



Commune de Meyriez
Gemeinde Merlach

Ortsplanungsrevision

Öffentliche Auflage

Informationsanlass

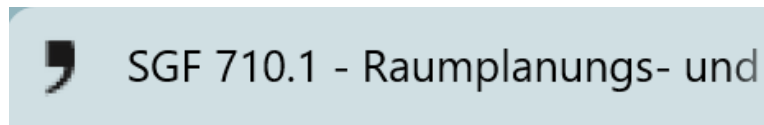
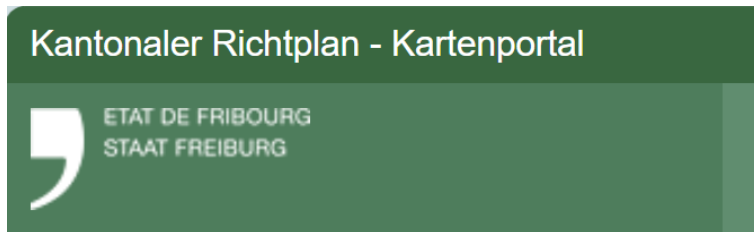
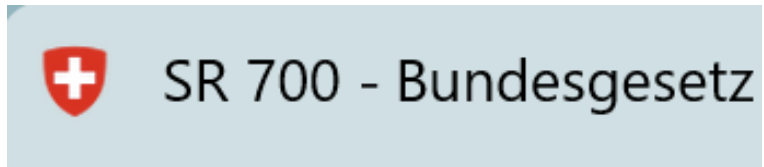
3. November 2025

Ablauf Informationsanlass

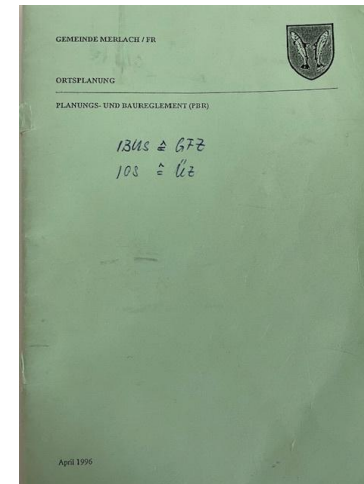
1. Begrüssung
2. Wieso Ortsplanungsrevision?
3. Planungsablauf
4. Inhalt Ortsplanung
5. Gesamtgutachten Vorprüfung
6. Dimensionierung der Bauzone / Planungszone
7. Inhalte OPR: Gemeinderichtpläne
8. Inhalte OPR: Zonennutzungsplan und Gemeindebaureglement
9. Fazit Ortsplanungsrevision
10. Weiteres Vorgehen
11. Fragen

2. Wieso Ortsplanungsrevision?

.... weil wir müssen:



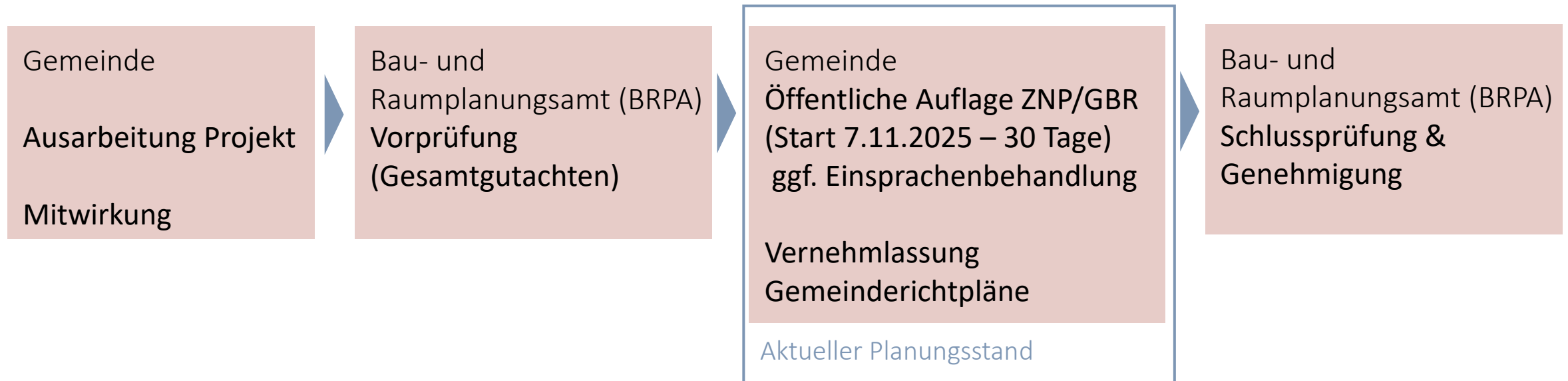
.... weil wir wollen:



Text aus Infoblatt Dez. 2015:
"... im Interesse einer nachhaltigen
Entwicklung der Gemeinde..."

3. Planungsablauf

Planungsablauf Nutzungsplanung und Gemeinderichtpläne



4. Inhalt Ortsplanung

Bestehend (1996)

Strassenrichtplan
→ behördenverbindlich

Nutzungsplanung

- Zonennutzungsplan (ZNP)
- Planungs- und Baureglement

→ grundeigentümergebunden

Seither zahlreiche übergeordnete Änderungen:

- Eidg. Raumplanungsgesetz
- Kant. Richtplan
- Reg. Richtplan
- Eidg. Gewässerschutzgesetz
- ...

Neu

→ Planungshorizont 15 Jahre

Richtplanung
Gemeinderichtplan
(Siedlung, Verkehr, Landschaft Energie)
→ behördenverbindlich

Nutzungsplanung

- Zonennutzungsplan (ZNP)
- Gemeindebaureglement (GBR)

→ grundeigentümergebunden

5. Gesamtgutachten Vorprüfung

- Gesamtgutachten der Vorprüfung (Bau- und Raumplanungsamt BRPA)

Service des constructions et de l'aménagement de CA
Bau- und Raumplanungsamt BRPA
Chauxmattgasse 17, 1701 Freiburg
Raumplanung
T +41 26 305 36 13
www.fr.ch/bpa

Unser Zeichen: KRS/
E-Mail: kyra.rogenstener@fr.ch

Freiburg, 21. November 2024

Gemeinde Merlach/Meyriez Gesamtrevision Ortsplanung
Gesamtgutachten zur Vorprüfung

1. Gegenstand	2
2. Hauptelemente	2
2.1. Allgemein	2
2.2. Dimensionierung (nach altem KantRP)	3
2.3. Planungsziele	4
2.4. Siedlungsstrategie (gemäss rechtskräftigem KantRP)	4
2.5. Zentrale Aspekte	5
3. Thematische Analyse	5
3.1. Siedlung	5
3.2. Mehrverabgabe	11
3.3. Energie	12
3.4. Natur, Landschaft und Umwelt	12
3.5. Kulturgüterschutz und archäologische Parameter	16
3.6. Mobilität	17
3.7. Erschließung	17
3.8. Detailbebauungspläne (DBP)	18
4. Schlussfolgerung	18
5. Weiteres Vorgehen	19
5.1. Einzureichende Unterlagen für die Schlussprüfung	19
5.2. Weitere Bestimmungen	19
Anhang 1: Zusammensetzung des Dossiers und Verfahren	21
Anhang 2: Liste der konsultierten Amtsstellen und Organe	22
Anhang 3: Zusammenfassung der Bedingungen und formellen Korrekturen	23
Anhang 4: Überprüfung der Dimensionierung der Bauzonen	24

Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement DIMT
Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, MOBILITÄT und Umwelt RIMU

- Konsultierte Amtsstellen

- > Amt für Energie, 30. Januar 2023 und 16. Februar 2024;
- > Amt für Kulturgüter, 02. Februar 2023 und 16. Januar 2024;
- > Amt für Archäologie des Kantons Freiburg, 28. Februar 2023 und 9. Februar 2024;
- > Freiburger Tourismusverband, 15. März 2023 und 29. Februar 2024;
- > SBB, 22. März 2023 und 26. April 2024;
- > TPF – Transport publics fribourgeois, 22. März 2023 und 22. März 2024;
- > Amt für Umwelt, 06. Februar 2024;
- > Groupe E, 17. Mai 2023 und 19. April 2024;
- > Swisscom, 25. Mai 2023 und 25. April 2024;
- > Grangeneuve, 13. Juni 2023 und 16. Januar 2024;
- > Amt für Mobilität, 21. Juli 2023;
- > Verband der Gemeinden des Seebezirks, 24. August 2023 und 10. Juni 2024;
- > Naturgefahrenkommission, 8. Mai 2024;
- > Wirtschaftsförderung, 21. Februar 2024;
- > Amt für Wald und Natur, 26. Februar 2024.

