



Commune de Meyriez
Gemeinde Merlach

Revision der Ortsplanung Bericht Gemeinderichtplan Teil Siedlung



15. Dezember 2022

VORPRÜFUNG

Inhalt

1. Allgemeine Erläuterungen	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Grundlagen	3
2. Erläuterungen Richtplan	4
2.1 Zielsetzungen Ortsentwicklung / Siedlung / Wohnen	5
3. Massnahmen Richtplan Siedlung	6
3.1 Umgestaltung Alte Gärtnerei	6
3.2 Entwicklungsgebiet «ehemalige Saatzucht»	7
3.3 Aufzonungen Wohnzonen	8
3.4 Nachverdichtung Wohnzonen	9
3.5 Wohnen im Alter	10
3.6 Ort der Begegnung	11
3.7 Neuer Hafen / Aufhebung Bojen	12
4. Genehmigungsvermerke	13

1. Allgemeine Erläuterungen

1.1 Ausgangslage

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

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

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

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

1.2 Grundlagen

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

2. Erläuterungen Richtplan

Aufbau Gemeinderichtplan	<p>Der Gemeinderichtplan für die Gemeinde Merlach ist thematisch in vier Teile gegliedert: Teil Siedlung, Teil Energie, Teil Verkehr und Teil Landschaft. Die verschiedenen Themen wurden von unterschiedlichen Fachplanern erarbeitet. Zu jedem Teil wurde nebst dem Richtplan¹ auch ein entsprechender Bericht verfasst.</p> <p>Der Gemeinderichtplan Teil Siedlung + Energie ist im Massstab 1:2'000 dargestellt. Er gibt einerseits die heute gültigen Festlegungen wieder. Andererseits enthält der Plan die räumliche Zuordnung der angestrebten Entwicklungsziele.</p> <p>Der vorliegende Bericht beschreibt den Gemeinderichtplan zum Teil Siedlung und enthält die verschiedenen Richtplanprojekte. Die einzelnen Projektblätter sind wie folgt aufgebaut:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ausgangslage / Kurzbeschreibung- Zielsetzungen- Priorität- Massnahmen
Rechtliche Stellung	<p>Der Gemeinderichtplan Siedlung dient als Steuerungs- und Koordinationsinstrument für alle Belange, welche im Zusammenhang mit der angestrebten Siedlungsentwicklung stehen. Der Richtplan legt die Entwicklungsziele der Gemeinde und deren zukünftige territoriale Gestaltung fest (Art. 40 RPBG). Der Richtplan wird mit der Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 81 RPBG).</p>
Ausgangslage allgemein	<p>Der Richtplanteil Siedlung zeigt Entwicklungsziele des Siedlungsbereichs über den 15-jährigen Horizont des Zonennutzungsplans hinaus. Er bildet die Grundlage für die anstehende Revision des Zonennutzungsplans sowie für die längerfristige Siedlungsentwicklung der Gemeinde. Er basiert auf den in der Vorstudie vom Juli 2016 definierten Zielsetzungen.</p>
Ausgangslage Bauzonendimensionierung	<p>Aus den Gutachten zur Vorstudie und zum Revisionsprogramm war noch zu entnehmen, dass die Gemeinde Merlach zu grosse Baulandreserven aufweist. Die Ausgangslage damals war die Berechnung der Bauzonenentwicklung zwischen 2001 und 2015, welche 4686 m² betrug. Eine aktuelle Berechnung (2006 bis 2021) ergibt neu eine deutlich grössere Bauzonenentwicklung von 8'717 m². Dies aufgrund eines grösseren Gebiets, welches inzwischen überbaut wurde.</p> <p>Die mit dem Faktor von 1.4 berechnete mögliche Bauzonengrösse von 12'204 m² gegenüber der Grössenordnung der unbebauten Grundstücke von 8'642 m² lässt den Schluss zu, dass die Gemeinde heute keine überdimensionierte Bauzone aufweist.</p> <p>Mit dieser aktuellen Ausgangslage sind im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung keine Auszonungsmassnahmen vorzunehmen.</p>
Erschliessungsprogramm	<p>Sämtliche Baugebiete einschliesslich der unüberbauten (Teil-)Grundstücke sind groberschlossen. Daher muss kein Erschliessungsprogramm erstellt werden.</p>

