

FR_GERICHTE 602 2023 58 vom 21. Oktober 2024

FR Kantonsgericht, 2024-10-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2023_58

FR: FR_GERICHTE 602 2023 58 du 21 octobre 2024

IT: FR_GERICHTE 602 2023 58 del 21 ottobre 2024

Regeste

Urteil des II. Verwaltungsgerichtshofes des Kantonsgerichts | Raumplanung und Bauwesen

Erwägungen

E. 1

Das Kantonsgericht ist zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig (Art. 114 Abs. 1 Bst. a des kantonalen Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; SGF 150.1]; Art. 88 Abs. 3 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 2008 [RPBG; SGF 710.1]). Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des Grundstücks Art. bbb, das durch die angefochtenen Entscheide tangiert wird. Er ist folglich durch die Entscheide beschwert, zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert und hat sämtliche vorherigen Rechtsmittel ausgeschöpft (Art. 76 VRG; Art. 118 VRG; Art. 88 Abs. 3 RPBG). Die Beschwerdefrist wurde eingehalten (Art. 79 Abs. 1 VRG) und der Kostenvorschuss wurde rechtzeitig geleistet (Art. 128 VRG). Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

E. 1.0

auf 1.5 erhöht wurde, und ebenfalls im Ortsbildschutzperimeter liegt, ergibt sich schliesslich auch, dass ein Verbleib des Gemüsegartens (1'518 m²) in der Dorfzone, unter Auferlegung eines Bauverbotes, jedoch mit der Möglichkeit einer Übertragung der Geschossflächenziffer vom Gemüsegarten auf den Rest der Parzelle Art. bbb, mit Blick auf den Ortsbildschutz und die Einfügung der Bauten in diesem Perimeter offensichtlich nicht adäquat erschien. Die konkrete Ausübung des der Gemeinde zustehenden Planungsermessens im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage ist damit auch aus diesem Blickwinkel nicht zu beanstanden.

E. 2

Das Beschwerdeverfahren wird in der Sprache des angefochtenen Entscheides durchgeführt (Art. 37 Abs. 1 VRG), wobei Ausnahmen möglich sind, wenn die Umstände es rechtfertigen (Art. 38 Abs. 1 VRG). Vorliegend hat die Vorinstanz den Gesamtgenehmigungsentscheid auf Französisch und den Beschwerdeentscheid auf Deutsch verfasst. Da auch die Beschwerdeschrift in deutscher Sprache verfasst wurde, die Vorinstanz eine (zweisprachige) kantonale Behörde ist und die betroffene Gemeinde ebenfalls zweisprachig agiert, wird das vorliegende Verfahren in deutscher Sprache geführt.

Kantonsgericht KG Seite 5 von 17

E. 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 Rüge der Unangemessenheit ist in casu ausgeschlossen, da diese bereits durch die Vorinstanz im Rahmen des angefochtenen Entscheides geprüft werden konnte (vgl. Art. 78 Abs. 2 VRG und Art. 33 Abs. 3 Bst. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [RPG; SR 700] e contrario). Die Beschwerdebehörde hat bei ihrem Entscheid im Auge zu behalten, dass sie Rechtsmittel- und nicht Planungsinstanz ist. Die Überprüfung hat sich sachlich vor allem dort zurückzuhalten, wo es um lokale Angelegenheiten geht, hingegen so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten. Im Rechtsmittelverfahren ist immer auch Art. 2 Abs. 3 RPG zu beachten, wonach die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden darauf achten, den ihnen nachgeordneten Behörden den zur Erfüllung ihrer Aufgaben nötigen Ermessensspielraum zu lassen. Ein Planungsentscheid ist daher zu schützen, wenn er sich als zweckmässig erweist, unabhängig davon, ob sich weitere, ebenso zweckmässige Lösungen erkennen lassen (BGE 127 II 238 E. 3b/aa mit Hinweisen).

E. 4

In formeller Hinsicht rügt der Beschwerdeführer eine Verletzung seines rechtlichen Gehörs. Die Vorinstanz sei ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen und habe die von ihm vorgebrachten Argumente ungenügend geprüft. Zudem bemängelt er die Aktenführung.

E. 4.1

Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheides dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör fliesst die Verpflichtung einer Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei muss sie sich nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen, sondern kann sich auf die wesentlichen Punkte beschränken. Der Begründungspflicht ist Genüge getan, wenn sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (vgl. BGE 141 III 28 E. 3.2.4).

E. 4.2

Den angefochtenen Entscheiden kann ohne Weiteres entnommen werden, weshalb die Vorinstanz die Beschwerde abgewiesen bzw. die Genehmigung für die Ortsplanungsrevision in Bezug auf die Umzonung des Gemüsegartens auf Art. bbb vorbehaltlos erteilt hat. Die Vorinstanz listete die in der Beschwerde erhobenen Argumente, welche sich im Grundsatz nicht von denjenigen in der Einsprache unterscheiden, kurz auf und legte anschliessend unter Einbezug der Expertise des KGA dar, aus welchen Gründen der Gemüsegarten in die Schlosszone umgezont werde. Dem Beschwerdeführer war es denn auch möglich, die Entscheide der Vorinstanz sachgerecht anzufechten, wovon die 27-seitige Beschwerdeschrift vor Kantonsgericht zeugt. Dies gilt ebenfalls hinsichtlich seiner Rüge, wonach der Einspracheentscheid von der Gemeinde ungenügend begründet worden sei. Entsprechend ist eine Verletzung der Begründungspflicht nicht ersichtlich.

E. 4.3

Betreffend die mangelhafte Aktenführung ist festzuhalten, dass vorliegend die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Courgevieux strittig ist. Die Gemeinde hat diese in den Amtsblättern Nr. 25 vom 24. Juni 2016 (erste öffentliche Auflage) sowie Nr. 38 vom 21.

September 2018 (zweite öffentliche Auflage) publiziert und öffentlich aufgelegt. In den aufgelegten Dossiers

Kantonsgericht KG Seite 6 von 17 waren sämtliche Akten der Ortsplanung ersichtlich, darunter Pläne sowie Berichte und Gutachten der kantonalen Fachstellen. Diese Akten konnten vom Beschwerdeführer ohne Weiteres eingesehen werden, wovon das Akteneinsichtsgesuch vom 9. Mai 2023 und der E-Mail-Verkehr zwischen dem Beschwerdeführer und der Vorinstanz vom 9. Mai 2023 bzw. 10. Mai 2023 betreffend die Akteneinsicht zeugen. Der Beschwerdeführer macht denn auch nicht geltend, dass ihm spezifische Dokumente nicht ausgehändigt wurden, sondern erklärte pauschal, dass sich das vor Ort vorgefundene Dossier "als eine bescheidene Ansammlung einzelner Dokumente, dessen Vollständig nach wie vor fraglich erscheint", entpuppte habe. Wenn auch die Art der Dossierführung durch die Behörden noch Verbesserungspotenzial aufweisen mag, erwies sich das Dossier insgesamt für das Kantonsgericht als nachvollziehbar (vgl. zum Ortsplanungsverfahren der Gemeinde Courgevaux überdies auch das [noch nicht rechtskräftige] Urteil KG 602 2023 56, 59 und 62 vom 1. Februar 2024, in dem die Aktenführung nicht gerügt wurde). Namentlich ist auch in keiner Weise erkennbar, dass dem Beschwerdeführer relevante Akten vorenthalten worden wären; er hat das mit der Stellungnahme der Vorinstanz übermittelte Aktenverzeichnis vom 26. September 2023 nicht beanstandet und konnte in Kenntnis der geplanten strittigen Umzonung sämtliche vorhandenen Rechtsmittel ausschöpfen. Insgesamt ist deshalb die Rüge der Gehörsverletzung als unbegründet abzuweisen.

