

Gemeinde Ried bei Kerzers

Anpassung der Ortsplanung an die Genehmigungsbedingungen

Erläuterungsbericht zur 2. öffentlichen Auflage

Genehmigung



Luftbildausschnitt Ried-Agriswil; Kartenportal des Kantons Freiburg

Ergänzung zum Erläuterungsbericht vom 12. März 2026 zur ersten öffentlichen Auflage

25. Juni 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	In Kürze	5
2	Sachlage.....	6
3	Korrektur der Kernzone	8
4	Anpassung Gemeinderichtplan und Stand der Erschliessung	9

1 In Kürze

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde von der Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU) am 15. Januar 2025 teilweise genehmigt.

Die von der RIMU geforderten Änderungen und Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen sind Gegenstand einer Anpassung der Ortsplanung, welche am 17. April 2026 mit Publikation im Amtsblatt Nr. 16 öffentlich aufgelegt wurde.

Im Rahmen dieser Auflage sind eingegangen:

- 1 Einsprache gegen die Abgrenzung der Kernzone im Bereich Holzenacher, Parzelle Art. 114 GB: auf diese wird eingetreten; sie ist Auslöser der vorliegenden 2. öffentlichen Auflage;
- 1 Rechtsverwahrung (BLS Netz AG): diese wird zur Kenntnis genommen und vorgemerkt.

Inhalt der 2. öffentlichen Auflage:

Gemäss Entscheid der RIMU vom 15.01.2025 soll die Abgrenzung der Kernzone im Bereich Holzenacher auf den ursprünglich geltenden Verlauf gemäss dem Zonennutzungsplan von 1990 korrigiert werden (alten Zustand beibehalten).

Aufgrund eines technischen Übertragungsfehlers wurde dieser alte Zustand aber nicht korrekt in den neuen Zonennutzungsplan übernommen, sondern um 280m² zu klein. Dies wurde im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage entdeckt und mittels Einsprache bemängelt.

Der Fehler wird in der vorliegenden 2. Auflage korrigiert, so dass die Kernzone im Bereich Holzenacher wie von der RIMU gefordert dem alten Zustand von 1990 entspricht.

Der vorliegende Erläuterungsbericht zur 2. öffentlichen Auflage ergänzt den Erläuterungsbericht vom 12. März 2026 zur ersten öffentlichen Auflage.

2 Sachlage

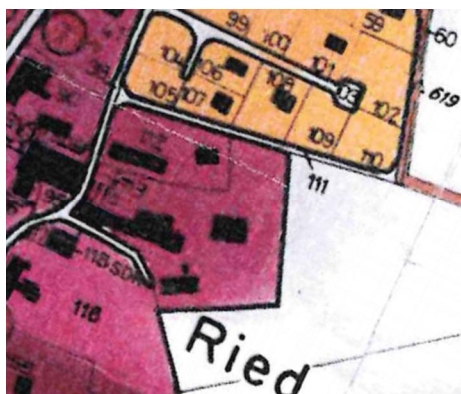
Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung (2011-2017) hatte die Gemeinde im Bereich Holzenacher / Parzelle Art. 114 GB einen flächengleichen Abtausch der Kernzone vorgesehen (Neueinzonung von 2'395m² in die Kernzone bei gleichzeitiger Auszonung von 2'395m² in die Landwirtschaftszone.

Mit Entscheid vom 15.01.2025 zur Gesamtrevision der Ortsplanung hat die RIMU den Vorgesehenen Abtausch der Kernzone nicht genehmigt. Grund dafür sind inzwischen in Kraft getretene neue Rahmenbedingungen für Neueinzonungen und Bauzonen-Abtausche (Rochaden).

