



POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Tribunal cantonal TC
Kantonsgericht KG

Augustinergasse 3, Postfach 630, 1701 Freiburg

T +41 26 304 15 00

www.fr.ch/tc

602 2025 79
602 2025 80
602 2025 82
602 2025 83
602 2025 84
602 2025 86
602 2025 88

Urteil vom 17. August 2026

II. Verwaltungsgerichtshof

Besetzung

Stellvertretende Präsidentin:

Richter:

Gerichtsschreiber:

Dominique Gross

Vanessa Thalmann

Cornelia Thalmann El Bachary

Steve Bangerter

Parteien

A._____, **Beschwerdeführerin 1** (602 2025 79), vertreten durch
Rechtsanwälte Tarkan Göksu und/oder Anna Scheidegger,

B._____ und **C.**_____, **Beschwerdeführer 2** (602 2025 86),
vertreten durch Rechtsanwalt Daniel Zbinden,

D._____, **Beschwerdeführer 3** (602 2025 80), vertreten durch
Rechtsanwalt Andreas Wasserfallen,

E._____, **Beschwerdeführerin 4** (602 2025 82), vertreten durch
Rechtsanwälte Tarkan Göksu und/oder Anna Scheidegger,

F._____ und **G.**_____, **H.**_____ und **I.**_____, sowie
Erbengemeinschaft J._____, **bestehend aus K.**_____,
H._____ und **L.**_____, **Beschwerdeführer 5** (602 2025 83),
vertreten durch Rechtsanwälte Tarkan Göksu und/oder Anna Scheidegger,

M._____, **Beschwerdeführer 6** (602 2025 88), vertreten durch
Rechtsanwalt Matthieu Canevascini,

GEMEINDE N._____, **Beschwerdeführerin 7** (602 2025 84),

gegen

**DIREKTION FÜR RAUMENTWICKLUNG, INFRASTRUKTUR, MOBILITÄT
UND UMWELT, Vorinstanz,**

Gegenstand

Raumplanung und Bauwesen

Ortsplanung der Gemeinde N._____, Sektor O._____

Auszonung von Grundstücken; Einbezug in den Schutzperimeter

Beschwerden vom 28. Mai 2025 bzw. vom 2., 3. und 4. Juni 2025 gegen den
Entscheid vom 30. April 2025

Sachverhalt

A. Die Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde O._____ war letztmals am 16. August 1990 vom Staatsrat genehmigt worden. Am 1. Januar 2016 haben O._____ sowie die weiteren ehemaligen Gemeinden P._____, Q._____ und R._____ mit der Gemeinde N._____ fusioniert.

Mit Publikation im Amtsblatt Nr. 37 vom 14. September 2018 legte die Gemeinde N._____ die Gesamtrevision der Zonennutzungsplanung des Sektors O._____ öffentlich auf. Da sich die Ortsplanungen der fusionierten Gemeinden in unterschiedlichen Verfahrensschritten befanden, vereinbarte die Gemeinde mit dem Bau- und Raumplanungsamt (BRPA), dass die Gesamtrevisionen der verschiedenen Sektoren separat zu Ende geführt werden. Die Ortsplanung solle danach auf der Ebene der fusionierten Gemeinde N._____ harmonisiert werden.

Insbesondere sah der Zonennutzungsplan betreffend O._____ gemäss der Gesamtrevision vor, dass die Parzelle Art. sss des Grundbuchs der Gemeinde N._____, Sektor O._____ (alle im Urteil erwähnten Parzellen liegen in diesem Sektor des erwähnten Grundbuchs; auf diese Spezifizierung wird daher nachfolgend verzichtet), gelegen an der T._____ (beim Weiler T._____), der Kernzone II zugeteilt wird. Gemäss dem bisherigen Zonennutzungsplan lag diese Parzelle in der Dorfzone, die indes im Wesentlichen der zukünftigen Kernzone entsprach (siehe zur Terminologie die Erwägung 4.4.1 im Gesamtgutachten des BRPA vom 17. November 2015 zur Vorprüfung und die Arbeitshilfe des BRPA für die Ortsplanung). Ebenso sollte auch die Parzelle Art. uuu, gelegen am V._____ (bei O._____), aus der bisherigen Dorfzone der Kernzone II zugewiesen werden. Weiter sah die Gemeinde namentlich vor, dass das Gebiet W._____ (am X._____ in T._____) mit insgesamt 11 Parzellen (Art. yyy, zzz, aaaaaa, ababab, acacac, adadad, aeaeae, afafaf, agagag, ahahah und aiaiai), das bis dahin ebenfalls schon der Bauzone zugehörte, der Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II zugeordnet wird.

Überdies unterstellte die Gemeinde im Zonennutzungsplan die Parzellen Art. ajajaj (in der Kernzone II) und einen Teil der Parzelle Art. akakak (gänzlich ausserhalb der Bauzone) im Bereich des Weilers T._____ dem Schutzperimeter 10. In diesem Ortsbildschutzperimeter sind gemäss dem öffentlich aufgelegten Gemeindebaureglement (GBR) Neubauten nur in den im Zonennutzungsplan bezeichneten Freiräumen zulässig – was bei den erwähnten Parzellen nicht der Fall ist. Ferner sollten die in der Landwirtschaftszone liegenden Parzellen Art. alalal, amamam, ananan und aoaoao gemäss dem Zonennutzungsplan vom Schutzperimeter 4 überlagert werden, der dem Landschaftsschutz dient und in dem gemäss dem GBR Bauten und Anlagen aller Art sowie Terrainveränderungen (vorbehältlich einiger im GBR bezeichneter Ausnahmen) untersagt sind.

B. Während der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision des Sektors O._____ sind drei Einsprachen eingegangen. Insbesondere hat auch D._____ (Beschwerdeführer 3), Landwirt und Eigentümer der Parzellen Art. ajajaj, akakak, alalal, amamam, ananan und aoaoao, am 11. Oktober 2018 Einsprache erhoben. Er beantragte insbesondere, dass das GBR dahingehend abzuändern sei, dass neue Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Produktion auch in den Landschaftsschutzgebieten möglich bleiben müssten. Das GBR sei derart abzuändern, dass im Schutzperimeter 4 ausnahmsweise auch Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Nutzung zuzulassen seien. Eventualiter sei eine noch zu bestimmende Fläche im östlichen Teil der Parzelle Art. aoaoao aus diesem Schutzperimeter zu streichen. Betreffend den Schutzperimeter 10 widerspreche die Formulierung im GBR, wonach Neubauten nur in den im Zonennutzungsplan bezeichneten

Freiräumen erlaubt seien, den weiteren Bestimmungen zu Bauten im Ortsbildschutzperimeter, welche Neubauten (weitergehend) erlaubten. Die Bestimmung betreffend die Freiräume sei daher zu streichen. Zudem sei der Schutz des auf der Parzelle ajajaj stehenden Einzelbaums aufzuheben.

C. Am 14. Januar 2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde N._____ die Gesamtrevision der Ortsplanung des Sektors O._____ angenommen. Gleichentags hat er – nach einer Einigungsverhandlung vom 7. Dezember 2018 – über die Einsprachen entschieden und insbesondere auch die Einsprache des Beschwerdeführers 3 abgewiesen; dies hauptsächlich mit dem Argument, dass das den jeweiligen Schutzperimetern unterstellte Gebiet von der Gemeinde als schützenswert erachtet werde.

D. Der Beschwerdeführer 3 hat hiergegen am 26. Februar 2019 Beschwerde bei der Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU) eingereicht. Er beantragte insbesondere die Aufhebung der Entscheide des Gemeinderates und die Rückweisung der Angelegenheit an diesen. Eventualiter sei der Zonennutzungsplan insoweit abzuändern, als die Grundstücke Art. ajajaj, akakak, alalal, amamam, ananan und aoaoao nicht in die Schutzperimeter aufzunehmen und der Einzelbaum auf dem Grundstück Art. ajajaj nicht unter Schutz zu stellen sei.

E. Nach Einholung der Gutachten der Fachbehörden, und insbesondere auch einer Stellungnahme der Gemeinde zur Beschwerde des Beschwerdeführers 3, erstellte das BRPA am 22. Februar 2022 ein Gesamtgutachten, das positiv mit Bedingungen ausfiel. Namentlich machte das BRPA darauf aufmerksam, dass es bereits im Rahmen der Vorprüfung vorgeschlagen habe, die Parzellen Art. sss und Art. uuu in die Landwirtschaftszone zu überführen, da sie in ihrer Lage isoliert seien und nicht an andere Bauzonen angrenzten. An dieser Auszonung halte es fest, da die Parzellen aus heutiger Sicht die Kriterien betreffend Bauzonen nicht mehr erfüllten. Die auf diesen Parzellen bestehenden Gebäude würden indes der Besitzstandsgarantie unterliegen. Hinsichtlich der Zuordnung der Parzellen Art. yyy, zzz, aaaaaa, ababab, acacac, adadad, aeaeae, afafaf, agagag, ahahah und aiaiai im Bereich W._____ zur Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II äusserte sich das BRPA im Gesamtgutachten nicht. Ebenso machte es hinsichtlich der Überlagerung der Parzellen Art. ajajaj, akakak, alalal, amamam, ananan und aoaoao durch die Schutzperimeter 10 bzw. 4 keine relevanten Vorbehalte. Es machte nur darauf aufmerksam, dass einige (andere) als bebaubar bezeichnete Freiräume (im Bereich des Weilers O._____ bzw. auf der westlichen Seite der Hauptstrasse) nochmals überarbeitet werden müssten, da diese dem Ortsbild und dessen Struktur nicht genügend Rechnung tragen würden.

Gestützt auf dieses Gesamtgutachten publizierte die RIMU im Amtsblatt Nr. 10 vom 11. März 2022 die Punkte des Ortsplanungsdossiers, welche sie nicht zu genehmigen oder neu in ihren Entscheid aufzunehmen beabsichtigte. Insbesondere legte die RIMU dar, dass sie die Auszonung der Parzellen sss und uuu und deren Überführung in die Landwirtschaftszone beabsichtige. Zudem hat die RIMU mit Schreiben vom 9. März 2022 auch den Gemeinderat auf diese Punkte und die Möglichkeit des rechtlichen Gehörs aufmerksam gemacht.

