



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

Ortsplanungsrevision

Erläuterungsbericht



4. November 2025

Öffentliche Auflage

Die Revision der Ortsplanung besteht aus (Genehmigungsinhalt):

- Zonennutzungsplan
- Gemeindebaureglement
- Gemeinderichtplan Siedlung, Energie, Verkehr und Landschaft inkl. Berichte

Weitere Unterlagen (orientierend):

- Erläuterungsbericht
- Vorinventar der Biotope
- Parkplatzkonzept

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)

Glossar

- ZNP = Zonennutzungsplan
- GBR = Gemeindebaureglement
- aGBR = altes Gemeindebaureglement
- DBP = Detailbebauungsplan
- BRPA = Bau- und Raumplanungsamt Kanton Freiburg
- KGA = Amt für Kulturgüter Kanton Freiburg
- RPBG = Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Freiburg
- RPBR = Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Freiburg
- MobG = Mobilitätsgesetz

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	
4.11.2025	Öffentliche Auflage	Gemeinde	



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
1.1	Rechtskräftige Ortsplanung	5
1.2	Vorgehen Revision	5
1.3	Projektorganisation	6
1.4	Übergeordnete Planungen und Grundlagen	7
2.	Planungsziele	10
3.	Planungsinstrumente	11
3.1	Zonennutzungsplan	12
3.1.1	Entwicklungsgebiete	12
3.1.2	Auf- und Umzonungen	20
3.1.3	Baulinien	22
3.1.4	Ortsbild- und Kulturgüterschutz	23
3.1.5	Naturschutzperimeter	24
3.1.6	Gewässerraum & Gefahrengebiete	25
3.1.7	Waldareal	27
3.1.8	Geschütztes Gehölz ausserhalb des Waldareals	28
3.2	Gemeindebaureglement	29
3.2.1	Zonenvorschriften (2. Teil im GBR)	29
3.2.2	Baupolizeiliche und andere Vorschriften (3. Teil im GBR)	35
4.	Beurteilung der Revision	37
4.1	Dimensionierung der Bauzonen	37
4.2	Bevölkerungswachstum Arealentwicklungen	39
4.3	Übersicht über den Stand der Erschliessung	40
4.4	Verdichtung Wohnquartiere	41
4.5	Zonen von allgemeinem Interesse (ZAI)	43
4.6	Zweitwohnungen	44
4.7	Denkmalschutz	44
4.8	Siedlungsentwässerung	47
4.9	Koordination mit Nachbargemeinde	47
4.10	Mehrwertabgabe	48
5.	Verfahren	49
5.1	Mitwirkung	49
5.1.1	Gemeinderichtpläne	49
5.1.2	Nutzungsplanung	49
5.2	Vorprüfung	50
5.2.1	Einreichung Vorprüfung	50
5.2.2	Erweiterte Mitwirkung	51



5.2.3	Nachreichung Vorprüfung	53
5.2.4	Gesamtgutachten BRPA	53
5.2.5	Anpassungen aufgrund oder seit dem Gesamtgutachten zur Vorprüfung	54
5.2.6	Informationsveranstaltungen Planungszonen und Teil-Auszonungen Sonderzone	56
5.3	Öffentliche Auflage	56
5.4	Genehmigung	56

Anhang

A1	Tabelle Dimensionierung der Bauzonen	57
----	--------------------------------------	----

Beilagen

- Risikoanalyse Naturgefahren Dorfbach, Holinger AG
- MEMO Abgleich GEP mit OPR, Holinger AG



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 PBR

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

Die Ortsplanung sollte gemäss Art. 34 Abs. 3 Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) 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 zum Revisionsprogramm bzw. 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.



Aufgrund des Gesamtgutachtens des Bau- und Raumplanungsamts (BRPA) vom 21. November 2024 wurde verlangt, dass die Teilrichtpläne zu einem einzigen Gemeinderichtplan zusammengefasst werden müssen. Mit dem vorliegenden Auflageexemplar des Gemeinderichtplans wurde dies umgesetzt.

Der Gemeinderichtplan löst den bisherigen Strassenrichtplan der Gemeinde ab.

Hinweis: Die Erläuterungen zum Gemeinderichtplan sind in den bisher verfassten Berichten zu den bisherigen jeweiligen Teilrichtplänen enthalten. D.h. diese wurden nicht zusammengefasst.

2022: Nutzungsplanung

Die grundeigentümergebundene Nutzungsplanung wurde basierend und abgestimmt auf den Gemeinderichtplan erarbeitet. Folgende Dokumente bilden die neue Nutzungsplanung:

- Zonennutzungsplan (ZNP)
- Gemeindebaureglement (GBR)

Als Grundlage für die Ortsplanung wurde zudem ein Vorinventar der Biotopobjektblätter zu Bäumen, Hecken, Auen, Moore sowie ein Übersichtsplan erstellt.

1.3

Projektorganisation

Gemäss Art. 36 des Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) ist der Gemeinderat für die Ortsplanung verantwortlich. Der Gemeinderat bestellt eine ständige Planungskommission, die ihn dabei unterstützt. Das Planungsbüro IC Infraconsult in Bern (bis 2022 noch durch Bönzli, Kilchhofer & Partner) unterstützt die Gemeinde bei der Ortsplanung.

Der Gemeinderat beschliesst jeweils auf Antrag der Planungskommission die Inhalte der OPR und jeweils die verschiedenen Planungssetappen (z.B. zuhanden der Mitwirkung, Vorprüfung etc.).

1.4

Übergeordnete Planungen und Grundlagen

Kantonaler Richtplan

Der Richtplan des Kantons Freiburg stammt vom August 2020.

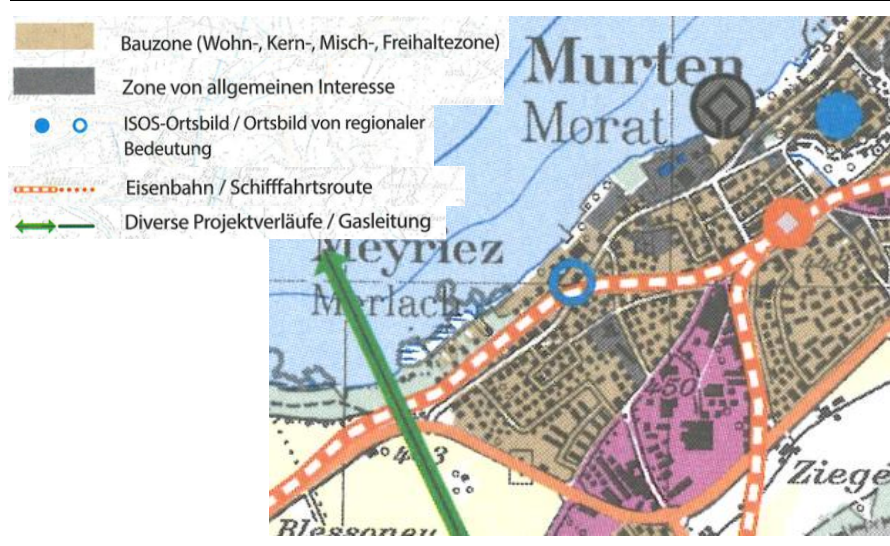


Abb. 1: Ausschnitt kantonalen Richtplan Freiburg, Übersichtskarte

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.

Die Schemata im strategischen Teil des Richtplans (Abschnitt B) zeigen auf, wie die Gemeinde Merlach, als Teil des Regionalzentrums Murten, das prioritäre Wachstum des Kantons (mit 2. Priorität) übernehmen soll.

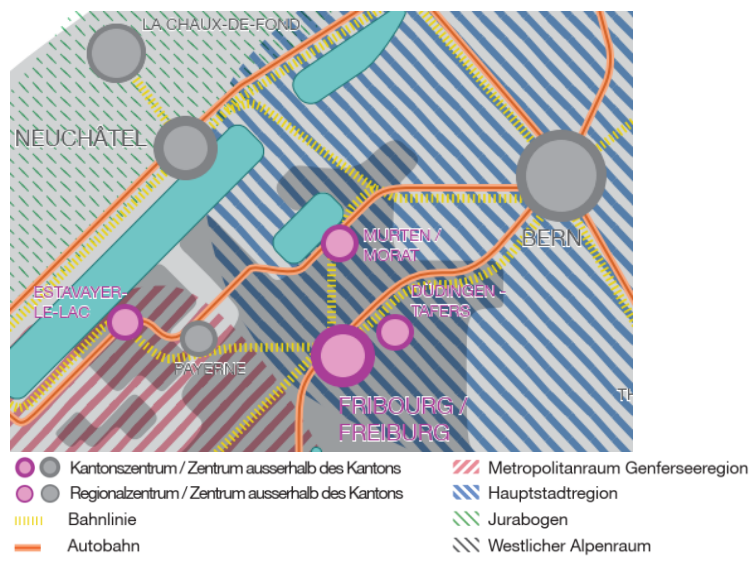
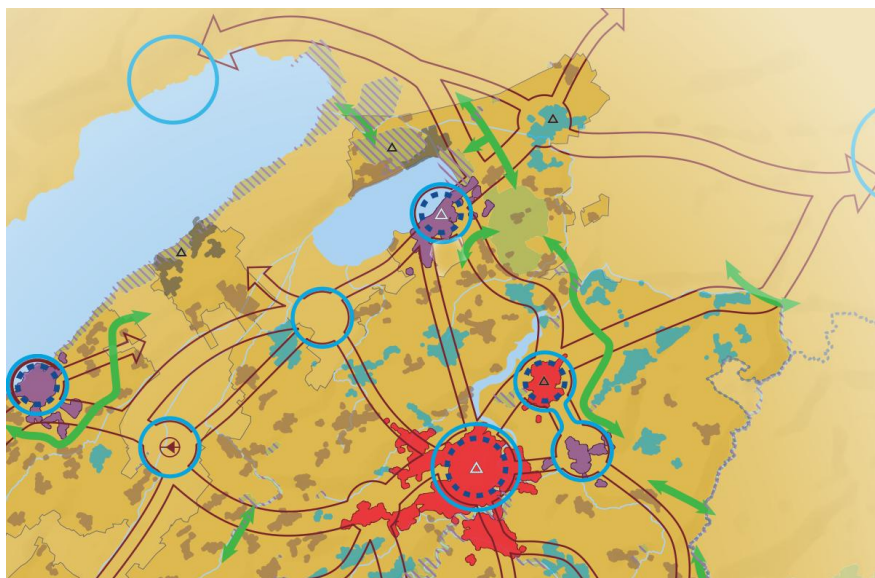


Abb. 2: Ausschnitt kantonalen Richtplan Fribourg, Allgemeines Schema



Siedlung, Wirtschaft und Tourismus










-  Spürbare Stärkung der Kantons- und Regionalzentren
-  Strategische Entwicklung der primären Wirtschaftszentren
-  Angemessene Verwaltung der kantonalen/regionalen Tourismusschwerpunkte
-  Priorität 1: prioritäres Wachstum
-  Priorität 2: prioritäres Wachstum
-  Priorität 3: stabiles Wachstum
-  Priorität 4: gemässigttes Wachstum
-  Priorität 4 (Tourismusgebiet): angemessene Entwicklung
-  Ländlicher Raum: Erhalt des Kulturlands

Abb. 3: Ausschnitt kantonalen Richtplan Fribourg, Strategisches Schema



Regionaler Richtplan See

Der regionale Richtplan wurde 2025 genehmigt.

Die Gemeinde hatte in der Vernehmlassung eingegeben, dass der Uferabschnitt im Bereich des Waldstücks und Schwimmbad Region Murten als «Ufer zu entwickeln» eingetragen wird, damit das Hafenprojekt realisiert werden kann.

- Bauzone
- Ufer mit naturnaher Bestimmung
- Ufer zu entwickeln
- Zugangspunkt
- ⚓; margin-right: 5px;"> 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)
- △

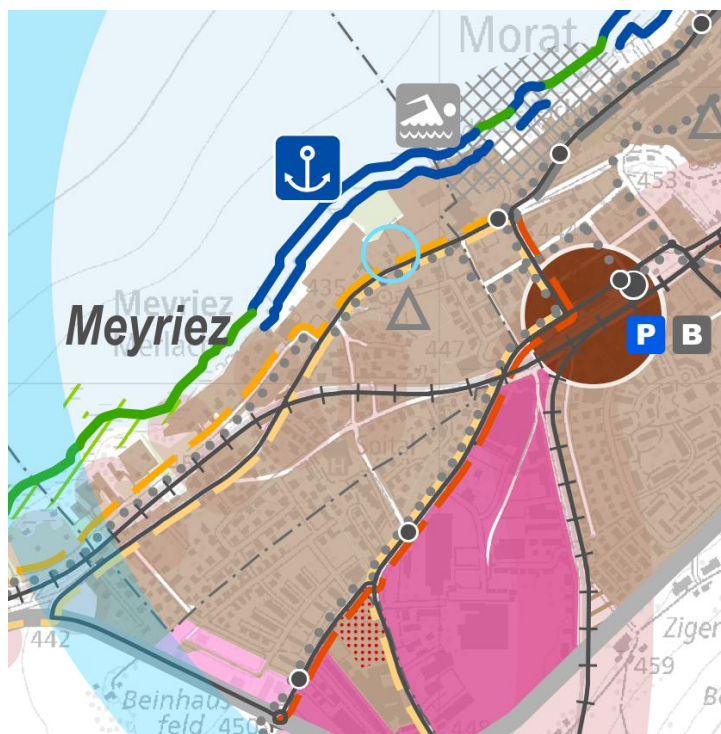


Abb. 4: Ausschnitt Synthesekarte Regionaler Richtplan See (Stand Genehmigung/rechtliches Gehör, 2023)

Zusätzlich dazu sind in der Synthesekarte die 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 (z.B. U2 Siedlungsentwicklung/Infrastrukturanlagen, U13 Uferlandschaft Murtensee und Broyekanal).



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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 Le Vieux Manoir zur Erhaltung des Hotels mit Rücksichtnahme auf die umliegenden Gebiete ▪ Massvolle und gut integrierte Überbauung Perimeter «Saatzucht» mit Rücksichtnahme auf die umliegenden Gebiete
Landschaft / Natur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung Uferschutz und Waldflächen ▪ Planerische Anpassungen für Bootssteg / Kleinboothafen mit minimalen Auswirkungen auf Chatoney-Park
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung von Verkehrswegen für Fussgänger und Velo ▪ Trottoir Lausannestrasse ▪ T 30 – Zonen in Wohngebieten
Energie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuarbeitung Energierichtplan



3. Planungsinstrumente

In diesem Kapitel werden die relevanten Änderungen der Planungsinstrumente (Zonennutzungsplan und Gemeindebaureglement) vorgestellt. Dabei kommen verschiedentlich die Begriffe «Qualitätssichernde Verfahren» sowie «Detailbebauungspläne» vor, welche nachfolgende kurz erläutert sind.

Qualitätssichernde Verfahren

Qualitätssichernde Verfahren haben den Zweck, für ein bestimmtes Areal die Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Qualität sicherzustellen und ein breites Spektrum an möglichen, innovativen und nachhaltigen Lösungen aufzuzeigen. Insbesondere ist hierbei neben der architektonischen Lösung die Einbettung in den Kontext des umgebenden Ortsbilds zu berücksichtigen. Damit die öffentlichen Interessen vertreten sind, ist wesentlich, dass die Gemeinde involviert ist, beginnend mit der Festlegung des Verfahrens.

Es gibt verschiedene Verfahrensarten, welche über jeweils spezifische Eigenschaften verfügen. Nachfolgend wird ein Ablaufschema eines sogenannten Workshopverfahrens bis und mit Bauprojekt aufgezeigt (vgl. auch bereits durchgeführtes Workshopverfahren Saatzucht).

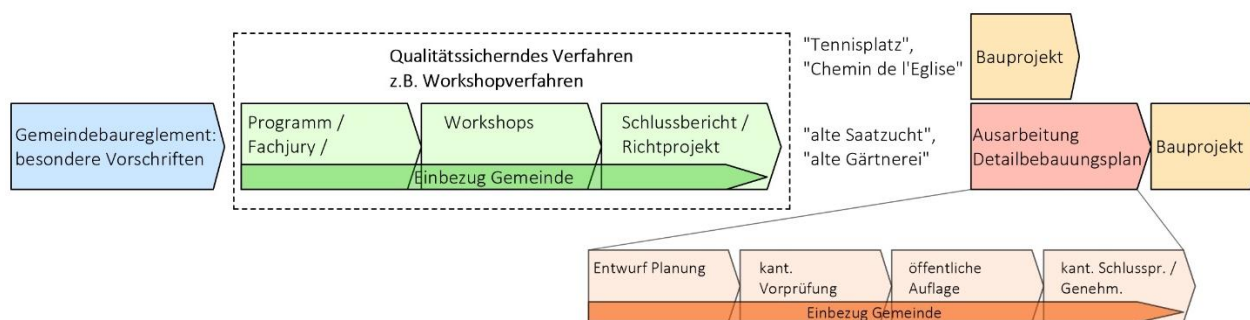


Abb. 5: Ablaufschema Workshopverfahren sowie Detailbebauungspläne

Detailbebauungsplan

Ein Detailbebauungsplan hat zum Zweck, eine spezifische Planung für ein Areal grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Ein solcher Plan baut z.B. auf einem Richtprojekt eines qualitätssichernden Verfahrens auf und regelt in einem Plan und einem Reglement die speziellen Bauvorschriften für das betrachtete Areal. Plan und Reglement sind wiederum in einem Bericht erläutert. Der Ablauf einer Detailbebauungsplanung gleicht derjenigen einer Ortsplanungsrevision mit den vorgegebenen Arbeitsschritten kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage sowie kantonale Schlussprüfung / Genehmigung.