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

2.1 Zielsetzungen Ortsentwicklung / Siedlung / Wohnen

Zielsetzungen

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

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

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

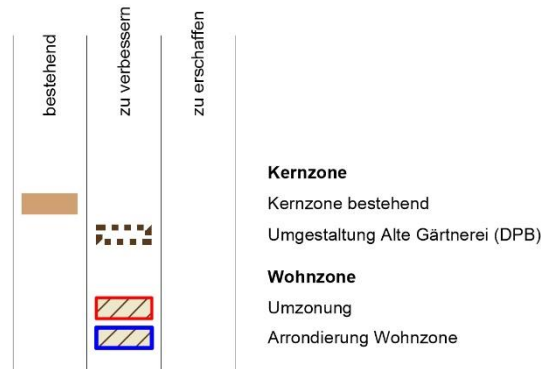
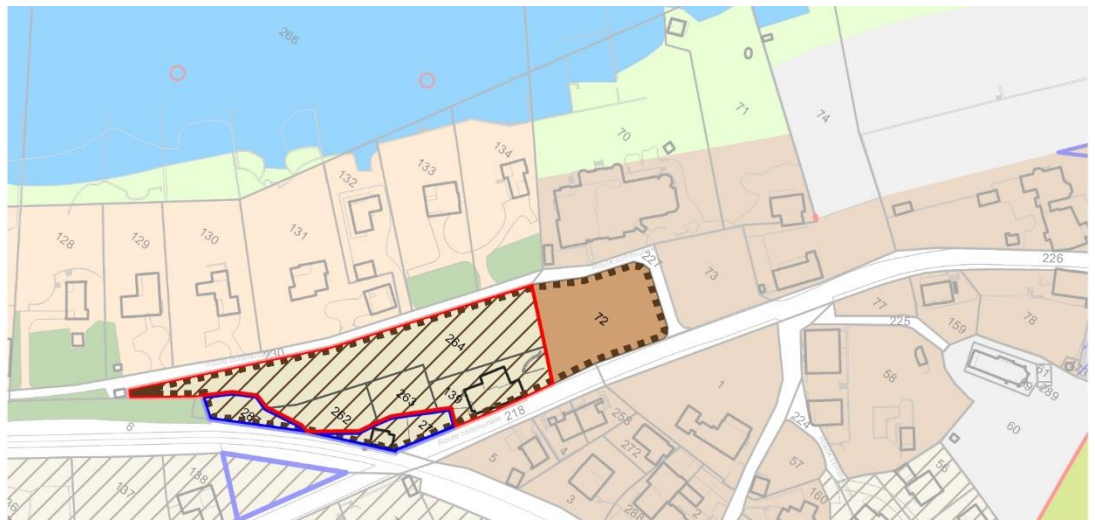
3. Massnahmen Richtplan Siedlung

3.1 Umgestaltung Alte Gärtnerei

Ausgangslage

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

Die Bauherrschaft hat alle erforderlichen Landerwerbe innerhalb des Perimeters getätigt.



Zielsetzungen

- Planungsrechtliche Voraussetzungen schaffen für eine massvolle und gut integrierte Überbauung Gebiet Alte Gärtnerei zur Erhaltung des Hotels mit Rücksichtnahme auf die umliegenden Gebiete

Priorität

1

Massnahmen

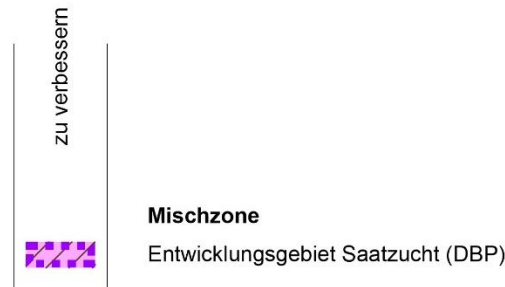
- Qualitätsicherndes Verfahren durchführen als Grundlage für die Bestimmungen des Detailbebauungsplans (DBP)
- Neuschaffung DBP
- Umzonung Gebiet ehemalige Gärtnerei in eine Wohnzone Arrondierung des Perimeters im Süden durch geringfügige Einzonungen von SBB-Areal

3.2 Entwicklungsgebiet «ehemalige Saatzeit»

Ausgangslage

Der Betrachtungsperimeter umfasst das Areal der ehemaligen Saatzeit.