A._____ (Beschwerdeführerin 1), Eigentümerin des Grundstücks Art. sss, teilte der RIMU mit Schreiben vom 20. März 2022 mit, dass sie mit der Auszonung ihrer Parzelle nicht einverstanden sei. Auf dieser Parzelle befinde sich ihr Wohnhaus mit diversen Nebenbauten und einem Garten. Das Gebäude werde als Wohngebäude genutzt und habe nichts mit der Landwirtschaft zu tun. Durch die Auszonung ergebe sich praktisch ein Bauverbot. Sie beantrage daher, dass die Parzelle in der Bauzone zu belassen sei. Mit Stellungnahme vom 28. März 2022 beantragten auch B._____ und C._____ (Beschwerdeführer 2), die Eigentümer des Grundstücks Art. uuu, dass ihre Parzelle in

der Bauzone zu belassen sei. Ebenso sprach sich die Gemeinde mit Eingabe vom 6. April 2022 dafür aus, die beiden Parzellen in der Bauzone zu belassen.

In der Folge wurde das BRPA beauftragt, eine detaillierte ergänzende Siedlungsanalyse zu erstellen. Das BRPA kam in dieser Analyse vom 29. Juli 2024 namentlich zum Schluss, dass sämtliche Parzellen im Gebiet W._____, die bisher und nach Ansicht der Gemeinde auch weiterhin der Bauzone angehören sollten, auszuzonen seien, da sie isoliert lägen. Weiter hielt es an der Auszonung der Parzellen Art. sss und Art. uuu fest und stellte diese nicht mehr in Frage. Basierend auf dieser Siedlungsanalyse gewährte die RIMU den betroffenen Grundeigentümern sowie der Gemeinde mit Schreiben vom 8. August 2024 die Möglichkeit zur Stellungnahme. Die Gemeinde stellte sich diesen Auszonungen mit Eingabe vom 3. September 2024 entgegen, ebenso wie die Eigentümer dieser Parzellen.

F. Mit Entscheid vom 30. April 2025 genehmigte die RIMU die Gesamtrevision der Ortsplanung, mit den in den Entscheidungserwägungen IV, V und VI erwähnten Vorbehalten und Bedingungen. Insbesondere legte sie in der Erwägung IV fest, dass die Parzellen Art. sss und Art. uuu auszuzonen und der Landwirtschaftszone zuzuweisen seien. Die RIMU stützte sich auf das Gesamtgutachten des BRPA und legte dar, dass die Parzellen klar als isoliert liegende Bauzonen ersichtlich seien und in keiner Weise an eine weitere bestehende Bauzone angrenzten. Nach der neueren Rechtsprechung seien Bauzonen, die nicht in Kontinuität mit der übrigen Bauzone stehen, grundsätzlich nicht mehr zugelassen. Das Bauen in Streubauweise sei nach der Rechtsprechung zu verhindern, so dass kleine Bauzonen grundsätzlich nicht nur unzweckmässig, sondern auch rechtswidrig erschienen. Siedlungen sollten eine kompakte Form vorweisen und entsprechend dort weiterentwickelt werden, wo entweder unbebaute Bauzonen innerhalb eines kompakten und in sich abgeschlossenen Siedlungsgebiets einer Überbauung zugeführt werden oder an bestehende Bauzonen angeschlossen werden können. Die fraglichen Parzellen erfüllten diese Vorgaben nicht. Insgesamt erschienen somit die isolierten Bauzonen auf Art. sss und Art. uuu weder rechtmässig noch sachgemäss und die Grundstücke seien auszuzonen – wobei es (entgegen der im Rahmen des rechtlichen Gehörs geäusserten Befürchtung der Beschwerdeführerin 1) nicht das Ziel sei, die Parzellen unmittelbar einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen bzw. die Gebäude in einen entsprechenden Betrieb umzuwandeln.

Weiter legte die RIMU in der Entscheidungserwägung IV fest, dass – gestützt auf die Siedlungsanalyse des BRPA – die Parzellen Art. yyy, zzz, aaaaaa, ababab, acacac, adadad, aeaeae, afafaf, agagag, ahahah und aiaiai im Gebiet W._____ auszuzonen seien. Zwar sei keine Überdimensionierung festzustellen und die Auszonung dieses Sektors diene daher ebenfalls nicht der Optimierung der Bauzonendimensionierung der Gemeinde; indes bestehe die gesetzliche Pflicht, die Bauzone an die gesetzlichen Vorgaben und den kantonalen Richtplan anzupassen. Dass das Gebiet W._____ – wie im Rahmen des rechtlichen Gehörs geltend gemacht wurde – im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet ausgewiesen sei, stehe dessen Auszonung *in casu* nicht entgegen, weil die Einteilung dieses Gebiets in die Bauzone den Vorschriften der Raumplanungsgesetzgebung widerspreche. Beim Gebiet W._____ handle es sich um eine isoliert gelegene Bauzone, die weder rechtmässig noch sachgemäss sei. Diese Auszonungen seien daher in einem Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsaufgaben zu integrieren.

Mit einem zweiten Entscheid ebenfalls vom 30. April 2025 wies die RIMU die Beschwerde des Beschwerdeführers 3 ab, soweit sie darauf eingetreten ist. Sie hielt im Wesentlichen fest, dass die Unterstellung der Parzellen Art. ajajaj und akakak in den Schutzperimeter 10 sowie die fehlende Bezeichnung von Freiräumen für Neubauten auf diesen Parzellen aus Gründen des

Ortsbildschutzes gerechtfertigt sei. In Bezug auf den Schutzperimeter 4 gehe auch das Amt für Kulturgüter (KGA) grundsätzlich davon aus, dass ein vollständiges Bauverbot für standortgebundene landwirtschaftliche Neubauten nicht zwingend notwendig sei. Da es sich aber um einen kommunalen Landschaftsschutzperimeter handle, könne sie dessen Abänderung zur Ausscheidung von Ortsbildschutzmassnahmen nicht fordern, ohne in unzulässiger Weise in die Gemeindeautonomie einzugreifen. Zudem bewirke die Festlegung von bebaubaren und nicht bebaubaren Freiräumen, dass die verschiedenen Sektoren der Ortsplanung der Gemeinde N._____ dereinst einfacher miteinander harmonisiert werden könne. Schliesslich bleibe auch eine Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs des Beschwerdeführers 3 südlich seines Betriebszentrums weiterhin möglich.

G. Am 28. Mai 2025 hat die Beschwerdeführerin 1 beim Kantonsgesicht Beschwerde (602 2025 79) gegen den Genehmigungsentscheid erhoben. Sie beantragt insbesondere, dass der Genehmigungsentscheid wie folgt abzuändern sei: Auf eine Auszonung der Parzelle Art. sss sei zu verzichten. Die Kernzone II in T._____ sei wie öffentlich aufgelegt zu genehmigen. Die Parzelle Art. sss sei in der Kernzone II zu belassen. Eventualiter sei der Genehmigungsentscheid in Bezug auf die Auszonung der Parzelle Art. sss aufzuheben und zu neuem Entscheid an die RIMU zurückzuweisen.

H. Die Beschwerdeführer 2 haben gegen den Genehmigungsentscheid am 3. Juni 2025 ebenfalls Beschwerde (602 2025 86) an das Kantonsgesicht erhoben. Sie beantragen insbesondere, dass die Gesamtrevision der Ortsplanung ohne Vorbehalte und Erwägungen betreffend die Parzelle Art. uuu zu genehmigen sei. Von der Auszonung dieser Liegenschaft in die Landwirtschaftszone sei abzusehen und diese sei in der Kernzone II zu belassen.

I. Auch der Beschwerdeführer 3 hat am 28. Mai 2025 gegen den ihn betreffenden Entscheid der RIMU bzw. den Gesamtgenehmigungsentscheid Beschwerde (602 2025 80) an das Kantonsgesicht erhoben. Er beantragt, dass der Zonennutzungsplan so abzuändern sei, dass die Grundstücke Art. ajajaj, akakak, alalal, amamam, ananan und aoaoao weder in den Schutzperimeter 4 noch in den Schutzperimeter 10 aufgenommen werden. Eventualiter sei das GBR so abzuändern, dass Bauten und Umbauten für die land- oder forwirtschaftliche Nutzung sowie standortgebundene Bauten und Anlagen in den erwähnten Schutzperimetern weiterhin zugelassen werden sollten. Subeventualiter seien die Entscheide aufzuheben und die Sache zu neuem Entscheid an die RIMU zurückzuweisen.

J. Überdies gingen beim Kantonsgesicht mehrere Beschwerden betreffend die von der RIMU angeordneten Auszonungen des Gebiets W._____ ein:

So hat – ebenfalls am 28. Mai 2025 – E._____ (Beschwerdeführerin 4), Eigentümerin der Parzelle Art. yyy, Beschwerde (602 2025 82) gegen den Genehmigungsentscheid erhoben. Sie beantragt, dass der Genehmigungsentscheid betreffend die Gesamtrevision wie folgt abzuändern sei: Auf eine Auszonung der Parzelle Art. yyy sei zu verzichten. Die Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II im Gebiet W._____ sei wie öffentlich aufgelegt zu genehmigen. Die erwähnte Parzelle sei in der Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II zu belassen. Eventualiter sei der Genehmigungsentscheid betreffend diese Parzelle aufzuheben und zu neuem Entscheid an die RIMU zurückzuweisen.

Am selben Tag haben auch F._____ und G._____ als Eigentümer der Parzellen Art. zzz, Art. aaaaaa und aeaeae, H._____ und I._____ als Eigentümer der Parzelle acacac sowie die Erbgemeinschaft J._____, bestehend aus K._____, Ruth J._____, H._____ und

L. _____ als Eigentümer der Parzelle Art. ababab (nachfolgend alle gemeinsam: Beschwerdeführer 5) in einer gemeinsamen Eingabe Beschwerde (602 2025 83) gegen den Gesamtgenehmigungsentscheid erhoben. Sie beantragen, dass dieser Entscheid wie folgt abzuändern sei: Auf eine Auszonung der Parzellen Art. zzz, aaaaaa, ababab, acacac und aeaeae sei zu verzichten. Die Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II im Gebiet W. _____ sei wie öffentlich aufgelegt zu genehmigen. Die erwähnten Parzellen seien in der Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II zu belassen. Eventualiter sei der Genehmigungsentscheid betreffend diese Parzellen aufzuheben und zu neuem Entscheid an die RIMU zurückzuweisen.

Am 4. Juni 2025 hat auch M. _____ (Beschwerdeführer 6) als Eigentümer der Parzellen Art. adadad, agagag, ahahah und aiaiai Beschwerde (602 2025 88) an das Kantonsgesicht erhoben. Er beantragt insbesondere, dass auf die Auszonung der erwähnten Parzellen im Gebiet W. _____ zu verzichten sei. Eventualiter sei der Genehmigungsentscheid aufzuheben.