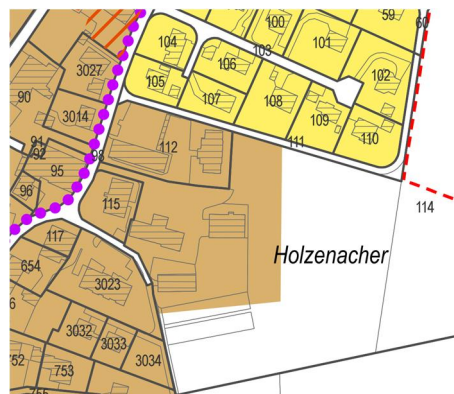
Somit gilt für die Parzelle Art. 114 GB der alte Verlauf der Kernzone. Die entsprechende Anpassung zurück zum alten Zustand wurde ins Dossier zur Anpassung der Ortsplanung an die Genehmigungsbedingungen integriert und am 17. April 2026 mit Publikation im Amtsblatt Nr. 16 öffentlich aufgelegt (1. öffentliche Auflage).

Aufgrund eines technischen Übertragungsfehlers wurde der alte Zustand der Kernzone im Bereich Holzenacher aber nicht korrekt in den neuen Zonennutzungsplan übernommen, sondern um 280m² zu klein.

Ein Vergleich des alten Zonennutzungsplans von 1990 (links) und des neuen von 2026 (rechts) zeigt die Abweichung am nördlichen Rand der Kernzone.

