

FR_GERICHTE 602 2022 56 vom 4. Mai 2023

FR Kantonsgericht, 2023-05-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2022_56

FR: FR_GERICHTE 602 2022 56 du 4 mai 2023

IT: FR_GERICHTE 602 2022 56 del 4 maggio 2023

Regeste

Urteil des II. Verwaltungsgerichtshofes des Kantonsgerichts | Raumplanung und Bauwesen

Erwägungen

E. 1.1

Nach Art. 42 Abs. 1 lit. b des kantonalen Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; SGF 150.1) kann eine Behörde aus wichtigen Gründen Eingaben in einem einzi-

Kantonsgericht KG Seite 4 von 19 gen Verfahren vereinigen, wenn diese den gleichen Gegenstand betreffen. Das Bestehen eines engen Zusammenhangs aus prozessualer und sachlicher Sicht sowie die Tatsache, dass die Verfahren im Wesentlichen die gleichen juristischen Fragen aufwerfen, spricht – auch vor dem Hintergrund der Prozessökonomie – für eine Vereinigung der Verfahren (Urteil KG FR 604 2008 165/166 vom

E. 1.2

Das Kantonsgericht ist zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerden zuständig (Art. 141 Abs. 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 2008 [RPBG; SGF 710.1] in Verbindung mit Art. 114 Abs. 1 lit. c VRG). Bei den Beschwerdeführenden handelt es sich um Eigentümer von Grundstücken, die in unmittelbarer Nähe zum streitbetroffenen Grundstück liegen. Zu präzisieren ist, dass die Beschwerdeführenden 1 Eigentümer von Art. kkk GB sind. Dieses Grundstück liegt gegenüber der Parzelle Art. ggg GB. Sie sind damit zur Ergreifung des Rechtsmittels berechtigt (Art. 76 VRG; Art. 141 Abs. 4 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 2008; RPBG; SGF 710.1). Die Beschwerdefrist wurde von allen beschwerdeführenden Parteien eingehalten (Art. 79 Abs. 1 VRG i.V.m. dessen Art. 30 Abs. 1 lit. b). Auch wurden die jeweiligen Kostenvorschüsse rechtzeitig bezahlt (Art. 128 VRG). Auf die Beschwerden ist daher einzutreten.

E. 1.3

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 hier zu beurteilenden Verfahren – soweit sich überhaupt entsprechende Ermessensfragen stellen – nur 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. 2. 2.1. 2.1.1. In einem ersten Punkt werfen die Beschwerdeführer 1 der Vorinstanz vor, die Tatsache in keiner Art und Weise in seine Entscheide miteinbezogen und nicht einmal erwähnt zu haben, dass sich das

Baugrundstück gemäss Inventarblatt des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), welches von Murten handelt (nachfolgend: Inventar- blatt), in einer Baugruppe B, bzw. in der Baugruppe, welche mit der Nummer B iii.2 inventarisiert ist, mit Aufnahmekategorie A und Erhaltungsziel A befindet. Die Beschwerdegegnerin stellt sich auf den Standpunkt, die Vorinstanz habe das ISOS als solches in seinem Entscheid nicht berücksichtigen müssen. Dieses sei in den kantonalen Richtplan über- nommen worden, welcher im neuen Gemeindebaureglement (nGBR) umgesetzt wurde. 2.1.2. Durch die Aufnahme eines Objekts in ein Inventar des Bundes gemäss Art. 5 des Bundesge- setzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) wird dargetan, dass es

Kantonsgericht KG Seite 5 von 19 in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstel- lungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Die Schutzwirkung entfaltet sich grundsätzlich nur bei der Wahrnehmung von Bundesauf- gaben (vgl. Art. 6 Abs. 2 i.V.m. Art. 2 NHG; Urteil BGer 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022 E. 3.2 m. H.). Eine solche liegt gemäss Rechtsprechung bei der Erteilung einer Baubewilligung für ein Bauvor- haben innerhalb der Bauzone nicht vor (Urteil BGer 1C_283/2021 vom 21. Juli 2022 E. 3.1.3). Soweit wie vorliegend keine Bundesaufgabe in Frage steht, wird der Schutz von Ortsbildern vorab durch kantonales Recht gewährleistet. Die Bundesinventare sind insoweit aber nicht völlig unmassgeblich. Sie sind vielmehr bei der Nutzungsplanung, bei der Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts sowie bei im Einzelfall erforderlichen Interessenabwägungen zu berücksichtigen (Urteil BGer 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022 E. 3.2 m. H.), insbesondere dort, wo diese im Lichte der Heimat- schutzanliegen vorzunehmen sind (Urteil BGer 1C_474/2016 vom 1. Juni 2017 E. 3.2). Im Rahmen ihrer allgemeinen Planungspflicht nach Art. 2 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) legen die Kantone die Planungs- grundlagen in ihrer Richtplanung im Allgemeinen fest (Art. 6 RPG) und berücksichtigen namentlich die Konzepte und Sachpläne des Bundes (Art. 6 Abs. 4 RPG). Dazu zählen auch die Bundesinven- tare (vgl. Art. 6 Abs. 2 lit. b RPG). Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung (Art. 9 RPG) finden die Schutzanliegen der Bundesinventare auf diese Weise Eingang in die Nutzungs- planung (Art. 14 ff. RPG). Erst eine solchermassen ausgestaltete Nutzungsplanung ist auch für die Eigentümer verbindlich, und erst wenn diese grundeigentümergebundenen Festlegungen erfolgt sind, finden diese im Baubewilligungsverfahren Anwendung (vgl. Urteil BGer 1C_643/2020 vom

E. 6

November 2009). In casu richten sich die drei Beschwerde gegen denselben Entscheid vom 7. Januar 2022 und es stellen sich dieselben Rechtsfragen, namentlich in Bezug auf die anwendbaren Schutzbestimmun- gen. Die Verfahren 602 2022 29, 602 2022 30, 602 2022 56 und 602 2022 57 werden vereinigt.

E. 7

Januar 2022 E. 3.3). Daraus folgt, dass das Bundesinventar zwar nicht direkt Anwendung findet. Allerdings ist es in der laufenden Ortsplanrevision und insbesondere im nGBR zu berücksichtigen. Weiter ist es für die Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts sowie bei im Einzelfall erforderlichen Interessen- abwägungen zu beachten. Wie sich noch zeigen wird (vgl. E. 2.2 ff.), sind bei der Beurteilung des vorliegenden Bauprojekts

zahlreiche umfassende Interessenabwägungen vorzunehmen. Bevor jedoch die einzelnen Rügen überprüft werden, ist zunächst auf die Bestimmungen der Ortsplanung (E. 2.1.3.1 hiernach) und anschliessend auf das ISOS genauer einzugehen (E. 2.1.3.2 hiernach). 2.1.3.1. Ziel des kantonalen Richtplans ist es insbesondere, das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) in die Instrumente der kantonalen, regionalen und lokalen Raumplanung zu übertragen, die ISOS-Schutzziele umzusetzen und die Kriterien und Regeln, die von den Gemeinden für den Schutz der Ortsbilder anzuwenden sind, zu definieren (vgl. T115, S. 1). Vorliegend liegt das Grundstück in der Ortsplanung in der Wohnzone mittlerer Besiedlungsdichte, welche vom Schutzperimeter 6 überlagert wird. Gemäss Art. 40 nGBR haben die Schutzperimeter und die Schutzzonen den Zweck, die unmittelbare Umgebung der Stadt mit ihren Ringmauern, dem Schloss und den übrigen Monumentalbauten, die kulturhistorisch wertvollen Wohnquartiere, sowie die Gegend des um das Schlachtdenkmal und die dominierenden Hügel (Bodenmünzi, Aderahubel) vor störenden Eingriffen zu schützen. Zudem soll die Sicht auf die Ringmauern und die Stadt als Ganzes erhalten und da, wo sie bis jetzt beeinträchtigt ist, nach Möglichkeit verbessert werden. Es ist deshalb alles zu unterlassen, was diesem Zweck zuwiderläuft (Abs. 1). Die Schutzperimeter überlagern die Nutzungszonen vor allem dort, wo Nutzungen zugelassen sind, welche den Schutzvorschriften widersprechen. In den Schutzperimetern und