K. Schliesslich hat am 2. Juni 2025 auch die Gemeinde N. _____ Beschwerde (602 2025 84) gegen den Genehmigungsentscheid erhoben. Sie beantragt, dass die Grundstücke Art. yyy, zzz, aaaaaa, ababab, acacac, adadad, aeaeae, afafaf, agagag, ahahah und aiaiai nicht auszuzonen seien. Eventualiter sei das Dossier mit verbindlichen Weisungen hinsichtlich der Grundstücke zur Neubeurteilung an die RIMU zurückzuweisen. Zur Begründung bringt sie im Wesentlichen vor, dass diese Parzellen im Bereich W. _____ bereits weitgehend überbaut seien. Zudem seien sie entgegen der Feststellung der RIMU nicht isoliert bzw. peripher gelegen. Da weder eine Überdimensionierung der Bauzone vorliege noch das Konzentrationsprinzip oder sonstige Planungsgrundsätze verletzt würden, erweise sich deren Auszonung als nicht gerechtfertigt. Der Entscheid der RIMU verletze die Gemeindeautonomie.

L. Mit jeweils separaten Stellungnahmen vom 1. Oktober 2025 beantragt die Gemeinde die Gutheissung der Beschwerden 602 2025 79, 602 2025 86, 602 2025 82, 602 2025 83 und 602 2025 88. Einzig hinsichtlich der Beschwerde 602 2025 80 betreffend die Nichtunterstellung der Grundstücke unter die Schutzperimeter beantragt sie die Abweisung.

Die RIMU beantragt mit Stellungnahmen vom 8. Oktober 2025 die Abweisung sämtlicher Beschwerden. Betreffend das Gebiet W. _____ legt sie zudem eine Berechnung des BRPA vom 16. Juli 2025 zu den unbebauten Flächen ins Recht.

Die Beschwerdeführerin 4 beantragt am 3. November 2025, dass ihr Einsicht in die Beschwerde 602 2025 84 der Gemeinde zu gewähren sei. Die Beschwerdeführer 5 bzw. die Beschwerdeführerin 1 stellen am 4. bzw. am 7. November 2025 denselben Antrag. Nach entsprechender Zustimmung der Gemeinde gibt die Instruktionsrichterin dem Antrag am 26. November 2025 statt.

Mit Eingabe vom 4. Februar 2026 lässt sich die Beschwerdeführerin 1 nochmals vernehmen und behält ihre Anträge aufrecht. Am 5. März 2025 reichen auch die Beschwerdeführerin 4 sowie die Beschwerdeführer 5 ihre Gegenbemerkungen ein und bestätigen ihre Anträge.

Am 24. Juli 2026 teilt der Beschwerdeführer 6 dem Kantonsgesicht mit, dass die vom Beschwerdeverfahren 602 2025 88 betroffenen Parzellen an die AP. _____ AG verkauft worden seien, wobei die Eigentumsübertragung bis zum Urteilszeitpunkt allerdings noch nicht erfolgt ist.

M. Auf die weiteren Parteivorbringen und die eingereichten Unterlagen wird – soweit für die Entscheidfindung erforderlich – im Rahmen der Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1.

Nach Art. 42 Abs. 1 Bst. b des kantonalen Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; SGF 150.1) kann eine Behörde aus wichtigen Gründen Eingaben in einem einzigen Verfahren vereinigen, wenn diese den gleichen Gegenstand betreffen. Ein enger Zusammenhang aus prozessualer und sachlicher Sicht sowie die Tatsache, dass die Verfahren die gleichen juristischen Fragen aufwerfen, spricht – auch vor dem Hintergrund der Prozessökonomie – für eine Vereinigung der Verfahren (siehe auch Urteil KG FR 601 2017 70 und 75 vom 10. Mai 2017 E. 1). *In casu* beziehen sich die Beschwerdeverfahren 602 2025 79, 602 2025 80, 602 2025 82, 602 2025 83, 602 2025 84, 602 2025 86 und 602 2025 88 auf den Gesamtgenehmigungsentscheid der RIMU vom 30. April 2025, mit dem diese die Ortsplanungsrevision der Gemeinde N._____, Sektor O._____ unter Vorbehalten und Bedingungen genehmigt hat, bzw. (hinsichtlich des Beschwerdeverfahrens 602 2025 80) zusätzlich auf den Entscheid, mit dem die RIMU die Beschwerde des Beschwerdeführers 3 abgewiesen hat, soweit sie darauf eingetreten ist. Die Beschwerdeverfahren 602 2025 79, 602 2025 80, 602 2025 82, 602 2025 83, 602 2025 84, 602 2025 86 und 602 2025 88 sind daher – und mit Blick auf die sich in diesen Beschwerdeverfahren konkret stellenden Fragenkomplexe – zu vereinigen.

2.

Das Kantonsgesicht ist zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerden zuständig (Art. 114 Abs. 1 Bst. a VRG in Verbindung mit Art. 88 Abs. 3 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 2008 [RPBG; SGF 710.1]).

Die Beschwerdeführer 1, 2, 4, 5 und 6 sind Eigentümer der Grundstücke Art. sss (Beschwerdeführerin 1), Art. uuu (Beschwerdeführer 2), Art. yyy (Beschwerdeführerin 4), Art. zzz, aaaaaa, ababab, acacac, aeaeae (Beschwerdeführer 5) bzw. Art. adadad, agagag und ahahah und aiaiai (Beschwerdeführer 6). Diese Grundstücke sollen gemäss dem angefochtenen Genehmigungsentscheid ausgezont werden, wogegen sich die Beschwerdeführer wehren. Sie sind damit durch den Genehmigungsentscheid beschwert und hatten keine Gelegenheit, hiergegen bereits zuvor ein Rechtsmittel zu ergreifen. Damit sind sie zur Ergreifung der Beschwerden legitimiert (Art. 76 VRG; Art. 118 VRG *e contrario*; Art. 88 Abs. 3 RPBG). Der Beschwerdeführer 3 ist Eigentümer der dem Schutzperimeter 10 bzw. 4 unterstellten Grundstücke Art. ajajaj, akakak, alalal, amamam, ananan und aoaoao. Er hat – gegen den Einbezug der Grundstücke in den Schutzperimeter bzw. gegen die entsprechenden Bestimmungen im GBR, welche die Bebauung der Grundstücke limitieren, wodurch die streitigen Grundstücke jedenfalls implizit ebenfalls zum Streitgegenstand erhoben wurden – Einsprache und in der Folge Beschwerde an die RIMU erhoben. Die RIMU hat diese Beschwerde mit Entscheid vom 30. April 2025 abgewiesen, soweit sie überhaupt eingetreten ist. Der Beschwerdeführer 3 ist somit ebenfalls zur Ergreifung der Beschwerde an das Kantonsgesicht legitimiert (Art. 76 VRG; Art. 118 VRG; Art. 88 Abs. 3 RPBG). Hinsichtlich der Beschwerde der Gemeinde ist schliesslich festzuhalten, dass diese im Bereich der Planung des Gemeindegebietes über Gemeindeautonomie verfügt (vgl. Art. 34 RPBG und nachfolgend E. 5) und mithin ebenfalls beschwerdeberechtigt ist (Art. 76 Bst. a VRG).

Die Beschwerdefrist von 30 Tagen gemäss Art. 79 Abs. 1 VRG wurde – unter Berücksichtigung des Fristenstillstandes nach Art. 30 Abs. 1 Bst. a VRG – eingehalten und die einverlangten Kostenvorschüsse wurden rechtzeitig geleistet (Art. 128 VRG).

Auf die Beschwerden ist daher einzutreten.

3.

Mit der Beschwerde an das Kantonsgesicht 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 kann vorliegend hinsichtlich der Beschwerden 602 2025 79, 602 2025 82, 602 2025 83, 602 2025 84, 602 2025 86 und 602 2025 88 im Rahmen von Art. 33 Abs. 3 Bst. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) in Verbindung mit Art. 78 Abs. 2 Bst. c VRG gerügt werden. Einzig in Bezug auf die Beschwerde 602 2025 80 ist die Rüge der Unangemessenheit – sofern sich solche Fragen überhaupt stellen – ausgeschlossen, da diese bereits durch die RIMU im Rahmen des angefochtenen Entscheides geprüft werden konnte (vgl. die vorgenannten Bestimmungen, *e contrario*).

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdebehörde zu beurteilen hat, ob das Planungsermessen richtig und zweckmässig ausgeübt worden ist. Sie hat dabei allerdings 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. Im Rechtsmittelverfahren ist immer der den Planungsträgern durch Art. 2 Abs. 3 RPG zuerkannte Gestaltungsbereich zu beachten. 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; 132 II 403 E. 4.3; Urteil BGer 1C_173/2022 vom 23. Januar 2024 E. 6.1). Erweist sich die gewählte Lösung als unzweckmässig, darf die übergeordnete Behörde ihre eigene Beurteilung nicht an die Stelle jener der zuständigen Planungsbehörde setzen; vielmehr hat sie die Sache an diese zurückzuweisen, damit sie einen neuen Entscheid trifft (vgl. Urteil BGer 1C_550/2023 vom 21. Juli 2025 E. 7.2).

4.

Nachfolgend wird vorerst dargestellt, nach welchen Regeln sich die Zonenpläne zu richten haben und insbesondere, unter welchen Voraussetzungen Land der Bauzone zugeteilt werden kann bzw. ausgezont werden muss.

