aufforderung nicht zugestellt worden. Es könne nicht bestritten werden, dass die Spezialgutachten zu den DBP, welche offenbar vorlägen, eng mit der Kantonsgericht KG Seite 7 von 14 Teilrevision zusammenhingen. Diese Verfahren könnten sachlich nicht getrennt behandelt werden. Es gehe auch nicht an, die Spezialgutachten nicht öffentlich aufzulegen, da diese eine massgebende Entscheidungsgrundlage darstellten.

E. 4.1.2

Die Gemeinde legte bereits im Erläuterungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung, der Bestandteil der öffentlichen Auflage vom 23. Februar 2018 war, ausdrücklich dar, dass einzelne im Bericht genannte DBP aufgehoben werden könnten. Die restlichen DBP – und auch der DBP Ochsenried, der bei den aufzuhebenden DBP nicht aufgeführt war – sollten gemäss dem Bericht beibehalten werden, weil sonst bei einer Aufhebung alle Nutzungsbestimmungen, Ausnützungen und Ausnahmen für jede einzelne Parzelle innerhalb der einzelnen DBP geregelt werden müssten. Die DBP sollten jedoch so einfach wie möglich angepasst werden. Dazu gehöre die Übernahme der neuen Baubegriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; SGF 710.7). Namentlich werde laut dem Bericht auch der DBP Ochsenried entsprechend angepasst. Die Anpassungen der DBP würden in separaten (Erläuterungs-) Berichten erklärt. Entsprechend wird auch in Art. 8 lit. d GBR festgehalten, dass die Bestimmungen des DBP Ochsenried (28. Mai 2015, 11. Dezember 2017) (weiter-)gelten würden – und aus dem Erläuterungsbericht ergibt sich deutlich, dass dieser DBP eben noch in einem separaten nachgelagerten Verfahren angepasst werde.

E. 4.1.3

Es hätte damit an den Beschwerdeführern gelegen, während der öffentlichen Auflage vom 23. Februar 2018 eine Einsprache gegen den Ortsplan einzureichen, soweit dieser vorsieht, dass der DBP Ochsenried beibehalten und in einem separaten nachgelagerten Verfahren an das neue geltende Recht angepasst werden soll. Gegen einen sie belastenden Einspracheentscheid in dieser Sache hätten sie sodann mit einer Beschwerde an die RIMU

gelangen müssen. Ihr Versäumnis können sie nun in einem Beschwerdeverfahren vor dem Kantonsgericht nicht mehr nachholen. Da hinsichtlich dieser Fragen zur Koordination mit dem DBP auch kein entscheiderelevanten Zusammenhang mit dem neuen kantonalen Richtplan besteht, können die Beschwerdeführer auch aus ihren Ausführungen in der Stellungnahme vom 5. September 2022 nichts zu ihren Gunsten ableiten. Mangels formeller Beschwer, da die Beschwerdeführer die vorgängigen Rechtsmittel der Einsprache und der Beschwerde an die RIMU nicht ausgeschöpft haben, kann auf die vorliegende Beschwerde hinsichtlich der beantragten Rückweisung zur Verfahrenskoordination und zum Beizug der Akten zum DBP Ochsenried nicht eingetreten werden. Folglich sind sie auch betreffend ihre Rüge, dass ihnen die im Genehmigungsentscheid erwähnten Spezialgutachten zum DBP Ochsenried nicht zugestellt worden seien und damit ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden sei, auf das (separate) Verfahren betreffend diesen DBP zu verweisen.

E. 4.2

Soweit die Beschwerdeführer die Rückweisung zur Erstellung einer Studie zum Verdichtungs- und Aufwertungspotential beantragen, ist darauf hinzuweisen, dass die Erstellung einer entsprechenden Studie durch die Gemeinden gemäss dem kantonalen Richtplan (lediglich) im Rahmen der Gesamtrevision ihrer Ortsplanung oder bei einer Erweiterung der Bauzone verlangt wird (vgl. kantonaler Richtplan, T103, Verdichtung und Aufwertung, Ziff. 3.3). Bei der vorliegenden (leichten) Teilrevision, in der die Bauzone auch nicht erweitert wird, ist daher keine entsprechende Studie erforderlich (siehe auch Urteil KG FR 602 2019 3 vom 3. September 2019), und dieser Antrag ist folglich abzuweisen, sofern darauf überhaupt eingetreten werden kann.

