



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

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

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

[www.fr.ch/dime](http://www.fr.ch/dime)

—  
Unser Zeichen: JG/sh  
Tel. direkt: + 41 26 305 36 13  
E-Mail: [seca@fr.ch](mailto:seca@fr.ch)

*Freiburg, den 17. Juli 2024*

## **Murten, Sektoren Murten und Büchslen, Gemeinde. Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung**

*Die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU)*

gestützt:

- auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700);
- auf die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (SR 700.1);
- auf das Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) vom 2. Dezember 2008 (SGF 710.1);
- auf das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR SGF 710.11);
- auf die Verordnung vom 30. Juni 2015 über den Tarif der Gebühren und Verfahrenskosten im Bereich der Raumplanung und des Bauwesens (SGF 710.16);
- auf die am 1. April 1998 durch die Baudirektion genehmigte Ortsplanung (OP);
- auf die Akten,

in Erwägung:

### **I. Gegenstand**

Gegenstand der vorliegenden Genehmigung ist die Gesamtrevision der OP, welche die Raumplanung der Gemeinde Murten, Sektoren Murten und Büchslen für die nächsten 15 Jahre definiert. Diese Revision beinhaltet gleichzeitig die Anpassung der von der RIMU am 1. April 1998 genehmigten OP an die geltende Gesetzgebung des Bundes und des Kantons.

## II. Verfahren

**Öffentliche Auflage der OP:** Die 1. öffentliche Auflage der Gesamtrevision der OP wurde im Amtsblatt Nr. 43 vom 28. Oktober 2016 und die 2. öffentliche Auflage im Amtsblatt Nr. 17 vom 27. April 2018 publiziert. Der Gemeinderichtplan (GemRP) wurde gleichzeitig in die Vernehmlassung gegeben.

Die öffentlichen Auflagen haben zu Einsprachen geführt, die vom Gemeinderat gesetzeskonform behandelt wurden.

Die Vernehmlassung hat zu Bemerkungen zum GemRP der Gemeinde geführt.

**Annahme durch den Gemeinderat:** 14. Januar 2019.

**Beschwerden:** Gegen die Einspracheentscheide der Gemeinde wurden 11 Beschwerden bei der RIMU eingereicht. Eine Beschwerde wurde im Verlauf des Verfahrens zurückgezogen. Über die restlichen Beschwerden entscheidet die RIMU separat gleichzeitig mit dem vorliegenden Entscheid.

**Gesamtgutachten:** Das Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) hat am 13. Oktober 2023 ein Gesamtgutachten, das positiv mit Bedingungen ausfiel, erstellt.

**Rechtliches Gehör** Gemäss Art. 86 Abs. 2 RPBG und Art. 34 Abs. 1 RPBR, hat die RIMU, gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA, die Punkte des OP-Dossiers, welche sie nicht zu genehmigen oder neu in ihren Entscheid aufzunehmen vorsieht, im Amtsblatt Nr. 42 vom 20. Oktober 2023 publiziert. Zusätzlich zur Publikation im Amtsblatt wurde die Gemeinde auf die Publikation des rechtlichen Gehörs aufmerksam gemacht.

**Stellungnahmen:** Die Gemeinde Murten, Sektoren Murten und Büchslen, hat zu den Punkten der vorerwähnten Publikation der RIMU anlässlich der Gewährung des rechtlichen Gehörs zweimal Stellung genommen. Auch wurden weitere Stellungnahmen von Drittpersonen eingereicht. Das BRPA hat die von den Stellungnahmen betroffenen Ämter daraufhin um eine Beurteilung der vorgebrachten Argumente aufgefordert. Das Amt für Mobilität (MobA), das Amt für Kulturgüter (KGA), das Amt für Umwelt (AfU), die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) und die Freiburgischen Verkehrsbetriebe Infrastruktur (TPF INFRA AG) haben sich dazu geäußert.

## III. Beurteilung durch die RIMU

### 1. Siedlung

#### 1.1. Siedlungsgebiet

Die RIMU genehmigt die Richtplangebiete "Praz Zagan – Tioleyres" und "Long-Vernez" im GemRP, da die Richtplangebiete im Siedlungsgebiet liegen.