Kantonsgericht KG Seite 6 von 19 –zonen zugelassene Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht (vgl. auch Art. 125 RPBG und Art. 64 des Ausführungsreglements vom 1. Dezember 2009 zum RPBG; RPBR; SGF 710.11). Sie haben sich als solche und im baulichen Kontext einzuordnen. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen. Durch die Baukörper von Neu-, An- und Umbauten und Kleinbauten sowie deren Platzierung muss sichergestellt werden, dass die natürliche Topographie sowie die Sicht von öffentlichen Bereichen auf geschützte Gebäude oder Ortsteile nicht beeinträchtigt werden. Platzierung, Gestaltung, Material und Farben müssen auf diese geschützten Kulturgüter abgestimmt sein, sie bedürfen einer Begutachtung durch die zuständigen Instanzen (Abs. 2 lit. a-c). Nach Art. 48 nGBR gilt im Schutzperimeter 6 die Bestandesgarantie. Bei Abbruch und Neubau bestehender Gebäude gilt das vorhandene Volumen als Mass der zukünftigen Nutzung (Überbauungs- und Geschossflächenziffer). Lage und Ausmass sind beizubehalten. Die vorhandenen Gebäude können in ihrem bestehenden Volumen genutzt werden. Darüber hinausgehende An- und Ausbauten des Hauptgebäudes sollen 25% des oberirdischen bestehenden Volumens des Hauptgebäudes nicht überschreiten (Abs. 1). Art. 9 nGBR sieht insbesondere noch vor, dass (Abs. 2) in Schutzperimetern und -zonen sowie ausserhalb der Bauzonen alle Gehölze (Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen, Hecken und Feldgehölze) ausserhalb des Waldareals, die standortgerecht sind und einen ökologischen oder landschaftlichen Wert aufweisen, geschützt sind (Art. 22 des kantonalen Gesetzes vom 12. September 2012 über den Natur- und Landschaftsschutz; NatG; SGF 721.0.1). Ausnahmen von dieser Schutzbestimmung können bewilligt werden, wenn sich eine Beeinträchtigung unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden lässt. Ausnahmen werden unter der Bedingung gewährt, dass besondere Massnahmen für den grösstmöglichen Schutz, die Wiederherstellung oder, falls dies nicht möglich ist, einen angemessenen Ersatz getroffen werden; ist eine Wiederherstellung oder ein Ersatz nicht möglich, so muss stattdessen ein Geldbetrag in der Höhe der angenommenen Kosten für die Wiederherstellung oder den

Ersatz geleistet werden (Art. 22 Abs. 2 und 3 i.V.m. Art. 20 Abs. NatG). 2.1.3.2. Anhang 1 der Verordnung vom 13. November 2019 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS; SR 451.12) führt die schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung auf. Darin ist Murten als Kleinstadt/Flecken aufgeführt. Das vorliegend betroffene Grundstück liegt im L. _____ (Nr. iii), welches mit Aufnahmekategorie B und Erhaltungsziel B verzeichnet ist. Genauer, bzw. innerhalb dieses Gebiets liegt es an der J. _____ in der Baugruppe B (Nr. iii.2) mit Aufnahmekategorie A und Erhaltungsziel A. Veranschaulicht wird es durch folgenden Plan: [Plan entfernt]

Gemäss den Erläuterungen zum ISOS stellt eine Baugruppe einen Ortsteil geringerer Grösse dar, dank räumlich ausgeprägter Wechselbeziehung der Bauten und dank räumlichen, architekturhistorischen oder regionaltypischen Merkmalen als Ganzheit ablesbar, z. B. Münsterplatz, Gassenzug, Kirchenbezirk, Mühlegruppe. Umgebungen sind bebaute oder unbebaute Bereiche, die für den Zusammenhang der Gebiete und Baugruppen von Bedeutung und damit Teil des schützenswerten Ortsbildes sind. Die Baugruppe mit der Nr. iii.2 ist im Inventarblatt wie folgt umschrieben: "J. _____, Villen in umzäunten Parks, A. 20. Jh., stilgeschichtlich zwischen spätem Historismus und Heimatstil". Eine Baugruppe mit einer Aufnahmekategorie A hat ursprüngliche Substanz, d.h. die Mehrheit der Bauten und Räume hat historisch die gleiche epochenspezifische oder regionaltypische Prägung. Das Erhaltungsziel A bedeutet das "Erhalten der Substanz beziehungsweise der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche": Das Erhalten der Substanz bedeutet, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen; das Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche bedeutet, die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten zu bewahren und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen. Das Erhaltungsziel B heisst "Erhalten der Struktur" und bedeutet, die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral zu erhalten (vgl. auch Art. 9 Abs. 4 VISOS). Gemäss Art. 24 Abs. 2 und 4 der Weisungen über das ISOS vom 1. Januar 2020 (WISOS), gelten bei "Erhalten der Substanz" als generelle Erhaltungshinweise Abbruchverbot, Bauverbot für Neubauten und die Pflicht, für Veränderungen Detailvorschriften zu erstellen. Bei der Strukturhaltung gilt die Pflicht, strenge Ausnahmeregelungen für den Abbruch von Altbauten sowie besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten zu erstellen. Im Inventarblatt ist zudem folgendes zu lesen: Quartiere des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts. Auf beiden Seiten schliessen an die mittelalterliche Stadt und den ehemaligen Stadtgraben Quartiere an, die miteinander meist nur in loser räumlicher Beziehung stehen. Unter ihnen nehmen das L. _____ (iii) und das M. _____ (nnn) eine besondere Stellung ein, lassen sie doch deutlich ihren Ursprung als geplante Erweiterungsgebiete erkennen. Durch die Regelmässigkeit ihres Strassennetzes und die Homogenität der Parzellenbebauung heben sie sich von den jüngeren Wohnquartieren deutlich ab. Beide besitzen je eine architektonisch besonders wertvolle, stilgeschichtlich dem Historismus, Jugend- und Heimatstil verpflichtete Villengruppe (nnn.1, iii.2), beide verraten auch die für den Mittelstand adaptierten Ideen der Gartenstadtbewegung. Die umzäunten Gärten und Parks sowie der reiche Baumstand sind wesentliche Bestandteile der Ganzheiten. Sie sollten unbedingt erhalten und nicht Parkplätzen oder Garagen zum Opfer fallen, wie es da und dort schon geschehen ist. Im L. _____ bleiben bis Mitte des 20. Jahrhunderts mehrere Parzellen unbebaut; die später erstellten Wohnhäuser wirken dort störend, wo sie das traditionelle kleinteilige Bebau-

