

# VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS FREIBURG

## II. VERWALTUNGSGERICHTSHOF

**Entscheid vom 18. April 2007**

In der Beschwerdesache  
**(2A 06 33)**

...**Verband**, vertreten durch Rechtsanwalt Valentin Schumacher, Bd de Pérolles 21,  
Postfach 408, 1701 Freiburg,

**Beschwerdeführer,**

gegen

1. die **Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion**, Chorherrengasse 17,  
1700 Freiburg,
2. die **Gemeinde Greng**, 3280 Greng, vertreten durch ihren Gemeinderat, alle ver-  
treten durch Rechtsanwalt Anton Henninger, Freiburgstrasse 10, Postfach 75,  
3280 Murten,

**Beschwerdegegner,**

betreffend  
**Revision der Ortsplanung,  
Ausscheidung einer Weilerzone,  
(Entscheid der Direktion vom 29. März 2006)**

**hat sich ergeben:**

- A. Der ...verband (nachfolgend: Verband) ist Eigentümer der in der Landwirtschaftszone der Gemeinde Greng (Obergreng) gelegenen Parzellen Nr. 67 und 77. Die Grundstücke bilden einen 67,7 Hektaren grossen landwirtschaftlichen Betrieb mit mehreren Bauten und Anlagen. Die Betriebsgemeinschaft ... ist Pächterin des Heimwesens. Zu Obergreng gehören auch die Parzellen Nr. 66, 82, 83, 84, 85 und 87. Die Ortschaft ist wie folgt überbaut:

<b>Parzelle:</b>	<b>Gebäude:</b>	<b>Art des Gebäudes:</b>
Nr. 82	Nr. 1	Wohnhaus mit Stall
Nr. 87	Nr. 1a	Speicher-Turm für landwirtschaftliche Bedürfnisse
Nr. 83	Nr. 2	Scheune, Stall, Garage
Nr. 83	Nr. 2a	Scheune, Maschinenunterstand, Stall
Nr. 83	Nr. 2b	Maschinenhangar
Nr. 83	Nr. 2c	Abwasserbecken
Nr. 85	Nr. 3	Scheune, Garagen, Abstellräume
Nr. 66	Nr. 4	Herrenhaus, Wohnhaus
Nr. 85	Nr. 5	Schuppen
Nr. 85	Nr. 5a	Stallungen
Nr. 85	Nr. 5b	Stall
Nr. 66	Nr. 6	Wohnhaus, ehemalige Käserei
Nr. 84	Nr. 7	Wasser-Pumpstation
Nr. 67	Nr. 8	Feuerwehrlokal
Nr. 67	Nr. 10	Wohnhaus, Scheune, Stall
Nr. 67	Nr. 10a	Hühnerstall, Scheune
Nr. 67	Nr. 10b	Garagen
Nr. 67	Nr. 10c	ehemaliger Eiskeller
Nr. 67	Nr. 12	Wohnhaus, Stallungen
Nr. 67	Nr. 12a	Laufstall

An der Nordseite der Grundstücke Nr. 67 und 77, ungefähr 300 m von Obergreng entfernt, befindet sich die Wohnsiedlung "Areal Schloss Greng".

- B. Der Verband beabsichtigt, einen Schweinemaststall, 2 Silos sowie eine Biogasanlage zu errichten. Für den Maststall reichte er im Mai und Oktober 2003 Vorgesuche ein; das formelle Baugesuch stellte er am 21. September 2004. In der Folge ersuchte die Gemeinde Greng beim Oberamtmann des Seebezirks um Einstellung des Baubewilligungsverfahrens. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen an, dass durch das Bauvorhaben die künftige Entwicklung der Gemeinde betroffen und die laufende Ortsplanrevision beeinträchtigt würden. Der Oberamtmann wies diesen Antrag ab, worauf die Gemeinde Greng Verwaltungsgerichtsbeschwerde führen liess. Der Präsident des II. Verwaltungsgerichtshofs trat mit Verfügung vom 22. Juni 2005 (Dossier Nr. 2A 05 48) nicht auf die Beschwerde ein. Dieser Entscheid blieb

unangefochten. Das Baubewilligungsverfahren ist offenbar immer noch hängig.

- C. Am 23. April 2004 legte die Gemeinde Greng eine Revision ihrer Ortsplanung öffentlich auf. Dabei wurden sämtliche oben, unter Punkt A erwähnten Bauten und Anlagen, jeweils mit etwas Umschwung, von der Landwirtschaftszone einer Weilerzone ("Kleinsiedlung Obergreng"; "Perimeter zur Erhaltung der Kleinsiedlung Obergreng in der Landwirtschaftszone") zugewiesen. Die Parzellen Nr. 66, 82, 83, 84, 85 und 87 kamen in einen "Perimeter, welcher den Spezialvorschriften" des Art. 33 der Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1) untersteht. Diese Bestimmung stellt den Kantonen und Gemeinden ein planerisches Mittel zur Verfügung, welches erweiterte Baumöglichkeiten ausserhalb der ordentlichen Bauzonen erlauben soll.
- D. Gegen die Revision der Ortsplanung erhob der Verband Einsprache, die der Gemeinderat von Greng am 28. Februar 2005 abwies. Darauf reichte der Verband bei der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (nachfolgend: RUBD) Beschwerde ein. Er verlangte unter anderem die Aufhebung des Art. 11 des neuen Bau- und Zonenreglements (nachfolgend: BZR; vgl. unten E. 5 S. 10) sowie jene der Weilerzone und mithin die vollständige Belassung seiner Grundstücke Nr. 67 und 77 in der Landwirtschaftszone. Mit Entscheid vom 29. März 2006 hiess die RUBD das Begehren hinsichtlich der strittigen Reglementsbestimmung gut; die anderen Anträge lehnte sie ab.
- E. Am 1. Mai 2006 lässt der Verband Verwaltungsgerichtsbeschwerde führen. Er hält an seinem Antrag, die Kleinsiedlung Obergreng aufzuheben und die Grundstücke Nr. 67 und 77 vollumfänglich der Landwirtschaftszone zuzuweisen, fest. Nach seiner Auffassung kann Obergreng nicht als Weiler qualifiziert werden.

Die RUBD und die Gemeinde Greng schliessen auf Abweisung der Beschwerde.