Die Bevölkerung wird sich also zu den sensiblen Entwicklungsgebieten nochmals äussern können und zwar im Rahmen der öffentlichen Auflage des DBP.



3.1 Zonennutzungsplan

3.1.1 Entwicklungsgebiete

Übersicht

Auf dem Gemeindegebiet befinden sich vier relevante Entwicklungsgebiete:

- Alte Gärtnerei
- Saatzucht
- Chemin de l'Eglise
- Tennisplatz

Alte Gärtnerei

Die Parzellen in der ehemaligen Gärtnerei, welche bereits heute in der Bauzone sind, liegen derzeit brach und sind prädestiniert für eine verdichtete Siedlungsentwicklung.

Für das Planungsgebiet «Alte Gärtnerei» wurde eine Projektstudie im Zeitraum 2022 - 2023 erarbeitet, welche grob die Gesamthöhen aufzeigt. Ein wesentliches Ziel war, die Gebäudehöhen mittels Höhenkoten (Meter über Meer) festzulegen, basierend auf der indikativen Projektstudie¹ (vgl. Abb. 6).

Dabei wurde einerseits Rücksicht genommen auf die höher liegenden Liegenschaften entlang der Rue de Lausanne. Andererseits nehmen die festgelegten Höhenkoten auch Rücksicht auf das bestehende geschützte Gebäude des Le Vieux Manoir. Von den Höhenkoten ausgenommen sind die Parzelle Nr. 139 und 271 (bestehende Gebäude entlang der Rue de Lausanne), auf welchen eine erweiterte Besitzstandsgarantie zum Wiederaufbau innerhalb des bestehenden Volumens und der bestehenden Grenz- und Strassenabstände gilt.

Die Auseinandersetzung mit dem Planungsgebiet hat zudem ergeben, dass eine zukünftige Überbauung aufgrund der Lage Rücksicht auf das Ortsbild und die Seeluferlandschaft nehmen muss.

Ein weiteres wichtiges Thema in diesem Zusammenhang ist die Erschliessung sowie die Sicherstellung einer sicheren Fusswegverbindung und Aufrechterhaltung der bestehenden Wanderwegroute.

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



Abb. 6: Projektstudie Alte Gärtnerei (Stand 31.10.2025); Situationsplan (oben), Schnitt 1 (links unten), Schnitt 2 (rechts unten)

Basierend auf den oben ausgeführten Überlegungen sind für das Areal verschiedene Massnahmen im Gemeindebaureglement und Zonennutzungsplan vorgesehen:

Die Parzellen Nr. 262, 263, 264 und 139 werden neu der Kernzone (vgl. Kap. 3.2.1) zugeteilt, welche die Dorfzone ablöst, um eine Wohnüberbauung im Zusammenhang mit der Entwicklung des Hotels «Le Vieux Manoir» zu ermöglichen.

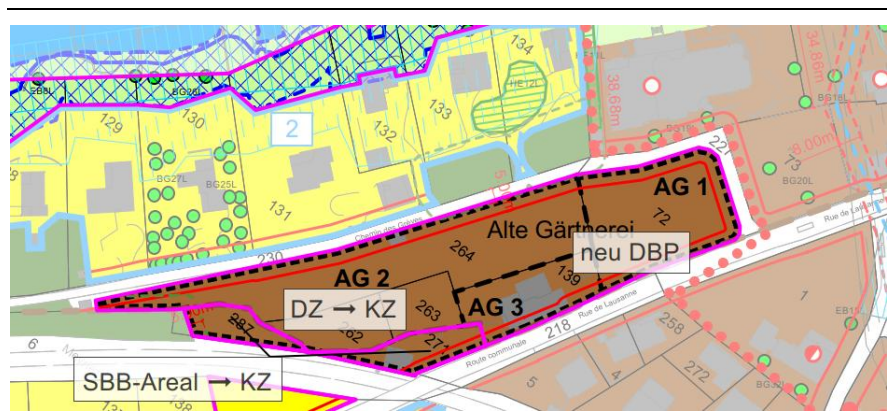


Abb. 7: Umzonungen im Gebiet Alte Gärtnerei

Des Weiteren wird neu eine Detailbebauungsplan (DBP)-Pflicht über das Gebiet gelegt. Die zwei Parzellen Nr. 287 und 271, welche heute dem SBB-Areal zugeordnet sind, werden ebenfalls in die Kernzone umgezont.

Die wichtigsten Inhalte und Rahmenbedingungen für den DBP sind eine massvolle und gut integrierte Überbauung mit Rücksichtnahme auf das Ortsbild und die umliegende Seeuferlandschaft. Damit soll sichergestellt sein, dass der guten Einpassung in die Umgebung und Topographie bei der Ausarbeitung des DBP Rechnung getragen wird. Weitere Rahmenbedingungen sind die Sicherstellung einer



rationellen Haupterschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ab Chemin des Grèves mit unterirdischer Parkierung und die Sicherstellung einer attraktiven, sicheren und durchgängigen Erschliessung für den Fussverkehr ab der Rue de Lausanne unter Einbezug der bestehenden Wanderwegroute.

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 bringt im Verfahren die Gemeindeinteressen ein.

Die Parzellen für das Gebiet mit DBP-Pflicht «Alte Gärtnerei» werden anhand der Projektstudie in 3 Sektoren (AG 1 bis 3) eingeteilt (vgl. Abb. 7). In den Sektoren sind zusätzlich zu den Bestimmungen der Kernzone folgende Inhalte geregelt:

- Gestützt auf die Ergebnisse des qualitätssichernden Verfahrens ist die Errichtung von Gebäuden über die Sektorengrenze zwischen den Sektoren AG 1 und AG 2 zulässig. Damit soll erreicht werden, dass bezüglich der Gebäudelänge die ortsbauliche und qualitativ beste Lösung entwickelt werden, unabhängig von der Sektorengrenze. Die Sektorengrenze sollen insbesondere die unterschiedlichen Gesamthöhen definieren.
- In den Sektoren AG 1 und AG 2 sind Flachdächer zugelassen.
- AG1: Max. Gesamthöhe 443.75 m.ü.M., Grenzabstand mind. 5 m, keine Zweitwohnungen. Die gegenüber dem Sektor AG2 niedrigere Gesamthöhe ist wie folgt begründet: Der Sektor AG1 grenzt an den Ortsbildschutzperimeter bzw. an den historischen Ortskern. D.h. die Gesamthöhe richtet sich an die dort vorherrschenden Gebäudehöhen.
- AG2: Max. Gesamthöhe 447.75 m.ü.M., Grenzabstand mind. 5 m, Geschossflächenziffer (GFZ) max. 1.20, Lärm-Empfindlichkeitsstufe II, nur Erstwohnungen, nicht störende gewerbliche Nutzungen in direktem Zusammenhang mit der Hotelnutzung auf der Parzelle Nr. 70 dürfen max. 20% der oberirdischen Geschossfläche (GFo) betragen. Bezüglich der gewerblichen Nutzung soll sichergestellt werden, dass von der Wohnnutzung nur abgewichen werden kann, wenn das Hotel Le Vieux Manoir (Parz. 70) wieder betrieben wird.
- AG3: Erweiterte Besitzstandsgarantie (Neubau innerhalb des bestehendes Gebäudevolumens zugelassen)



«Saatzucht»

Das Areal der ehemaligen Saatzucht grenzt an den Bahnhof Murten und ist daher sehr zentral gelegen. Es weist ein hohes Erneuerungs- und Entwicklungspotenzial auf. Aufgrund der Lage und der umliegenden Nutzungen ist eine gemischte Nutzung anzustreben mit einer verdichteten Bauweise von hoher Qualität. Ein besonderes Augenmerk ist auf die verkehrliche Erschliessung zu richten.

Im Zeitraum 2021 – 2023 wurde ein Workshopverfahren durchgeführt, um aufzuzeigen, wie diese Ziele und Anforderungen umgesetzt werden können. Das daraus erarbeitete Richtprojekt bildet die Grundlage für die Festlegungen im Zonennutzungsplan und Gemeindebaureglement, wie weiter unten erläutert wird.

Ergebnisse Workshopverfahren Saatzucht

Die Festlegungen der Anforderungen an den DBP Saatzucht basieren auf den Ergebnissen des Workshopverfahrens und dessen Schlussbericht vom 23.6.2023. Das Resultat des abgeschlossenen Workshopverfahrens wurde am 24.5.2023 der Bevölkerung präsentiert⁴.

Das Richtprojekt sieht vier aufgereichte Wohngebäude sowie ein höherer Punktbau mit Mischnutzung vor (vgl. Abb. 8).

Die Dichte der Überbauung ist dem Standort angepasst. Die Position der Bauten sowie deren gefächerte Ausrichtung erfolgt entlang der Bahngleise. Das Richtprojekt übernimmt die vom Begleitgremium empfohlenen Geschosshöhen. Statt einer Einheitshöhe von überall 15m wird ein Transfer vorgenommen: das östlichste Gebäude (Punktbau) wird ein Geschoss höher (18m), im Gegenzug das westlichste Gebäude ein Geschoss tiefer (12m). Durch diese zweimalige Abtrepung in der Höhe (von Ost nach West) ergibt sich eine städtebaulich überzeugende Lösung. Sie macht die Überbauung lebendiger und gewährleistet einen besseren Übergang zum bestehenden Wohnquartier im Westen.

Aufgrund der grossen Distanz der Volumen zu den bestehenden Bauten und den auch auf der Nordseite zurückversetzten Attika können die Auswirkungen auf die Nachbarschaft gering gehalten werden (grosszügiger Aussenraum, reduzierter Schattenwurf). Um dem bestehenden Quartier genügend Abstand zu ermöglichen, sind nördlich der vier Wohngebäude grosse Frei- und Grünflächen vorgesehen.

Die Erschliessung erfolgt vom Aranggässlein. Um dem bestehenden Quartier genügend Abstand zu ermöglichen sind nördlich der vier Wohngebäude grosse Frei- und Grünflächen vorgesehen.

⁴ Die Folien der Präsentation sind nach wie vor auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet.

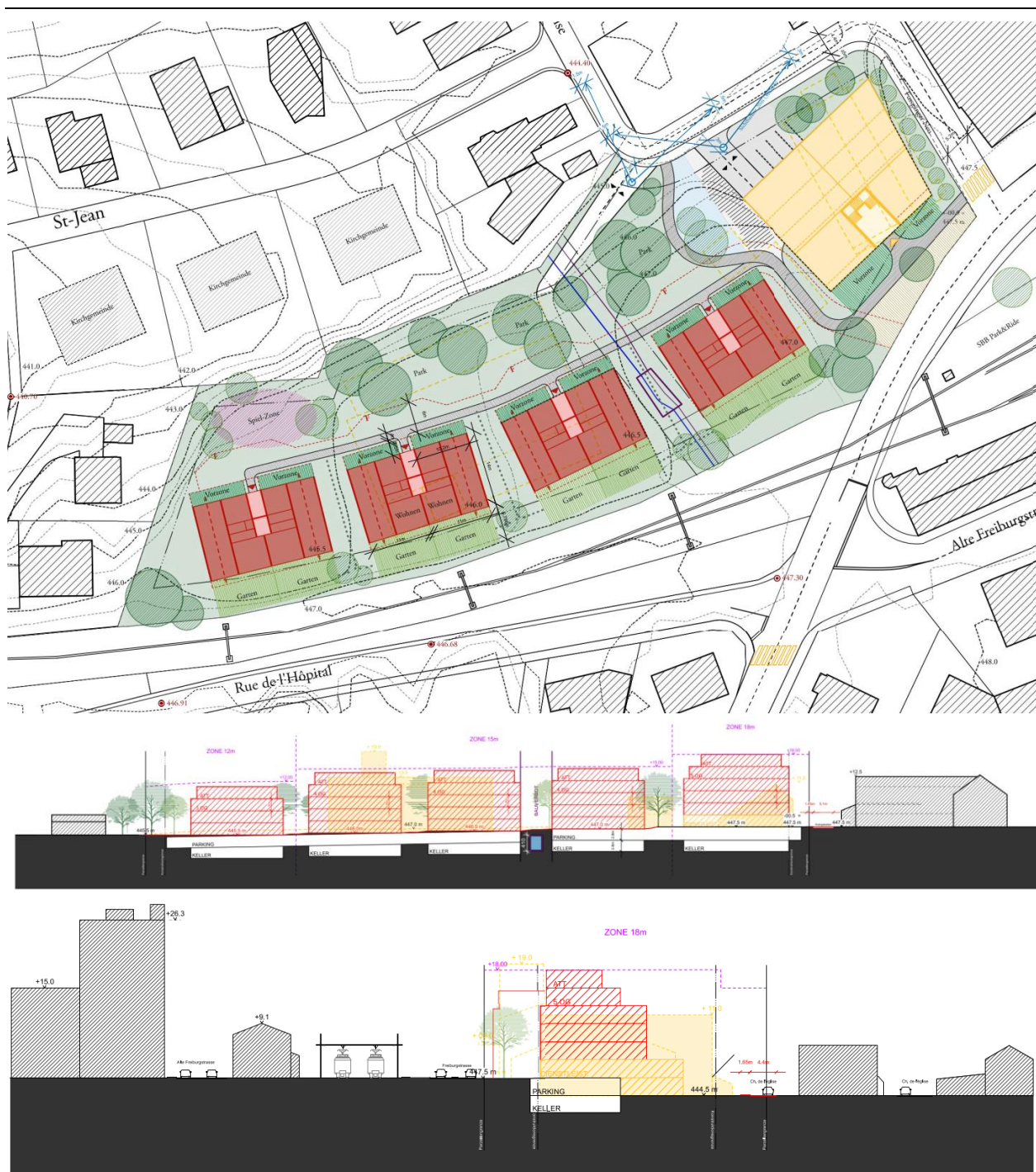


Abb. 8: Richtprojekt «Saatzucht» mit Situationsplan, Längsschnitt und Querschnitt durch Punktbau

Basierend auf dem Ergebnis des Workshops werden für das Gebiet «Saatzucht» folgende Bestimmungen im Gemeindebaureglement und Zonennutzungsplan umgesetzt.

Das Gebiet «Saatzucht» (Parzellen Nr. 47, 66 und 67) verbleibt in der Mischzone. Diese wird aufgrund des qualitätssichernden Verfahrens angepasst (siehe Kap. 3.2.1). Die Nutzung wird leicht flexibler gestaltet, so dass Wohnen im Erdgeschoss nicht mehr ausgeschlossen ist. In der Mischzone wird ein Gewerbeanteil von

minimal 10 % bis maximal 20 % festgelegt. Mit Ausnahme der gewerblich genutzten Geschossflächen sind nur Erstwohnungen zugelassen.

Für das Gebiet muss wie bisher ein DBP (bisheriger Name: Quartierplan) 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.
- Sicherstellung einer optimalen und quartierverträglichen Erschliessung (Nachweis mittels Verkehrsstudie).
- 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.
- Das Überbauungsprojekt ist mit der Massnahmenplanung Hochwasserschutz (vgl. Beilage Bericht Risikoanalyse Naturgefahren Dorfbach) zu koordinieren. An der westlichen Arealgrenze ist im Sektor mit Restgefährdung Hochwasser ein Abflusskorridor für den Überlauf von Oberflächenwasser vorzusehen.

Die Sektoren des DBP wurde basierend auf dem Richtprojekt aus dem Workshopverfahren definiert. In den Sektoren sind folgende Gesamthöhen und Geschosszahlen zulässig:

- SZ1: max. Gesamthöhe 18 m; max. 4 Vollgeschosse plus 2 Attikageschosse
- SZ2: max. Gesamthöhe 15 m; max. 4 Vollgeschosse plus 1 Attikageschoss
- SZ3: max. Gesamthöhe 12 m; max. 3 Vollgeschosse plus 1 Attikageschoss
- SZ4: Keine Bauten mit Ausnahme der Zufahrt zur Einstellhalle

Im Sektor SZ4 ist zudem eine Grünfläche inkl. Bäumen und Spielflächen zu erstellen.

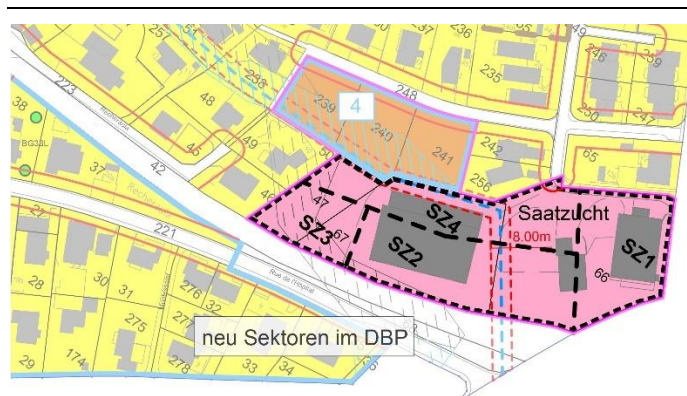


Abb. 9: Gebiet «Saatzucht»

»Chemin de l’Eglise«

Die unüberbauten Parzellen Nr. 239 – 241 werden im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen von der Wohnzone II in die Wohnzone WM Sektor 4 aufgezont (Erhöhung der Bebauungsmöglichkeiten) (vgl. Abb. 10). Damit werden Mehrfamilienhäuser ermöglicht und das Nutzungsmass (Überbauungsziffer, Geschossflächenziffer, Gesamthöhe) erhöht. Es sind nur Erstwohnungen zugelassen. Die unüberbauten Parzellen eignen sich für die Innenverdichtung, da sie einerseits sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind. Andererseits kann aufgrund der Nähe zum Areal der ehemaligen Saatzeit aus Sicht der Ortsbildverträglichkeit eine höhere Dichte gegenüber den umliegenden Wohnparzellen angestrebt werden für eine neue gemeinsame Wohnüberbauung.

Wie beim Entwicklungsgebiet Saatzeit auch, ist der verkehrlichen Erschliessung ein besonderes Augenmerk zu schenken.

Aufgrund der oben beschriebenen Ziele zur Innenentwicklung und der Thematik Verkehr, werden für den Sektor 4 «Chemin de l’Eglise» folgende Rahmenbedingungen festgelegt:

- Massvolle und gut integrierte und gemeinsam geplante Wohnüberbauung im Übergang des Areals Saatzeit und den umliegenden Wohnquartieren.
- Die Höhe ist so gewählt, dass mit geforderten Sattel- oder Walmdächer drei Vollgeschosse möglich sind.
- Die gemeinsame und quartierverträgliche Erschliessung muss mittels Verkehrsstudie nachgewiesen werden.
- 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.
- Das Überbauungsprojekt ist mit der Massnahmenplanung Hochwasserschutz (vgl. Beilage Bericht Risikoanalyse Naturgefahren Dorfbach) zu koordinieren. Zum Schutz vor Hochwasser (z.B. Oberflächenabfluss) ist entlang der südlichen Parzellengrenze im «Sektor Massnahmen Hochwasserschutz» ein oberirdischer Abflusskorridor vorzusehen (z.B. mittels Abflussgrabens oder Erhöhungen durch Terrainveränderungen oder Mauern).

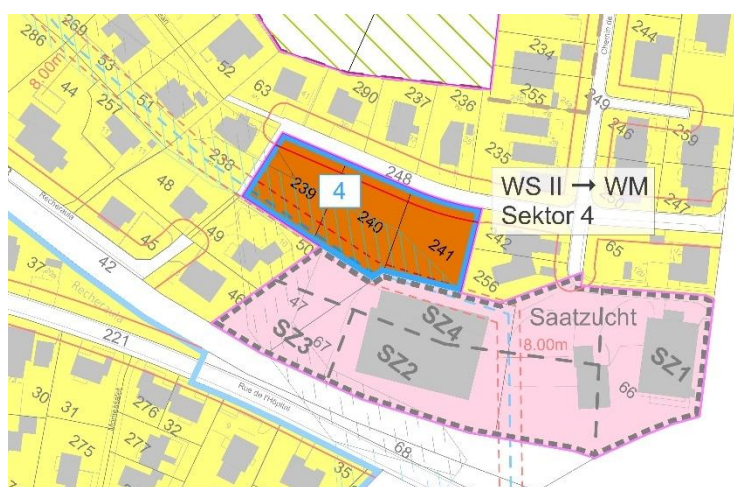


Abb. 10: Gebiet «Chemin de l’Eglise»

«Tennisplatz»

Ein Projekt der Eigentümerschaft beabsichtigt, auf der Parzelle des ehemaligen Tennisplatzes ein «inklusives» Wohnprojekt für ältere Menschen oder Menschen mit Beeinträchtigungen und weiteren dazu passenden Nutzungen zu realisieren.

Die Parzelle Nr. 82 wurde bis anhin in einem Teilbereich als Tennisplatz gebraucht. Das übrige Grundstück ist unüberbaut. Die Parzelle ist für die Innenentwicklung prädestiniert und wird daher aufgezoniert (Erhöhung der Bebauungsmöglichkeiten). Sie wird von der WS I in eine Wohnzone mit mittlerer Besiedlungsdichte Sektor 3 für die Realisierung eines Wohnprojekts für Menschen mit Beeinträchtigungen oder Unterstützungsbedarf, Kinderbetreuung, öffentliche Nutzungen, Physiotherapie, Mittagstisch etc. umgezont.

Die Erschliessung muss von der Lausannestrasse erfolgen. 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. Die maximale Gesamthöhe wird mittels Höhenkote festgelegt aufgrund der bisherigen möglichen Höhe von 7.5 m ab Niveau Chemin de l'Eglise. Entlang der südöstlichen Parzellengrenze (entlang des Chemin de l'Eglise bzw. dem Fussweg zum Aranggässlein) liegt das bestehende Terrain bei 446 m.ü.M. Bei 7.5 m Gesamthöhe kommt somit die max. Höhenkote von 453.50 m zustande. Damit wird Rücksicht genommen auf das bestehende Quartier unter gleichzeitiger Erhöhung der Gebäude in Richtung Rue de Lausanne (max. 12 m gemäss WS). Für den geschützten Einzelbaum kann im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens innerhalb des Sektors 3 eine Ersatzpflanzung vorgesehen werden.

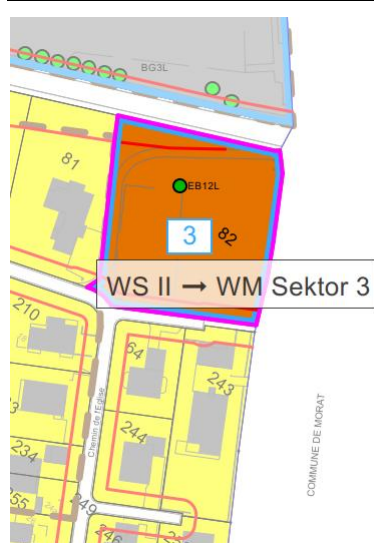


Abb. 11: Umzonung P. 82 von der WS II in die WM Sektor 3

3.1.2

Umzonungen und Erhöhung der Bebauungsmöglichkeiten

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

Die Parzellen Nr. 62 und 209 werden von der Zone im allgemeinen Interesse II in die Freihaltezone umgezont. Mit dieser Massnahme wird sichergestellt, dass dieser wichtige Grünraum in der Umgebung der Kirche erhalten bleibt. Es besteht gegenwärtig kein Bedarf nach einer derart grossen ZAI.

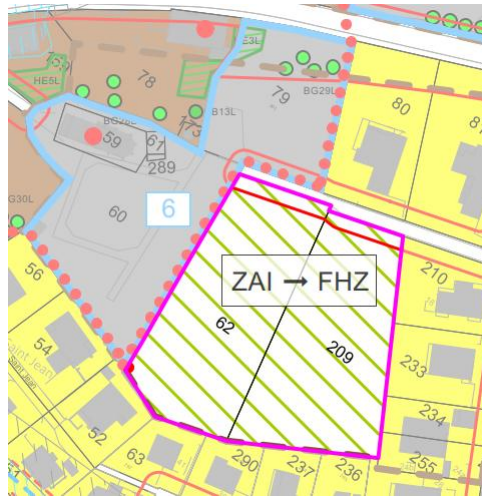


Abb. 12: Umzonung P. 62 und 209 von der Zone im allgemeinen Interesse II in die Freihaltezone

Erhöhung der Bebauungsmöglichkeiten / Arrondierung Teilparzellen Nr. 120 und 123 von WS II in WS Sektor 1

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 Sektor 1 zugewiesen. Damit wird die Zonengrenze an die heute vorliegende Situation und Parzellenstruktur angepasst.

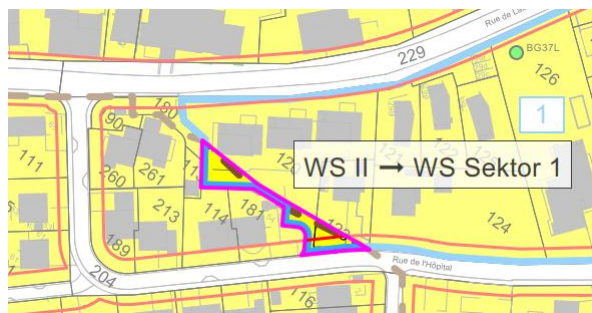


Abb. 13: Erhöhung der Bebauungsdichte WS II in WS Sektor 1



Abtausch ZAI

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 vorgesehenen Standort eines Bootshafens die Zone im allgemeinen Interesse (ZAI) Sektor 8 vergrößert. Erschliessungsanlagen für den Bootshafen sind in dieser Zone 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 werden die Grundlagen geschaffen, um dem Wunsch des Amtes zu entsprechen, die Bojen im See und die Beiboote am Ufer und im Wald aufzuheben. Als Kompensation wird derjenige Teil der ZAI Sektor 7, welcher im Gewässerraum liegt, in die Seeuferschutzzone (SUSZ) umgezont. Die bestehende Nutzung des Freibads ist dabei gewährleistet.

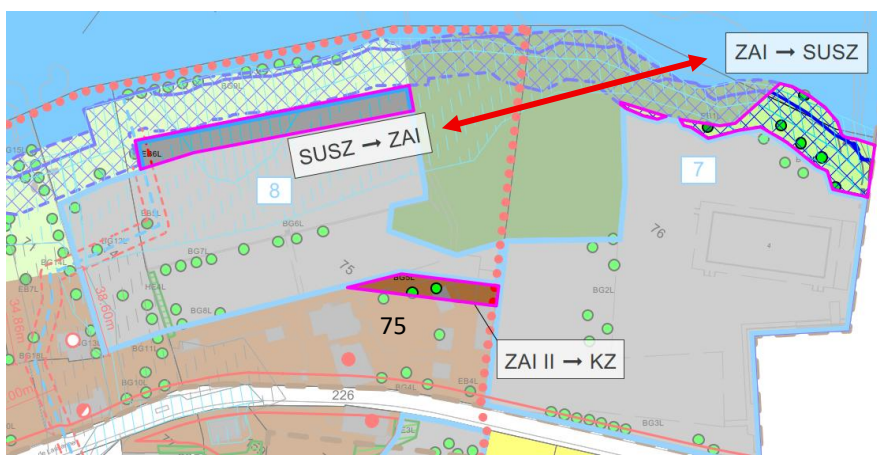


Abb. 14: Abtausch ZAI und Arrondierung Parzelle Nr. 75

Arrondierung 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.

Arrondierung Parz. 138

Der östliche Teil der Parzelle Nr. 138 war bisher dem SBB-Areal zugewiesen. Diese Fläche wird jedoch vom Bahnverkehr nicht benötigt und wird daher dem angrenzenden Zonentyp zugewiesen (Umzonung).



Abb. 15: Arrondierung Parzellen Nr. 138

3.1.3

Baulinien

Im Zonennutzungsplan werden neu die gemäss Art. 141 Abs. 1 Mobilitätsgesetz (MobG) erforderlichen Mindestabstände (Bauabstände zu Strassen) nach Art. 137 MobG eingetragen.

Da in Merlach nur Sammel- oder Erschliessungsstrassen vorhanden sind, beträgt der Abstand der Baulinie vom Fahrbahnrand durchgehend 5 m. Eine zusätzliche Baulinie wird entlang der Böschung südlich der Lausannestrasse auf den Parzellen Art. 79, 80, 81 und 82 eingetragen, um den unbebauten Freiraum nördlich der Kirche freizuhalten (Forderung Amt für Kulturgüter).

Diese Baulinien regeln den Abstand einer Baute zur Strasse und sind nicht zu verwechseln mit Pflichtbaulinien, an welche zwingend gebaut werden muss. Letztere sind in Merlach nicht vorhanden.

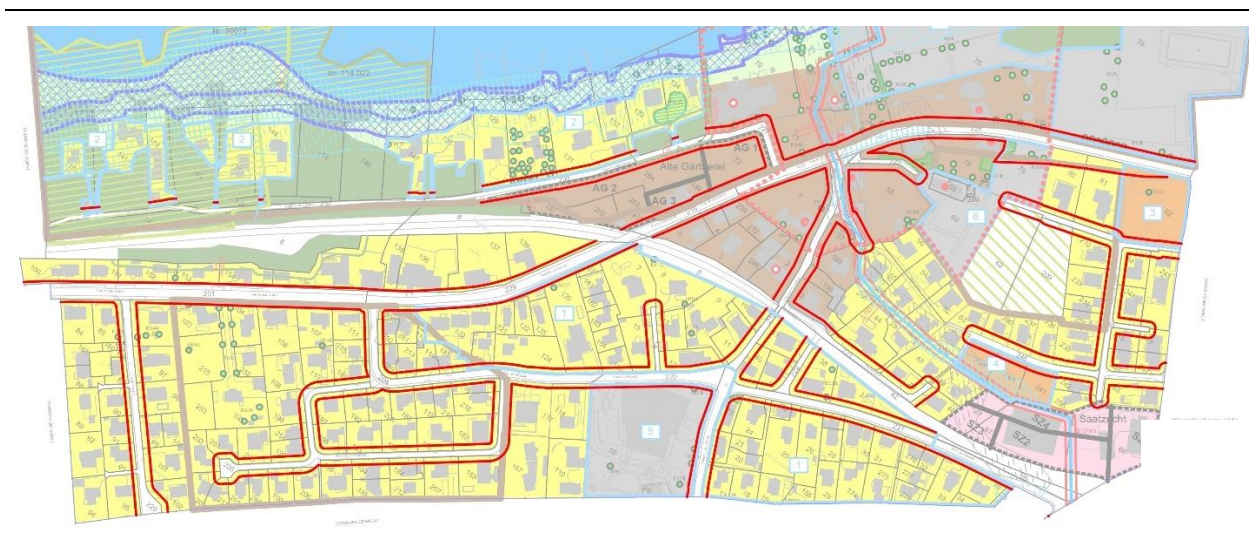


Abb. 16: Übersicht Baulinien



3.1.4

Ortsbild- und Kulturgüterschutz

Ortsbildschutzperimeter

Neu wird ein Ortsbildschutzperimeter im Zonennutzungsplan festgelegt. Der Ortsbildschutzperimeter umfasst den historischen Ortskern. Darin gelten bezüglich Bebauung strengere Vorschriften als ausserhalb des Perimeters. Der Perimeter ist durch das Amt für Kulturgüterschutz (KGA) vorgegeben und wird mit Ausnahme der Parzelle Nr. 72 übernommen.

Der Verzicht auf den Ortsbildschutzperimeter auf der Parzelle Nr. 72 ist dadurch begründet, da einerseits das KGA auf dieser Parzelle bereits die Möglichkeit eines Neubaus in Aussicht gestellt hat; andererseits wird dem Schutz des Ortsbilds und den umliegenden geschützten Gebäuden durch das geforderte qualitätssichernde Verfahren für das Areal «Alte Gärtnerei» sehr gezielt Rechnung getragen.

Durch die Anforderungen an den DBP ist die ortsbildverträgliche Überbauung der Parzelle 72 sichergestellt.

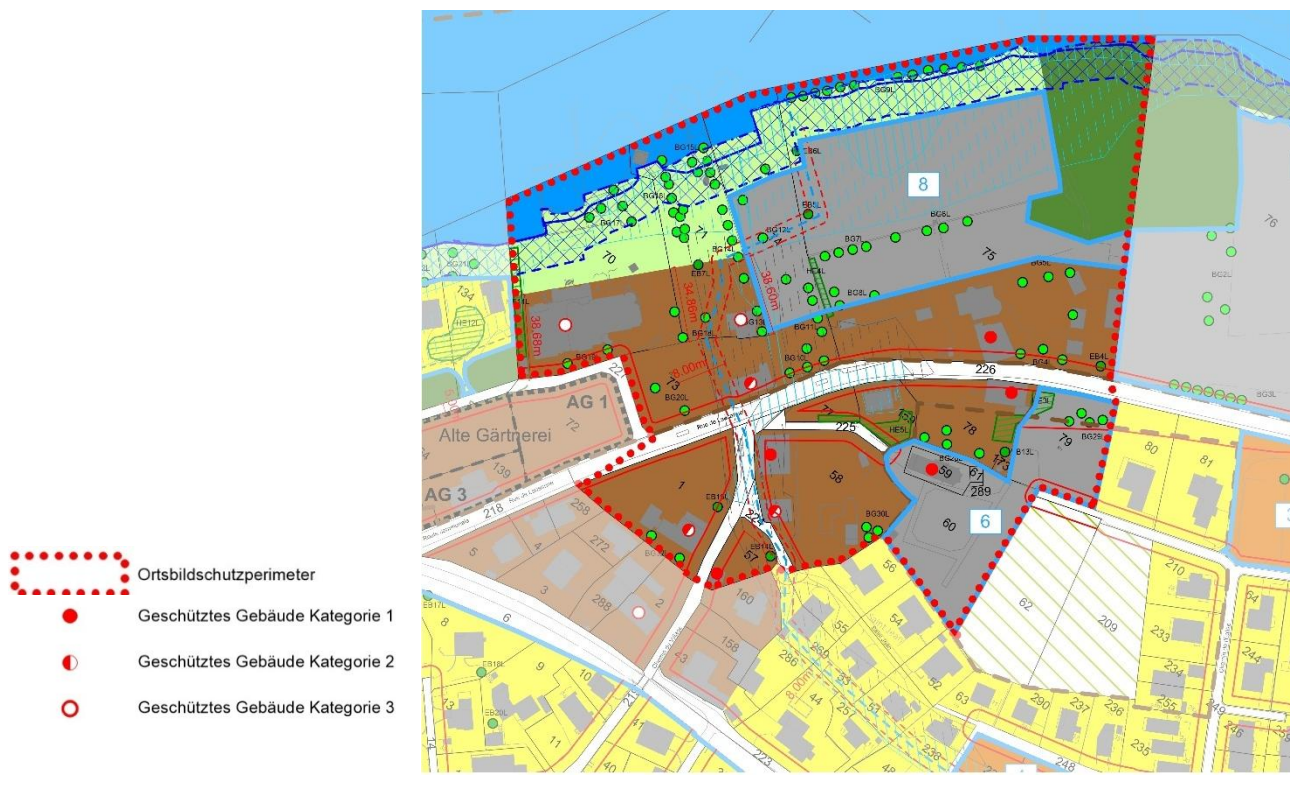


Abb. 17: Ortsbildschutzperimeter & geschützte Gebäude

Geschützte Gebäude

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

Archäologischer Perimeter

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



3.1.5

Naturschutzperimeter

Im ZNP werden die Naturschutzgebiete von kantonaler und lokaler Bedeutung nachgetragen. Die Perimeter der bereits seit längerer Zeit bestehenden Naturschutzgebiete sind vom Kanton vorgegeben.