4.1. Einer der zentralen Aspekte der Teilrevision des RPG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit dem 1. Mai 2014, war das Bestreben, überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren und an falscher Stelle gelegene Bauzonen dorthin zu verschieben, wo sie benötigt werden. Ein Kernstück dieser Revision ist der Art. 15 RPG (siehe Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], Erläuternder Bericht zur Teilrevision vom 2. April 2014 der Raumplanungsverordnung, S. 3). Land darf gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG nur dann einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt wird. Schon vor der RPG-Revision von 2012 hat das Bundesgericht zudem in ständiger Rechtsprechung festgehalten, dass zu gross bemessene Bauzonen bundesrechtswidrig sind und redimensioniert werden müssen (vgl. nur BGE 140 II 25 E. 4.3; 117 Ia 302 E. 4b). Der Gesetzgeber hat nunmehr in Art. 15 Abs. 2 RPG ausdrücklich festgeschrieben, dass überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren sind. Bei der Ausscheidung der Bauzonen sind ferner die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen (vgl. Art. 1 und 3 RPG). Der Gesetzgeber ging davon aus, dass die Bauzonen in zahlreichen Kantonen überdimensioniert und das geltende Recht lückenhaft sei; insbesondere

fehlten klare Vorgaben zur Entwicklung und Begrenzung des Siedlungsgebiets in den kantonalen Richtplänen (BBl 2010 1053 Ziff. 1.1). Die Kantone müssen daher ihre Richtpläne anpassen, um insbesondere die Grösse der Siedlungsfläche insgesamt und ihre Verteilung im Kanton zu bestimmen, eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu bewirken und sicherzustellen, dass die Bauzonen den Anforderungen von Art. 15 RPG entsprechen (Art. 8a Abs. 1 Bst. d RPG; BBl 2010 1069 f. Ziff. 2.3.4). Wo dies nicht der Fall ist, sind wie erwähnt Rückzonungen erforderlich (Art. 15 Abs. 2 RPG; zum Ganzen Urteil BGer 1C_365/2015 vom 9. Dezember 2015 E. 4.3.1).

Weiter kann Land gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG (nur dann) neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich für die Überbauung eignet (Bst. a), es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (Bst. b), Kulturland damit nicht zerstückelt wird (Bst. c), seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist (Bst. d) und wenn damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden (Bst. e). Mit dieser Revision des RPG wollte der Gesetzgeber die vorbestehende, als lückenhaft erachtete Regelung verschärfen, indem die Voraussetzungen für die neue Zuweisung von Land zu einer Bauzone – für eine bessere Dimensionierung dieser Zonen – präziser geregelt werden sollten (Urteil BGer 1C_442/2019 vom 17. Juni 2020 E. 2.2, mit Hinweis). Art. 15 Abs. 4 RPG ist gemäss dem Wortlaut auf Neueinzonungen zugeschnitten. Es rechtfertigt sich jedoch, auch bei einer Nutzungsplanrevision – wenn Grundstücke in der Bauzone bestätigt werden oder wenn sie eine Um- oder Aufzonung erfahren – die Kriterien (namentlich) dieser Bestimmung anzuwenden (so AEMISEGGER/KISSLING, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, Art. 15 N. 88; siehe auch Urteile BGer 1C_134/2015 vom 10. Februar 2015 E. 3.2; 1C_195/2024, 1C_234/2024 vom 11. April 2025 E. 6.1).

4.2. Für die (Neu-)Festlegung der Bauzonen bzw. deren Überprüfung im Rahmen einer Nutzungsplanungsrevision (siehe auch die Referenzen hiervor) ist Art. 15 RPG indes nicht allein massgebend. Bei der Bestimmung von Lage und Grösse der Bauzone sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu beachten (vgl. Art. 1 und 3 ff. RPG). Die Bauzonenausscheidung hat eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung zu verwirklichen (Art. 1 Abs. 1 Satz 2 RPG). Sie stellt eine Gestaltungsaufgabe dar und unterliegt einer gesamthaften Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Gesichtspunkte und Interessen (vgl. Art. 1 und Art. 3 RPG; Art. 3 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]; BGE 122 I 294 E. 3e; 117 Ia 302 E. 4b). Die verschiedenen Planungsziele und Planungsgrundsätze gemäss Art. 1 und 3 RPG stellen Wertungsgesichtspunkte dar, die im Einzelfall der Harmonisierung bedürfen, wobei auch weitere öffentliche und private Interessen zu berücksichtigen sind (vgl. BGE 134 II 97 E. 3.1; Urteile BGer 1C_157/2014 vom 4. November 2015 E. 3.3; 1C_442/2019 vom 17. Juni 2020 E. 2.4).

Insbesondere sind Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen (Art. 15 Abs. 3 RPG). Diesen Zielen dient namentlich das Konzentrationsgebot. Es verlangt, Bauten und Anlagen grundsätzlich auf räumlich zusammenhängende, vom umliegenden Nichtsiedlungsgebiet klar abgegrenzte und auf das Notwendige beschränkte Zonen zu konzentrieren (vgl. BGE 116 Ia 335 E. 4a; Urteil BGer 1C_119/2007 vom 13. November 2008 E. 3.7.3; vgl. auch BGE 145 II 83 E. 6.2.1; 136 II 204 E. 6.2.2). Aus dem Konzentrationsprinzip und aus dem Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet ergibt sich, dass Grundstücke grundsätzlich nur dann neu einzuzonen sind, wenn sie an bestehende Überbauungen mit Siedlungscharakter angrenzen. Andernfalls könnten in Umgehung von Art. 24 ff. RPG neue Bauten in unzulässigen Kleinbauzonen ausserhalb von Siedlungen ermöglicht werden. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Kleinbauzonen im Allgemeinen unzulässig, wenn sie gegen das raumplanerische Ziel verstossen, die Sied-

lungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise für nicht freilandgebundene Bauten zu verhindern. Ermöglicht eine Kleinbauzone jedoch keine zusätzliche Streubauweise, sondern einzig eine geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten, ist sie zulässig, sofern sie auch sonst auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruht (BGE 124 II 391 E. 3a S. 395; Urteile BGer 1C_442/2019 vom 17. Juni 2020 E. 2.5; 1C_225/2008 vom 9. März 2009 E. 4.1; 1C_374/2011 vom 14. März 2012 E. 3).

4.3. Die Redimensionierung der Bauzonen ist kein Selbstzweck, sondern steht im Dienste einer häuslicherischen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG), und der Bestrebungen, die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wald und die Landschaft zu schützen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen (Art. 1 Abs. 2 Bst. a-b RPG). Sie soll insbesondere eine weitere Zersiedlung der Landschaft verhindern, naturnahe Landschaften und Erholungsräume sowie landwirtschaftliche Flächen erhalten (Art. 3 Abs. 2 Bst. a und d und Art. 15 Abs. 3 RPG). Sind peripher gelegene Grundstücke bereits überbaut, so bewirken sie bereits eine Zersiedlung der Landschaft. Dies kann aufgrund des Bestandesschutzes (Art. 24c RPG) nicht mehr rückgängig gemacht werden. Insofern sind nach der Rechtsprechung prioritär unüberbaute Parzellen rückzuzonen. Allerdings steht der Umstand, dass bereits bestehende Bauten zonenwidrig werden, einer Rückzonung nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht entgegen. So hat das Bundesgericht bereits darauf hingewiesen, dass solche Situationen künftig zunehmen dürften, da zahlreiche Gemeinden ihre Bauzonen deutlich verkleinern müssten, und kein Anspruch auf die Belassung in der Bauzone bestehe (siehe Urteil BGer 1C_400/2018 vom 29. Juli 2019 E. 2.2.1). Auch in derartigen Fällen kann sich die Rückzonung auf Art. 15 Abs. 2 RPG stützen, sofern sie raumplanerischen Zielen und Grundsätzen entspricht (zum Ganzen Urteil BGer 1C_195/2024, 1C_234/2024 vom 11. April 2025 E. 7.2.3). Das Bundesgericht hat im erwähnten Urteil weiter ausgeführt, dass ein erhebliches Interesse an der Reduktion überdimensionierter Bauzonen besteht, namentlich in peripher gelegenen Gebieten. Dies gelte vor allem für die noch unüberbauten Parzellen. Insbesondere bestehe aber auch ein öffentliches Interesse an der Rückzonung bereits überbauter Parzellen, um isolierte Kleinstbauzonen in der Landwirtschaftszone zu verhindern. Soweit die Grundstücke bereits überbaut sind, geniessen sie einen erweiterten Bestandesschutz gemäss Art. 24c RPG, d.h. sie dürfen unter den gesetzlichen Voraussetzungen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden. Dies mindert das Gewicht des Eigentumseingriffs (Urteil BGer 1C_195/2024, 1C_234/2024 vom 11. April 2025 E. 7.3.1). Zudem hat das Bundesgericht betreffend bereits überbaute und seit Jahrzehnten zonenkonform genutzte Bauparzellen festgehalten, dass allein deren Lage am historischen Siedlungsrand des Dorfes jedenfalls für sich genommen eine (teilweise) Auszonung noch nicht als genügend wahrscheinlich erscheinen lasse – wobei im fraglichen Entscheid gleichzeitig auch eine Verdichtung am betroffenen Standpunkt nicht ausgeschlossen erschien (siehe Urteil BGer 1C_302/2025 vom 13. Januar 2026 E. 4.2).

5.

Namentlich die Beschwerdeführerin 1 sowie die Beschwerdeführer 4 und 5 rügen, dass der Entscheid der RIMU betreffend die Auszonung ihrer jeweiligen Parzellen die Gemeindeautonomie verletze. Die Gemeinde rügte im Rahmen ihrer Beschwerde ebenfalls die Verletzung der Gemeindeautonomie hinsichtlich der Auszonungen im Gebiet des Gebiets W._____ und beantragte überdies in ihren Stellungnahmen vom 1. Oktober 2025 ausdrücklich die Gutheissung sämtlicher Beschwerden betreffend die von der RIMU im angefochtenen Entscheid angeordneten Auszonungen.

5.1. Die Legitimation zur Beschwerde an das Kantonsgesicht setzt – wie auch die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht – nur ein schutzwürdiges tatsächliches Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids oder Erlasses voraus (siehe Art. 76 VRG). Analog zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (und namentlich auch gestützt auf Art. 111 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 [BGG; SR 173.110]) können sich daher Private auch vor dem Kantonsgesicht auf die Gemeindeautonomie berufen, soweit diese Garantie eine Auswirkung auf ihre rechtliche oder tatsächliche Stellung haben kann (siehe BGE 143 II 120 E. 7.1; 141 I 36 E. 1.2.4).

5.2. Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) gewährleistet die Gemeindeautonomie nach Massgabe des kantonalen Rechts. Nach der Rechtsprechung sind Gemeinden in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale oder eidgenössische Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Der geschützte Autonomiebereich kann sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung kantonalen oder eidgenössischen Rechts betreffen. Der Schutz der Gemeindeautonomie setzt eine solche nicht in einem ganzen Aufgabengebiet, sondern lediglich im streitigen Bereich voraus. Im Einzelnen ergibt sich der Umfang der kommunalen Autonomie aus dem für den entsprechenden Bereich anwendbaren kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht (BGE 146 I 83 E. 2.1; 143 I 272 E. 2.3.1 und 2.3.2). So sieht auch Art. 129 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Freiburg vom 16. Mai 2004 (KV; SGF 131.219) vor, dass die Gemeindeautonomie in den Grenzen des kantonalen Rechts gewährleistet ist.

