



Gemeinde **Merlach**
Commune de **Meyriez**

Ortsplanungsrevision

Erläuterungsbericht



22. November 2023

Nachreichung Kantonale Vorprüfung

Anpassungen in roter Schrift markiert

Die Revision der Ortsplanung besteht aus (Genehmigungsinhalt):

- Zonennutzungsplan
- Gemeindebaureglement
- Gemeinderichtpläne Siedlung/Energie, Verkehr und Landschaft

Weitere Unterlagen (orientierend):

- Erläuterungsbericht
- Vorinventar der Biotope

infraconsult

Raum und Mobilität
Umwelt
Gesellschaft und Wirtschaft
Public Management
Kommunikation

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27, CH-3013 Bern
+41 31 359 24 24
icag@infraconsult.ch
infraconsult.ch

**Titelbild**

Orthofoto Merlach/Meyriez (map.geo.admin.ch)

Auftraggeber

Gemeindeverwaltung Merlach
Lausannestrasse 14
3280 Merlach

Arbeitsgruppe Gemeinde

Claude Lerf, Vize-Gemeindepräsident
Daniel Conca, Gemeinderat

Bearbeitende IC Infraconsult

Sandro Rätzer, Projektleitung
Moritz Setz

Bezug

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 2
CH-3013 Bern

Datum	Status	Adressat	Bemerkungen
19.12.2022	Vorprüfung	BRPA	
15.11.2023	Nachreichung Vorprüfung	BRPA	

Proj-Nr. 1882.01 / 29.11.23 / A / S(F)

\\zih\proj\1000\1882.01_merlach_ortsplanungsrevision\01_prod\4_erläuterungsbericht\20231106_opr_merlach_bericht.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
1.1	Rechtskräftige Ortsplanung	5
1.2	Vorgehen Revision	5
1.3	Projektorganisation	6
1.4	Übergeordnete Planungen und Grundlagen	6
2.	Planungsziele	8
3.	Planungsinstrumente	9
3.1	Zonennutzungsplan	9
3.1.1	Auf- und Umzonungen	9
3.1.2	Arrondierung Bauzone	13
3.1.3	Sonderzone Hafen	13
3.1.4	Ortsbild- und Kulturgüterschutz	14
3.1.5	Naturschutzperimeter	15
3.1.6	Gewässerraum & Gefahrengebiete	16
3.1.7	Waldareal	17
3.1.8	Geschütztes Gehölz ausserhalb des Waldareals in der Bauzone	17
3.2	Gemeindebaureglement	18
3.2.1	2. Teil: Zonenvorschriften	18
3.2.2	3. Teil: Baupolizeiliche und andere Vorschriften	22
4.	Beurteilung der Revision	23
4.1	Dimensionierung der Bauzonen	23
4.2	Übersicht über den Stand der Erschliessung	24
4.3	Zonen von allgemeinem Interesse (ZAI)	25
4.4	Zweitwohnungen	25
4.5	Denkmalschutz	26
4.6	Störfallvorsorge	26
4.7	Koordination mit Nachbargemeinde	27
5.	Verfahren	28
5.1	Mitwirkung	28
5.1.1	Gemeinderichtpläne	28
5.1.2	Nutzungsplanung	28
5.2	Vorprüfung	29
5.2.1	Einreichung Vorprüfung	29
5.2.2	Erweiterte Mitwirkung	30
5.2.3	Nachreichung Vorprüfung	32
5.2.4	Rückmeldung BRPA	32
5.2.5	Anpassungen aufgrund Vorprüfung	32
5.3	Öffentliche Auflage	32



Anhang

A1 Tabelle Dimensionierung der Bauzonen

33



1. Ausgangslage

1.1 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung von Merlach wurde am 5. März 1997 genehmigt und besteht aus folgenden Dokumenten:

- Zonennutzungsplan
- Planungs- und Baureglement (PBR)
- Strassenrichtplan

Teilrevisionen

- 2006: Sonderzone (Grèves) und Reduktion Waldabstand
- 2013: Anpassung ZAI I für Spital

Die Ortsplanung sollte alle 15 Jahre überarbeitet und aufgrund rechtlicher Änderungen und neuen planerischen Bedürfnisse angepasst werden.

1.2 Vorgehen Revision

2015: Planungsziele

Die Gemeinde initiierte zu Beginn der Ortsplanungsrevision ein Mitwirkungsverfahren. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 14.12.15 erfolgte eine Information der Bevölkerung und der Beginn der Vernehmlassung, welche am 25.1.16 endete. Darauf aufbauend wurden unter Mitarbeit der Planungskommission vom Gemeinderat Planungsziele erlassen (vgl. Kap. 2).

2016/2017: Vorstudie / Revisionsprogramm

Die Vorstudie / Revisionsprogramm aus dem Jahr 2016 zeigt die planerischen Pendenzen sowie die bisherige Entwicklung bezüglich Bautätigkeit, Bevölkerung, Beschäftigte, Wohnungsbau und Schule der Gemeinde Merlach auf.

Eine 2017 erstellte Zusammenfassung zeigt die Gutachten bzw. Rückmeldungen der verschiedenen kantonalen Amtsstellen zur angehenden Ortsplanungsrevision.

2020: Gemeinderichtpläne

Gemeinderichtpläne dienen als Steuerungs- und Koordinationsinstrument für die räumliche Entwicklung von Merlach. Sie sind behördenverbindlich.

Ab 2020 wurden Richtpläne inkl. Berichte in den folgende vier Themengebieten erarbeitet:

- Siedlung / Energie
- Verkehr
- Landschaft

Vom 25.8.2022 bis und mit 9.9.2022 lagen die Richtpläne zur Mitwirkung auf.

Der Gemeinderichtplan Verkehr löst den bisherigen Strassenrichtplan der Gemeinde ab.

Hinweis: Die Erläuterungen zu den jeweiligen Teilrichtplänen sind im Dossier der Gemeinderichtpläne enthalten.

2022: Nutzungsplanung

Folgende Dokumente bilden die neue Nutzungsplanung:

- Zonennutzungsplan
- Gemeindebaureglement (GBRRP)

Als Grundlage für die Ortsplanung wurde ein Vorinventar der Biotope (Bäume, Hecken, Auen, Moore) erstellt.

1.3

Projektorganisation

Das vorliegende Planungsgeschäft wird von der kommunalen Planungsbehörde, bestehend aus Gemeinderat und Planungskommission, und dem Planungsbüro IC Infraconsult in Bern mit dem externen Berater Jörg Bönzli aus Kerzers ausgeführt.

Der Gemeinderat beschliesst jeweils die verschiedenen Planungsetappen (z.B. zu-Handen der Mitwirkung, Vorprüfung etc.).

1.4

Übergeordnete Planungen und Grundlagen

Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan Fribourg stammt vom August 2020.

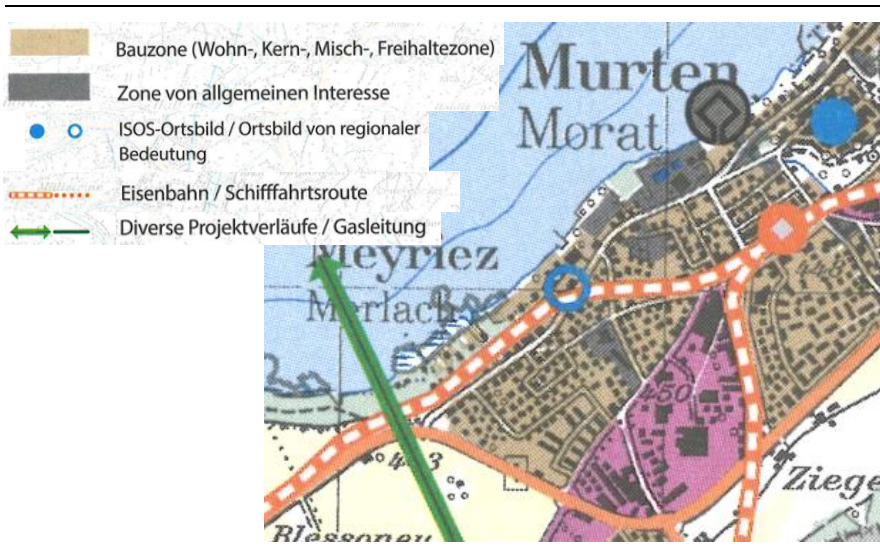


Abbildung 1: Ausschnitt Kantonalen Richtplan Fribourg

Aus der Richtplankarte ergeben sich keine konkreten übergeordneten Vorgaben.

Die Massnahmenblätter des kantonalen Richtplans werden hier nicht zusammengefasst, dienen jedoch verschiedentlich als Grundlage für die Ortsplanung.

Regionaler Richtplan See

Der rechtskräftige regionale Richtplan wurde 2015 genehmigt. Aktuell wird er angepasst (Stand Vernehmlassung 2021).

Die Gemeinde hat in der Vernehmlassung eingegeben, dass der rot markierte Abschnitt als «Ufer zu entwickeln» eingetragen wird, damit das Hafenprojekt realisiert werden kann.