Kantonsgericht KG Seite 8 von 14

E. 4.3.1

Weiter beantragen die Beschwerdeführer im Rahmen ihres Hauptantrages auch die Rückweisung zur neuen öffentlichen Auflage des Projekts. Sie begründen dies in der Beschwerde im Wesentlichen damit, dass die RIMU der Gemeinde im Rahmen des rechtlichen Gehörs mitgeteilt habe, dass sie eine Verdichtung ausserhalb der ÖV-Erschliessungsgüteklasse C nicht genehmigen werde. Die Gemeinde habe daraufhin eine Langsamverkehrsstudie erstellt, um darzulegen, dass ausserhalb dieser Erschliessungsgüteklasse attraktive und sichere Langsamverkehrsverbindungen bestünden, um trotzdem verdichtet bauen zu können. Diese Änderung sei durch die Hintertür erfolgt und nicht öffentlich aufgelegt worden. Ein solches Vorgehen verstosse gegen Art. 89 Abs. 1 RPBG und verletze die Teilnahmerechte der betroffenen Grundeigentümer und damit ihren verfassungsrechtlichen Anspruch auf rechtliches Gehör. In ihrem Schreiben vom 5. September 2022 zur formellen Beschwer führen die Beschwerdeführer wie erwähnt überdies aus, dass die RIMU im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage und auch später immer davon ausgegangen sei, dass alle vor der Genehmigung des neuen Richtplans öffentlich aufgelegten Ortspläne nach dem alten kantonalen Richtplan geprüft und genehmigt würden, und dass bei dem Paradigmenwechsel, als die RIMU schliesslich nach dem Urteil BGER 1C_536/2019, 1C_537/2019 vom 16. September 2020 den neuen kantonalen Richtplan zur Grundlage machte, eine Neuauflage hätte erfolgen müssen. Ihr Einspracherecht sei damit beschnitten und ihr rechtliches Gehör verletzt worden.

E. 4.3.2

In der Tat liess zwar die Gemeinde im Verfahrensverlauf eine Studie zum Langsamverkehr erstellen und reichte diese zu den Akten an die RIMU, aber wie nachfolgend noch aufgezeigt wird, verzichtete sie in der Folge gerade auch im Bereich der Parzelle Art. rrr auf eine Verdichtung im Vergleich zum Projekt gegenüber der öffentlichen Auflage (siehe hierzu unten E. 8.4). Zudem bestimmt Art. 89 Abs. 1 RPBG, dass ein neues Auflage- und Einspracheverfahren (nur dann) durchgeführt werden muss, wenn Pläne oder Vorschriften während des Genehmigungsverfahrens geändert werden. Ein solcher Fall liegt mit der Erstellung der Langsamverkehrsstudie gerade mit Blick auf den hier interessierenden Bereich der Parzelle Art. rrr in keiner Weise vor. Eine neue öffentliche Auflage des Projekts aufgrund der Langsamverkehrsstudie ist damit nicht erforderlich, und die Beschwerdeführer können sich auch nicht darauf berufen, dass ihr Anspruch auf rechtliches Gehör durch den Verzicht auf die Neuauflage nach Eingang der Studie verletzt worden sei.

E. 4.3.3

Soweit die Beschwerdeführer mit ihrer Stellungnahme vom 5. September 2022 jedenfalls sinngemäss auch geltend machen wollen, dass die Angelegenheit aufgrund des "Paradigmenwechsels" durch den neuen Richtplan zur neuen öffentlichen Auflage des Projekts bzw. zur Gewährung des rechtlichen Gehörs zurückzuweisen sei, ist Folgendes festzuhalten: In ihrer Beschwerde bzw. in ihrer Eingabe vom 5. September 2022 haben die Beschwerdeführer in keiner Weise aufgezeigt, dass sie auf die Einsprache und die Beschwerde an die RIMU verzichtet hätten, weil sie die Massnahmen im Bereich der sie interessierenden Parzelle Art. rrr (hinsichtlich anderer Bereiche ist keine materielle Beschwer erkennbar und eine solche wird auch nicht behauptet) unter dem alten Richtplan noch als konform, bzw. ein entsprechendes Rechtsmittelverfahren als aussichtslos erachtet hätten. Die Auswirkungen eines entsprechenden "Paradigmenwechsels" für die Planung auf dieser Parzelle bzw. eine Verletzung hinsichtlich der sie interessierenden Positionen wird von den Beschwerdeführern auch in keiner Weise substantiiert. Gerade mit Blick auf die Parzelle Art. rrr – gegen deren Überbauung sich die Beschwerdeführer wehren wollen – ist nicht erkennbar, dass die RIMU durch das gewählte Vorgehen ihren Anspruch auf rechtliches Gehör bzw. ihr Einspra-