5.3. Nach Art. 34 RPBG ist die Planung des Gemeindegebiets Sache der Gemeinden (Abs. 1). Sie erstellt einen Ortsplan, der sich an den kantonalen Richtplan sowie gegebenenfalls an die regionalen Richtpläne hält (Abs. 2). Damit kommt den Gemeinden bei der Erfüllung ihrer Planungsaufgaben ein erheblicher Ermessensspielraum zu, der von den übergeordneten Behörden zu wahren ist (siehe Art. 2 Abs. 3 RPG). Dieser Ermessensspielraum ist jedoch nicht uneingeschränkt. Die Gemeinde als Planungsbehörde hat sich vielmehr an den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung zu orientieren, wie sie sich insbesondere aus Art. 75 BV und dem Gesetz (siehe insbesondere Art. 1 und 3 RPG) ergeben (Urteile BGer 1C_291/2014 vom 1. Dezember 2014 E. 3.1; 1C_265/2019 vom 26. Mai 2020 E. 4.1). Zudem hat sich die Autonomie der Gemeinde namentlich gestützt auf Art. 34 Abs. 2 RPBG innerhalb des Rahmens des kantonalen Richtplans zu bewegen (siehe auch Urteile KG FR 602 2021 163 vom 15. März 2022 E. 5.5; 602 2017 35 vom 17. Juli 2018 E. 5.1).

5.4. Art. 26 Abs. 1 RPG bestimmt, dass eine kantonale Behörde die Nutzungspläne und ihre Anpassungen genehmigen muss. Sie prüft gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG die Nutzungspläne und deren Anpassungen auf ihre Übereinstimmung mit den vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplänen. Diese Genehmigung eines Nutzungsplans hat nach Art. 26 Abs. 3 RPG konstitutive Bedeutung; deshalb dürfen die Anordnungen des Nutzungsplans erst angewendet werden, wenn der Genehmigungsbeschluss rechtskräftig geworden ist (BGE 135 II 22 E. 1.2.1; RUCH, in Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, 1999, Art. 26 N. 33 f.; WALDMANN/HÄNNI, Kommentar Raumplanungsgesetz, 2006, Art. 26 N. 17; HALLER/KARLEN, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. Aufl. 1999, N. 423). Entsprechend sieht auch Art. 86 Abs. 3 bzw. 4 RPBG vor, dass die RIMU die Zonennutzungspläne und Vorschriften unter dem Gesichtspunkt der Gesetzes- und Zweckmässigkeit und ihrer Übereinstimmung mit den kantonalen und regionalen Plänen prüft und genehmigt, und dass die Pläne und Vorschriften (erst) mit ihrer Genehmigung in Kraft treten (wobei zudem die aufschiebende Wirkung allfälliger Beschwerden vorbehalten bleibt).

5.5. Begriffsnotwendig setzt die Genehmigung eines kommunalen Planes dessen Beschluss auf Gemeindeebene voraus. Genehmigt kann bloss werden, was die Gemeinde beschlossen hat. Die kantonalrechtliche Genehmigung ist dem Gemeindebeschluss nachgeordnet, vermag diesen aber nicht zu ersetzen (Urteil BGer 1C_550/2023 vom 21. Juli 2025 E. 6.2; BGE 111 Ia 67 E. 3d).

Folgerichtig hat die genehmigende kantonale Behörde im Genehmigungsverfahren Nutzungspläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, grundsätzlich an die Gemeinde zurückzuweisen. Im Falle der Nichtgenehmigung oder der teilweisen Nichtgenehmigung der neuen Nutzungsplanung gilt für das nicht genehmigte Gebiet grundsätzlich die bisherige Nutzungsordnung weiter. Dagegen ist die kantonale Genehmigungsbehörde grundsätzlich nicht befugt, anlässlich der Genehmigung stellvertretend für die Gemeinde und unter Umgehung der demokratischen kommunalen Willensbildung Nutzungspläne zu ändern oder zu erlassen. Ein solcher Übergriff verletzt die verfassungsmässig geschützte Gemeindeautonomie (vgl. BGE 111 Ia 67 E. 3d). Immerhin kann das kantonale Recht die kantonale Genehmigungsbehörde über den Genehmigungsbegriff hinaus ermächtigen, offensichtliche Mängel oder Planungsfehler direkt zu beheben (siehe zum Ganzen Urteil BGer 1C_550/2023 vom 21. Juli 2025 E. 6.2; RUCH, in: Praxiskommentar RPG, 2016, Art. 26 RPG N. 25 f.). Im Ergebnis gebieten daher die verfassungsrechtlich geschützte Gemeindeautonomie und das kantonale Recht in der Regel, dass die RIMU die ihrer Ansicht nach fehlerhafte bzw. unzweckmässige Ortsplanung nicht selber abändert, sondern ihr die Genehmigung verweigert und die Sache an die Gemeinde zurückweist.

6.

Die Parzelle Art. sss liegt im westlichen Bereich des Wilers T._____. Die Gemeinde hatte diese Parzelle aus der bisherigen Dorfzone in ihrem Zonennutzungsplan der (analogen) Kernzone II zugeteilt. Der historische Teil des Weilers T._____, nicht aber die Parzelle Art. sss, wurde zudem von der Gemeinde dem Schutzperimeter 10 unterstellt, welcher dem Ortsbildschutz dient und in dem spezifische Freiräume für Neubauten ausgewiesen sind (vgl. die nachfolgende Abbildung aus dem Zonennutzungsplan).

(Plan gestrichen)

6.1. Mit dem angefochtenen Entscheid vom 30. April 2025 hat die RIMU in der Erwägung IV namentlich angeordnet, dass die Parzellen Art. sss und uuu auszuzonen und der Landwirtschaftszone zuzuweisen seien; dies im Wesentlichen mit der Begründung, dass diese Parzellen isoliert von den anderen Bauzonen lägen und nicht in diese eingebettet seien. Die Beschwerdeführerin 1 (betreffend die Parzelle Art. sss) sowie die Beschwerdeführer 2 (betreffend die Parzelle Art. uuu, auf die in E. 7 weiter eingegangen wird) erhoben hiergegen Beschwerden und auch die Gemeinde beantragte in ihrer Stellungnahme deren Gutheissung.

Die Parzelle Art.sss weist gemäss den Angaben im Grundbuch eine Fläche von 968 m² auf. Gemäss dem von der Gemeinde etablierten Zonennutzungsplan befinden sich die direkt bzw. "über die Strassen" an diese Parzelle angrenzenden Grundstücke (Art. aqaaq, ararar, asasas und akakak; Art. atatat ist die T._____ und Art. avavav der AW._____) in der Landwirtschaftszone. Die streitige Parzelle ist insbesondere mit dem Wohnhaus der Beschwerdeführerin 1 weitgehend überbaut. Aufgrund seiner Ausgestaltung ist davon auszugehen, dass das Gebäude früher als Landwirtschaftsgebäude mit Wohnnutzung genutzt worden war. Weiter befindet sich noch ein kleiner freistehender Schuppen (mit einer Fläche von 6 m² gemäss den Angaben im Grundbuch) auf der Parzelle. Die Parzelle liegt in einem Abstand von etwa 28 m zur nächstgelegenen Bauzone (Kernzone II auf der Parzelle Art. axaxax) und weist keine direkten Berührungspunkte zu dieser auf.

Damit erscheint die Parzelle im Zonennutzungsplan jedenfalls auf den ersten Blick in der Tat mit einer isolierten Lage bzw. als Kleinbauzone, welche zu verhindern ist (vgl. auch Urteil BGer 1A.27/2002 vom 20. August 2002 E. 5.4.3, wonach Bauten und Anlagen grundsätzlich auf räumlich zusammenhängende, vom umliegenden Nichtsiedlungsgebiet klar abgegrenzte und auf das Notwendige beschränkte Zonen zu konzentrieren sind).

6.2. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite der T. _____ liegt gegenüberliegend zur Parzelle Art. sss das Grundstück Art. asasas, welches eine Fläche von 2'124 m² aufweist und nicht der Bauzone angehört. Östlich an das Grundstück Art. asasas angrenzend, entlang der T. _____, befindet sich das Grundstück Art. axaxax mit einer Fläche von 1'303 m², das noch gänzlich unverbaut ist. Die Gemeinde hat diese Parzelle im Zonennutzungsplan der Kernzone II zugeordnet; sie wurde zudem dem Schutzperimeter 10 unterstellt und innerhalb dieses Perimeters als Freiraum für Neubauten ausgewiesen, womit auf dieser Parzelle auch Neubauten (unter im GBR aufgeführten Vorschriften) möglich sind. Diese Zuteilung einer unverbauten Parzelle am Rand der ausgewiesenen Bauzone innerhalb des Ortsbildschutzperimeters, bzw. insbesondere die Kennzeichnung als Freiraum für Neubauten, wurde von der RIMU in keiner Weise hinterfragt und ohne weiteres genehmigt. Auch das KGA (namentlich in seinem Gutachten vom 19. Juni 2019) bzw. das BRPA in seinem Gesamtgutachten haben sich hierzu nicht weiter geäußert. In der Siedlungsanalyse hielt das BRPA zu dieser Parzelle lediglich fest, dass sie "den Eingang zur Bauzone von T. _____" darstelle.

6.3. Weiter ist die Parzelle Art. sss gegen die T. _____ hin in den nordöstlichen Bereich der viel grösseren Parzelle Art. aqaaq eingebettet. Dies ist gemäss den Angaben im Grundbuch bzw. im Kartenportal ein Acker-/Wiesen- bzw. Weidegrundstück mit einer Fläche von 20'184 m². Das nordöstlich (über den AW. _____) an diese Parzelle angrenzende Grundstück Art. ararar ist ebenfalls Acker-, Wiesen- bzw. Weideland mit einer beachtlichen Fläche von insgesamt 28'251 m². Ähnlich wie bei den Parzellen Art. aqaaq bzw. sss ist im östlichen Bereich dieser Parzelle, gegen die T. _____ hin, die Parzelle Art. ayayay eingebettet, die eine Fläche von 3'063 m² aufweist. Im westlichen Teil dieses Grundstücks Art. ayayay steht ein Bauernhaus, vermutlich mit Baujahr 1933, das im kantonalen Verzeichnis der unbeweglichen Kulturgüter ("Recensement des biens culturels immeubles") vom Amt für Kulturgüter als "Gebäude ohne Wert" in der Schutzkategorie 0 verzeichnet ist. Der unbebaute grössere östliche Teil der Parzelle Art. ayayay ist gemäss den Angaben im Grundbuch und dem Kartenportal Acker, Weideland bzw. Wiese. Hinter dem erwähnten Bauernhaus, aber bereits auf der grossen Weideparzelle Art. ararar, befindet sich noch ein kleiner Schuppen, der offensichtlich im Zusammenhang mit dem Bauernhaus gelesen werden muss. Die Parzelle Art. ayayay – die immerhin mehr als dreimal so gross ist wie die streitige Parzelle Art. sss und in wesentlichen Teilen noch nicht verbaut wurde – wurde von der Gemeinde im Zonennutzungsplan ebenfalls der Kernzone II zugeordnet. Der unbebaute östliche Teil wurde zudem (wie auch die erwähnte Parzelle Art. axaxax) explizit als Freiraum für Neubauten im Schutzperimeter 10 ausgewiesen, womit auf dieser Parzelle ebenfalls Neubauten möglich sind. Die RIMU hat auch diese Zuteilung in keiner Weise kritisiert bzw. hinterfragt, und auch das KGA bzw. das BRPA in seinem Gesamtgutachten äusserten sich nicht zu dieser Parzelle.

6.4. Überdies ist (auch im Zusammenhang mit dem bereits erwähnten Ortsbildschutzperimeter 10) darauf hinzuweisen, dass T. _____ im ISOS als eingetragenes Ortsbild (Weiler) regionaler Bedeutung figuriert (zukünftig: "Recensement cantonal des sites construits d'importance régionale et locale", SCRoL).

6.4.1. 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 Tag des Urteils). 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; Umgebungspereimeter 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).

6.4.2. Nachfolgend wird der Plan betreffend T. _____ aus dem ISOS-Datenblatt abgebildet.

(Plan gestrichen)

Im Datenblatt zum ISOS betreffend T. _____ wurde insbesondere festgehalten, dass sich die Bebauung des Weilers T. _____ aus zwei Hofgruppen zusammensetzt, die am Rande einer Hangmulde rechtwinklig zueinanderstehen. Die Bauten und Zwischenbereiche der Hauptgruppe (0.1) sind der Kategorie 2 gemäss dem kantonalen Richtplan mit dem Erhaltungsziel B zugeordnet. Dieser Perimeter ist von der Gemeinde im Zonennutzungsplan dem Schutzperimeter 10 zugeordnet worden (wobei insbesondere der westliche Bereich nicht genau mit dem Kartenauszug im Datenblatt übereinstimmt, was indes vom KGA nicht beanstandet wurde). Im Datenblatt wird weiter festgehalten, dass die Bauten und Zwischenbereiche dieser Hauptgruppe ursprünglicher als jene der zweiten (kleineren) Hofgruppe (0.2) erhalten blieben. Die Hauptgruppe (0.1) entspreche dem Typus einer zweizeiligen Kleinsiedlung; die wenigen Höfe stehen traufständig beidseits der Strasse in grossem Abstand voneinander. Die Bauernhäuser mit ihren gemauerten Wohnteilen und ihren Stallscheunen in Holzkonstruktion besitzen kein hohes Alter, stehen aber auf älteren Fundamenten. Belebt werde der kurze Gassenraum durch zahlreiche Kleinbauten, die nicht auf die Bauflucht der Höfe ausgerichtet, sondern vor- oder rückversetzt sind: Ofenhäuser, Speicher, Schuppen, Stall. Wichtig für den Reiz des ländlichen Erscheinungsbildes seien nebst den Höfen die zahlreichen

Kleinbauten und Zwischenbereiche, die umzäunten Gärten, die bäuerlichen Vorplätze und die Wiesmatten, die zwischen den Höfen bis an den Strassenrand vordringen und die ganze Siedlung – unter Mithilfe der Obstbäume – harmonisch in die umliegende unverbaute Kulturlandschaft einbetten. Neben den Erhaltungszielen sei insbesondere zu beachten, dass die Kleinbauten aus Gründen des Ortsbildschutzes ein besonderes Augenmerk verdienen, dass die Resten des einst dichten Obstbaumkranzes gepflegt werden sowie keine weiteren Wohn- oder Nutzbauten zwischen den beiden Hofgruppen erstellt werden sollen.

6.4.3. Zwar befindet sich die Parzelle Art. sss nicht im Bereich der Hauptgruppe gemäss dem ISOS-Datenblatt bzw. in dem im Zonennutzungsplan entsprechend ausgewiesenen Schutzperimeter 10, sondern im Umgebungsschutzperimeter (I) gemäss dem ISOS. Gerade mit Blick auf die im ISOS festgehaltenen Erhaltungsziele und die Ausführungen, wonach für den Reiz des Erscheinungsbildes insbesondere auch "die Zwischenbereiche, die umzäunten Gärten [...] und die Wiesmatten, die zwischen den Höfen bis an den Strassenrand vordringen und die ganze Siedlung – unter Mithilfe der Obstbäume – harmonisch in die umliegende unverbaute Kulturlandschaft einbetten", vermag es zu erstaunen, dass die RIMU im Wesentlichen gerade die Auszonung der Parzelle Art. sss anordnete, sich aber nicht weiter beispielsweise mit den für Neubauten ausgewiesenen Freiräumen im vom ISOS erfassten Bereich der Hauptgruppe befasste. Auch das KGA äusserte sich in seiner Stellungnahme nicht weiter zu diesen überbaubaren Freiräumen im Bereich des Weilers T. _____ und analysierte nicht, ob bzw. inwiefern die Überbauung dieser Freiräume mit den im ISOS formulierten Vorgaben, welche in den Zonennutzungsplan übertragen werden müssen, kompatibel sind.

6.5. Im Ergebnis vermag die Parzelle Art. sss gemäss dem Zonennutzungsplan der Gemeinde zwar einerseits als isoliert in der Bauzone liegende Parzelle zu erscheinen. Sie ist jedoch bereits überbaut, so dass fraglich ist, ob ihre Auszonung wesentlich zur Vermeidung der Zersiedelung beitragen wird, wobei auch nochmals an den Grundsatz zu erinnern ist, dass prioritär unüberbaute Parzellen rückzuzonen sind. Andererseits liegen im Weiler T. _____, im näheren Umkreis zum streitbetroffenen Grundstück, Parzellen, die vom Schutzperimeter 10 erfasst werden bzw. die in der Hauptgruppe 0.1 gemäss dem ISOS-Datenblatt liegen, aber noch gänzlich oder in weiten Teilen unüberbaut sind, deren Zuteilung an die Kernzone II bzw. deren Bezeichnung als Freiraum für Neubauten im Schutzperimeter 10 von der RIMU bzw. den zuständigen Fachstellen in keiner Weise kritisiert bzw. weiter analysiert wurden.

Im Gesamtbild erscheint damit die Auszonung der Parzelle Art. sss als zu wenig evident, als dass deren Aufführung in der Kernzone II einen offensichtlichen Mangel oder einen ebensolchen offensichtlichen Planungsfehler darstellen würde, dessen Korrektur von der RIMU ohne weiteres angeordnet werden dürfte.

7.

7.1. In analoger Weise gilt dies auch für die Parzelle Art. uuu, die (mit ihrer Umgebung im Bereich O. _____) nachfolgend abgebildet ist.

(Plan gestrichen)

Die Gemeinde hatte diese Parzelle, welche sich am V. _____ in O. _____ befindet und eine Fläche von 1'625 m² aufweist, aus der bisherigen Dorfzone neu der (analogen) Kernzone II zugeordnet. Die RIMU hat diese Planung mit dem angefochtenen Entscheid nicht genehmigt, indem sie in Erwägung IV (zusammen mit den Ausführungen zur Parzelle Art. sss) festlegte, dass diese beiden Parzellen auszuzonen und der Landwirtschaftszone zuzuweisen seien. Zur Begründung

hinsichtlich der Zuordnung der Parzelle Art. uuu zur Kernzone II hielt die RIMU ebenfalls fest, dass diese Bauzone klar als isoliert liegende Bauzone ersichtlich sei und in keiner Weise an eine weitere bestehende Bauzone angrenze. Spezifisch vermöge auch ein Vergleich mit den Parzellen Art. azazaz, bababa, bbbbbb und bcbcbc an der Dorfstrasse von O._____, wie ihn die Beschwerdeführer 2 in der Stellungnahme vorgenommen hätten, nicht zu überzeugen. In der Siedlungsanalyse wurde die Auszonung der Parzelle Art. uuu weiter damit begründet, dass sie im Gegensatz zum nachfolgenden Quartier (BD._____) allein und isoliert liege, da sie von drei Seiten von der Landwirtschaftsstrasse umgeben sei und noch an die Erschliessungsstrasse angrenze. Bis zur nächsten grösseren Bauzone, dem Quartier BD._____, lägen 15.5 m Distanz.

7.2. In der Tat grenzt die Parzelle Art. uuu nicht direkt an eine andere Bauzone an und vermag daher als isolierte Bauzone zu erscheinen. Indes wurde die Bauzone im Gebiet BD._____ auf Grundlage eines Detailbebauungsplanes als einheitliches Wohnquartier überbaut. Die Distanz des Gebäudes auf Art. uuu zu den nächstgelegenen Wohngebäuden im Quartier BD._____ von etwas weniger als 40 m mag, gerade auch mit Blick auf die Grundstücksfläche von 1'625 m², immerhin etwas zu relativieren sein, ebenso wie auch (durch die ungewöhnliche Form der Parzelle Art. bebebe, in welche die Parzelle Art. uuu eingebettet ist) der Abstand von der Parzelle Art. uuu zu dieser Bauzone (rund 15 m). Überdies sind in der Tat die vier in der Entscheidungsbegründung erwähnten Parzellen Art. azazaz, bababa, bbbbbb und bcbcbc im Weiler O._____, auf die sich die Beschwerdeführer 2 bezogen, noch unverbaut (mit Ausnahme eines kleinen historischen Schuppens auf der Parzelle Art. bbbbbb). Hingegen ist die Parzelle Art. uuu bereits mit einem grösseren Wohn- und Ökonomiegebäude mit einer Grundfläche von 332 m² (gemäss dem Grundbuch) überbaut, so dass durch diese Auszonung der Zersiedelung nur beschränkt entgegengewirkt würde. Es ist daran zu erinnern, dass die Redimensionierung der Bauzonen kein Selbstzweck ist, sondern im Dienste einer haushälterischen Bodennutzung steht (Art. 1 Abs. 1 RPG) und dazu dient, die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wald und die Landschaft zu schützen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen (Art. 1 Abs. 2 Bst. a-b RPG). Sie soll insbesondere eine weitere Zersiedlung der Landschaft verhindern, naturnahe Landschaften und Erholungsräume sowie landwirtschaftliche Flächen erhalten (Art. 3 Abs. 2 Bst. a und d und Art. 15 Abs. 3 RPG). Sind peripher gelegene Grundstücke bereits überbaut, so bewirken sie bereits eine Zersiedlung der Landschaft. Dies kann aufgrund des Bestandsschutzes (Art. 24c RPG) nicht mehr rückgängig gemacht werden. Insofern sind prioritär unüberbaute Parzellen rückzuzonen (siehe Urteil BGer 1C_234/2024 vom 11. April 2025 E. 7.2.3 und die Ausführungen in E. 4.3).