- Bauzone
- Ufer mit naturnaher Bestimmung
- Ufer zu entwickeln
- Zugangspunkt
- ⚓ Hafen zu erstellen / verbessern
- Kantonales Alltagsvelonetz zu verbessern
- Radwanderroute zu erstellen
- Touristisches Langsamverkehrsnetz
- Schützenwertes Ortsbild gemäss ISOS (nationale oder regionale Bedeutung, überbaut und Umgebung, Kategorien 1 bis 3)

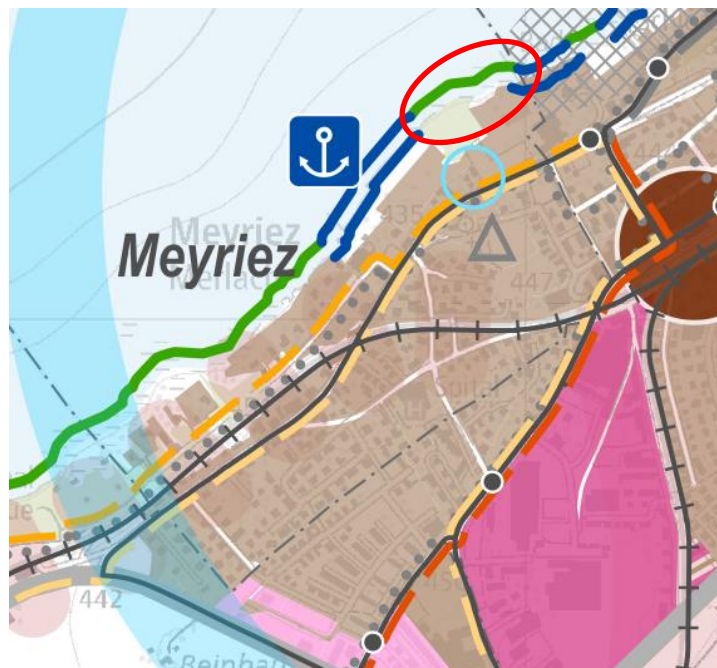


Abbildung 2: Ausschnitt Synthesekarte Regionaler Richtplan See

Zusätzlich dazu sind in der Synthesekarte zu erstellende Radwanderroute sowie das zu verbessernde Kantonale Alltagsvelonetz eingetragen, welches übergeordnete Massnahmen darstellen.

Die Massnahmenblätter des regionalen Richtplans werden hier nicht zusammengefasst, dienen jedoch verschiedentlich als Grundlage für die Ortsplanung.



2. Planungsziele

Aufbauend auf dem Revisionsprogramm und einem ersten Mitwirkungsverfahren hat die Gemeinde 2016 (Beschluss Gemeinderat 19.5.2016) folgende Ziele definiert.

Die Gemeinde Merlach möchte unter Berücksichtigung ihrer ökonomischen Möglichkeiten eine qualitative und nachhaltige Entwicklung zulassen (Basis Eigenständigkeit). Innerhalb der nächsten Planungsperiode von 15 Jahren sollen die vorhandenen raumplanerischen Kapazitäten für ein moderates Bevölkerungswachstum genutzt werden.

Die Gemeinde Merlach strebt insbesondere eine Entwicklung mit folgenden Zielsetzungen an:

- Hohe Lebensqualität für alle Generationen
- Erhaltung / Aufwertung des Dorfkerns als Ort der Begegnung
- Gute Infrastrukturen

Der Einbezug der Bevölkerung und die planerische Koordination mit Murten sind die Grundlagen für eine erfolgreiche Umsetzung der Ortsplanungsrevision im öffentlichen Interesse.

Einzelziele nach Themen:

Siedlung

- Rechtliche Anpassungen Gemeindebaureglement und Zonennutzungsplan
- Diverse Arrondierungen Bauzonen
- Verträgliche Nachverdichtung der bestehenden Baugebiete (Kapazitäten Wohnraum für alle Generationen)
- Anpassung baurechtliche Möglichkeiten Sonderzone (Chemin des Grèves)
- Erhaltung Dorfkern (Schutzobjekte, Ortsbildschutzperimeter usw.)
- Massvolle und gut integrierte Überbauung Gebiet Vieux Manoir zur Erhaltung des Hotels mit Rücksichtnahme auf die umliegenden Gebiete
- Massvolle und gut integrierte Überbauung Perimeter «~~Alte~~-Saatzucht» mit Rücksichtnahme auf die umliegenden Gebiete

Landschaft / Natur

- Erhaltung Uferschutz und Waldflächen
- Planerische Anpassungen für Bootssteg / Kleinboothafen mit minimalen Auswirkungen auf Chatoney-Park
- ~~Integration Fließgewässer (Merlachbach)~~

Verkehr

- Sicherung von Verkehrswegen für Fussgänger und Velo
- Trottoir Lausannestrasse
- T 30 – Zonen in Wohngebieten

Energie

- Neuarbeitung Energierichtplan

3. Planungsinstrumente

In diesem Kapitel werden die relevanten Änderungen der Planungsinstrumente vorgestellt.

3.1 Zonennutzungsplan

3.1.1 Auf- und Umzonungen

Umzonungen im Gebiet
Alte Gärtnerei

Im Gebiet Alte Gärtnerei ist folgende Umzonungen vorgesehen:

Die Parzellen Nr. 262, 263, 264 und 139 werden von der Dorfzone in die Wohnzone mit mittlerer Besiedlungsdichte II (WM II) eingezont, um eine Wohnüberbauung im Zusammenhang mit der Entwicklung des «Vieux Manoir» zu realisieren.

Die neu geschaffene Wohnzone WM II wurde gewählt, um dieses Areal stärker nach innen zu verdichten und weil in diesem Bereich kein Gewerbe geduldet werden soll (Lärmempfindlichkeitsstufe II anstatt III).

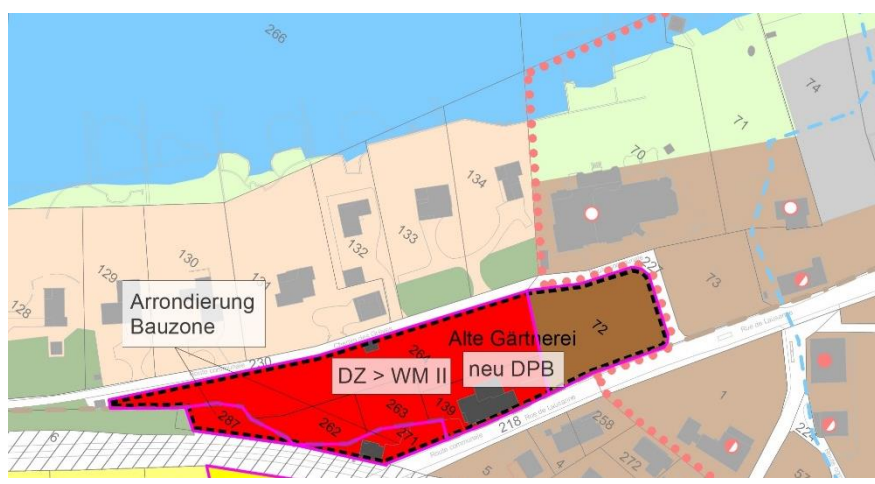


Abb. 3: Umzonungen im Gebiet Alte Gärtnerei

Des Weiteren wird neu eine DPB-Pflicht über das Gebiet gelegt sowie die zwei Parzellen Nr. 287 und 271 zur Bauzone arrondiert bzw. eingezont.

Die wichtigsten Inhalte und Rahmenbedingungen für den DPB sind eine massvolle und gut integrierte Wohnüberbauung in der WM II sowie Kernzone mit Rücksichtnahme auf die umliegenden Gebiete, ~~und~~ die Sicherstellung einer rationellen Haupterschliessung ab Chemin des Grèves. **Als Grundlage für die Bestimmungen des Detailbebauungsplanes ist ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshop- oder Gutachterverfahren) durchzuführen, welches sich an den Anforderungen der SIA zu orientieren hat. Der Gemeinderat legt dabei das qualitätssichernde Verfahren fest. ~~und die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshopverfahren, etc.) als Grundlage für die Bestimmungen des DBP. Das Verfahren~~**

~~wird vom Gemeinderat festgelegt.~~ Weiter sind ~~in der WM keine Zweitwohnungen~~, im gesamten Gebiet ~~jedoch~~ Flachdächer zugelassen. Die maximal möglichen Gesamthöhen werden mittels Höhenkoten festgelegt, basierend auf einem Richtprojekt¹. Von den Höhenkoten ausgenommen sind die Parzelle Nr. 139 und 271, auf welchen eine erweiterte Besitzstandsgarantie zum Wiederaufbau innerhalb des bestehenden Volumens gilt.

Anpassung Obligatorischer
Detailbebauungsplan «~~Alte~~
Saatzucht»

Das Gebiet «~~Alte~~ Saatzucht» verbleibt nach wie vor in der Mischzone. Diese wird aufgrund des ~~laufenden~~ qualitätssichernden Verfahrens² angepasst (siehe Kap. 3.2.1). Für des Gebiet muss nach wie vor ein DPB erarbeitet werden. Die Ziele und Rahmenbedingungen werden wie folgt festgelegt:

- Fördern einer verdichteten Überbauung mit hohen ortsbaulichen Qualitäten
- Sicherstellung einer optimalen Eingliederung der Neuüberbauung in die Umgebung und harmonischer Übergang zu den umliegenden Wohnquartieren
- ~~Erstellung einer Grünfläche inkl. Bäumen und Spielflächen~~
- Sicherstellung einer optimalen und ~~quartierverträglichen~~ Erschliessung (~~Nachweis mittels Verkehrsstudie~~)
- ~~Es ist ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren nach der SIA (Wettbewerb, Studienauftrag, oder Workshop und Gutachterverfahren, etc.) durchzuführen als~~ Grundlage für die Bestimmungen des Detailbebauungsplans ~~ist ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshop- oder Gutachterverfahren) durchzuführen, welches sich an den Anforderungen der SIA zu orientieren hat.~~ Der Gemeinderat legt dabei das qualitätssichernde Verfahren fest.
- ~~Zweitwohnungen sind nicht zugelassen.~~

In den Sektoren sind folgende Gesamthöhen und Geschoszzahlen zulässig:

- A1: max. Gesamthöhe 18 m; max. 5 Vollgeschosse plus Attika
- A2: max. Gesamthöhe 15 m; max. 4 Vollgeschosse plus Attika
- A3: max. Gesamthöhe 12 m; max. 3 Vollgeschosse plus Attika
- B: Keine Bauten mit Ausnahme der Zufahrt zur Einstellhalle

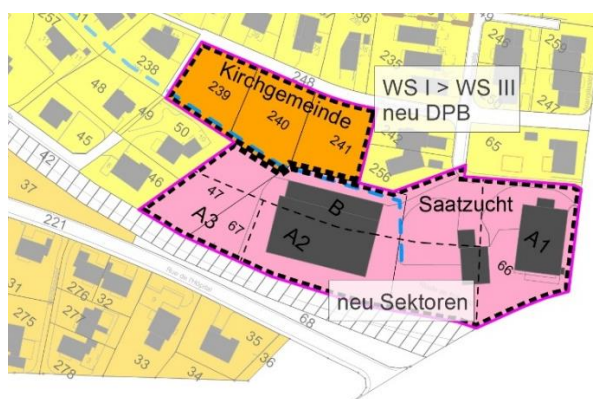


Abb. 4: Gebiet «~~Alte~~ Saatzucht» sowie «Kirchgemeinde»

¹ Ein Modell eines Richtprojekts war anlässlich des Partizipationsanlasses («Dorfgespräch», Espace Suisse) vom 24. Juni 2023 für die Bevölkerung einsehbar.