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

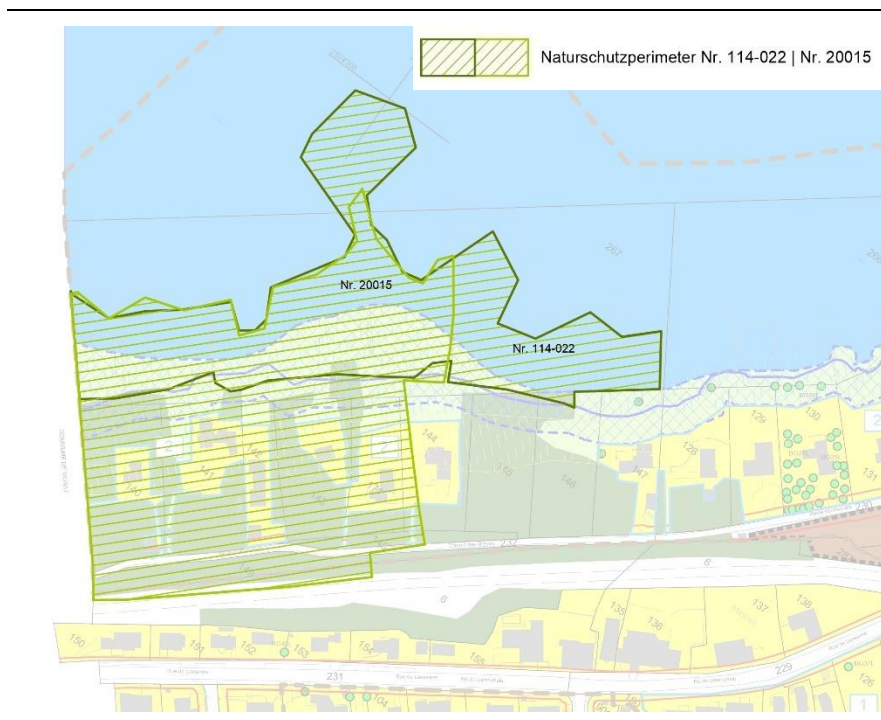


Abb. 18: Naturschutzgebiete

Die Seltenheit und Artenvielfalt der Flora und Fauna machen den besonderen Wert dieser Gebiete aus. 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 & Gefahrengebiete

Gewässerraum Murtensee

Aufgrund des revidierten eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (GSchG) und der Gewässerschutzverordnung (GSchV) von 2011 müssen für den Raumbedarf von stehenden Gewässern und Fliessgewässern ein Gewässerraum ausgedehnt werden. Dieser musste bis Ende 2018 festgelegt werden. Seither gelten die Übergangsbestimmungen, wonach bei stehenden Gewässern ein Gewässerraum von 20 m gilt. Der Gewässerraum für stehende Gewässer wird nun gemäss eidg. Gewässerschutzgesetz festgelegt und beträgt 15 m ab der Uferlinie. Die «Uferlinie mittlerer Hochwasserstand» bezeichnet die Schnittlinie zwischen Geländeverlauf und der Hochwasserkote des Murtensees.

Gewässerraum Dorfbach

Bei eingedolten Wasserläufen, für die kein Gewässerraum festgelegt worden ist, gilt für Bauten ein Mindestabstand von 4 m, welcher im ZNP als Baulinie Gewässer eingetragen wird (vgl. geplante Änderung GewG Art. 25 Abs. 3). Dieser Abstand gilt auch für den eingedolten Dorfbach, für welchen im ZNP kein Gewässerraum ausgedehnt wird.

Im Datensatz der Gewässerräume des Kantons ist bereits ein alternativer Gewässerraum für den eingedolten Dorfbach im Abschnitt Rue de Lausanne – Murtensee vorgeschlagen. Dessen Wegführung wurde im Rahmen der Risikoanalyse Naturgefahren Dorfbach⁷ (vgl. Beilage) überprüft. Darauf basierend wurden Optionen bezüglich Linienführung inkl. Gewässerräume erarbeitet, welche im Gemeinderichtplan eingetragen sowie im Erläuterungsbericht Gemeinderichtplan Landschaft beschrieben ist.

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

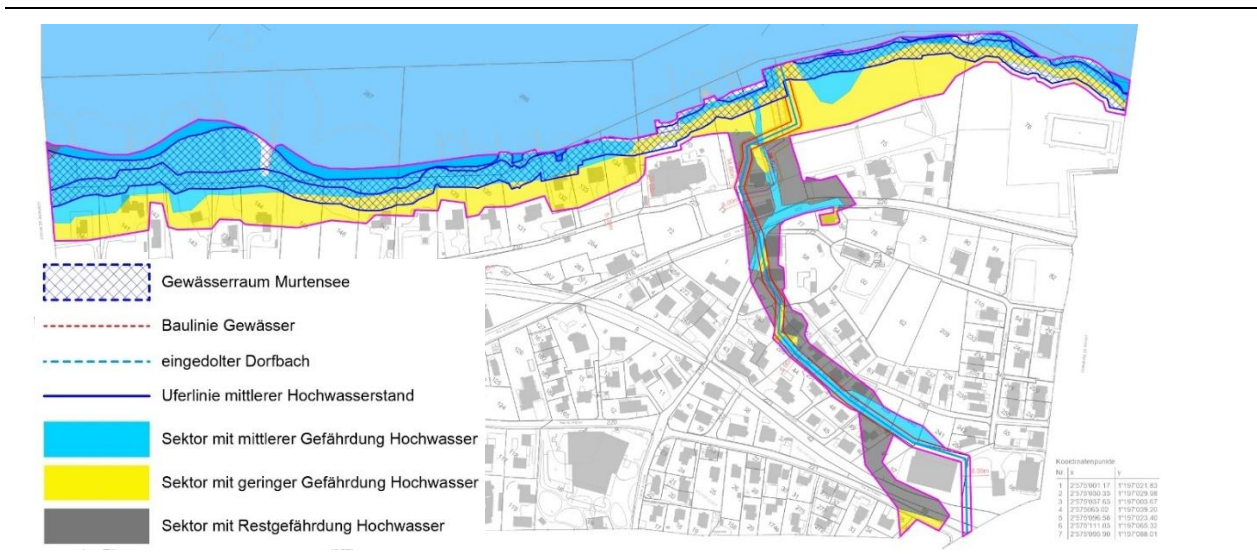


Abb. 19: Gewässerraum & Gefahrengebiete Hochwasser (Hinweis: andere Darstellung als im ZNP zur besseren Lesbarkeit)

⁷ Diese Risikoanalyse wurde mit dem Gesamtgutachten der kantonalen Vorprüfung gefordert, da das Gebiet «Chemin de l’Eglise», welches im Sektor mit mittlerer Gefährdung liegt, in der OPR verdichtet werden soll. Diese Risikoanalyse soll jedoch die gesamte Hochwassergefahr des Dorfbachs betrachten und für weitere Gebiete Massnahmen vorschlagen (z.B. beim Areal Saatzucht sowie im Dorfkern) sowie Optionen für Gewässerverläufe inkl. Gewässerräume aufzeigen.



Gefahrengebiete
Hochwasser

Neu müssen im ZNP Gefahrengebiete festgelegt werden.

Die Zonen mit «mittlerer Gefährdung», «geringer Gefährdung» oder «Restgefährdung» Hochwasser wurden vom Kanton ermittelt (Naturgefahrenkarte des Kantons Freiburg). Diese wurden in den ZNP übertragen und die vorgegebenen Bestimmungen im Gemeindebaureglement verankert (Kap. 3.2.1).

Aufgrund der Risikoanalyse Naturgefahren Dorfbach (vgl. Beilage) wird im oberen Abschnitt des Dorfbachs im Sektor mit mittlerer Gefährdung ein Sektor Massnahmen Hochwasserschutz mit entsprechenden Bestimmungen in Art. 14 Naturgefahren des Gemeindebaureglements festgelegt.

3.1.8

Geschütztes Gehölz ausserhalb des Waldareals

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.

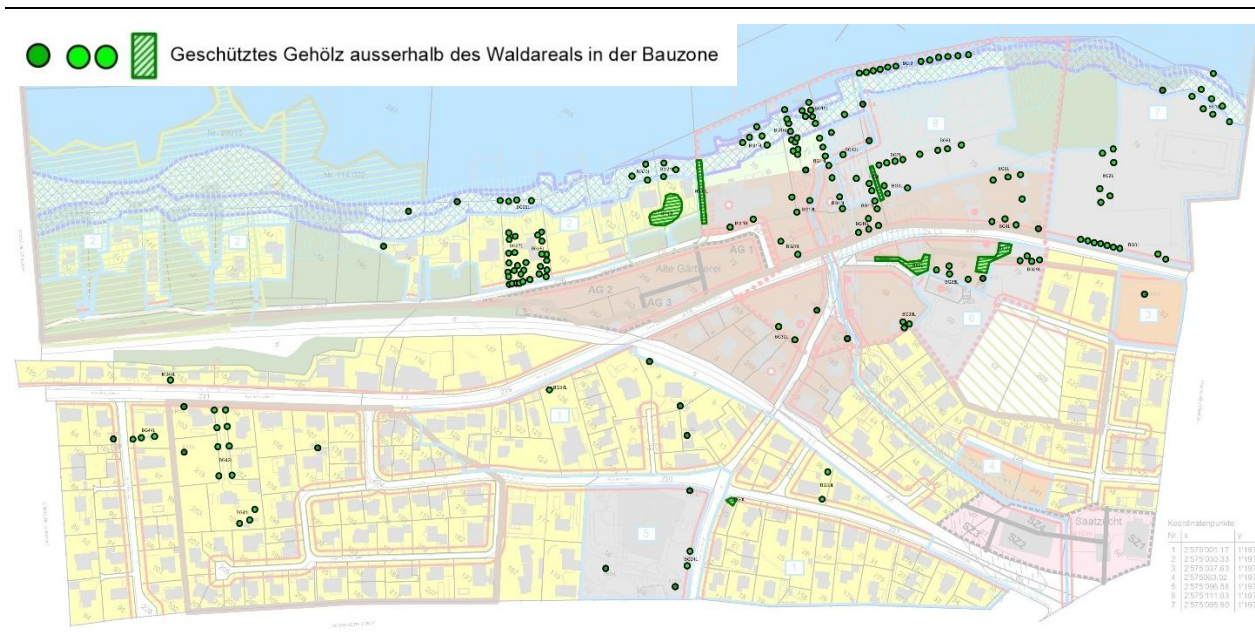


Abb. 21: Geschütztes Gehölz ausserhalb des Waldareals



3.2

Gemeindebaureglement

Übergeordnete Vorgaben

Die Inhalte des Gemeindebaureglements (GBR) wurden auf ihre Aktualität hin überprüft und aufgrund der neuen gesetzlichen Vorgaben, insbesondere derjenigen im Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) und im 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. Wenn möglich wurden Verweise auf übergeordnete Gesetze und Verordnungen gestrichen um das GBR schlank zu halten.

Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen gemäss der Struktur des GBR erläutert. Im 1. Teil: Allgemeine Bestimmungen gibt es keine relevanten Änderungen.

3.2.1

Zonenvorschriften (2. Teil im GBR)

Allgemeine Vorschriften

Obligatorische Detailbebauungspläne (DBP) (Art. 6)

Für das Entwicklungsgebiet «Alte Gärtnerei» muss neu auch ein Detailbebauungsplan erarbeitet werden. Beim Entwicklungsgebiet Saatzucht musste bereits nach altem Gemeindebaureglement ein Quartierplan (heute: Detailbebauungsplan) erarbeitet werden.

Der bisherige Absatz 2 bezüglich Kosten zur Erstellung und Ausführung der DBP kann gemäss Vorgabe BRPA nicht übernommen werden. Nach wie vor gehen jedoch diese Kosten zu Lasten der Grundeigentümer/innen.

Ortsbilschutzperimeter (Art. 7)

Zum neu erlassenen Ortsbilschutzperimeter werden Bestimmungen aufgeführt, um den historischen Ortskern zu bewahren, aber auch eine ortsbildverträgliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. So sind beispielsweise Ersatzbauten, ausgenommen für geschützte Gebäude, zugelassen, wenn sie das Volumen, die Lage, die Dachform des alten Gebäudes berücksichtigen. Klein- und Anbauten sind in begründeten Ausnahmen zugelassen, wenn sie das Ortsbild inkl. Umgebung nicht negativ beeinträchtigen. Neue Hauptgebäude und Erweiterungen von Hauptgebäuden sind möglich, sofern sie durch eine Fachberatung, gestützt auf die Kriterien gemäss Abs. 5, positiv beurteilt werden. Die Fachberatung besteht aus mindestens zwei nicht ortsansässigen, unabhängigen Fachpersonen sowie einer Vertretung des Amtes für Kulturgüter (KGA).

Neubauten haben sich den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäuden harmonisch anzupassen. Dies betrifft die Stellung und Ausrichtung, den Baukörper, die Höhe, den architektonischen Ausdruck sowie die Wahl des Baumaterials und der Farben.

Geschützte Kulturgüter (Art. 8)

Die Bestimmungen zu den geschützten Kulturgütern und die Liste der geschützten Kulturgüter werden gemäss Vorgabe des KGA aktualisiert (Schutzkategorien 1-3 anstatt früher A, B und C). Neu werden im Anhang II spezifische Vorschriften zum Schutz der Kulturgüter aufgeführt. Die Bestimmung der finanziellen Unterstützung werden gestrichen, da diese in Art. 13ff des Gesetzes über den Schutz der Kulturgüter (KGSG) geregelt sind.



<p>Naturschutzperimeter (Art. 10)</p>	<p>Die Bestimmungen zu den beiden Naturschutzgebieten werden gemäss Vorgabe des Amts für Wald und Natur (WNA) festgelegt. Es sind keine Neubauten oder –anlagen, keine Umbauten sowie keine landwirtschaftlichen oder baulichen Veränderungen des Geländes gestattet. Ausnahmen davon sind möglich für den Unterhalt der Biotope, für forstwirtschaftliche Arbeiten, für Forschungen oder zur Beobachtung des Biotops zu pädagogischen Zwecken. Für das Auengebiet, welches teilweise die Bauzone überlagert, gibt es weitere Bestimmungen zur extensiven Bewirtschaftung, Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Art der Bepflanzung und Aussenbeleuchtung.</p>
<p>Abstände zu Strassen, Wald, Hecken und Bäumen (Art. 12)</p>	<p>Die Strassenabstände werden neu mit Baulinien geregelt. Baulinien gehen allen anderen Grenz- und Abstandsvorschriften vor. Wo keine Baulinien festgelegt sind, gelten die Abstände des Mobilitätsgesetzes (MobG).</p> <p>Der bisher festgelegte Abstand vom Seeufer von 30 m in Art. 11 des alten Gemeindebaureglements (aGBR) wird gestrichen. Stattdessen gilt der Gewässer- raum von 15 m, welcher in Art. 13 aufgeführt wird.</p> <p>Der Abstand einer Baute oder Anlage zur Waldgrenze beträgt min. 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand bestimmt.</p> <p>Neu werden gemäss den kantonalen Vorgaben Abstände zu geschützten Hecken und Bäumen ausserhalb des Waldareals aufgeführt.</p>
<p>Raumbedarf der Gewässer (Art. 13)</p>	<p>Neue Bestimmungen zu den Gewässerräumen von stehenden Gewässern und Fließgewässern gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorgaben.</p>
<p>Naturgefahren (Art. 14)</p>	<p>Es gelten neue Bestimmungen zu den Naturgefahren gemäss dem Musterartikel der Naturgefahrenkommission (NGK) des Kantons Freiburg. Dabei werden die Schutzziele für Gebäude, Vorschriften für die verschiedenen Sektoren (mittlere sowie geringe Gefährdung bzw. Restgefährdung) festgelegt.</p> <p>Bezüglich möglichen Hochwasser (300-jähriges Hochwasser HQ300) des Murten- sees wird aufgrund der Angabe des Amts für Umwelt eine Kote von 431.40 m.ü.M festgelegt. Für Bauten unter dieser Kote gelten die Schutzziele gemäss dem An- hang 1 des Reglements über die Prävention der kantonalen Gebäudeversicherung (z.B. kein Wassereintritt in das Bauwerk). Expositionsabhängig (z.B. in der ersten Baureihe am See) ist die Schutzkote in Absprache mit dem Amt für Umwelt um bis zu 50cm aufgrund des Wellenschlages zu erhöhen.</p> <p>Im Sektor Massnahmen Hochwasserschutz gemäss ZNP sind bauliche Massnah- men mit der Massnahmenplanung Hochwasserschutz (vgl. Beilage Bericht Risiko- analyse Naturgefahren Dorfbach) zu koordinieren. Zum Schutz vor Hochwasser (z.B. Oberflächenabfluss) sind in diesem Sektor ein oberirdischer Abflusskorridor (z.B. mittels Abflussgrabens oder Erhöhungen durch Terrainveränderungen oder Mauern) und Objektschutzmassnahmen vorzusehen.</p>
<p>Erst- und Zweitwohnungen (Art. 15)</p>	<p>Die Gemeinde führt neu einen Artikel ein zum Umgang mit Erst- und Zweitwoh- nungen. Damit wird die Grundlage geschaffen, dass die Gemeinde die Nutzung von Erst- und Zweitwohnungen regeln kann, um einen unerwünschten grossen Zweitwohnungsanteil zu verhindern. Die Erst- und Zweitwohnungen werden aktu- ell in den Entwicklungsgebieten Alte Gärtnerei, Saatzucht sowie Chemin de l’Eg- lise detaillierter geregelt. Im Art. 15 werden diese definiert und rechtliche</p>



Grundlagen zur Überprüfung dieser Bestimmungen sowie zu allfälligen Massnahmen bei Missachtung und zu den Ausnahmeregelungen geschaffen.