5. Gesamtgutachten Vorprüfung

Wesentliche Inhalte

- Grundsätzlich Stossrichtung der OPR nachvollziehbar: insbesondere die Massnahmen der Innenentwicklung
- Keine zweite Vorprüfung verlangt, trotz zahlreichen Korrekturen und Ergänzungen
- Überdimensionierte Bauzone → beheben der Überdimensionierung
- Erläuterungsbericht erfüllt Anforderungen noch nicht → für das Schlussprüfungsdossier nachbessern

6. Dimensionierung der Bauzone / Planungszone

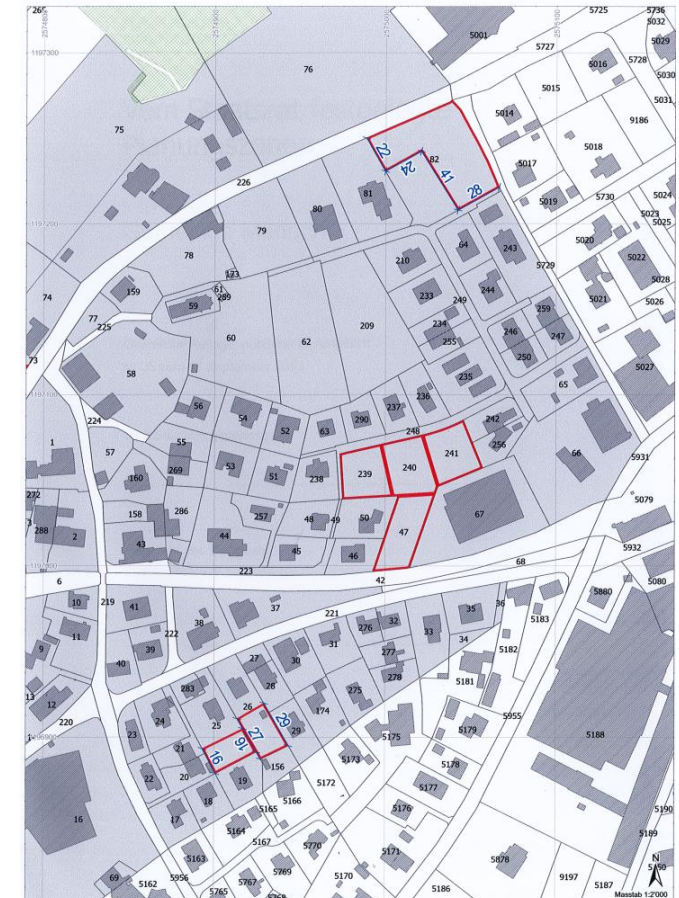
Öffentliche Auflage

- 1.9.2023: Öffentliche Auflage Planungszone durch Staatsrat für die überdimensionierten Gemeinden Auboranges, Chénens, Merlach und Semsales
- Zweck: Verbot von jeglichen Bauten, um Überdimensionierung zu lösen.
- Aufhebung: Genehmigungsentscheid RIMU über korrekte OPR

Sektor 02

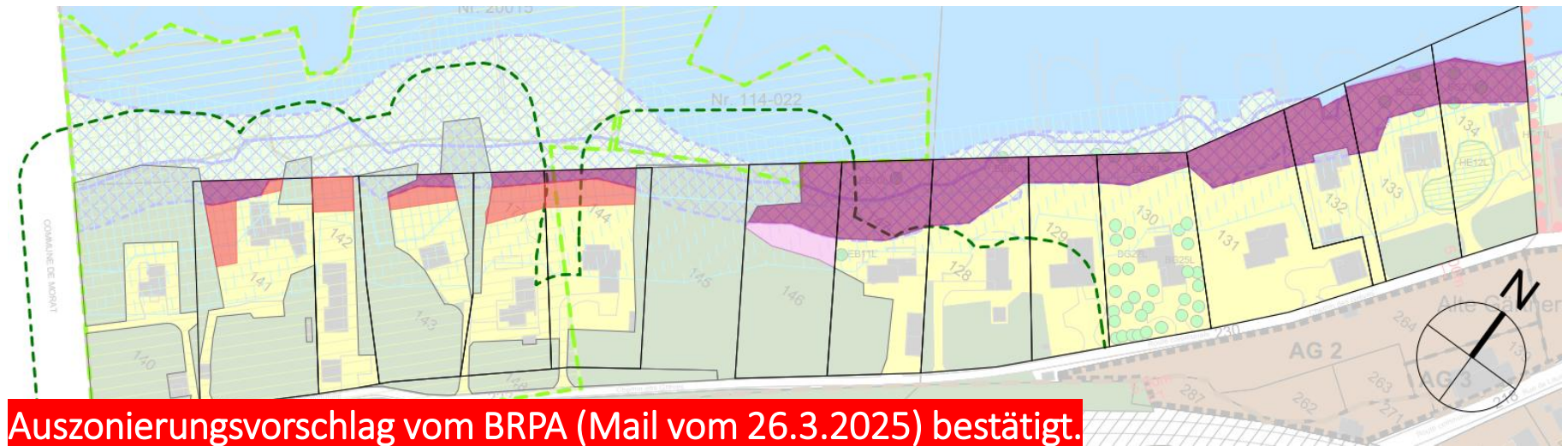


Sektor 01



6. Dimensionierung der Bauzone / Planungszone

Auszonungen
Sonderzone



5'352 m²

Auszonen Sonderzone aufgrund Gewässerraum

1'096 m²

Auszonen Sonderzone aufgrund Naturschutzgebiet und Waldabstand
(ca. Anteil 15% der Sonderzonefläche pro Parzelle)

271 m²

Auszonen Sonderzone aufgrund Waldabstand (Rest-Fläche Parzelle Nr. 146)