² Das Resultat des abgeschlossenen Workshopverfahrens wurde am 24. Mai 2023 der Bevölkerung präsentiert.

Aufzoning **Chemin de l'Église»Kirchgemeinde»** von WS I in WS III

Die unüberbauten Parzellen Nr. 239 – 241 werden im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen von der Wohnzone I in die Wohnzone III aufgezont (vgl. Abb. 4). Damit werden zusätzlich auch Mehrfamilienhäuser ermöglicht und das Nutzungsmass (Überbauungsziffer, Geschossflächenziffer, Gesamthöhe) leicht erhöht. **Zusätzlich dazu wird ein obligatorischer DBP festgelegt mit folgenden Zielen und Rahmenbedingungen:**

- massvolle und gut integrierte Wohnüberbauung im Übergang des Areals Saatzucht und den umliegenden Wohnquartieren
- Als Grundlage für die Bestimmungen des Detailbebauungsplanes ist ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshop- oder Gutachterverfahren) durchzuführen, welches sich an den Anforderungen der SIA zu orientieren hat. Der Gemeinderat legt dabei das qualitätssichernde Verfahren fest.

Umzonung P. 82 von der WS I in die WM I

Die Parzelle Nr. 82 wurde bis anhin in einem Teilbereich als Tennisplatz gebraucht. Das übrige Grundstück ist unüberbaut. Sie wird in eine Wohnzone mit mittlerer Besiedlungsdichte I umgezont für die Realisierung eines Wohnprojekts für Menschen mit Beeinträchtigungen oder Unterstützungsbedarf inkl. Kinderbetreuung, öffentliche Nutzungen wie Physiotherapie, Mittagstisch, etc. Die grösstenteils unüberbaute Parzelle ist für die Innenentwicklung prädestiniert und wird daher aufgezont. **Es ist ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshop- oder Gutachterverfahren) durchzuführen, welches sich an den Anforderungen der SIA zu orientieren hat. Der Gemeinderat legt dabei das qualitätssichernde Verfahren fest.**



Abb. 5: Umzonung P. 82 von der WS I in die WM I

Umzonung P. 62 und 209 von der ZAI III in die Freihaltezone

Die Parzellen Nr. 62 und 209 werden von der Zone im allgemeinen Interesse III in die Freihaltezone umgezont. Mit dieser Massnahme wird sichergestellt, dass dieser Bereich von Überbauungen frei bleibt. Ein Streifen von 8 m entlang dem Chemin de l'Église verbleibt in der ZAI III für öffentliche Parkplätze für die projektierten Alterswohnungen.



Abb. 6: Umzonung P. 62 und 209 von der Zone im allgemeinen Interesse III in die Freihaltezone

Aufzonung Teilparzellen Nr. 120 und 123 von WS I in WS II

Die Zonengrenze zwischen der Wohnzone mit schwacher Besiedlungsdichte I und II verlief bis anhin entlang der früheren Verbindungsstrasse, welche rückgebaut und verlegt wurde, über Teile der Parzellen Nr. 120 und 123. Diese Teilstücke werden neu der WS II zugewiesen.



Abb. 7: Aufzonung WS I in WS II

Erweiterung ZAI IV

Zur klaren Trennung von Freizeit- und Tourismusaktivitäten (z.B. Schwimmen, Stand up Paddle etc.) und Schutz der Natur im Uferbereich wird angrenzend an die Zufahrt zum neuen Bootshafen die ZAI IV vergrößert bis ans Seeufer. Erschliessungsanlagen für den Bootshafen sind neu in der ZAI IV gestattet. Diese Erweiterung zwecks klarer Trennung zwischen Freizeit- und Tourismusaktivitäten und Schutz der Natur wurde bereits mit dem BRPA besprochen (Sitzung vom 6. Oktober 2015). Mit der vorliegenden planerischen Lösung wird dem Wunsch des Amtes entsprochen, dass die Bojen im See und die Beiboote am Ufer und im Wald aufgehoben werden.

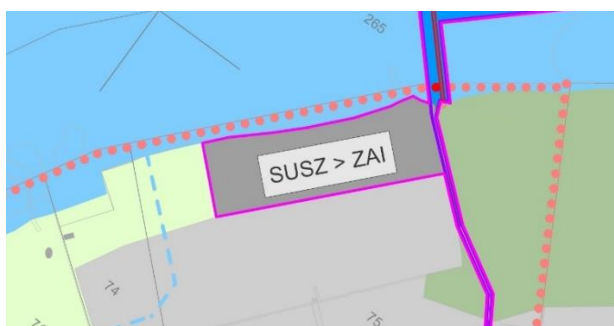


Abb. 8: Erweiterung ZAI IV

3.1.2 Arrondierung Bauzone

Arrondierung Bauzone Parz. 138, 271 und 287

Der östliche Teil der Parzelle Nr. 138 sowie die Parzellen Nr. 271 und 287 waren bisher dem SBB-Areal zugewiesen. Diese Flächen werden jedoch vom Bahnverkehr nicht benötigt und werden daher den angrenzenden Zonentypen zugewiesen.

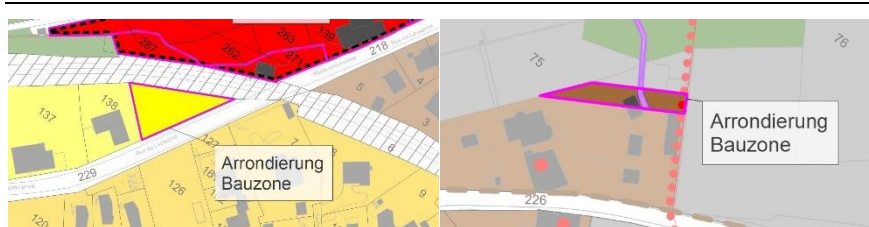


Abb. 9: Arrondierung Bauzone Parzellen Nr. 138, 271 und 287 (links) und Nr. 75 (rechts)

Arrondierung Bauzone Parz. 75

Die Kernzone auf der Parzelle Nr. 75 wird gegenüber der ZAI IV arrondiert, damit das Gebäude Nr. 10g (Garage) vollumfänglich in der Kernzone liegt.

3.1.3 Sonderzone Hafen

Für die Schaffung eines neuen Bootshafens inkl. Zugang wird neu eine Sonderzone Hafen ausgeschieden.

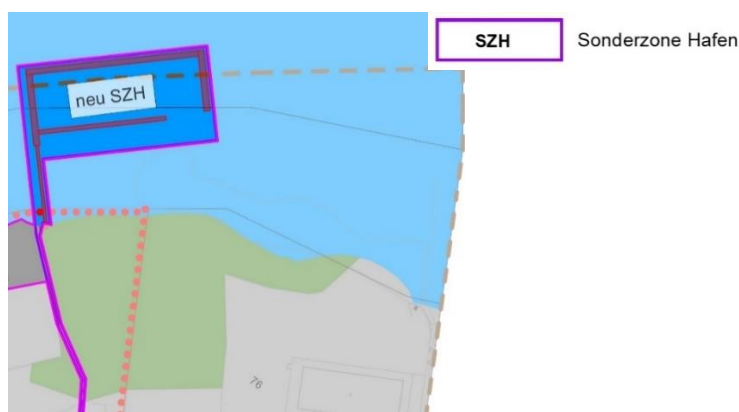


Abb. 10: Sonderzone Hafen

Die Schaffung eines Bootshafens mit der dazugehörigen Aufhebung der privaten Bojen, welche entlang des Ufers verteilt sind, ist eine Vorgabe des regionalen Richtplans See. **Durch den neuen Bootshafen können einzelne Bojenplätze aufgehoben und es kann verhindert werden, dass entlang des Ufers verschiedentlich kleine Zugangsboote zu den Bojen abgestellt werden.**

3.1.4

Ortsbild- und Kulturgüterschutz

Ortsbildschutzperimeter

Neu wird ein Ortsbildschutzperimeter im Zonennutzungsplan festgelegt. Der Perimeter stammt vom Amt für Kulturgüterschutz.

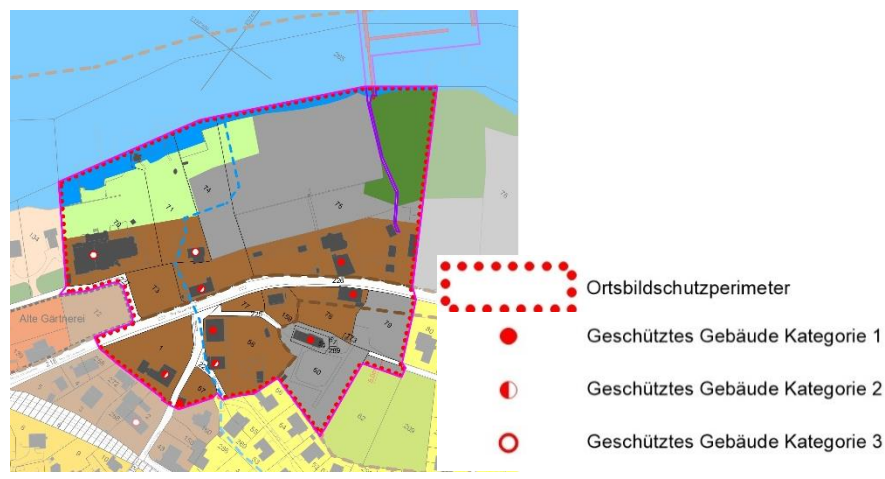


Abb. 11: Ortsbildschutzperimeter & geschützte Gebäude

Geschützte Gebäude

Die bereits im bisherigen Zonennutzungsplan eingetragenen geschützten Gebäude wurden aufgrund der Liste des Amtes für Kulturgüterschutzes (Anhang I GBR) aktualisiert.

Archäologischer Perimeter

Der im Zonenplan eingetragene Archäologische Perimeter wurde vom bisherigen Zonennutzungsplan übernommen.

3.1.5

Naturschutzperimeter

Neu werden im ZNP Naturschutzgebiete von kantonaler und lokaler Bedeutung eingetragen. Die Perimeter der Naturschutzgebiete wurden vom Kanton definiert.

Nr.	Name des Gebiets / Nr.	Name des Inventars
1	Murtenseeufer / 114-002	Flachmoor von kantonaler Bedeutung
2	Fin de Dy / 20015	Auengebiet von lokaler Bedeutung

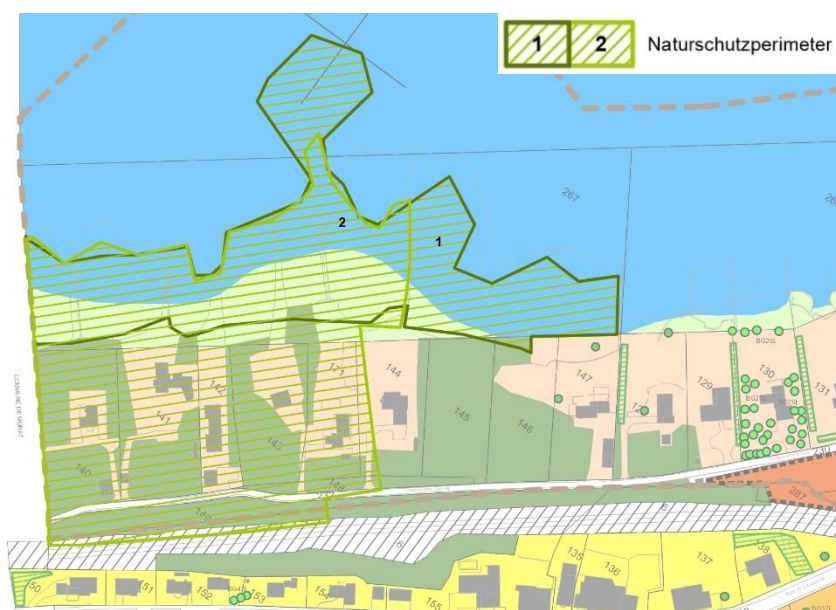


Abb. 12: Naturschutzgebiete

In den Naturschutzgebieten sind grundsätzlich keine Neubauten erlaubt. Ausnahmen sind Bauten für den Unterhalt der Biotope, für die Forstwirtschaft und für die wissenschaftliche Forschung.

3.1.6

Gewässerraum & Gefahrenggebiete

Gewässerraum

Der Gewässerraum für stehende Gewässer wird gemäss eidg. Gewässerschutzgesetz in der Regel 15 m ab der Uferlinie gemessen. Die «Uferlinie mittlerer Hochwasserstand» bezeichnet die Schnittlinie zwischen Geländeverlauf und der Hochwasserkote des Murtensees. Zusätzlich zum Gewässerraum gilt für Bauten ein Mindestabstand von 4 m, welcher im ZNP als Baulinie Gewässer eingetragen wird. Dieser Abstand gilt auch für den eingedolten ~~Dorfbach~~Entlastungsstollen für Schmutzwasser, für welcher kein Gewässerraum ausgeschieden wird.

Im Datensatz der Gewässerräume des Kantons war auch eine alternative Gewässerraum für den eingedolten Gewässerabschnitt im Bereich des Gemeindehauses vorgeschlagen. Diese Wegführung ist aus Sicht der kommunalen Planungsbehörde nicht umsetzbar. Es wird auf diese Wegführung im Zonennutzungsplan verzichtet.

Die Daten zur Uferlinie mittlerer Hochwasserstand und der Gewässerraum wurde vom Kanton ermittelt. Die Gemeinde hat diese Daten im ZNP übernommen.

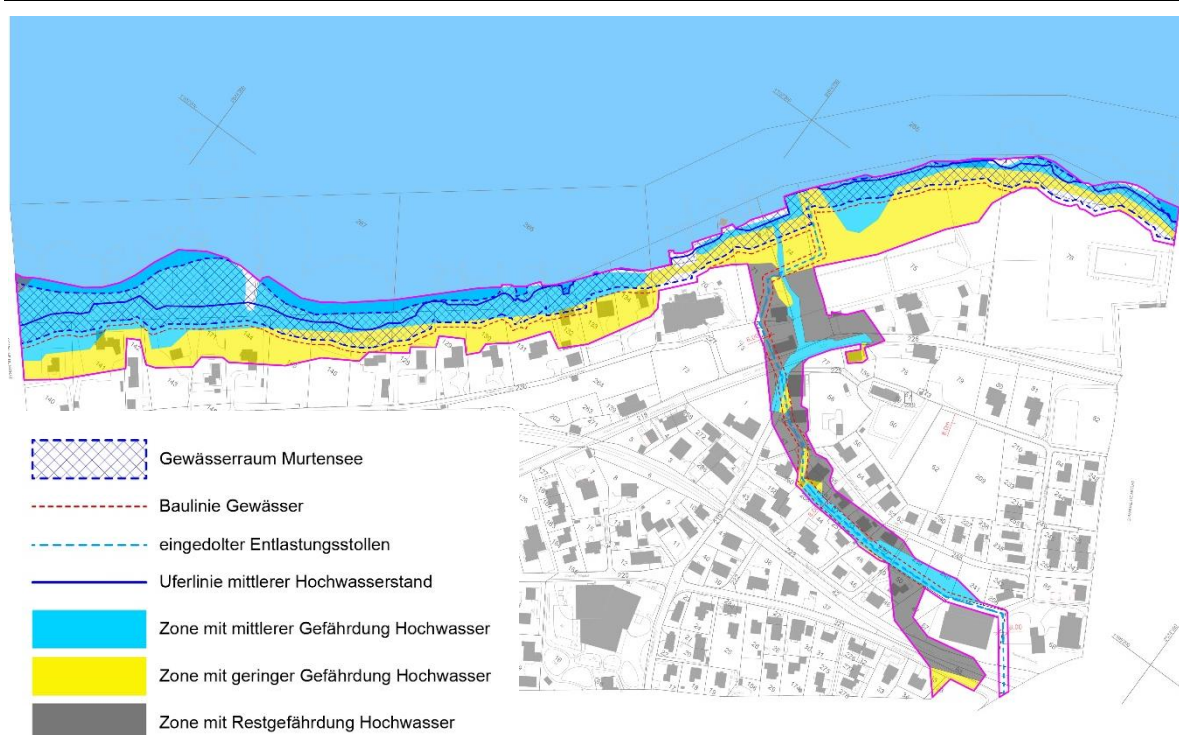


Abb. 13: Gewässerraum & Gefahrenggebiete Hochwasser (Hinweis: andere Darstellung als im ZNP zur besseren Lesbarkeit)

Gefahrenggebiete Hochwasser

Die Zonen mit mittlerer, geringer oder Restgefährdung Hochwasser wurden vom Kanton ermittelt und im ZNP festgelegt.

3.1.7

Waldareal

Das Waldareal wurde vom bisherigen Zonennutzungsplan übernommen, welches anhand des Waldfeststellungsverfahrens von 1996 definiert wurde.

3.1.8

Geschütztes Gehölz ausserhalb des Waldareals in der Bauzone

Bisher wurden geschützte Naturobjekte nur als Liste im Anhang des Gemeindebaureglements aufgeführt. Neu werden die geschützten Gehölze (Einzelbaum, Baumgruppe, Hecken) ausserhalb des Waldareals im ZNP dargestellt. Die Einteilung, welche Gehölze geschützt werden, erfolgt aufgrund des Vorinventars der Biotope, welches vom Fachplaner des Gemeinderichtplans Landschaft erstellt wurde.

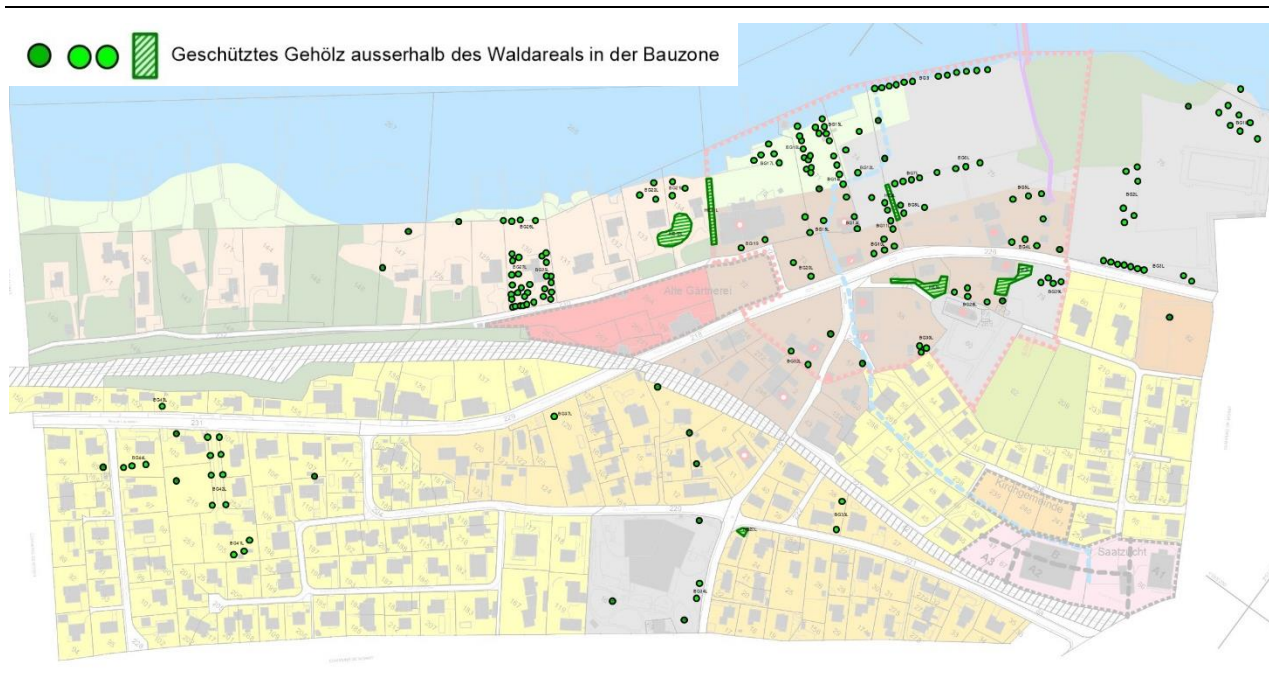


Abb. 14: Geschütztes Gehölz ausserhalb des Waldareals in der Bauzone



3.2

Gemeindebaureglement

Übergeordnete Vorgaben

Die Inhalte wurden auf ihre Aktualität hin überprüft und aufgrund der neuen gesetzlichen Vorgaben, insbesondere des neuen Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) und des neuen Ausführungsreglements zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR), neu beurteilt. Zudem müssen die neuen Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) übernommen werden. Im neuen Entwurf wird der formale Aufbau vom bestehenden Gemeindebaureglement übernommen.

Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen erläutert.

3.2.1

2. Teil: Zonenvorschriften

Obligatorische
Detailbebauungspläne
(DPB)
Art. 6

Für die ~~ies~~ Gebiete «Alte Gärtnerei» sowie «Kirchgemeinde» ~~ist sind~~ neu auch ~~ein~~ Detailbebauungspläne zu erarbeiten. ~~Beim Gebiet Saatzucht musste bereits nach altem Gemeindebaureglement ein Quartierplan (heute: Detailbebauungsplan) erarbeitet werden.~~

In den Bestimmungen zu den obligatorischen Detailbebauungsplänen werden neu deren Ziele und Rahmenbedingungen festgelegt (vgl. Kap. 3.1.1).

Anpassungen aufgrund
übergeordneter Vorgaben

Die folgenden Artikel werden aufgrund übergeordneter Vorgaben vom Kanton angepasst:

- Art. 7 Ortsbildschutzperimeter
- Art. 8 Geschützte Kulturgüter
- Art. 9 Schutz der Gehölze ausserhalb des Waldareals und der Ufervegetation
- Art. 10 Naturschutzperimeter
- Art. 11 Archäologische Perimeter
- Art. 12 Abstände zu Strassen, Wald, Hecken und Bäumen
- Art. 13 Raumbedarf der Gewässer (See und Fliessgewässer)
- Art. 14 Naturgefahren
- Art. 15 Grenzüberschreitende Koordination

Allgemeine Änderungen zu
den speziellen
Zonenvorschriften

Aus den übergeordneten Vorgaben wird neu als Nutzungsmass die Geschossflächenziffer (GFZ) anstelle der Ausnützungsziffer (AZ) verwendet. Die GFZ beinhaltet auch unterirdische Flächen sowie Flächen in Dach- oder Attikageschossen. Die Umrechnung von AZ zu GFZ richtet sich nach Anhang 1 des RPBG.

Neu werden zudem keine maximalen Gebäudelängen mehr definiert.



Dorfzone (DZ) neu
Kernzone (KZ)
Art. 16

Die Dorfzone wird neu Kernzone benannt. Die Nutzungsart bleibt gleich, das Nutzungsmass wird jedoch leicht erhöht. Die Gebäudehöhen werden den tatsächlichen Gebäudehöhen **sowie dem beabsichtigten Projekt «Alte Gärtnerei»** angepasst. Ein Grossteil der Kernzone befindet sich im Ortsbildschutzperimeter, wo grundsätzlich keine Neubauten zugelassen sind und Ersatzbauten die Dimensionen des bestehenden Baus einhalten müssen. Daher betreffen die Anpassungen der Nutzungsmasse lediglich den Kernzonenbereich ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters.

Bauvorschriften	Alt DZ	Neu KZ
ÜZ	0.35	0.40
AZ/GFZ ³	0.45 AZ (ca. 0.6 GFZ)	1.0 GFZ
Gesamthöhe ⁴	7.5 m	11 m

Mischzone (MZ)
Art. 17

Die Mischzone wird ausschliesslich für das Gebiet **«Alte Saatzucht»** verwendet. Die Nutzung wird leicht flexibler gestaltet, so dass Wohnen im Erdgeschoss nicht mehr ausgeschlossen ist. Das Nutzungsmass wird aufgrund des **laufenden** qualitätssichernden Verfahrens (Workshopverfahren⁵) und im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen erhöht. Es wird ein Gewerbeanteil von **minimal 10 % bis maximal 20 %** festgelegt. **Mit Ausnahme der gewerblich genutzten Geschossflächen sind nur Erstwohnungen zugelassen.**

Bauvorschriften	Alt MZ	Neu MZ
Bauweise	geschlossen	offen
ÜZ	Laut Quartierplan	0.40
AZ/GFZ	Laut Quartierplan	1.50 GFZ
Gesamthöhe	12 m	18 m
Geschosszahl	-	5 VG oder 4 VG plus Attika

Wohnzone schwacher
Besiedlungsdichte I (WS I)
Art. 18

Hinweis: Die Bezeichnungen WS I und WS II werden getauscht (Prinzip: aufsteigendes Nutzungsmass bzw. Gebäudehöhen).

Die Nutzung in der WS I wird flexibler. Bisher waren nur alleinstehende Einzelwohnhäuser (EWH) mit maximal 2 Wohnungen erlaubt, neu sind freistehende oder zusammengebaute EWH ohne max. Anzahl Wohnungen erlaubt. Das Nutzungsmass wird im Sinne der Siedlungsentwicklung **nach innen** leicht erhöht.

³ Die Umrechnung von AZ auf GFZ erfolgt gemäss Art. 178 Abs. 1 RBPG und Anhang 1

⁴ vorher Gebäudehöhe (minimaler Unterschied)

⁵ Das Resultat des abgeschlossenen Workshopverfahrens wurde am 24. Mai 2023 der Bevölkerung präsentiert.

Wohnzone schwacher
Besiedlungsdichte II (WS II)
Art. 19

Bauvorschriften	Alt WS II	Neu WS I
ÜZ	0.25	0.30
AZ/GFZ	0.40 AZ (ca. 0.53 GFZ)	0.70 GFZ
Gesamthöhe	7.5 m	7.5 m

Die Nutzung in der WS II wird flexibler. Bisher waren nur alleinstehende Einzelwohnhäuser (EWH) mit maximal 2 Wohnungen erlaubt, neu sind freistehende oder zusammengebaute EWH ohne max. Anzahl Wohnungen und Mehrfamilienhäuser erlaubt. Das Nutzungsmass wird im Sinne der Siedlungsentwicklung leicht erhöht.

Bauvorschriften	Alt WS I	Neu WS II
ÜZ	0.25	0.40
AZ/GFZ	0.40 AZ (ca. 0.53 GFZ)	0.80 GFZ
Gesamthöhe	9.5 m	9.5 m

Wohnzone schwacher
Besiedlungsdichte III (WS
III)
Art. 20

Neu wird auf Empfehlung von Espace Suisse (Schweizer Verband für Raumplanung und Umweltfragen) und der Planungskommission eine WS III festgelegt. Diese basiert bezüglich der Nutzung auf der WS II, weist jedoch eine leicht höhere Nutzungsziffer auf. Die genauen Nutzungsmasse werden in einem qualitätssichernden Verfahren noch ermittelt. In der unten stehenden Tabelle sind die maximalen Masse genannt. Als besondere Bestimmungen sind nur Erstwohnungen zugelassen, zudem muss eine optimale und quartierverträgliche Erschliessung mittels Verkehrsstudie nachgewiesen werden.

Bauvorschriften	Alt	Neu WS III
ÜZ	-	0.40
AZ/GFZ	-	1.00 GFZ
Gesamthöhe	-	9.5 m

Wohnzone mittlerer
Besiedlungsdichte I (WM I)
Art. 21~~0~~

Die WM I wird neu geschaffen für ~~das Gebiet Alte Gärtnerei sowie das ein~~ Projekt der Heinz Schöffler-Stiftung ~~«Alter Tennisplatz»~~. Das Nutzungsmass ist auf ~~diese~~ Projekte abgestimmt. Die genauen Nutzungsmasse werden in einem qualitätssichernden Verfahren noch ermittelt. Erlaubt sind Mehrfamilienhäuser für soziale öffentliche und halböffentliche Nutzungen ~~inkl. Gewerbe mit Quartiercharakter~~ ohne übermässige Emissionen wie Wohnen im Alter etc. Die Dachform ist frei. Spezielle Bestimmungen sind:

- ~~Alte Gärtnerei: Zweitwohnungen sind nicht erlaubt, Flachdächer sind gestattet~~
- ~~«Alter Tennisplatz»: Öffentliche Einrichtungen (Begleitetes Wohnen, Kita, Praxen etc.) als zusätzliche Nutzungen erlaubt.~~
- Es ist ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshop- oder Gutachterverfahren) durchzuführen, welches sich an den Anforderungen der SIA zu orientieren hat. Der Gemeinderat legt dabei das qualitätssichernde Verfahren fest.



- Harmonischer Übergang zum angrenzenden Quartier
- Zwingende Erschliessung ab Lausannestrasse ~~zwingend~~.
- Gesamthöhe mittels Höhenkote festgelegt.

Bauvorschriften	Alt	Neu
ÜZ	-	0.40
GFZ	-	1.20
Gesamthöhe	-	12.0 m

Wohnzone mittlerer
Besiedlungsdichte II (WM II)
Art. 21

Die WM II wird neu geschaffen für das Gebiet «Alte Gärtnerei». Das Nutzungsmass ist auf ein Richtprojekt abgestimmt. Die genauen Nutzungsmasse werden in einem qualitätssichernden Verfahren noch ermittelt. Spezielle Bestimmungen sind:

- Mit Ausnahme von nicht störenden gewerblichen Nutzungen im direkten Zusammenhang mit einer Hotelnutzung auf der Parzelle Nr. 70 im Umfang von max. 20 % der oberirdischen Geschossfläche sind nur Erstwohnungen zugelassen.

Bauvorschriften	Alt	Neu
ÜZ	-	0.40
GFZ	-	1.20
Gesamthöhe	-	14.0 m

Sonderzone (SZ)
Art. 23~~1~~

Die Bestimmungen der Sonderzone werden in Absatz 2 aufgrund der geringfügigen Anpassung von 2006 präzisiert:

Ab dem Jahr 2006 sind Erweiterungen der Geschossfläche von insgesamt max. 30 % zulässig, soweit die bestehenden Hecken-, Wald- und Seeuferabstände nicht verringert werden.

Zudem wird ein Grenzabstand von mind. 4 m und maximale Gesamthöhe von 7.5 m festgelegt.

Zonen von allgemeinem
Interesse (ZAI)
Art. 24~~2~~

Die ZAI II (alt) wird neu in die ZAI II (Kirche), ZAI III (Schwimmbad) und ZAI IV (Park Chatonay) eingeteilt.

Die Bauvorschriften der ZAI I (Spital) werden von der Anpassung von 2013 übernommen sowie für ZAI II (Kirche) neu festgelegt.

ZAI II

Der Zweck wird aufgrund des Projekts «Wohnen im Alter» angepasst (Ergänzung: Bauten der Kirchgemeinde für soziale Zwecke wie Wohnen im Alter, gemeinschaftliche Wohnformen, soziale Einrichtungen wie Kita, ausserschulische Betreuung, betreutes Wohnen/Arbeiten etc.). In den Besonderen Bestimmungen ist



festgelegt, dass auf der Parzelle 79 ein neues Hauptgebäude zulässig ist. **Es ist ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshop- oder Gutachterverfahren) durchzuführen, welches sich an den Anforderungen der SIA zu orientieren hat. Der Gemeinderat legt dabei das qualitätssichernde Verfahren fest.** ~~Es ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.~~ Auf Parzelle Nr. 62 ist eine oberirdische Parkierungsanlage in Kombination mit einem Siedlungsabschluss zugelassen.

ZAI IV

In den Besonderen Bestimmungen wird ergänzt, dass **Erschliessungsanlagen für den Hafen sowie** An- und Nebenbauten gemäss Art. 82 RPBR **z.B.** zur Erstellung eines Kiosks oder einer Buvette zulässig sind.

Freihaltezone (FHZ)
Art. ~~253~~

Für den Erhalt von Grün- und Freiflächen innerhalb der Bauzone wird neu für die Parzelle Nr. 62 und 209 (Wiese bei der Kirche) eine Freihaltezone ausgedehnt. Darin gilt ein allgemeines Bauverbot. Ausnahmen sind zweckgebundene Bauten (z.B. Kinderspielplätze, Fusswege, Ruheplätze).

3.2.2

3. Teil: Baupolizeiliche und andere Vorschriften

Neue Vorschriften

- Art. ~~3029~~ Gestaltung von Bauten
- Art. ~~310~~ Dachlukarnen
- Art. ~~321~~ Aussenraumgestaltung
- Art. ~~332~~ Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen
- Art. ~~354~~ Eingliederung von Solarenergieanlagen

Wegfallende Vorschriften

- Art. 25 (alt) Antennen
- Art. 22 - 23 (alt) Zonenfremde Bauten und Anlagen

Änderungen Art. ~~342~~
Parkierung

Alt

- 2 Parkplätze pro Wohnung
- Parkplätze für andere Nutzungen durch Gemeinderat festgelegt anhand VSS-Norm

Neu

- Parkplatz-Berechnung anhand VSS-Norm ~~SN 640-281~~
- Erhöhung GFZ um 0.2 bei Einstellhalle mit mind. 2/3 der geforderten Parkplätzen
- Velo-Parkplätze anhand VSS-Norm ~~SN 640-065~~
- Ersatzabgaben falls nicht genügend Parkplätze (Auto und Velo) erstellt werden können.

Dachformen

In den Zonen WS I – III wird die minimale Dachneigung von 20° auf 12° reduziert um auch weniger steile Dächer zuzulassen.

4. Beurteilung der Revision

4.1 Dimensionierung der Bauzonen

Aus den Gutachten zur Vorstudie und zum Revisionsprogramm war noch zu entnehmen, dass die Gemeinde Merlach zu grosse Baulandreserven aufweist. Die Ausgangslage damals war die Berechnung der Bauzonenentwicklung zwischen 2001 und 2015, welche 4'686 m² betrug. Eine aktuelle Berechnung (2006 bis 2021) ergibt neu eine deutlich grössere Bauzonenentwicklung von 8'717 m². Dies aufgrund eines grösseren Gebiets, welches inzwischen überbaut wurde.

Die mit dem Faktor von 1.4 berechnete mögliche Bauzonengrösse von **12'204 m²** gegenüber der Grössenordnung der unbebauten Grundstücke von 8'642 m² lässt den Schluss zu, dass die Gemeinde heute keine überdimensionierte Bauzone aufweist.

Mit dieser aktuellen Ausgangslage sind im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung keine Auszonungsmassnahmen vorzunehmen.

Die Gemeinde Merlach hätte nach kantonalem Richtplan zusammen mit den Gemeinden Murten, Muntelier und Courgevaux (Regionalzentrum See) mit Siedlungspriorität 2 sogar Anspruch auf Erweiterungen der Bauzone von insgesamt 5 ha, wenn die Reserveflächen nicht mehr als 3 ha betragen (siehe. T101.1 und T101.2 KRP). Selbst aus Sicht des kantonalen Richtplans kann in Merlach in keiner Weise von einer überdimensionierten Bauzone gesprochen werden.



Abbildung 15: Übersicht Dimensionierung der Bauzonen



Die Tabelle zur Dimensionierung der Bauzonen befindet sich im Anhang. Nachfolgend wird eine Zusammenfassung abgebildet.

	Überbaute Wohnzonen 2006 – 2021 m ²	Unbebaute Fläche m ²	Einzonungen m ²	Umzonung in Freihaltegebiete m ²
Total	8'717	(ohne ZAI) 8'642	2'037	5'689

Tabelle 1: Zusammenfassung Tabelle Dimensionierung der Bauzonen

4.2

Übersicht über den Stand der Erschliessung

Alle noch unbebauten Bauzonen sind detailerschlossen (teilweise über angrenzende detailerschlossene Grundstücke) und baureif. Eine Plandarstellung über den Stand der Erschliessung erübrigt sich somit. **Nachfolgend wird dafür eine Übersicht über die überbauten und unbebauten (baureif) Bauzonen ermöglicht:**

Übersicht ~~Stand der Erschliessung~~ überbaute und unbebaute Bauzonen

Bauzone	Gesamtfläche m ²	Überbaute Gebiete m ²	Unbebaute/baureife Gebiete m ²
Kernzone	30'760	28'848	1'912
Mischzone	7'680	6'751	929
Wohnzone schwache DichteWS I	93'977	91'675	2'303
Wohnzone schwache DichteWS II	38'13440'593	38'134	2'4590
WS III	2'458	0	2'458
Wohnzone mittlere DichteWMI	9'4073'322	8'3683'322	1'0390
WM II	6'085	5'046	1'039
Sonderzone	25'242	25'242	0
ZAI	41'199	39'162	2'037
Total	248'858	240'216	(ohne ZAI) 8'642
ZAI	43'52	39'162	4'790

Tabelle 2: Übersicht überbaute und unüberbaute Bauzonen

4.3

Zonen von allgemeinem Interesse (ZAI)

Im Zonennutzungsplan befinden sich vier ZAI. Der Nachweis der rationellen Nutzung (Rechtmässigkeit, Grössenordnung der Reserveflächen und Lokalität) ist wie folgt begründet:

ZAI (Zweck)	Begründung
I: Spital und medizinisches Pflegeheim, notwendige Erweiterungen oder Erneuerungen der bestehenden Bauten und Anlagen	Die ZAI I weist keine grösseren Baulandreserven auf.
II: Bestehende Kirche und Friedhof, eventuelle Erweiterungen, Bauten der Kirchgemeinde für soziale Zwecke wie Wohnen im Alter, gemeinschaftliche Wohnformen, soziale Einrichtungen wie Kita, ausserschulische Betreuung, betreutes Wohnen/Arbeiten etc.	Auf der noch unüberbaute Parzelle Nr. 79 soll unter Beachtung des Ortsbilds ein Projekt für «Wohnen im Alter» der Kirchgemeinde realisiert werden. Die unbebauten Parzellen Nr. 62 und 209 werden nicht mehr benutzt und werden in die Freihaltezone umgezont. Ein kleiner Teil von Parzelle Nr. 62 dient als Parkierungsanlage für das obengenannte Projekt. Auf der Parzelle Nr. 60 liegt die Friedhofanlage.
III: Bestehendes Schwimmbad, eventuelle Erweiterungen	Die ZAI III beinhaltet ein Schwimmbekken, eine Liegewiese inkl. Volleyballfeld sowie eine Parkierungsanlage.
IV: Bestehende Parkanlage Chatonay und Häfeli	Die ZAI IV beinhaltet die bestehende Parkanlage Chatonay mit Häfeli. Neu sind Erschliessungsanlagen für den Hafen und z.B. die Erstellung einer Buvette/Kiosk zulässig.

Tabelle 3: Übersicht ZAI

4.4

Zweitwohnungen

Der Zweitwohnungsanteil der Gemeinde Merlach liegt bei 5 % (Stand: Dezember 2022). Gemäss Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) darf der Zweitwohnungsanteil von über 20 % nicht überschritten werden. In den letzten Jahren hat sich der Wert in Merlach kaum verändert.