7.4. Weiter könnte in etwas ähnlicher Weise wie hinsichtlich der von der RIMU angeordneten Auszonung der Parzelle Art. uuu auch beispielsweise argumentiert werden, dass auch etwa die Parzellen Art. bfbfbf und bgbgbg, welche der Kernzone II zugeordnet wurden, weit(er) von der nächstgelegenen Bauzone entfernt sind (nämlich über 50 m und durch den Schabelbach getrennt; etwas näher, auf der Parzelle Art. bhhbhh, befindet sich noch eine Zone von allgemeinem Interesse mit dem Friedhof), und mehr als 70 m vom nächstgelegenen (Wohn-)Gebäude (auf der Parzelle Art. bjbjbj) entfernt liegen, mit dem Unterschied, dass es sich um zwei Parzellen handelt.

7.3. Schliesslich ist insbesondere zu beachten, dass das KGA in seiner Stellungnahme vom 19. Juni 2019 ausdrücklich empfohlen hat, dass (namentlich) die vorgenannten Parzellen Art. azazaz und bbbbbb als unbebaubare Flächen bezeichnet werden sollten. Dies wurde damit begründet, dass damit die historische Strassenfront und die Abfolge der Volumina und Freiräume

erhalten bleibe. Neubauten sollten rückversetzt angesiedelt werden (zum Beispiel auf den Parzellen Art. bkbkbk, blblbl, bmbmbm). Das BRPA hat diese Empfehlung ebenfalls in sein Gesamtgutachten übernommen. Im Genehmigungsentscheid hält die RIMU unter dem Titel "Kulturgüterschutz und archäologische Perimeter" zwar fest, dass das KGA in seinem Gutachten diverse Anpassungen fordere, die (auch) den Ortsbildschutzperimeter betreffen, und dass sich die RIMU diesem Gutachten anschliesse und die Umsetzung aufgeführten Bedingungen fordere. Indes wird in den nachfolgenden Entscheiderwägungen unter dem erwähnten Titel keine Bedingung aufgeführt, wonach die erwähnten Parzellen Art. azazaz und bbbbbb als nicht überbaubar bezeichnet werden müssten. Im Gegenteil hielt die RIMU im angefochtenen Entscheid unter dem Titel "Auszonung der Art. 67 und sss" – und ohne Bezug auf die erwähnten Ausführungen zum Kulturgüterschutz zu nehmen – ausdrücklich fest, dass diese Parzellen "kompakt eingebettet im Dorfkern" liegen und somit "im Sinne einer kompakten Siedlungsweise genutzt werden" können, dies "im Gegensatz zur Parzelle Art. uuu". Da sich die RIMU indes in keiner Weise mit den Ausführungen des KGA bzw. des BRPA in den erwähnten Gutachten auseinandergesetzt hat, sondern im Ergebnis einzig das Gegenteil festhielt, erweist sich diese Begründung für das Kantonsgesicht auch mit Blick auf die Parzelle Art. uuu als nicht nachvollziehbar.

8.

Mit Blick auf diese Auffälligkeiten kann im Ergebnis nicht gesagt werden, dass die Zuordnung der Parzellen Art. sss und uuu in die Kernzone II durch die Gemeinde offensichtliche Mängel oder Planungsfehler sind, die durch die RIMU – durch die Anordnung der Auszonung dieser Parzellen im angefochtenen Entscheid – direkt behoben werden könnten (siehe hierzu BGer 1C_550/2023 vom 21. Juli 2025 E. 6.2 und die Ausführungen in E. 5.5). Die RIMU hat folglich durch die Anordnung der Auszonungen – bzw. indem sie ihre Analyse der Bauzonen zu einem wesentlichen Teil darauf fokussierte, keine einzelnen Parzellen, welche nicht direkt an eine Bauzone angrenzen, in der Bauzone zu belassen, selbst wenn sie bereits weitgehend überbaut sind, aber indem namentlich etwa eine nähere Untersuchung der Freiräume für Neubauten im Schutzperimeter 10 durch die zuständigen Fachstellen unterlassen wurde – im Ergebnis die Gemeindeautonomie verletzt.

Aus diesem Grund ist der Gesamtgenehmigungsentscheid aufzuheben. Insbesondere mit Blick auf die engen planerischen Zusammenhänge bei der Ortsplanung in einem sehr kleinen Sektor, der eine geringe Anzahl von Parzellen umfasst, und die diversen festgestellten Unzulänglichkeiten bzw. Widersprüche, die ihrerseits in engen räumlichen Bezügen stehen, drängt es sich auf, den Gesamtgenehmigungsentscheid gesamthaft (und nicht nur hinsichtlich der hiervor behandelten Parzellen Art. sss und uuu) aufzuheben.

9.

Hinsichtlich des Gebiets W._____ (Parzellen Art. yyy, zzz, aaaaaa, ababab, acacac, adadad, aeaeae, afafaf, agagag, ahahah und aiaiai) hatte die Gemeinde im Zonennutzungsplan vorgesehen, diese Grundstücke (weiterhin) der Bauzone, konkret der Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II, zuzuordnen. Die RIMU ordnete in der Entscheiderwägung IV des angefochtenen Gesamtgenehmigungsentscheids an, dass diese Parzellen auszuzonen seien. Dies im Wesentlichen mit der Begründung, dass es sich beim Gebiet W._____ um eine isoliert gelegene Bauzone handle, die weder rechtmässig noch sachgemäss sei. Diese Auszonungen seien daher in einem Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsaufgaben zu integrieren. Die Beschwerdeführer 4, 5 und 6 wehren sich in ihren jeweiligen Beschwerden gegen diese Anordnung.

9.1. Aufgrund der Aufhebung des gesamten Gesamtgenehmigungsentscheides werden diese Beschwerden an sich gegenstandslos.

Dennoch sei kurz darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen des Ortsplanungsdossiers bei der Berechnung der Bauzonenentwicklung die Parzellen Art. ahahah und aiaiai offenbar nicht als Bauzonenreserven aufgeführt hat. Die erstgenannte Parzelle weist eine beeindruckende Fläche von 1'891 m² und die zweite von immerhin 500 m² auf. Für das Kantonsgericht ist dies nicht nachvollziehbar und es stimmt im Übrigen auch nicht mit der Berechnung des BRPA betreffend das Gebiet W._____ vom 16. Juli 2025 überein, welche die RIMU mit ihren Stellungnahmen vom 8. Oktober 2025 eingereicht hat. Zwar gilt die Gemeinde N._____, zu welcher der Sektor O._____ gehört, gemäss den dem Kantonsgericht vorliegenden Akten nicht als überdimensioniert, was überdies von keiner Partei bestritten wird. Es ist in erster Linie an der Gemeinde, für die Gemeinde bzw. die jeweiligen Sektoren eine Zonennutzungsplanung zu etablieren, bei der die Bauzonen richtig berechnet sind, und die Lage und Grösse dieser Bauzonen in Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorschriften und insbesondere mit dem RPG und dem kantonalen Richtplan zu etablieren, wobei daran zu erinnern ist, dass die Bauzonen innerhalb der Gemeinde sowie über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen sind (siehe Art. 15 Abs. 3 RPG). Selbst wenn es zumindest zu erstaunen vermag, dass nach Absicht der Gemeinde im Gebiet W._____ gerade auch die entsprechenden noch unbebauten Parzellen der Bauzone zugeordnet werden sollten, ist es aufgrund der Aufhebung des Gesamtgenehmigungsentscheides nicht am Kantonsgericht, dies im jetzigen Zeitpunkt verbindlich zu beurteilen.

10.

Schliesslich ist noch auf die Beschwerde des Beschwerdeführers 3 einzugehen. Dieser beantragt, dass die beiden Parzellen Art. ajajaj und akakak nicht in den Schutzperimeter 10, bzw. die Parzellen Art. alalal, amamam, ananan und aoaoao nicht in den Schutzperimeter 4 aufzunehmen seien. Eventualiter seien Bauten und Umbauten für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie standortgebundene Bauten und Anlagen auf diesen Parzellen zuzulassen.

Die streitgegenständlichen Parzellen befinden sich – mit Ausnahme der Parzelle Art. alalal, die im Bereich W._____ liegt – im Ortsteil T._____. Wie dargelegt ist T._____ als Ortsbild von regionaler Bedeutung im ISOS verzeichnet. Massgebende Charakteristika von T._____ sowie der Umgebung gemäss ISOS-Datenblatt sind die locker bebauten Strukturen sowie die spannungsvolle Beziehung zwischen traufständig aufgereihten Höfen und dazwischen eingestreuten Kleinbauten. Auf Art. ajajaj liegt ein schützenswertes Bauernhaus in der Schutzkategorie 1 mit dem Verzeichnisswert "A". Dieses Gebäude wird im ISOS-Datenblatt als "mächtiger Bauernhof, der 1840 anstelle eines Herrensitzes gebaut wurde", beschrieben. Gleich an diese Parzelle angrenzend liegt die Parzelle Art. akakak des Beschwerdeführers 3, die in einem kleinen Bereich nahe dem Bauernhaus ebenfalls dem Schutzperimeter 10 unterstellt wurde. Die Parzellen Art. alalal, ananan und aoaoao liegen ihrerseits fast vollständig ausserhalb des ISOS-Umgebungsperimeters I; lediglich Art. amamam befindet sich vollständig in diesem Umgebungsperimeter. Indes sind all diese Parzellen – zumindest teilweise – in den Schutzperimeter 4 integriert worden, der seinerseits dem Landschaftsschutz dienen soll.