Anpassungen aufgrund übergeordneter Vorgaben

Die folgenden weiteren Artikel werden aufgrund übergeordneter kantonalen Vorgaben angepasst:

- Art. 9 Schutz von Gehölzen ausserhalb des Waldareals
- Art. 11 Archäologische Perimeter

Spezielle Zonenvorschriften

Allgemeine Änderungen zu den speziellen Zonenvorschriften

Aus den übergeordneten Vorgaben (IVHB) 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 RBPB. Ebenfalls wird anstelle der Gebäudehöhe der Begriff der Gesamthöhe gebraucht.

Zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen werden neu keine maximalen Gebäudelängen mehr definiert. Die max. mögliche überbaute Fläche wird jedoch nach wie vor durch die Überbauungsziffer gesteuert.

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



Die Dorfzone wird neu Kernzone benannt. Die Nutzungsart bleibt gleich, das Nutzungsmass wird jedoch leicht erhöht. Die maximal möglichen Gebäudehöhen werden den tatsächlichen Gebäudehöhen sowie der indikativen Projektstudie «Alte Gärtnerei» angepasst. Ein Grossteil der Kernzone befindet sich im Ortsbildungsschutzperimeter, wo Neubauten nur eingeschränkt zugelassen sind und Ersatzbauten die Dimensionen des bestehenden Baus einhalten müssen. In der Kernzone sind auch die Bestimmungen zum DBP «Alte Gärtnerei» aufgeführt, welche in Kap. 3.1.1 erläutert werden. Mittels dieser besonderen Bestimmungen für die Sektoren für den DBP «Alte Gärtnerei» kann von der für die Kernzone festgelegte Gesamthöhe von 11 m abgewichen werden.

Bauvorschriften	Alt DZ	Neu KZ
ÜZ ⁸	0.35	0.40
AZ/GFZ ⁹	0.45 AZ (ca. 0.6 GFZ)	1.0 GFZ
Gesamthöhe ¹⁰	7.5 m	11 m

Mischzone (MZ) (Art. 17)



In der Mischzone wird die Nutzung leicht flexibler gestaltet, so dass die Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht mehr ausgeschlossen ist. Das Nutzungsmass sowie die Gesamthöhe werden im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen erhöht. Die Gesamthöhe der Mischzone wird daher von 12 m auf 15 m erhöht. Der bisher nicht definierte Gewerbeanteil wird auf minimal 10 % bis maximal 20 % der Geschossfläche festgelegt.

In der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist die Mischzone deckungsgleich mit dem Entwicklungsgebiet «Saatzucht». Aufgrund des schon durchgeführten qualitätssichernden Verfahrens wurden Sektoren festgelegt mit speziellen Vorschriften, welche im DBP berücksichtigt werden müssen. Diese sehen u.a. eine

⁸ ÜZ = Überbauungsziffer

⁹ Die Umrechnung von AZ auf GFZ erfolgt gemäss Art. 178 Abs. 1 RBPB und Anhang 1 RBPB

¹⁰ vorher Gebäudehöhe (minimaler Unterschied in der Messweise)



Höhenabstufung von Ost nach West (18 m, 15 m und 12 m) sowie einen unbebauten Grünbereich zum bestehenden Quartier vor (vgl. Kap. 3.1.1).

Bauvorschriften	Alt MZ	Neu MZ
Bauweise	geschlossen	offen
ÜZ	Laut Quartierplan ¹²	0.40
AZ/GFZ	Laut Quartierplan	1.50 GFZ
Gesamthöhe	12 m	15 m

Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte (WS) (Art. 18)



Hinweis: Die bisherige WS II wird neu zur WS, die bisherige WS I zur WS Sektor 1. Die bisherige Sonderzone wird zur WS Sektor 2.

Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen wird die Wohnzonen schwacher Besiedlungsdichte flexibler ausgestaltet. Bisher waren nur alleinstehende Einzelwohnhäuser (EWH) mit maximal 2 Wohnungen erlaubt, neu sind freistehende oder zusammengebaute EWH ohne max. Anzahl Wohnungen zugelassen. Ebenfalls im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen wird das Nutzungsmass leicht erhöht. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass gemäss kantonaler Gesetzgebung (RPBR Art. 80 Abs. 1) die GFZ einer Wohnzone mit offener Bauweise nicht weniger als 0.6 sein darf. Somit beträgt die Erhöhung der GFZ nach heutigem Recht lediglich 0.1. Die minimale Dachneigung wird von 20° auf 12° reduziert, um damit eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses zuzulassen. Dagegen wird an der bestehenden Gesamthöhe festgehalten. Die Auswertung der Mitwirkung zur Nutzungsplanung zeigte, dass eine Mehrheit der betroffenen Eigentümerschaft in WS mit der bestehenden Gesamthöhe zufrieden sind und um – wie «Dorfgespräch» bestätigt wurde – eine gewisse Privatheit und ein harmonisches Quartierbild zu erhalten.

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

Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte Sektor 1



Die Nutzung in der WS Sektor 1 wird ebenfalls im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen flexibler. Bisher waren nur alleinstehende Einzelwohnhäuser (EWH) mit maximal 2 Wohnungen erlaubt, neu sind freistehende oder zusammengebaute EWH ohne max. Anzahl Wohnungen und Mehrfamilienhäuser zugelassen. Das Nutzungsmass wird ebenfalls im Sinne der Siedlungsentwicklung leicht erhöht. Beachtlich bleibt, dass gemäss kantonaler Gesetzgebung (RPBR Art. 80 Abs. 1) die GFZ einer Wohnzone mit offener Bauweise nicht weniger als 0.6 sein darf. Somit beträgt die Erhöhung der GFZ nach heutigem Recht lediglich 0.2. In den Vorschriften ist ein Bonus bezüglich der GFZ vorgesehen, wenn eine Einstellhalle bzw. eine unterirdische Parkierung realisiert wird. Dies soll einen Anreiz zum sparsamen Umgang mit dem Boden schaffen und die Innenentwicklung fördern.

¹² Alter Begriff für Detailbebauungsplan



Bauvorschriften	Alt WS I	Neu WS Sektor 1
ÜZ	0.25	0.40
AZ/GFZ	0.40 AZ (ca. 0.53 GFZ)	0.80 GFZ max. 1.00 mit Einstellhalle gemäss Art. 28 Abs. 2 GBR
Gesamthöhe	9.5 m	9.5 m

Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte Sektor 2 (ehemalige Sonderzone)



Gemäss BRPA ist die ehemalige Sonderzone als Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte zu benennen. Die Zonenart «Sonderzone» ist nicht mehr zulässig. Die bestehenden Bestimmungen werden soweit als möglich übernommen bzw. aktualisiert. Die Formulierung bezüglich Erweiterungen der Geschossfläche wurde sprachlich präzisiert.

Bauvorschriften	Alt Sonderzone/Neu WS Sektor 2
Grenzabstand	mind. 4.00 m
Gesamthöhe	7.5 m

Wohnzone mittlerer Besiedlungsdichte (WM) (Art. 19)



Die WM wird neu geschaffen für dichtere Wohnprojekte wie z.B. die Projekte auf den Entwicklungsgebieten «Tennisplatz» und «Chemin de l’Eglise». Das Nutzungsmass der Zone ist auf diese Projekte abgestimmt. Erlaubt sind Mehrfamilienhäuser. Die Dachform ist frei. In den Vorschriften ist ein Bonus bezüglich der GFZ vorgesehen, wenn eine Einstellhalle bzw. eine unterirdische Parkierung realisiert wird. Dies soll einen Anreiz zum sparsamen Umgang mit dem Boden schaffen und die Innenentwicklung fördern.

Bauvorschriften	Alt	Neu
ÜZ	-	0.40
GFZ	-	1.20 max. 1.40 mit Einstellhalle gemäss Art. 28 Abs. 2 GBR
Gesamthöhe	-	12.0 m

Sektor 3 «Tennisplatz»

Die speziellen Bestimmungen im Sektor 3 (Parzelle Nr. 82) werden im Kap. 3.1.1 beschrieben.

Sektor 4 «Chemin de l’Eglise»

Neu wird für die drei Parzellen Nr. 239 - 241 ein Sektor 4 festgelegt. In der untenstehenden Tabelle sind die maximalen Masse genannt. Die Rahmenbedingungen sind bereits im Kap. 3.1.1 erläutert. Die Dachformen sind abweichend zur Zone geregelt. Zudem sind nur Erstwohnungen zugelassen.



Bauvorschriften	Alt WS II	Neu WM
ÜZ	0.25	0.40
AZ/GFZ	0.40 AZ (ca. 0.53 GFZ)	1.20 GFZ max. 1.40 mit Einstellhalle gemäss Art. 28 Abs. 2 GBR

Zonen von allgemeinem Interesse (ZAI)
(Art. 20)



Die Bestimmungen der ZAI werden im neuen GBR stark zusammengefasst und vereinfacht. Damit hat die Gemeinden einen grösseren Spielraum bei der Ausgestaltung ihrer Flächen von allgemeinem Interesse.

Die ZAI I (alt) wird neu ZAI Sektor 5 (Spital, Pflegeheim) genannt. Die ZAI II (alt) wird neu in die ZAI Sektor 6 (Kirche, Friedhof), ZAI Sektor 7 (Schwimmbad) und ZAI Sektor 8 (bestehende Parkanlage) eingeteilt.

Die Bauvorschriften der ZAI Sektor 5 (Spital) werden im Grundsatz von der Anpassung der Teilrevision 2013 übernommen. Die Bauvorschriften für die ZAI Sektoren 6-8 werden teilweise neu festgelegt aufgrund des Bestands oder aufgrund geplanter Erweiterungen.

Übersicht der ZAI

ZAI Sektor	5	6	7	8
Zweck	Spital/ Pflegeheim	Kirche, Friedhof	Schwimmbad	Parkanlage
Bauweise	offen			
ES-Stufe ¹³	II			
ÜZ	0.5	n.a. ¹⁴	n.a.	n.a.
GFZ	2.00	n.a.	n.a.	n.a.
Grenzabstand	mind. 4 m od. ½ der Gesamthöhe	n.a.	mind. 4 m od. ½ der Gesamthöhe	
Gesamthöhe	Gebäude ohne Attikageschoss max. 20.00 m Gebäude mit Attikageschoss max. 23.50 m ¹⁵	n.a.	12.50	3.50

¹³ Lärmempfindlichkeitsstufe

¹⁴ = nicht anwendbar

¹⁵ Die Gebäudehöhe wird ab der im Jahr 2012 vorhandenen Topografie gemessen.



ZAI Sektor 8 (bestehende Parkanlage)

In diesem Sektor ist ein Grenzabstand von mind. 4 m festgelegt sowie eine max. Gesamthöhe von 3.5 m für An- und Kleinbauten. Damit soll beispielsweise die Realisierung einer Buvette ermöglicht werden.

Freihaltezone (FHZ) (Art. 21)

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 ausgeschieden. Darin gilt ein allgemeines Bauverbot. Ausnahmen sind zweckgebundene Bauten (z.B. Kinderspielplätze, Fusswege, Ruheplätze).

Seeuferschutzzone (SUSZ) (Art. 22)

Die Bestimmungen zur Seeuferschutzzone werden grundsätzlich übernommen. Der bisherige Absatz 1 bezüglich besonderen Vorschriften (aGBR) für einen allfällige Ausbau des Bootshafens sowie eines öffentlichen Seeuferwegs wird gestrichen, weil der geplante Bootshafen nicht in der Seeuferschutzzone liegt und weil kein öffentlicher Seeuferweg geplant ist.

Die bisherigen Absätze 3 und 4 bei besonderen Bestimmungen (aGBR) bezüglich des vorgelagerten Schilfbestandes und der Bäume werden gestrichen, da einerseits der Schilfbestand ausserhalb dieser Zone liegt und andererseits, weil der Schilfbestand und die Bäume in Art. 9 geregelt sind.

3.2.2

Baupolizeiliche und andere Vorschriften (3. Teil im GBR)

Neue Vorschriften

Zur Sicherstellung einer ortsbildverträglichen Gestaltung der Bauten werden im Sinne einer Angleichung an das GBR der Gemeinde Murten nachfolgende Vorschriften neu aufgenommen. Die relevanten Inhalte davon sind:

- Art. 24 Gestaltung von Bauten
 - Gute Gesamtwirkung mit der Umgebung
 - Aussagen zu Fassaden- und Dachmaterialien sowie Farbgebung
- Art. 25 Dachlukarnen
 - Integration der Dachlukarnen in die Dachfläche
- Art. 26 Aussenraumgestaltung
 - Schottergärten ohne ökologischen Nutzen sind auf 10 % der unbebauten Grundstücksfläche zu begrenzen.
- Art. 27 Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen
 - Regelung von Abständen zu Mauern, Einfriedungen und Pflanzungen gestützt auf das kantonale Mobilitätsgesetz (MobG)
- Art. 29 Eingliederung von Solarenergieanlagen
 - Hinweis auf die Richtlinie über die architektonische Integration von Solaranlagen

Wegfallende Vorschriften

- Art. 25 aGBR Antennen, da übergeordnet geregelt
- Art. 22 - 23 aGBR Zonenfremde Bauten und Anlagen, da übergeordnet geregelt

Änderungen Parkierung (Art. 28)

Art. 28 regelt die Parkierung. Die bisherigen Bestimmungen waren wenig flexibel und verwiesen auf Normen, welche heute nicht mehr existieren. Die Parkierung stützt sich neu auf die VSS-Norm 40281 (siehe Erläuterungen weiter unten). Damit kann massgeschneidert und fallweise die Anzahl der Parkplätze festgelegt werden.



Weiter ist im Art. 28 ebenfalls ein Nutzungsbonus bezüglich der Geschossflächenziffer (GFZ) geregelt, wenn eine Einstellhalle mit mind. 2/3 der geforderten Parkplätze erstellt wird. In welchen Zonen dieser Bonus angewandt werden kann, ist in den jeweiligen Zonenbestimmungen festgelegt. Der Nutzungsbonus für unterirdische Parkierung soll einen Anreiz zum sparsamen Umgang mit dem Boden schaffen und die Innenentwicklung fördern.

Alte Bestimmung:

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

Neue Bestimmung:

- Parkplatz-Berechnung anhand VSS-Norm 40281
- Erhöhung GFZ bei Einstellhalle mit mind. 2/3 der geforderten Parkplätze für festgelegte Zonen

Die VSS-Norm 40281 «Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» (aktuelle Fassung von 2019) beschreibt wie das Angebot an Parkfeldern für verschiedene Nutzungstypen (z.B. Wohnen, Gewerbe etc.) ermittelt werden soll.

Für Wohnnutzungen gelten gemäss Norm im Normalfall die folgenden Richtwerte für das zu erstellende Parkfeld-Angebot:

- Für Bewohnende
 - 1 Parkfeld pro 100 m² Bruttogeschossfläche oder
 - 1 Parkfeld pro Wohnung
- Zusätzlich für Besuchende
 - 10 % der Parkfelder der Bewohnende
- Für Spezialfälle wie Alterswohnungen, Studentenwohnungen usw. kann von tieferen Richtwerten ausgegangen werden.
- Es wird erst ganz am Schluss der Berechnungen, nach der Summenbildung, auf das nächste ganze Parkfeld aufgerundet.
- Unter Berücksichtigung spezieller örtlicher Verhältnisse oder spezieller Wohnformen (z.B. autofreies Wohnen) kann eine Abweichung von den Richtwerten angezeigt sein.
- Für übrige Nutzungen (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe, Verkauf, Gastgewerbe, Freizeiteinrichtungen) sind die in der Norm aufgeführten Richtwerte zu verwenden sowie gegebenenfalls anzupassen je nach Standort-Typ (Erreichbarkeit mit dem Langsamverkehr und öffentlichem Verkehr).