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



Zielsetzungen

- Massvolle und gut integrierte Überbauung Perimeter ehemalige Saatzeit mit Rücksichtnahme auf die umliegenden Gebiete

Priorität

1

Massnahmen

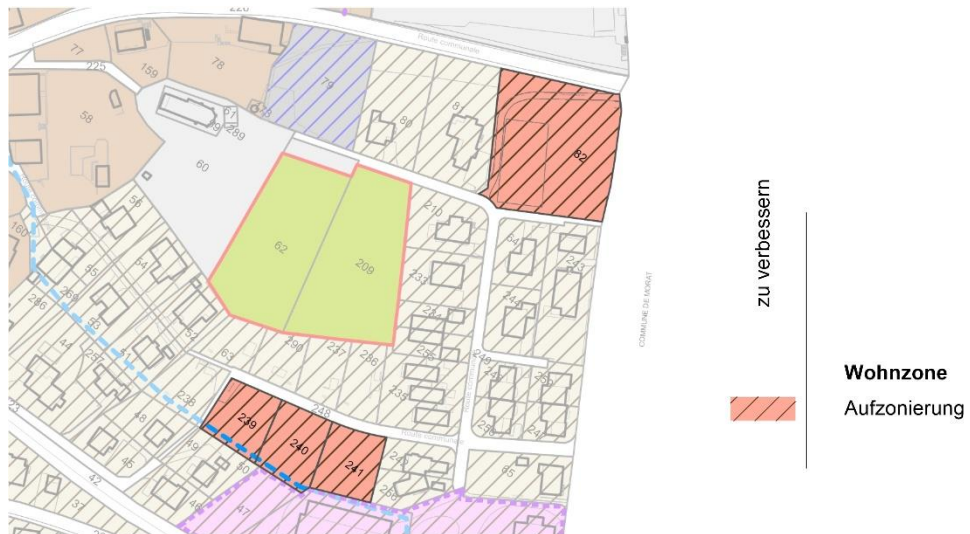
- Qualitätssicherndes Verfahren durchführen als Grundlage für die Bestimmungen des DBP Saatzeit
- Neuschaffung DBP für Gebiet Saatzeit

3.3 Aufzonungen Wohnzonen

Ausgangslage Zwei der wenigen noch unbebauten Gebiete sollen stärker nach innen verdichtet werden können.

Gebiet Chemin de l'église (Parzellen Nr. 239, 240, 241): Diese unüberbauten Parzellen liegen nördlich der ehemaligen Saatzucht in einem Wohnquartier. Aufgrund der Nähe zum Areal der ehemaligen Saatzucht kann aus Sicht der Ortsbildverträglichkeit eine höhere Dichte gegenüber den umliegenden Wohnparzellen angestrebt werden.

Projekt «Schöffler-Stiftung» (Parzelle Nr. 82): Der Grundeigentümer beabsichtigt, auf der Parzelle des ehemaligen Tennisplatzes ein inklusives Wohnprojekt für ältere Menschen oder Menschen mit Beeinträchtigungen inkl. weiteren dazu passenden Nutzungen zu realisieren.



