



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

# Ortsplanungsrevision Merlach

## Nutzungsplanung

### Auswertung Mitwirkung

---

19.12.2022

---



**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

**Auftraggeber**

Gemeindeverwaltung Merlach  
Lausannestrasse 14  
3280 Merlach

**Bearbeitende IC Infraconsult**

Sandro Rätzer, Projektleitung  
Moritz Setz

**Bezug**

IC Infraconsult AG  
Kasernenstrasse 2  
CH-3013 Bern

| Datum      | Status             | Adressat           | Bemerkungen |
|------------|--------------------|--------------------|-------------|
| 8.12.2022  | 1. Entwurf         | Planungskommission |             |
| 15.12.2022 | 2. Entwurf         | Gemeinderat        |             |
| 19.12.2022 | Definitive Fassung | Gemeinde           |             |

Proj-Nr. 1882.01 / 20.12.22 / A / Set  
\\zihl\proj\1000\1882.01\_merlach\_ortsplanungsrevision\01\_prod\6\_mitwirkung\3\_auswertung\20221219\_opr\_merlach\_znp\_gbr\_mitwirkung.docx



## **INHALT**

|    |  |    |
|----|--|----|
| 1. | Durchführung Mitwirkungsverfahren  | 4  |
| 2. | Zusammenfassung der Mitwirkungseingaben und<br>Stellungnahmen der Gemeinde | 6  |
| 3. | Auswertung Mitwirkung  | 10 |



# 1. Durchführung Mitwirkungsverfahren

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

Unterlagen Mitwirkung Zur Mitwirkung lagen folgende Dokumente auf:

- Zonennutzungsplan
- Gemeindebaureglement

Übersicht Eingaben Es haben insgesamt 130 Personen mitgewirkt.

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

Hinweise

- 5 Mitwirkende haben weder Wohnsitz noch Eigentum in Merlach (sind jedoch teilweise mitspracheberechtigt aufgrund Wohnsitz in Murten)
- 21 Mitwirkende besitzen Eigentum in der Gemeinde, wohnen jedoch ausserhalb
- Anzahl Einwohner/innen per 14.11.2022: 581
- Anzahl Stimmberechtigte per 14.11.2022 (ohne Ausland-CH): 437

Ziel des Berichtes Im vorliegenden Bericht sind alle Mitwirkungseingaben zusammengefasst. Die Gemeinde hat zu den zusammengefassten Bemerkungen und Kritikpunkten Stellungnahmen verfasst. Die kommunale Planungsbehörde dankt der mitwirkenden Bevölkerung für die vielen ermutigenden und auch kritischen Stellungnahmen. Sie nimmt diese für die weitere Planungsarbeit auf. Grundsätzlich besteht die Aufgabe der Gemeinde darin, eine Interessenabwägung der verschiedenen Anliegen vorzunehmen sowie die Interessen der Allgemeinheit zu wahren.



## Weiteres Vorgehen

Die Mitwirkungseingaben werden gründlich geprüft und die Planungsinstrumente entsprechend überarbeitet. Der Mitwirkungsbericht dient unter anderem dazu, die Bevölkerung durch die Stellungnahmen der kommunalen Planungsbehörde über die Überarbeitungen der Dokumente zu informieren.

Die bereinigten Planungsinstrumente werden Ende 2022 zur Vorprüfung durch das Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) eingereicht. Durch diesen Verfahrensschritt kann erreicht werden, dass die vorgesetzte Behörde amtlich feststellen kann, dass die Gemeinde inzwischen keinen Baulandüberschuss mehr aufweist und dadurch von einer Belegung einer Planungszone des Kantons in den unbebauten Sektoren (vgl. Abschnitt B / Strategischer Teil, S. 18, Kantonaler Richtplan) abgesehen werden kann.

Wie im vorliegenden Mitwirkungsbericht erläutert, werden die zentralen Themen, welche sich aufgrund der Mitwirkung herauskristallisiert haben, weiter behandelt und diskutiert. Allfällige Anpassungen werden in die laufende Ortsplanung einfließen.

Nach der Vorprüfung bzw. nach allfälligen Ergänzungen und Änderungen der Ortsplanungsinstrumente folgt die öffentliche Auflage, während deren Einspracheberechtigte die Möglichkeit haben, Einsprachen einzureichen. Gegebenenfalls werden dann die Ortsplanungsrevision überarbeitet und die Einsprachen behandelt. Anschliessend beschliesst der Gemeinderat die Revision der Ortsplanung. Schliesslich folgt die Genehmigung durch das BRPA.



## 2. Zusammenfassung der Mitwirkungseingaben und Stellungnahmen der Gemeinde

Allgemein

Aufgrund des vom Kanton vorgegebenen Zeitpunkts für die Eingabe des Ortsplanungsdossiers in die Vorprüfung per Ende 2022 können aus zeitlichen Gründen die Interessenabwägungen zu den Mitwirkungseingaben nicht abschliessend durchgeführt werden. Die Gemeinde bleibt dran und wird die nötigen Massnahmen und Abklärungen noch vornehmen. Dabei sind allfällige Anpassungen an die baurechtliche Grundordnung durchaus noch möglich.

In diesem Kapitel wird eine kurze Zusammenfassung der wichtigsten Themen mit den entsprechenden Stellungnahmen der kommunalen Planungsbehörde wiedergegeben. Die ausführlichen Stellungnahmen folgen in Kap. 3.

Zum Mitwirkungsverfahren

Es wird verlangt, eine externe, unabhängige Organisation für die weitere Planung bzw. für die Aufarbeitung und Moderation des Mitwirkungsverfahrens beizuziehen. Dabei wird auch mehr Transparenz und Dialog im Planungsprozess gefordert.

### **Stellungnahme der kommunalen Planungsbehörde**

Die kommunale Planungsbehörde (Planungskommission und Gemeinderat) werden seit dem 1. Januar 2021 durch das Planungsbüro IC Infraconsult aus Bern begleitet. IC Infraconsult ist eine externe und unabhängige Organisation mit hervorragender Fachkompetenz. Daher wird auf eine zusätzliche externe Beratung und Moderation verzichtet. Hingegen behält sich der Gemeinderat vor, gegebenenfalls auf spezialisierte Kompetenz zurückzugreifen.

Die verschiedenen Themen wurden und werden in der Planungsbehörde zusammen mit dem Ortsplaner weiterhin intensiv diskutiert. Aufgrund des Zeitdrucks seitens Kantons wird eine Vorprüfungsfassung eingereicht. Die Interessenabwägung ist jedoch noch nicht abgeschlossen und wird weitergeführt. Dazu gehören auch Überlegungen zur Transparenz, Information und Partizipation.

Die kommunale Planungsbehörde kann und wird die Ortsplanung noch anpassen.



Zur «alten Gärtnerei»

Im Zusammenhang mit dem Entwicklungsgebiet «alten Gärtnerei» werden die zu hohen Gebäudehöhen, die Dichte sowie die Umzonung von der bestehenden Dorfzone in die Wohnzone mittlerer Dichte kritisiert. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die kommunale Planungsbehörde den gleichen Fehler begehe wie 2014 als die Planung in diesem Gebiet gestoppt wurde, da die vorgesehene Dichte zu hoch und nicht ortsverträglich war. Es sei keine Reduktion gegenüber der Planung von 2014 feststellbar. Weiter wird verlangt, dass eine ortsverträgliche Überbauung nur mit einem Verfahren nach SIA 142 bzw. 143 gewährleistet ist. Ein einfaches Workshopverfahren gebe den Investoren zu viel Spielraum.

#### **Stellungnahme der kommunalen Planungsbehörde**

Die kommunale Planungsbehörde hat das Thema «alte Gärtnerei» intensiv und teils kontrovers diskutiert. Sie ist zum Schluss gekommen, dass die Bestimmungen im GBR und Zonennutzungsplan, wie sie im Mitwirkungsexemplar festgelegt waren, für die Eingabe in die Vorprüfung mit Ausnahme einer Ergänzung im GBR beibehalten werden. Allerdings wird die Diskussion und der Dialog mit der Grundeigentümerschaft und Bevölkerung weitergeführt. In welcher Form und zu welchem Zeitpunkt wird noch geklärt. Je nach Ergebnis der weiteren Abklärungen sind Anpassungen in der baurechtlichen Grundordnung noch möglich.

Im Gemeindebaureglement (GBR) Art. 6 wird ergänzt, dass der Gemeinderat jeweils das Verfahren festlegt (Workshops-, Wettbewerbsverfahren etc.). Dadurch kann ein für das Projekt adäquates Verfahren vorgegeben werden.

Es wird angestrebt, das Verfahren zum Detailbebauungsplan (DBP) parallel zur Ortsplanungsrevision durchzuführen. Die Bevölkerung wird schliesslich im Rahmen der öffentlichen Auflage Gelegenheit haben, sich zu äussern (Einsprache).

Für den Detailbebauungsplan soll ebenfalls eine separate Informationsveranstaltung bzw. Mitwirkung gewährt werden und nicht erst in der Vernehmlassung vor der öffentlichen Auflage die Einwohnerschaft orientieren, da ja dann nur noch die Einsprache übrig bleibt.



Zur «alten Saatzeit»

Die im GBR (Mitwirkungsexemplar) festgelegte Gesamthöhe von 18 m wird als zu hoch kritisiert. Damit sei kein harmonischer Übergang zum nördlichen Wohnquartier möglich. Weiter sei die bisherige Planung zu diesem Gebiet zu wenig transparent und die Partizipation ungenügend. Es wird zudem ein Wettbewerbsverfahren mit externen Akteuren verlangt.

#### **Stellungnahme der kommunalen Planungsbehörde**

Die kommunale Planungsbehörde hat das Thema «alte Saatzeit» intensiv und teils kontrovers diskutiert. Sie ist zum Schluss gekommen, dass für die Eingabe in die Vorprüfung die Gesamthöhe auf 15 m reduziert wird. Abgestimmt darauf werden ebenfalls die Geschossflächenziffer und die Anzahl Geschosse entsprechend reduziert. Zudem wird im GBR ergänzt, dass der harmonische Übergang zu allen Wohnquartieren sichergestellt werden muss (und nicht nur zum nördlichen Quartier).

Im Gemeindebaureglement (GBR) Art. 6 wird ebenfalls ergänzt, dass der Gemeinderat jeweils das Verfahren festlegt (Workshops-, Wettbewerbsverfahren etc.). Dadurch kann ein für das Projekt adäquates Verfahren vorgegeben werden.

Es wird angestrebt, das Verfahren zum Detailbebauungsplan (DBP) parallel zur Ortsplanungsrevision durchzuführen. Die Bevölkerung wird schliesslich im Rahmen der öffentlichen Auflage Gelegenheit haben, sich zu äussern (Einsprache).

Für den Detailbebauungsplan soll ebenfalls eine separate Informationsveranstaltung bzw. Mitwirkung gewährt werden und nicht erst in der Vernehmlassung vor der öffentlichen Auflage die Einwohnerschaft orientieren, da ja dann nur noch die Einsprache übrig bleibt.

Die Diskussion zum Verfahren ist noch nicht abgeschlossen und wird noch nach der Vorprüfungseingabe weitergeführt. Allfällige Anpassungen können noch nachträglich ins GBR einfließen.

Zum Projekt «Alter Tennisplatz»

Die Mitwirkungen zum Projekt «Alter Tennisplatz» betonen insbesondere die zu hoch festgelegte Gesamthöhe. Zudem brauche es eine differenzierte Betrachtung des Areals in Bezug auch die angrenzenden Quartiere und Topographie. Ebenfalls wird festgehalten, dass die Erschliessung zwingend ab der Lausannestrasse zu erfolgen hat. Eine Mitwirkung begrüsst das Inklusions-Projekt.

#### **Stellungnahme der kommunalen Planungsbehörde**

Die kommunale Planungsbehörde hat das Thema «Alter Tennisplatz» intensiv diskutiert. Sie ist zum Schluss gekommen, dass die Bestimmungen im GBR und Zonennutzungsplan, wie sie im Mitwirkungsexemplar festgelegt waren, für die Eingabe in die Vorprüfung mit Ausnahme von zwei Ergänzungen im GBR beibehalten werden: Im GBR wird ergänzt, dass der harmonische Übergang zu den umliegenden Wohnquartieren sichergestellt werden muss. Zudem wird im GBR festgelegt, dass die Erschliessung ab der Lausannestrasse erfolgen muss.

Allerdings wird die Diskussion und der Dialog mit der Grundeigentümerschaft und Bevölkerung weitergeführt. In welcher Form und zu welchem Zeitpunkt wird noch geklärt. Je nach Ergebnis der weiteren Abklärungen sind Anpassungen in der baurechtlichen Grundordnung noch möglich.





Zum Projekt «Wohnen im Alter»

Die Mitwirkungen gehen dahin, dass auf das Projekt «Wohnen im Alter» neben der Kirche zu verzichten sei und stattdessen ein solches Vorhaben auf den bestehenden unüberbauten Parzellen der Kirchgemeinde zu realisieren sei.

**Stellungnahme der kommunalen Planungsbehörde**

Der Kanton (BRPA) hat das Projekt bereits im Rahmen eines Vorgesuchs bewilligt. Da die Bewilligung vorliegt, ist es nicht im Ermessen des Gemeinderats das Vorhaben rückgängig zu machen.

Die anderen alternativ vorgeschlagenen Parzellen können nicht fürs «Wohnen im Alter» verwendet werden. Die Parzelle 1 liegt im Ortsbildschutzperimeter. Dort sind keine Neubauten zugelassen. Bei den drei unüberbauten Parzellen beim Chemin de l'Eglise liegt es nicht im Ermessen des Gemeinderats, der Kirchgemeinde das Projekt «Wohnen im Alter» vorzuschreiben.

Zur Baulandreserve «Chemin de l'Eglise»

In den Mitwirkungen wurde vermehrt verlangt, dass der Perimeter für die Detailbebauungspflicht nicht die angrenzenden Parzellen am Chemin de l'Eglise miteinbeziehen soll.

**Stellungnahme der kommunalen Planungsbehörde**

Die drei Parzellen der Kirchgemeinde am Chemin de l'Eglise wird aus dem Perimeter Detailbebauungspflicht entlassen. Für die Vorprüfung wird für diesen Bereich die WS II belassen.

Zu den Gebäudehöhen und Wohntypen

Es gingen verschiedene Mitwirkungen zum Thema Gebäudehöhen bzw. Zonenzuordnung ein. Einige Vorschläge gehen dahin, dass die Gebäudehöhen in den Wohnzonen im Sinne der häuslichen Bodennutzung erhöht werden sollten. Weiter wird z.B. die Frage aufgeworfen, ob Mehrfamilienhäuser möglich sein sollen.

**Stellungnahme der kommunalen Planungsbehörde**

Die kommunale Planungsbehörde hat das Thema Wohnzonen im Zusammenhang mit den Gebäudehöhen und bezüglich Gebäudetypen kontrovers diskutiert. Sie ist zum Schluss gekommen, dass die Bestimmungen im GBR und Zonennutzungsplan, wie sie im Mitwirkungsexemplar festgelegt waren, für die Eingabe in die Vorprüfung beibehalten werden. Allerdings wird die Diskussion weitergeführt. Dabei werden die Zonenbestimmungen beziehungsweise die Zonenzuordnung gegebenenfalls noch angepasst.



### 3. Auswertung Mitwirkung

Farbe: Inhalt Sammeleingabe «Komitee OPR», schwarz: Einzeleingaben oder kleinere Sammeleingaben  
Status: K=Kenntnisnahme, b=berücksichtigt, nb=nicht berücksichtigt

| Thema        | Mitwirkungseingaben  | Status | Stellungnahme kommunale Planungsbehörde   |
|--------------|--|--------|---|
| 1. Allgemein | ▪ Beratung durch unabhängige Organisation (z.B. Espace Suisse oder anderes Planungsbüro)       | nb     | ▪ Die kommunale Planungsbehörde (Planungskommission und Gemeinderat) werden seit dem 1. Januar 2021 durch das Planungsbüro IC Infraconsult aus Bern begleitet. IC Infraconsult ist eine externe und unabhängige Organisation mit hervorragender Fachkompetenz. Daher wird auf eine zusätzliche externe Beratung und Moderation verzichtet. Hingegen behält sich der Gemeinderat vor, gegebenenfalls auf spezialisierte Kompetenz zurückzugreifen. Jörg Bönzli, der seit 2021 infolge des Verkaufs seines Planungsbüros nur noch subsidiär bzw. beratend im Planerteam tätig war, scheidet mit der Abgabe des Vorprüfungsdossier aus dem Planerteam aus.<br>▪ Bei den Gemeinderichtplänen wurden die Themen Landschaft, Verkehr und Energie von zusätzlichen externen Planern bearbeitet. Diese werden punktuell in der Nutzungsplanung miteinbezogen. |
|              | ▪ Aufarbeitung und Moderation der Mitwirkungsverfahren durch unabhängige Expert:in             | nb     |   |
|              | ▪ Gesamthafte Neuüberarbeitung der OPR (Einbezug Bevölkerung, transparente Kommunikation etc.) | nb     |   |
|              | ▪ GBR in französischer Version   | (b)    | ▪ Das Ortsplanungsdossier wird in der deutschen Fassung in die Vorprüfung eingereicht. Die genehmigte neue Ortsplanung wird in französischer Sprache übersetzt werden.  |
|              | ▪ GBR in geschlechtsneutraler Schreibweise   | b      | ▪ Wird angepasst. Z.B. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer   |



- 
- |  |     |   |
|--|-----|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ OPR in 3 Versionen ausarbeiten, mittels Visualisierungen und Ortsbegehung der Bevölkerung vorstellen, Abstimmung über die Varianten vor der Einreichung zur Vorprüfung</li></ul> | nb  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Eine Ortsplanungsrevision kann nicht in verschiedenen Varianten ausgearbeitet und zur Abstimmung vorgelegt werden, da diese nicht in die Kompetenz der Stimmberechtigten fällt. Zudem würde dies unverhältnismässig grosse Planungskosten verursachen.</li><li>▪ Es ist jedoch in der Planungsarbeit üblich, Varianten von einzelnen Bestimmungen und Festlegungen durch die kommunale Planungsbehörde zu prüfen.</li></ul> |
| <hr/>  |     |   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Überlagerte Elemente ohne Erläuterungen festgelegt</li></ul>   | b   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Zusätzlich zum Zonennutzungsplan und Gemeindebaureglement wird für die Vorprüfung und öffentliche Auflage ein Erläuterungsbericht erstellt, worin die Hintergründe der Festlegungen ausgeführt werden.</li></ul>  |
| <hr/>  |     |   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Synopse des alten und neuen Baureglements erstellen, damit Änderungen ersichtlich sind</li></ul>   | (b) | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Das Gemeindebaureglement wird grundlegend neu aufgebaut – zu einem grossen Teil, weil die Anforderungen seitens der Gesetzgebung dies fordert. Eine Synopse ist kein hilfreicher Vergleich. Die wichtigsten Änderungen im Gemeindebaureglement werden im Erläuterungsbericht dargestellt.</li></ul>   |
-



- 
- |                            |  |   |
|----------------------------|--|---|
| 2. Verfahren               | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Einsicht des GBR vor der Einreichung zur Vorprüfung</li></ul>  | <p>b</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Vorprüfungsunterlagen müssen bis Ende 2022 eingereicht werden, da ansonsten eine Planungszone des Kantons in den unbebauten Sektoren droht (vgl. Abschnitt B / Strategischer Teil, S. 18, Kantonaler Richtplan). Aus diesen Gründen ist es nicht möglich, der Bevölkerung die Unterlagen vor der Einreichung zur Vorprüfung nochmals zu präsentieren.</li><li>▪ Es ist jedoch vorgesehen, zeitgleich mit der Eingabe in die Vorprüfung, die Vorprüfungsunterlagen auf der Gemeindefwebseite aufzuschalten.</li><li>▪ Die baurechtlichen Bestimmungen im Vorprüfungsdossier sind noch nicht abschliessend. Die kommunale Planungsbehörde beabsichtigt, bestimmte Fragen nach der Vorprüfungseingabe vertieft abzuklären und allfällige Anpassungen der Nutzungsplanung vorzunehmen. Es ist vorgesehen, diese Anpassungen nochmals der Bevölkerung zu präsentieren. In welcher Form dies erfolgen soll, ist in der Planungsbehörde noch in Diskussion.</li></ul> |
| <hr/>                      |  |   |
|                            | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Besseres Mitwirkungsverfahren (mehr Dialog, mehr Einbezug, mehr Transparenz etc.)</li><li>▪ Kommunikation der Resultate des 2. Mitwirkungsverfahrens (Anträge, Anzahl beteiligte Personen, Resultate bzw. berücksichtigte Anträge)</li></ul> | <p>b</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Es ist der kommunalen Planungsbehörde bewusst, dass die Mitwirkungen zu den Gemeinderichtplänen und zur Nutzungsplanung sehr nahe beieinander lagen, was nicht optimal ist. Dies ist jedoch dem Umstand geschuldet, dass die Vorprüfungsunterlagen bis Ende 2022 eingereicht werden müssen, da ansonsten eine Planungszone des Kantons in den unbebauten Sektoren droht (vgl. Abschnitt B / Strategischer Teil, S. 18, Kantonaler Richtplan). Es wird, wie bereits angekündigt, weitere Gelegenheiten geben, an welcher die Bevölkerung über die Mitwirkung und die daraus erfolgten Anpassungen informiert wird und Möglichkeit erhält, in den Dialog mit der kommunalen Planungsbehörde zu treten.</li><li>▪ Zusätzlich dazu werden gegebenenfalls relevante Themen nach der Einreichung zur Vorprüfung nochmals geprüft und dem kantonalen Amt nachgereicht.</li></ul>  |
| <hr/>                      |  |   |
| 3. Nachhaltige Entwicklung | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Erarbeitung transversale Nachhaltigkeitsstrategie mit Zielen und Massnahmen und drei Zeithorizonte (auf Grundlage AGENDA 2030)</li></ul>   | <p>k</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Eine solche Strategie ist kein Bestandteil einer Ortsplanungsrevision.</li></ul>  |
-



---

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Nachhaltige Baumassnahmen im Baureglement (auf Grundlage Ziele AGENDA 2030) zu Haushälterische Bodennutzung, Energetische Optimierung, Ökologische Massnahmen, Emissionsminderung etc.</li></ul> | nb   | <p>Ziele AGENDA 2030:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ keine zweckmässige Formulierung in einem Baureglement</li></ul> <p>Haushälterische Bodennutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Der formulierte Vorschlag ist nicht aussagekräftig. Haushälterische Bodennutzung ist nach Art. 1 RPG bereits die übergeordnete Maxime der Raumplanung</li></ul> <p>Energetische Optimierung:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die übergeordnete Gesetzgebung bezüglich Energie ist ausreichend und zweckmässig.</li></ul> <p>Emissionsminderung:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ In Bezug auf Lichtemissionen gelten die übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen (ZGB, Umweltschutzgesetz). Es werden daher keine Bestimmungen in das GBR aufgenommen.</li><li>▪ Treibhausgasemissionen: keine zweckmässige Formulierung in einem Baureglement</li></ul> |   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Wie gedenkt die Gemeinde in Zukunft, Arbeitsplätze zu erhalten bzw. zu schaffen und welche baulichen Massnahmen sind dafür notwendig?</li></ul>  | K  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mit dem Projekt Saatzucht und dem festgelegten minimalen Gewerbeanteil werden zusätzliche Arbeitsplätze in Merlach generiert.</li><li>▪ Bezüglich Arbeiten ist der regionale Wirtschaftsraum Murten massgebend. Daher sind diesbezüglich in der Ortsplanung keine Massnahmen vorgesehen.</li></ul>  |   |
| 4. Bevölkerungswachstum  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Auf welchen Grundlagen und Annahmen basiert Berechnung der Bevölkerungsprognose?</li></ul> | K   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Frage des Bevölkerungswachstums kann nicht isoliert für die Gemeinde Merlach betrachtet werden. Die kantonalen Zielvorgaben beziehen sich auf Merlach zusammen mit Murten, Muntelier und Courgevaux als regionales Zentrum («See»). Die Gemeinde Merlach hätte nach kantonalem Richtplan zusammen mit den Gemeinden Murten, Muntelier und Courgevaux (Regionalzentrum See) mit Siedlungspriorität 2 sogar Anspruch auf Erweiterungen der Bauzone von insgesamt 5 ha, wenn die Reserveflächen nicht mehr als 3 ha betragen (siehe. T101.1 und T101.2 KRP). Dabei hat</li></ul> |

---



---

aus raumplanerischer Sicht das Wachstum innerhalb der Siedlung bzw. der bestehenden Bauzone zu erfolgen. Die grösseren bestehenden Baulandreserven in Merlach entsprechen dabei dieser Zielvorgabe. Regional betrachtet entspricht die zu erwartende Bevölkerungszunahme den regionalen Zielen.

- Bei der Bevölkerungsprognose wurden die Arealentwicklungen Alte Gärtnerei, Saatzucht und Chemin de l'Eglise sowie Nachverdichtungen angeschaut im Vergleich der bestehenden und neuen Nutzungsplanung.

Dabei wurden folgende Annahmen getroffen:

Berechnung der möglichen Bruttogeschossflächen (BGF) mittels Ausnützungsziffer AZ (altes Reglement), da bei der Geschossflächenziffer GFZ (neues Reglement) auch unterirdische Flächen mitgezählt werden. Die Umrechnung erfolgt auf Grundlage der Tabelle im Anhang in Art. A1-1 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RPBG).

Berechnung der Wohnfläche: BGF abzüglich 15 % (aufgrund Konstruktionsflächen etc.)

Wohnflächenverbrauch: 50 m<sup>2</sup>/Einwohner

Bei der Saatzucht ist im rechtskräftigen Reglement keine AZ definiert. > Annahme AZ 0.85

- 
- Wieso wird argumentiert, dass Wachstum auf 15 Jahre verteilt erfolgt, wenn doch bei einer Arealentwicklung wie z.B. Saatzucht ca. 200 Personen gleichzeitig einziehen?
  - Bevölkerungswachstum erfolgt durch die «Grossprojekte» zu stark auf einen Schlag

- K
  - Der Zeitraum 15 Jahre entspricht dem Planungshorizont einer Ortsplanung. Im Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) steht in Art. 34, dass der Ortsplan mindestens alle 15 Jahre überprüft und nötigenfalls geändert werden muss. Selbstverständlich wird es Jahre geben, in welchen kein grosses Bevölkerungswachstum erfolgt und Jahre, in welchen aufgrund einer Fertigstellung einer Arealentwicklung die Bevölkerung stärker wächst.
  - Man ist sich bewusst, dass die beiden Entwicklungsprojekte eher zeitgleich erfolgen können. Dies wird eine Herausforderung für die Gemeinde sein. Die Gemeinde ist bestrebt Lösungen zu erarbeiten, damit die Auswirkungen der Projektrealisierung für die Bevölkerung verträglich sind.



---

|  |   |   |
|--|---|---|
| ▪ Definition moderates Bevölkerungswachstum?   | K   | ▪ Unter moderat wird folgendes verstanden: ortsverträglich, angemessen in Abstimmung mit der aus raumplanerischen Sicht sinnvollen Entwicklung für das regionale Zentrum «See» (Meyriez/Murten/Muntelier/Courgeveaux) - weder unterdurchschnittlich noch übertrieben.   |
| ▪ Auswirkungen des Wachstums auf das Budget (kurzfristige Kosten für die Erstellung von technischen Infrastrukturen sowie längerfristige Kosten wie Unterhalt, Bildung, Verkehr, Wasser, Elektrizität, Umwelt)?<br>▪ Angestrebtes Bevölkerungswachstum kann in dieser Grösse von der Gemeinde nicht gestemmt werden. | K   | ▪ Der neue Finanzplan berücksichtigt die Auswirkungen der zu erwartenden Bauentwicklung.<br>▪ Man ist daran, den generellen Entwässerungsplan (GEP) 2023 anzupassen. Auch da werden die Entwicklungsgebiete mitberücksichtigt. Die regional koordinierte Trinkwasserversorgung berücksichtigt das regionale Bevölkerungswachstum ebenfalls.<br>▪ Verkehrliche Auswirkungen wurden im Bericht zum Gemeinderichtplan Verkehr abgeschätzt (Kap. 5.4). Die angestrebten räumlichen Entwicklungen lösen gemäss Kap. 5.4 im Erläuterungsbericht zum Gemeinderichtplan Teil Verkehr kein problematisches Verkehrsaufkommen aus.<br>▪ Für das Areal Saatzucht ist in Zusammenhang mit dem qualitätssichernden Verfahren ein Mobilitätskonzept in Erarbeitung.<br>▪ Es ist beabsichtigt, ebenfalls für das Projekt «alte Gärtnerei» ein entsprechendes Mobilitätskonzept zu verlangen.<br>▪ Die Gemeinde Meyriez ist in verschiedenen Kooperationen und Gemeindeverbänden. Zusätzliche diesbezügliche Infrastrukturen müssen demnach nicht gebaut werden (z.B. Schulraum, Pflegeheime, Sportanlagen, Feuerwehrlokal, Ambulanz, Bevölkerungsschutz etc.). |
| 5. Vieux Manoir/<br>Alter Gärtnerei  | ▪ Keine zusätzliche Umzonung im Vieux-Manoir<br>▪ keine Erhöhung der GFZ auf 1.2 > 2014 war der Vorschlag 1.13<br>▪ keine Erhöhung auf max. 12 m > ermöglicht überdimensionale Bauten ohne Rücksicht auf bestehenden Baubestand | (b) ▪ Die kommunale Planungsbehörde hat das Thema Vieux Manoir/alte Gärtnerei kontrovers diskutiert. Sie ist zum Schluss gekommen, dass die Bestimmungen im GBR und Zonennutzungsplan, wie sie im Mitwirkungsexemplar festgelegt waren, für die Eingabe in die Vorprüfung beibehalten werden. Allerdings wird die Diskussion und der Dialog mit der   |

---



Grundeigentümerschaft und Bevölkerung weitergeführt. In welcher Form und zu welchem Zeitpunkt wird noch geklärt. Anpassungen in der baurechtlichen Grundordnung sind bis zur öffentlichen Auflage noch möglich.

- Die kommunale Planungsbehörde strebt an, die Ortsplanungsrevision (OPR) und den Detailbebauungsplan (DBP) parallel zu führen, mit dem Ziel, dass beide Planungen zeitgleich öffentlich aufgelegt und damit der Bevölkerung präsentiert werden können.
- Folgender kurzer Vergleich der Varianten «Bestehend», «2014», «2022» und Vorschlag «Grundeigentümer» zeigt, dass der grösste Unterschied zur Variante «2014» ist, dass der Perimeter neu massiv reduziert ist. Neu sind die Parzellen Nr. 133, 134, 70 und 71 nicht mehr Bestandteil (sie verbleiben in der Sonderzone). In dem Sinne ist die aktuelle Variante deutlich reduzierter.

Vergleich der versch. Varianten in der Übersicht:

|          | best | 2014                    | 2022         | 2022 GE            |
|----------|------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Fläche   | 7997 | 16863                   | 7997         | 7997               |
| GFZ      | 0.6  | 1.13                    | 1.13         | 1.13               |
| BGF (m2) | 3599 | 14334                   | 6911         | 6911               |
| ÜZ       |      | 0.35                    | 0.4          | 0.4                |
| h (m)    | 7.5  | a:10.5<br>b:7.5<br>c:14 | a:10<br>d:12 | a:12.35<br>d:16.15 |

*a: P. 72,*

*b: 15 m Streifen entlang Lausannestrasse,*

*c : Fläche zw. Lausannestrasse und Chemin des Grèves exkl. 15m ab Lausannestrasse,*

*d:Fläche exkl. P. 72*

- 2014 ist nicht mehr 2022: die Anforderungen an die Raumplanung haben sich geändert (Änd. RPG, neuer kant. Richtplan). Die Frage der Innenentwicklung ist heute anders zu beurteilen: Merlach ist Teil des regionalen Zentrums "See" und stellt gemäss kant. RP ein Entwicklungsschwerpunkt dar.
- Baulandreserven müssen heute verdichtet überbaut werden. Dabei ist die Qualität zentral. Es ist durchaus möglich Dichte und





---

Qualität zu verbinden. Dies wird mit dem DBP bzw. mit dem qualitätssichernden Verfahren sichergestellt.

---

|  |      |  |
|--|------|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verkehrliche Auswirkungen prüfen</li></ul>   | nb   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Der Gemeinderichtplan Teil Verkehr, wie er im Mitwirkungsverfahren präsentiert wurde, entspricht dem aktuellen Stand. Die Auswirkung Verkehr wurde vom Verkehrsplaner als nicht problematisch beurteilt (vgl. Kap. 5.4 im Erläuterungsbericht zum Gemeinderichtplan Teil Verkehr).</li></ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ortsbildschutz-Perimeter um P. 139, 262, 263, 264, 271, 287 und 72 ergänzen</li></ul>  | nb   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Der Ortsbildschutzperimeter wird vom Amt für Kulturgüterschutz (KGA) definiert. Der Zweck ist der Erhalt des historischen Ortskerns.</li><li>▪ Die Alte Gärtnerei ist nicht Teil des historischen Ortskerns. Auf eine Ergänzung muss daher verzichtet werden.</li></ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Waldfeststellung neu veranlassen oder bereits erfolgte kommunizieren</li></ul>   | nb   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Waldfeststellung ist 1996 erfolgt und seither gültig. Es liegt nicht in der Kompetenz des Gemeinderates, Waldfeststellungen zu verändern.</li><li>▪ In Bauzonen sind statische Waldgrenzen festgelegt, d.h. sie werden nur einmal festgestellt.</li></ul>  |
| <p>Grundeigentümer:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Hecken auf P. 72, 133, 134 und 159 nicht als geschützte Hecke eintragen</li><li>▪ Einzelbäume auf P. 70, 71, 133 und 134 nicht als geschützt eintragen (Bäume auf P. 70 und 71 sind bereits durch den Ortsbildschutzperimeter «abgedeckt»)</li><li>▪ Begehung vor Ort um Einträge Gehölze im ZNP zu überprüfen</li></ul> | (nb) | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Laut Punkt 7 der kantonalen Vollzugshilfe «Gehölze ausserhalb des Waldareals» müssen die Gemeinden innerhalb der Bauzone ein Inventar der Gehölze (Hecken und Bäume) die standortgerecht, ökologisch oder landschaftlich wertvoll sind, erstellen und die Gehölze im ZNP als geschützt eintragen.</li><li>▪ Die angewendeten Schutzkriterien sind im Erläuterungsbericht Landschaft (Bestandteil des Dossiers Gemeinderichtpläne) unter Kapitel 5.1 erläutert.</li><li>▪ Der Schutz basiert also auf Eigenschaften der Gehölze und nicht auf Wunsch der Eigentümer. Der Schutz kann in begründeten Fällen aufgehoben werden. Dies bedarf einer Bewilligung und einer</li></ul> |



Kompensation, wobei die Entscheidungsinstanz die Gemeinde ist, ausser bei ordentlichen Baubewilligungsverfahren (siehe Vollzugshilfe, Punkt 4).

- Die kommunale Planungsbehörde hat am 16.12.2022 eine Begehung vor Ort mit Herrn Jacques Studer, Biologe, durchgeführt, um die beanstandeten Naturobjekte nochmals zu prüfen. Dabei hat sich herausgestellt, dass die Hecke He10L auf der Parzelle Nr. 72 einen zu hohen Anteil an exotischen Sträuchern aufweist und daher nicht mehr unter Schutz gestellt wird.

Grundeigentümer:

- Ermöglichung von Flachdächern im gesamten DBP-Perimeter «Alter Gärtnerei» > Änd. Art. 6 Abs. 4

b

- Das Zulassen von Flachdächern für P. 72 wird befürwortet. Es wird in Art. 6 zu den Bestimmungen zu den Detailbebauungsplänen eine entsprechende Ergänzung vorgenommen.

- Klarstellung des Begriffs der Zweitwohnungen in Art. 6 GBR (touristisch bewirtschaftete Wohnungen und Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben (z.B. im Rahmen einer Wiederbelebung des «Le Vieux Manoir») sollten zulässig sein.

(b)

- Die Gemeinde passt das GBR dahingehend an, dass Zweitwohnungen nicht über den gesamten Perimeter DBP, sondern nur im Bereich der WM nicht zulässig sind.

- Festlegung der Gesamthöhen in Art. 6 GBR nicht mittels Gesamthöhen sondern mittels Höhenkoten

nb

- Im GBR ist das Festlegen von Koten nicht möglich. Im GBR wird der Rahmen abgesteckt. Beim Ausarbeiten des DBP können Koten festlegen werden mittels QS-Verfahren

- Abweichung von Strassen-, Grenz-, Gebäude- und Heckenabständen

nb

- Keine Abweichung von Heckenabständen und Strassenabständen. Es gelten die ordentlichen Abstände gemäss GBR.

- Klarstellung der Funktion von Art. 6 Abs. 4 GBR als lex specialis («Die Bestimmungen dieses Absatzes gehen als spezielle Bestimmungen den übrigen Vorschriften des Gemeindebaureglements vor.»)

nb

- Spezielle Bestimmungen in einem Baureglement gehen immer den übrigen Bestimmungen vor. Eine spezielle Ergänzung ist nicht nötig/möglich

nb



- 
- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bestätigung, dass Art. 9 Abs. 4 GBR auch auf die Schilf— und Binsenbestände im Uferbereich zur Anwendung kommt</li><br/><li>▪ Kenntnisnahme der Gemeinde zum Grenzanbaurecht der P. 72 und 264 entlang des Chemin des Grèves für die Erstellung einer bis zu 3,75 m hohen Baute («z.B. Mauer, Einstellhalle, Gartenhaus, usw.») gemäss Kaufvertrag 11.3.2004 und Dienstbarkeitsvertrag vom 22.12.2016</li><br/><li>▪ Forderung einer Bereinigungssitzung</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Schilf ist laut NHG Art. 21 geschützt. Pflegemassnahmen müssen im Rahmen eines Pflegekonzepts definiert werden. Für Schutzgebiete von kantonaler Bedeutung ist der Kanton dafür zuständig, für Objekte von lokaler Bedeutung ist die Gemeinde verantwortlich.</li></ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Erlaubte Bauhöhe entlang der Lausannestrasse orientiert sich an bestehenden Bauten</li><li>▪ Präsentation Projekt der Bevölkerung mittels Gips- und 3D-Modell</li><br/><li>▪ Gesamtes Gebiet in Dorfzone belassen</li><li>▪ Alte Gärtnerei in Kernzone belassen</li><br/><li>▪ Max. 2-geschossige Bauten erlauben</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>K<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Das erwähnte Grenzbaurecht und der Dienstbarkeitsvertrag gelten (privatrechtliche Regelung). Ob sich dies auch umsetzen lässt, ist öffentlich-rechtlich zu klären.</li></ul></li><li>b<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Gemeinde bleibt im Kontakt mit der Grundeigentümerschaft und wird sich insbesondere zum weiteren Vorgehen zu gegebener Zeit melden.</li></ul></li></ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"><li>(b)<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Bevölkerung erwartet, dass es mehr Details zum Projekt gibt. Die kommunale Planungsbehörde kommt nach Konsultation zusätzlicher Expertenmeinungen zum Schluss, dass die Grundeigentümerschaft die Planung parallel zur OPR durchführen sollte. Es ist dabei sicherzustellen, dass die Gemeinde im vorgegebenen qualitätssichernde Verfahren in geeigneter Weise eingebunden wird. So können die Anliegen der Bevölkerung aus der Mitwirkung im weiteren Planungsprozess abgewogen werden und allenfalls einfließen.</li></ul></li><li>nb<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Es ist vorgesehen, der Bevölkerung Ergebnisse der Planung vorzustellen.</li></ul></li><li>nb<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Umzonung in die WM erfolgt aus dem Grund, dass in diesem Bereich keine Gewerbenutzung ermöglicht werden soll.</li></ul></li><li>(b)<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Aufgrund der Hangsituation und dem vorgeschriebenen qualitätssichernden Verfahren bei der Ausarbeitung des DBP sind höhere Bauten möglich und sinnvoll. Aufgrund der noch weiteren</li></ul></li></ul> |
-



- Öffentlicher Architekturwettbewerb oder Ideenwettbewerb
- QS-Verfahren sollte vor der Ortsplanungsrevision bzw. der Festlegung von Bauvorschriften erfolgen

- Hotelenerweiterung auf P. 73, dafür P. 72 als Freifläche oder Wohnzone
- Was geschieht mit bestehendem Gebäude «Beyelerhaus»?

Auseinandersetzung mit dem Thema können noch Anpassungen erfolgen.

- nb
- K
- Der Artikel 6 im GBR zu den Detailbebauungsplänen wird dahingehend ergänzt, dass der Gemeinderat jeweils das Verfahren festlegt. Damit ist explizit festgehalten, dass der Gemeinderat die Möglichkeit hat, Einfluss auf das Verfahren zu nehmen. Dadurch kann ein für ein Projekt adäquates Verfahren vorgegeben werden. So wie die Bedingung zum qualitätssichernden Verfahren im GBR formuliert ist, sind jegliche Formen, einschliesslich des Wettbewerbs nach SIA 142 oder 143 möglich.
- Die Diskussion zum Verfahren ist noch nicht abgeschlossen und wird noch nach der Vorprüfungseingabe weitergeführt. Allfällige Anpassungen können noch nachträglich ins GBR einfließen.
- Es ist vorgesehen, das QS-Verfahren parallel zur OPR durchzuführen. Dadurch erhält die Bevölkerung Gelegenheit, sich zeitgleich mit der OPR im Rahmen der öffentlichen Auflagen zum DBP zu äussern.
- P. 73 wird als Parkplatz verwendet. P. 72 ist bereits heute in der Kernzone. Eine Auszonung in eine Freifläche wird abgelehnt.
- Was mit dem Gebäude «Beyelerhaus» geschieht liegt in der Kompetenz des Grundeigentümers.

6. Saatzucht/P. Kirche-  
meinde
- Harmonischer Übergang nicht nur zum nördlichem Wohnquartier sondern zu allen umliegenden Quartieren (18 m zu hoch)
  - Max. Gesamthöhe von 13.5 m (3 VG + Attika; analog Murten)  
Zusatz: Höhe darf nur überschritten werden mit QS-Verfahren nach SIA 142/143 inkl. Einbezug Bevölkerung und Beschattungsdiagramm/3D-Simulation
  - Planungsvorhaben durch unabhängigen Nachhaltigkeitsexperten überprüfen lassen
  - Neubauten erfüllen Kriterien Klimaschutz nach SIA

- (b)
- Der kommunalen Planungsbehörde wurde in einer separaten Sitzung das Resultat aus dem Workshop-Verfahren durch den leitenden Experten (ehemaliger Vorsteher des Bau- und Raumplanungsamtes Kanton Freiburg und ehemaliger Stadtplaner Stadt Bern) präsentiert. Die maximale Höhe von 18 m ergibt sich nur im Kopfbau und hat durch den vorgelagerten öffentlich zugänglichen Grünraum und dem grossen Grenzabstand durch das Näherrücken an die Bahngeleise die entsprechende Verdichtungsqualität, weshalb die Fachjury aus städtebaulicher Sicht auch in Bezug der angrenzenden Wohnzone mit Einfamilienhäusern einer



- 
- transparentes, nach SIA 142 resp. 143 durchgeführtes qualifiziertes Verfahren unter Mitwirkung, Partizipation und Einbezug der Bevölkerung zur Bestimmung der definitiven Bauvorschriften
  - Externer Wettbewerb mit mehreren Büros durchführen
  - Ausschluss der bisher involvierten Personen im Zusammenhang mit dem bisherigen Verfahren (Bönzli + Partner AG, Heinz Müller, Bulliard Immobilien AG etc.) für die weitere Entwicklung des DBP

diesbezüglichen Festsetzung zustimmen kann. Die kommunale Planungsbehörde kommt trotzdem zum Schluss, dass das jetzige Projekt noch zu wenig auf die ortsbauliche Umgebung Rücksicht nimmt. Als erste Massnahme wird für das Vorprüfungsossier die Gesamthöhe auf 15 m festgelegt. D.h. es wird eine Reduktion um 3 m gegenüber dem Mitwirkungsexemplar vorgenommen. Gegenüber dem heute gültigen GBR stellt dies eine Erhöhung um 3 m dar. Grundsätzlich ist das Ziel, auf der grösseren unüberbauten Fläche eine Innenverdichtung im Sinne der heutigen Raumplanung anzustreben (ideal erschlossen und zentral), richtig.

- Abgestimmt auf die Höhenreduktion wird auch die Geschossflächenziffer auf 1.5 reduziert.
- Abgestimmt auf die Gesamthöhe wird bezüglich Geschossanzahl folgendes festgelegt: 5 Vollgeschosse oder 4 Vollgeschosse + Attika
- Eine weitere Anpassung aufgrund der Mitwirkung betrifft Art. 6 Abs. 5 wonach nicht mehr nur der harmonische Übergang zum nördlichen Wohnquartier sondern neu zu allen umliegenden Wohnquartieren sichergestellt werden muss.
- Bei der Ausarbeitung des Detailbebauungsplans sind noch vertiefere Abklärungen notwendig.
- Für den Detailbebauungsplan ist eine Mitwirkung vorgesehen. Zudem wird dieser Plan zu gegebener Zeit auch öffentlich aufgelegt.
- Der Artikel 6 im GBR zu den Detailbebauungsplänen wird dahingehend ergänzt, dass der Gemeinderat jeweils das Verfahren festlegt. Damit ist explizit festgehalten, dass der Gemeinderat die Möglichkeit hat, Einfluss auf das Verfahren zu nehmen. Dadurch kann ein für ein Projekt adäquates Verfahren vorgegeben werden. So wie die Bedingung zum qualitätssichernden Verfahren im GBR formuliert ist, sind jegliche Formen, einschliesslich des Wettbewerbs nach SIA 142 oder 143 möglich.
- Mit den Bestimmungen im GBR wird der Rahmen gesteckt, um im qualitätssichernden Verfahren ein Projekt zu erarbeiten, welches ortsverträglich ist. Zurzeit läuft das Workshopverfahren, welches zum Ziel hat, ein Richtprojekt auszuarbeiten.



- In einem nächsten Schritt wird darauf basierend der Detailbebauungsplan erarbeitet. In dieser Phase ist das qualitätssichernde Verfahren nach wie vor verlangt. D.h. auch, dass die Gemeinde in der Erarbeitung immer noch involviert ist und Mitsprachrecht genießt.
- Das Ziel ist, dass die Bearbeitung des DBP parallel zur OPR zu erarbeiten, so dass die öffentliche Auflage gleichzeitig stattfinden könnte.
- Da die Nutzungsplanung und die Planung der alten Saatzucht parallel läuft, besteht nach wie vor die Möglichkeit, die Bestimmungen der Nutzungsplanung gegebenenfalls noch anzupassen.
- Aus Sicht der kommunalen Planungsbehörde ist die Projektgruppe mit den externen Fachleuten kompetent besetzt. Die kommunale Planungsbehörde wird jedoch das Verfahren noch vertiefter abklären und allfällige Ergänzung bezüglich Partizipation, Einbindung weiterer Personen etc. prüfen.
- Die Workshop-Ergebnisse sollen nach Möglichkeit bereits im Januar 2023 der Bevölkerung vorgestellt werden, sofern die Projektverfasser die geforderten Anpassungen schon einbauen konnten. Bei der Präsentation sind auch Schattendiagramme vorgesehen. Zudem wird auch für den auszuarbeitenden DBP **vor der** öffentliche Auflage **eine Mitwirkung der Bevölkerung gewährt**.

---

▪ Zufahrt Tiefgarage bei Bahngleisen

- (b)
- Die Zufahrt bei den Bahngleisen wird im Rahmen der Ausarbeitung des DBP zusammen mit dem Amt für Mobilität nochmals geklärt werden. Die Rückmeldung der Voranfrage war klar: Die Erschließung kann gemäss den kantonalen Vorgaben nicht über die Freiburgstrasse erfolgen.

---

▪ Minimaler Grenzabstand von 6.75 m einführen (analog GBR Murtten)

- nb
- Der minimale Grenzabstand von 6.75 m ist nicht nötig, da er mit dem im GBR festgelegten Grenzabstand von  $h/2$  bereits grösser ist.



---

|   |   |  |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Wurde Baukommission und die Planungskommission im Verfahren miteinbezogen?</li></ul>  | K   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ja, sie ist mit zwei Vertretern des Gemeinderats (Herr Lerf und Herr Conca) involviert. Die Planungskommission wurde erstmals im November 2022 über die Zwischenergebnisse des Workshopverfahrens ins Bild gesetzt. Zukünftig soll sie laufend über die Projektentwicklung (nächster Schritt ist die Ausarbeitung des DBP) informiert werden.</li></ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Areal Saatzucht und Parzellen Kirchgemeinde getrennt betrachten (kein gemeinsamer DBP)</li></ul> Grundeigentümer: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Keine DBP-Pflicht für die P. 239, 240 und 241</li></ul> | b   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Parzellen P.239, 240 und 241 werden aus der DBP-Pflicht entlassen.</li></ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Parzellen Kirchgemeinde (P. 239, 240, 241) in WS I anstatt WS II</li><li>▪</li></ul>  | (b)   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Für das Vorprüfungsdossier wird an der WS II festgehalten. Grundsätzlich ist das Ziel auf der grösseren unüberbauten Fläche eine Innenverdichtung im Sinne der heutigen Raumplanung richtig. Allerdings werden die Gebäudehöhen in den WS I und WS II sowie die Zonenzuweisungen nochmals hinterfragt und im Dialog mit der Bevölkerung definiert.</li></ul>   |
| 7. Projekt «Alter Tennisplatz»  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ P. 82 in WS I</li><li>▪ Gesamthöhe auf 7.5 m beschränken</li><li>▪ Differenzierte Betrachtung der Parzelle: Höher gelegene Teil in WS I, tiefer liegender Teil in WS II</li></ul> Alternativ: Gesamte Parzelle mit 9.25 m <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Erlaubte Höhe von 12 m sollte sich an Lausannestrasse orientieren</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>(b) <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Für das Vorprüfungsdossier wird an der WM festgehalten. Grundsätzlich ist das Ziel, auf der grösseren unüberbauten Fläche eine Innenverdichtung im Sinne der heutigen Raumplanung anzustreben, richtig. Allerdings wird die Gebäudehöhe in den WM auf der betroffenen Parzelle sowie die Zonenzuteilung nochmals hinterfragt und im Dialog mit der Bevölkerung definiert.</li><li>▪ In Art. 20 wird neu aufgenommen, dass ein harmonischer Übergang zum angrenzenden Quartier sichergestellt werden muss.</li><li>▪ In der WM ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. In dieser Planungsphase wird sich zeigen, welche Höhen in welchen Bereichen ortsverträglich sind. Die Höhenbestimmung im GBR gibt dabei den Rahmen vor, welcher nicht überschritten werden darf, jedoch zugunsten der Qualität gegebenenfalls unterschritten werden muss.</li></ul></li></ul> |

---



|  |   |    |  |
|--|---|----|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Nur Sattel- und Walmdächer zulassen (keine Flachdächer)</li></ul>   | K  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Flachdächer sind auf P. 82 nicht zugelassen.</li></ul>   |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Projekt wird sehr begrüsst und sollte daher gut kommuniziert werden, um die Bevölkerung dafür zu gewinnen</li></ul>   | K  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Wird dankend zur Kenntnis genommen</li></ul>   |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Erschliessung von Lausannestrasse</li></ul>   | b  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ In Art. 20 wird neu aufgenommen, dass die Erschliessung der Parzelle P. 82 über die Lausannestrasse zu erfolgen hat.</li></ul>   |
| 8. Projekt Kirchgemeinde «Wohnen im Alter» | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ P. 79 in Freihaltezonen umzonen; Art. 7 Abs. 6 streichen; Bestimmung ZAI II g) streichen</li></ul>  | nb | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Der Kanton (BRPA) hat das Projekt und die Nutzung bereits im Rahmen einer Voranfrage als bewilligungsfähig eingestuft. Das Bauvorhaben kann bereits nach heutiger Bauordnung realisiert werden</li></ul>   |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Projekt Wohnen im Alter auf P. 1 realisieren (viele Vorteile)</li></ul>   | nb | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ P. 1 befindet sich im Ortsbildschutzperimeter. Dort sind Neubauten grundsätzlich nicht zugelassen.</li></ul>   |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Projekt Wohnen im Alter auf P. 239, 240 und 241 realisieren mit Gesamthöhe von 9.25 m</li></ul>   | nb | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Es liegt nicht im Ermessen des Gemeinderats, der Kirchgemeinde das Projekt Wohnen im Alter auf den besagten Parzellen vorzuschreiben.</li></ul>  |
|  | Grundeigentümer:  |    |  |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Baumreihenbepflanzung mit Parkfelder (Schotterrasen) auf P. 209 ausdehnen und in ZAI II g) aufführen</li></ul>  | nb | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Auf eine Ausdehnung der Parkfelder auf P. 209 wird verzichtet. Im GBR ist bereits ein Siedlungsabschluss vorgeschrieben.</li></ul>   |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verzicht auf Unterschutzstellung der vier Bäume im nördlichen Teil von P. 79<br/>Neue Bestimmung: «Böschungskante zur Lausannestrasse hin muss auch nach einer Bebauung mit Bäumen und Sträuchern entsprechend bepflanzt bleiben und ev. punktuelle Rodungen oder Anpassungen direkt mit Ersatzpflanzungen zu kompensieren sind.»</li></ul> | nb | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Laut Punkt 7 der kantonalen Vollzugshilfe «Gehölze ausserhalb des Waldareals» müssen die Gemeinden innerhalb der Bauzone ein Inventar der Gehölze (Hecken und Bäume) die standortgerecht, ökologisch oder landschaftlich wertvoll sind, erstellen und die Gehölze im ZNP als geschützt eintragen.</li><li>▪ Die angewendeten Schutzkriterien sind im Erläuterungsbericht Landschaft unter Kapitel 5.1 erläutert.</li></ul> |





---

|                             |  |     |   |
|-----------------------------|--|-----|---|
|                             |  |     | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Der Schutz basiert also auf Eigenschaften der Gehölze und nicht auf Wunsch der Eigentümer. Der Schutz kann in begründeten Fällen aufgehoben werden. Dies bedarf einer Bewilligung und einer Kompensation, wobei die Entscheidungsinstanz die Gemeinde ist, ausser bei ordentlichen Baubewilligungsverfahren (siehe Vollzugshilfe, Punkt 4).</li></ul>   |
| 9. Chemin de l'Eglise       | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Berücksichtigung der bereits stark beschränkten Kapazität des Chemin de l'Eglise für zukünftige Projekte</li><li>▪ Wendeplatz bei P. 79 erhalten</li></ul>   | K   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die verbleibenden Baulandreserven, welche über den Chemin de l'Eglise erschlossen werden, führen gemäss Verkehrsplaner nur zu einem geringen Mehrverkehr (vgl. Kap. 5.4 im Erläuterungsbericht zum Gemeinderichtplan Teil Verkehr).</li></ul>   |
|                             |  | b   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ In Art. 22 wird neu aufgenommen, dass eine Wendemöglichkeit sichergestellt sein muss.</li></ul>   |
| 10. Wohnzonen               | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Max. Gesamthöhe in WS I von 7.5 m auf 9.25 m</b></li><li>▪ Umzonierung P. 190, 189 und 181 von WS I in WS II</li><li>▪ Maximale Gebäudelänge einführen, um sehr lange Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser zu begrenzen</li><li>▪ zusammengebaute Einzelwohnhäuser gemäss Art. 56 RPBR, Mehrfamilienhäuser gemäss Art. 57 RPBR streichen</li><li>▪ WS I und WS II nicht so stark nachverdichten (Vorschlag WS I: ÜZ 0.3, GFZ 0.6; WS II: ÜZ 0.3, GFZ 0.7)</li><li>▪ Gesamthöhen der WS I und WS II um 1 m bzw. 2 m erhöhen, damit erhöhte GFZ überhaupt umgesetzt werden kann</li><li>▪ Alle Bauhöhen neu diskutieren (Vorschläge: KZ 10 m, WS I 9.25 m, WS II 10 m, MZ 13.5 m)</li></ul> | (b) | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die kommunale Planungsbehörde hat das Thema Wohnzonen im Zusammenhang mit den Gebäudehöhen und bezüglich Gebäudetypen eingehend diskutiert und analysiert. Die Bebauungsstruktur und Dichte ist in der WS I nicht überall gleich. Allenfalls können Teilgebiete ausgeschieden werden, was noch näher evaluiert werden müsste. Die kommunale Planungsbehörde ist zum Schluss gekommen, dass die Bestimmungen im GBR und Zonennutzungsplan, wie sie im Mitwirkungsexemplar festgelegt waren, für die Eingabe in die Vorprüfung beibehalten werden. Die diskutierten Vorschläge sollen aber weiter verfolgt werden, und die Zonenbestimmungen beziehungsweise die Zonenzuordnung soll für die Schlussprüfung gegebenenfalls noch angepasst werden.</li></ul> |
| 11. Ortsbildschutzperimeter | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bestimmungen, dass keine Neubauten erstellt werden dürfen, sollen gelockert werden um unschöne Anbauten zu korrigieren und bestehendes Potential nutzen zu können (z.B. P. 1):<br/>«Neubauten, Erweiterungen oder bauliche Anpassungen sind an strenge Bedingungen geknüpft, die sich auf Basis von räumlichen und historischen Elementen ergeben und welche eng mit dem KGA</li></ul>   | nb  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Bestimmungen wurden vom Kulturgüteramt vorgegeben. Sie werden nicht angepasst.</li></ul>  |

---



---

|                                      |   |     |  |
|--------------------------------------|---|-----|--|
|                                      | <p>zusammen zu entwickeln und deren Zulässigkeit und Optik in einem Vorgesuch zu eruieren ist.»</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verweisfehler korrigieren: In Abs. 4 muss auf Abs. 6 verwiesen werden, nicht auf Abs. 7</li></ul>   | b   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Der Verweisfehler in Art. 4 wird korrigiert.</li></ul>   |
| 12. Geschützte Kulturgüter           | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Liste der geschützten Kulturgüter weicht ab von Einträgen im ZNP &gt; Abstimmung erforderlich</li></ul>   | (b) | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Abstimmung wird überprüft. Der ZNP wird gegebenenfalls noch entsprechend bereinigt.</li></ul>  |
| 13. Chatoney-Park / ZAI IV «Buvette» | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bestimmungen a) überarbeiten (Zuerst Workshop um Bedürfnisse zu klären und zukünftige Aufwertungsmassnahmen zu planen) &gt; Hinweis: An- und Nebenbauten können keine erstellt werden, da gar keine Bauten vorhanden sind.</li><li>▪ Konzept durch Landschaftsarchitekten zu erarbeiten (Neue Bäume, Strandzugang, sanitäre Anlagen, Sitzplätze, Grillplätze, Veloparkplatz, Garderobe, Abstimmung mit Hafensprojekt)</li></ul> | nb  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Das Baureglement legt zum Chatoney-Park lediglich den Zweck und die Bauvorschriften fest. Dies stellt einerseits den Erhalt des Parks sicher und bildet andererseits den Rahmen für eine zukünftige Gestaltung des Parks. Allfällige Projekte sind unabhängig der OPR durchzuführen. Die von den Mitwirkenden vorgeschlagenen Vorgehen und Ideen werden erst zu diesem Zeitpunkt zu berücksichtigen sein. Die Gemeinde nimmt jedenfalls die Mitwirkung zur Kenntnis.</li><li>▪ Der Hinweis zu den An- und Nebenbauten gemäss Art. 82 RPBR wird beibehalten. Die in Art. 82 aufgeführten Masse stimmen aus Sicht der kommunalen Planungsbehörde für eine allfällige Baute im Chatoney-Park.</li></ul> |
| 14. Bootshafen                       | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Der geplante Hafen soll nicht umgesetzt bzw. gestrichen werden.</li><li>▪ Die äussere Hafenmauer ist mit einem Abstand von 75 m zum Seeufer im Zonenplan eingezeichnet. Aber in einem Abstand von 65 m zum Seeufer gibt es einen markanten Geländesprung in die Tiefe. Wurde je eine Machbarkeitsstudie für das Hafenprojekt gemacht?</li></ul>   | nb  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Es besteht seitens des Kantons die Verpflichtung, Bojen und Stege aufzuheben. Zu diesem Zwecke sollen dafür die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung eines Hafens als Ersatz für die aufzuhebenden Bojen und Stege geschaffen werden.</li><li>▪ Bezüglich Hafenstandort bezieht sich die Festlegung im Zonennutzungsplan den im kantonalen und regionalen Richtplan aufgeführten Standorten. Es laufen diesbezüglich die Koordinationsgespräche mit dem Kanton und den übrigen Seegemeinden.</li><li>▪ Eine Machbarkeitsstudie wurde gemacht und der Geländesprung in die Tiefe ist bekannt. Die Studie zeigte die Machbarkeit auf und</li></ul>  |

---



---

|                                 |  |      |  |
|---------------------------------|--|------|--|
|                                 |  |      | der Geländesprung könnte für Segelboote mit Tiefgang genutzt werden.   |
| 15. Naturschutzperimeter        | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Streichung Gebiet Nr. 2 Fin de Dy / 20015 aus dem Art. 10 (Verbot von Umbauten = massive Einschränkung)</li><li>▪ Alternativ: Gebiete mit Bauten ausklammern</li></ul>   | nb   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Der Perimeter des Auengebietes von lokaler Bedeutung wurde vom Amt für Wald und Natur AWN festgelegt und musste so übernommen werden.</li></ul>  |
| 16. Naturschutz                 | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Auf der P. 130 ist ein Schutz des grösseren Orchideenbestands der Pyramidenhundswurz oder Spitzorchis (<i>Anacamptis pyramidalis</i>) festzuschreiben. Ein Fachexperte ist durch die Gemeinde beizuziehen.</li></ul> | (nb) | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Orchideen sind laut Art. 20 und Anhang 3 der NHV in der ganzen Schweiz geschützt.<br/>Der Orchideenbestand war bisher nicht bekannt. Liegt er im Perimeter eines ausgeschiedenen Schutzgebietes, ist der Schutz gewährleistet. Die notwendigen Schutzmassnahmen sind im Rahmen eines Pflegekonzepts festzulegen. Liegt der Standort ausserhalb einer Naturschutzzone sollte der Standort unter Schutz gestellt werden und ein entsprechendes Pflegekonzept erarbeitet werden.</li><li>▪ Die P. 130 liegt ausserhalb der Naturschutzzone. Der genaue Standort kann auf Wunsch des Grundeigentümers noch erfasst werden.</li></ul> |
| 17. Gehölz ausserhalb Waldareal | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Nördlicher Baum auf P. 1 entfernen</li></ul>   | nb   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Laut Punkt 7 der kantonalen Vollzugshilfe «Gehölze ausserhalb des Waldareals» müssen die Gemeinden innerhalb der Bauzone ein Inventar der Gehölze (Hecken und Bäume) die standortgerecht, ökologisch oder landschaftlich wertvoll sind, erstellen und die Gehölze im ZNP als geschützt eintragen.</li><li>▪ Die angewendeten Schutzkriterien sind im Erläuterungsbericht unter Kapitel 5.1 des Erläuterungsberichts Landschaft erläutert.</li><li>▪ Der besagte Baum entspricht den Kriterien und wurde daher als geschützt festgehalten.</li></ul>  |
|                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Art. 9 Abs. 2 zum Schutz von Schilf- und Binsenbeständen führt zur Verlandung des Murtensees.</li></ul>  | nb   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Der Schutz kann in begründeten Fällen aufgehoben werden. Dies bedarf einer Bewilligung und einer Kompensation, wobei die Entscheidungsinstanz die Gemeinde ist, ausser bei ordentlichen Baubewilligungsverfahren (siehe Vollzugshilfe, Punkt 4).</li></ul>   |

---



---

|               |  |    |  |
|---------------|--|----|--|
|               | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Willkürliche Festlegung vieler schützenswerten Bäumen auf P. 130 im Vergleich zu Waldarealen auf P. 129, 128 und 147</li><li>▪ Die im Bereich des Chemin des Greves ausgeschiedenen Schutzobjekte (Einzelbäume, Baumgruppen, Strauchgruppe) sind in Rücksprache mit den betroffenen Grundstückbesitzer:innen transparent und sinnvoll zu definieren.</li></ul> |    | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Schilf ist laut NHG Art. 21 geschützt. Die Verlandung ist in den Uferbereichen, welche als Naturschutzzone ausgeschieden sind, ein natürlicher Prozess. Pflegemassnahmen müssen im Rahmen eines Pflegekonzepts definiert werden, für Schutzgebiete von kantonaler Bedeutung ist der Kanton dafür zuständig, für Objekte von lokaler Bedeutung ist die Gemeinde verantwortlich.</li></ul>   |
|               |  | nb | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bäume ausserhalb des Walds wie auf Parzelle 130 sind dem Gesetz über Natur- und Landschaftsschutz (NatG) unterstellt, Bäume in Waldarealen dagegen dem Waldgesetz (WaG). Die Schutzkriterien sind nicht dieselben und können daher nicht miteinander verglichen werden. Die angewendeten Schutzkriterien sind im Erläuterungsbericht Landschaft unter Kapitel 5.1 erläutert.</li></ul>   |
|               |  | nb | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Laut Punkt 7 der kantonalen Vollzugshilfe «Gehölze ausserhalb des Waldareals» müssen die Gemeinden innerhalb der Bauzone ein Inventar der Gehölze (Hecken und Bäume) die standortgerecht, ökologisch oder landschaftlich wertvoll sind, erstellen und die Gehölze im ZNP als geschützt eintragen.</li><li>▪ Die angewendeten Schutzkriterien sind im Erläuterungsbericht Landschaft unter Kapitel 5.1 erläutert.</li><li>▪ Der Schutz basiert also auf Eigenschaften der Gehölze und nicht auf Wunsch der Eigentümer. Der Schutz kann in begründeten Fällen aufgehoben werden. Dies bedarf einer Bewilligung und einer Kompensation, wobei die Entscheidungsinstanz die Gemeinde ist, ausser bei ordentlichen Baubewilligungsverfahren (siehe Vollzugshilfe, Punkt 4).</li></ul> |
| 18. Waldareal | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Waldfeststellung auf P. 130, 287 und 262 durchführen</li></ul>   | nb | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Waldfeststellung ist 1996 erfolgt und seither gültig. Es liegt nicht in der Kompetenz des Gemeinderates, Waldfeststellungen zu verändern. In Bauzonen sind statische Waldgrenzen festgelegt, d.h. sie werden nur einmal festgelegt.</li></ul>  |

---



|                            |  |    |  |
|----------------------------|--|----|--|
| 19. Naturgefahren          | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Art. 14 Abs. 4: Keine Befreiung zur Durchführung einer Zusatzstudie; zusätzlich eine ergänzende Studie durchführen</li><li>▪ umfassende Studie mit Gefahrenanalyse für die Parzellen 47, 66 und 67 sowie für sämtliche an die Gefahrenzonen angrenzenden Liegenschaften ist zwingend durchzuführen, insbesondere für die Liegenschaften 46, 45, 48, so, 51, 53, 228, 239, 240, 241, 242, 256 und 65</li></ul>                                | nb | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Artikelbestimmungen zu den Naturgefahren sind vom Kanton vorgegeben. Die Gemeinde verzichtet auf weitergehende Bestimmungen gemäss Vorschlag der Mitwirkenden.</li></ul>   |
|                            |  | nb | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Artikel 14 enthält eine Zusammenfassung der Vorschriften gemäss kantonalem Richtplan. Die Massnahmen für alle Bauvorhaben in einer Gefahrenzone sind im kantonalen Richtplan geregelt. So muss beispielsweise bei einem Bauvorhaben ein Vorprüfungsge- such eingereicht werden. Allfällige Untersuchungen werden da- nach vom Kanton verlangt. Die kommunale Planungsbehörde lehnt daher vorgängige Studien ab.</li></ul>    |
| 20. Gewässer-<br>raum      | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ist die "Uferlinie mittlerer Hochwasserstand" an eine Höhenkote gebunden?<br/>Ist es zulässig — in einem Gelände — die darauf basierende Linien (blau bzw. rot gestrichelt) mit einer Parallelverschiebung zu definie- ren? Der Zusammenhang dieser Linien im Zonennutzungsplan mit dem Art. 13 im RPG ist schwer nachvollziehbar.</li></ul>   | K  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die «Uferlinie mittlerer Hochwasserstand» bezeichnet die Schnitt- linie zwischen Geländeverlauf und der Hochwasserkote des Mur- tensees. Der Gewässerraum wird schliesslich gemäss eidg. Gewässerschutzgesetz in der Regel 15 m ab dieser Uferlinie ge- messen. Die Daten zur Uferlinie mittlerer Hochwasserstand und der Gewässerraum wurde vom Kanton ermittelt. Die Gemeinde hat diese Daten im ZNP übernommen.</li></ul> |
| 21. Sonderzone             | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Art. 21 Abs. 1 umformulieren, dass Gebäude nicht nur bei Zerstö- rung durch Naturgewalten wieder aufgebaut werden können, son- dern analog zum Ortsbildschutzperimeter für Ersatzbauten das bestehende Gebäude die Dimension eines Neubaus bestimmt. So soll auch Zerstörung durch technischen Defekt, Brandstiftung etc. abgedeckt werden.</li><li>▪ Anpassungen an den Gebäuden (z.B. Photovoltaik etc.) sollte er- laubt werden</li></ul> | nb | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Bestimmungen wurden vom bestehenden GBR übernommen. Ergänzt wurde Abs. 2, welcher die Erweiterung um 30% regelt. Diese Bestimmung wurde im Rahmen einer Teilrevision am 15. Februar 2006 vom Kanton genehmigt. Die kommunale Planungs- behörde verzichtet auf eine Anpassung des Art. 21 Abs. 1. Weiter- gehende Bestimmungen bezüglich Ersatzbauten werden vom Kanton nicht genehmigt.</li></ul>                        |
|                            |  | nb | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Für Photovoltaik gilt das übergeordnete Recht.</li></ul>   |
| 22. Seeufer-<br>schutzzone | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die in Abs. 4 vorgesehene Bestandesgarantie muss auch für die ge- mäss Staatsratsbeschluss vom 20. Februar 1973 bestehenden Anla- gen gelten.</li></ul>  | K  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Dokumente werden in den Archiven gesucht und die Sachlage wird noch geklärt.</li></ul>   |



---

|                                   |  |  |  |
|-----------------------------------|--|--|--|
|                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Der Schilfbestand gemäss Abs. 5 wird ohne entsprechende Massnahmen in kürzester Zeit ungehindert wachsen und zu einer Verlandung des Murtensees führen.</li><li>▪ SUSZ durchgehend anlegen auch bei P. 132 bis 134</li></ul> |  | <ul style="list-style-type: none"><li>nb <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Schilf ist laut NHG Art. 21 geschützt. Die Verlandung ist in den Uferbereichen, welche als Naturschutzzone ausgeschieden sind, ein natürlicher Prozess. Pflegemassnahmen müssen im Rahmen eines Pflegekonzepts definiert werden, für Schutzgebiete von kantonaler Bedeutung ist der Kanton dafür zuständig, Für Objekte von lokaler Bedeutung ist die Gemeinde verantwortlich.</li><li>nb <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Parzellen P. 132 bis 134 sind bereits im heute gültigen ZNP in der Sonderzone. Mit dieser Sonderzone sind die bestehenden Gebäude in ihrem Bestand gesichert. Die SUSZ dient in erster Linie der Freihaltung und hat einen öffentlichen Charakter. Auf eine Umzonung in die SUSZ wird daher verzichtet.</li></ul></li></ul></li></ul> |
| 23. Energie                       | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Photovoltaik-Pflicht für Neu- und Umbauten ab Inkrafttreten GBR Alternativ etappiert: Neu- und Erweiterungsbauten ab Inkrafttreten GBR, Umbauten und Renovationen 3-4 Jahre nach Inkrafttreten GBR</li></ul>                 |  | <ul style="list-style-type: none"><li>nb <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Gemeinde verzichtet auf kommunale Bestimmungen bzw. auf eine Verpflichtung, Photovoltaik-Anlagen zu realisieren und verweist im Art. 33 auf die übergeordnete Gesetzgebung. Die Photovoltaik-Pflicht gilt bereits heute für Neubauten und wesentliche Umbauten.</li></ul></li></ul>   |
| 24. Auswirkungen Arealentwicklung | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verkehrsstudie zu den Auswirkungen der verschiedenen Projekte auf die Lausannestrasse und weitere Gemeindestrassen</li></ul>   |  | <ul style="list-style-type: none"><li>nb <ul style="list-style-type: none"><li>▪ In Kapitel 5.4 des Berichts zum Gemeinderichtplan Teil Verkehr ist zu entnehmen, dass Entwicklungsgebiete verkehrlich keine Probleme darstellen. Die kommunale Planungsbehörde stützt diese Einschätzung und verzichtet auf weitere Verkehrsstudien.</li><li>▪ Es ist jedoch vorgesehen, dass bei der alten Saatzucht und der alten Gärtnerei im Zusammenhang mit dem qualitätssichernden Verfahren Mobilitätskonzepte auszuarbeiten sind, welche die verkehrliche Situation in den Entwicklungsperimetern aufzeigen.</li></ul></li></ul>   |
| 25. Verkehr                       | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ganzes Gemeindegebiet 30er-Zone</li></ul>  |  | <ul style="list-style-type: none"><li>nb <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die kommunale Planungsbehörde hält an den im Gemeinderichtplan Teil Verkehr und den in den Massnahmenblättern formulierten Massnahmen fest.</li></ul></li></ul>   |

---



---

|                |   |    |   |
|----------------|---|----|---|
|                | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Linksabbiegeverbot auf der Umfahrungsstrasse aus Richtung Greng/Avenches einführen</li></ul>  | nb | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Abzweigung liegt auf der Gemeinde Murten. Ein Linksabbiegeverbot liegt in der Kompetenz der Nachbargemeinde und kann nicht im Rahmen der OPR Merlach festgelegt werden.</li></ul> |
| 26. GBR divers | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Alte Bezeichnungen Nutzungszonen beibehalten</li></ul>  | nb | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Bezeichnungen im GBR sind auf die Vorgaben des Kantons und auf die Nutzungsplanung von Murten abgestimmt.</li></ul>   |
|                | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Klarstellung verschiedener unbestimmter Rechtsbegriffe:<br/>Art. 7 Abs. 5: «keine wesentliche Veränderungen der bisherigen Sachlage»?</li></ul>   | nb | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Der erwähnte Rechtsbegriff ist eine Vorgabe des Kulturgüteramts.</li></ul>  |
|                | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Art. 8 Abs. 2 Bst. a: «allgemeine Anordnung des Grundrisses» bezieht sich auf den «Fussabdruck» des Gebäudes, wogegen in der Schutzkategorie 2 gemäss Bst. b mit der «allgemeinen Anordnung der Innenräume» auch die Raumaufteilung im Gebäudeinnern erfasst wird. Ist dieses Verständnis zutreffend?</li></ul> | nb | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Formulierung des Artikels ist eine Vorgabe des Kantons. Das vom Mitwirkenden geäusserte Verständnis ist zutreffend.</li></ul>   |

---