E. 5

In materieller Hinsicht ist die Umzonung des Gemüsegartens auf Art. bbb von der Dorfzone in die Schlosszone streitig. Der Beschwerdeführer beantragt, die Entscheide der Vorinstanz vom 26. April 2023 seien aufzuheben und der Gesamtrevision der Ortsplanung (2. öffentliche Auflage 2018) sei die Genehmigung zu verweigern. Eventualiter seien die angefochtenen Entscheide aufzuheben und der Umzonung des Gemüsegartens auf Art. bbb sei die Genehmigung zu verweigern.

E. 5.1

Die Planung des Gemeindegebiets ist Sache der Gemeinde (Art. 34 Abs. 1 RPBG). Die Gemeinde erstellt hierfür einen Ortsplan, der sich an den kantonalen Richtplan zu halten hat und mindestens alle 15 Jahre überprüft und nötigenfalls geändert werden muss (Art. 34 Abs. 2 und 3 RPBG). Der Ortsplan enthält das Richtplandossier, den Zonennutzungsplan und die Vorschriften dazu sowie allfällige Detailbebauungspläne (Art. 39 Abs. 1 RPBG). Der Zonennutzungsplan ordnet die zulässige Nutzung des Bodens (Art. 14 Abs. 1 RPG). In der Regel bezeichnet er die Bauzonen, die Landwirtschaftszonen und die Schutzzonen (Art. 14 Abs. 2 RPG; siehe auch Art. 43 Abs. 1 RPBG). Die Bauzonen werden in verschiedene Arten unterteilt (z.B. Kernzonen, Mischzonen, Arbeitszonen; vgl. Art. 50 RPBG). Schutzzonen werden ausgeschieden, um einem überwiegenden öffentlichen Interesse am Schutz der Natur, der Landschaft, der Kulturgüter oder der natürlichen Ressourcen gerecht zu werden (Art. 59 Abs. 1 RPBG). Sie umfassen insbesondere auch bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler (siehe Art. 17 Abs. 1 Bst. c RPG). Sie bezwecken unter anderem den Schutz von Bauten und Ortsbildern sowie von historischen oder archäologischen Stätten, die für die Gemeinschaft als Zeugen geistiger Tätigkeit, künstlerischen Schaffens und des gesellschaftlichen Lebens eine besondere

Bedeutung aufweisen (Art. 59 Abs. 2 Bst. a RPBG). Für die im Zonennutzungsplan bezeichneten Zonen erlässt der Gemeinderat ein Gemeindebaureglement (GBR), welches die anwendbaren Raumplanungs- und Bauvorschriften enthält (Art. 60 Abs. 1 RPBG). Gemäss Art. 72 RPBG können Landschaften und Geotope, bebaute Gebiete sowie historische oder archäologische Stätten, an denen im Rahmen des Natur-, Landschafts- oder Kulturgüterschutzes

Kantonsgericht KG Seite 7 von 17 ein Interesse besteht und die nicht bereits einer Schutzzone zugewiesen sind, in Schutzperimeter eingegliedert werden. Diese überlagern die vom Zonennutzungsplan vorgesehene Grundnutzung und unterstehen besonderen Vorschriften (Abs. 1). Sind ganze alleinstehende Objekte oder Teile davon von Interesse, so können für sie ebenfalls spezifische Schutzmassnahmen festgelegt werden (Abs. 2). Schutzmassnahmen der Spezialgesetzgebung gelten als besondere Schutzmassnahmen (Abs. 3). Die Vorschriften eines Schutzperimeters können vorsehen, dass die in diesen Perimetern bewilligten Bauten, Reparaturen und Umbauten in ihren Dimensionen, Massen, Materialien, Farben und ihrer generellen Form mit dem Ortscharakter übereinstimmen müssen (Art. 73 Abs. 2 RPBG). Gemäss Art. 74 RPBG erfolgt die Unterschutzstellung (unter Vorbehalt der Spezialgesetzgebung) durch die Zonennutzungspläne und die dazugehörigen Vorschriften (Abs. 1); das Verfahren richtet sich nach Art. 77 und Art. 83–89 RPBG (Abs. 3).

E. 5.2

Auf kantonaler Ebene bildet der kantonale Richtplan das Instrument, mit dem der Staatsrat die Strategie der Kantonalplanung und die Mittel für deren Umsetzung bestimmt (Art. 13 Abs. 1 RPBG). Er berücksichtigt unter anderem die Konzepte und Sachpläne des Bundes (Art. 13 Abs. 3 RPBG; vgl. auch Art. 6 RPG). Der kantonale Richtplan legt für die von ihm behandelten Themen die Grundsätze fest, nimmt die Aufgabenteilung zwischen den betroffenen Amtsstellen vor und bestimmt, wie der Richtplan in der Regional- und Ortsplanung umgesetzt wird. Er besteht aus einem Text, einer Gesamtkarte und detaillierten Karten, die seinen verbindlichen Inhalt bilden (Art. 14 Abs. 1 und Abs. 2 RPBG). Mit der Annahme durch den Staatsrat ist der kantonale Richtplan für die Kantons- und Gemeindebehörden verbindlich (Art. 18 Abs. 1 RPBG; siehe auch Urteil BGer 1C_536/2019, 1C_537/2019 vom 16. September 2020 E. 5.4 ff.).