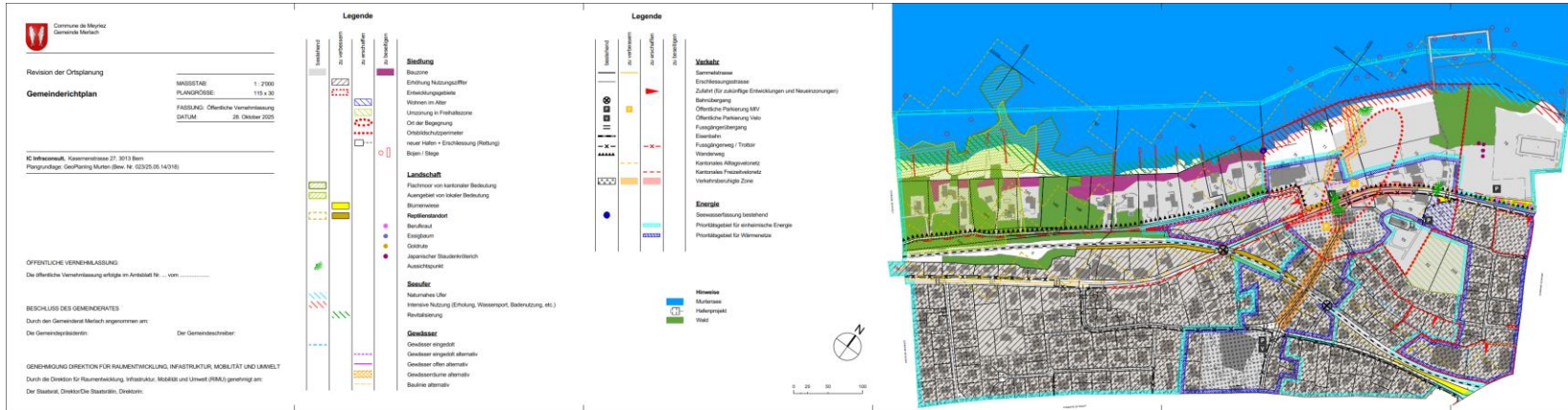
--- Waldabstand 20 m

--- Naturschutzperimeter

--- Gewässerraum Murtensee

--- Uferlinie mittlerer Hochwasserstand

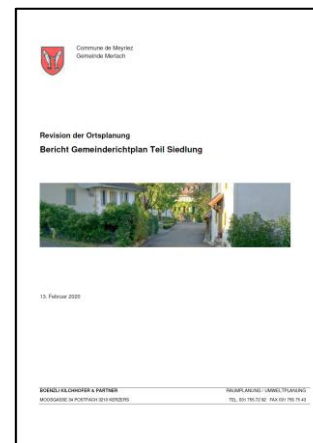
7. Inhalte OPR: Gemeinderichtplan



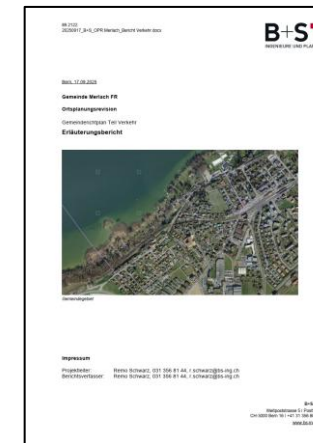
Plan



Bericht Energie



Bericht Siedlung

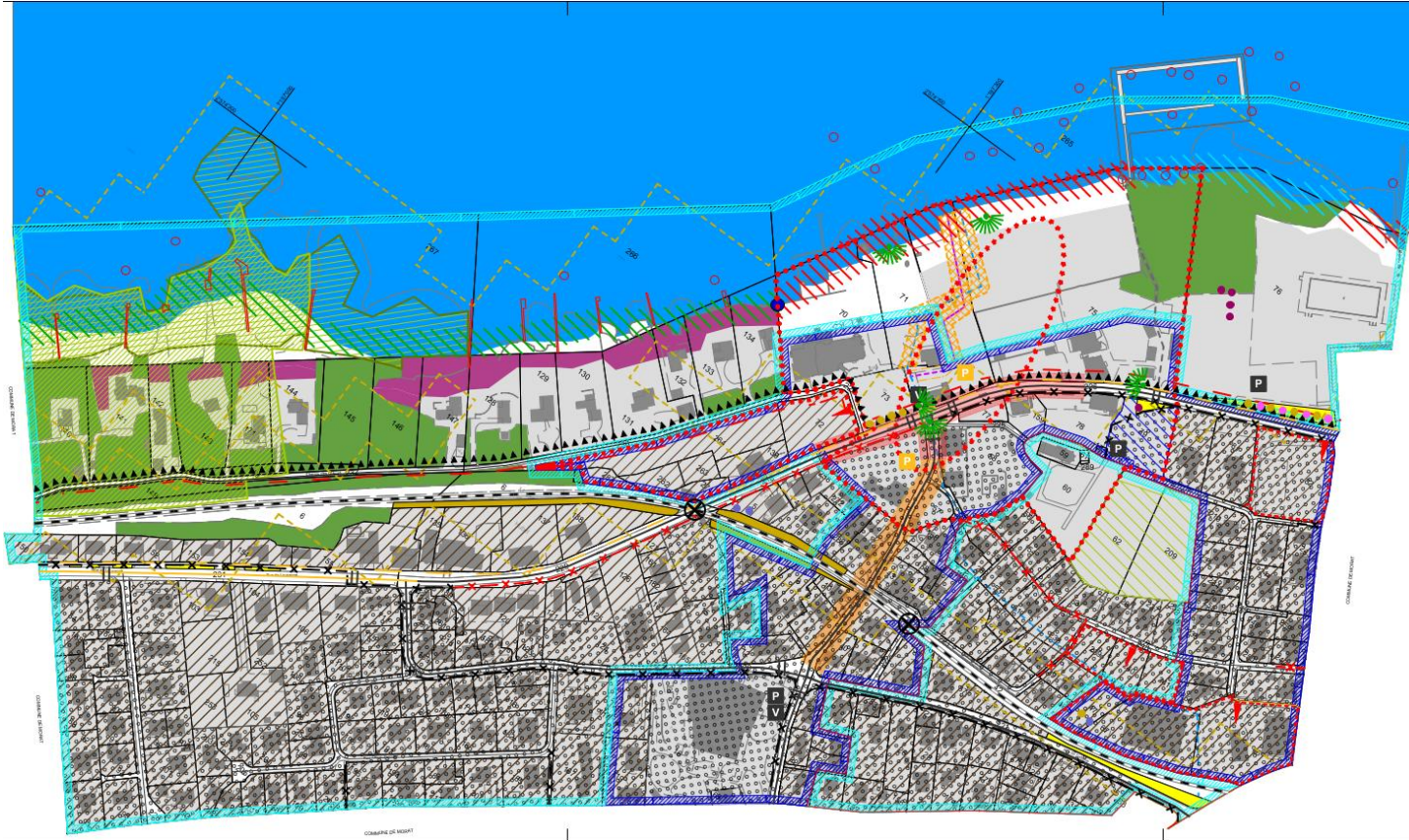


Bericht Verkehr



Bericht Landschaft

7. Gemeinderichtplan



Siedlung

- Entwicklungsgebiete
- Nachverdichtung Wohnzonen
- Bootshafen / Aufhebung Bojen

Landschaft

- Führung Dorfbach + Gewässerräume
- Seeufer (naturnah, intensiv, Revitalisierung)

Verkehr

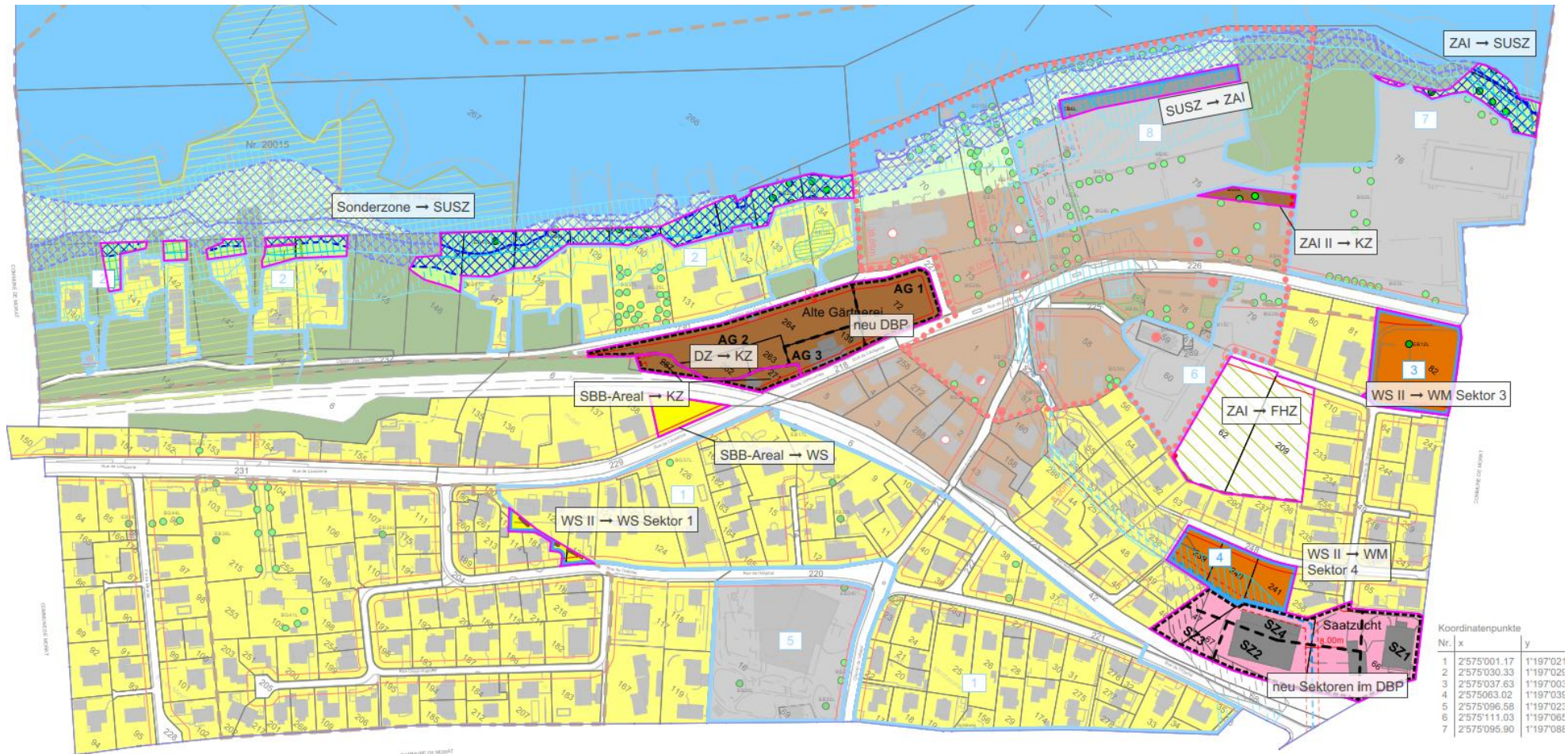
- Rue de Lausanne
- Trottoir, Velorouten

Energie

- Prioritätsgebiete für einheimische Energie und Wärmenetze

8. Zonennutzungsplan & Gemeindebaureglement

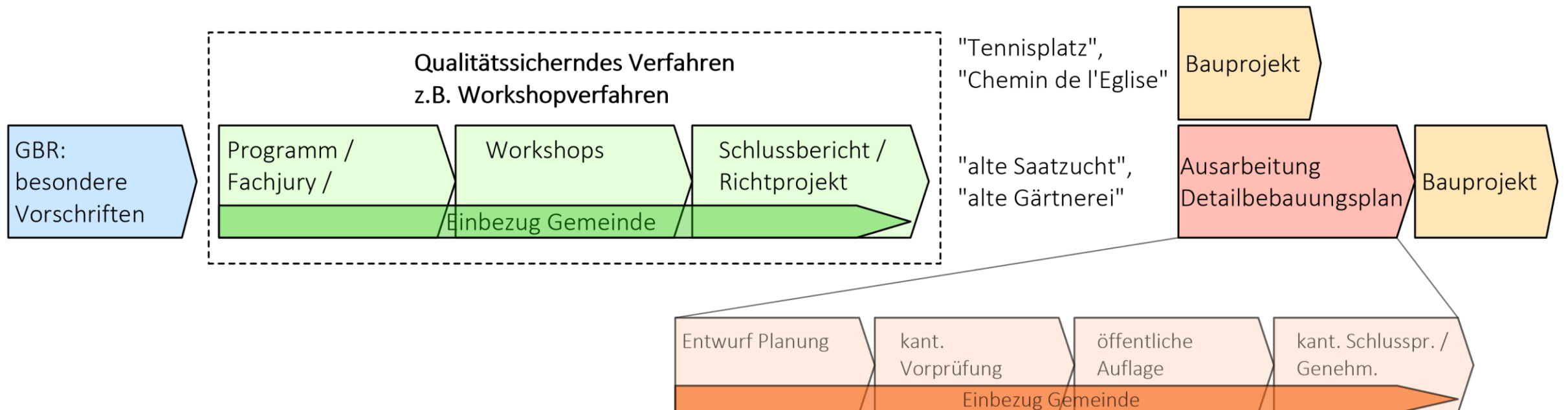
Übersicht
Änderungen ZNP



8. Zonennutzungsplan & Gemeindebaureglement

Input Qualitätssichernde Verfahren

Entwicklungsgebiete: «Tennisplatz», «Chemin de l'Eglise», «alte Saatzucht», «alte Gärtnerei»