Zielsetzungen - Verträgliche Nachverdichtung von grösseren unbebauten Gebieten

Priorität 1

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

3.4 Nachverdichtung Wohnzonen

Ausgangslage

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



Zielsetzungen

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

Priorität

1

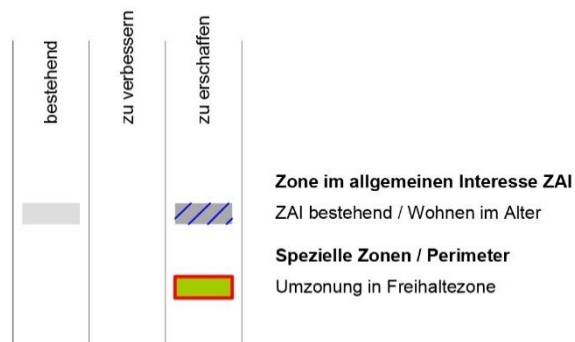
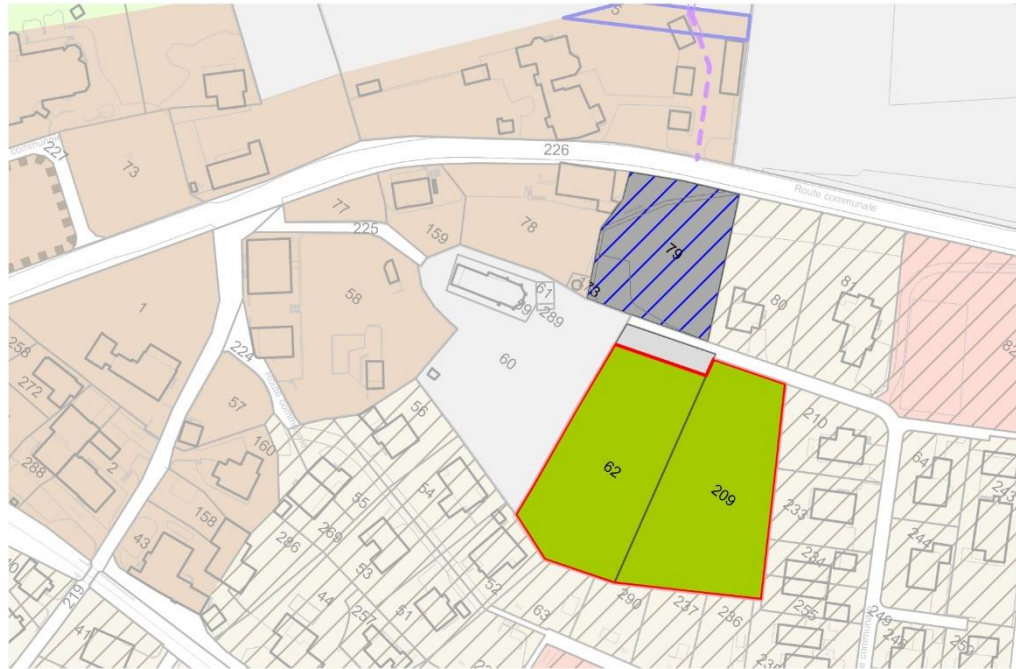
Massnahmen

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

3.5 Wohnen im Alter

Ausgangslage

Die reformierte Kirchgemeinde als Besitzerin der Parzelle Nr. 79 neben der Kirche hat den Wunsch geäußert, ein Gebäude für das Wohnen im Alter zu realisieren. Weiter werden die zwei Parzellen Nr. 62 und 209 von der ZAI in die Freihaltezone umgezont.



Zielsetzungen

- Die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit ein Gebäude fürs Wohnen im Alter sichergestellt und realisiert werden kann.