Wie bereits aufgezeigt wurde, hat die RIMU im angefochtenen Entscheid die für Neubauten ausgewiesenen Freiräume im vom ISOS erfassten Bereich der Hauptgruppe 0.1 bzw. im Weiler T._____ ausser Acht gelassen. Auch das KGA äusserte sich in seiner Stellungnahme nicht weiter zu den überbaubaren Freiräumen im Bereich des Weilers T._____ und analysierte nicht,

ob bzw. inwiefern die Überbauung dieser Freiräume mit den im ISOS formulierten Vorgaben, welche in den Zonennutzungsplan übertragen werden müssen, kompatibel sind.

In Bezug auf den Schutzperimeter 4 hielt das KGA in seinem Gutachten vom 19. Juni 2019 indes fest, dass ein vollständiges Bauverbot in den Umgebungsperimetern im Sektor O._____ für standortgebundene landwirtschaftliche Bauten nicht zwingend notwendig sei, sofern spezifische Schutzmassnahmen zur Integration und Reduktion der Beeinträchtigung des Ortsbildes festgelegt werden könnten, sodass Neubauten in Bezug auf ihre Ansiedlung, Lage, Ausrichtung, Grösse, Volumen und Erscheinungsbild an den Charakter des Ortsbildes angepasst werden könnten. Die RIMU führte im angefochtenen Beschwerdeentscheid aus, dass die Erklärungen des KGA teilweise der vom Beschwerdeführer angebehrten Lockerung der ortsbildschutzrechtlichen Bestimmungen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie für standortgebundene Bauten und Anlagen entspreche. Sie selbst könne indes keine Abänderung zur Ausscheidung von Ortsbildschutzmassnahmen fordern, ohne in die Gemeindeautonomie der Gemeinde einzugreifen.

Da der Genehmigungsentscheid der RIMU aufgrund der strittigen Auszonungen ohnehin aufzuheben ist und die Sache zurückgewiesen wird, wird bei dieser Gelegenheit auch zu prüfen sein, ob – auch im Zusammenhang mit allfälligen weiteren Änderungen – eine Überarbeitung der Schutzperimeter ins Auge zu fassen ist, um den (allgemein gehaltenen) Erwägungen des KGA Rechnung zu tragen. Entsprechend können diese Fragen in vorliegenden Verfahren offengelassen werden; die Gemeinde wird bei der Überarbeitung der Planung zu prüfen haben, ob eine Anpassung der Schutzperimeter namentlich im Bereich T._____ erforderlich bzw. angebracht ist.

11.

Im Ergebnis sind damit die Beschwerden 602 2025 79, 602 2025 80, 602 2025 82, 602 2025 83, 602 2025 84, 602 2025 86 und 602 2025 88 gutzuheissen, sofern sie nicht gegenstandslos geworden sind, und der angefochtene Entscheid der RIMU vom 30. April 2025 ist aufzuheben. Ebenso ist auch der Entscheid der RIMU vom 30. April 2025 betreffend das Beschwerdeverfahren 602 2025 80 aufzuheben.

Die Sache ist zur weiteren Instruktion und zu neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen an die RIMU zurückzuweisen, welche diese ihrerseits an die Gemeinde zurückzuweisen hat, mit dem Auftrag, das Planungsverfahren betreffend den Sektor O._____ neu aufzunehmen und in der Folge der RIMU zur Genehmigung zu unterbreiten.

12.

Damit gelten die Beschwerdeführer, welche mit ihren Anträgen im Ergebnis durchgedrungen sind, als obsiegende Parteien. Es sind demnach keine Gerichtskosten zu erheben (Art. 131 Abs. 1 VRG; Art. 133 VRG). Die von ihnen in den Beschwerdeverfahren 602 2025 79, 602 2025 80, 602 2025 82, 602 2025 83, 602 2025 86 und 602 2025 88 geleisteten Kostenvorschüsse sind ihnen zurückzuerstatten.

13.

Die obsiegenden anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer haben für die Verfahren vor dem Kantonsgesicht Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. sss Abs. 1 VRG).

Rechtsanwalt Tarkan Göksu und Rechtsanwältin Anna Scheidegger machen gemäss ihren Kostennoten vom 17. Juli 2026 im Beschwerdeverfahren 602 2025 79 eine Parteientschädigung von

insgesamt CHF 5'037.90 geltend (17.81 Stunden zu einem Stundenansatz von CHF 250.-, zzgl. Barauslagen von CHF 207.90 und MwSt. von 8.1%). Im Beschwerdeverfahren 602 2025 82 beantragen sie eine Parteientschädigung von CHF 5'577.95 (20.15 Stunden zu einem Stundenansatz von CHF 250.-, zzgl. Barauslagen von CHF 122.50 und MwSt. von 8.1%). Im Beschwerdeverfahren 602 2025 83 machen sie schliesslich eine Parteientschädigung von CHF 5'406.10 geltend (18.05 Stunden zu einem Stundenansatz von CHF 250.-, zzgl. Barauslagen von CHF 138.50 und MwSt. von 8.1%). Die eingereichten Kostenlisten erweisen sich mit Blick auf den erforderlichen Zeit- und Arbeitsaufwand sowie die Wichtigkeit der Angelegenheit – und insbesondere mit Blick darauf, dass aufgrund der Mehrfachvertretung in drei Verfahren, welche ähnliche Fragenkomplexe betreffen, wesentliche Synergieeffekte entstanden sind – als zu hoch. Die Parteientschädigung ist deshalb gestützt auf Art. 11 Abs. 1 Satz 2 und 3 des kantonalen Tarifs der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz (TarifVJ; SGF 150.12) nach freiem Ermessen des Gerichts festzulegen. Dabei erweist sich eine Parteientschädigung von CHF 4'037.50 (Honorar und Auslagen: CHF 3'735.-; MwSt. von 8.1%: CHF 302.50) für das Beschwerdeverfahren 602 2025 79 als angemessen. Für das Beschwerdeverfahren 602 2025 82 wird die Parteientschädigung auf CHF 4'578.- (Honorar und Auslagen: CHF 4'235.-; MwSt. von 8.1%: CHF 343.-) festgesetzt. Für das Beschwerdeverfahren 602 2025 83 wird die Parteientschädigung auf CHF 4'406.- (Honorar und Auslagen: CHF 4'076.-; MwSt. von 8.1%: CHF 330.-) festgesetzt.

Für das Beschwerdeverfahren 602 2025 80 wird die Parteientschädigung gemäss der von Rechtsanwalt Andreas Wasserfallen am 14. Juli 2026 eingereichten Kostennote auf CHF 5'987.25 festgesetzt (21.92 Stunden zu einem Stundenansatz von CHF 250.-, zzgl. Barauslagen von CHF 59.60 und MwSt. von 8.1%: CHF 448.65).

Für das Beschwerdeverfahren 602 2025 86 wird die Parteientschädigung gemäss der von Rechtsanwalt Daniel Zbinden am 14. Juli 2026 eingereichten Kostennote auf CHF 4'138.40 festgesetzt (14.58 Stunden zu einem Stundenansatz von CHF 250.-, zzgl. Barauslagen von CHF 182.30 und MwSt. von 8.1%: CHF 310.10).

Für das Beschwerdeverfahren 602 2025 88 wird die Parteientschädigung gemäss der von Rechtsanwalt Matthieu Canevascini am 14. Juli 2026 eingereichten Kostennote auf CHF 2'384.90 festgesetzt (8.5 Stunden zu einem Stundenansatz von CHF 250.-, zzgl. Barauslagen von CHF 81.20 und MwSt. von 8.1%: CHF 178.70).

Die Parteientschädigungen werden dem Staat Freiburg auferlegt (Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt).

(Dispositiv auf der nächsten Seite)

Der Hof erkennt:

- I. Die Beschwerdeverfahren 602 2025 79, 602 2025 80, 602 2025 82, 602 2025 83, 602 2025 84, 602 2025 86 und 602 2025 88 werden vereinigt.
- II. Die Beschwerden 602 2025 79, 602 2025 86, 602 2025 80, 602 2025 82, 602 2025 83, 602 2025 88 und 602 2025 84 werden gutgeheissen, sofern sie nicht gegenstandslos geworden sind, und der angefochtene Entscheid der RIMU vom 30. April 2025 wird aufgehoben. Ebenso wird der Entscheid der RIMU vom 30. April 2025 betreffend das Beschwerdeverfahren 602 2025 80 aufgehoben.

Die Sache wird im Sinne der Erwägungen an die RIMU zurückgewiesen, welche diese ihrerseits an die Gemeinde zurückzuweisen haben wird, mit der Anweisung, das Planungsverfahren betreffend den Sektor O._____ neu aufzunehmen und in der Folge der RIMU zur Genehmigung zu unterbreiten.

- III. Es werden keine Gerichtskosten zu erheben. Die von den Beschwerdeführern in den Beschwerdeverfahren 602 2025 79, 602 2025 80, 602 2025 82, 602 2025 83, 602 2025 86 und 602 2025 88 geleisteten Kostenvorschüsse werden diesen zurückerstattet.
- IV. Den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführern in den Beschwerdeverfahren 602, 2025 79, 80, 82, 83, 86 und 88 werden zuhanden der sie vertretenden Rechtsanwälte Parteientschädigungen zugesprochen. Diese beläuft sich für das Verfahren 602 2025 79 auf CHF 4'037.50 (inkl. MwSt. von CHF 302.50), für das Beschwerdeverfahren 602 2025 80 auf CHF 5'987.25 (inkl. MwSt. von CHF 448.65), für das Beschwerdeverfahren 602 2025 82 auf CHF 4'578.- (inkl. MwSt. von CHF 343.-), für das Beschwerdeverfahren 602 2025 83 auf CHF 4'406.- (inkl. MwSt. von CHF 330.-), für das Beschwerdeverfahren 602 2025 86 auf CHF 4'138.40 (inkl. MwSt. von CHF 310.10) und für das Beschwerdeverfahren 602 2025 88 auf CHF 2'384.90 (inkl. MwSt. von CHF 178.70). Diese Parteientschädigungen sind dem Staat Freiburg (Direktion für Raumplanung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt) aufzuerlegen und zuhanden der jeweiligen Rechtsanwälte auszurichten.
- V. 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, 17. August 2026/dgr

Die stellvertretende Präsidentin

Der Gerichtsschreiber