E. 5.3

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

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) gemäss der entsprechenden Verordnung vom 13. November 2019 (VISOS; SR 451.12). Seit dem 1. Dezember 2017 schlüsselt das ISOS die Ortsbilder in klar begrenzte Ortsbildteile, die gemeinsam einen geschlossenen Ortsbildperimeter bilden und mit den Erhaltungszielen "A" (Erhalten der Substanz bzw. Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche), "B" (Erhalten der Struktur) oder "C" (Erhalten des Charakters) gekennzeichnet sind (vgl. den Anhang zu den Weisungen des Eidgenössischen Departements des Innern [EDI] vom 1. Januar 2020 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS [WISOS]). Durch die Erhaltungsziele sowie deren konkrete Umsetzung soll sichergestellt werden, dass die wertvollen Eigenheiten des Ortsbildes ungeschmälert erhalten bleiben. Zusätzlich zu den Erhaltungszielen bietet das ISOS Anregungen zu einer nachhaltigen Planung, um den Erhalt des baulichen Erbes und die besondere Qualität der Siedlungen für die Zukunft zu gewährleisten (siehe hierzu die Empfehlung zur Berücksichtigung der Bundesinventare

Kantonsgericht KG Seite 8 von 17 nach Art. 5 NHG in der Richt- und Nutzungsplanung des eidgenössischen Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation sowie des Eidgenössischen Departements des Innern vom 15. November 2012 [aufrufbar unter: www.bak.admin.ch, Rubrik Baukultur, ISOS und Ortsbildschutz, Materialien, S. 13, zuletzt besucht am 21. Oktober 2024]). Das ISOS erfasst grundsätzlich nur Objekte von nationaler Bedeutung; im Rahmen der Erstinventarisierung wurden allerdings auch Ortsbilder von regionaler und lokaler Bedeutung anhand der ISOS-Methode aufgenommen, die nicht Bestandteil des Bundesinventars bilden (siehe hierzu: www.bak.admin.ch, Rubrik Baukultur, ISOS und Ortsbildschutz, Ortsbildaufnahmen [zuletzt besucht am 21. Oktober 2024]). Der Schutz solcher Ortsbilder von regionaler oder lokaler Bedeutung fällt allein in den Zuständigkeitsbereich der Kantone (vgl. Art. 78 Abs. 1 BV; siehe auch Urteil KG FR 602 2019 127 vom 14. Oktober 2020 E. 3.3). Ortsbilder von regionaler oder lokaler Bedeutung, die im Rahmen der Erstinventarisierung mit der ISOS-Methode aufgenommen wurden, betrachtet der Kanton Freiburg gemäss kantonalem Richtplan als kantonales Verzeichnis im Sinne des kantonalen Gesetzes vom 7. November 1991 über den Schutz der Kulturgüter (KGSG; SGF 482.1; vgl. kantonaler Richtplan, T115, Abschnitt C Ziff. 1, Ziele). Der kantonale Richtplan gibt hierbei vor, dass die Schutzziele für die schützenswerten Ortsbilder regionaler Bedeutung gemäss ISOS umzusetzen sind (kantonaler Richtplan, T115, Abschnitt C Ziff. 1, Ziele). Dies beinhaltet die Bezeichnung der durch das ISOS festgelegten Perimeter und die Bestimmung ihrer Schutzkategorie anhand dessen Evaluationsskala und der dort festgelegten Erhaltungsziele (kantonaler Richtplan, T115, Abschnitt C Ziff. 2, Grundsätze). Für überbaute Perimeter sind Ortsbilder regionaler Bedeutung entsprechend ihrer Erhaltungsziele (A, B oder C) in die Kategorien 1, 2 oder 3 einzustufen; Umgebungsperimeter sind entsprechend ihrer Erhaltungsziele (a oder b) der Kategorie 1 oder 2 zu subordinieren (kantonaler Richtplan, T115, Abschnitt C Ziff. 2, Grundsätze). Je nach (kantonaler) Schutzkategorie beinhalten die für den Ortsbildschutz anzuwendenden Massnahmen die Erhaltung der mit den Werten A, B und C ins Verzeichnis der unbeweglichen Kulturgüter (RBCI) eingetragenen Objekte und die Anpassung von Neu- oder Umbauten (Lage, Grösse, Materialien, architektonischer Ausdruck) an den Charakter des Ortsbildes (Schutzkategorie 1, 2 und 3), bzw. zusätzlich die Erhaltung der für die Struktur und den Charakter des Ortsbildes bedeutsamen Freiflächen sowie die Anpassung der Gestaltung von Strassen und Wegen an den Charakter des Ortsbildes (Schutzkategorie 1 und 2) oder sie schreiben zusätzlich die Erhaltung der Bestandteile der

bedeutsamen Freiräume sowie das Treffen von Massnahmen zur Reduktion der Auswirkung von Bauten und Gestaltungen, die den Charakter des Ortsbildes stören, vor (Schutzkategorie 1; vgl. hierzu kantonaler Richtplan, T115, Abschnitt C Ziff. 2, Grundsätze).

E. 5.4

Das KGSG enthält die Bestimmungen über den Schutz der Kulturgüter mit Ausnahme der Vorschriften, die in den Regelungsbereich der Raumplanung und der Baupolizei fallen (Art. 1 KGSG). Art. 19 Bst. a KGSG bestimmt, dass unbewegliche Kulturgüter sowie die Bestandteile und das Zubehör von unbeweglichen Objekten, soweit diese selbst von Interesse sind, unter Schutz gestellt werden können. Der Ausdruck unbewegliches Objekt bezeichnet eine Baute, eine bebaute Stätte oder eine historische oder archäologische Stätte (Art. 3 Abs. 2 KGSG). Der Begriff geschütztes Kulturgut bezeichnet ein Kulturgut, das gemäss diesem Gesetz oder der Gesetzgebung über die Raumplanung und die Baupolizei unter Schutz gestellt ist (Art. 4 KGSG). Die Unterschutzstellung der unbeweglichen Kulturgüter erfolgt mit den Mitteln und gemäss den Verfahren, die in der Raumplanungs- und Baugesetzgebung vorgesehen sind. Der Staat führt je ein Verzeichnis der beweglichen und der unbeweglichen Kulturgüter im Sinne von Art. 19 KGSG (Art. 44 KGSG). Das Verzeichnis der unbeweglichen Kulturgüter stellt eine der Grundlagen dar, denen die Gemeinden bei der Ausarbeitung und bei der Änderung der Ortsplanung

