



Commune de Meyriez
Gemeinde Merlach

Revision der Ortsplanung Bericht Gemeinderichtplan Teil Siedlung



23. Oktober 2025

ÖFFENTLICHE VERNEHMLASSUNG

Inhalt

1. Allgemeine Erläuterungen	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Grundlagen	3
2. Erläuterungen Richtplan	4
2.1 Zielsetzungen Ortsentwicklung / Siedlung / Wohnen	5
3. Massnahmen Richtplan Siedlung	6
3.1 Dimensionierung der Bauzonen	6
3.2 Entwicklungsgebiete	7
3.3 Nachverdichtung Wohnzonen	9
3.4 Ort der Begegnung	10
3.5 Neuer Hafen / Aufhebung Bojen und Bootsanlegeplätze	11
4. Genehmigungsvermerke	12

1. Allgemeine Erläuterungen

1.1 Ausgangslage

Die aktuelle Ortsplanung der Gemeinde Merlach stammt aus dem Jahr 1997 und wurde in den Jahren 2005 und 2013 mittels Teilrevisionen angepasst. Die Planung hat sich grundsätzlich bewährt, muss jedoch aufgrund der rechtlichen Änderungen und der neuen planerischen Bedürfnisse angepasst werden.

Nicht nur der rechtlich vorgegebene Planungsrhythmus von 15 Jahren, sondern insbesondere die zahlreichen rechtlichen Änderungen bedingen eine umfangreiche Überarbeitung der aktuellen Ortsplanung. So verfügt der Kanton Freiburg seit 2010 über ein neues Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) mit Ausführungsreglement (RPBR) und harmonisierten Baubegriffen (IVHB). Weiter haben sich auch die rechtlichen Grundlagen auf Bundesebene mit dem Raumplanungsgesetz (RPG) ab 2014 verändert, welche weitere Anpassungen der kantonalen Rechtsgrundlagen erfordern.

2016 wurde das Revisionsprogramm erarbeitet. Es zeigt analytisch und übersichtlich die planerischen Tendenzen von Merlach auf. Die Plangrundlagen und das Gemeindebaureglement müssen komplett neu erarbeitet werden.

Der Gemeinderichtplan ist Bestandteil des Dossiers der Ortsplanung. Er legt die Ziele in den Bereichen der Siedlung, des Verkehrs, der Landschaft und der Energie fest. Der vorliegende Bericht bezieht sich auf den Teil Siedlung. Es handelt sich um einen Plan, der die Gemeindestrategie sowie vorgesehene Massnahmen zur Umsetzung dieser Strategie aufzeigt.

1.2 Grundlagen

- bestehender Zonennutzungsplan;
- Vorstudie / Revisionsprogramm sowie Gutachten der kantonalen Ämter
- Grundlagedaten übergeordnete Anforderungen

2. Erläuterungen Richtplan

Aufbau Gemeinderichtplan	<p>Der Gemeinderichtplan für die Gemeinde Merlach ist thematisch in vier Teile gegliedert: Teil Siedlung, Teil Energie, Teil Verkehr und Teil Landschaft. Die verschiedenen Themen wurden von unterschiedlichen Fachplanern erarbeitet. Zu jedem Teil wurde nebst dem Richtplan¹ auch ein entsprechender Bericht verfasst.</p> <p>Der Gemeinderichtplan Teil Siedlung + Energie ist im Massstab 1:2'000 dargestellt. Er gibt einerseits die heute gültigen Festlegungen wieder. Andererseits enthält der Plan die räumliche Zuordnung der angestrebten Entwicklungsziele.</p> <p>Der vorliegende Bericht beschreibt den Gemeinderichtplan zum Teil Siedlung und enthält die verschiedenen Richtplanprojekte. Die einzelnen Projektblätter sind wie folgt aufgebaut:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ausgangslage / Kurzbeschreibung- Zielsetzungen- Priorität- Massnahmen
Rechtliche Stellung	<p>Der Gemeinderichtplan Siedlung dient als Steuerungs- und Koordinationsinstrument für alle Belange, welche im Zusammenhang mit der angestrebten Siedlungsentwicklung stehen. Der Richtplan legt die Entwicklungsziele der Gemeinde und deren zukünftige territoriale Gestaltung fest (Art. 40 RPBG). Der Richtplan wird mit der Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 81 RPBG).</p>
Ausgangslage allgemein	<p>Der Richtplanteil Siedlung zeigt Entwicklungsziele des Siedlungsbereichs über den 15-jährigen Horizont des Zonennutzungsplans hinaus. Er bildet die Grundlage für die anstehende Revision des Zonennutzungsplans sowie für die längerfristige Siedlungsentwicklung der Gemeinde. Er basiert auf den in der Vorstudie vom Juli 2016 definierten Zielsetzungen.</p>
Ausgangslage Bauzonendimensionierung	<p>Die Gemeinde Merlach gehört zu einigen wenigen Gemeinden, welche in ihrer Ortsplanung noch keine Dimensionierung ihrer Bauzonen mit Wohnnutzung entsprechend dem vorherigen kantonalen Richtplan (vom Staatsrat 2002 angenommen) vorgenommen hat (vgl. Kantonaler Richtplan 2019, Strategischer Teil, Kap. 2.2). Gemäss der Methode des alten Kantonalen Richtplans von 2002 weist die Gemeinde Merlach im Zeitraum 2006 – 2021 überbaute Wohnzonen von 8'717 m² auf und hätte daher mit dem anzuwendenden Faktor 1.4 (vgl. Richtplan 2002) einen Anspruch auf 12'204 m² Baulandreserve. Da die tatsächliche Reserve (unbebaute Parzellen und Teilparzellen) 18'855 m² beträgt, ergibt dies eine Überdimensionierung der Wohnzonen von 6'651 m² (vgl. Erläuterungsbericht OPR).</p> <p>Um die Problematik der Überdimensionierung zu lösen, müssen gemäss Vorgabe des BRPA nicht die Baulandreserve ausgezont werden, sondern die Wohnzone insgesamt. Eine Auszoning von Baulandreserven bei einer zentral gelegenen Gemeinde wie Merlach wäre sowieso nicht konform mit dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz und dem Gebot der Siedlungsentwicklung nach innen und der kompakten Siedlungen (vgl. RPG Art. 1 Abs. a^{bis} und b). Da im Bereich der Wohnzonen entlang dem See, welche vom Gewässerraum, Waldabständen sowie Naturschutzgebiet überlagert sind, nicht gebaut werden kann, können diese Flächen ausgezont werden, ohne Nachteile für die betroffenen Grundeigentümer*innen hervorzurufen (vgl. Erläuterungsbericht OPR).</p>
Erschliessungsprogramm	<p>Sämtliche Baugebiete einschliesslich der unüberbauten (Teil-)Grundstücke sind grobergeschlossen. Daher muss kein Erschliessungsprogramm erstellt werden.</p>

¹ Die Teile Siedlung und Energie sind im gleichen Plan dargestellt.

2.1 Zielsetzungen Ortsentwicklung / Siedlung / Wohnen

Zielsetzungen

Die Gemeinde Merlach möchte unter Berücksichtigung ihrer ökonomischen Möglichkeiten eine qualitative und nachhaltige Entwicklung zulassen. 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:

- Moderates Wachstum durch Entwicklung nach innen
- Hohe Lebensqualität für alle Generationen
- Erhaltung / Aufwertung des Dorfkerns als Ort der Begegnung
- Gute Infrastruktur
- Der Einbezug der Bevölkerung und die planerische Koordination mit Murten sind die Grundlage für eine erfolgreiche Umsetzung der Ortsplanungsrevision im öffentlichen Interesse

3. Massnahmen Richtplan Siedlung

3.1 Dimensionierung der Bauzonen

Ausgangslage

Wie in Kap. 2 beschrieben, muss die Gemeinde Merlach ihre Wohnzonen korrekt dimensionieren nach altem Kantonalen Richtplan. Dabei wurde die Fläche ermittelt, welche die Gemeinde von der gesamten Wohnzone auszonieren muss. Dies erfolgt in Wohnzonen entlang dem See, da dort aufgrund Einschränkungen durch Gewässerraum, Waldabstände, Naturschutzgebiet nicht gebaut werden kann und somit die Auszonungen keine Nachteile für die betroffenen Grundeigentümerschaften zur Folge haben.



Zielsetzungen

- Korrekte Dimensionierung der Bauzonen gemäss altem Kantonalen Richtplan

Priorität

1

Massnahmen

- Auszonungen im Bereich der Wohnzonen am See

3.2 Entwicklungsgebiete

Ausgangslage

In der Gemeinde bestehen vier Entwicklungsgebiete, welche bereits heute in der Bauzone liegen und eine umfassende Betrachtung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen erfordern:

1. Alte Gärtnerei

Die Liegenschaft «Le Vieux Manoir au Lac» liegt an zentraler, idyllischer Lage des Dorfes Merlach. Der Betrieb eines 5-Stern-Hotels ist mit dem bestehenden Angebot nicht wirtschaftlich und bedarf deshalb für seine langfristige Erhaltung einer Neuorientierung. Aus diesem Grund haben die Grundeigentümer bereits vor Jahren nachbarliche Grundstücke südlich des Hotels (Areale ehemalige Gärtnerei) für Erweiterungen erworben.

2. Saatzucht

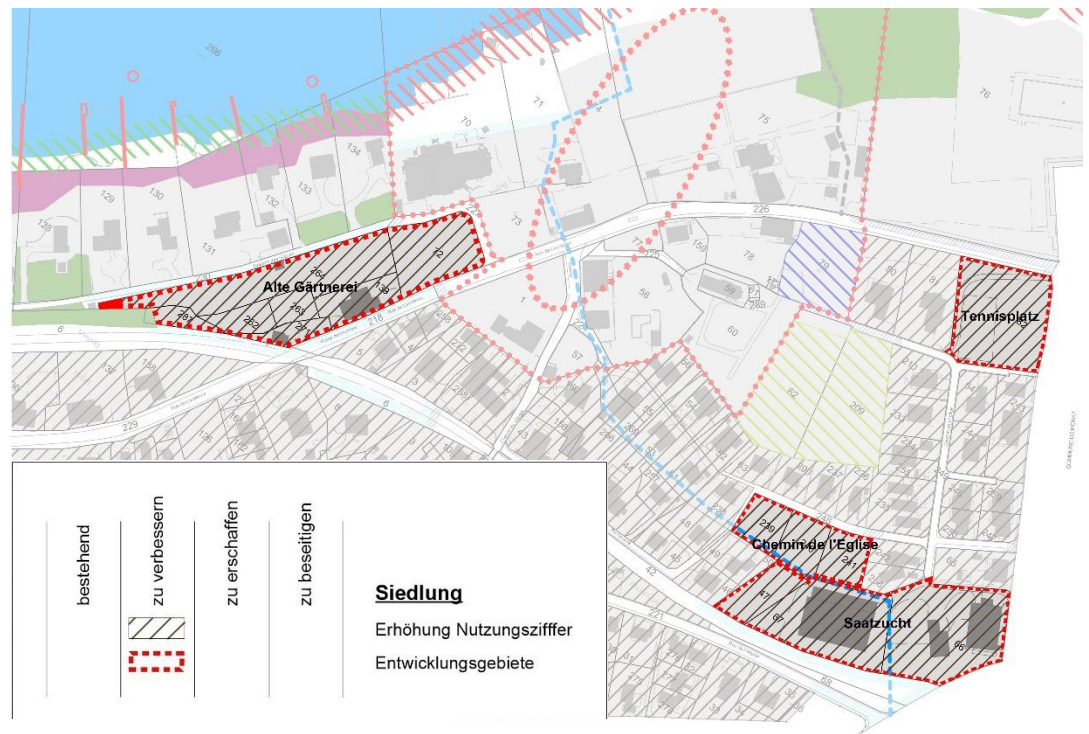
Das Areal der ehemaligen Saatzucht grenzt an den Bahnhof Murten und ist daher sehr zentral gelegen und weist ein hohes Erneuerungs- und Entwicklungspotenzial auf. Aufgrund der Lage und der umliegenden Nutzungen ist eine gemischte Nutzung anzustreben mit einem hohen Verdichtungspotenzial.

3. Chemin de l'Eglise

Diese unüberbauten Parzellen liegen nördlich der ehemaligen Saatzucht in einem Wohnquartier. Aufgrund der Nähe zum Areal der ehemaligen Saatzucht kann aus Sicht der Ortsbildverträglichkeit eine höhere Dichte gegenüber den umliegenden Wohnparzellen angestrebt werden für eine neue gemeinsame Wohnüberbauung.

4. Tennisplatz

Das Projekt der Schöffler-Stiftung beabsichtigt, auf der Parzelle des ehemaligen Tennisplatzes ein inklusives Wohnprojekt für ältere Menschen oder Menschen mit Beeinträchtigungen inkl. weiteren dazu passenden Nutzungen zu realisieren.



Zielsetzungen	<p>Alte Gärtnerei</p> <ul style="list-style-type: none">- massvolle und gut integrierte Wohn-Überbauung inkl. allfälligen Hotelnutzungen mit Rücksichtnahme auf das Ortsbild und die Seeuferlandschaft. <p>Saatzucht</p> <ul style="list-style-type: none">- Massvolle und gut integrierte Überbauung mit Mischnutzung mit Rücksichtnahme auf die umliegenden Gebiete <p>Chemin de l'Eglise</p> <ul style="list-style-type: none">- massvolle und gut integrierte Wohn-Überbauung mit gemeinsamer Erschliessung <p>Tennisplatz</p> <ul style="list-style-type: none">- Inklusives Wohnprojekt mit Rücksichtnahme auf die umliegenden Gebiete
Priorität	1 (Alte Gärtnerei, Saatzeit), 2 (Tennisplatz), 3 (Chemin de l'Eglise)
Massnahmen	<ul style="list-style-type: none">- Prüfen von Auf- und Umzonungen- Festlegen Ziele und Rahmenbedingungen in obligatorischen Detailbebauungsplan (DBP)-Perimetern- Durchführen von qualitätssichernden Verfahren- Erarbeitung DBP

3.3 Nachverdichtung Wohnzonen

Ausgangslage

Der grösste Teil der Bauzone Merlachs liegt in der Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte. Die Gebiete weisen ein grosses Verdichtungspotenzial auf.



Zielsetzungen

- Verträgliche Nachverdichtung der bestehenden Baugebiete (Kapazitäten Wohnraum für alle Generationen)

Priorität

1

Massnahmen

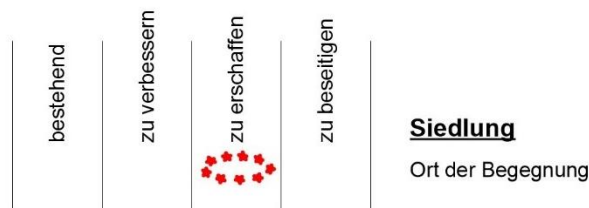
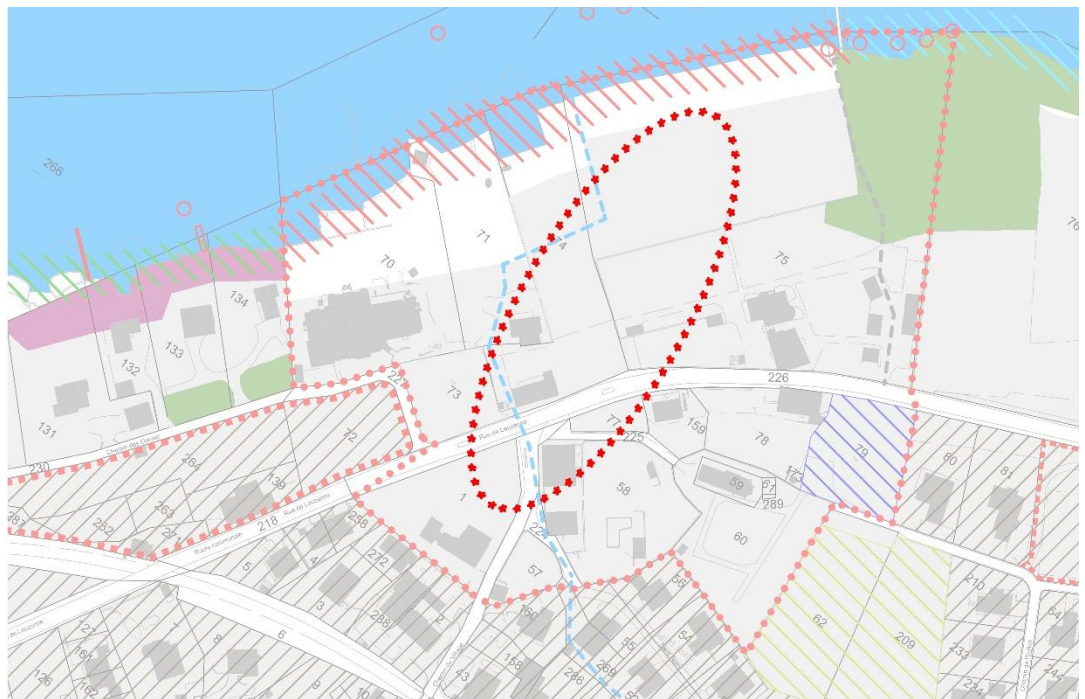
- Anpassung der Zonenvorschriften, um Voraussetzungen für die Innenverdichtung zu schaffen

3.4 Ort der Begegnung

Ausgangslage

Begegnungsorte sind für Siedlungsgebiete sehr wichtig. Sie bieten Raum zum Verweilen, zum Austausch sowie für Freizeit- und Erholungsaktivitäten. Die Aufwertung und Schaffung von Begegnungsorten steigert die Aufenthaltsqualität in der Gemeinde und fördert das Zusammenleben der Bevölkerung. Die Gemeinde Merlach weist im Bereich See und Dorfzentrum bereits ein grosses Aufenthaltspotenzial auf. Im Rahmen der expo.02 wurde auf der Seewiese eine Buvette betrieben. Für die Bevölkerung war dieses Angebot sehr beliebt und wäre wieder anzustreben.

Die Durchgangsstrasse mit Tempo 50 wirkt sich jedoch wegen der trennenden Wirkung nachteilig auf den Ort der Begegnung aus.



Zielsetzungen

- Erhalt und Aufwertung des Ortes der Begegnung
- Prüfung der Umsetzbarkeit einer Buvette
- Verminderung der Trennwirkung durch die Durchgangsstrasse / Erhöhung der Verkehrssicherheit in Abstimmung mit der Verkehrsplanung

Priorität

2

Massnahmen

- in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern beurteilen, welche Massnahmen für die Aufwertung dieses Gebiets angestrebt werden sollen
- Unter Einbezug der Bevölkerung Umsetzungsmassnahmen definieren
- Parallel zur Ortsplanung wird ein Verkehrskonzept «Rue de Lausanne» erarbeitet. Darin wird die Auseinandersetzung mit dem Ort der Begegnung erfolgen.

3.5 Neuer Hafen / Aufhebung Bojen und Bootsanlegeplätze

Ausgangslage

Im regionalen Richtplan von 2015 ist festgehalten, dass Bojen und Bootsanlegeplätze aufgehoben und diese aufgehobenen Plätze in einem Hafen anzuordnen sind. 2019 wurde ein Vorprojekt für einen Bootshafen erarbeitet, welches die Grundlage für den vorliegenden Richtplaneintrag bildet.



Zielsetzungen

- Realisierung Hafenprojekt
- Aufhebung Bojen und Bootsanlegeplätze

Priorität

2

Massnahmen

- Detailliertes Hafenprojekt erarbeiten (Anzahl Plätze, Anordnung, Erschliessung, Zugänglichkeit öffentlich/privat, Infrastrukturanlagen etc.)
- Planungsrechtliche Voraussetzungen für die Realisierung des Hafens schaffen (Zonenplanänderung: Neue Sonderzone gemäss Art. 18 RPG; DBP; Konzessionsantrag)
- Aufheben der Bojen und Bootsanlegeplätze umsetzen

Hinweise

Gemäss Gesamtgutachten BRPA und den entsprechenden Fachgutachten aus der Kantonalen Vorprüfung ist in Koordination mit den waadtländischen Behörden eine geringe Erhöhung der Anzahl Anlegeplätze grundsätzlich möglich.

4. Genehmigungsvermerke

Öffentliche Vernehmlassung mit Publikation im Amtsblatt Nr. vom

Vom Gemeinderat der Gemeinde Merlach angenommen am

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

Durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU)
genehmigt am

Der Staatsrat, Direktor