4. und 5. Teil GBR

In den Teilen 4. Verfahren und Strafbestimmungen und 5. Schlussbestimmungen gibt es folgende Änderungen:

- Streichung von Art. 26 aGBR Gebühren sowie Art. 27 aGBR Expertisen, da in spezifischen Reglementen festzuschreiben
- Bestehender Artikel zu Widerhandlungen im Teil 4 aufgeführt
- Art. 31 wird angepasst zur Aufhebung der OPR von 1997 mit dem Inkrafttreten der neuen OPR
- Streichung von Art. 30 aGBR, da kein Bedarf mehr



4. Beurteilung der Revision

4.1 Dimensionierung der Bauzonen

Keine Überdimensionierung

Der Gemeinde wurde seitens BRPA und RIMU mehrmals bestätigt, dass sie in ihrer Ortsplanung die Dimensionierung der Wohnzonen entsprechend den Berechnungsmethoden gemäss dem alten kantonalen Richtplan zu erstellen habe.

Um festzustellen, ob eine Überdimensionierung bestehe, solle in einer durch die Gemeinde festzulegenden Periode (Zeitraum 2006 bis 2021) die Differenz zwischen unbebauter Wohnzone und dem zukünftigen Baulandbedarf gebildet werden. Wenn die Differenz grösser sei als Null, bestehe eine Überdimensionierung.

Der zukünftige Baulandbedarf berechnet sich aus der während der Bemessungsperiode überbauten Fläche in der Wohnzone. Da die Gemeinde Merlach Teil des Regionalzentrums Murten und gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen ist, darf diese Fläche mit dem Faktor 1.4 zu multipliziert werden. Unbebaute Wohnzone sind diejenigen Parzellen, auf welchen keine mittels Baugesuch genehmigten und erstellten Bauten stünden.

In Anwendung dieser Vorgaben zeigte die Gemeinde in den zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen auf, dass gegenüber einem künftigen Baulandbedarf von 12'204 m² (8'717 m² x 1.4) eine unbebaute Fläche von 8'942 m² steht und die Gemeinde somit nicht überdimensioniert ist; im Gegenteil: Es besteht ein Manko.

Planungszone

Während sich die Unterlagen (inklusive derjenigen nach der erweiterten Mitwirkung) noch in der Vorprüfung befanden und vom Kanton noch nicht analysiert worden waren, überraschte die RIMU die Gemeinde und Teile der Eigentümerschaft von Grundstücken auf dem Gemeindegebiet mit der Auferlegung von Planungszone, wobei gewisse Parzellen nur teilweise mit einer Planungszone belegt wurden.

In Abweichung seiner Bestätigung seien zur Bemessung einer Überdimensionierung die Berechnungsmethoden gemäss dem neuen kantonalen Richtplan anzuwenden.

Neu seien bei den teilweise überbauten Parzellen auch diejenigen Flächen als unbebaut zu werten, welche mindestens 300 m² gross und 20 m breit sind und auf welchen es möglich sei, ein oder mehrere neue Hauptbauten errichten zu können. Daraus schlussfolgert die kantonale Behörde, dass in der Gemeinde Merlach eine Baulandreserve von 18'855 m² bestehe. Bei einem Bedarf von 12'204 m² sei eine Überdimensionierung von 6'651 m² vorhanden, welche in der Ortsplanungsrevision korrigiert werden müsse, um die Planungszone wieder aufzuheben.

Obwohl die Gemeinde, wie auch mehrere private Betroffene, Einsprache gegen dieses Vorgehen eingereicht haben, verbleibt die RIMU auf ihrem Standpunkt.

Lösungsansatz

Die Einspracheverhandlungen führten zu keinem Konsens, ob in der Gemeinde eine Überdimensionierung vorhanden ist oder nicht. Dies hätte durch ein Gerichtsverfahren entschieden werden müssen. Damit wäre die Ortsplanungsrevision aber über mehrere Jahre blockiert gewesen. Da dies weder im Interesse der



Gemeinde noch des Kantons ist, hat die Gemeinde in enger Zusammenarbeit mit dem BRPA eine Lösung erarbeitet.

Einfach eine Auszonung von Baulandreserven innerhalb des Siedlungsgebietes vorzunehmen, wäre 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).

Auf Hinweis des BRPA besteht der Lösungsansatz darin, die Wohnzone insgesamt zu reduzieren. Auf dem Gemeindegebiet existiere genügend Fläche in der Wohnzone, auf welcher auch schon gegenwärtig nicht gebaut werden dürfe.

Auszonungen

Da im Bereich der Wohnzonen entlang des Sees, welche vom Gewässerraum, Waldabständen sowie Naturschutzgebiet überlagert sind, nicht gebaut werden kann, können diese Flächen ausgezont werden, ohne Nachteile für die betroffene Grundeigentümerschaft hervorzurufen.

Die Bauzonen, welche vom Gewässerraum überlagert sind, müssten gemäss BRPA sowieso ausgezont werden.

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

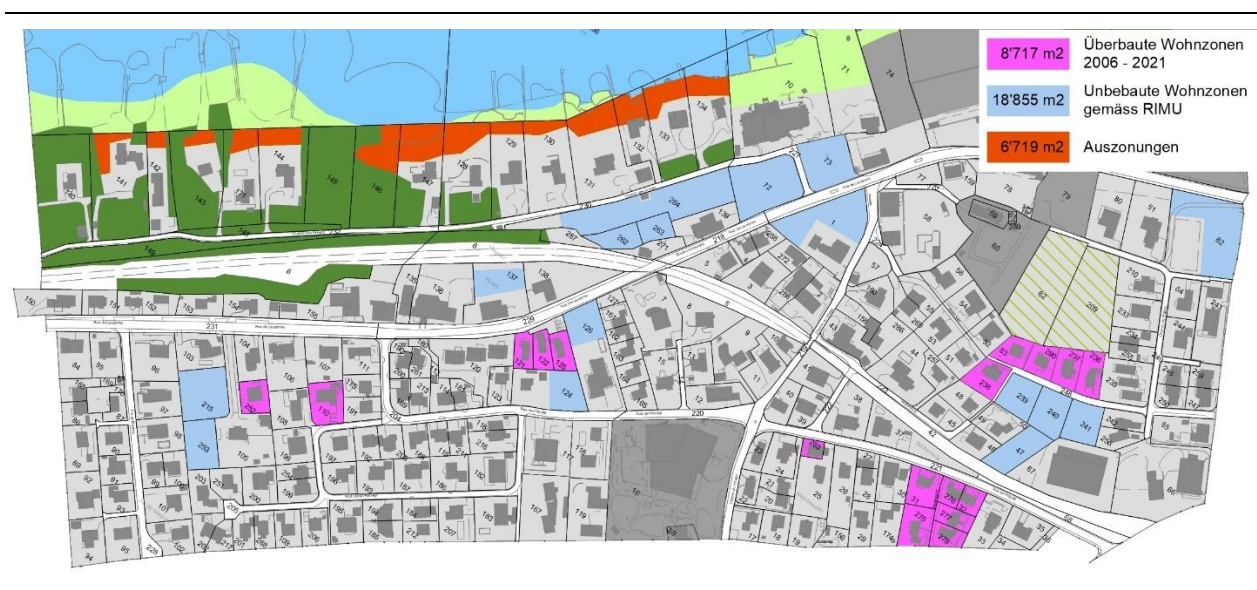


Abb. 22: Übersicht Dimensionierung der Bauzonen

Nachfolgend sind die Auszonungen detaillierter hergeleitet:

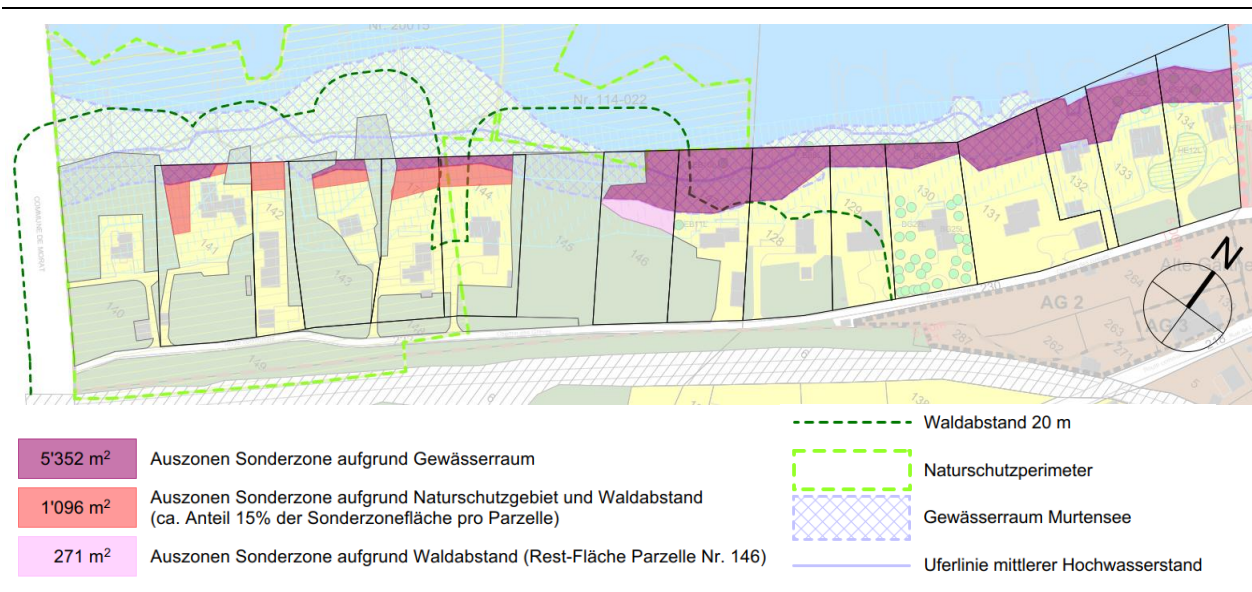


Abb. 23: Teil-Auszonungen WS Sektor 2 (ehemalige Sonderzone) in Seeuferschutzzone

Der grösste Teil der Auszonungen sind Flächen, welche im Gewässerraum liegen. Zusätzlich dazu werden weitere Flächen ausgezont, welche von Naturschutzgebieten und Waldabständen überlagert sind. Diese Flächen wurden anteilmässig von den jeweiligen Parzellen abgezogen (ca. 15% der Sonderzonenfläche pro Parzelle), so dass die verschiedenen Grundeigentümerschaften gleichberechtigt behandelt werden.

Zusammengefasst ergibt dies eine ausgezonte Fläche von 6'719 m² (vgl. Abb. 23), welche grösser ist als die gemäss Berechnungsgrundlage der RIMU resultierenden, überdimensionierten Fläche von 6'651 m².

Die oben aufgezeigte Redimensionierung der Bauzone wurde dem BRPA in einem Zwischenschritt zur Prüfung eingereicht. Das kantonale Amt hat die Massnahme validiert. Der betroffenen Grundeigentümerschaft konnte an einem Informationsanlass am 2. und 3. Juni 2025 der Sachverhalt erläutert und Fragen beantwortet werden.

4.2

Bevölkerungswachstum Arealentwicklungen

Die aktuelle Bevölkerungszahl der Gemeinde Merlach beträgt 569 Einwohnende (Stand 2024).

Durch die geplanten Arealentwicklungen in der Gemeinde werden die Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Art. 1 Abs. 2 a^{bis} RPG (Bundesgesetz über die Raumplanung) gefördert und die Voraussetzungen geschaffen, dass die Bevölkerung in den nächsten Jahren weiterwachsen kann. Dieses Bevölkerungswachstum ist für die Gemeinde als Teil des Regionalzentrums Murten angemessen und soll auch geschaffen werden (vgl. kantonaler Richtplan: Priorität 2, Strategischer Teil, 7. Strategisches Schema bzw. Kap. 1.4 dieses Berichts).



Um dieses Bevölkerungswachstum abschätzen zu können, wird für die drei grössten Entwicklungsgebiete ein Bevölkerungsszenario berechnet. Dabei wird aufgezeigt, wie sich die Bevölkerung in diesen Arealen gemäss der alten und der neuen baurechtlichen Grundordnung (Zonennutzungsplan & Gemeindebaureglement) entwickeln könnte. Die Werte sind Annahmen, geben aber einen Überblick über das Entwicklungspotenzial.

Gebiet	Bestehende Ortsplanung							Neue Ortsplanung						
	Parzellenfläche m2	Zone alt	AZ alt	BGF m2	Wohnfläche m2	Wohnanteil %	EW	Zone neu	GFZ neu	"AZ neu"	BGF m2	Wohnfläche m2	Wohnanteil %	EW
Alte Gärtnerei														
Sektor AG 1	1'913	DZ	0.45	861	732	100	15	KZ	1.00	0.75	1'435	1'220	100	24
Sektor AG 2	4'694	DZ	0.45	2'112	1'795	100	36	KZ	1.20	0.90	4'225	3'591	80	57
Saatzucht	7'681	MZ	0.60	4'609	3'917	90	71	MZ	1.50	1.13	8'680	7'378	90	133
Chemin de l'église	2'459	WS II	0.40	984	836	100	17	WM	1.40	1.05	2'582	2'195	100	44
Total							138							259

Hinweise

- EW = Anzahl Einwohnende
- Ausbaugrad 100 % da keine Verdichtung im Bestand
- Wohnfläche = BGF - 15%
- Wohnflächenverbrauch 50m2/EW
- Beim Saatzucht nach altem Reglement Annahme AZ 0.85
- ÜZ wurde nicht berücksichtigt
- mit AZ berechnet (da GFZ auch unterirdische Flächen beinhaltet)

Abb. 24: Bevölkerungswachstum Arealentwicklungen

Der Vergleich alte und neue baurechtliche Grundordnung zeigt, dass bereits heute in den drei Arealen ca. 140 neue Bewohnende untergebracht werden könnten. Mit der OPR und der geplanten Verdichtung wird die mögliche Anzahl Bewohnende um ca. 120 auf 260 Bewohnende erhöht. Diese Areale werden jedoch nicht gleichzeitig realisiert werden, somit wird sich das Bevölkerungswachstum auf verschiedene Jahre verteilen.

Nicht abgeschätzt wird der Bevölkerungszuwachs durch die Ausschöpfung der wenigen noch bestehenden unüberbauten Parzellen sowie der Verdichtung in den Wohnquartieren, da diese häufig nur über eine sehr lange Zeitdauer umgesetzt werden kann.

4.3

Übersicht über den Stand der Erschliessung

Alle noch unbebauten Bauzonen sind detaillerschlossen (teilweise über angrenzende detaillerschlossene 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 überbaute und unbebaute Bauzonen

Bauzone	Gesamtfläche m2	Überbaute Gebiete m2	Unbebaute/baureife Gebiete m2
Kernzone	36'846	28'073	8'747
Mischzone	7'681	6'752	929
WS	96'397	90'924	5'483
WS Sektor 1	37'934	36'384	1'550
WS Sektor 2	18'519	18'519	0
WM	3'322	1'192	2'130
Total	200'699	181'844	18'855
ZAI	43'952	39'162	4'790

Tabelle 1: Übersicht überbaute und unüberbaute Bauzonen

4.4

Verdichtung Wohnquartiere

Im Rahmen der OPR sollen alle Wohnquartiere abgestimmt auf ihre Lage eine leichte Verdichtung erfahren im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen.

Der kantonale Richtplan (vgl. Themenblatt T103 Verdichtung und Aufwertung) erlaubt grundsätzlich keine Erhöhung der Nutzungsziffern (insbesondere der Geschossflächenziffer GFZ) in Bereichen, die sich in einem Sektor mit der ÖV-Erschliessungsgüteklassen Niveau D oder E liegen oder nicht erschlossen sind.

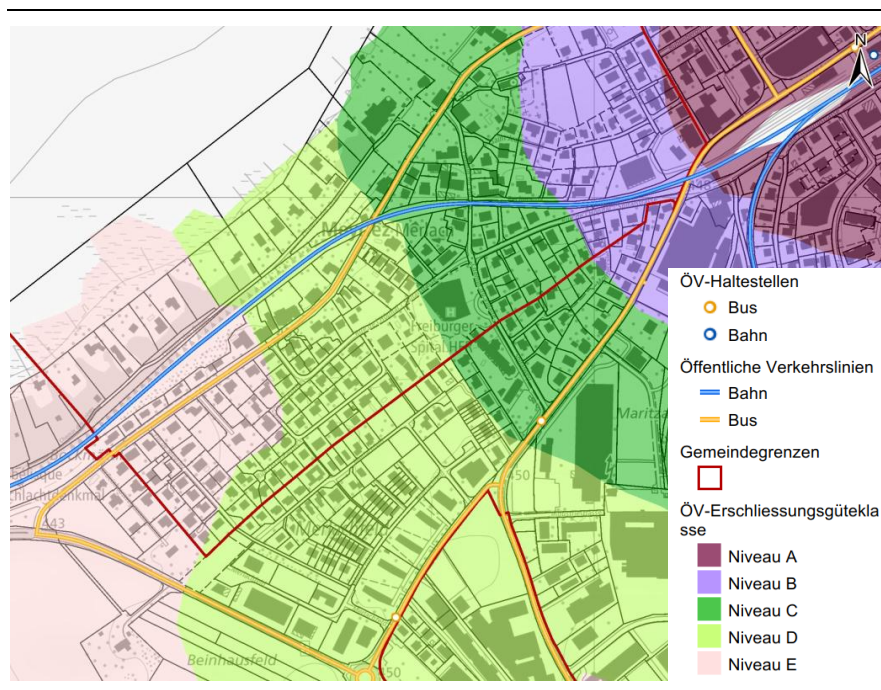


Abb. 25: ÖV-Erschliessungsgüte (Geoportal Kt. Freiburg)

Ausnahmen davon sind möglich, wenn eine attraktive und sichere Direktverbindung für den Langsamverkehr besteht zu einer Haltestelle, welche die ÖV-Erschliessungsgüte C oder mehr auslöst. Dies ist für die Gemeinde Merlach der Bahnhof Murten. Für die Quartiere südlich der Rue de Lausanne bestehen aufgrund der T-30-Zonen, dem niedrigen LKW-Anteil, der geringen Anzahl Unfälle grundsätzlich überall attraktive und sichere Bedingungen für den Langsamverkehr.

In Merlach soll ausserhalb der für die Verdichtung zulässigen ÖV-Erschliessungsgüteklasse geringfügig verdichtet werden: die WS von einer bisherigen AZ von 0.4 (entspricht ca. GFZ 0.53) auf eine GFZ 0.7 und die WS Sektor 1 von einer AZ von 0.4 (entspricht ca. GFZ 0.53) auf eine GFZ von 0.8. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass gemäss RPBR Art. 80 Abs. 1 die GFZ einer Wohnzone mit offener Bauweise nicht weniger als 0.6 sein darf. Somit beträgt die Erhöhung der GFZ nach heutigem Recht lediglich 0.1 bzw. 0.2. D.h. in beiden Fällen ist die Verdichtung geringfügig und trotz der ungenügenden ÖV-Erschliessung gerechtfertigt – dies auch weil die sichere Langsamverkehrsverbindung nahezu gewährleistet ist.

Im Herbst 2025 hat die Gemeinde das Projekt der Sanierung der Lausannestrasse gestartet. Dabei sollen u.a. die im Gemeinderichtplan Verkehr aufgenommenen Ziele eines durchgängigen Trottoirs und die Verbesserung des Alltagsveloverkehrs umgesetzt werden. Ausserdem werden entlang der Rue de Lausanne 2 Bushaltestellen geschaffen.

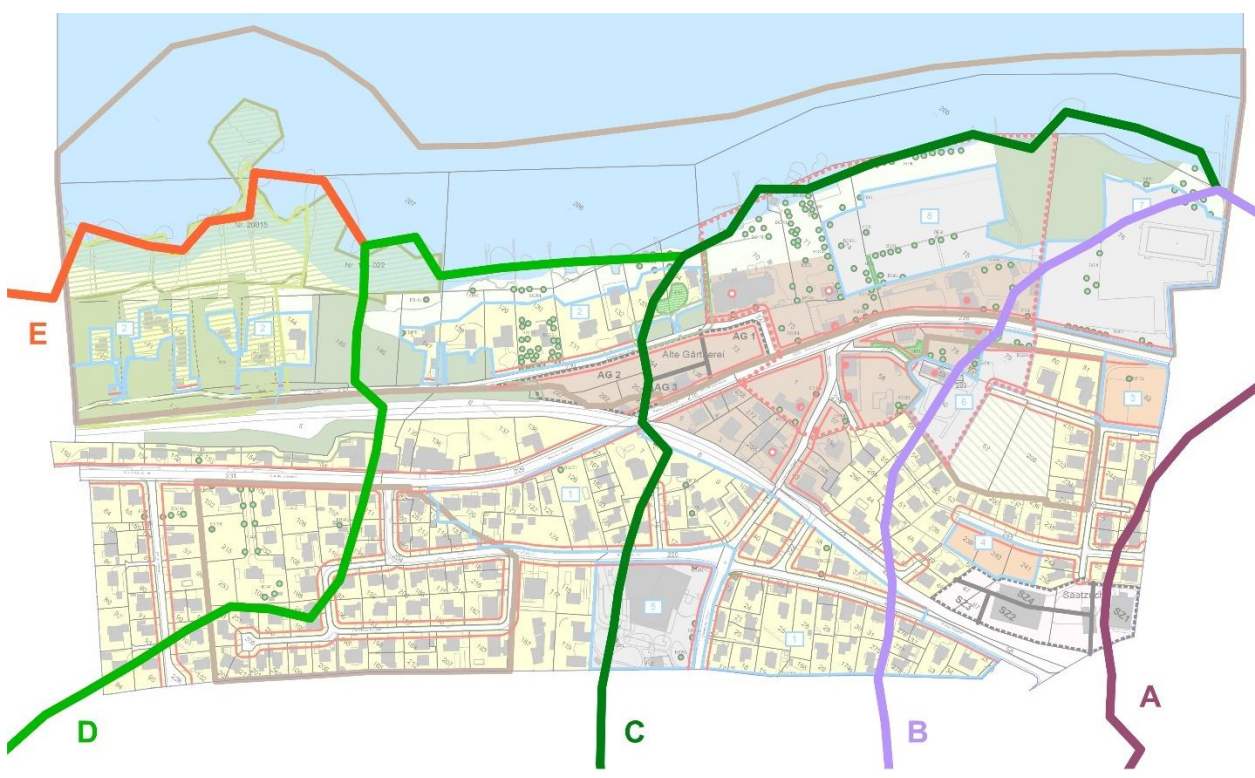


Abb. 26: ÖV-Erschliessungsgüte nachgezeichnet über ZNP



4.5

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
Sektor 4: Spital und medizinisches Pflegeheim, notwendige Erweiterungen oder Erneuerungen der bestehenden Bauten und Anlagen	Die ZAI I weist keine grösseren Baulandreserven auf und wird wie bestehend übernommen. Die Institutionen für medizinische Versorgung und Pflege (HFR, RSL-GNS) müssen sich weiterentwickeln können.
Sektor 6: Bestehende Kirche und Friedhof	Auf der Parzelle Nr. 60 befindet sich der Friedhof der Gemeinde Merlach und Greng. Die unbebauten Parzellen Nr. 62 und 209 werden nicht mehr benutzt und werden in die Freihaltezone umgezont. Die Parzelle 79 weist Parkplätze auf für Nutzung der Kirche und des Friedhofs.
Sektor 7: Bestehendes Schwimmbad, eventuelle Erweiterungen	Die ZAI beinhaltet ein Schwimmbaden, eine Liegewiese inkl. Volleyballfeld sowie eine Parkierungsanlage.
Sektor 8: Bestehende Parkanlage Chatoney und Häfeli	Die ZAI beinhaltet die bestehende Parkanlage Chatoney mit Häfeli und öffentlichem Seezugang. Neu sind An- und Kleinbauten mit einer max. Höhe von 3.5 m zulässig (z.B. zwecks einer Buvette). Ausserdem kann dadurch ein zukünftiger Bootshafen erschlossen werden.

Tabelle 2: Übersicht ZAI

Die bestehenden ZAI Kirche, Friedhof, Schwimmbad und die Parkanlage bieten auch für zusätzliche Bewohnende durch Verdichtungen genügend Platz und Möglichkeiten. Die öffentlichen Nutzungen, wie Schule, Feuerwehr oder Zivilschutz sind in Murten angesiedelt und sind genügend gross dimensioniert.



4.6 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. Während sich dieser Anteil über mehrere Jahre kaum verändert hat, sind in letzter Zeit einige Handänderungen im Zusammenhang mit Zweitwohnungen verzeichnet worden.

Die Gemeinde möchte mit der geplanten Siedlungsentwicklung nach innen vor allem Erstwohnungen schaffen und keine weiteren Ferienwohnungen. Daher sind gemäss Gemeindebaureglement in mehreren Gebieten («Alte Gärtnerei», «Saatzucht» und «Chemin de l'Eglise») nur Erstwohnungen zugelassen bzw. Zweitwohnungen untersagt. Bei der «alten Gärtnerei» und «Saatzucht» sind jedoch folgende Ausnahmen enthalten:

- «Alte Gärtnerei»: Die Gemeinde möchte den wirtschaftlichen Betrieb des historischen Hotels «Le Vieux Manoir» unterstützen. Daher sind nicht störende gewerbliche Nutzungen im direkten Zusammenhang mit einer Hotelnutzung auf der Parzelle Nr. 70 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.

In Art. 15 GBR regelt die Gemeinde neu den Umgang mit Erst- und Zweitwohnungen.

4.7 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 aktualisierte 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.

ISOS

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ist Merlach als Ortsbild (Typ Dorf) von regionaler Bedeutung eingetragen:

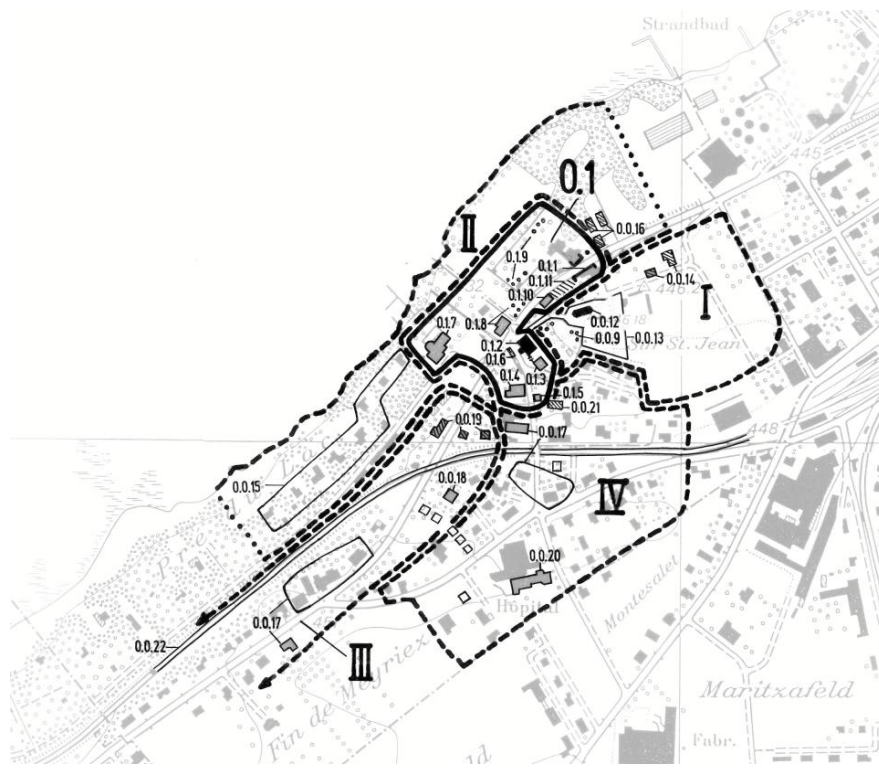


Abb. 27: ISOS-Karte von Merlach (1992)

Der engere Dorfkern ist darin als Baugruppe 0.1 mit Erhaltungsziel A festgehalten. Weiter sind die beiden Umgebungszonen I und II mit Erhaltungsziel a aufgeführt.

Auf der nachfolgenden Karte ist die ISOS-Karte mit den Zonenflächen sowie dem Ortsbildschutzperimeter überlagert. Daraus wird ersichtlich, dass die Kernzone sowie der Ortsbildschutzperimeter den Dorfkern (Baugruppe 0.1) mit Erhaltungsziel A beinhaltet und dessen Schutz somit gewährleistet ist. Weiter ist zu sehen, dass die beiden Umgebungszonen I und II mit Erhaltungsziel a mittlerweile zum grössten Teil überbaut und nur noch wenige Frei- und Grünflächen bestehen. In der Umgebungszone II ist aufgrund der Einschränkungen durch die WS Sektor 2 sowie der ZAI keine grosse weitere Bautätigkeit möglich. In der Umgebungszone I wurde der letzte grössere erhaltene Grünraum von der ZAI in eine Freihaltezone umgezont. Dafür sollen die bisher unbebaute Parzelle mit dem Tennisplatz für ein inklusives Wohnprojekt sowie die drei unbebauten Parzellen der Kirchgemeinde bebaut werden können.

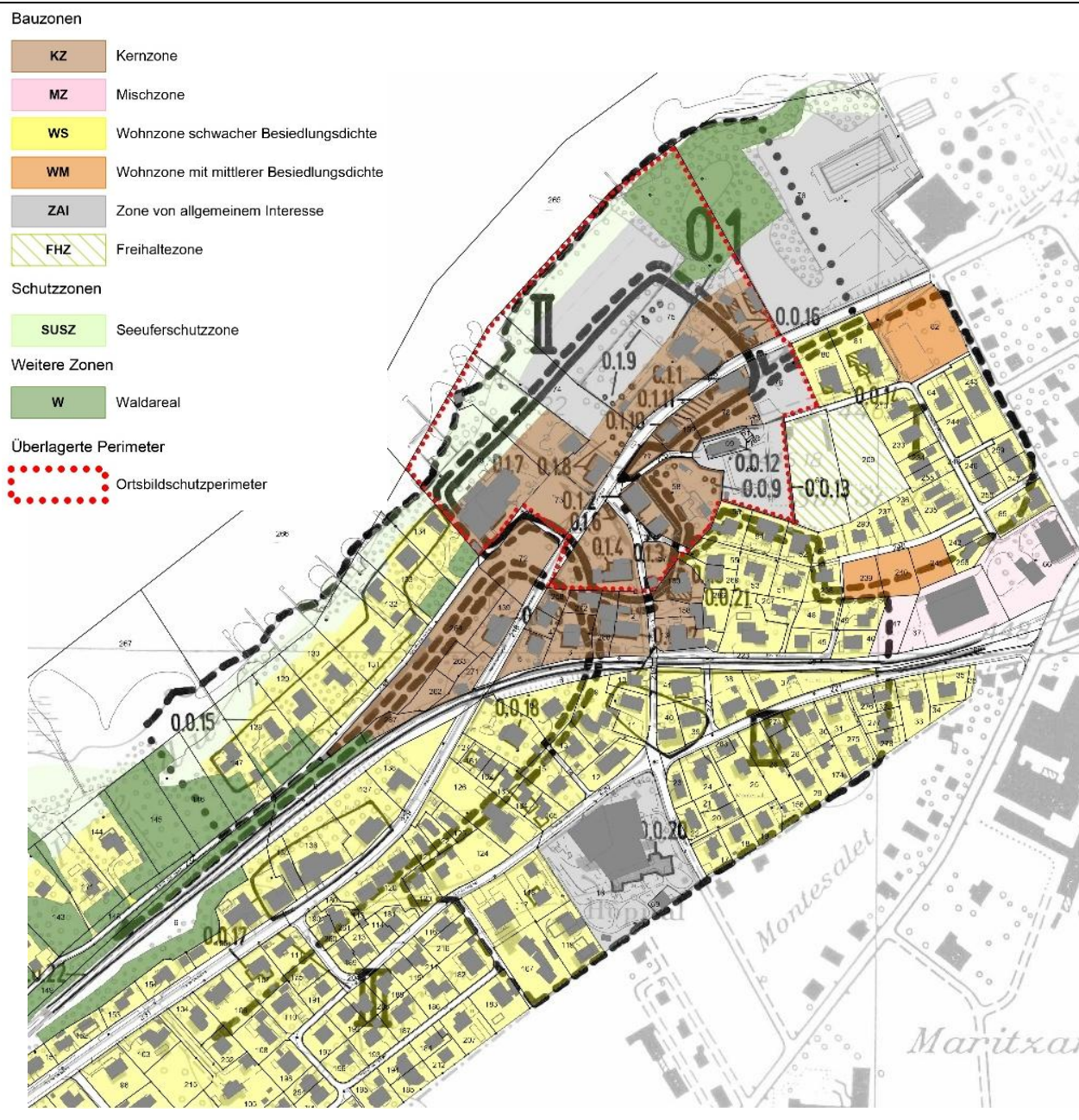


Abb. 28: ISOS-Karte von Merlach (1992) überlagert mit Zonenflächen und Ortsbildperimeter



4.8 Siedlungsentwässerung

Abstimmung GEP mit OPR

Parallel zur Ortsplanungsrevision wird seit 2018 der Generelle Entwässerungsplan (GEP) durch das beauftragte Büro Holinger AG erarbeitet. Der GEP befindet sich aktuell in der kantonalen Vorprüfung. Der GEP wurde im Hinblick auf die geplanten Verdichtungen der Wohnquartiere und Areale mit der OPR abgestimmt und weist mittels MEMO vom 3.9.2025 (vgl. Beilage) nach, dass die Groberschliessung der Siedlungsentwässerung sichergestellt ist. Die dabei verwendeten Einwohnergleichwerte im Prognose-Zustand sind als maximale Zielgrösse zu verstehen und nicht als geplantes Bevölkerungswachstum.

Nachweis ARA

Der Nachweis der ARA bezüglich Aufnahmekapazitäten wurde mit Mail der ARA Region Murten vom 2.10.2025 vollbracht. Die ARA Region Murten bestätigt, dass die Zunahme der Einwohnergleichwerte in Ordnung ist. Weiter wurde auch die ARA Seeland Süd angefragt. Diese merkt an, dass durch die Erhöhung der Bebauungsmöglichkeiten das Einzugsgebiet von Merlach in Zukunft eine Zunahme erfährt von 51% der Einwohnergleichwerten gegenüber dem bisherigen Stand. Die ARA Seeland hat eine Dimensionierungsreserve von gesamthaft 20%. Sie bestätigt, dass hydraulisch die Zunahme auf der ARA Seeland Süd nicht ins Gewicht fallen wird, da der Regenüberlauf RU4.13 beibehalten wird, also die bisherige Weiterleitungsmenge von Merlach im Regenwetterfall zur ARA gelangt. Die Frachtzunahme wird sich jedoch in Zukunft auf die Betriebskosten bemerkbar machen. Die Zunahme der Einwohnergleichwerte von Merlach wird Sache der ARA Seeland Süd sein und kann zur Kenntnis genommen werden, da die Dimensionierungsreserven zwar reduziert, jedoch nicht aufgebraucht werden. Bei erfolgreicher Umsetzung der Erhöhung der Bebauungsmöglichkeiten muss der Betriebskostenverteilungsschlüssel gemäss den Statuten angepasst werden (laufender Prozess).

4.9 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.



4.10

Mehrwertabgabe

Die Vorschriften über die Mehrwertabgabe (Art. 113a ff. RPBG) sind am 1. Januar 2018 rechtskräftig geworden. Eine Planungsmassnahme nach Art. 113a Abs. 2 RPBG, die ab diesem Datum von der RIMU genehmigt wird, unterliegt dieser Abgabe. Folgende Planungsmassnahmen unterliegen gemäss der genannten Bestimmung der Mehrwertabgabe:

- Einzonungen
- Nutzungsänderungen bzw. Umzonungen
- Erhöhungen der Bebauungsmöglichkeiten bzw. sofern die Erhöhung mehr als 50% beträgt¹⁶

Die Situation in Merlach sieht aufgrund der vorliegenden Revision der Ortsplanung wie folgt aus: Einzonungen werden keine vorgenommen. Jedoch unterliegen diverse Parzellen aufgrund von Nutzungsänderungen oder der Erhöhung der Bebauungsmöglichkeiten potenziell der Mehrwertabgabe.

Nachfolgend werden die Parzellen, welche potentiell von der Mehrwertabgabe betroffen sind, geordnet nach Planungsmassnahme, aufgelistet. Die definitive Prüfung, welche Parzelle einer Mehrwertabgabe unterstellt ist, sowie der Besteuerungsprozess erfolgt erst nach der Genehmigung der Ortsplanung durch den Kanton.

Nutzungsänderungen bzw. Umzonungen		
Planungsmassnahme	Parzellen-Nr.	Bemerkungen
SBB-Areal in WS	138	
SBB-Areal in KZ+DBP	271, 287	Alte Gärtnerei
WS II in WM Sektor 3	82	Tennisplatz
WS II in WM Sektor 4	239, 240, 241	Chemin de l'Eglise
SUSZ in ZAI	75	Keine Abgabe da Grundstück im Eigentum der Gemeinde
ZAI in KZ	75	Keine Abgabe da Grundstück im Eigentum der Gemeinde

Erhöhung der Bebauungsmöglichkeiten		
Planungsmassnahme	Parzellen-Nr.	Bemerkungen
WS II in WS Sektor 1	120, 123	
DZ in KZ	1, 57, 58, 70, 71, 73, 74, 75, 77, 78, 159, 173	
DZ in KZ	2, 3, 4, 5, 43, 158, 160, 258, 272, 288	Im Ortsbildschutzperimeter
DZ in KZ+DBP	72, 139, 262, 263, 264, 271, 287	Alte Gärtnerei

¹⁶ Beispielsweise, wenn die Geschossflächenziffer (GFZ) von 0.80 auf 1.20 und mehr erhöht wird.



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 statt. Am 25.8.2022 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.
Unterlagen Mitwirkung	Zur Mitwirkung lagen folgende Dokumente auf: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 ¹⁷	<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 «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 «Saatzucht» sowie das Projekt «Alter Tennisplatz» ▪ Erschliessung ab Lausannestrasse für das Projekt «Alter Tennisplatz» ▪ Baulandreserve «Chemin de l’Eglise aus DBP-Perimeter «Saatzucht» entlassen ▪ Zulassung von Flachdächern im gesamten DBP-Perimeter Alte Gärtnerei ▪ Sicherstellung Wendeplatz bei Parzelle Nr. 79 ▪ GBR in geschlechtsneutraler Schreibweise und in französischer Version nach Genehmigung

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 der Biotopie

Planungszone Staatsrat	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 empfohlen wird, dadurch von einer Belegung einer Planungszone des Kantons in den un bebauten 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
------------------------	--

¹⁷ Inhalte der OPR, welche aufgrund der Mitwirkung geändert wurden, können allenfalls durch die kantonale Vorprüfung (Gesamtgutachten) oder auch durch neue Erkenntnisse der Gemeinde tangiert sein und nach der Vorprüfung nochmals abgeändert werden.

ebenfalls Einsprachen eingereicht. Die RIMU hat das Verfahren wegen der sich abzeichnenden Lösung innerhalb der OPR ausgesetzt.

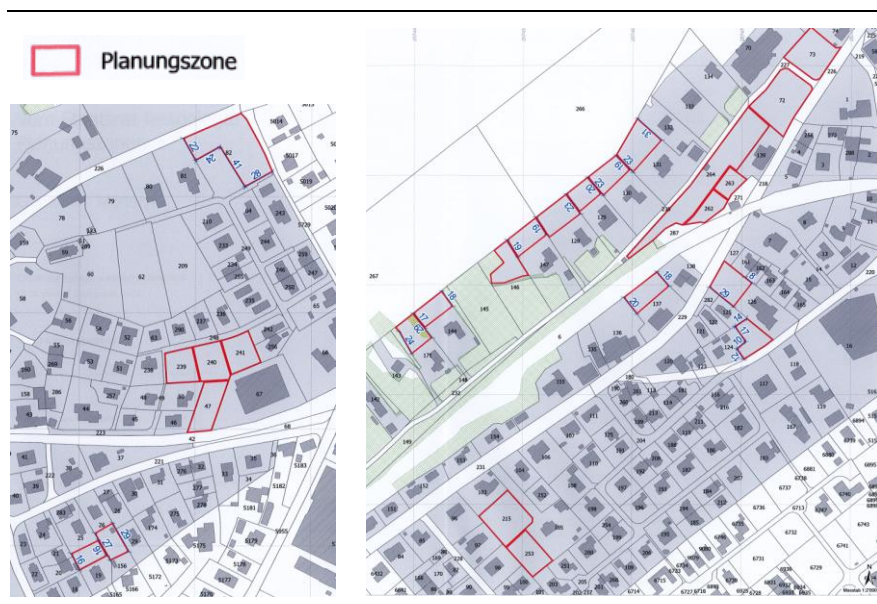


Abb. 29: Übersicht Planungszone (Sektor 01 links und Sektor 02 rechts)

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 überarbeitet.

Anpassungen der OPR¹⁸

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 Geschossezahlen. Diese Anpassung auf die ursprünglich aus dem qualitätssichernden Verfahren resultierenden Höhe beim Kopfbau von 18 m erfolgte aufgrund zweier zusätzlichen Workshop's auf Empfehlung der drei Fachexperten aus dem Beurteilungsgremium. Die sektorielle 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 zum bestehenden Quartier inkl. Bäume und Spielflächen.
- Ergänzung, dass die Erschliessung quartierverträglich 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 indikativen Richtprojekts. Dadurch sollen gegenüber der Rue de Lausanne und den gegenüberliegenden topographisch höher gelegenen Quartieren 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 Ausnutzungsziffer (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.
- 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».

¹⁸ Inhalte der OPR, welche aufgrund der Mitwirkung geändert wurden, können allenfalls durch die kantonale Vorprüfung (Gesamtgutachten) oder auch durch neue Erkenntnisse der Gemeinde tangiert sein und nach der Vorprüfung nochmals abgeändert werden.



Chemin de l'Eglise

- Erhöhung der Bebauungsmöglichkeiten in eine neue WS III und DBP-Pflicht zur Schaffung einer verdichteten Wohnüberbauung eingebettet ins umliegende Quartier (Übergang Areal Saatucht 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 wurde 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 aufgrund der erweiterten Mitwirkung angepasste Dossier der OPR (Teil Nutzungsplanung, d.h. GBR, ZNP und Erläuterungsbericht) wurde am 29. November 2023 dem Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) zur kantonalen Vorprüfung nachgereicht. Die Unterlagen sind im Überarbeitungsmodus dargestellt zur besseren Lesbarkeit; im Zonennutzungsplan ist ein Änderungsperimeter eingetragen.

5.2.4

Gesamtgutachten BRPA

Mit dem Gesamtgutachten vom 21. November 2024 und den entsprechenden Fachberichten der Ämter hat das BRPA die kantonale Vorprüfung abgeschlossen. Mit dem BRPA und dem MobA fanden Besprechungen statt um Rückfragen der Gemeinde zu klären.



5.2.5

Anpassungen aufgrund oder seit dem Gesamtgutachten zur Vorprüfung

Aufgrund oder seit dem Gesamtgutachten zur Vorprüfung wurden viele Änderungen an den Dokumenten vorgenommen. Nachfolgend werden die wichtigsten dargestellt:

Generelle Anpassungen

- Lösung der Überdimensionierung durch Teil-Auszonungen von Parzellen in der WS Sektor 2 (ehemalige Sonderzone) in die Seeuferschutzzone
- Vereinheitlichung der Zonenarten (anstelle WS I – III gibt es nur noch eine WS mit verschiedenen Sektoren, Vereinfachung ZAI's)
- Festlegung von Sektoren in DBP anstelle Erwähnung einzelner Parzellen mit besonderen Bestimmungen

Gemeinderichtpläne

- Zusammenführen der drei Pläne Siedlung/Energie, Verkehr und Landschaft in einem Plan
- Neue Inhalte: Richtplanung Seeufer, Aussichtspunkte
- Streichung des Massnahmenblatts 3.4 Wohnen im Alter: Das BRPA fordert im Gesamtgutachten, dass die Gemeinde gewährleisten muss, dass die Alterswohnungen auf Dauer dem öffentlichen Interesse dienen. Die Gemeinde erachtet diese Forderung als nicht durchsetzbar. Da Wohnprojekte in Zonen von allgemeinem Interesse rechtlich umstritten sind, verzichtet die Gemeinde auf dieses Massnahmenblatt sowie die entsprechenden Bestimmungen im GBR (ZAI Sektor 6) und im ZNP. Im Sommer 2025 wurde ein Baugesuch für dieses Projekt eingereicht auf Grundlage der Baurechtlichen Grundordnung (Gemeindebaureglement und Zonennutzungsplan) von 1997. Das BRPA prüft aktuell die Zonenkonformität des Projekts. Die Umzonung der Parzellen 62 und 209 von der Zone von allgemeinem Interesse in die Freihaltezone wird beibehalten, um diesen wichtigen Grünraum in der Umgebung der Kirche zu sichern.
- Festlegung von alternativen Gewässerverläufen und Gewässerräumen

Zonennutzungsplan

- Baulinie Gewässer (Bauabstand von 4 m) wird beim See gestrichen, da sie aufgrund geplanter Gesetzesänderung des Gewässergesetzes nur noch bei eingedolten Fliesswässern ohne Gewässerraum notwendig ist. Dies wird in Art. 13 GBR aktualisiert.
- Neue Festlegung von Baulinien (Strassenabstände von 5 m)
- Verkleinerung der Umzonung auf der Parzelle Nr. 75 von der Seeuferschutzzone (SUSZ) in die Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) aufgrund des Gewässerraums.
- Umzonung der Fläche auf der Parzelle Nr. 76, welche im Gewässerraum liegt, von der ZAI in die SUSZ
- Festlegung von verringerten Waldabstandslinien für gewisse kleine Waldflächen

Gemeindebaureglement

- Grundsätzlich sind in einem GBR keine Kostenregelungen möglich. Die Zonenarten werden bei den Wohnzonen mit schwacher Besiedlungsdichte sowie den ZAI's vereinfacht
- Art. 6 Obligatorische DBP: Baugesuche für Umbauten und geringfügige Bauten können nicht vom Gemeinderat ohne rechtsverbindlichen DBP genehmigt



werden (Vorgabe BRPA). Verschiebung der Bestimmungen der DBP zu den jeweiligen Zonen.

- Art. 7 Ortsbildschutzperimeter: Ermöglichen von Neubauten unter bestimmten Voraussetzungen anstelle des grundsätzlichen Verbots
- Art. 10 Naturschutzgebiete: Zusätzliche Bestimmungen für die Teile des Auengebiets, welche die Bauzone überlagern.
- Art. 14 Naturgefahren: Übernahme des neuen Musterartikels der Naturgefahrenkommission (NGK) sowie Streichung der Absätze 6 und 7 zum Schutz gegen Elementarschäden, da die aufgeführten Verordnungen aufgehoben sind und in den Nachfolgeverordnungen keine Koten mehr aufgeführt sind.
- Streichung des Artikels zur Grenzüberschreitenden Koordination, da dies die Gemeinde selber betrifft und unabhängig vom GBR getan werden muss.
- Art. 18 WS: Ehemalige Sonderzone wird neu als WS Sektor 2 aufgeführt.
- Art. 19 WM: Nur noch eine Wohnzone mittlerer Dichte für das Projekt der Heinz-Schöffler-Stiftung mit entsprechenden speziellen Bestimmungen im Sektor 3.
- Art. 20 ZAI: Starke Vereinfachung der Bestimmungen
- Art. 22 Seeuferschutzzone: Streichung von einigen besonderen Bestimmungen (Abs. 3, 5 und 6)
- Streichung des Bahn-Areals im ZNP, da nicht mehr vorhanden und zudem überflüssig, da die Bestimmung nur auf übergeordnetes Recht verweist.
- Art. 24 Gestaltung von Bauten: Streichung des Ausschusses für Baugestaltung
- Art. 28 Parkierung: Streichung des Ausdrucks «oder einem Grundstück in nützlicher Distanz» in Abs. 3; Streichung Ersatzabgaben da kein Bedarf in Merlach

Alte Gärtnerei

- Umzonung der Parzellen Nr. 139, 262, 263 und 264 von der Dorfzone in die Kernzone (anstelle Wohnzone mittlerer Dichte), da gemäss Vorgabe BRPA in einem DBP alle Parzellen der gleichen Zone zugewiesen werden müssen.
- Die Parzellen Nr. 271 und 287 (Teilparzelle) sind Bestandteil des Bahngeländes. Sie werden ebenfalls in die Kernzone umgezont.
- Einteilung des Gebiets in drei Sektoren
- Präzisierung der Ziele und Rahmenbedingungen des DBP (Unterirdische Parkierung etc.)

Saatzucht

- Art. 17: Änderung der Gesamthöhe der Zone von 18 m auf 15 m, da der grösste Teil des Saatzucht-Projekts 15 m hoch ist.

Chemin de l'Eglise

- Im DBP «Chemin de l'Eglise» wird präzisiert, dass die Überbauung eine gemeinsame Erschliessung aufweisen muss.

Hafen

- Aufführen des Hafens nur noch im Gemeinderichtplan, da noch kein detailliertes Projekt vorliegt für einen Eintrag im ZNP und GBR. Wenn ein Bauprojekt zum geplanten Bootshafen vorliegt, kann eine entsprechende Zonenplanänderung nachgelagert zur OPR durchgeführt werden.

Weitere Änderungen

- Bezüglich Störfallvorsorge hatte sich herausgestellt, dass das Hallen-, Schwimm- und Strandbad der Region Murten seit einigen Jahren keine risikorelevanten Chemikalien mehr verwendet und darum jetzt im Geoportal nicht mehr als risikorelevante Anlage aufgeführt wird. Deshalb sind hierzu keine weiteren Abklärungen notwendig.



Neue Inhalte/Grundlagen

- Parkplatzkonzept
- Risikoanalyse Naturgefahren Dorfbach

Empfehlungen aus dem Gesamtgutachten, welche nicht umgesetzt wurden:

- Die vom BRPA empfohlene Verdichtungsstudie erachtet die Gemeinde als nicht notwendig an. In den Wohnzonen werden die geplanten Verdichtungen (Erhöhung Geschossflächenziffer, jedoch keine höheren Gebäude) den Charakter dieser Quartiere nicht stark verändern. In allen vier Entwicklungsgebieten muss anhand qualitätssichernden Verfahren die verträgliche Dichte aufgezeigt werden.

5.2.6

Informationsveranstaltungen Planungszonen und Teil-Auszonungen Sonderzone

Die betroffene Grundeigentümerschaft der Planungszonen und der Teil-Auszonungen der Sonderzone wurden am 2. und 3. Juni 2025 informiert über die vorgesehenen Massnahmen (siehe Kap.5.2.1 und Kap. 4.1).

5.3

Öffentliche Auflage

Vor dem Start der öffentlichen Auflage fand am 3.11.2025 ein öffentlicher Informationsanlass statt.

Die Öffentliche Auflage mit einer Dauer von 30 Tagen startet am 7.11.2025.

5.4

Genehmigung

Folgt.



A1 Tabelle Dimensionierung der Bauzonen

Zonentyp	Parzellen-Nr.	Überbaute Wohnzonen 2006 – 2021 in m2	Jahr der Überbauung	Unbebaute Fläche m2	Auszonungen m2
WS Sektor 1	31	692	2006		
	32	346			
	275	737			
	276	340			
	277	418			
	278	427			
	121	402	2009		
	122	407			
	125	479			
283	223				
WS	237	571	2018		
	63	510			
	110	817	2019		
	236	611			
	238	682			
	290	510			
252	545	2020			
WS	137			711	
	215			1'377	
	253			926	
	239			780	
	240			862	
	241			817	
WS Sektor 1	124			775	
	126			775	
WM	82			2'130	
MZ	47			929	
KZ	1			1'600	
	72			1'912	
	73			1'362	
	262			568	
	263			471	
	264			2'860	
WS Sektor 2 (ehemalige Sonderzone)	128				677
	129				249
	130				303
	131				653
	132				472
	133				585
	134				486
	141				413
	142				188
	143				231
	144				444
146				765	
147				927	
171				326	
Total	-	8'717		18'855	6'719
	mit Faktor 1.4 >	12'204			

Dimensionierung: 12'204 – 18'855 = - 6'651 m2 (>Überdimensionierung)

Überdimensionierung gelöst durch Auszonungen: 6'651 < 6'719