8. Zonennutzungsplan & Gemeindebaureglement

Input Detailbebauungspläne (DBP)

Zweck

- Spezifische Planung eines Areals in Abweichung der Grundzone

Inhalt

- Plan
- Reglement (Spezielle Bauvorschriften)
- Erläuterungsbericht

Verfahren

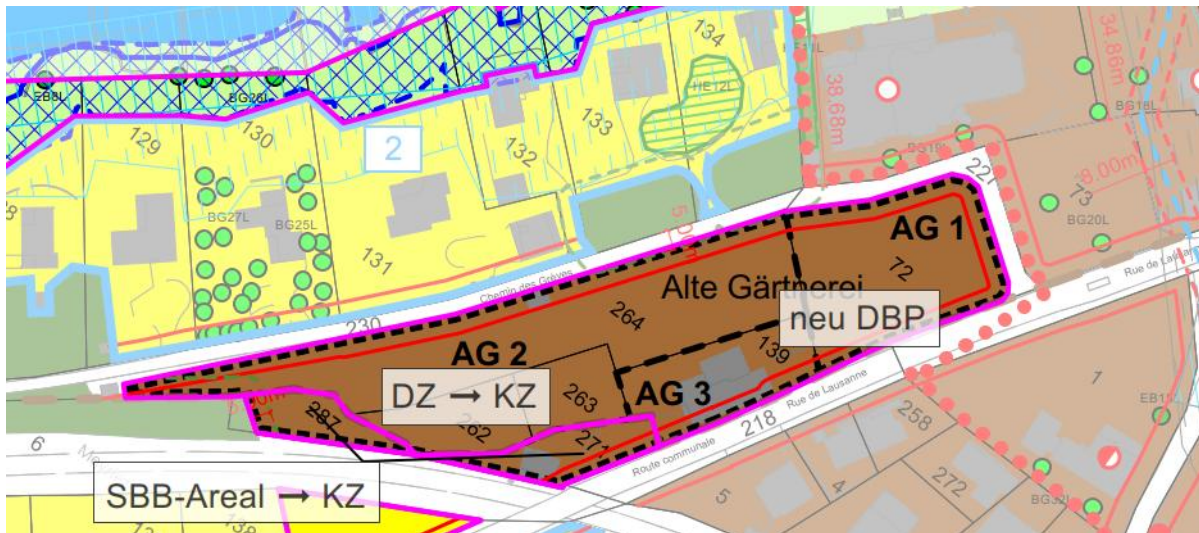
- Ähnliches Verfahren wie eine Ortsplanung
- Entwurf Planung → Kantonale Vorprüfung → Öffentliche Auflage → Kantonale Schlussprüfung und Genehmigung



8. Zonennutzungsplan & Gemeindebaureglement

Änderungen «Alte Gärtnerei»

Umzonungen ZNP



Gemeindebaureglement

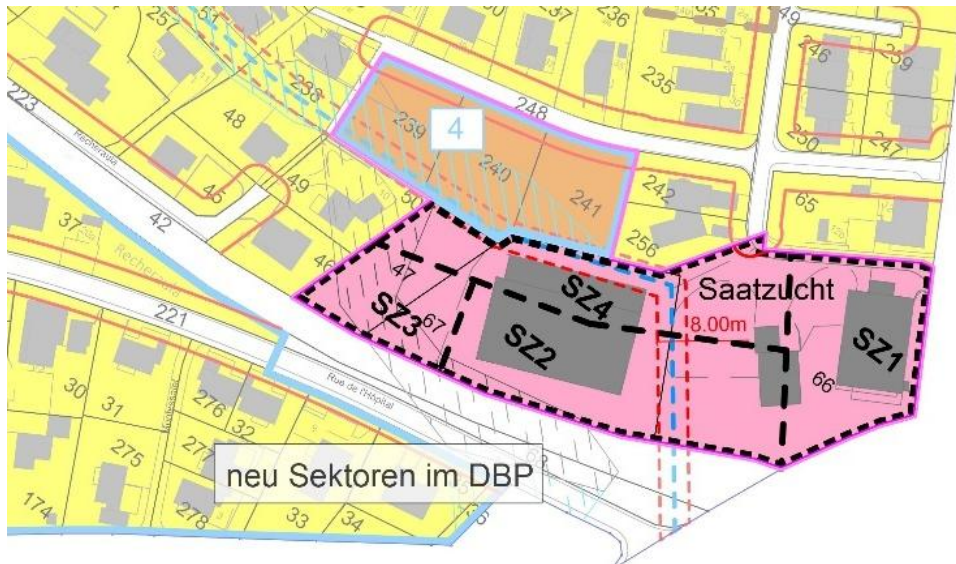
DBP-Pflicht neu (Art. 6 + 16)

- Rücksichtnahme aufs Ortsbild und Seeuferlandschaft
- Mögliche Gebäudehöhen in Abstimmung mit best. Bebauung Rue de Lausanne und Le Vieux Manoir festgelegt
- Keine Zweitwohnungen

8. Zonennutzungsplan & Gemeindebaureglement

Änderungen «Saatzucht»

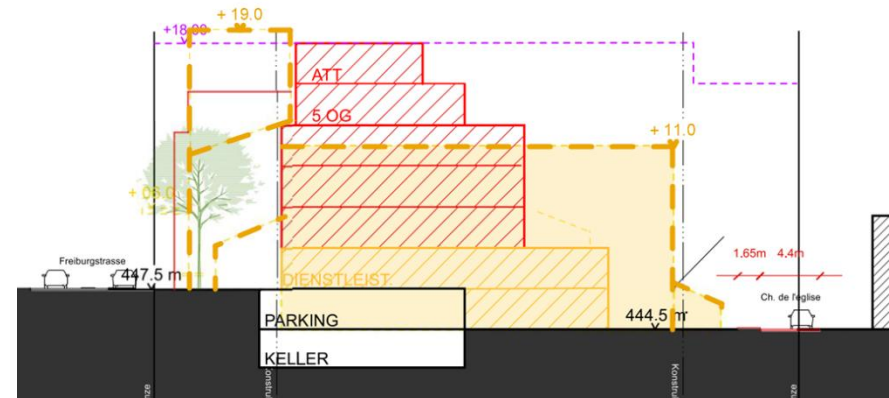
Anpassung ZNP



Gemeindebaureglement

DBP-Pflicht angepasst (Art. 17 Abs. 5)

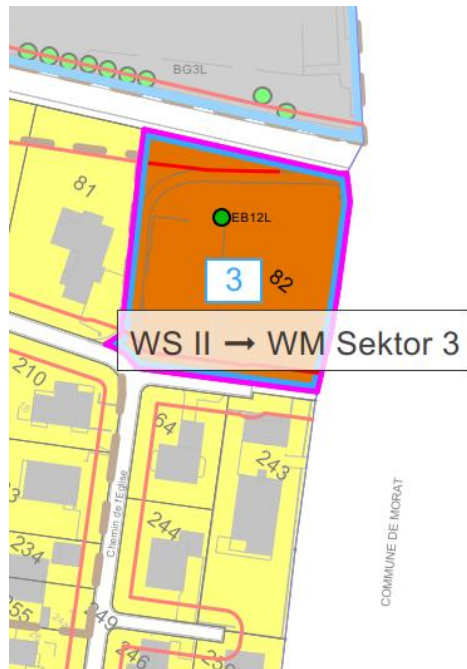
- verdichtete Überbauung mit hohen ortsbaulichen Qualitäten
- Festlegung von Sektoren mit unterschiedlichen Höhen
- Quartierverträgliche Erschliessung (Verkehrsstudie)



8. Zonennutzungsplan & Gemeindebaureglement

Änderungen «Tennisplatz»