Auf die Begründungen der einzelnen Begehren wird in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

- F. Am 1. März 2007 führte der Instruktionsrichter einen Augenschein durch.

## **Der II. Verwaltungsgerichtshof zieht in Erwägung:**

1. Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde ergibt sich aus Art. 80a Abs. 3 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 9. Mai 1983 (RPBG, SGF 710.1). Der Beschwerdeführer ist im vorinstanzlichen Verfahren mit seinen Begehren nicht durchgedrungen. Als Eigentümer der unmittelbar durch die neue Ortsplanung betroffenen Grundstücke ist er auch materiell zu Verwaltungsgerichtsbeschwerde befugt (Art. 76 lit. a des Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege [VRG, SGF 150.1]). Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.
  
2. Nach Art. 77 VRG ist im Beschwerdeverfahren die Prüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts beschränkt auf Rechtsverletzung einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens (Abs. 1) sowie unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts (Abs. 2). Eine freie Ermessenskontrolle steht dem Gericht unter anderem nur dann zu, wenn die Angelegenheit der Beschwerde an eine zur Überprüfung dieser Rüge befugte Bundesbehörde unterliegt oder wenn ein Gesetz diesen Beschwerdegrund ausdrücklich vorsieht (Art. 78 Abs. 2 lit. b und c VRG).  
  
Art. 6 Ziff. 1 der Konvention vom 4. November 1950 zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK, SR 0.101) verlangt keine Ermessenskontrolle (BGE 126 I 33 E. 2a S. 34, 120 Ia 19 E. 4c S. 30). Das Verwaltungsgericht hat daher den angefochtenen Entscheid gestützt auf Art. 77 VRG grundsätzlich nur auf Rechtsverletzungen hin zu überprüfen.
  
3. Anfechtungsgegenstand des Verwaltungsgerichtsverfahrens ist der Entscheid der RUBD vom 29. März 2006. Strittig und somit zu prüfen ist nur noch die Frage, ob die RUBD ohne Rechtsverletzung zum Schluss gelangen durfte, die Schaffung einer Kleinsiedlung und die Zuweisung der Grundstücke Nr. 67 und 77 in diese Weilerzone seien rechtmässig.
  
4. a) Eine Gemeinde ist in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale 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 des kantonalen oder eidgenössischen Rechts betreffen (BGE 131 I E. 4.4.1 S. 341 f. und BGE 129 I 290 E. 2.1 S. 294).

- b) Nach Art. 37 Abs. 1 RPBG ist der Gemeinderat die für die Ortsplanung verantwortliche Behörde. Somit ist davon auszugehen, dass die Gemeinde in ihrer Ortsplanung im Rahmen der Gesetzgebung und der übergeordneten Pläne frei ist. Sie muss jedoch ihr Ermessen nach sachlichen Kriterien ausüben und insbesondere die verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen sachgerecht gewichten (BGE 119 Ia 362 E. 5a S. 372). Die RUBD prüft und genehmigt, mit der vorgängigen Zustimmung des Staatsrats, die Pläne und Reglemente bezüglich ihrer Gesetz- und Zweckmässigkeit sowie ihrer Übereinstimmung mit den kantonalen und regionalen Plänen (Art. 81 Abs. 3 RPBG). Bevor sie über die Beschwerden entscheidet und die Pläne und Reglemente genehmigt, wägt sie die Interessen ab (Art. 81a Abs. 1 RPBG). Die Zweckmässigkeitskontrolle nach Art. 81 Abs. 3 RPBG berechtigt die RUBD als Genehmigungsbehörde nicht zu eigener Planung. Erweist sich die Planung als zweckmässig und angemessen, darf sie nicht selber die Rolle als Planungsinstanz übernehmen und gewissermassen das Ermessen der Planungsinstanz durch ihr eigenes ersetzen. Vielmehr muss es, in Berücksichtigung von Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) und der Gemeindeautonomie, der ersten Planungsinstanz überlassen werden, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen zu wählen. Dass eine andere Lösung ebenfalls zweckmässig wäre, rechtfertigt ein Einschreiten der RUBD nicht. Das heisst nun aber nicht, dass die Genehmigungsbehörde erst einschreiten kann, wenn die Lösung der Gemeinde geradezu unsachlich und unhaltbar ist. Eine Korrektur ist vielmehr schon dann möglich, wenn sie sich aufgrund überkommener öffentlicher Interessen als unzweckmässig erweist oder wenn sie den wegleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung nicht entspricht oder ihnen unzureichend Rechnung trägt (BERNHARD WALDMANN / PETER HÄNNI, Handkommentar, RPG 2006, Art. 26 N 15; PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. A., S. 218).

Schliesslich verlangt Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG die volle Überprüfung der Verfügungen und Nutzungspläne, die sich auf das RPG und seine kantonalen und eidgenössischen Ausführungsvorschriften stützen, durch mindestens eine Beschwerdebehörde. Diese Aufgabe nimmt im Kanton Freiburg die RUBD als Genehmigungsbehörde und erste Rechtsmittelinstanz wahr.

- c) Im vorliegenden Fall hat die RUBD als Genehmigungsbehörde und als Rechtsmittelinstanz die Revision der Ortsplanung Greng (teilweise) genehmigt und mithin die vom Beschwerdeführer eingereichte Beschwerde teilweise gutgeheissen. Dabei hat sie gestützt auf Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG eine volle Überprüfung vorgenommen. Das Verwaltungsgericht hat somit die Beschwerde nur im Rahmen seiner normalerweise beschränkten Kognition zu prüfen (WALDMANN / HÄNNI, Art. 33 N 64 vgl. BGE 109 Ib 121; oben E. 2 und 4b).