Die Gemeinde verfügt über wenige Gebiete mit Zweitwohnungszone. Nichtsdestotrotz möchte sie mit der geplanten Siedlungsentwicklung nach innen vor allem Erstwohnungen schaffen und keine weiteren Ferienwohnungen. Sie schliesst erlaubt im Gemeindebaureglement daher in mehreren Gebieten (in den Gebieten «Alte Gärtnerei», und «Alte Saatzucht» und «Kirchgemeinde») Zweitwohnungen

nur Erstwohnungen aus. Bei der «alten Gärtnerei» und «Saatzucht» sind jedoch folgenden Ausnahmen enthalten:

- «alten Gärtnerei»: Nicht störende gewerbliche Nutzungen im direkten Zusammenhang mit einer Hotelnutzung auf der Parzelle Nr. 70 sind im Umfang von max. 20 % der oberirdischen Geschossfläche gestattet.
- «Saatzucht»: Für Neubauten sind insgesamt mindestens 10 % bis maximal 20 % der Geschossflächen Gewerbenutzungen zuzuordnen. Mit Ausnahme der gewerblich genutzten Geschossflächen sind nur Erstwohnungen zugelassen.

4.5 Denkmalschutz

Ortsbildschutzperimeter

Der Ortsbildschutzperimeter wurde vom Amt für Kulturgüter übernommen und neu im Zonennutzungsplan dargestellt sowie im Gemeindebaureglement geregelt (Art. 7).

Geschützte Kulturgüter

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die im Sinne des Kulturgüterschutzes geschützten Gebäude und weiteren Kulturgüter. Die Liste der geschützten Gebäude und weiteren Kulturgüter mit den Schutzkategorien (1, 2 oder 3) befindet sich im Anhang des Gemeindebaureglements.

IVS

Im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist die rue de Lausanne als Verkehrsweg von nationaler Bedeutung eingetragen.

4.6 Störfallvorsorge

Das Hallen-, Schwimm- und Strandbad der Region Murten, welches auf dem Gemeindegebiet von Murten und Merlach liegt, ist im Kantonalen Geoportal als Stationäre Anlage gemäss Störfallvorsorge (StFV) mit einem angrenzenden Bereich von 100 m eingetragen.

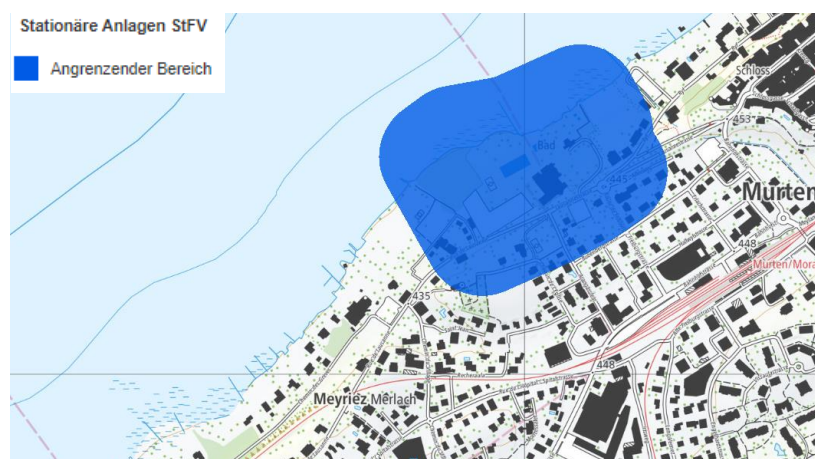


Abbildung 16: Auszug Geoportal Kt. FR zu Chemischen Risiken

Im Folgenden wird aufgezeigt, dass das Gebiet trotz den vorgesehen Planungsmassnahmen nicht risikorelevant ist und daher keine weitere Koordination mit der Störfallvorsorge erforderlich ist.

Keine Risikorelevanz ist gegeben, wenn die vorhandene Personenbelegung (P_{Ist}) plus die zusätzliche Personenbelegung (P_{Zus}) kleiner gleich als der Referenzwert Bevölkerung (Ref_{Bev}) ist.

Parzellen Nr.	P_{Ist}		P_{Zus}		P_{Total}
	Zone alt	EW	Zone neu	EW	EW
80	WS I	3	WS I	2	5
81	WS I	3	WS I	2	5
210	WS I	3	WS I	2	5
64	WS I	3	WS I	1	4
243 (zur Hälfte)	WS I	3	WS I	1	4
82	WS I	-	WM	20	20
79	ZAI	-	ZAI	12	12
78	D	8	K	0	8
75 (Teil davon)	D	4	K	0	4
Total		21		36	57

<

Ref_{Bev}
75

Tabelle 4: Übersicht Risikorelevanz Schwimmbad

Die Werte von P_{Ist} und P_{Zus} wurden mit Hilfe von Luftbildern, Wohnadressen und der bestehenden und zu erwartenden Nutzungsart ermittelt.

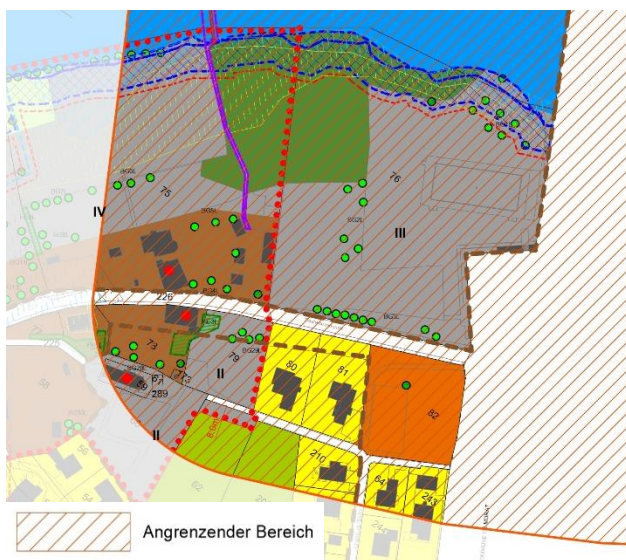


Abbildung 17: Überlagerung Angrenzender Bereich Schwimmbad auf Zonennutzungsplan

4.7

Koordination mit Nachbargemeinde

Die Gemeinde Merlach ist komplett von der Gemeinde Murten umgeben. Bei der Ausarbeitung der Planungsinstrumente wurden die Zonenarten sowie Bestimmungen im Gemeindebaureglement wenn möglich mit denjenigen von Murten abgeglichen.



5. Verfahren

5.1 Mitwirkung

5.1.1 Gemeinderichtpläne

Zeitraum & Informationsveranstaltung

Die öffentliche Mitwirkung der Gemeinderichtpläne fand statt vom 25.8.2022 bis und mit 16.9.2022. Am 25.8.2022 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Unterlagen Mitwirkung

Zur Mitwirkung lagen folgende Dokumente auf:

- Gemeinderichtplan Teil Siedlung & Energie inkl. Erläuterungsberichte Teil Siedlung & Teil Energie
- Gemeinderichtplan Teil Verkehr inkl. Erläuterungsbericht
- Gemeinderichtplan Teil Landschaft inkl. Erläuterungsbericht

Übersicht Eingaben

Es haben 48 Personen eine Eingabe (Umfrage Papier/Online, Brief, Schreiben) eingereicht.

Auswertung Mitwirkung

Die Eingaben der Mitwirkenden wurde ausgewertet und an der Informationsveranstaltung der Nutzungsplanung vom 6.10.2022 vorgestellt.

Änderungen aufgrund der Mitwirkung

Die Auswertung der Mitwirkung wurde für die Überarbeitung der Gemeinderichtpläne miteinbezogen. Diese Überarbeitung erfolgte in enger Abstimmung mit den Änderungen der Nutzungsplanung, welche zeitlich nahe beieinander liegen.

5.1.2 Nutzungsplanung

Zeitraum & Informationsveranstaltung

Die öffentliche Mitwirkung der Nutzungsplanung fand statt vom 6.10.2022 bis und mit 4.11.2022. Am 6.10.2022 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Unterlagen

Zur Mitwirkung lagen folgende Dokumente auf:

- Zonennutzungsplan
- Gemeindebaureglement

Übersicht Eingaben

Von den 130 Mitwirkenden sind eine Sammeleingabe (106 Unterzeichnende) sowie 54 Einzeleingaben eingereicht worden. 30 Mitwirkende haben sowohl die Sammeleingabe unterzeichnet wie auch eine Einzeleingabe eingereicht:

Art der Eingabe	Anzahl Personen
Nur Sammeleingabe	76
Nur individuelle Eingaben	24
Sammeleingabe + individuelle Eingabe	30
Total	130



Mitwirkungsbericht	Die Auswertung der Eingaben sowie die Stellungnahme der Planungsbehörde ist im Mitwirkungsbericht vom 15.12.2022 zusammengefasst und seit Ende Dezember 2022 auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.
Änderungen aufgrund der Mitwirkung	<p>Aufgrund der Mitwirkung wurden folgende Änderungen an den Planungsinstrumenten vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Ergänzung, dass der Gemeinderat bei Detailbebauungsplänen jeweils das qualitätssichernde Verfahren festlegt▪ Reduktion der maximalen Gebäudehöhe im Gebiet «Alte Saatzucht» von 18 m auf 15 m und entsprechenden Anpassungen an der GFZ und Anzahl Geschosse▪ Ergänzung, dass der harmonische Übergang zu allen umliegenden Wohnquartieren sichergestellt werden muss für das Gebiet «Alte Saatzucht» sowie das Projekt «Alter Tennisplatz»▪ Erschliessung ab Lausannestrasse für das Projekt «Alter Tennisplatz»▪ Baulandreserve «Chemin de l'église aus DBP-Perimeter «Alte Saatzucht» entlassen▪ Zulassung von Flachdächern im gesamten DBP-Perimeter Alte Gärtnerei▪ Sicherstellung Wendepplatz bei Parzelle Nr. 79▪ GBR in geschlechtsneutraler Schreibweise und ab öffentlicher Auflage auch in französischer Version

5.2 Vorprüfung

5.2.1 Einreichung Vorprüfung

Das Dossier der OPR wurde am 20. Dezember 2022 dem Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) zur Kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Dossier der OPR beinhaltet:

- Zonennutzungsplan
- Gemeindebaureglement
- Erläuterungsbericht
- Gemeinderichtplan bestehend aus den Teilen Siedlung, Energie, Verkehr und Landschaft
- Vorinventar

Das Dossier der OPR musste nach der Mitwirkung im Oktober 2022 bis Ende 2022 zur Vorprüfung eingereicht werden. Durch diesen Verfahrensschritt sollte erreicht werden können, dass das BRPA amtlich feststellen kann, dass die Gemeinde inzwischen keinen Baulandüberschuss mehr aufweist und dem Staatsrat empfehlen wird, dadurch von einer Belegung einer Planungszone des Kantons in den unbebauten Sektoren (vgl. Abschnitt B / Strategischer Teil, S. 18, Kantonaler Richtplan) abzusehen. Leider ist der Staatsrat nicht auf diese Empfehlung eingetreten. Am 1. September 2023 wurde vom Staatsrat gegen die unüberbauten Grundstücke eine Planungszone erlassen, gegen welche die Gemeinde fristgerecht eine Einsprache eingereicht hat. Weitere betroffene Parteien haben ebenfalls Einsprachen eingereicht. Bis jetzt hat die Gemeinde noch keine Rückmeldung zu ihrer Einsprache von der Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU) erhalten.