Umzonung ZNP



Gemeindebaureglement

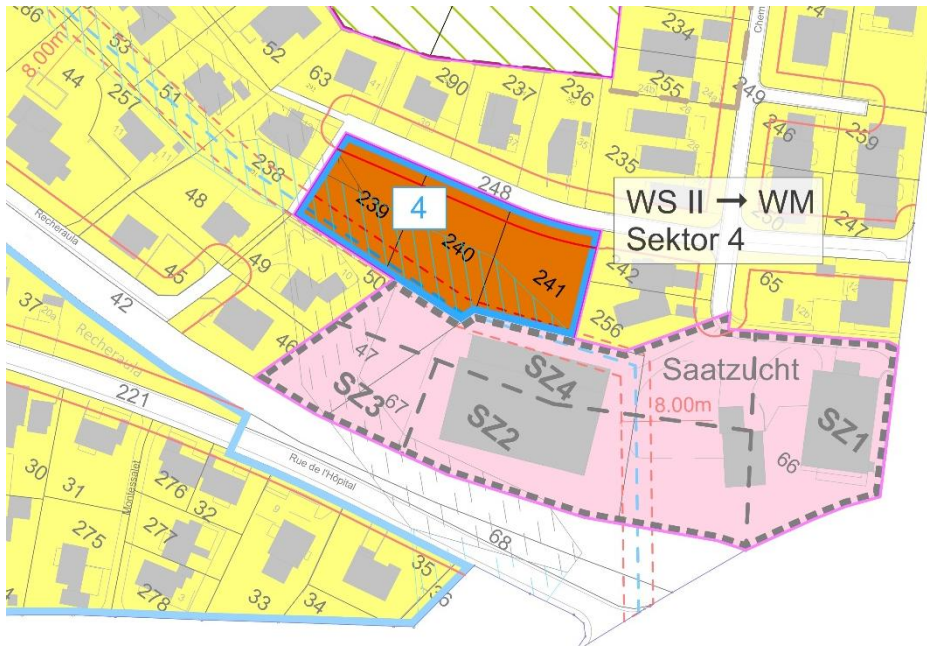
Neue Wohnzone mit mittlerer Dichte WM (Art. 19)

- Wohnnutzung mit Mehrfamilienhäusern
- Sektor 3 mit speziellen Bestimmungen
 - Soziale öffentliche und halböffentliche Nutzungen wie begleitetes Wohnen, Kita, Praxen etc.
 - Erschliessung ab Lausannestrasse
 - Höhenkote abgestimmt auf bestehendes Quartier Chemin de l'Eglise

8. Zonennutzungsplan & Gemeindebaureglement

Änderungen «Chemin de l'Eglise»

Umzonung ZNP



Gemeindebaureglement

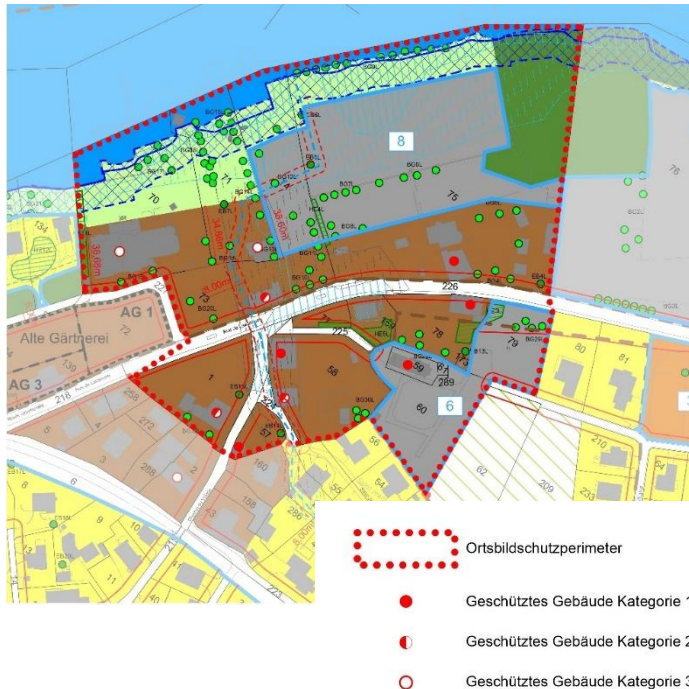
Neue Wohnzone mit mittlerer Dichte WM (Art. 19)

- Wohnnutzung mit Mehrfamilienhäuser
- Sektor 4 mit speziellen Bestimmungen
 - Gemeinsam geplante Wohnüberbauung
 - Quartierverträgliche Erschliessung (Verkehrsstudie)
 - Hochwasserschutz

8. Zonennutzungsplan & Gemeindebaureglement

Weitere Änderungen

Ortsbilschutzperimeter im ZNP



Gemeindebaureglement

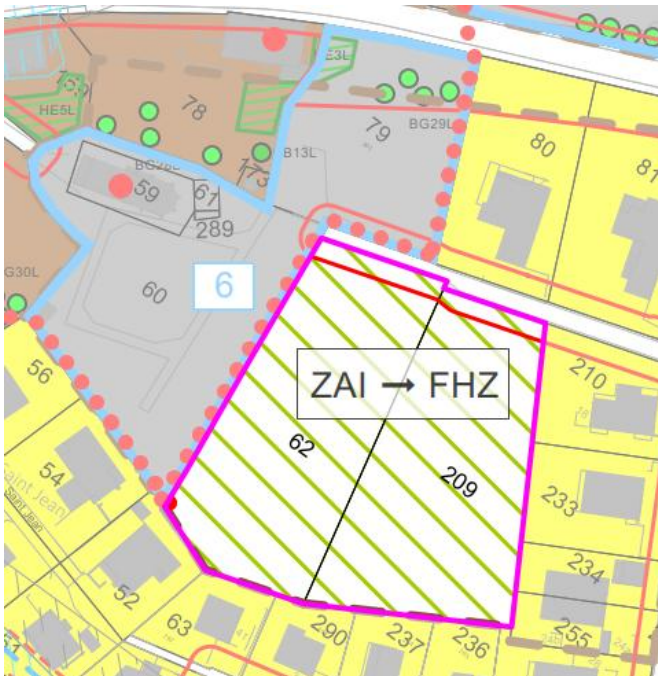
Neuer Artikel Ortsbilschutzperimeter (Art. 7)

- Historischer Dorfkern
- Regelung Ersatzbauten
- Neubauten möglich, wenn positive Beurteilung durch Fachberatung inkl. Amt für Kulturgüter
- Regelung Anpassungen an bestehenden Gebäuden sowie an der Topographie

8. Zonennutzungsplan & Gemeindebaureglement

Weitere Änderungen

Umzonung ZAI → Freihaltezone



Gemeindebaureglement

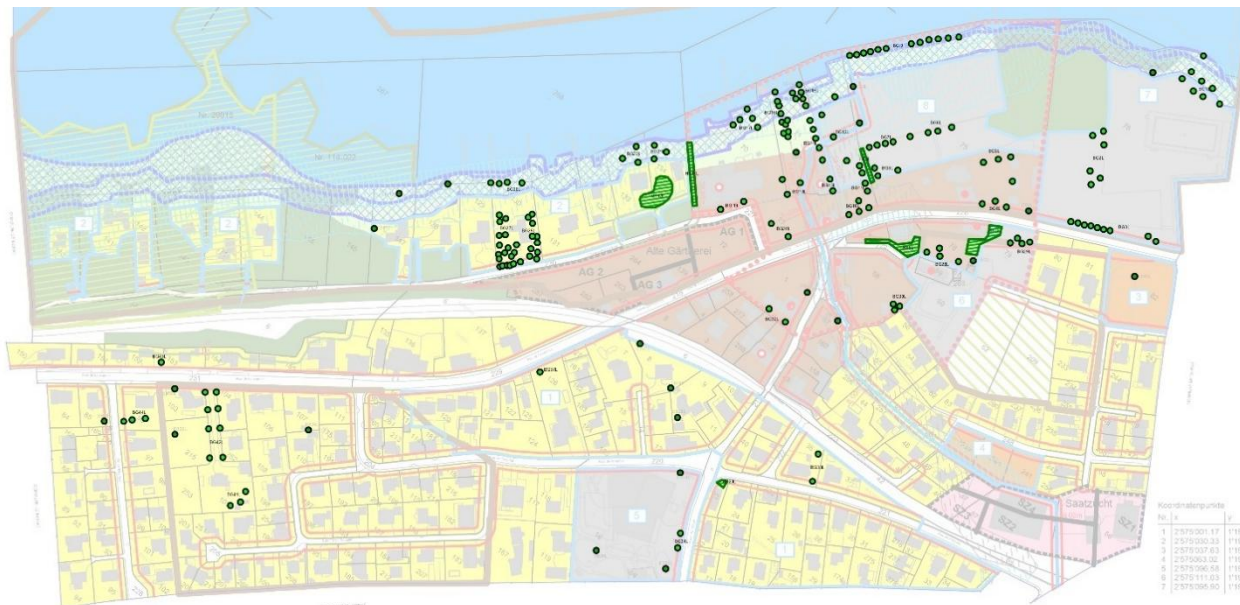
Neuer Artikel Freihaltezone (Art. 21)

- Erhalt Grün- und Freiflächen innerhalb Bauzone
- Allgemeines Bauverbot
- Ausnahmen: zweckgebundene Bauten (z.B. Kinderspielplätze, Fusswege, Ruheplätze)

8. Zonennutzungsplan & Gemeindebaureglement

Weitere Änderungen

Schutz der Gehölze ausserhalb Waldareal (Art. 9)



● ● ●  Geschütztes Gehölz ausserhalb des Waldareals in der Bauzone

- Gehölz (Einzelbaum, Baumgruppe, Hecken) wurde in Vorinventar erfasst und als schützenswert oder nicht schützenswert eingestuft.
- Die schützenswerten Gehölze sind neu im ZNP eingetragen und im GBR beschrieben.

8. Zonennutzungsplan & Gemeindebaureglement

Weitere Änderungen

Naturschutzperimeter (Art. 10)



Schutz der Gebiete

1. Murtenseeufer
(Flachmoor von kant. Bedeutung)
2. Fin de Dy
(Auengebiet von lok. Bedeutung)

> Grundsätzlich keine Neubauten erlaubt.