Kantonsgericht KG Seite 9 von 14 cherecht verletzt hätte, und auch eine neue Auflage erweist sich vor diesem Hintergrund als nicht erforderlich.

E. 4.4

Der Hauptantrag der Beschwerdeführer, dass die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückzuweisen sei für die Verfahrenskoordination, den Beizug der Akten und eine neue öffentliche Auflage, nach Erstellung der Studie zum Verdichtungs- und Aufwertungspotential, ist damit abzuweisen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann.

E. 5.1

Weiter stellten die Beschwerdeführer die Eventualanträge, dass der DBP Ochsenried aufzuheben sei, und dass Art. 8 lit. d GBR (der vorsieht, dass die Bestimmungen des DBP Ochsenried [28. Mai 2015, 11. Dezember 2017] gelten) und Art. 57 GBR (der die Aufhebung bestimmter DBP, aber nicht des DBP Ochsenried vorsieht) aufzuheben bzw. anzupassen seien.

E. 5.2

Mit diesen beiden Eventualanträgen zielen die Beschwerdeführer ebenfalls implizit darauf ab, dass der DBP Ochsenried nicht in einem separaten Verfahren, sondern im hier streitigen Verfahren zur Teilrevision der Ortsplanung anzupassen bzw. eben aufzuheben sei. Diebezüglich kann im Wesentlichen auf die Ausführungen in E. 4.1 verwiesen werden. Dass die RIMU das Verfahren zur Anpassung des DBP Ochsenried separat halten und diesen überdies beibehalten wollte, war wie erwähnt aus der öffentlichen Auflage vom 23. Februar 2018 ohne weiteres ersichtlich; dennoch haben die Beschwerdeführer auf die Ausschöpfung des Instanzenzuges verzichtet, und sie können mithin mit diesen Anträgen vor dem Kantonsgericht mangels formeller Beschwer nicht mehr gehört werden.

E. 6.1

Zudem stellen die Beschwerdeführer den Eventualantrag, dass die Umzonung von der Wohnzone schwacher Dichte in die Wohnzone mittlerer Dichte für alle Grundstücke, die ausserhalb der ÖV-Erschliessungsgüteklasse C liegen, insbesondere für das Grundstück Art. rrr, nicht zu genehmigen sei.

E. 6.2

Diesbezüglich ist festzuhalten, dass bereits im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 23. Februar 2018 vorgesehen war, den Bereich der Parzelle Art. rrr von der Wohnzone schwacher Dichte in die Wohnzone mittlerer Dichte umzuzonen. Die Beschwerdeführer führen in ihrer Beschwerde aus, dass diese planerische Massnahme aus ihrer Sicht gegen den neuen kantonalen Richtplan, der am 2. Oktober 2018 vom Staatsrat angenommen und am 1. Mai 2019 vom Bundesrat genehmigt wurde, verstossen würde. In ihrer Beschwerde haben sie sich zur Beschwerdelegitimation nur generell mit Blick auf das Bauprojekt auf der Parzelle Art. rrr geäussert. Erst in ihrer Stellungnahme vom 5. September 2022 schoben sie nach, dass sie zur Beschwerde (bzw. zu den einzelnen Anträgen) legitimiert seien, weil im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der streitigen Ortsplanung am 23. Februar 2018 der neue kantonale Richtplan noch nicht angenommen bzw. genehmigt worden sei. Für sie habe es im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage vom 23. Februar 2018 keinen Grund gegeben, Einsprache zu erheben, da sie damals davon ausgegangen seien, dass die Ortsplanungsrevision nach dem alten kantonalen Richtplan genehmigt werde. Aus dieser Schutzbehauptung können sie nichts zu ihren Gunsten ableiten. So zeigen sie doch in keiner Weise auf, dass sie auf die Einsprache und die Beschwerde an die RIMU verzichtet hätten, weil die streitigen Massnahmen unter dem alten Richtplan klar als konform zu erachten gewesen wären und die entsprechenden Rechtsmittel daher offensichtlich aussichtslos

Kantonsgericht KG Seite 10 von 14 gewesen wären. Dies ist auch keineswegs offensichtlich. Es wäre daher an den Beschwerdeführern gewesen, den Grund für den Verzicht auf die Ausschöpfung der Rechtsmittel in der Beschwerde nachvollziehbar darzulegen, bzw. fristgerecht Einsprache und in der Folge Beschwerde an die RIMU zu erheben. Indem sie darauf verzichteten, ist ihnen die formelle Beschwer auch hinsichtlich des erwähnten Antrages abzusprechen. Überdies begründen die Beschwerdeführer auch in keiner Weise, inwiefern sie – hinsichtlich der weiteren Zuteilungen von Grundstücken von der Wohnzone schwacher Dichte in die Wohnzone mittlerer Dichte (mit Ausnahme des Bereichs bei der Parzelle Art. rrr) – ein schützenswertes Interesse zur Anfechtung hätten; dies, obwohl ihr Antrag ("alle Grundstücke") entsprechend umfassend formuliert ist. Aufgrund der Ausführungen zur Beschwerdelegitimation in der Beschwerde ist davon auszugehen, dass es ihnen einzig darum geht, die geplante Überbauung auf der Parzelle Art.

rrr zu verhindern. Ein Interesse hinsichtlich weiterer Bereiche ist nicht offensichtlich und wird von den Beschwerdeführern nicht dargelegt. Insoweit ist (auch) mangels der materiellen Beschwer auf den erwähnten Eventualantrag hinsichtlich weiterer Parzellen nicht einzutreten.

E. 7.1

Die Beschwerdeführer stellen weiter die pauschalen Eventualanträge, dass die Bauzonendimensionierung der Wohnzonen nicht zu genehmigen sei. Die Ausscheidungen der verschiedenen Wohnzonen seien nicht zu genehmigen und der Zonennutzungsplan sei entsprechend anzupassen. Sie legen zur Begründung namentlich dar, dass das BRPA (im Schlussgutachten) bzw. die RIMU im angefochtenen Entscheid festgestellt hätten, dass die Gemeinde eine korrekt dimensionierte Bauzone habe. Dies sei jedoch falsch; gemäss dem neuen kantonalen Richtplan habe die Gemeinde grosse Baulandreserven. Bei der Überprüfung für mögliche Auszonungen müssten folglich alle nicht überbauten Flächen berücksichtigt werden, d.h. auch das Grundstück Art. rrr.

E. 7.2

Abgesehen von der Parzelle Art. rrr, gegen deren Bebauung sich die Beschwerdeführer gemäss den Angaben in der Beschwerde wehren wollen, begründen sie nicht, hinsichtlich welcher Ausscheidungen der verschiedenen Wohnzonen sie ein schützenswertes Interesse zur Anfechtung hätten, und ein solches Interesse ist auch nicht erkennbar. Sofern auf ihre Anträge (hinsichtlich der Parzelle Art. rrr) überhaupt eingetreten werden kann, ist darauf hinzuweisen, dass der neue kantonale Richtplan unter anderem eine Liste jener Gemeinden enthält, bei denen die Dimensionierung der Bauzonen noch nicht dem vorherigen (vom Staatsrat 2002 angenommen) kantonalen Richtplan entspricht und die mithin überdimensioniert sind (vgl. Strategischer Teil des neuen Richtplans, S. 17). In dieser Liste wird die Gemeinde Schmitten nicht aufgeführt. Die Gemeinde erweist sich folglich als nicht überdimensioniert. Die Beschwerdeführer tragen nicht schlüssig vor, wieso auf diese Liste hinsichtlich der Gemeinde Schmitten nicht abgestützt werden könnte, und solche Gründe sind auch nicht ersichtlich. Entsprechend war es im Rahmen der Ortsplanung auch nicht erforderlich, die Frage von Auszonungen weiter zu prüfen.

E. 7.3

Die Anträge der Beschwerdeführer, dass die Bauzonendimensionierung der Wohnzonen bzw. die Ausscheidungen der verschiedenen Wohnzonen nicht zu genehmigen seien und der Zonennutzungsplan entsprechend anzupassen sei, sind somit abzuweisen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann.

Kantonsgericht KG Seite 11 von 14

E. 8.1

Die Beschwerdeführer stellen weiter den Eventualantrag, dass die Art. 11 (betreffend die Wohnzone schwacher Dichte), 12 (zur Wohnzone mittlerer Dichte) und 33 GBR (baupolizeiliche Masse) nicht zu genehmigen bzw. anzupassen seien. Die Geschossflächenziffern der verschiedenen Wohnzonen seien nicht zu genehmigen. Soweit ersichtlich, begründen sie dies in ihrer Beschwerde insbesondere damit, dass die Gemeinde drei verschiedene Wohnzonen vorsehe, nämlich die Wohnzone schwacher Dichte (Art. 11 GBR), die Wohnzone mittlerer Dichte (Art. 12 GBR) und die Wohnzone hoher Dichte (Art. 13 GBR). Art. 33 GBR definiert die baupolizeilichen Masse zu den verschiedenen Zonen.

Die Beschwerdeführer rügen, dass sowohl in der Wohnzone schwacher als auch in der Wohnzone mittlerer Dichte freistehende Einzelwohnhäuser und zusammenhängende Einzelwohnhäuser sowie Mehrfamilienhäuser zulässig seien, in der Wohnzone hoher Dichte seien ebenfalls Mehrfamilienhäuser zulässig. Die im GBR vorgesehene Unterscheidung sei nicht sachgerecht, da in allen drei Zonen Mehrfamilienhäuser erlaubt seien.

E. 8.2

Indes war die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern in allen drei Zonen bereits im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 23. Februar 2018 vorgesehen. Da die Beschwerdeführer hiergegen keine Einsprache erhoben haben, fehlt es ihnen diesbezüglich (jedenfalls) an der formellen Beschwer, und auch eine materielle Beschwer ist nicht ersichtlich und wird von ihnen auch nicht weiter begründet. Auf ihren Antrag – soweit er auf die erwähnte Nutzungsart abzielt – ist daher nicht einzutreten. Der guten Ordnung halber sind sie dennoch darauf hinzuweisen, dass das kantonale Recht einer (klaren) Regelung, wonach in der Wohnzone schwacher Dichte auch Mehrfamilienhäuser zugelassen sind, nicht entgegensteht (siehe zu einer entsprechenden Regelung gemäss der Absicht der Gemeinde Murten auch das Urteil KG FR 602 2022 9 vom 23. Dezember 2022, insbesondere E. 4), und dies wird von den Beschwerdeführern auch nicht behauptet. Weiter wird auch auf das heutige Urteil KG FR 602 2022 136 E. 10 aufmerksam gemacht, in dem sich das Kantonsgericht ebenfalls mit der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern in der Wohnzone schwacher Dichte befasst hat und diese ebenfalls bestätigt hat.

E. 8.3

Zudem bringen die Beschwerdeführer in ihrer Begründung vor, dass die Wohnzone schwacher Dichte neu in Wohnzone schwacher Dichte 1 mit einer GFZ von 1.20 und in Wohnzone schwacher Dichte 2 mit einer GFZ von 1.40 unterteilt werde. Zwischen der Wohnzone schwacher Dichte 2 und der Wohnzone mittlerer Dichte gebe es folglich keinen Unterschied. Gemäss dem GBR dürfe man in beiden Zonen dasselbe bauen. Auch sei die GFZ für beide Zonen genau gleich und lasse eine Verdichtung zu. Die Unterscheidung zwischen Wohnzone schwacher Dichte 2 und Wohnzone mittlerer Dichte ergebe deshalb keinen Sinn. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass die Gemeinde im Rahmen des rechtlichen Gehörs am 19. März 2021 mitgeteilt hat, dass sie die Wohnzone schwacher Dichte in Wohnzone schwacher Dichte 1 (mit einer GFZ von 1.20) und Wohnzone schwacher Dichte 2 (mit einer GFZ von 1.40) aufteilen möchte, und die RIMU dies in Ziff. 1.2 des angefochtenen Entscheides aufnahm. Indes machen die Beschwerdeführer nicht geltend, inwiefern sie hierdurch beschwert wären, und eine solche Beschwer ist auch nicht ersichtlich. Die von der Gemeinde gewählte Klassifizierung liegt überdies in ihrer Gemeindeautonomie.

Kantonsgericht KG Seite 12 von 14

E. 8.4

Soweit sich die Beschwerdeführer überdies konkret gegen die GFZ im Bereich der Parzelle Art. rrr, die gemäss dem angefochtenen Genehmigungsentscheid der Wohnzone mittlerer Dichte zugeteilt wird, wehren wollen, sind sie daran zu erinnern, dass gemäss dem Auflageprojekt vom 23. Februar 2018 in diesem Bereich eine GFZ von 1.10 vorgesehen war, zuzüglich eines Zuschlags von 0.40 für die Autoeinstellhalle. Die RIMU hat im Rahmen der Gewährung des rechtlichen Gehörs namentlich für den Bereich der erwähnten

Parzelle ("Bentschenried") angekündigt, dass diese Regelung nicht genehmigt werden könne. Die Gemeinde teilte daraufhin am 19. März 2021 mit, dass sie bereit sei, in der Wohnzone mittlerer Dichte die bisherigen GFZ-Werte beizubehalten und dass folglich auf die geplante Verdichtung in dieser Zone verzichtet werde (obwohl sie eine Studie zum Langsamverkehr eingereicht hat, um eine Verdichtung für die ausserhalb der Erschliessungsgüte- klasse C liegenden Parzellen zu rechtfertigen). Gemäss dem angefochtenen Entscheid, der diesen Verzicht auf die Verdichtung aufnahm, soll nun lediglich eine globale GFZ von 1.40 vorgesehen werden anstatt einer GFZ von 1.10 zuzüglich eines Bonus von 0.30 für die Einstellhalle (siehe hierzu auch die Stellungnahme der RIMU vom 11. August 2022, S. 3 f., wonach mit dieser Regelung sichergestellt werden soll, dass grosse Bauprojekte eine Tiefgarage bzw. eine integrierte Garage haben; siehe zu dieser Praxis insbesondere auch Urteil KG FR 602 2021 29 vom 20. Mai 2022, mit Hinweis auf 602 2017 57 vom 31. Januar 2018 E. 11). Mit dieser Regelung ändert sich im Vergleich zum Projekt gemäss der öffentlichen Auflage vom 23. Februar 2018 für die mögliche Überbauung der Parzelle Art. rrr, an der sich die Beschwerdeführer stören, nichts Entscheidrelevantes und sie sind durch diese Regelung (globale Bestimmung der GFZ statt Bonus für die Einstellhalle) nicht zusätzlich beschwert. Da sie sich gegen die entsprechenden Bestimmungen zur GFZ (auch hinsichtlich der Parzelle Art. rrr) erst vor dem Kantonsgericht wehren, kann mangels Beschwer auf diesen Eventualantrag ebenfalls nicht eingetreten werden.

E. 9.1

Die Beschwerdeführer stellen schliesslich den Eventualantrag, dass die Ausscheidung des Gewässerraums, den Ochsenriedbach betreffend, nicht zu genehmigen sei. Sie begründen dies insbesondere damit, dass die Gemeinde im Zonennutzungsplan den Gewässerraum festgelegt habe. Die Bestimmung des Gewässerraums obliege jedoch nicht der Gemeinde, sondern dem Kanton. Das Amt für Umwelt äussere sich in seinem Gutachten nicht einmal dazu, ob die Ausscheidung konform sei. Gemäss den gewässerschutzrechtlichen Vorgaben müsse die Breite des Gewässerraums für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m natürlicher Breite mindestens 11 m betragen. Dies sei betreffend den Ochsenriedbach nicht der Fall. Zudem müsse auch noch der Hochwasserschutz beachtet werden.

E. 9.2

Indes fällt auf, dass bereits im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 23. Februar 2018 der Gewässerraum des Ochsenriedbachs im Zonennutzungsplan dargestellt war; die RIMU hat im angefochtenen Entscheid hinsichtlich des Gewässerraums im Wesentlichen noch einzelne Verschärfungen verfügt. So führte sie (neben einer hier nicht weiter interessierenden Bestimmung zum Gewässerraum ausserhalb der Bauzone) im angefochtenen Entscheid namentlich aus, dass gemäss Art. 39 Abs. 3 GBR der Abstand einer Baute zu eingedolten Fliessgewässern innerhalb der Bauzone beidseitig 4 m betrage, wenn er im Zonennutzungsplan abgegrenzt sei. Diese Bestimmung widerspreche jedoch gemäss dem Gutachten des Amtes für Umwelt den gewässerschutzrechtlichen Vorgaben. Die erwähnte Norm solle daher insoweit abgeändert werden, dass für die Gewässer, deren Raumbedarf im Zonennutzungsplan nicht festgelegt ist, der Gewässerraum 20 m ab dem mittleren Hochwasserstand betrage.

E. 9.3

Mithin sind die Beschwerdeführer durch den angefochtenen Entscheid bezüglich des Ochsenriedbaches – im Vergleich zum Projekt gemäss der öffentlichen Auflage vom 23. Februar 2018 – nicht zusätzlich beschwert. Da sie sich gegen diese Bestimmungen erst vor dem Kantonsgericht wehren, ist ihnen die formelle Beschwerde abzusprechen und auf die Beschwerde kann insoweit ebenfalls nicht eingetreten werden.

E. 10.1

Schliesslich machen die Beschwerdeführer noch geltend, dass sie am 19. bzw. am 22. März 2021 im Rahmen der Publikation des rechtlichen Gehörs vom 19. Februar 2021 durch die RIMU eine Stellungnahme eingereicht hätten. Diese habe jedoch im angefochtenen Entscheid keine Erwähnung gefunden. Dies stelle eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör dar. Überdies sei der angefochtene Entscheid kaum verständlich formuliert. Diverse Punkte würden darin stillschweigend genehmigt, ohne dass sich die Vorinstanz mit ihrer Stellungnahme auseinandersetze. Zudem seien die Bedingungen derart offen formuliert, dass kaum verständlich werde, was nun gelte. Beispielsweise sei unklar, welche Konsequenzen der Genehmigungsentscheid für den DBP Ochsenried habe.

E. 10.2

Diesbezüglich kann im Wesentlichen auf die Ausführungen der Vorinstanz in ihrer Stellungnahme vom 11. August 2022 verwiesen werden. Zu beachten ist insbesondere, dass – schon aufgrund der gemeindeweit erfolgten Möglichkeit zur Einreichung einer Stellungnahme – nicht erwartet werden kann, dass der Genehmigungsentscheid konkret auf alle Vorbringen Bezug nimmt, die im Rahmen der Gewährung des rechtlichen Gehörs eingebracht wurden. Es erscheint wesentlich, dass sich die Beschwerdeführer insgesamt ein hinreichendes Bild von den Überlegungen machen konnten, von denen sich die RIMU anlässlich der Genehmigung leiten liess. Die Beschwerdeführer haben keine Einsprache und keine Beschwerde an die RIMU geführt; folglich musste die RIMU bezüglich ihrer Stellungnahme auch keinen separaten, ausführlich begründeten Entscheid fällen. Überdies ist es den Beschwerdeführern gelungen, eine umfassend begründete Beschwerde an das Kantonsgericht einzureichen. Es liegt damit keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör vor.

E. 11

Nach dem Gesagten sind auch die Verfahrensanträge der Beschwerdeführer abzuweisen, wobei zur Begründung sinngemäss auf die Ausführungen zu den analogen Anträgen in der Hauptsache verwiesen werden kann.

E. 12

Im Ergebnis ist folglich die Beschwerde abzuweisen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann, und der angefochtene Entscheid der RIMU vom 6. April 2022 ist zu bestätigen.

E. 13

Die Kosten, die auf CHF 4'000.- festgelegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden, sind dem Verfahrensausgang entsprechend den Beschwerdeführern solidarisch aufzuerlegen (Art. 131 VRG; Art. 1 und 2 des kantonalen Tarifs vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz [TarifVJ; SGF 150.12]). Es besteht kein Anspruch auf Parteientschädigung (Art. 137 und

139 VRG).

Kantonsgericht KG Seite 14 von 14 Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann. II. Die Gerichtskosten von CHF 4'000.- werden den Beschwerdeführern solidarisch auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. III. Eine Parteientschädigung wird nicht ausgerichtet. IV. 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, 6. Februar 2023/dgr Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin-Praktikantin:

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