**Bedingung:** Die von den staatlichen Ämtern dargelegten und vom BRPA im Gutachten zur Schlussprüfung übernommenen Einschränkungen sind bei einer eventuellen zukünftigen Einzonung dieses Gebietes zu berücksichtigen.

Die RIMU genehmigt das Richtplangebiet "Strategischer Sektor Löwenberg".

**Bedingung:** Der im GemRP definierte Perimeter muss mit dem Perimeter des Projektblattes P106 des kantonalen Richtplans (KantRP) "Strategischer Sektor Löwenberg" übereinstimmen.

Die **RIMU genehmigt das Richtplangebiet im Sektor "Prehl Süd", das Richtplangebiet auf Art. 209 GB im Sektor Büchslen und das Richtplangebiet auf Art. 53 (teilweise) sowie auf Art. 54, 55 und 56 GB im Sektor Büchslen nicht**, da die Richtplangebiete ausserhalb der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegen.

Die RIMU genehmigt den Pfeil für die zukünftige Siedlungsentwicklung auf Art. 201, 5541 und 6407 GB und die verschiedenen Elemente auf Art. 6407 GB nicht, da sie ausserhalb der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes liegen.

Die RIMU genehmigt den Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft im Sektor Büchslen nicht, da die Standorteignung des Perimeters aufgrund der fehlenden Begründung nicht überprüft werden kann. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass gemäss KantRP die Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft nicht im GemRP zu planen sind, sondern im Zonennutzungsplan (ZNP) (der die Landwirtschaftzone überlagert) bezeichnet werden müssen.

## 1.2. Verdichtung

Der KantRP erlaubt keine Erhöhung der Nutzungsziffern (insbesondere der Geschossflächenziffer/GFZ) in Bereichen, die sich in einem Sektor befinden, der eine Erschliessungsgüteklasse mit dem Niveau D oder E aufweist oder nicht erschlossen ist.

Die Kernzone (KZ) I befindet sich vollständig in Sektoren mit mindestens dem Niveau C der Erschliessungsgüteklasse und kann daher verdichtet werden. Es wurde aber von der Gemeinde keine Verdichtung vorgenommen.

Die Anpassung der Nutzungsziffer für die KZ I, KZ II Sektor Murten, Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte (WS) I Sektor Murten, WS II, MZ, Arbeitszone (AZ) I, AZ II Sektor Murten, AZ III, Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) I Sektor Murten, ZAI II, Spezialzone Relais A1 Löwenberg und die Spezialzone Löwenberg führt nicht zu einer Verdichtung. Die durch den KantRP festgelegten Grundsätze sind diesbezüglich damit ohne Weiteres erfüllt.

Die Anpassung der Nutzungsziffern für die Zonen KZ II, WS I, AZ II und ZAI I im Sektor Büchslen führt zu einer Verdichtung. Da sich die betroffenen Zonen in einem Bereich befinden, der eine Erschliessungsgüteklasse mit dem Niveau D oder E aufweist oder nicht erschlossen ist, beurteilte das BRPA die Anpassung der Nutzungsziffern negativ. Die Gemeinde hat in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass sie mit dieser Beurteilung einverstanden ist. Somit **genehmigt die RIMU die neuen Nutzungsziffern für die Zonen KZ II, WS I, AZ II und ZAI I im Sektor Büchslen nicht**. In der Zwischenzeit, bis das Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsaufgaben erstellt ist, gelten für diese Zonen im Sektor Büchslen die alten Nutzungsziffern von 0.60.

### *Erhöhung Geschossflächenziffer WM*

Die Anpassung der Nutzungsziffer für die Wohnzone mittlerer Besiedlungsdichte (WM) (für Mehrfamilienhäuser) führt auch zu einer Verdichtung. Diese Zone befindet sich in einem Bereich,

der hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs teils mindestens mit einem Niveau C erschlossen ist, aber auch in Gebieten, die mit einem Niveau D oder E oder gar nicht erschlossen sind.