ungsmuster verlassen haben und als grossvolumige Klötze mitten im locker bebauten, von Gärten durchsetztem Villenquartier stehen (iii.0.1) [...] (S. 19). Es wird empfohlen, ein besonderes Augenmerk auf so genannte kleine Baubewilligungen in den homogensten Teilen der Wohnquartiere aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts zu legen (nnn, iii.1 – iii.3, 000). Diese Ganzheiten vertragen kaum Eingriffe; namentlich die Gärten und ihre Einzäunungen gehören wesentlich zum Erscheinungsbild der Quartiere (S. 21). 2.2. Die Beschwerdeführer 1 werfen der Vorinstanz vor, zu wenig berücksichtigt zu haben, dass das Gebäude auf dem Grundstück Art. hhh GB, von welchem die Parzelle abgetrennt wurde, auf der das streitige Projekt realisiert werden soll, eine geschützte Baute ist (Beschwerde, S. 6). 2.2.1. Unabhängig eines allfälligen Schutzperimeters werden gemäss Art. 10 nGBR Gebäude, die i.S.v. Art. 3 des kantonalen Gesetzes vom 7. November 1991 über den Schutz der Kulturgüter (KGSG; SGF 482.1) von Bedeutung sind, unter Schutz gestellt. Diese Gebäude sind im Zonennutzungsplan Siedlung bezeichnet. Im Anhang ist die Liste der geschützten Gebäude mit ihrem Verzeichniswert und der Schutzkategorie aufgeführt (Abs. 1). Gemäss Art. 22 KGSG erstreckt sich der Schutz eines Kulturgutes auf die äusseren und inneren Strukturen, Elemente, gegebenenfalls die Umgebung und Siedlung. Die zu erhaltenden Strukturen sowie äussere und innere Elemente sind in drei Kategorien definiert [...] (Abs. 2, 1. und 2. Satz). Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so dehnt sich der Schutzzumfang – unabhängig der Schutzkategorie – gemäss Art. 22 KGSG ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung (Bodenbelag, Mauern, Einfriedungen, Baumbestand, Stras-

Kantonsgericht KG Seite 8 von 19 senraum usw.) aus (Abs. 7). Abweichungen von den Spezialvorschriften können zugelassen werden, wenn sie der Bewahrung und Verbesserung des Gebäudes dienen (Abs. 9). Gemäss Art. 23 KGSG bewirkt die Unterschutzstellung, dass der Eigentümer verpflichtet ist, das Kulturgut zu erhalten (Abs. 1). Der Umbau eines unter Schutz stehenden unbeweglichen Kulturguts kann nur bewilligt werden, wenn dadurch dessen Charakter oder der Charakter des Ortsbildes nicht verletzt wird (Abs. 4). Die Verlegung oder der Abbruch eines unter Schutz stehenden unbeweglichen Kulturguts kann nur bewilligt werden, wenn überwiegende Interessen es rechtfertigen. Dasselbe gilt für einen Umbau, der den Charakter des Kulturguts beeinträchtigt (Abs. 5). 2.2.2. Dem Bericht des KGA zum streitigen Bauprojekt vom 15. Februar 2021 kann entnommen werden, dass die Villa auf der Parzelle Art. hhh GB (hiernach: die Villa) mit dem Verzeichniswert A und der Schutzkategorie 1 inventarisiert ist und dass die vorgenannten Artikel (Art. 10 nGBR und Art. 22 f. KGSG) zur Anwendung gelangen. Im Gutachten vom selben Tag ist unter anderem Folgendes zu lesen: "Die Villa J. _____ wurde 1894/95 im Auftrag von P. _____ durch den renommierten Freiburger Architekten Q. _____ erbaut, der 1890-93 auch für die Planung des gesamten L. _____s verantwortlich zeichnete. Sowohl im Kunstführer der Schweiz als auch im Band V, Kunstdenkmäler der Schweiz wird die Villa als „eine der reizendsten Kleinvillen Murten“ bezeichnet. Die Villa ist im Kulturgüterverzeichnis im höchsten Wert A verzeichnet sowie gemäss Zonennutzungsplanung der Stadt Murten in der Kategorie 1 geschützt. Zum Schutzzumfang der Villa gehört ebenso die Gartenanlage, welche mit der Villa geplant und umgesetzt wurde. Entsprechende Pläne sind im Besitz der Eigentümer vorhanden. Das ICOMOS Garteninventar-Historische Gärten der Schweiz würdigt die parkähnliche ausgelegte Gartenanlage als grossen Landschaftsgarten mit altem Baumbestand (Blutbuche, Sequoia, Judasbaum, Numidischen Tannen, Ahornen, Birken, Ulmen, grosser Thuja,

Kastanienbäumen, Eiben und Buchs). Die Vielfalt an exotischen Sträuchern und Bäumen ist sehr typisch für die Zeit (Ende 19. Jh) und Ausdruck des Repräsentationsanspruches der Gartenanlage, welche sich gerade durch möglichst viele exotische Gewächse abheben will von benachbarten bescheideneren Gärten mit vorwiegend einheimischer, ortsüblicher Bepflanzung. Um die charakteristische Vielfalt zu erhalten ist es zwingend für alle entfernten Pflanzen Ersatzmassnahmen vorzunehmen – gleich ob standortgerecht oder nicht. Gegenüber dem Vorgesuch hat das Neubauprojekt in seiner architektonischen Ausgestaltung an Klarheit und detaillierter Feinheit entschieden verloren. Die Attika hat dank der Einhausung des Eckbalkonbereiches volumetrisch zwar gewonnen, die sichtbar massiven Deckenplatten verstärkt durch den Materialunterschied lassen die Attika jedoch als aufgesetzt erscheinen und werten den Bau architektonisch empfindlich ab – der Bau zerfällt in zwei Teile, wichtige Bezüge zwischen Attika und Unterbau sind nicht mehr verständlich. Das Baugesuch kann bewilligt werden, jedoch unter Vorbehalt der Bedingungen. Attika - Die Attikaausbildung ist im Interesse der Beruhigung und Vereinheitlichung des Baukörpers zu überarbeiten. Decken- und Dachrandabschlüsse sind entsprechend Stand Vorprojekt (siehe oben) feiner und einheitlich auszubilden. Die Materialisierung der Fassaden sowie der Attika sind frühzeitig vor Baubeginn mit dem Amt für Kulturgüter sowie der Bauverwaltung Murten abzusprechen. Einheitliche Materialisierung von Attika und darunterliegende Fassade sind aus Sicht KGA nicht mehr ausgeschlossen. - Die Materialisierung und Detailierung der Fassaden sowie der Umgebungsplan mit allen Ersatzpflanzungen sind gemäss Bedingungen zu überarbeiten und anzupassen und vor Baubeginn mit der Bauverwaltung der Stadt Murten sowie dem Amt für Kulturgüter abzusprechen. Park und Umgebung

Kantonsgericht KG Seite 9 von 19 - Es sind für alle gerodeten Pflanzen Ersatzpflanzungen an einem geeigneten neuen Standort auf dem Gelände vorzusehen. Standortgerechtigkeit kann hier als Argument in einer repräsentativen Gartenanlage des 19.Jh nicht anerkannt werden. - Die Oberflächen der Tiefgarage sind nach deren Erstellung entsprechend der bestehenden Gartenanlage wiederum neu anzupflanzen. - Die bestehenden Einfriedungen mit ihren Postamenten und Eisentoren sind weitgehend zu erhalten. Die neue Zufahrt zur Tiefgarage soll optimal in die bestehende Anlage eingepasst und integriert werden. - Besucher- sowie Veloparkplätze sind in der Einstellhalle zu integrieren. - Der Park als Gesamtanlage soll erhalten bleiben. Keine abtrennenden Einfriedungen. Neubauten generell - Neubauten in der Gartenanlage der Villa J. _____ (entsprechend der heute bestehenden Fläche der Parzelle Art hhh) sind auf dieses ein Bauvolumen [...] zu beschränken. Weiteren zusätzlichen Neubauten auf dem Areal werden auch künftig nicht zugestimmt werden." 2.2.3. Aus Vorerwähntem folgt, dass sich der Schutz nach Art. 10 nGBR auf die gesamte Gartenanlage und mithin auf die gesamte Parzelle, auf der das vorliegende Bauvorhaben geplant ist, erstreckt. Damit ist die gesamte Gartenanlage grundsätzlich vollständig zu erhalten (Art. 23 Abs. 1 KGSG). Ein Abbruch eines solchen unter Schutz gestellten Kulturguts bzw. ein Umbau, der den Charakter des Kulturguts beeinträchtigt, kann nur bewilligt werden, wenn überwiegende Interessen es rechtfertigen (Art. 23 Abs. 5 KGSG), bzw. wenn es dessen Bewahrung und Verbesserung dient (vgl. Art. 10 Abs. 9 nGBR). Es stellt sich die ganz grundsätzliche Frage, ob in dieser Gartenanlage überhaupt ein Bauprojekt realisiert werden kann, wie es die Beschwerdeführenden 1 im Zusammenhang mit Art. 48 nGBR geltend machen. Dem Bericht des KGA kann zwar entnommen werden, dass dieses Amt von der Anwendbarkeit der genannten Gesetzesbestimmungen ausgeht. Allerdings fehlen dem Gutachten jegliche Überlegungen,