5. a) Nutzungszonen unterscheiden Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen (Art. 14 Abs. 2 RPG). Das kantonale Recht kann indes weitere Nutzungszonen vorsehen (Art. 18 Abs. 1 RPG) wie zum Beispiel Kleinsiedlungen (Weiler-, Erhaltungszone). Sie sind nur zulässig, wenn der kantonale Richtplan dies in der Karte oder im Text vorsieht (Art. 33 RPV; Art. 53 RPBG). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung müssen solche Kleinsiedlungen eine minimale Grösse und einen Siedlungszusammenhang aufweisen: "Als Kleinsiedlung gilt eine als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe von mindestens fünf bis zehn bewohnten Gebäuden in offener oder geschlossener Bauweise. Weiter wird vorausgesetzt, dass die Kleinsiedlung eine gewisse Stützfunktion erfüllt und von der Hauptsiedlung klar getrennt ist" (BGE 119 Ia 300 E. 3a S. 302 mit Hinweisen). Weilerzonen dienen der Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen. Sie sind nicht für ein dynamisches Wachstum, sondern für die Erhaltung der traditionellen Siedlungsstruktur gedacht. Weiler und Erhaltungszone lassen sich mit einer eine Nichtbauzone überlagernden beschränkten Bauzone vergleichen, die hinsichtlich ihrer Zielsetzung einer Schutzzone nahe kommen. Die Bezeichnung der Kleinsiedlungen im kantonalen Richtplan erfolgt durch die Einführung von neuen Koordinationsblättern. Das Koordinationsblatt soll Kriterien und Ausführungsbestimmungen enthalten, die es der Gemeinde erlauben, die Kleinsiedlungen in ein Verzeichnis aufzunehmen und Schutzmassnahmen zu erlassen (BGE 119 Ia 300 E. 3a S. 302; FZR 2001 S. 386; WALDMANN / HÄNNI, Art. 18 N 39 f.; HÄNNI, S. 188 f.; ERIC BRAND / PIERRE MOOR, Kommentar RPG, Art. 18 N 28 ff.; LUKAS BÜHLMANN, Massgeschneiderte Lösungen für Kleinsiedlungen im ländlichen Raum, in VLP/ASPAN 1999 S. 37 ff.).
- b) Der Kanton Freiburg hat von der Möglichkeit, besondere Zonen zu schaffen, Gebrauch gemacht. So können die Gemeinden etwa Bauernhauszonen (Art. 47 Abs. 2 RPBG) und, mit vorherigem Einverständnis der RUBD, ländliche Siedlungsgebiete oder Weiler (Art. 53 RPBG) schaffen. Im kantonalen Richtplan werden die Einzelheiten zur Problematik der Weiler ausserhalb der Bauzone geregelt. Der Kanton hat aber davon abgesehen, die Kleinsiedlungen auf die Karte des Richtplans zu übertragen. Er begründet dies mit materiellen und politischen Gründen. Einerseits gebe es ungefähr 80 registrierte potenzielle Weiler, für die jeweils eine Detailstudie durchgeführt werden müssten. Andererseits obliege die Planung der Gemeinde und es erscheine deshalb zweckmässig, dass diese die Bestimmungen von Art. 33 RPV im Rahmen der Ortsplanung selber anwende (FZR 2001 386 E. 3d S. 388).
- c) Die Ziele der kantonalen Politik hinsichtlich der Weiler ausserhalb der Bauzonen sind gemäss Richtplan vom 1. Juli 2006 die Folgenden (auszugsweise wiedergegeben):

- Erhaltung bestehender Gebäudegruppen ausserhalb der Bauzone in Übereinstimmung mit den gültigen Gesetzesgrundlagen.
- Erhaltung der Wohnbevölkerung und der bestehenden kleinen gewerblichen, handwerklichen oder Dienstleistungs-Tätigkeiten ausserhalb der Bauzone.
- Festlegung der Bedingungen für die Abgrenzung der erhaltenswerten Kleinsiedlungen.
- Festlegung der Grundsätze, die beim Umbau von Gebäuden innerhalb einer Kleinsiedlung zu beachten sind.

Für das Ausscheiden eines Perimeters zur Erhaltung von Kleinsiedlungen sind im Richtplan folgende Kriterien festgehalten (vgl. FZR 2001 386 E. 3e S. 388 f. und kantonaler Richtplan vom 1. Juli 2006):

- Der Weiler muss eine klar erkennbare Einheit mehrerer Gebäude darstellen und diese müssen eindeutig von der Bauzone entfernt liegen.
- Er hat zur Hauptsache aus Gebäuden landwirtschaftlichen Ursprungs zu bestehen.
- Er hat mindestens 5 gut erhaltene Wohnbauten zu umfassen; das zulässige Maximum beträgt 15 Wohnbauten.
- Die landwirtschaftlichen Wohnbauten dürfen nicht mehr als 80 % der gesamten Wohnbauten ausmachen.
- Die Maximaldistanz zwischen den Gebäuden darf im Maximum 50 Meter betragen.
- Die Erschliessung hat ausreichend zu sein, so dass keine neuen umfangreichen Infrastrukturen erforderlich sind.

Sobald der Perimeter festgelegt ist, sind die nichtlandwirtschaftlichen Sektoren zu bezeichnen.

In den nichtlandwirtschaftlichen Sektoren des Perimeters sind die Umnutzung und die teilweise Änderung von Bauten, wie Wohnhäusern, Wirtschaftsgebäuden, Scheunen und Ställen, zu Wohnzwecken oder kleinen gewerblichen oder handwerklichen Tätigkeiten erlaubt, wenn:

- die Gesamtheit der benötigten Flächen innerhalb des ursprünglichen Gebäudevolumens liegt, inklusive Nebenräume wie Garage, Heizung oder Waschküche,
- das äussere Erscheinungsbild und die Struktur des betroffenen Gebäudes durch den Umbau im Wesentlichen unverändert bleiben,
- die gewerblichen, handwerklichen oder Dienstleistungstätigkeiten keine übermässigen Umweltbelastungen erzeugen,
- die neue Nutzung die Gestaltung der Umgebung, wie mögliche Gärten oder Obstgärten, erhält und aufwertet.

Nutzungen, für die ein Lager ausserhalb des Gebäudes benötigt wird, sind nicht zugelassen.

Im gesamten Perimeter kann der Wiederaufbau von Gebäuden, die durch höhere Gewalt zerstört oder als unbewohnbar erklärt wurden, bewilligt werden.

Neubauten sind im gesamten Perimeter nur möglich, wenn sie mit der Landwirtschaftszone konform oder standortgebunden sind.

d) In ihrem BZR (Art. 18) hat die Gemeinde folgende Vorschriften aufgestellt (auszugsweise wiedergegeben):

<sup>1</sup>Mekmale und Zielsetzung:

Der Weiler Obergreng ist durch eine einheitliche Häusergruppe landwirtschaftlichen Ursprungs gekennzeichnet. Mit der Schaffung eines Perimeters zur Erhaltung von Kleinsiedlungen wird beabsichtigt, die bestehende Nutzung weiterzuführen und die schützenswerten alten Gebäude zu erhalten.