5.2.2

Erweiterte Mitwirkung

Da wie im vorherigen Abschnitt erwähnt, nicht sehr viel Zeit zur Verfügung stand zwischen der Mitwirkung im Oktober 2022 und der Einreichung des Dossiers Ende 2022 und die Zeit für einen Dialog mit der Bevölkerung zu knapp war, wurde den Mitwirkenden versprochen, auf zentrale Inhalte im Frühjahr 2023 nochmals einzutreten und eine erweiterte Mitwirkung durchzuführen. Allfällige Anpassungen der OPR sollten dann zur Vorprüfung nachgereicht werden.

Partizipationsanlass
(Dorfgespräch Espace
Suisse)

Zur Durchführung einer erweiterten Mitwirkung wurde Espace Suisse, der Schweizer Verband für Raumplanung, beauftragt, ein Partizipationsanlass mit der Bevölkerung durchzuführen. Dieser fand am 24. Juni 2023 in Form eines «Dorfgesprächs» mit rund 80 Personen statt. Die Ergebnisse und Erkenntnisse des Dorfgesprächs sind im Bericht von Espace Suisse vom Juli 2023 zusammengefasst. Dieser wurde mitsamt der Präsentation über die Homepage merlach.ch der Bevölkerung zur Verfügung gestellt.

Der Gemeinderat hat anschliessend nach Konsultation der direkt betroffenen Grundeigentümerschaften und der Anstössergemeinde Murten zusammen mit dem Ortsplanungsbüro und der Planungskommission eine Interessensabwägung vorgenommen und das Dossier der OPR nachgebessert.

Anpassungen der OPR

Die relevanten Anpassungen der OPR aufgrund der erweiterten Mitwirkung sind:

Saatzucht

- Erhöhung der grundsätzlichen maximalen Gesamthöhe von 15 m wieder auf die ursprünglich angedachten 18 m, dafür Festlegung von Sektoren mit den drei maximalen Gesamthöhen von 12 m, 15 m und 18 m inkl. die entsprechenden Geschosshöhen. Diese Anpassung auf die ursprünglich aus dem qualitätssichernden Verfahren resultierenden Höhe beim Kopfbau von 18 m erfolgte aufgrund zweier zusätzlichen Workshops auf Empfehlung der drei Fachexperten aus dem Beurteilungsgremium. Die sektorale Aufteilung soll es zudem erlauben, die Höhe im westlichen Teil auf 12 m zu senken und damit einen sanfteren Übergang ins angrenzende Quartier zu erreichen.
- Festlegung eines Sektors zur Sicherung der Grünfläche und als Element des sanften Übergangs zu den bestehenden Quartier inkl. Bäume und Spielflächen
- Ergänzung, dass die Erschliessung quatiervetraglich sein und mittels Verkehrsstudie nachgewiesen werden muss.
- Die Bestimmung zum qualitätssichernden Verfahren wird wie folgt präzisiert: «Als Grundlage für die Bestimmungen des Detailbebauungsplanes ist ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshop- oder Gutachterverfahren) durchzuführen, welches sich an den Anforderungen der SIA zu orientieren hat. Der Gemeinderat legt dabei das qualitätssichernde Verfahren fest».

Alte Gärtnerei

- Schaffung einer spezifischen WM II
- Die Bestimmung zum qualitätssichernden Verfahren wird wie folgt präzisiert: «Als Grundlage für die Bestimmungen des Detailbebauungsplanes ist ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshop- oder Gutachterverfahren) durchzuführen, welches sich an den Anforderungen der SIA zu orientieren hat. Der Gemeinderat legt dabei das qualitätssichernde Verfahren fest».



- Festlegung der maximalen Gesamthöhen durch fixe Höhenkoten aufgrund eines Richtprojekts. Dadurch sollen gegenüber der Rue de Lausanne ortsbildverträgliche Gebäudehöhen erreicht werden.
- Spezielle Bestimmungen für die Parzellen Nr. 139 und 217 (erweiterte Besitzstandsgarantie). Dadurch wird sichergestellt, dass die bestehenden Gebäude in ihren Volumen erneuert oder wiederaufgebaut werden können.
- Beibehalten der max. Geschossflächenziffer (GFZ) von 1.2. Die der Planungskommission präsentierte Projektskizze rechnete mit der altrechtlichen Ausnützungsziffer (exkl. Untergeschosse) von 1.2. Eine Korrektur gemäss neuer Messweise (neu inkl. Untergeschosse) wäre nötig gewesen. Darauf wurde jedoch verzichtet. Damit wird der oberirdisch gebaute Raum entsprechend weniger dicht ausfallen müssen.
- Erhöhung der maximalen Gesamthöhe der Kernzone von 10 m auf 11 m aufgrund eines angedachten Projekts.
- Zweitwohnungen sind in der WM II nach wie vor nicht zugelassen. Diese Bestimmung wird jedoch umformuliert: «Es sind nur Erstwohnungen zugelassen» und wie folgt ergänzt: «Nicht störende gewerbliche Nutzungen im direkten Zusammenhang mit einer Hotelnutzung auf der Parzelle Nr. 70 sind im Umfang von max. 20 % der oberirdischen Geschossfläche gestattet».

Kirchgemeinde

- Aufzoning in eine neue WS III und DPB-Pflicht zur Schaffung einer verdichteten Wohnüberbauung eingebettet ins umliegende Quartier (Übergang Areal Saatzucht zu umliegendem Wohnquartier); Verkehrsstudie und qualitätssicherndes Verfahren erforderlich.
- Die Bestimmung zum qualitätssichernden Verfahren wird wie folgt präzisiert: «Als Grundlage für die Bestimmungen des Detailbebauungsplanes ist ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshop- oder Gutachterverfahren) durchzuführen, welches sich an den Anforderungen der SIA zu orientieren hat. Der Gemeinderat legt dabei das qualitätssichernde Verfahren fest».

Tennisplatz

- Schaffung einer spezifischen WM I
- Die Bestimmung zum qualitätssichernden Verfahren wird wie folgt präzisiert: «Es ist ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshop- oder Gutachterverfahren.) durchzuführen, welches sich an den Anforderungen der SIA zu orientieren hat. Der Gemeinderat legt dabei das qualitätssichernde Verfahren fest».
- Festlegung einer max. Höhenkote. Dadurch werden gegenüber dem südlich angrenzenden Quartier ortsbildverträgliche Gebäudehöhen sichergestellt. D.h. trotz einer höheren Bauweise (12 m statt 7.5 m) übersteigen zukünftige Gebäudehöhen vom Chemin de l'Eglise aus betrachtet nicht die heute nach gültiger Grundordnung geltenden Höhe (7.50 m).
- Freie Wahl der Dachform

Weitere Anpassungen:

- In der ZAI IV wurden ergänzt, dass auch Erschliessungsanlagen für den Hafen erlaubt sind. Zur klaren Trennung von Freizeit- und Tourismusaktivitäten (z.B. Schwimmen, Stand up Paddle etc.) und Schutz der Natur im Uferbereich wird angrenzend an die Zufahrt zum neuen Bootshafen die ZAI IV vergrössert bis ans Seeufer.



5.2.3 **Nachreichung Vorprüfung**

Das angepasste Dossier der OPR wird am 29. November 2023 dem Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) zur Kantonalen Vorprüfung nachgereicht. Die Unterlagen sind im Überarbeitungsmodus dargestellt zur besseren Lesbarkeit; im Zonen-nutzungsplan ist ein Änderungsperimeter eingetragen.

5.2.4 **Rückmeldung BRPA**

Folgt.

5.2.5 **Anpassungen aufgrund Vorprüfung**

Folgt.

5.3 **Öffentliche Auflage**

Folgt.



Anhang

A1 Tabelle Dimensionierung der Bauzonen

Zonentyp	Parzellen-Nr.	Überbaute Wohnzonen 2006 – 2021 m2	Jahr der Überbauung	Unbebaute Fläche m2	Einzonungen m2	Umzonung in Freihaltegebiete m2
WS II	31	692	2006			
	32	346				
	275	737				
	276	340				
	277	418				
	278	427				
WS II	121	402	2009			
	122	407				
	125	479				
	283	223				
WS I	237	571	2018			
	63	510	2019			
	110	817				
	236	611				
	238	682				
	290	510				
252	545	2022				
WS I	215			1'377		
	253			936		
	239			780		
WS III	240			862		
	241			817		
WM II	262			568		
	263			471		
MZ	47			929		
KZ	72			1'912		
ZAI	79			2'037		
	62			259		2'760
	209					2'929
WS I	138				717	
WM II	271				500	
	287				373	
KZ	75				437	
Total	-	8'717	-	8'642 (ohne ZAI) 10'938 (mit ZAI)	2'037	5'689