Ausnahmen:

- Unterhalt Biotop
- Forstwirtschaft
- Wissenschaftliche Forschung

8. Zonennutzungsplan & Gemeindebaureglement

Weitere Änderungen

Waldabstandslinien

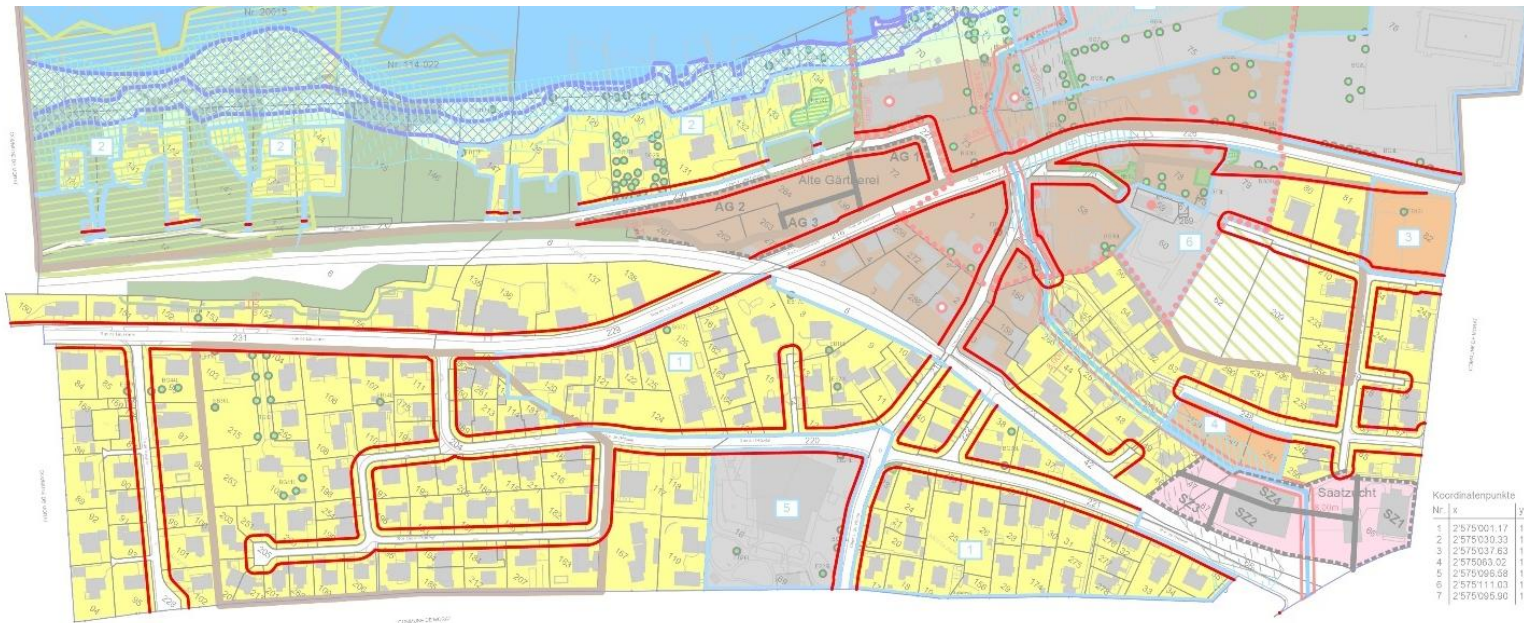


- Festlegung von Waldabstandslinien (5 m) für kleinere Waldflächen in Abweichung vom üblichen Waldabstand (20 m)

8. Zonennutzungsplan & Gemeindebaureglement

Weitere Änderungen

Bauabstandslinien



- Umsetzung Mobilitätsgesetz (5 m Strassenabstand ab Fahrbahnrand)

8. Zonennutzungsplan & Gemeindebaureglement

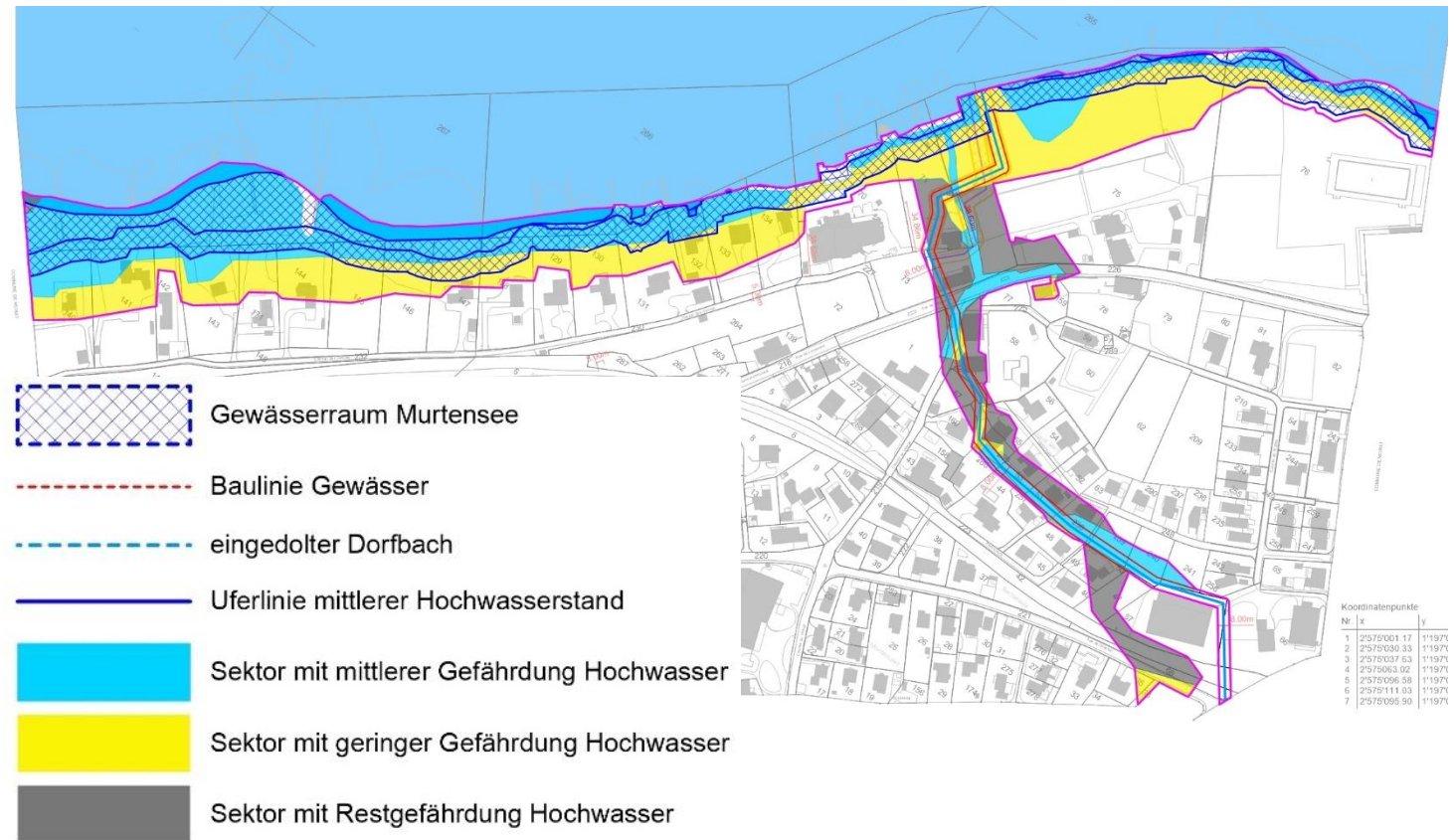
Weitere Änderungen

Raumbedarf der Gewässer (Art. 13)

- Gewässerraum ab Uferlinie 15 m
- Bauabstand von 4 m beim eingedolten Dorfbach

Naturgefahren (Art. 14)

- Mittlere Gefährdung
- Geringe Gefährdung
- Restgefährdung



8. Zonennutzungsplan & Gemeindebaureglement

Änderungen Gemeindebaureglement

Generelle Änderungen

- Keine max. Gebäudelängen mehr festgelegt
- Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB¹)
 - Geschossflächenziffer (GFZ) anstatt Ausnützungsziffer (AZ)
 - > Unterschied: GFZ beinhaltet auch unterirdische Flächen
 - Begriff Gesamthöhe ersetzt Gebäudehöhe

¹ Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

8. Zonennutzungsplan & Gemeindebaureglement

Änderungen Gemeindebaureglement

Kernzone (KZ) (Art. 16)

- Dorfzone heisst neu Kernzone
- Nutzung bleibt gleich
- Nutzungsmass wird leicht erhöht
- Gebäudehöhen werden den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst



Bauvorschriften	Alt	Neu
ÜZ ¹	0.35	0.40
AZ/GFZ ²	0.45 AZ (ca. 0.6 GFZ)	1.0 GFZ
Gesamthöhe ³	7.5 m	11 m