<sup>2</sup>Charakter und Geltungsbereich:

Im Perimeter des Weilers unterstehen die Gebäude und Anlagen, die mit einem in Betrieb stehenden Heimwesen verbunden sind, den Vorschriften der Landwirtschaftszone und bedürfen bei baulicher Veränderung der Erteilung einer Sonderbewilligung der RUBD.

Die andere Bauten werden in den Perimeter integriert, welcher den Spezialvorschriften nach Art. 33 RPV untersteht.

<sup>3</sup>Weitere Bestimmungen:

Für den Umweltschutz sind die Bestimmungen über die Landwirtschaftszone anwendbar. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III, deren Einhaltung durch die Bauherrschaft bei der Eingabe des Baugesuches nachgewiesen werden muss.

<sup>4</sup>Nutzungsänderung und teilweise Änderung:

Die Nutzungsänderung und der teilweise Umbau eines Gebäudes zu Wohn-, Handels- oder Gewerbezwecken, wie beispielsweise eines Wohnhauses, einer Scheune, eines Stalles, werden bewilligt:

- a) sofern sie inkl. den dazugehörigen Nebenräumen wie Garage, Heizung, Waschküche, im ursprünglichen Volumen erfolgen;
- b) sofern sie nicht mehr als drei Wohnungen umfassen;
- c) sofern die kleinen Tätigkeiten im Handels-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbereich keine übermässigen Nachteile mit sich bringen.

Die Nutzungsänderung eines Gebäudes wie Schuppen für landwirtschaftliche Maschinen oder Geräte, Masthallen und Lager zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.

Neubauten:

Es sind keine Neubauten zugelassen, ausgenommen jene, die der Landwirtschaftszone entsprechen oder jene, deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert.

Erweist sich das Volumen eines bestehenden Gebäudes als ungenügend, so kann ausnahmsweise eine kleine Baute zugelassen werden, sofern sie einen tatsächlichen Bedarf darstellt.

Die zu einem Landwirtschaftsbetrieb gehörenden Neubauten innerhalb des Weilerperimeters und im Nahbereich des Weilerperimeters sollen sich in Gestalt und Volumen sowie in ihrer Stellung in das bestehende Ortsbild integrieren. Die charakteristischen Freiräume und Ausblicke der Siedlung sollen gewahrt bleiben.

Besondere Vorschriften:

- Jede Änderung ist unter Beachtung des ursprünglichen Charakters des Gebäudes auszuführen:
- Die Typologie der Fassaden (Strukturen, Material) muss erhalten bleiben. In diesem Rahmen können neue Öffnungen gestattet werden, sofern deren Masse und Anordnung den bestehenden entsprechen.

- Die Hauptrichtung des Dachfirstes ist beizubehalten. Damit der Charakter des ursprünglichen Daches gewahrt bleibt, müssen die Dachöffnungen in der Anzahl beschränkt und im Ausmass bescheiden sein.
- Die Dachgestaltung muss mit den anderen Dächern des Weilers harmonieren.

Umgebungsgestaltung:

Die Umgebungsarbeiten dürfen nur von geringem Ausmass sein. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich in Bezug auf Konzept und Ausführung gut in die ländliche Umgebung des Weilers einfügen.

<sup>5</sup>Verfahren

Für jedes Bauvorhaben im Perimeter des Weilers ist ein Vorgesuch an den Gemeinderat zu richten.

Für die geschützten Gebäude ist das Gutachten des Amtes für Kulturgüter einzuholen.

Für jedes Bauvorhaben ist die Sonderbewilligung der RUBD einzuholen.

Mit Art. 11 BZR sah der Gemeinderat ursprünglich vor, die Realisierung von Bauprojekten der Industrie, des Handels oder Anderen zu verbieten, welche für die Umgebung störend wirken oder eine Gefahr oder Beeinträchtigung darstellen, wie durch Umweltverschmutzung, Lärm, Geruchsimmissionen. Das Gleiche gelte für Geflügelzuchten, Hühnerfarmen, Schweinemästereien, Hundeheime, Kleintierzuchten usw. In ihrem Entscheid vom 29. März 2006 hat die RUBD dieser Norm die Genehmigung verweigert, weil sie "dem Erfordernis der genügenden Bestimmtheit nicht zu genügen" vermöge und zudem mit dem kantonalen Recht nicht vereinbar sei.

6. a) aa. Die Vorinstanzen vertreten die Auffassung, dass alle im kantonalen Richtplan vorgesehenen Voraussetzungen für die Ausscheidung einer erhaltenswerten Kleinsiedlung gegeben sind. Dem widerspricht der Beschwerdeführer, indem er unter anderem eine mangelhafte Sachverhaltsfeststellung und eine Verletzung verschiedener Gesetzesbestimmungen rügt. Die Gemeinde habe sich an Art. 8 RPG und Art. 33 RPV zu halten und insoweit stehe ihr kein Ermessen zu. Auch missachte sie die im kantonalen Richtplan aufgeführten Kriterien und begehe somit eine Rechtsverletzung. Auch stelle die Errichtung einer Weilerzone eine völlig unbegründete Planungsmassnahme dar. Die Gemeinde Greng verfolge offensichtlich einzig und allein das Ziel, die landwirtschaftlichen Aktivitäten des Beschwerdeführers auf ein Minimum reduzieren zu wollen, um so die Bewohner des Dorfes und die Eigentümer der Gebäude Nr. 4 und Nr. 6 ungerechtfertigterweise zu begünstigen. Für einen Weiler bedürfe es eines Siedlungskerns von gewisser Bedeutung. Ausgehend von diesem Siedlungskern würden die sich um ihn entwickelnden Kleinsiedlungen als Weiler bezeichnet. Das Dorf der Gemeinde Greng weise aber gerade keine solche Struktur auf. Der angebliche Weiler sei der vom Schloss und vom Patrizierhaus getrennte Ort der landwirtschaftlichen Aktivitäten. Bis auf die Gebäude Nr. 4 und Nr. 6, welche beide demselben Eigentümer gehören, dienten alle anderen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