welche eine entsprechende Prüfung des Bauvorhabens nahelegen. Die Bedingung, dass keinen weiteren Neubauten zugestimmt werden würde, reicht dazu nicht aus. Es kann weder dem Gutachten, noch im Übrigen dem angefochtenen Entscheid entnommen werden, inwiefern das Bauprojekt überhaupt eine Verbesserung der Gartenanlage i. S. v. Art. 10 Abs. 9 nGBR darstellen könnte (dessen Bewahrung fällt von vornherein ausser Betracht), geschweige denn, welche überwiegenden Interessen i.S.v. Art. 23 Abs. 5 KGSG einen Eingriff in das Kulturgut rechtfertigen. Ist eine solche Interessenabwägung notwendig, ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass das vorliegend im Streit liegende Grundstück nicht nur durch Art. 10 nGBR (und Art. 22 f. KGSG) geschützt wird, sondern auch in einer Baugruppe liegt, die im ISOS mit dem Erhaltungsziel A verzeichnet ist. Grundsätzlich sind danach alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen (vgl. E. 2.1.2 und 2.1.3.2 hiervor). Dass dieses Bundesinteresse berücksichtigt worden wäre, geht aus den Akten nicht hervor. Unter diesen Umständen wäre es überdies angezeigt gewesen, über das vorliegende Bauvorhaben ein Fachgutachten hinsichtlich der Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes einzuholen, wie es bei der Kommission für Architektur und Siedlungsgestaltung gemäss Art. 5 RPBG und/oder bei der bzw. den Eidgenössischen Kommissionen für Natur- und Heimatschutz bzw. für Denkmalschutz in Auftrag gegeben werden kann. Mangels Prüfung der Bedingungen zur Veränderung von geschützten Bauten und in diesem Rahmen vorzunehmenden umfassenden Interessenabwägung sind in Gutheissung der Beschwerde 1 die angefochtenen Entscheide aufzuheben.

Kantonsgericht KG Seite 10 von 19 2.3. Mit Blick auf die Verfahrensökonomie rechtfertigt es sich, auf die anderen Rügen einzugehen. Die Beschwerdeführenden 1 machen insbesondere eine Verletzung der auf den Schutzperimeter 6 anwendbaren Schutzvorschriften geltend. Unter anderem in diesen Bestimmungen seien die Schutzziele des ISOS übernommen worden. Trotzdem habe die Vorinstanz das ISOS nicht, bzw. zu wenig berücksichtigt. Die Tatsache, dass das nGBR von der RIMU noch nicht genehmigt worden ist, sei nicht ausschlaggebend. Im Einzelnen machen die Beschwerdeführenden 1 namentlich geltend, Art. 48 nGBR schliesse Neubauten aus, Art. 40 nGBR lasse kein Flachdach im vorliegenden Quartier zu und eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 9 nGBR hätte nicht erteilt werden dürfen. Unbestritten ist, dass das Bauvorhaben die Vorgaben der Wohnzone mittlerer Besiedlungsdichte respektiert bzw. nicht voll ausschöpft. 2.3.1. Art. 48 nGBR regelt den Schutzperimeter 6. Wie bereits weiter oben erwähnt, gilt in diesem danach die Bestandegarantie. Die baurechtliche Bestandes- bzw. Besitzstandsgarantie leitet sich aus der Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV) und dem Grundsatz des Vertrauensschutzes ab. Diese gewährleistet, dass nach früherem Recht erstellte Bauten oder gemäss früherem Recht zulässige Nutzungen unter neuem Recht fortbestehen dürfen (vgl. Urteil BGer 1C_336/2019 vom 3. Juni 2020 E. 6). Sie ist auch vom kantonalen Recht gewährleistet (vgl. Art. 69 f. RPBG). Sowohl die Gemeinde wie auch das BRPA sind der Meinung, dass dieser Artikel Neubauten im Schutzperimeter 6 nicht ausschliesse (vgl. Gutachten der Gemeinde vom 15. Januar 2021, Stellungnahmen zu den Einsprachen, Ziff. 2.2 A). Das BRPA führte in seinem Gutachten vom 28. Juli 2021 noch aus, dass der genannte Artikel im Weiteren derart zu verstehen ist, dass im Sinne der Bestandegarantie bei Abbruch und Neubau bestehender Gebäude das vorhandene Volumen als Mass der zukünftigen Nutzung gilt und wieder erstellt werden darf, auch wenn die anwendbare Überbauungs- und Geschossflächenziffer nicht respektiert würden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass auf noch unbebauten Grundstücken oder Grundstückteilen keine

Neubauten errichtet werden dürfen. Insofern diese die Baumassenziffern der entsprechenden Zone einhalten, erachtet das BRPA solche Neubauten als zonenkonform. Im Weiteren ist aus dem günstigen Gutachten mit Bedingungen des KGA zu schliessen, dass das Bauvorhaben den Bestimmungen von Art. 48 GBR grundsätzlich entspricht. Diese Meinungen scheinen nicht abwegig, dies umso weniger als im Schutzperimeter 6 nicht nur ISOS-Sektoren mit Erhaltungsziel A, welches ein Neubauverbot nach sich ziehen sollte, enthalten sind, sondern auch Sektoren, in welchen entsprechend dem ISOS-Erhaltungsziel B kein generelles Neubauverbot gelten soll (vgl. E. 2.1.3.2 hiervor). Ob für den ganzen Schutzperimeter 6 tatsächlich kein Neubauverbot gilt bzw. geltend sollte, muss offengelassen werden. Dasselbe gilt für die sich allenfalls im Anschluss zu stellende Frage, ob die Bestimmungen für den Schutzperimeter 6 ausreichend sind, ist doch festzustellen, dass zum einen zumindest die schützenswerten "Vorstadtvillen der Jahrhundertwende um 1900" (vgl. Inventarblatt, S. 12) in aller Regel die heute in der Wohnzone mittlerer Besiedlungsdichte zulässigen Nutzungsziffern wohl (bei Weitem) nicht ausschöpfen dürften und dass zum anderen selbst für Gebiete mit Erhaltungsziel B besondere Vorschriften zur Eingliederung von Neubauten zu erstellen wären. Diese Fragen sind jedoch nicht im vorliegenden Verfahren zu klären, sondern in der zurzeit noch laufenden Ortsplanung. Wirft das vorliegend im Streit liegende Bauprojekt solche grundsätzlichen Fragen auf, ist zu prüfen, ob diesem zu Recht die Vorwirkung der Planung gewährt wurde.

Kantonsgericht KG Seite 11 von 19 2.3.2. Art. 91 RPBG sieht vor, dass von der öffentlichen Auflage der Pläne und Vorschriften an bis zu ihrer Genehmigung durch die RIMU auf Grundstücken, die in den Plan einbezogen sind, für beabsichtigte Projekte keine Bewilligung erteilt werden darf (Abs. 1). Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann jedoch zur Verhinderung von schädigenden Verzögerungen mit ausdrücklicher Zustimmung der Gemeinde und des BRPA Bauten und Anlagen bewilligen, die dem aufgelegten Plan entsprechen (Abs. 2). Nach der Rechtsprechung wird künftigen Nutzungsplänen und Vorschriften eine Vorwirkung zuerkannt und diese gelten insofern in Verbindung mit den vorhergehenden, noch geltenden Vorschriften bis zu ihrer Genehmigung. In dieser Phase können grundsätzlich Bauten bewilligt werden, die sowohl den aktuellen als auch den künftigen Vorschriften entsprechen. Zwar ist für die Gewährung der positiven Vorwirkung nicht erforderlich, dass der zukünftige Plan vollständig unumstritten ist; so ist es möglich, dass die Vorwirkung zuerkannt wird, obwohl die öffentliche Auflage zu Einsprachen und dann zu Beschwerden führt, über die noch nicht entschieden wurde. Es obliegt den zuständigen Behörden (Gemeinde und BRPA), die mit dieser Situation verbundenen Risiken abzuwägen, wenn sie ihre Zustimmung zu einer entsprechenden Vorwirkung gewähren. Jedoch ist grundsätzlich bei der Anwendung der positiven Vorwirkung nach Art. 91 Abs. 2 RPBG grosse Zurückhaltung angebracht. Wenn der Zweck von Art. 91 RPBG darin besteht, sicherzustellen, dass künftige Bauten die vorgesehenen Planungen nicht kompromittieren, so impliziert dies, dass Baubewilligungen nur dann erteilt werden können, wenn nahezu zweifelsfrei feststeht, dass die Planung endgültig genehmigt wird. Die Vorwirkung wird in einem Stadium gewährt, in dem die Ortsplanung noch Änderungen erfahren kann. Die Entscheidung über die Erteilung einer Baubewilligung bzw. über die Gewährung der Vorwirkung kann daher spätere Änderungen des Plans gefährden, da die zuständigen Behörden zögern könnten, einen bereits umgesetzten Plan wieder zu ändern. Zudem besteht die Gefahr, dass dadurch die Befugnisse der kantonalen Genehmigungsbehörde beeinträchtigt werden (vgl. Urteil KG FR 602 2022 9/11 vom 23. Dezember 2022 E. 4.1 mit zahlreichen Hinweisen auf Rechtsprechung und

Doktrin). In ihrem Gutachten vom 15. Januar 2021 stimmte die Gemeinde dieser nicht zu, erklärte aber, sich gleichwohl der Haltung des BRPA anzuschliessen. Dieses stimmte einer Vorwirkung der Pläne zu mit der Begründung, dass bei ihm eine Beschwerde gegen den Schutzperimeter 6 jedoch keine gegen die Wohnzone mittlerer Dichte eingegangen sei, dass die Beschwerde auf eine Abschwächung und Verringerung der Schutzbestimmungen abziele und dass das KGA zu den Schutzbestimmungen am 15. Februar 2021 ein günstiges Gutachten mit Bedingungen erteilt habe, woraus geschlossen werden könne, dass das Bauvorhaben allenfalls auch den von den Einsprechern gegen den Ortsplan verlangten, verringerten Schutzbestimmungen gerecht werden sollte. Am 12. August 2021 schloss sich die Gemeinde dieser Stellungnahme ausdrücklich an. Auf Anfrage teilte das KGA dem hiesigen Hof mit Schreiben vom 27. Februar 2023 mit, dass infolge des Gutachtens der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission und Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege zum Projekt "R. _____" eine Stellungnahme des KGA zuhanden RIMU in Arbeit ist bezüglich Auswirkungen des Gutachtens im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision, primär mit Fokus auf den Umgang mit der Parzelle sss GB des genannten Projektes sowie allenfalls weiteren Auswirkungen zu umliegenden Gebieten. Für das Siedlungsgebiet, in welchem sich das vorliegend im Streit liegende Bauvorhaben befindet, sind zum aktuellen Zeitpunkt im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision aus Sicht des KGA keine zusätzlichen Verschärfungen gegenüber den heutigen Bestimmungen geplant oder vorgesehen.

Kantonsgericht KG Seite 12 von 19 Daraus folgt zum einen, dass das KGA im aktuellen Zeitpunkt zwar keine Verschärfungen der Schutzbestimmungen verlangt, allerdings solche zu einem späteren Zeitpunkt auch nicht ausschliesst. Zum anderen ist zu beachten, dass, selbst wenn die Beschwerde betreffend Schutzperimeter 6 auf eine Lockerung der Vorschriften abzielt, nach wie vor die Möglichkeit besteht, dass die RIMU, als für die Genehmigung der Ortsplanung zuständige Behörde, schliesslich striktere oder präzisere Regelungen für diesen Perimeter verlangt. Unter diesen Umständen und in Anbetracht der Tatsache, dass sich das vorliegende Bauprojekt in einem nach dem ISOS mit der höchsten Schutzstufe versehenen Gebiet liegt und dass Art. 48 nGBR bereits jetzt gewisse Fragen in diesem Zusammenhang aufwirft, wurde vorliegend die Vorwirkung der Ortsplanung zu Unrecht gewährt. Es kann nicht gesagt werden, dass nahezu zweifelsfrei feststeht, dass die Planung endgültig genehmigt wird. Ebenfalls nicht auszuschliessen ist, dass, würde vorliegendes Bauprojekt im jetzigen Stand der Ortsplanung genehmigt, jenes Einfluss auf diese nehmen würde. Dies gilt es zu vermeiden. Wie die vorliegend erteilte Genehmigung auch vor Augen führt, legen die zuständigen Baubewilligungsbehörden die geltenden Regeln in einer Art und Weise aus, welche mit den oben erwähnten Schutzzielen nicht vereinbar ist und im konkreten Fall das Gericht zur Überzeugung führten, dass das strittige Projekt nicht genehmigt werden kann. Dies muss die kantonale Behörde zu einer vertieften Analyse der Frage der Umsetzung der im ISOS und im Richtplan enthaltenen Schutzziele veranlassen. Auch aus diesem Grund sind die angefochtenen Entscheide des Oberamtmanns aufzuheben. Es kann im vorliegenden Fall keine Vorwirkung der in Revision stehenden Ortsplanung erteilt werden.

2.3.3. 2.3.3.1. Die Beschwerdeführer 1 machen noch geltend, eine Baute mit einem Flachdach ordne sich nicht in den baulichen Kontext der Umgebung ein. In der Baugruppe iii.2 weisen die bestehenden Gebäude zu einem grossen Teil Walm- bzw. Krüppelwalm- oder Mansardendächer auf, häufig mit einer bedeutenden Dachneigung. Diese Dächer verleihen dem Quartier ein besondere, markante Typizität. Es gebe kein einziges Haus mit einem Flachdach (Beschwerde, S. 11). Bereits

vorinstanzlich (vgl. Einsprache vom 9. Oktober 2020, S. 6) hatten sie geltend gemacht, dass der geplante, sehr streng wirkende und mit einem Flachdach versehene Kubus ein neues Element wäre, das dem Quartier wesensfremd wäre und nicht einmal ansatzweise in das bestehende Strassenbild einpassen würde. Sie machten weiter darauf aufmerksam, dass sämtliche Häuser in der Umgebung des Baugrundstücks geneigte Dachflächen aufweisen, welche, mit anderen architektonischen Elementen den Stil dieser Häuser prägen. 2.3.3.2. Gemäss Art. 40 Abs. 2 Bst. b nGBR sind in den Schutzperimetern und –zonen zugelassene Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Sie haben sich als solche und im baulichen Kontext einzuordnen. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen. Gemäss Art. 3 Abs. 2 Bst. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) sollen sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen. In Anwendung dieser Bestimmung hat der kantonale Gesetzgeber Art. 125 RPBG erlassen, welcher vorsieht, dass Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume auf die bauliche und landschaftliche Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen abgestimmt und so gestaltet und unterhalten werden müssen, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Kantonsgericht KG Seite 13 von 19 Sieht wie vorliegend das kantonale Recht eine Ästhetikklausel vor, ist diese auf sämtliche Bauten und Anlagen anwendbar, selbst wenn diese zonenkonform sind. Sie sind so zu gestalten, dass einen guten Gesamteindruck entsteht. Ein Bauverbot aufgrund der Ästhetikklausel stellt einen Eingriff in die von der Bundesverfassung gewährleisteten Eigentumsгарantie (Art. 26 BV) dar, der auf einer gesetzlichen Grundlage basieren, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein muss. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, kann ein Bauprojekt aufgrund der Ästhetikklausel untersagt werden, selbst, wenn das Projekt alle übrigen kantonalen und kommunalen baupolizeilichen Vorschriften beachtet (Urteil KG FR 602 2021 81 vom 26. August 2022 E. 8.1 m. H.). Ein überwiegendes öffentliches Interesse kann zum Beispiel angenommen werden, wenn es darum geht, einzelne Objekte, ganze Ensembles von Bauten oder deren nähere Umgebung zu schützen, die ausgesprochene ästhetische Qualitäten aufweisen, welche das Bauvorhaben nicht aufweist oder durch dessen Bau beeinträchtigt würden (vgl. Urteil BGer 1C_55/2019 vom 16. März 2020 E. 5.2). Indes darf die Anwendung einer positiven Ästhetikklausel nicht dazu führen, dass generell – etwa für die ganze Dorfkernzone – die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde. Hat der Gesetzgeber z.B. eine bestimmte Geschosshöhe zugelassen, ginge es nicht an, generell nur ein Geschoss weniger zu bewilligen mit der Begründung, nur dadurch würde eine gute Gesamtwirkung erreicht. Die Ästhetikklausel darf auch nicht die Funktion einer Planungszone übernehmen und dazu verwendet werden, die bestehenden Bauvorschriften ausser Kraft zu setzen und eine künftige Nutzungsordnung zu sichern. Die Frage, ob eine gute Gesamtwirkung im Sinne [der kantonalen Bestimmung] erzielt wird, ist im Einzelfall anhand der konkreten Verhältnisse zu prüfen. Den kommunalen Behörden steht bei der Anwendung der Bestimmung ein Ermessensspielraum zu, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist. Ist der Einordnungsentscheid einer kommunalen Behörde nachvollziehbar, beruht er mithin auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so haben die Rechtsmittelinstanzen diesen zu respektieren und dürfen das Ermessen der kommunalen Behörde nicht durch ihr eigenes ersetzen (vgl. z.B. Urteil BGer 1C_434/2012 vom 28. März 2013 E. 3.3). Abgesehen von einfachen oder klar gelagerten Fällen müssen die Gemeinden jedoch spätestens im Rekursverfahren selber darlegen, welche

Erwägungen für ihren Entscheid massgeblich waren. Bei ungenügender Begründung wird angenommen, die Gemeinden überliessen den Einordnungsentscheid den kantonalen Rechtsmittelinstanzen, welche diesen dann frei prüfen können, ohne verpflichtet zu sein, auf eine mögliche andere Auslegung der Gemeinde Rücksicht zu nehmen (Urteil BGer 1C_116/2018 vom 26. Oktober 2018 E. 4.4). 2.3.3.3. In ihrem Gutachten vom 15. Januar 2021 ging die Gemeinde kaum auf die von den Beschwerdeführenden 1 geltend gemachte Verletzung von Art. 40 nGBR ein und hielt lediglich fest, die Ausgestaltung des Neubaus als einfacher, kubischer Punktbau sei bereits im Rahmen des Vorprüfungsgesuches sowohl von der Gemeinde als auch vom KGA positiv bewertet worden. Eine eigentliche Auseinandersetzung mit den konkreten Verhältnissen fand nicht statt und kann deshalb nicht nachvollzogen werden. Auch in ihrer Stellungnahme zur Beschwerde äussert sich die Gemeinde hierzu nicht, sondern erklärt, an ihrem Gutachten festzuhalten und keine weiteren Bemerkungen hinzufügen zu haben. Dem Gutachten des KGA ist in diesem Zusammenhang nichts Konkretes zu entnehmen. Die Behauptung der Beschwerdegegnerin, das KGA habe ein Flachdach ausdrücklich gewünscht (vgl. Beschwerdeantwort, z.B. S. 13), findet in den Akten keine Stütze. Die Vorinstanz hat zusammengefasst festgestellt, dass das kommunale Baureglement keine Vorgaben zur Bauweise der Dachkonstruktion enthält und dass weder die Gemeinde noch das KGA die Konstruktion an sich gerügt haben. Ausserdem seien keine überwiegenden öffentlichen Interessen ersichtlich, welche es gebieten würden, das Bauvorhaben trotz seiner Übereinstimmung mit den

Kantonsgericht KG Seite 14 von 19 kantonalen und kommunalen Vorschriften gestützt auf Art. 125 RPBG zu verweigern (vgl. angefochtener Einspracheentscheid, E. 2 e, S. 5). Vor dem Hintergrund, dass das Bauvorhaben in einer mehrfach in höchster Kategorie geschützten Umgebung erstellt werden soll, ist die pauschale Behauptung, es seien keine überwiegenden öffentlichen Interessen ersichtlich, ungenügend. Dies auch vor dem Hintergrund, dass weder die Gemeinde noch das KGA die Konstruktion gerügt haben. Diese Behörden haben das Bauprojekt nämlich offensichtlich nicht einer umfassenden Prüfung unterzogen. Einen Hinweis darauf, dass allenfalls doch öffentliche Interessen, insbesondere jene des Heimatschutzes gegen diesen kubischen Punktbau sprechen könnten, liegen in Anbetracht des Mehrfachschutzes auf der Hand und gehen zum Beispiel aus dem ISOS hervor, welches bei einer solchen Interessenabwägung zu berücksichtigen ist (vgl. E. 2.1.2 und 2.1.3.2 hiervor). Danach wirken die später erstellten Wohnhäuser ["Mehrfamilienhausblöcke 3. V. 20. Jh.", vgl. Inventarblatt, S. 12] dort störend, wo sie das traditionelle kleinteilige Bebauungsmuster verlassen haben und als grossvolumige Klötze mitten im locker bebauten, von Gärten durchsetzten Villenquartier stehen. Auch wenn das heutige Projekt nicht mit der damaligen Bauweise der Blöcke verglichen werden kann, zeigt dieser Hinweis dennoch auf, dass klare Interessen bestehen. Unter diesen Umständen ist es angezeigt, diese Frage sorgfältig abzuklären und das Projekt ebenfalls in Bezug auf diesen Punkt von einer der vorerwähnten spezialisierten Kommission (vgl. E. 2.2.3 hiervor) begutachten zu lassen, um schliesslich eine umfassende Interessenabwägung vornehmen zu können. Hinzu kommt, dass die Integration von Neubauten in bestehende Quartiere häufig über Vorschriften betreffend Dachneigung, Fensteröffnungen, Materialien etc. in den Baureglementen umschrieben werden. In der vorliegenden Schutzzone sind derartige Überlegungen, wenn solche Vorschriften im Reglement fehlen, von grundlegender Bedeutung. Auch aus diesem Grund ist die Beschwerde gutzuheissen und die angefochtenen Entscheide aufzuheben. 2.3.4. Schliesslich machen die Beschwerdeführer 1 eine Verletzung von Art. 9 nGBR geltend. Die Voraussetzungen für eine

Ausnahmebewilligung zum Entfernen von geschütztem Gehölze seien nicht gegeben. Der Antrag auf Erteilung der Ausnahmebewilligung beruhe ausschliesslich auf finanziellen Überlegungen, es gehe einzig darum, das Baugrundstück optimal auszunutzen. Dies sei nicht genügend. Zudem könne die angeführte Begründung auf jedes beliebige Grundstück übertragen werden, auf welchem sich geschützte Naturobjekte und Gehölze befinden. Es sei keine Ausnahme-situation aufgezeigt worden, so dass keine Ausnahmebewilligung hätte erteilt werden dürfen. Schliesslich sei auch hier unberücksichtigt geblieben, dass die Bäume, die gefällt werden sollen, Bestandteil einer bedeutsamen Freifläche bilden, die für die Erhaltung des Charakters des Ortsbildes und der Struktur des wertvollen Wohnquartiers wesentlich sei. Solche Flächen seien gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans zu schützen und zu erhalten. Vorliegend ist unbestritten, dass gewisse Pflanzen, die für das Bauvorhaben entfernt werden müssten, i.S.v. Art. 9 nGBR bzw. Art. 22 Abs. 2 NatG geschützt sind. Ausnahmen werden in Anwendung von Art. 20 NatG durch die Gemeinde bewilligt (Art. 22 Abs. 3 NatG). Lässt sich eine Beeinträchtigung [...] durch technische Eingriffe unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so können Ausnahmen von den Schutzbestimmungen bewilligt werden (Art. 20 Abs. 1 NatG). Ausnahmen werden unter der Bedingung gewährt, dass besondere Massnahmen für den grösstmöglichen Schutz, die Wiederherstellung oder, falls dies nicht möglich ist, einen angemessenen Ersatz getroffen werden; ist eine Wiederherstellung oder ein Ersatz nicht möglich, so muss stattdessen ein Geldbetrag in der Höhe der angenommenen Kosten für die Wiederherstellung oder den Ersatz geleistet werden (Art. 20 Abs. 2 NatG).

Kantonsgericht KG Seite 15 von 19 Gestützt auf diese Bestimmung ist eine Beeinträchtigung, bzw. ein Entfernen des Gehölzes grundsätzlich zu vermeiden. Jedenfalls ist eine Interessenabwägung vorzunehmen. Dabei sind das Ausmass des Verlustes und das dadurch beeinträchtigte öffentliche Interesse gegen die privaten und/oder öffentlichen Interessen am Eingriff aufzuwiegen. Erst wenn sich Eingriffe unter Abwägung aller Interessen als unvermeidlich erweisen, stellt sich die Frage nach den Schutz-, Wiederherstellungs- oder Ersatzmassnahmen. Mit Schutz-, Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen lässt sich demnach ein technischer Eingriff in ein Biotop nicht rechtfertigen; sie sind vielmehr Folge der Bewilligung des Eingriffs. Eine Erteilung einer Ausnahmebewilligung erfordert mithin eine umfassende Interessenabwägung, wobei insbesondere auch geprüft werden müsste, ob mildere Massnahmen ausreichend sind (vgl. Urteile KG FR 602 2016 85 vom 10. Januar 2017 E. 4. m. H. und 602 2016 7 vom 24. August 2017 E. 6). Nach der Rechtsprechung dient eine Ausnahmebewilligung dazu, im Einzelfall Härten und vom Gesetzgeber offensichtlich nicht gewollte Wirkungen zu vermeiden. Sie darf jedoch nicht dazu eingesetzt werden, um generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen lassen und im Ergebnis auf eine Änderung des Gesetzes hinauslaufen. Die Ausnahmebewilligung dient somit der Verfeinerung der schematischen Norm im besonders gelagerten Einzelfall. Sie soll es ermöglichen, jene Regelung zu treffen, die der Gesetzgeber in Kenntnis der Verhältnisse vernünftigerweise getroffen hätte. Nach feststehender Rechtsprechung erlauben persönliche oder finanzielle Gründe wie der individuelle Raumbedarf oder der Wunsch nach einer möglichst gewinnbringenden Nutzung des Grundstücks in der Regel die Erteilung einer Ausnahmebewilligung nicht. Eine solche setzt vielmehr objektive Besonderheiten voraus, wie sie sich etwa aus der Lage und Form der Parzelle, der Beschaffenheit des Baugrunds, dem Zweck des Bauvorhabens, technischen oder planerischen Besonderheiten ergeben (vgl. Urteile BGer 1C_421/2012 vom 23. Dezember

2013 E. 8; 1C_136/2021 vom 13. Januar 2022 E. 4.1.2). Gemäss Art. 22 Abs. 1 NatG ist Gehölze ausserhalb des Waldareals nur geschützt, wenn es sich u.a. ausserhalb der Bauzone befindet. Vorliegend hat die Gemeinde diesen Schutz auf jenes innerhalb der Bauzone erweitert, sofern es sich zusätzlich in einem Schutzperimeter befindet. Somit soll Gehölze, welches sich in einem Schutzperimeter befindet und die übrigen Voraussetzungen von Art. 9 nGBR erfüllt, grundsätzlich nicht entfernt werden. Von vornherein nicht als objektive Besonderheit können deshalb die Bedingungen gelten, welche mit den gesetzgeberischen Schutzbestimmungen einhergehen. Diese gelten für den ganzen Perimeter und sind nicht einzelfallbezogen. Nicht anders kann es sich mit den Vorschriften betreffend geschützte Bauten verhalten. Diese schärferen Vorschriften sind vom Gesetzgeber gewollt und vermögen nicht für sich alleine eine Ausnahmebewilligung zu rechtfertigen. Vielmehr sind sie als zusätzlicher Schutz bei der Interessenabwägung miteinzubeziehen (vgl. auch zitiertes Urteil KG FR 602 2016 85 E. 5). Vorliegend geht aus der Begründung zum Gesuch um Erteilung der Ausnahmebewilligung vom 28. August 2020 hervor, dass die Bewilligung notwendig sei, um die Bedingungen des KGA einzuhalten. Der Bau solle an die Baulinien im Norden und Osten gesetzt werden und eine punktuelle, klare Volumetrie aufweisen, um die bestehende Villa nicht zu beeinträchtigen. Zudem seien sämtliche Bewohner und Besucherparkplätze unterirdisch in einer Einstellhalle anzuordnen. Dies sind allerdings alle Bedingungen, welche von den anwendbaren Schutzvorschriften abgeleitet werden. Objektive Besonderheiten wie es die Rechtsprechung verlangt, können darin nicht gesehen werden. Sie vermögen für sich alleine keine Ausnahmebewilligung rechtfertigen, sondern sind im Gegenteil bei der vorzunehmenden Interessenabwägung zu berücksichtigen. Zudem ist auch hier der ISOS-Schutz als Bundesinteresse zu berücksichtigen (vgl. E. 2.1.2 hiervor). Dem Inventarblatt kann entnommen werden, dass die Gärten und Pärke sowie der reiche Baumstand wesentliche Bestand-

Kantonsgericht KG Seite 16 von 19 teile der Ganzheiten bilden und unbedingt erhalten bleiben sollen (vgl. E. 2.1.3.2 hiervor). Es fehlt vorliegend nicht nur gänzlich eine entsprechende Interessenabwägung – sowohl beim Entscheid des Gemeinderates (vgl. Gutachten vom 15. Januar 2021) als auch dem Entscheid der Vorinstanz. Ebenso wenig wurde in diesen Bereichen spezialisierte Behörden wie das KGA oder die Kommission für Architektur und Siedlungsgestaltung zur Stellungnahme eingeladen. Unter diesen Umständen erweist sich die erteilte Ausnahmebewilligung als ungültig. In Gutheissung der Beschwerde 1 in diesem Punkt sind die angefochtenen Entscheide auch aus diesem Grund aufzuheben. 2.4. Die Beschwerdeführer 2 und 3 schliesslich stören sich an der Zufahrt und machen insbesondere geltend, dass diese nicht gesichert und gefährlich sei. Ausserdem sei die von ihnen alternativ vorgeschlagene Zufahrt nicht geprüft worden. Im angefochtenen Einspracheentscheid führt die Vorinstanz aus, dass die Bedingungen des Amtes für Mobilität (MobA), einen Nachweis der Sichtverhältnisse einzureichen sowie eine Lichtsignalanlage mit Priorisierung der Einfahrt (inkl. Wartebereich für ein Fahrzeug) zu installieren, erfüllt worden seien, so dass das MobA am 23. März 2021 ein günstiges Gutachten mit Bedingungen erstellt habe. Die Rügen würden sich deshalb als unbegründet erweisen. Aus dem sich in den Akten und hiernach zum Teil reproduzierten Sichtnachweis ist ersichtlich, dass ein grosser Teil der heute an die T. _____strasse angrenzende Einfriedung entfernt werden müsste. Dabei geht es nicht nur um die Einfriedung des Grundstücks, auf dem das vorliegende Bauvorhaben geplant ist, sondern auch um jene auf dem (restlichen) Grundstück Art. hhh GB, auf dem sich die geschützte Villa befindet: Die Einfriedung ist durch Art. 10 nGBR geschützt. Wie erwähnt (vgl. E. 2.2.1 hiervor) dehnt sich der

Schutzumfang auf die wesentliche Aussengestaltung (Bodenbelag, Mauern, Einfriedungen, Baumbestand, Strassenraum usw.) aus, wenn es sich dabei um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes handelt (Art. 10 Abs. 7 nGBR). Zwar geht nicht ausdrücklich aus dem Gutachten des KGA vom 15. Januar 2021 hervor, dass es sich bei der Einfriedung um eine

Kantonsgericht KG Seite 17 von 19 solche wesentliche Komponente handelt, allerdings hat dieses die Bedingung gestellt, dass die bestehenden Einfriedungen mit ihren Postamenten und Eisenntoren weitgehend zu erhalten sind und dass die neue Zufahrt zur Tiefgarage optimal in die bestehende Anlage eingepasst und integriert werden soll. Gleiches kann dem ISOS entnommen werden. Dieses erwähnt nämlich explizit die umzäunten Gärten und Pärke als wesentliche Bestandteile der Ganzheiten. Daraus folgt, dass die Einfriedungen grundsätzlich vollständig zu erhalten sind. Auch bei diesem Punkt hätte somit eine umfassende Interessenabwägung, insbesondere unter Einbezug der ISOS-Schutzinteressen (vgl. E. 2.1.2 hiervor) vorgenommen werden müssen, was jedoch weder vom KGA noch von der Vorinstanz (nachvollziehbar) getan wurde. Was das Gutachten des KGA, bzw. die zitierte Bedingung angeht, kann daraus jedenfalls weder herausgelesen werden, welche Interessen berücksichtigt, noch wie diese gewichtet wurden. Ebenfalls fehlen Überlegungen zu allfälligen möglichen mildereren Eingriffen, bzw. im Sinne der Beschwerden 2 und 3 zu alternativen Möglichkeiten. Auch hier wäre das Unterbreiten des Projekts an eine spezialisierte Kommission angezeigt gewesen. Die Beschwerden 2 und 3 sind gutzuheissen und die angefochtenen Entscheide auch aus diesem Grund aufzuheben. Eine Durchführung eines Augenscheins erweist sich unter diesen Umständen als unnötig. Die entsprechenden Anträge der Beschwerdeführer 2 und 3 sind abzuweisen. 3. Mit dem Entscheid in der Hauptsache (602 2022 56) wird das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerdeführer 1 (602 2022 57) gegenstandslos und ist als solches abzuschreiben. 4. Die Gerichtskosten, die auf CHF 3'000.- festgelegt werden, sind dem Verfahrensausgang entsprechend zu drei Vierteln (ausmachend CHF 2'250.-) der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen, die am Beschwerdeverfahren teilgenommen und das Baubewilligungsgesuch aufrechterhalten hat (Art. 131 VRG; Art. 1 und 2 des kantonalen Tarifs vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz [Tarif VJ; SGF 150.12]; Urteil BGer 1C_233/2009 vom 30. September 2009 E. 3). Dem Staat sind keine Kosten aufzuerlegen (Art. 133 VRG). Die von den Beschwerdeführern 1, 2 und 3 geleisteten Kostenvorschüsse in der Höhe von je CHF 1'500.- werden diesen zurückerstattet. Die obsiegenden Beschwerdeführenden 1 haben Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 137 ff. VRG). Diese wird basierend auf der eingereichten Kostenliste vom 6. April 2023 auf CHF 4'370.85 festgelegt (CHF 3'958.35 Honorar; CHF 100.- Auslagen; zzgl. 7.7 % MwSt., ausmachend CHF 312.50). Dieser Betrag ist zu drei Vierteln, ausmachend CHF 3'278.15 (inkl. MwSt.), der Beschwerdegegnerin und zu einem Viertel, ausmachend CHF 1'092.70 (inkl. MwSt.), dem Staat Freiburg aufzuerlegen (Art. 141 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 132 Abs. 1 VRG). Den obsiegenden nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdeführern 2 und 3 sind keine Parteientschädigungen, welche die Kosten einer Vertretung und die übrigen Kosten, insbesondere Reisekosten beinhalten (Art. 140 VRG), zuzusprechen.

Kantonsgericht KG Seite 18 von 19 (Dispositiv auf nachfolgender Seite)

Kantonsgericht KG Seite 19 von 19 Der Hof erkennt: I. Die Verfahren 602 2022 29, 602 2022 30, 602 2022 56 und 602 2022 57 werden vereinigt. II. Die Beschwerden 1 (602 2022

56), 2 (602 2022 30) und 3 (602 2022 29) werden im Sinne der Erwägungen gutgeheissen. Die Entscheide des Oberamtmanns vom 7. Januar 2022 betreffend Baubewilligung und Einsprachen werden aufgehoben. III. Der Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung (602 2022 57) wird als gegenstandslos abgeschrieben. IV. Die Gerichtskosten werden auf CHF 3'000.- festgesetzt und der Beschwerdegegnerin zu $\frac{3}{4}$, d.h. im Umfang von CHF 2'250.-, auferlegt. V. Die von den Beschwerdeführenden 1, 2 und 3 geleisteten Kostenvorschüsse von je CHF 1'500.- werden diesen im selben Umfang zurückerstattet. VI. Den Beschwerdeführenden 1 wird zuhanden von Rechtsanwalt Daniel Schneuwly eine Partei-entschädigung in der Höhe von CHF 4'370.85 (Honorar und Auslagen von CHF 4'058.35; zzgl. MwSt. zu 7.7 %, ausmachend CHF 312.50) zugesprochen. Davon wird ein Betrag von CHF 3'278.15 der Beschwerdegegnerin und ein Betrag von CHF 1'092.70 dem Staat Freiburg auferlegt (je inkl. MwSt.). VII. Zustellung. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Bundesgericht eingereicht werden. Gegen die Festsetzung der Höhe der Verfahrenskosten und der Parteientschädigung 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, 4. Mai 2023/cth Der Präsident Die Gerichtsschreiberin-Berichterstatlerin

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