¹ ÜZ = Überbauungsziffer

² AZ = altrechtlich, Ausnützungsziffer (nur oberirdisch)
GFZ = IVHB, Geschossflächenziffer (inkl. Untergeschoss)

³ vorher Gebäudehöhe (minimaler Unterschied)

8. Zonennutzungsplan & Gemeindebaureglement

Änderungen Gemeindebaureglement

Mischzone (MZ) (Art. 17)

- Nutzung leicht flexibler (Wohnen im EG nicht mehr ausgeschlossen)
- Nutzungsmass präzisiert aufgrund QS-Verfahren Saatzucht
- Gewerbenutzungen: mind. 10 %, max. 20 %
- Keine Zweitwohnungen zugelassen



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

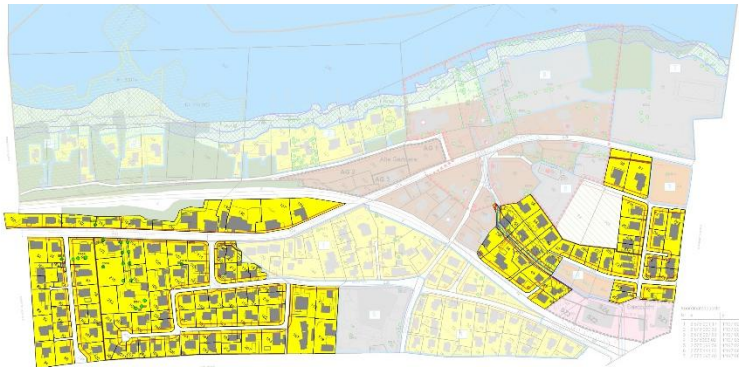
8. Zonennutzungsplan & Gemeindebaureglement

Änderungen Gemeindebaureglement

→ Die bisherige WS II wird neu zur WS.

Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte (WS) (Art. 18)

- Nutzung flexibler
 - Alt: alleinstehende Einzelwohnhäuser (EWH) mit max. 2 Whg.
 - Neu: freistehende oder zusammengebaute EWH ohne max. Anzahl Whg.



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

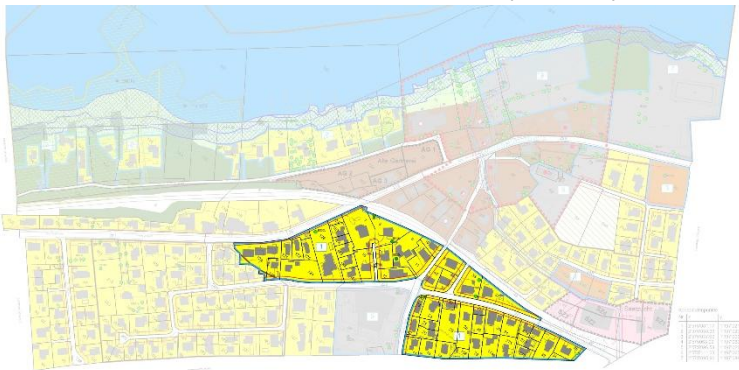
8. Zonennutzungsplan & Gemeindebaureglement

Änderungen Gemeindebaureglement

→ Die bisherige WS I wird neu zur WS Sektor 1.

Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte (WS) (Art. 18) – Sektor 1

- Nutzung flexibler
 - Alt: alleinstehende EWH mit max. 2 Whg.
 - Neu: freistehende oder zusammengebaute EWH ohne max. Anzahl Whg. und Mehrfamilienhäuser (MFH)



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
Gesamthöhe	9.5 m	9.5 m

8. Zonennutzungsplan & Gemeindebaureglement

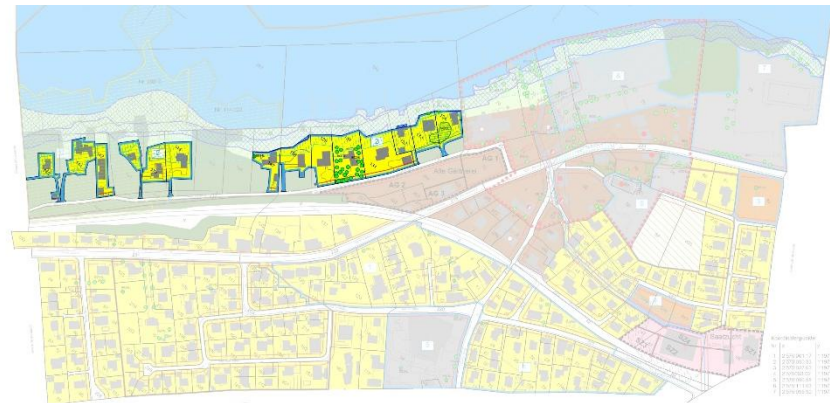
Änderungen Gemeindebaureglement

Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte (WS) (Art. 18) – Sektor 2 (ehemalige Sonderzone)

- Wiederaufbau möglich nach Zerstörung durch Naturgewalten
- Präzisere Formulierung bezüglich Erweiterungen:
Ab dem Jahr 2006 sind Erweiterungen der Geschossfläche von insgesamt max. 30 % zulässig, soweit die bestehenden Hecken-, Wald- und Seeuferabstände nicht verringert werden.

→ Die bisherige Sonderzone wird neu zur WS Sektor 2.

Bauvorschriften	Alt Sonderzone Neu WS Sektor 2
Grenzabstand	mind. 4 m
Gesamthöhe	7.5 m



8. Zonennutzungsplan & Gemeindebaureglement

Änderungen Gemeindebaureglement

Wohnzone mittlerer Besiedlungsdichte (WM) (Art. 19)

- Neue Zone für Gebiet „Chemin de l’Eglise“ und „Tennisplatz“
- Nutzung: Mehrfamilienhäuser inkl. Gewerbe mit Quartiercharakter ohne übermässige Emissionen
- Nutzungsmass abgestimmt aufgrund Projekte „Chemin de l’Eglise“ und „Tennisplatz“

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



8. Zonennutzungsplan & Gemeindebaureglement

Änderungen Gemeindebaureglement

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

- Aufteilung der bisherigen ZAI I und II in ZAI Sektoren 5 – 8
- Vereinfachung der Bestimmungen



ZAI Sektor	5	6	7	8
Zweck	Spital/ Pflegeheim	Kirche, Friedhof	Schwimm- bad	Park- anlage
Bauweise	offen			
ES-Stufe	II			
ÜZ	0.5	n.a.	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 Attika max. 20 m Gebäude mit Attika max. 23.5 m	n.a.	12.5	3.5

8. Zonennutzungsplan & Gemeindebaureglement

Änderungen Gemeindebaureglement

Seeuferschutzzone (SUSZ)
(Art. 22)

→ Streichung von Vorschriften bezüglich eines öffentlichen Seeuferwegs (Abs. 1 aGBR) und des vorgelagerten Schilfbestand (Abs. 3+4 aGBR)