bb. Der Beschwerdeführer legt dar, dass für die Schaffung eines Weilers das Vorhandensein von mindestens 5 gut erhaltenen Wohnbauten vorausgesetzt werde. Diese müssten nicht bloss bewohnbar gemacht werden können, sondern bereits bewohnt sein. Im vorliegenden Fall weise die geplante Weilerzone maximal 4 gut erhaltene Wohnbauten auf. Im Gebäude Nr. 10 befinde sich, entgegen den Ausführungen der RUBD, keine Wohnung. Dort sei einzig ein als Abstellkammer genutzter Raum und es seien weder Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, noch sanitäre Anlagen vorhanden. Ein einzelner Raum genüge nicht, um ein ganzes Gebäude als Wohnbaute bezeichnen zu können. Direkt neben der Abstellkammer würden sich seit jeher Stallungen mit Mastschweinen, derzeit 85 Stück, befinden, weshalb das Wohnen in besagter Abstellkammer völlig undenkbar sei. Es brauche eine umfassende Sanierung des gesamten Gebäudes Nr. 10, um darin eine Wohnung errichten zu können. Insbesondere müssten die Stallungen herausgerissen werden, bloss einige Sanierungsmassnahmen würden nicht genügen. Für solche Umbauarbeiten bestünde kein Interesse, umso weniger als für die Bewirtschaftung moderner Wohnungen im Gebäude Nr. 12 vorlägen.

cc. Nach dem angefochtenen Entscheid entspreche die Unterteilung des Perimeters in einen landwirtschaftlichen sowie nichtlandwirtschaftlichen Sektor dem kantonalen Richtplan. Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und deren Existenz nicht mehr auf diese Weise sichergestellt werden könnten, sollen aufgrund der Weilerzone weiterhin bewohnt und so erhalten bleiben. Hier seien einzig die Gebäude Nr. 4 und Nr. 6 nicht mit einem Landwirtschaftsbetrieb verbunden. Sie stünden auf demselben Grundstück (Parzelle Nr. 66), gehörten demselben Eigentümer und würden, wirtschaftlich betrachtet, in Wirklichkeit nur ein einziges Gebäude bilden. Alle anderen Bauten seien nicht nur mit einem in Betrieb stehenden Heimwesen verbunden, sondern würden heute und in Zukunft weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Dies gelte für das Gebäude Nr. 10 sowie für die von den Pächterfamilien bewohnten Gebäuden Nr. 1 und Nr. 12; im Haus Nr. 1 befinde sich ebenfalls ein Stall mit 85 Mastschweinen. Aber auch bei den übrigen Gebäuden handle es sich um landwirtschaftlich genutzte Nebenbetriebe. Da all diese Gebäude mit einem in Betrieb stehenden Heimwesen verbunden seien, müssten sie weiterhin den Vorschriften der Landwirtschaftszone unterstellt bleiben.

dd. Weiter meint der Beschwerdeführer, dass es sich bei der strittigen Weilerzone um eine unzulässige Individualplanung handle. Einzig wegen den Gebäuden Nr. 4 und Nr. 6 solle eine Weilerzone errichtet werden, denn sie allein würden Art. 33 RPV unterstehen, da nur sie nicht mit einem in Betrieb stehenden Heimwesen verbunden seien. Somit diene die Weilerzone einzig den Interessen des Eigentümers der Gebäude Nr. 4 und 6.

Es sei zwar richtig, dass es nicht allein auf die Eigentumsverhältnisse ankommen könne, da diese tatsächlich schnell ändern könnten. Daher sei gemäss Richtplan grundsätzlich allein die Anzahl der gut erhaltenen Wohn-

bauten ausschlaggebend. Wenn sich aber zwei Gebäude auf ein und demselben Grundstück befinden und stets demselben Eigentümer gehören werden, bildeten sie wirtschaftlich eine Einheit und seien als eine einzelne Wohnbaute zu betrachten.

ee. Die Schaffung einer Weilerzone erscheine auch deshalb als ungerechtfertigt, wenn man bedenke, dass deren Errichtung die landwirtschaftlichen Aktivitäten begrenzen werde, weil weniger als 80 % der Wohngebäude mit einem Landwirtschaftsbetrieb verbunden seien und der Weiler deshalb wohl als gemischter Weiler betrachtet werden könne. Dies hätte zur Folge, dass für Neubauten die gemäss FAT-Richtlinien (FAT = Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik, Tänikon) einzuhaltenden Mindestabstände um 40 % grösser wären (Mindestabstand zu gemischten Zonen: 70 %; Mindestabstand innerhalb landwirtschaftlicher Zonen: 50 %), als wenn auf die Errichtung dieser Zone verzichtet würde. Der Bau von neuen Anlagen würde so beschränkt, wenn nicht gar verunmöglicht. Daran ändere auch Art. 18 Abs. 2 BZR, wonach die im Perimeter des Weilers unterstehenden Gebäude und Anlagen, welche mit einem in Betrieb stehenden Heimwesen verbunden sind, den Vorschriften der Landwirtschaftszone unterstehen, nichts.

ff. Abschliessend verweist der Beschwerdeführer auf Art. 33 RPV. Diese Bestimmung bezwecke die Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone und sei auf nichtlandwirtschaftliche Bauten ausgerichtet, weil die Erhaltung landwirtschaftlicher Bauten in der Landwirtschaftszone bereits sichergestellt sei. Die Bedingungen im kantonalen Richtplan, wonach 5 gut erhaltene Wohnbauten vorliegen müssen und die landwirtschaftlichen Wohnbauten 80 % der gesamten Wohnbauten im Perimeter nicht überschreiten dürfen, seien problematisch, weil damit eine Weilerzone aufgrund eines einzigen nichtlandwirtschaftlichen Gebäudes errichtet werden könne und mithin die 4 restlichen landwirtschaftlichen Gebäuden insbesondere nicht mehr von den geringen bei Tierhaltungsanlagen einzuhaltenden Mindestabständen profitieren könnten. Daran ändere auch Art. 18 Abs. 2 BZR nichts. Die Errichtung einer Weilerzone dürfe nicht zu Lasten bestehender landwirtschaftlicher Betriebe erfolgen. Eine solche Benachteiligung wäre einzig dann gerechtfertigt, wenn sämtliche oder zumindest die Mehrheit der 5 gut erhaltenen Wohnbauten nichtlandwirtschaftlicher Natur sind oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzt würden. Da einzig die Gebäude Nr. 4 und Nr. 6 nicht mit einem in Betrieb stehenden Heimwesen verbunden seien, läge mithin keine Mehrheit nichtlandwirtschaftlicher beziehungsweise nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Wohnbauten vor. Infolgedessen hätte die RUBD feststellen müssen, dass die Weilerzone mangels Vorliegens der Voraussetzungen gemäss Art. 33 RPV nicht errichtet werden dürfe.

b) aa. Für die Gemeinde Greng ist massgebendes Kriterium der Bestand eines Siedlungszusammenhangs. Dieser sei gegeben und somit auch die Grundvoraussetzung für die Anerkennung als Kleinsiedlung.

bb. Eine klare Definition, was genau unter einer gut erhaltenen Wohnbaute zu verstehen sei, finde sich nicht in den Gesetzen. Es gelte aber gemäss Botschaft zur Teilrevision des RPG (BBL 1996 III 541 ff.) der Grundsatz "Wohnen bleibt Wohnen". Danach sei es unzulässig, ein landwirtschaftliches Ökonomiegebäude in Wohnbauten umzuwandeln. Das Gebäude Nr. 10 setze sich aus zwei Teilen zusammen, dem Ökonomieteil und dem Wohnteil der Bauernfamilie. Für die Errichtung des Wohnteils sei verkalkter Sandstein verwendet worden. Das Haus sei im Verzeichnis der unbeweglichen Kulturgüter (Wert B) aufgenommen. Es gelte somit als repräsentatives und sorgfältig gestaltetes Objekt, dessen ursprüngliche Substanz oder dessen Hauptelemente erhalten seien. Das bedeute nichts anderes, als dass die statisch wichtigen Teile wie Fundamente, Böden, tragende Wände und Dachkonstruktionen noch in einem guten Zustand seien. Somit seien sämtliche Bedingungen erfüllt, die zur Qualifikation zu einer gut erhaltenen Wohnbaute vorausgesetzt würden.

Es treffe zwar zu, dass das Bundesgericht in einem Entscheid (BGE 119 Ia 300) von mindestens 5 bis 10 bewohnten Gebäuden spreche; es habe aber nicht auf die "Bewohntheit" der Gebäude abgestellt, sondern auf den Siedlungszusammenhang. In BGE 118 Ia 446 sei denn auch einer Erhaltungszone, bestehend aus Maiensässen, die traditionell nicht während des ganzen Jahres bewohnt seien, die Qualifikation als Kleinsiedlung nicht abgesprochen worden. Der kantonale Richtplan setze nicht voraus, dass die Wohnbauten auch tatsächlich bewohnt sein müssen. Auch komme es nicht darauf an, dass der aktuelle Eigentümer des Hauses Nr. 10 momentan nicht beabsichtige, dieses als Wohnung zu benutzen. Diese Haltung sei kein massgebliches Kriterium zur Klärung der Frage, ob die Bedingungen für die Ausscheidung einer erhaltenswerten Kleinsiedlung gemäss kantonalem Richtplan erfüllt seien.

cc. Der Behauptung des Beschwerdeführers, die Festlegung des Perimeters zur Erhaltung der Kleinsiedlung Obergreng in der Landwirtschaftszone sei willkürlich und ohne vorgängige, korrekt durchgeführte Sachverhaltsabklärung vorgenommen worden, hält die Gemeinde Folgendes entgegen: Die geplante Weilerzone basiere auf sachlichen und fundierten Abklärungen. So sei jedes Gebäude einzeln überprüft worden auf die Zugehörigkeit zu den Kulturgütern, die Gebäudeart, deren Benützung, die Anzahl Wohnungen und bewohnter Stockwerke, den Zustand der Gebäude und auf denkbare Massnahmen. Sodann seien sie in einem Erkennungsplan eingetragen worden. Die Unterteilung sei ebenfalls anhand der gesammelten Daten und dem Erkennungsplan der Kleinsiedlung erfolgt, in welcher die jeweilige Nutzungsart der einzelnen Bauten ersichtlich sei. Nach der Karte "Erkennungsplan der

Kleinsiedlung" handle es sich bei den Gebäuden Nr. 10 und Nr. 12 um die grössten Landwirtschaftsbetriebe, weshalb sie demjenigen Perimeter zugeteilt worden seien, der ausschliesslich den Vorschriften der Landwirtschaftszone unterstehe. Weiter sei ersichtlich, dass die Gebäude Nr. 3, 4, 6 und 7 nicht landwirtschaftlich genutzt werden und das Gebäude Nr. 1 lediglich ein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb sei. Somit lägen im Perimeter, bei welchem die Spezialvorschriften gemäss Art. 33 RPV angewendet werden, einzig die Bauten, Nr. 2 (mit den dazugehörigen Bauten Nr. 2a - 2e) sowie Nr. 5 (wiederum mit den dazugehörigen Bauten 5a und 5b). Nicht massgebend sei dabei, ob zwei oder mehrere Gebäude auf ein und demselben Grundstück stehen würden und in wessen Eigentum sie sich befänden. Massgebendes Kriterium sei lediglich die Qualifikation als Gebäude.

dd. Ihre Massnahme könne auch nicht als Individualplanung bezeichnet werden. Bei der neu zu errichtenden Weilerzone seien in der Tat einzig die Gebäude Nr. 4 und Nr. 6 nicht mit einem in Betrieb stehenden Heimwesen verbunden. Der Umstand, dass die beiden Gebäude auf dem gleichen Grundstück liegen, sei unbeachtlich. Eigentumsverhältnisse könnten sich sehr schnell ändern. Denkbar und durchaus möglich wäre etwa auch die Schaffung von Stockwerkeigentum. Sämtliche Gebäude und nicht nur die Wohnbauten im Perimeter, welcher den Spezialvorschriften untersteht (Art. 33 RPV), seien von der Errichtung der Weilerzone und demnach von der Planung erfasst worden. Somit könne nicht gesagt werden, dass nur wegen des Eigentümers der Gebäude Nr. 4 und Nr. 6 und somit wegen eines einzelnen Eigentümers die Weilerzone Obergreng errichtet werden soll. Vielmehr werde mit der Weilerzone der Schutz und Erhalt sämtlicher Bauten gewährleistet.

ee. Aus Art. 33 RPV gehe nicht hervor, dass eine Kleinsiedlung lediglich für eine Gesamtheit nichtlandwirtschaftlicher Bauten errichtet werden könne. Mit der Vorschrift, nach der Festlegung des Perimeters landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Sektoren zu bezeichnen, könne eben gerade nicht geschlossen werden, dass eine Weilerzone für ausschliesslich nichtlandwirtschaftliche Bauten vorgesehen sei.

- c) Die RUBD teilt in ihrer Stellungnahme vom 8. Juni 2006 die Auffassung der Gemeinde Greng. Beim Gebäude Nr. 10 handle es sich um ein in den Strukturen gut erhaltenes Gebäude und zudem habe der Beschwerdeführer nicht in Abrede gestellt, dass es tatsächlich über einen Wohnteil verfüge.

Zu Art. 18 Abs. 2 BZR könne angefügt werden, dass Gebäude, die zwar noch landwirtschaftlich genutzt würden, aber nicht mit einem in Betrieb stehenden Heimwesen verbunden seien (z.B. Vermietung einer Scheune von einem Nichtlandwirten an einen Landwirten) Bauten darstellten, die im Rahmen eines Kleinsiedlungsperimeters umgenutzt werden könnten und mithin dem nichtlandwirtschaftlichen Sektor zuzuordnen seien. Gleichermassen

könnten landwirtschaftliche Nebenbetriebe diesem Sektor zugewiesen werden.

Sämtliche Bauten, die vom nichtlandwirtschaftlichen Sektor des Kleinsiedlungsperimeters erfasst würden, gelangten in den Genuss der Vorschrift von Art. 18 Abs. 4 BZR. Es sei demnach unrichtig, wenn der Beschwerdeführer behaupte, die Planungsmassnahme würde einzig den Interessen eines Eigentümers dienen.

Im Übrigen seien gestützt auf Art. 18 Abs. 3 BZR für den Umweltschutz die Bestimmungen der Landwirtschaftszone anwendbar. Dies gelte für den gesamten Kleinsiedlungsperimeter. Die gegenteilige Auffassung des Amtes für Umwelt sei offensichtlich falsch. Mit den im Revisionsentwurf des FAT-Berichts genannten Mischzonen seien Bauzonen, die für das Wohnen und Gewerbe bestimmt sind, gemeint. Die vorliegende Kleinsiedlung stelle keine Mischzone in diesem Sinne dar. Demgemäss käme die 70%-Regelung, soweit der sich in Revision befindliche FAT-Bericht überhaupt in der Form angenommen werden könnte, ohnehin nicht zur Anwendung. Der Behauptung des Beschwerdeführers, die Errichtung des Kleinsiedlungsperimeters würde den Bau von neuen landwirtschaftlichen Anlagen beschränken oder verunmöglichen, könne demnach nicht gefolgt werden.

7. Die formellen Anforderungen an die Ausscheidung von Zonen für Kleinsiedlungen beziehungsweise einer Weilerzone sind unbestrittenermassen gegeben. Nach Art. 33 RPV reicht es, wenn die Schaffung solcher Zonen im kantonalen Richtplan - entweder in der Karte oder im Text - vorgesehen ist (vgl. auch BÜHLMANN, S. 39 f.). Der Kanton Freiburg sieht dies im Text vor, was genügt. Somit bleibt zu prüfen, ob auch die materiellen Voraussetzungen, so wie sie im kantonalen Richtplan aufgelistet sind, erfüllt sind.
8. a) aa. Im vorliegenden Fall ist der Siedlungszusammenhang (Einheit mehrerer Gebäude) zu bejahen, auch wenn die längste Ausbreitung des Perimeters über 300 m beträgt; jedenfalls kann von einer grossflächigen Einzonierung verstreut in der Landschaft liegender Bauten (BÜHLMANN, S. 38 mit Hinweis) nicht gesprochen werden. Ausser Frage steht ebenfalls, dass Obergrenge rund 300 m von der nächsten Bauzone entfernt ist.  
  
bb. Mit dem Begriff "Stützpunktfunktion" wird auch beabsichtigt, die Versorgungsstrukturen eines Gebietes zu erhalten und zu verbessern. Bescheidenes Wachstum kann dazu beitragen, dass Schulen, Läden oder ähnliche Einrichtungen erhalten oder gar neu angesiedelt werden. Weilerzonen mit erweiterten Nutzungsmöglichkeiten erlauben es, Versorgungseinrichtungen an einem Standort zu konzentrieren und diesen zu erstärken, statt die Einrichtungen verstreut über eine grosse Fläche anzusiedeln (BÜHLMANN, S. 39).

Was die Gemeinde Greng in dieser Hinsicht beabsichtigt, ist nicht nachvollziehbar. So gibt es in Obergreng keine Gewerbe-, Handels- oder Dienstleistungstätigkeiten und keine öffentliche Bauten und die Errichtung solcher Bauten ist nicht vorgesehen. Selbst wenn das Feuerwehrlokal, das Abwasserbecken und die Wasser-Pumpstation als öffentliche Bauten zu qualifizieren wären, könnte nicht von einer eigentlichen Stützpunktfunktion gesprochen werden.

Im Übrigen ist die Ausscheidung einer Weilerzone grundsätzlich dann gerechtfertigt, wenn innerhalb des Weilers ein Nutzungspotenzial vorhanden ist. Dass es ein solches gibt und es in absehbarer Zeit realisiert werden soll, behauptet die Gemeinde nicht.

cc. Eine weitere Voraussetzung ist, dass ein kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz besteht. Vorab sollen Baugruppen mit landschaftlich wertvoller Bausubstanz erhalten und gefördert werden, nicht aber von Dörfern abgesetzte Baugebietserweiterungen vergangener Jahrzehnte (BÜHLMANN, S. 39).

Im vorliegenden Fall sind 9 von insgesamt 20 vorhandenen Gebäuden unter Schutz gestellt. Anzeichen, dass es in Obergreng in jüngerer Vergangenheit zu einer eigentlichen Erweiterung des Baugebiets gekommen wäre, gibt es nicht. Insofern kann von einer traditionellen Siedlungsstruktur ausgegangen werden.

- b) Im Weiler Obergreng befinden sich, wie schon gesagt, 20 Gebäude. Davon sind lediglich die Nr. 4 und die Nr. 6 reine Wohnhäuser. Die Gebäude Nr. 1 und Nr. 12 dienen in erster Linie der Landwirtschaft oder der Infrastruktur, wobei sich in diesen Häusern auch Wohnungen befinden (hinsichtlich des Gebäudes Nr. 10 siehe nachfolgende Erwägung). Damit kann gesagt werden, dass die Mehrheit der Gebäude zur Hauptsache landwirtschaftlichen Ursprungs sind.
- c) Wesentliche Voraussetzung für die Schaffung einer Kleinsiedlung ist gemäss Bundesgericht eine "Baugruppe von mindestens 5 bis 10 bewohnten Gebäuden". Nach dem kantonalen Richtplan soll eine Weilerzone mindestens 5 gut erhaltene Wohnbauten umfassen.

Nach den Akten werden die Gebäude Nr. 1, 4, 6, 10, und 12 als Wohnhäuser qualifiziert. Bestritten ist, ob diese Eigenschaft für das Haus Nr. 10 zutrifft. Nach dem Erläuternden Bericht der Revision zur Ortsplanung (Erkennungsblatt für Gebäude; Anhang 3/3-15) soll es sich bei diesem Haus um ein Wohnhaus mit Scheune und Stall handeln. Es gebe eine Wohnung, ein Stockwerk sei bewohnt und der Wohnteil sei renovationsbedürftig.

Das Haus Nr. 10 ist ein etwa 60 m langes und 30 m breites Gebäude und dient ausschliesslich landwirtschaftlichen Zwecken. Es kann keine Rede davon sein, dass sich in diesem Haus ein bewohntes Stockwerk und/oder ein renovationsbedürftiger Wohnteil befinden. Anlässlich der Ortsbesichtigung (vgl. Fotodokumentation) konnte sich der Instruktionsrichter überzeugen, dass es im Gebäude Nr. 10 zwar einen verhältnismässig gut ausgebauten kleinen Raum gibt, der früher als Gemeindebüro diente und heute als Abstellkammer benutzt wird. Aber dieser kann keinesfalls als bewohnbar bezeichnet werden, umso weniger als nicht die geringsten Infrastrukturanlagen (Küche, Nasszelle usw.) einer Wohnung vorhanden sind.

Die Frage, ob unter den Begriffen "bewohnte Gebäude" und "gut erhaltene Wohnbauten" allenfalls auch eine zur Zeit nicht bewohnte und/oder renovationsbedürftige Wohnung gemeint sein könnte, kann offen bleiben, weil im vorliegenden Fall überhaupt keine Wohnung vorhanden ist. Die Behauptung im Erkennungsblatt, dass es eine renovationsbedürftige Wohnung gebe, ist offensichtlich unrichtig, weil, wie gesagt, entsprechende elementare Anzeichen einer Wohnung fehlen. Wenn der Beschwerdeführer im Gebäude Nr. 10 eine Wohnung errichten möchte, könnte dies, wenn überhaupt, nur über einen Neubau, eventuell über einen Wiederaufbau, aber nicht über eine blosse Renovation erfolgen.

- d) Die weitere Voraussetzung, dass die landwirtschaftlichen Wohnbauten nicht mehr als 80 % der gesamten Wohnbauten ausmachen dürfen, ist ebenfalls erfüllt. Es sind 4 Wohnbauten vorhanden und davon dienen 2 den Pächterfamilien.
  - e) Kein Gebäude ist vom anderen mehr als 50 m entfernt.
  - f) Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass auch die Erschliessung abgeschlossen ist. Die Verfahrensbeteiligten behaupten jedenfalls nicht, dass umfangreiche Infrastrukturen notwendig wären.
9. Nach dem Gesagten bleibt festzustellen, dass eine Voraussetzung zur Schaffung einer Weilerzone, nämlich das Vorhandensein von mindestens 5 gut erhaltenen Wohnbauten, nicht erfüllt ist. Zwar sind Abweichungen eines kommunalen Nutzungsplans vom kantonalen Richtplan nicht durchwegs ausgeschlossen. Das Bundesgericht lässt sie zu, wenn sie sachlich gerechtfertigt und von untergeordneter Bedeutung sind, wenn es nach den Umständen als unzumutbar erscheint, den Richtplan vorgängig förmlich zu ändern und wenn sich der Richtplaninhalt im Nutzungsplanverfahren als rechtswidrig oder unmöglich erweist (BGE 119 Ia 362 Erw. 4a S. 368; ALEXANDER RUCH, Kommentar zum RPG, 1999, Art. 26 N 26; WALDMANN / HÄNNI, Art. 26 N 13 ff.). Im vorliegenden Fall sind keine solche Gründe ersichtlich, weshalb

von den Voraussetzungen des Bundesgerichts und des kantonalen Richtplans abzuweichen wäre. Wenn die Gemeinde Greng und die RUBD trotzdem eine Weilerzone schaffen wollen, verletzen sie das Recht. Das genügt, um die Beschwerde gutzuheissen und den angefochtenen Entscheid, soweit er sich auf die Zuweisung der Grundstücke Nr. 67 und Nr. 77 in eine Weilerzone bezieht, aufzuheben; diese Liegenschaften sind in der Landwirtschaftszone zu belassen.

10. Für das weitere Vorgehen ist Folgendes zu bemerken: Von der Gutheissung der Beschwerde sind lediglich, aber immerhin, die Grundstücke Nr. 67 und Nr. 77 betroffen; der vorliegende Entscheid bezieht sich nicht auf die anderen, ebenfalls einer Weilerzone zugewiesenen Parzellen Nr. 66, 82, 83, 84, 85 und 87. Es muss davon ausgegangen werden, dass diese für sich allein keine Weilerzone bilden können. Die Gemeinde Greng wird somit ihre Planung neu überarbeiten müssen, wobei sie aber Gegenstände, die hier beurteilt worden sind, nicht mehr in Frage stellen kann. Weiter ist die Gemeinde auf Art. 82 Abs. 1 RPBG hinzuweisen. Danach muss für Änderungen von Plänen oder Reglementen, die im Verlauf des Genehmigungsverfahrens erfolgen, ein neues Auflage- und Einspracheverfahren durchgeführt werden. Dasselbe gilt für Änderungen, die sich aus der Genehmigung ergeben. In diesen Fällen kann nur gegen die Änderungen Einsprache erhoben werden. Gestützt auf das Gesagte ist die Angelegenheit zu neuem Entscheid an die Gemeinde Greng zurückzuweisen (vgl. Art. 98 VRG).

*201.6; 201.16; 201.18*