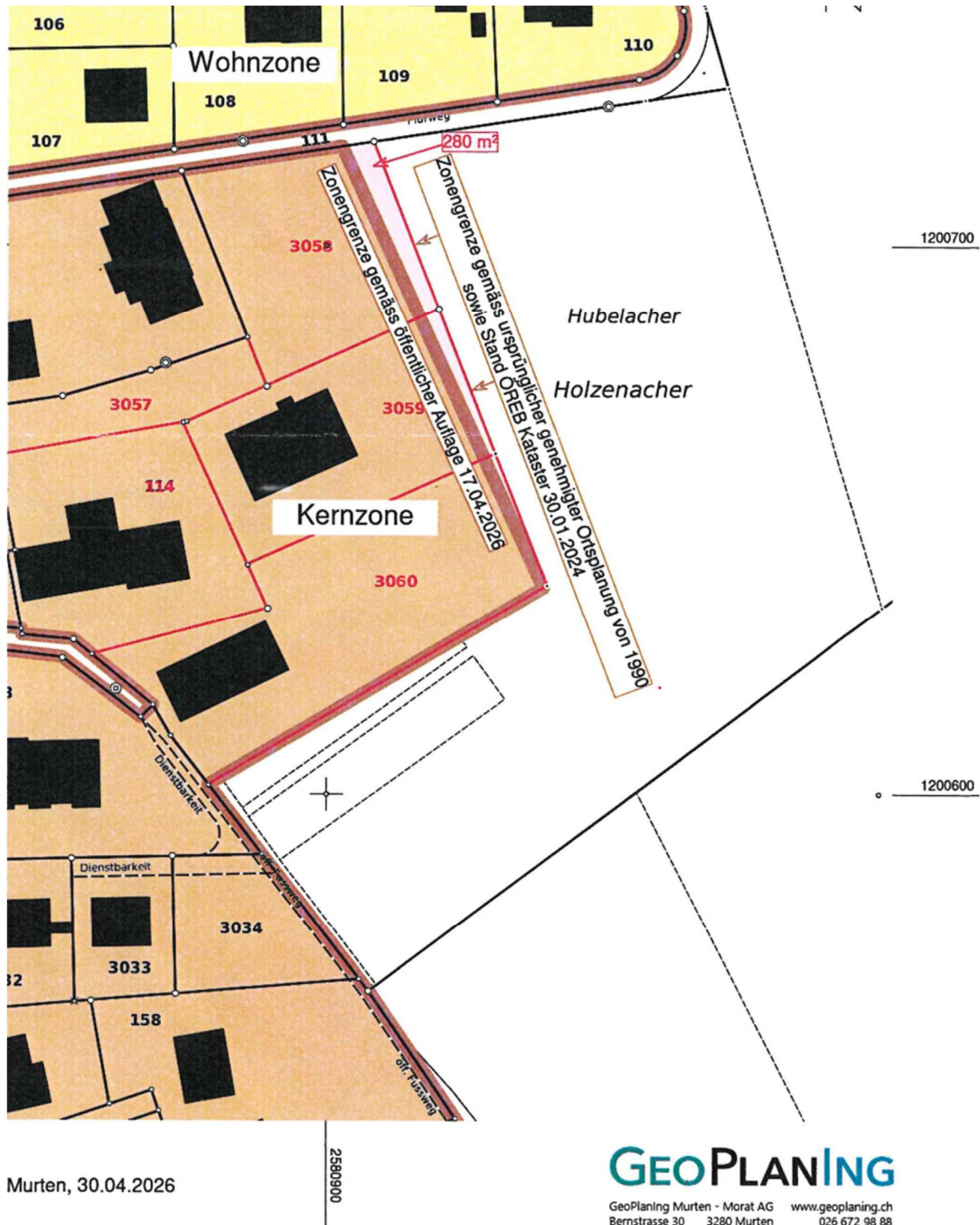


Zonennutzungsplan 1990:
Die Zonengrenze zwischen Kernzone (rot) und Landwirtschaftszone (weiss) auf Parzelle 114 befindet sich deutlich erkennbar einige Meter östlich der Grenze zwischen den beiden Parzellen 108 und 109, welche sich auf der nördlichen Seite des Flurweges 111 befinden.



Zonennutzungsplan 2026; 1. öffentliche Auflage:
Parzelle 114 mit falschem Verlauf der Zonengrenze: diese verläuft fälschlicherweise exakt gegen die Parzellengrenze zwischen den Parzellen 108 und 109 nördlich des Flurweges 111, müsste jedoch einige Meter östlich davon verlaufen.

Der nachfolgende Plan des Geometers stellt die Differenz zwischen der Zonengrenze gemäss ursprünglich genehmigter Ortsplanung von 1990 sowie ÖREB-Kataster Stand 30.01.2024 und der Zonengrenze gemäss 1. öffentlicher Auflage vom 17.04.2026 dar. Die Flächendifferenz beträgt nach Angaben des Geometers 280m² (rosa Dreieck).

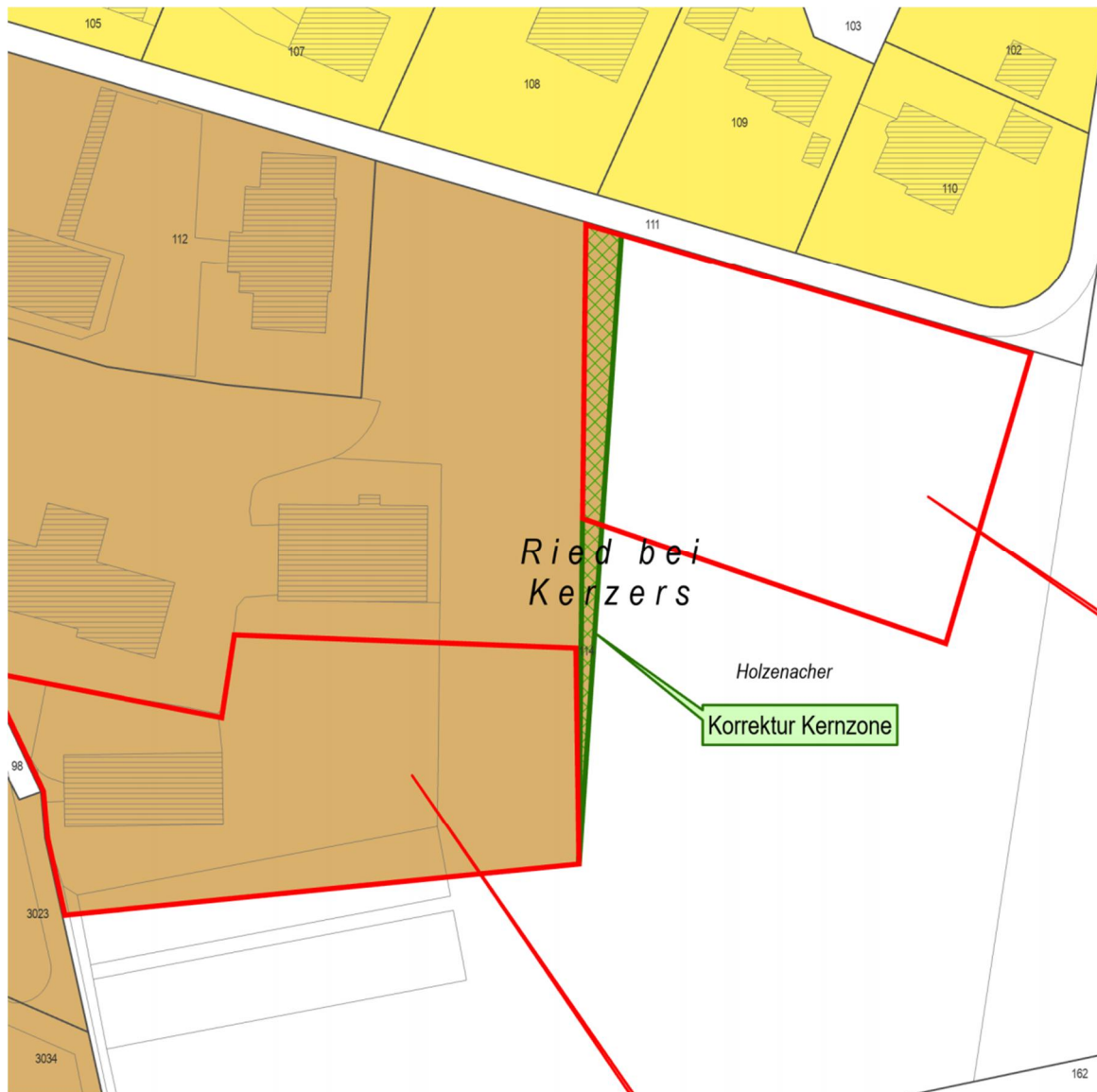


Gegenüberstellung der beiden Zonengrenzen / GeoPlaning, 30.04.2026
 Bemerkung: die roten Parzellengrenzen sind projektiert und noch nicht rechtskräftig

3 Korrektur der Kernzone

Aufgrund der oben beschriebenen Sachlage und in Übereinstimmung mit dem Genehmigungsentscheid der RIMU vom 15.01.2024 zur Gesamtrevision der Ortsplanung wird die Abgrenzung der Kernzone im Bereich Holzenacher / Parz. Art. 114 GB wie nachfolgend dargestellt korrigiert. Die Fläche der Korrektur beträgt 280m², wie vom Geometer berechnet.

Nur diese Korrektur ist Inhalt der 2. öffentlichen Auflage und kann Gegenstand allfälliger Einsprachen sein.



Änderung im Zonennutzungsplan / 2. öffentliche Auflage :
Ausschnitt aus dem Erläuterungsdossier "Änderungen im Zonennutzungsplan" (Plan mit Darstellung der Änderungen)

4 Anpassung Gemeinderichtplan und Stand der Erschliessung

Die Korrektur der Kernzonenabgrenzung im Zonennutzungsplan löst die Anpassung von folgenden Dokumenten aus:

- Gemeinderichtplan (Richtplanung):
Graphische Anpassung der bestehenden Bauzone
- Stand der Erschliessung (Erläuterungsdossier):
Graphische Anpassung des Plans und Aktualisierung der Details (Teilflächen)