9. Fazit OPR

aus Sicht des Planungsbüros

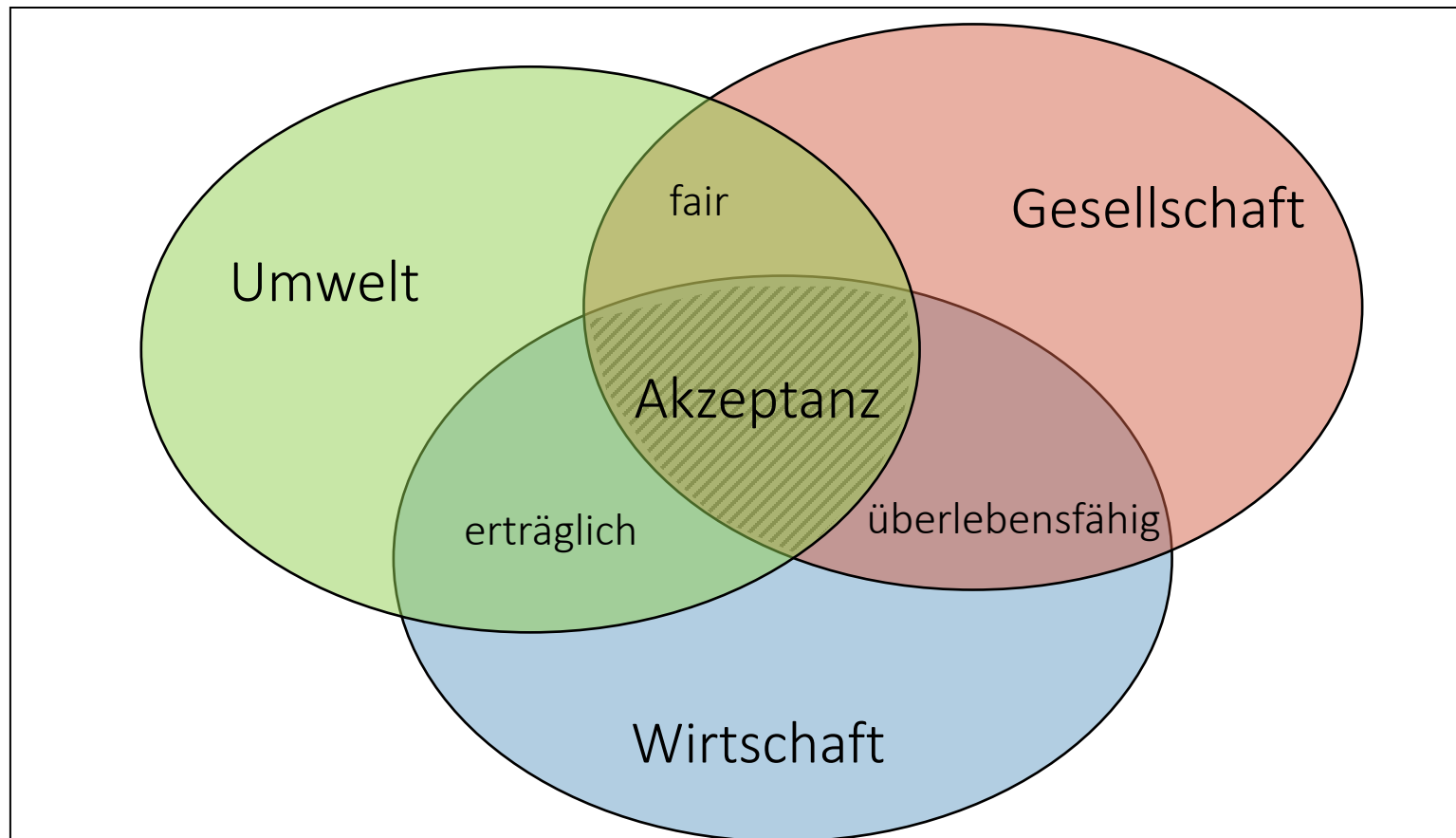
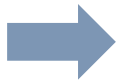
- **Gesamtheitlicher Ansatz:** Siedlungsentwicklung, Landschaft/Natur, Verkehr und Energie
- **Notwendigkeit der Revision:** 30-jährige Ortsplanung, Anpassung an heutige Bedürfnisse und Gesetze
- **Partizipation:** Zwei Mitwirkungsverfahren, davon ein „Dorfgespräch“ mit Espace Suisse
- **Zusammenarbeit:**
 - Intensive, konstruktive Zusammenarbeit mit der Planungskommission/Gemeinderat
 - Lösungsorientierter Dialog mit kantonalen Ämtern
- **Ergebnis:**
 - Verträgliche Innenentwicklung als Teil der Region Murten
 - Voraussetzungen für ortsbildverträgliche Entwicklung durch qualitätssichernde Verfahren
 - Genehmigungsfähig: keine zweite Vorprüfung verlangt
 - Robuste Planung

9. Fazit OPR

Übergeordnete (gesetzl.) Rahmenbedingungen
Bund, Kanton, Region, Gemeinde



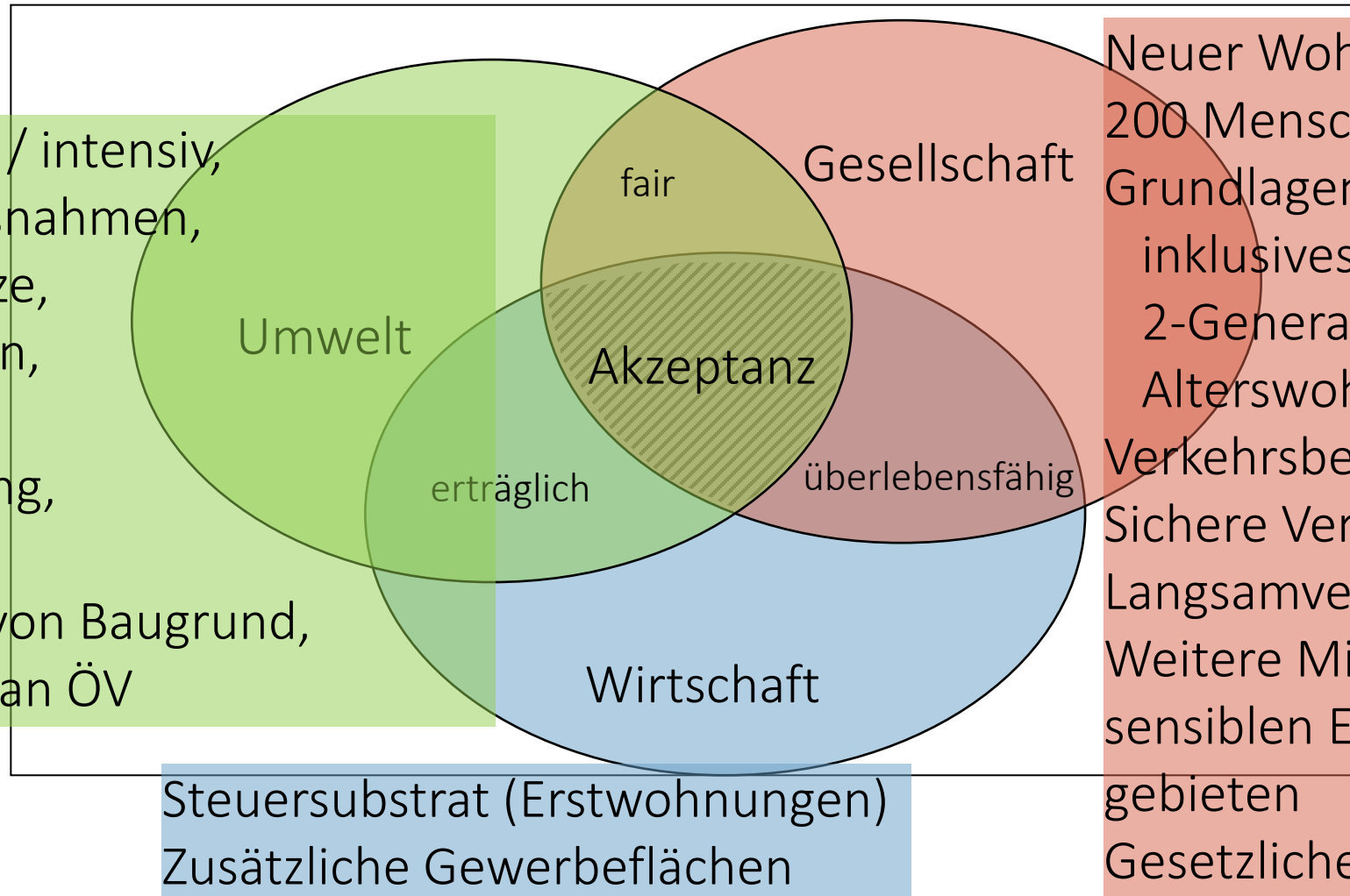
Bestand
Siedlung
Quartier
Infrastruktur
Verkehr
Bevölkerung
Wirtschaft
Natur
Landschaft



Flughöhe
Schweiz
Kanton
Region
Gemeinde
Nachbarschaft
Grundstück

9. Fazit OPR

Seeufer: naturnah / intensiv,
Biodiversitätsmassnahmen,
Geschützte Gehölze,
invasive Neophyten,
"Steinwüsten",
Energierichtplanung,
Ortsbildschutz,
erhöhte Nutzung von Baugrund,
Verdichtung nahe an ÖV



Neuer Wohnraum für ca.
200 Menschen,
Grundlagen schaffen für
inklusives Projekt,
2-Generationenhäuser,
Alterswohnungen,
Verkehrsberuhigung,
Sichere Verkehrsweg für
Langsamverkehr,
Weitere Mitsprache bei
sensiblen Entwicklungs-
gebieten
Gesetzliche Vorgaben
erfüllt

10. Weiteres Vorgehen

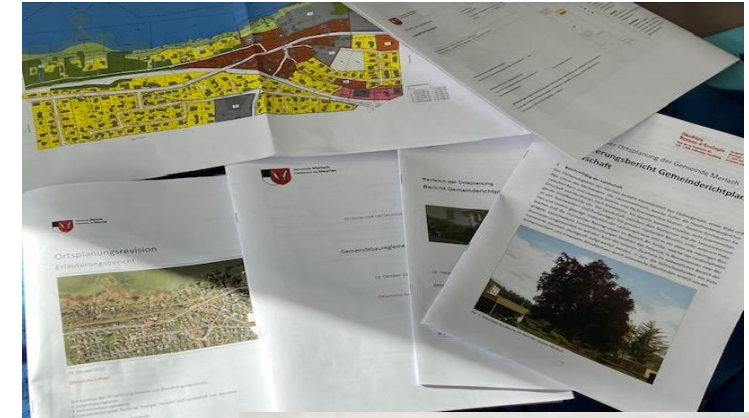
→ Öffentliche Auflage:

30 Tage ab 7. November [Homepage/Gemeinde/Oberamt](#)

→ Vernehmlassung: Bemerkungen und Vorschläge zu den Richtplänen

→ **Einsprache:** Zonennutzungsplan und Gemeindebaureglement
Legitimation: direkte Betroffenheit = spezifische Beziehungsnähe und schutzwürdiges Interesse = praktischer Nutzen aus der Änderung
≠ ein allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts (obliegt den kantonalen Behörden)

→ **Schlussprüfung (BRPA) / Genehmigung + evtl. Beschwerdeentscheid (RIMU) bei Beschwerdeführung**



11. Verständnisfragen



Commune de Meyriez
Gemeinde Merlach

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit