

Gemeinde Ried bei Kerzers

Anpassung der Ortsplanung an die Genehmigungsbedingungen

Erläuterungsbericht

Genehmigung



Luftbildausschnitt Ried-Agriswil; Kartenportal des Kantons Freiburg

12. März 2026

archam
■■■■■

Archam et Partenaires SA
Route du Jura 43
1700 Fribourg

026 347 10 90
info@archam.ch
archam.ch

Auftraggeberin

Gemeinde Ried bei Kerzers
Galmizstrasse 37
3216 Ried bei Kerzers

Auftragnehmerin

Archam et Partenaires SA
Route du Jura 43
1700 Fribourg
info@archam.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
2	Formelles.....	6
3	Änderungen im Zonennutzungsplan	7
4	Änderungen im Gemeindebaureglement.....	9
5	Änderungen im Gemeinderichtplan.....	11
6	Weitere Dokumente	11

1 Einleitung

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde von der Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU) am 15. Januar 2025 teilweise genehmigt. Gegen diesen Entscheid wurden keine Beschwerden erhoben, so dass dieser rechtskräftig ist.

Von der RIMU nicht genehmigt wurden insbesondere:

- Im Zonennutzungsplan
 - die Gewässerräume
 - der Bauzonenaustausch auf Art. 114 GB
 - die Einzonungen in die Bauzone auf Art. 137, 181, 464 und 741 GB (je teilweise)
 - die Auszonungen auf den Art. 271, 274 (je teilweise), 638, 690 und 691 GB
- Im Gemeindebaureglement
 - die Erhöhung der Nutzungsziffern für Parzellen in der Bauzone, welche ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegen
 - diverse Elemente in Art. 8 Ziff. 4, Art. 10 Ziff. 7, Art. 12 Ziff. 1, Art. 15 Ziff. 2, Art. 18 Ziff. 2 und 3, sowie im Anhang 1
- Im Gemeinderichtplan
 - das Richtplangebiet Hubelacher/Holzenacher
 - das Richtplangebiet des Perimeters für diversifizierte Landwirtschaft
- Das Erschliessungsprogramm

Weiter stellt die RIMU verschiedenen Bedingungen und verlangt formelle Korrekturen.

All diese Änderungen und Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen sind Gegenstand der vorliegenden Anpassung der Ortsplanung.

Die Anpassung beinhaltet auch eine allgemeine Aktualisierung der Grundlagen und der kantonalen Inventare. Gleichzeitig präzisiert die Gemeinde wenige Regelungen, welche sich in der praktischen Anwendung als lückenhaft erwiesen haben.

2 Formelles

Bestandteile des Dossiers und Rechtsnatur

Die vorliegende Anpassung der Ortsplanung basiert auf dem Genehmigungsentschied der RIMU vom 15. Januar 2025 zur Gesamtrevision der Ortsplanung.

Das Dossier ist wie folgt strukturiert:

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzungsplanung - Zonennutzungsplan - Gemeindebaureglement 	Ist für die Behörden und die Grundeigentümerschaft rechtsverbindlich.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Richtplanung - Gemeinderichtplan 	Ist für die Behörden rechtsverbindlich, nicht aber für die Grundeigentümerschaft.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erläuterungsdossier - Erläuterungsbericht gemäss Art. 32 Abs. 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RPBG) - Änderungen im Zonennutzungsplan (Plan mit Darstellung der Änderungen) - Änderungen im Gemeindebaureglement (Reglement mit hervorgehobenen Änderungen und kurzen Erläuterungen) - Stand der Erschliessung (Plan und Detail) 	Diese Bestandteile haben einen orientierenden Charakter. Sie sind nicht rechtsverbindlich.

Verfahren

Der Gemeinderat Ried bei Kerzers hat die vorliegende Anpassung der Ortsplanung an die Genehmigungsbedingungen zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

Nach Behandlung allfälliger Einsprachen erfolgt das Annahme- und Genehmigungsverfahren.

Konformität mit den übergeordneten Planungen

Die von der RIMU verlangten Änderungen bezwecken in erster Linie die Anpassung der Ortsplanung an die Bestimmungen des kantonalen und des regionalen Richtplans.

Die Konformität mit diesen übergeordneten Planungen ist dadurch gegeben und wird deshalb im vorliegenden Erläuterungsbericht nicht weiter behandelt.

Mehrwertabgabe

Durch die in diesem Verfahren vorgenommenen Planungsmassnahmen entstehen keine erheblichen Vorteile, welche möglicherweise der Mehrwertabgabe gemäss Art. 113a des Raumplanungs- und Baugesetzes (RPBG) unterliegen.

3 Änderungen im Zonennutzungsplan

Die Änderungen im Zonennutzungsplan sind im entsprechenden Plan im Erläuterungsdossier dargestellt.

Nicht genehmigte Einzonungen in die Bauzone

In seinem Entscheid vom 15. Januar 2025 hat die RIMU verschiedene von der Gemeinde vorgesehene Einzonungen in die Bauzone nicht genehmigt, da diese die inzwischen gültigen Kriterien des kantonalen Richtplans nicht erfüllen. Entsprechend verbleiben diese Parzellen in der Landwirtschaftszone.

Folgende Parzellen sind betroffen / siehe auch den Plan "Änderungen im Zonennutzungsplan":

- Art. 114 GB (teilweise) Holzenacher; der Abtausch wurde nicht genehmigt, der nördliche Teil bleibt somit in der Landwirtschaftszone
- Art. 137 GB (teilweise) Schiessstand Agriswil; bleibt in der Landwirtschaftszone
- Art. 181 GB (teilweise) Längacher; der Abtausch mit den Parzellen 638, 690 und 691 wurde nicht genehmigt, die Fläche bleibt somit in der Landwirtschaftszone
- Art. 464 GB (teilweise) Schiessstand Agriswil; bleibt in der Landwirtschaftszone
- Art. 741 GB (teilweise) Gurzelen; bleibt in der Landwirtschaftszone

Nicht genehmigte Auszonungen in die Landwirtschaftszone

Da die RIMU die beiden vorgesehenen Bauzonen-Abtausche nicht genehmigt hat (Art. 114 und 181 GB; siehe oben), wurden auch die zur Kompensation vorgesehenen Auszonungen in die Landwirtschaftszone nicht genehmigt.

Folgende Parzellen sind betroffen / siehe auch den Plan "Änderungen im Zonennutzungsplan":

- Art. 114 GB (teilweise) Holzenacher; der Abtausch wurde nicht genehmigt, der westliche Teil bleibt somit in der Kernzone Ried
- Art. 638, 690 und 691 GB Längacher; der Abtausch mit den Parzelle 181 (teilweise) wurde nicht genehmigt, die Fläche bleibt somit in der Kernzone Ried
- Art. 271 und 274 GB (je teilweise) Sportplatz/Friedhofweg; war als Abtausch mit der Einzonung der Schiessstände vorgesehen, welche aber nicht genehmigt wurden – bleibt somit in der Zone von allgemeinem Interesse.

Unterscheidung der Kernzonen Ried und Agriswil

Da für die beiden Kernzonen in den Dörfern Ried und Agriswil gemäss Entscheid der RIMU neu unterschiedliche Geschossflächenziffern gelten, werden die beiden Zonen im Zonennutzungsplan grafisch getrennt in eine Kernzone Ried und eine Kernzone Agriswil.

Zusammenfassen der Zonen von allgemeinem Interesse (ZAI)

Um die Vorschriften zu vereinfachen und für künftige Nutzungen zu flexibilisieren, werden die bisherigen vier ZAI "Schule", "Gemeindeverwaltung", "Friedhof" und "Mehrzweckhalle/Turnhalle" zu einer einzigen allgemeinen ZAI zusammengefasst. Die Zone bleibt für öffentliche und gemeinnützige Zwecke reserviert.

Sonderzone für die Verwertung landwirtschaftlicher Produkte und Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft

Mit Entscheid vom 15. Januar 2025 hat die RIMU die bestehende Sonderzone und den bestehenden Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft als Übergangslösung genehmigt. Dies mit der Bedingung, für die Entwicklung dieses Gebiets eine einheitliche raumplanerische Lösung zu finden.

Die Entwicklung dieser Strategie und seine raumplanerische Umsetzung wird mehr Zeit beanspruchen. Deshalb sind im vorliegenden Dossier diesbezüglich noch keine Anpassungen vorgesehen. Diese werden später in einem separaten Planerlassverfahren erfolgen.

Aktualisierung des Gewässerraums und der Baugrenze zum Gewässerraum

Der Gewässerraum wird im ganzen Gemeindegebiet gemäss den aktualisierten Daten des Amts für Umwelt im Zonennutzungsplan eingetragen. Ebenso wird der Mindestabstand von 4,00m (Baugrenze Gewässerraum) dargestellt.

Belastete Standorte

Die belasteten Standorte werden im Zonennutzungsplan als Hinweis aufgeführt. Die belasteten Standorte können jederzeit ändern!

Aktuell erscheinen im Kartenportal des Kantons Freiburg fünf belastete Standorte:

Nr.	Typ	Parzellen	Strasse/Lokalnahme
2276-0104	Ablagerungsstandort	77 / 673	Dorfstrasse/Talmatte
2276-1018	Betriebsstandort	77	Dorfstrasse Ried
2276-1006	Betriebsstandort	47	Dorfstrasse Ried
2276-1002	Betriebsstandort	152	Dorfstrasse Ried
2241-0103	Ablagerungsstandort	344 / 345	Dornere

Aktualisierung der Naturgefahren

Da der Kanton seit der Erarbeitung des Ortsplanungsdossiers neue Gefahrengrundlagen erarbeitet hat, werden diese im Zonennutzungsplan integriert.

Integration Waldfeststellung

Gemäss Entscheid der RIMU wird die im Jahr 2013 erfolgte Waldfeststellung im Gebiet Röhliholz in den Zonennutzungsplan integriert.

4 Änderungen im Gemeindebaureglement

Gemäss den Auflagen und Bedingungen im Entscheid vom 15. Januar 2025 der RIMU werden im Gemeindebaureglement (GBR) zahlreiche inhaltliche und formelle Korrekturen vorgenommen.

Die Änderungen sind im entsprechenden Gemeindebaureglement im Erläuterungsdossier in roter Schrift hervorgehoben und in grauen Textfeldern kurz erläutert.

Im Folgenden wird auf die wichtigsten Änderungen eingegangen.

Geschossflächenziffern

Da die Bauzonen von Ried über eine ungenügende Anbindung an den öffentlichen Verkehr verfügen (ausserhalb der Erschliessungsgütekategorie C), hat die RIMU in ihrem Entscheid die Geschossflächenziffern auf Basis bisher gültigen Nutzungsziffern festgelegt. Einzig für die Kernzone Ried wurde eine Erhöhung auf 1,10 genehmigt, da diese dem höchsten ermittelten Wert in dieser Zone gleichkommt.

Die RIMU genehmigte folgende Geschossflächenziffern (GFZ), welche inzwischen in Kraft sind und im Gemeindebaureglement entsprechend angepasst werden:

- Wohnzone schwacher Dichte 0,60
- Kernzone Ried 1,10
- Kernzone Agriswil 0,80
- Zone im allgemeinen Interesse 1,10
- Arbeitszone 0,80

Für die Arbeitszone hat die RIMU wie erwähnt eine Geschossflächenziffer von 0,80 festgelegt. Für die bestehende Gebäudetypologie in der Arbeitszone mit in der Mehrzahl grossvolumigen Hallen mit überhöhten Geschossen eignet sich aber die Regelung der Nutzungsdichte mit einer Baumassenziffer wesentlich besser. Aus diesem Grund fixiert die Gemeinde für die Arbeitszone eine Baumassenziffer von 3,0m³/m² statt einer Geschossflächenziffer von 0,80. Die Umrechnung erfolgt unter der Annahme einer mittleren Geschosshöhe von 4m, was bei der zulässigen Gebäudehöhe von 10m eine entsprechende Baumassenziffer von 3,0 ergibt.

Nicht genehmigter Bonus für unterirdische Parkierung, Grünflächenziffer

Der in den Kernzonen und der Wohnzone schwacher Dichte vorgesehene Geschossflächenziffer-Bonus von 0,3 für unterirdische Parkierung wurde von der RIMU nicht genehmigt.

Um zu verhindern, dass der gesamte Aussenraum der Grundstücke der offenen Parkierung geopfert wird, und eine gewisse Siedlungsqualität und Durchgrünung erhalten bleiben, werden im Gemeindebaureglement folgende Regelungen neu eingeführt:

- Grünflächenziffer von 0,20 in den Kernzonen
- Grünflächenziffer von 0,35 in der Wohnzone schwacher Dichte
- Parkierung generell (Art. 13 Gemeindebaureglement):
Bei Neubauten oder umfassende Umbauten mit mehr als 6 Wohnungen müssen die Parkplätze für die Wohnungen unterirdisch oder im Gebäudevolumen angeordnet werden. Nur Besucherparkplätze und solche für Personen mit eingeschränkter Mobilität sind als offene Aussenparkplätze gestattet.
Zudem wird die Berechnung der erforderlichen Parkplatzzahl den heute gültigen Normen angepasst.

Natur, Landschaft und Umwelt

Neue Standard-Artikel

Gemäss den Bedingungen im Entscheid der RIMU werden die Vorschriften im Bereich Natur, Landschaft und Umwelt aktualisiert und durch die aktuellen Standard-Artikel ersetzt, insbesondere:

- Gewässerraum (Art. 7 Gemeindebaureglement)
- Belastete Standorte (Art. 8 Gemeindebaureglement)
- Naturgefahren (Art. 9 Gemeindebaureglement)

Naturschutzgebiet Krümml

Gemäss der Genehmigungsbedingung der RIMU wird Art. 23 Abs. 4 des Gemeindebaureglements mit dem Naturschutzgebiet Krümml ergänzt.

Kompensationsmassnahmen BVK Ried-Murten

Gemäss der Genehmigungsbedingung der RIMU werden die Kompensationsmassnahmen im Zonennutzungsplan neu als ökologische Ausgleichsflächen bezeichnet. Die dazugehörigen Vorschriften zur Sicherung des Fortbestandes dieser Massnahmen sind in Art. 23 Abs. 5 neu eingefügt.

Integration ins Ortsbild

Terrainveränderungen

Neu wird ein Artikel 10 zu Terrainveränderungen im Gemeindebaureglement eingeführt. Die Praxis zeigt, dass die bestehende kantonale Regelung in Art. 58 Abs. 1 des Ausführungsreglements zum Raumplanungs- und Baugesetz schwierig zu interpretieren ist. Die Präzisierung im Gemeindebaureglement führt zu einer besseren Integration der Umgebungsgestaltung ins Ortsbild.

Dachgestaltung

Ebenfalls zur besseren Integration ins traditionelle Ortsbild und aufgrund der gemachten Erfahrungen wird die Dachgestaltung im Gemeindebaureglement präzisiert:

- Kernzonen (Art. 14 Gemeindebaureglement)
Für Hauptgebäude sind neu nur noch symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 22° und 45° zugelassen.
- Wohnzone schwacher Dichte (Art. 15 Gemeindebaureglement)
Für Hauptgebäude sind neu nur noch Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 22° und 45° zugelassen.

Ortsbildschutzperimeter, Kulturgüterschutz und archäologische Perimeter

Art. 24, 25 und 26 sowie Anhang 3 des Gemeindebaureglements werden gemäss den Genehmigungsbedingungen der RIMU aktualisiert und präzisiert.

Baupolizeiliche Vorschriften

Art. 6, 11, 14, 15, 16, 19 und 20 sowie Anhang 1 des Gemeindebaureglements werden gemäss den Genehmigungsbedingungen der RIMU angepasst.

Im Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft (Art. 20) wird zudem die Gesamthöhe von maximal 10m auf 12m erhöht. Dies wegen der heutigen technischen Anforderungen, welche in der Praxis häufig zu Ausnahmen führen.

Formelle Anpassungen

Schliesslich werden zahlreiche kleine formelle Anpassungen, Korrekturen und Aktualisierungen vorgenommen.

5 Änderungen im Gemeinderichtplan

Richtplangebiete

Mit Entscheid vom 15. Januar 2025 hat die RIMU einzig das Richtplangebiet Hubelacher auf Art. 114 GB genehmigt, soweit es im Siedlungsgebiet des kantonalen Richtplans liegt.

Die übrigen, nicht genehmigten Flächen auf den Parzellen Art. 162, 471, 472 und 473 GB werden entsprechend aus dem Gemeinderichtplan entfernt.

Auch des Richtplangebiet für die Erweiterung des Perimeters für diversifizierte Landwirtschaft wurde vorläufig nicht genehmigt. Das Richtplangebiet wird deshalb nicht mehr aufgeführt. Wie in Kapitel 3 erwähnt, wird dazu später ein separates Planerlassverfahren erfolgen.

Mobilität

Im Gemeinderichtplan werden folgende Inhalte zur Mobilität aktualisiert:

- Bushaltestellen: zu verbessern für Personen mit eingeschränkter Mobilität
- Neues Trottoir Widalmi – Brüggfeld
- Verbesserung der Fussgängerquerung Widalmi

Natur

Die Inhalte im Gemeinderichtplan werden gemäss den Genehmigungsbedingungen aktualisiert. Dies betrifft namentlich die prioritären Lebensräume für Reptilien.

6 Weitere Dokumente

Stand der Erschliessung

Die Übersicht über den Stand der Erschliessung wird gemäss den Änderungen im Zonennutzungsplan angepasst und aktualisiert.

Erschliessungsprogramm

Mit Entscheid vom 15. Januar 2025 hat die RIMU bestätigt, dass kein Erschliessungsprogramm nötig ist. Entsprechend wird dieses zurückgezogen und ist im vorliegenden Dossier nicht mehr enthalten.