Priorität

1

Massnahmen

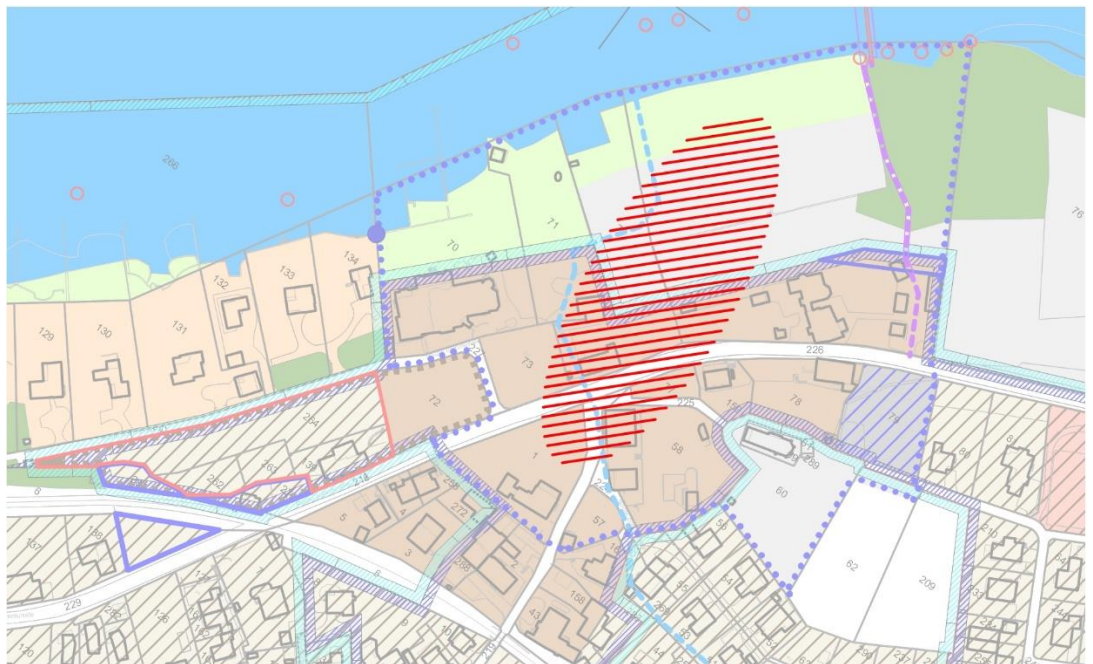
- Qualitätssicherndes Verfahren durchführen als Grundlage für das Bauprojekt
- Entsprechende Festlegung im Planungs- und Baureglement formulieren
- Umzonung Parzellen Nr. 62 und 209 von ZAI in Freihaltezone

3.6 Ort der Begegnung

Ausgangslage

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

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



zu erschaffen

 **Spezielle Zonen / Perimeter**
Ort der Begegnung

Zielsetzungen

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

Priorität

2

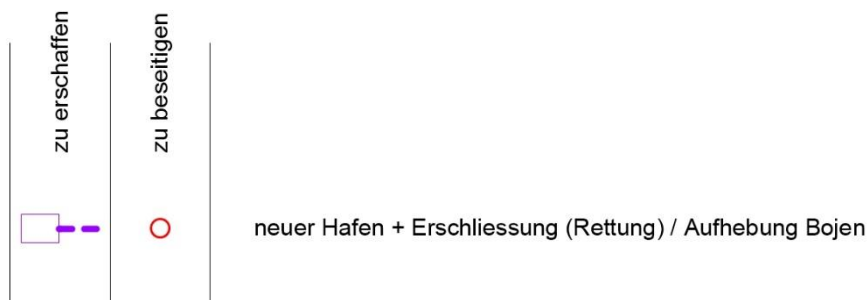
Massnahmen

- in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern beurteilen, welche Massnahmen für die Aufwertung dieses Gebiets angestrebt werden sollen
- Unter Einbezug der Bevölkerung Umsetzungsmassnahmen definieren

3.7 Neuer Hafen / Aufhebung Bojen

Ausgangslage

Im regionalen Richtplan von 1983 ist festgehalten, dass Bojen aufgehoben und diese aufgehobenen Plätze in einem Hafen anzuordnen sind. Es besteht bereits ein Hafenprojekt.



Zielsetzungen

- Realisierung Hafenprojekt
- Aufhebung Bojen

Priorität

1

Massnahmen

- Planungsrechtliche Voraussetzungen für die Realisierung des Hafens schaffen
- Die Gemeinde setzt das Aufheben der Bojen um

4. Genehmigungsvermerke

Öffentliche Vernehmlassung mit Publikation im Amtsblatt Nr. vom

Vom Gemeinderat der Gemeinde Merlach angenommen am

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

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

Der Staatsrat, Direktor