Kantonsgericht KG Seite 9 von 17 Rechnung tragen. Die zuständigen Dienststellen der Direktion für Bildung und kulturelle Angelegenheiten (BKAD) beraten die Gemeinden bei der Ausarbeitung und bei der Änderung der Pläne und der dazugehörigen Reglemente (Art. 45 Abs. 2 KGSG). Das Verzeichnis der Kulturgüter wird von der Kulturgüterkommission beschlossen und regelmässig nachgeführt (Art. 46 KGSG). Weiter erstellt der Staat ein Inventar der geschützten Kulturgüter. Dieses wird von den zuständigen Dienststellen der BKAD geführt (Art. 48 KGSG). Das von der Kulturgüterkommission beschlossene Verzeichnis der Kulturgüter enthält Angaben zum Wert eines Objektes als Kulturgut, zu seinem Zustand und bei unbeweglichen Kulturgütern zu deren Standort innerhalb der Stätte (Art. 47 Abs. 2 des kantonalen Ausführungsreglements vom 17. August 1993 zum KGSG [ARKGSG; SGF 482.11]). Der Wert des Objekts als Kulturgut wird gemäss Art. 48 ARKGSG wie folgt eingestuft: A = Hohe Qualität: besonders repräsentatives, seltes und/oder hervorragend gestaltetes Objekt, dessen ursprüngliche Substanz erhalten ist. B = Gute Qualität: repräsentatives und/oder sorgfältig gestaltetes Objekt, dessen ursprüngliche Substanz oder Hauptelemente erhalten sind. C = Durchschnittliche Qualität: repräsentatives Objekt aufgrund gewisser wesentlicher Elemente, deren ursprüngliche Substanz erhalten ist (Abs. 1). In Anlehnung an die Qualifikationskriterien des Bundes erhalten die ins Verzeichnis aufgenommenen unbeweglichen Objekte ausserdem den Vermerk: a) von nationaler Bedeutung, b) von regionaler Bedeutung oder c) von lokaler Bedeutung (Abs. 2). Der Erhaltungszustand des Kulturgutes wird nach folgender Skala beurteilt: 1 = guter Erhaltungszustand oder kunstgerecht restauriert; 2 = teilweise erhalten oder leicht zu restaurieren; 3 = vom Verfall bedroht oder durch Restauration oder Renovation abgewertet; 4 = verfallen oder stark verfallen (Art. 49 ARKGSG). Bei der Erarbeitung der Ortsplanung und deren Revision, bei der Bestimmung der Schutzzonen und der geschützten Bauten arbeiten die Gemeinden mit dem KGA zusammen (Art. 56 Abs. 3 Bst. a ARKGSG).

E. 5.5

Der Vorinstanz obliegt es gemäss Art. 86 RPBG, die Pläne und Vorschriften unter dem Gesichtspunkt der Gesetzes- und Zweckmässigkeit und ihrer Übereinstimmung mit den kantonalen und regionalen (Richt-)Plänen zu prüfen und zu genehmigen (Abs. 3). Dabei hat sie den der Gemeinde beim Erlass der Ortsplanung zustehenden Gestaltungsspielraum zu respektieren (vgl. Urteile KG FR 602 2019 127 vom 14. Oktober 2020 E. 3.4; 602 2017 49 vom 6. Oktober 2017 E. 4a mit Hinweis; BGE 140 I 326 E. 7.3; 127 II 238 E. 3b/aa). Wie erwähnt, gilt bei der Überprüfung der kommunalen Ortsplanung vor allem dort Zurückhaltung, wo es um lokale Angelegenheiten geht; hingegen hat die Behörde so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten.

E. 6

Der Beschwerdeführer macht geltend, dass die (erst im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage vorgesehene) strittige Umzonung des Gemüsegartens auf Art. bbb von der Dorfzone in die Schlosszone nicht hätte erfolgen dürfen, da sich die Sach- und Rechtslage nicht geändert habe und keine raumplanerische Rechtsgrundlage für die Änderung bestehe. Die Umzonung des Gemüsegartens führe zudem zu einer Verletzung seiner Eigentumsgarantie und der Wirtschaftsfreiheit, da sie unverhältnismässig sei und ein öffentliches Interesse an der Umzonung fehle. Das damit einhergehende faktische Bauverbot auf einer brachliegenden Fläche der (bisherigen) Dorfzone widerspreche zudem dem Grundsatz der Verdichtung.

E. 6.1

Nach Art. 21 Abs. 2 RPG werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Ein Zonenplan kann seinen Zweck nur

Kantonsgericht KG Seite 10 von 17 erfüllen, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist (BGE 132 II 408 E. 4.2; 120 Ia 227 E. 2b mit Hinweisen). Hingegen hat der Grundeigentümer keinen Anspruch auf dauernden Verbleib seines Landes in derselben Zone. Planung und Wirklichkeit müssen bei Bedarf in Übereinstimmung gebracht werden (BGE 123 I 175 E. 3a). Für die Beurteilung, ob die Veränderung der Verhältnisse erheblich ist und damit ein öffentliches Interesse an einer Planänderung besteht, bedarf es einer Interessenabwägung unter Berücksichtigung namentlich der Geltungsdauer des anzupassenden Zonenplans, seines Inhalts, des Ausmasses der beabsichtigten Änderung und deren Begründung (vgl. BGE 132 II 408 E. 4.2; 128 I 190 E. 4.2; WALDMANN/HÄNNI, Raumplanungsgesetz, 2006, Art. 21 N. 16 ff.). Je neuer ein Zonenplan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen (BGE 120 Ia 227 E. 2c; 113 Ia 444 E. 5a). Nach Ablauf des Planungshorizonts, der für Bauzonen 15 Jahre beträgt (Art. 15 Bst. b RPG), sind Zonenpläne grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen und nötigenfalls anzupassen (Urteil BGer 1C_513/2014 vom 13. Mai 2016 E. 4.2). Je näher eine Planungsrevision dieser Frist kommt, desto geringer ist deshalb das Vertrauen auf die Beständigkeit des Plans, und umso eher können auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden (Urteile BGer 1C_202/2009 vom 12. Oktober 2009 E. 3.3; 1P.611/2001 vom 25. Januar 2002 E. 3.2). Die Ortsplanung der Gemeinde Courgevaux wurde letztmals am 10.

Mai 1993 und somit vor 31 Jahren genehmigt. Der Planungshorizont von 15 Jahren ist damit um mehr als das Doppelte überschritten. Nach der Rechtsprechung ist der Zonennutzungsplan damit einer Prüfung zu unterziehen, wobei ein Grundeigentümer grundsätzlich keinen Anspruch auf den Verbleib seiner Liegenschaft in einer bestimmten Zone hat. Ob die Veränderung der Verhältnisse eine Umzonung des Gemüsegartens rechtfertigt und damit einhergehend auch ein öffentliches Interesse an der Umzonung besteht, bestimmt sich durch eine Abwägung der sich entgegenstehenden Interessen, welche in den nachfolgenden Erwägungen geprüft werden. Soweit der Beschwerdeführer mit seinen Vorbringen überdies sinngemäss geltend machen möchte, dass nach der ersten öffentlichen Auflage eine Änderung einzelner Bestimmungen der Ortsplanung, verbunden mit einer zweiten öffentlichen Auflage, nicht zulässig sei, ergibt sich dies in keiner Weise aus den gesetzlichen Bestimmungen (vgl. namentlich Art. 83 ff. RPBG). Der Beschwerdeführer kann auch nichts anderes ableiten aus einer von ihm anlässlich der öffentlichen Verhandlung zitierten und in der Folge übermittelten E-Mail des Vize-Gemeindepräsidenten vom 7. Februar 2022 an den vom Beschwerdeführer beauftragten Architekten. Der Vize-Gemeindepräsident schrieb in dieser E-Mail namentlich folgendes: "Wir wollen alle, dass wir den Gemüsegarten wieder in die [Dorfzone] kriegen. Von der Gemeinde ist der Wille da und so bin ich auch überzeugt, dass wir gemeinsam das [KGA] und auch das BRPA überzeugen können". In der Folge hat die Gemeinde offensichtlich die Meinung geändert und auf die Beibehaltung des Gemüsegartens in der Dorfzone verzichtet, was ihr als Planungsbehörde – soweit die Voraussetzungen insbesondere auch hinsichtlich des öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit erfüllt sind (siehe hierzu die nachfolgenden Erwägungen) – grundsätzlich offensteht. Der Vertrauensgrundsatz steht einem solchen Vorgehen nicht entgegen; dies insbesondere, weil die Gemeinde zwar die Planungsbehörde, aber nicht die Genehmigungsbehörde ist. Selbst wenn der Vize-Gemeindepräsident – der keinesfalls als zuständige Genehmigungsbehörde agieren kann – in der erwähnten E-Mail angab, dass ihm das Wort "Kuhhandel" (soweit ersichtlich im Zusammenhang mit der Zonenänderungen auf den Grundstücken Art. bbb und ccc) anlässlich der Sitzung "rausgerutscht" sei, ist dies letztlich nicht entscheidrelevant.

Kantonsgericht KG Seite 11 von 17

E. 6.2

Die Parzelle, auf der sich der strittige Gemüsegarten befindet, liegt zentral im Gemeindegebiet von Courgevaux und ist von Süden her die erste Parzelle, die der Dorfzone zugeteilt ist. Sie bildet den südlichen Ortseingang zum Dorf Courgevaux. Auf nördlicher sowie östlicher Seite grenzt sie an weitere Parzellen der Dorfzone. Westlich wird sie von einer Gemeindestrasse umschlossen, welche die Parzelle von der Wohnzone schwacher Dichte trennt. Von Süden aus grenzt die Parzelle unmittelbar an die Kantonsstrasse, die sie von Art. ccc, die der Schlosszone angehört und auf welchem sich das Schloss de Diesbach de Liebistorf befindet, trennt. Die Fläche der strittigen Parzelle beträgt 5'857 m², wovon eine Fläche von 31 m x 51 m, also gesamthaft 1'581 m², auf den ummauerten Gemüsegarten fallen, der von der Dorfzone in die Schlosszone umgezont wurde. [Plan entfernt] Die von der Kantonsstrasse getrennte und gegenüberliegende Schlossanlage auf Art. ccc besteht gemäss dem Schreiben des KGA bezüglich des Schutzzumfangs der Schlossanlage vom 15. Juni 2016 aus dem Herrenhaus de Diesbach de Liebistorf mit der umgebenden Parkanlage, einem Ökonomiebau im Westen (heute Garage) sowie einer Ziegelei am Südrand des Parks. Ebenfalls zum ursprünglichen Gutsbesitz gehören gemäss

dieser Beurteilung des KGA ein Gutshof von 1808 (Art. ddd) sowie der fragliche Gemüsegarten im Norden des Herrenhauses. Herrenhaus und Ziegelei sind im Bundesinventar schweizerischer Kulturgüter als B-Objekte von regionaler Bedeutung bezeichnet (vgl. Revision KGS-Inventar: Kantonsliste Kanton FR [Stand 1. Januar 2024], aufrufbar unter: www.babs.admin.ch, Rubrik weitere Aufgabenfelder, Kulturgüterschutz, KGS-Inventar [zuletzt besucht am 21. Oktober 2024]). Die Parkanlage des Schlosses sowie der Gemüsegarten sind im Inventar historischer Gärten und Anlagen der Schweiz des internationalen Rats für Denkmäler (ICOMOS) aufgenommen, wobei der Gemüsegarten wie folgt beschrieben wird: "Il s'agit très probablement de l'ancien potager du château"; "Belle enceinte de murs en pierre de molasse crépie avec couvertine en ciment; portail central à deux vantaux en bois et piliers de pierre; barrière en treillis sur un côté". Weiter ist der strittige Gemüsegarten im ISOS-Erstinventar von April 1984, das im Dezember 1991 angepasst wurde, als "Ancien jardin du manoir, enceint d'un mur", als Teil eines Ortsbildes von regionaler Bedeutung mit dem Erhaltungsziel "A" gekennzeichnet und liegt im ISOS-Perimeter II, der seinerseits als "Dégagement de prés, vergers et jardin potagers" beschrieben wird und dem Erhaltungsziel "a" unterliegt (vgl. ISOS-Erstinventar-Datenblatt Nr. 1727 von Dezember 1991, aufrufbar unter: www.map.geo.fr, Rubrik Denkmalschutz [zuletzt gesehen am 21. Oktober 2024]). Ebenfalls ist der Gemüsegarten im kantonalen Verzeichnis der unbeweglichen Kulturgüter (RBCI) als geschütztes Kulturgut mit dem Verzeichniswert "C" und der Schutzkategorie "3" eingetragen.

E. 6.3

Die Vorinstanz stützt sich im angefochtenen Beschwerdeentscheid hauptsächlich auf die Stellungnahme des KGA vom 9. September 2019, wonach es sich beim streitigen Objekt um den alten Gemüsegarten der Schlossanlage handle. Trotz der Kantonsstrasse, die das Schloss optisch vom Gemüsegarten trenne, sei demnach ein Konnex zwischen beiden Elementen gegeben. Aufgrund der konkreten Nennung des Gemüsegartens im ISOS, dem Zusammenhang mit der Schlossanlage sowie wegen der Bewertung mit dem Erhaltungsziel "A" bzw. "a" bestehe ein kantonales öffentliches Interesse an dessen Unterschutzstellung, zumal diese vom KGA bereits bei der Revision des Kulturgüterverzeichnisses vom 7. November 2013 beantragt wurde. Eine Bebauung des Gemüsegartens sei schliesslich nicht möglich, ohne den Charakter des Objektes zu verlieren.

Kantonsgericht KG Seite 12 von 17 In Bezug auf die Verhältnismässigkeit der Massnahme erklärt die Vorinstanz in ihrem Beschwerdeentscheid, beim Ortsbildschutz handle es sich um ein gewichtiges öffentliches Interesse, dass dem Interesse des Grundeigentümers an der baulichen Weiterentwicklung seiner Liegenschaft entgegenstehe und dieses nicht zu überwiegen vermöge. Das (ebenfalls hoch zu gewichtende) öffentliche Interesse an einer Verdichtung könne schliesslich nicht auf Kosten des Ortsbildschutzes stattfinden. Die Umzonung des Gemüsegartens sei geeignet, den Schutz des Objekts zu gewährleisten, da dieses damit insgesamt drei Schutzvorgaben unterliege, wobei es sich um die mildeste Massnahme handle, da jede Schutzvorgabe für sich allein betrachtet nicht genüge, um den Schutz des Gemüsegartens zu gewährleisten. Die Umzonung sei zudem auf das absolute Minimum beschränkt, nämlich auf die Umrisse des Gartens, während die restliche Fläche der Parzelle weiterhin der Dorfzone zugeteilt bleibe, und erweise sich daher als angemessen.

E. 6.4

Wie dargestellt, handelt es sich beim Dorf Courgevoux um ein im ISOS eingetragenes Ortsbild regionaler Bedeutung. Der Gemüsegarten liegt in der ISOS-Perimeternummer II, die das Erhaltungsziel "a" – was nach neuer Inventarisierungsmethode dem Erhaltungsziel "A" entsprechen würde – aufweist. Der Gemüsegarten selbst ist mit dem Erhaltungswert "A" gekennzeichnet und zusätzlich im RBCI als geschütztes Kulturgut mit dem Wert "C" und der Schutzkategorie "3" eingetragen. Dem am 2. Oktober 2018 vom Staatsrat angenommenen kantonalen Richtplan lässt sich in Bezug auf Ortsbilder von regionaler Bedeutung entnehmen, dass diese vom Kanton zwingend zu schützen sind, wobei die Gemeinden für die Umsetzung der vom ISOS festgelegten Ziele und Schutzmassnahmen zuständig sind (kantonaler Richtplan, T115, Abschnitt C Ziff. 3.3, kommunale Aufgaben). ISOS-Objekte von regionaler Bedeutung mit dem Erhaltungsziel "a" bzw. "A" unterstehen hierbei der kantonalen Richtplankategorie 2 (kantonaler Richtplan, T115, Abschnitt C Ziff. 2, Grundsätze). Entsprechend schreibt der kantonale Richtplan namentlich die Erhaltung der mit den Werten A, B und C im RBCI eingetragenen Objekte, die Anpassung von Neu- oder Umbauten (Lage, Grösse, Materialien, architektonischer Ausdruck) an den Charakter des Ortsbildes, die Erhaltung der für die Struktur und den Charakter des Ortsbildes bedeutsamen Freiflächen sowie die Anpassung der Gestaltung von Strassen und Wegen an den Charakter des Ortsbildes vor (vgl. E. 5.3). Da sämtliche Planungsbehörden bei der Erfüllung raumplanerischer Aufgaben die übergeordneten Vorgaben zu respektieren haben, galt es für die Vorinstanz (unter anderem) anhand der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan zu eruieren, ob dem von der Gemeinde öffentlich aufgelegten Zonennutzungsplan gewichtige (übergeordnete) öffentliche oder private Interessen entgegenstehen bzw. ob diese zweckmässig erscheint.

E. 6.4.1

Wie bereits ausführlich aufgezeigt, gibt der kantonale Richtplan vor, dass ein Ortsbild regionaler Bedeutung sowie geschützte Kulturgüter die ungeschmälerte Erhaltung, zumindest aber die grösstmögliche Schonung verdienen. Der Denkmalschutz liegt hierbei allgemein im öffentlichen Interesse (vgl. BGE 120 Ia 270 E. 4a; Urteil BGer 1C_514/2020 vom 5. Mai 2021 E. 6.3). Der strittige Gemüsegarten ist sowohl im ISOS, im RBCI als auch im ICOMOS verzeichnet und – entgegen der Argumentation des Beschwerdeführers – vom KGA eindeutig dem Schloss de Diesbach de Liebistorf zugeordnet worden (vgl. das Schreiben des KGA vom 15. Juni 2016 sowie ebenfalls das ISOS-Erstinventarisierungsblatt). Auch wenn der Gemüsegarten optisch durch die Kantonsstrasse von der Schlossanlage getrennt ist, ist mit der Fachbehörde festzuhalten, dass dieser aus Sicht des Kulturgüterschutzes in seiner Gesamtheit mit dem Schloss einen hohen Erhaltungswert aufweist und ein hohes öffentliches Interesse an dessen Schutz besteht.

Kantonsgericht KG Seite 13 von 17 Bezüglich des entgegenstehenden öffentlichen Interesses an einer Verdichtung sowie der privaten (rein wirtschaftlichen) Interessen des Beschwerdeführers ist festzustellen, dass es seit der Revision des RPG vom 15. Juni 2012 (in Kraft seit 1. Mai 2014) zu den erklärten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gehört, den Boden haushälterisch zu nutzen und die Siedlungsentwicklung namentlich durch bessere Ausnützung und Verdichtung der bestehenden Siedlungsflächen nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 1, Abs. 2 Bst. abis und Art. 3 Abs. 3 Bst. abis RPG). Wie das Bundesgericht in Bezug auf den Ortsbildschutz und die Verdichtung festhält, weisen ältere Siedlungen regelmässig eine geringere Nutzungsdichte auf als Neubauten. Insofern könnte das Argument der Verdichtung fast immer zu Ungunsten des Denkmalschutzes angefügt

werden, was – bei hoher Gewichtung dieses Elements – einer sachgerechten Interessenabwägung widerspräche (Urteil BGer 1C_134/2019 vom 25. August 2020 E. 9.2 f.). Es ist mithin zu berücksichtigen, dass Baugruppen und Quartiere für die Geschichte von grosser Bedeutung sind und deshalb nicht leichthin der Verdichtung geopfert werden sollen (HUSER, Denkmalschutzrecht: Grundlagen und aktuelle Entwicklungen, in AJP 2022 S. 131 ff., S. 145). Der umgezonte Gemüsegarten weist wie erwähnt eine Fläche von 31 m x 51 m auf, was einer Fläche von 1'581 m² entspricht. Die restliche Fläche der Parzelle von 4'276 m² ist weiterhin der Dorfzone zugeteilt und derzeit einer Überbauung zugänglich. Wie die Gemeinde zudem bereits in ihrer Stellungnahme vom 1. Juli 2019 darlegte, hat sie die Geschossflächenziffer für die Dorfzone von bisher 1.0 auf 1.5 erhöht. Entsprechend hat sich die realisierbare Geschossfläche für diese Parzelle durch die Revision der Ortsplanung von 5'857 m² auf 6'414 m² erhöht, womit dem öffentlichen Interesse an einer Verdichtung deutlich Rechnung getragen wird. Das private Interesse des Beschwerdeführers an der ungeschmälernten (wirtschaftlichen) Nutzung der Parzelle ist auch vor diesem Hintergrund nicht geeignet, erhebliche Zweifel an der Qualifikation durch die zuständige Fachbehörde zu erwecken, zumal das private Interesse an einer möglichst gewinnbringenden oder bestmöglichen Ausnutzung einer Liegenschaft für sich allein öffentliche Denkmalschutzinteressen grundsätzlich nicht zu überwiegen vermag (statt vieler BGE 120 Ia 270 E. 6).

E. 6.4.2

In Bezug auf die Verhältnismässigkeit der Massnahme ist festzuhalten, dass die Parzelle insgesamt eine Fläche von 5'857 m² aufweist, wovon 1'518 m² neu von der Dorfzone in die Schlosszone umgezont werden. Die Grenze der erweiterten Schlosszone deckt sich hierbei grundsätzlich mit den Mauern des Gemüsegartens. Wie die Vorinstanz richtigerweise festhält, unterliegt der Gemüsegarten durch die Umzonung drei unterschiedlichen Schutzvorgaben, nämlich derjenigen der Schlosszone, derjenigen des Ortsbildschutzperimeters sowie derjenigen der spezifischen Unterschutzstellung des Gemüsegartens als geschütztes Kulturgut an sich. Die Integration des Gemüsegartens in den Ortsbildschutzperimeter bezweckt hierbei den Erhalt des Raums als un bebauten Freiraum im Zusammenhang mit der Umgebung. Die Integration in das RBCI bezweckt hingegen den Erhalt des Gemüsegartens (Mauern, Tore etc.) an sich. Schliesslich sorgt die Umzonung in die Schlosszone dafür, dass eine einheitliche Behandlung des historischen Schlossareals erfolgen kann, wobei der Gemüsegarten durch die Umzonung zusätzlich einem Bauverbot unterliegt, da in der Schlosszone nur auf speziellen Sektoren auf dem Grundstück Art. ccc gebaut werden darf (wobei die spezifische Regelung für diese Parzelle noch Gegenstand der Anpassungen durch die Gemeinde sein werden). Die Prüfung dieser drei Schutzvorgaben zeigt folgendes: Der Gemüsegarten an sich, der als geschützte Baute gemäss RBCI in der Schutzkategorie 3 geschützt ist, unterliegt den Bestimmungen von Art. 11 GBR. Bst. b dieser Bestimmung hält fest, dass sich der Schutz auf die Gebäudehülle (Fassade und Dach), die innere Tragkonstruktion und die allgemeine Innenraumordnung erstreckt. Der Schutz erstreckt sich unabhängig vom Wert des Gebäudes auf die Teile der Aussenanlagen, Kantonsgericht KG Seite 14 von 17 sofern diese Bestandteile des Gebäudes oder des Grundstücks sind (Pflaster, Baumstämme, Mauern usw.). Entsprechend ist der Gemüsegarten aufgrund dieser Unterschutzstellung in seiner Substanz zu erhalten. Auf kantonaler Ebene erstreckt sich der Schutz auf das Objekt in seiner Gesamtheit, das heisst bei unbeweglichen Objekten auf die äusseren und inneren Strukturen und Elemente und

gegebenenfalls auf die Umgebung, auf die Gesamtanlage und auf die noch verborgenen archäologischen Objekte (Art. 22 KGSG). Da der Gemüsegarten gleichzeitig im Ortsbildschutzperimeter liegt, untersteht dieser zudem den Bestimmungen von Art. 10 GBR, wonach sich Neubauten harmonisch in die Umgebung integrieren müssen (Ziff. 2), bzw. Umbauten den architektonischen Charakter in Bezug auf die Gebäudehülle, die Farbe sowie die Materialien zu respektieren haben (Ziff. 1). Allerdings müssen gemäss dem angefochtenen Genehmigungsentscheid die Bestimmungen über den Ortsbildschutzperimeter im Rahmen der Anpassungen an den Genehmigungsentscheid durch die Gemeinde noch revidiert werden. Wie das KGA in seiner Stellungnahme vom 9. September 2019 festhält, habe es diesbezüglich bereits im Gutachten vom 14. September 2011 (1. Vorprüfung) sowie im Gutachten zur Schlussprüfung vom 9. September 2019 verlangt, dass bebaubare Flächen im Zonennutzungsplan definiert und Neubauten ausserhalb solcher bebaubaren Flächen untersagt würden. Entsprechend ist damit zu rechnen, dass im Rahmen der Anpassung an den Genehmigungsentscheid bebaubare Freiflächen im Ortsbildschutzperimeter ausgeschieden und nur noch diese einer Überbauung zugänglich sein werden. Die Integration des Gemüsegartens in die Schlosszone hat schliesslich zur Konsequenz, dass dieser den Bestimmungen von Art. 25 GBR untersteht. Diesbezüglich hält der Genehmigungsentscheid der Vorinstanz fest, dass die Norm im Rahmen der Anpassungen an den Genehmigungsentscheid grundsätzlich strenger formuliert werden müsse, sodass die Schlosszone (bis auf die drei ausgeschiedenen Sektoren auf Art. ccc) einem grundsätzlichen Bauverbot unterliegt. Dies betrifft allerdings ausschliesslich Art. ccc. Das Bauen auf Art. bbb wird nicht spezifisch definiert, was dafür sorgt, dass der Gemüsegarten grundsätzlich nicht bebaut werden darf (vgl. Art. 25 Ziff. 3 GBR). Auch wenn die Gemeinde die entsprechenden Anpassungen vornimmt, muss der Gemüsegarten einem ganzheitlichen Bauverbot unterliegen, sodass im Bereich des Gemüsegartens keine Neu- bzw. Umbauten zugelassen sind. Da schliesslich der (grosse) Teil der Parzelle Art. bbb ausserhalb des Gemüsegartens (5'857 m²) nach wie vor der Dorfzone zugehörig bleibt, wobei die Geschossflächenziffer wie erwähnt von bisher

E. 6.4.3

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass zum jetzigen Zeitpunkt ausschliesslich die Umzonung des Gemüsegartens und dessen Integration in die Schlosszone geeignet scheint, um zu garantieren, dass dieser in seiner Substanz und auch als bedeutsame Freifläche ganzheitlich erhalten bleibt. Es ist damit mit der Vorinstanz einherzugehen, dass nur die Umzonung in die Schlosszone effektiv geeignet ist, den durch den kantonalen Richtplan festgelegten Schutz zu gewährleisten. Indem die Gemeinde zudem ausschliesslich den Gemüsegarten umgezont hat und den Rest der Parzelle Art. bbb in der Dorfzone belässt, hat sie die gewählte Massnahme auf das

Kantonsgericht KG Seite 15 von 17 Nötigste beschränkt. Die Massnahme zeigt mithin eine vernünftige Zweck-Mittel-Relation, schränkt die Grundrechte sowie die privaten Interessen des Beschwerdeführers nicht weiter ein als nötig, beruht auf einem öffentlichen Interesse von hoher Tragweite und ist entsprechend nicht zu beanstanden.

E. 7

Der Beschwerdeführer argumentiert in seiner Beschwerde weiter, dass aus Art. 25 Ziff. 1 GBR hervorgehe, dass die Schlosszone auf Art. bbb dazu dienen solle, das Schloss zu erhalten, was einer Subventionierung der Schlossanlage entspreche. Dies würde seiner

Ansicht nach in der Konsequenz bedeuten, "dass der Ertrag eines jeden einzelnen Kopfsalats aus dem Potager dem Eigentümer des Schlosses überwiesen werden müsste". Aus dem Wortlaut der erwähnten Bestimmung geht hervor, dass die Schlosszone den Schutz und den Erhalt des Schlosses sowie seiner Umgebung bezweckt ("La zone château a pour but la protection et le maintien du château et de son environnement"). Auf die Ausführungen zu den Schutzbestimmungen oben kann verwiesen werden; die Interpretation des Beschwerdeführers erweist sich als offensichtlich haltlos und aus der erwähnten Bestimmung ergibt sich in keiner Weise eine Subventionierung des Schlosses oder wirtschaftliche Leistungen durch den Beschwerdeführer an den Eigentümer des Schlosses, weder mittels der Erträge aus Kopfsalaten noch durch andere Mittel.

E. 8

Auf die appellatorische Kritik, die Umzonung sei willkürlich und verstosse gegen Treu und Glauben, da es sich um ein Kompensationsgeschäft der Gemeinde handle, damit bebaubare Sektoren auf Art. ccc ausgeschieden werden könnten, ist ebenfalls nicht weiter einzugehen. Weder bringt der Beschwerdeführer in substantzierter Weise vor, warum seines Erachtens konkrete entsprechende Indizien bestünden, noch ist das Schreiben der Gemeinde vom 29. April 2021, wonach die Gemeinde die Idee unterstütze, dass der Gemüsegarten in der Dorfzone eingezont bleibe, als Zusicherung an den Beschwerdeführer zu werten. Die Gemeinde hält in diesem Schreiben zwar fest, sie unterstütze die Idee, Art. bbb in der Dorfzone zu belassen, da das (vom Beschwerdeführer eingegebene) Vorprojekt in die richtige Richtung gehe; allerdings fügte sie an, dass sie zum jetzigen Zeitpunkt erst die Beurteilung des Zonenplans durch das BRPA abwarten wolle, bevor eine endgültige Stellungnahme (zum Vorprojekt) abgegeben werde. Weiter kann diesbezüglich auch auf die Ausführungen in E. 6.1 verwiesen werden.

E. 9

Schliesslich bringt der Beschwerdeführer vor, die Umzonung verletze das Gleichbehandlungsgebot. Wenn die Gemeinde argumentiere, die Gesamtlage des Schlosses sei zu schützen, so müsse folgerichtig nicht nur den Gemüsegarten auf Art. bbb, sondern ebenfalls der Gutshof auf Art. ddd in die Schlosszone umgezont werden, da dieser – wie der Gemüsegarten auch – unter Kulturgüterschutz stehe. Indem die Gemeinde den Gutshof nicht in die Schlosszone umgezont habe, verletze sie folglich das Gleichbehandlungsgebot.

E. 9.1

Der Grundsatz rechtsgleicher Behandlung hat im Planungsrecht nach konstanter Rechtsprechung nur eine abgeschwächte Bedeutung (BGE 142 I 162 E. 3.7.2 mit Hinweisen). Parzellen ähnlicher Lage und Art können unter Vorbehalt des Willkürverbots verschieden behandelt werden (vgl. BGE 121 I 245 E. 6e/bb; Urteil BGer 1C_479/2017 vom 1. Dezember 2017 E. 8.3).

Kantonsgericht KG Seite 16 von 17 Vorliegend ist – wie der Beschwerdeführer zu Recht geltend macht – der Gutshof auf Art. ddd ebenfalls ein Bestandteil der Schlossanlage (vgl. hierzu die Ausführungen im Schreiben des KGA vom 15. Juni 2016). Allerdings ist die Parzelle im Vergleich zu der strittigen Parzelle nahezu vollständig überbaut. Der Gutshof ist im RBCI mit dem Wert "B" und der Schutzkategorie 2 gekennzeichnet. Diesbezüglich bedeutet die Unterschutzstellung namentlich, dass sich der Schutz auf die Gebäudehülle (Fassade und Dach), die innere Tragkonstruktion, die allgemeine Innenraumordnung, auf die Dekorationselemente der Fassade und die Elemente der Inneneinrichtung, die wegen

ihrer handwerklichen oder künstlerischen Qualität schützenswert sind, erstreckt (Art. 11 Bst. b GBR). Der Schutz erstreckt sich wiederum unabhängig vom Wert des Gebäudes auf die Teile der Aussenanlagen, sofern diese Bestandteile des Gebäudes oder des Grundstücks sind (Pflaster, Baumstämme, Mauern usw.). Entsprechend geht bezüglich des Gutshofs der Schutz, der sich aus der Inventarisierung ergibt, weiter als derjenige des Gemüsegartens, da es sich hierbei um ein Gebäude handelt, das in seiner Ganzheit unter Schutz gestellt ist.

E. 9.2

Es bleibt somit festzuhalten, dass weder die Schutzziele der beiden inventarisierten Kulturgüter noch die grundsätzliche Ausgestaltung der Parzellen gleich zu bewerten ist. Folglich hat die Gemeinde das Gleichbehandlungsgebot – welches im Planungsrecht ohnehin nur in abgeschwächter Form Gültigkeit beansprucht – durch die (alleinige) Umzonung von Art. bbb nicht verletzt.

E. 10

Im Ergebnis erweist sich folglich die Umzonung des Gemüsegartens auf der Parzelle Art. bbb von der Dorfzone in die Schlosszone als gerechtfertigt; die Gemeinde hat damit das ihr zustehende Planungsermessen nicht überschritten bzw. missbraucht und die Vorinstanz hat diese Umzonung zu Recht geschützt. Nach dem Gesagten ist schliesslich der Antrag des Beschwerdeführers auf Durchführung einer Ortsbesichtigung abzuweisen, da ein solches am feststehenden Ergebnis nichts zu ändern vermöchte (antizipierte Beweiswürdigung; BGE 134 I 140 E. 5.3). Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 11

Die Gerichtskosten, die auf CHF 4'000.- festgelegt werden, sind dem Verfahrensausgang entsprechend dem Beschwerdeführer aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss teilweise zu verrechnen (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]). Es besteht kein Anspruch auf Parteientschädigung (Art. 137 und 139 VRG). (Dispositiv auf der nächsten Seite)

Kantonsgericht KG Seite 17 von 17 Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde wird abgewiesen. II. Die Gerichtskosten von CHF 4'000.- werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss teilweise verrechnet. III. Eine Parteientschädigung wird nicht gewährt. 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, 21. Oktober 2024/dgr Der Präsident Der Gerichtsschreiber

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