Im Bereich der Erschliessungsgüte des Niveau C genehmigt die RIMU die Anpassung der Nutzungsziffer.

Zu den Bereichen, deren GFZ vom BRPA negativ beurteilt wurden, nimmt die RIMU wie folgt Stellung:

Die Gemeinde hat in ihrer Stellungnahme zu den Bereichen Pestalozzistrasse, Paganaweg und Schützenmatt ausführlich dargelegt, dass die Zonen, für welche eine Anpassung der Nutzungsziffer vorgenommen worden ist und die sich hinsichtlich des öV in Sektoren befinden, die nicht mit einem Niveau C erschlossen sind über eine genügende Langsamverkehrsverbindung verfügen. Das MobA hat die von der Gemeinde eingereichte Analyse zu den Langsamverkehrsverbindungen für diese Bereiche analysiert und der RIMU seine Bemerkungen zur Stellungnahme der Gemeinde eingereicht. Gemäss dem MobA stellt die Gemeinde einen ungenügenden Nachweis einer direkten, attraktiven und sicheren Langsamverkehrsverbindung dar. Das MobA weist darauf hin, dass gewünscht wird, dass die Gemeinde detailliert aufzeigt, welche Infrastrukturen vorhanden oder geplant sind. Die RIMU folgt der Begutachtung des MobA und stellt fest, dass die Mobilitätskriterien um eine Verdichtung zu ermöglichen, nicht erfüllt sind.

Die Gemeinde hat für die Bereiche Pestalozzistrasse und Schützenmatt eine Analyse der Volumetrie der bestehenden Gebäude durchgeführt.

#### > **Pestalozzistrasse, Art. 5515 – 5525 GB**

Die Gemeinde hat in ihrer Stellungnahme die grössten Bauvolumen mit einer GFZ von mehr als 1.70 (inkl. Einstellhalle) auf Art. 5521 GB für die WM nachgewiesen und beantragt der RIMU, diese Nutzungsziffer für den Bereich Pestalozzistrasse zu genehmigen.

Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis und stellt fest, dass das Gebäude auf Art. 5521 GB keine höhere GFZ als 1.70 (inkl. Einstellhalle) aufweist. Das Gebäudevolumen entspricht dem der benachbarten Reihenhäuser.

**Die RIMU genehmigt die vorgeschlagenen Nutzungsziffern für die WM (Mehrfamilienhäuser) für diese Parzellen nicht.** In der Zwischenzeit, bis das Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsaufgaben erstellt ist, gelten für diese Zone folgende Nutzungsziffern: für Einzelwohnhäuser eine GFZ von 1.00 (freistehend + zusammengebaut) und 1.20 (mit Einstellhalle) und für Mehrfamilienhäuser eine GFZ von 1.30 und 1.50 (mit Einstellhalle).

#### > **Schützenmatt (Tioleyres), Art. 5484 – 5492 und 5494 GB**

Die Gemeinde hat in ihrer Stellungnahme die grössten Bauvolumen mit einer GFZ von mehr als 1.70 (ohne Einstellhalle) auf Art. 5494 GB für die WM nachgewiesen und beantragt der RIMU, die Anpassung der Nutzungsziffer für den Bereich Schützenmatt zu genehmigen.

Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Die RIMU ist der Ansicht, dass es sich bei dem Gebäude auf Art. 5494 GB um eine Ausnahme handelt, die nicht dem Zonentyp der WM entspricht und auch nicht unter Einhaltung der im Gemeindebaureglement (GBR) festgelegten allgemeinen Bedingungen errichtet wurde. Im ehemaligen Reglement waren Ausnahmen für "Spezialbauten" vorgesehen, so dass die Baubewilligung für das fragliche Gebäude unter diesem

Gesichtspunkt erteilt wurde. Eine Erhöhung der Geschossziffer für die WM im Bereich Schützenmatt auf 1.50 bzw. 1.70 (mit Einstellhalle) erscheint der RIMU daher weder zweckmässig noch verhältnismässig.

Somit **genehmigt die RIMU die neue GFZ für die WM (Mehrfamilienhäuser) für die Parzelle 5484, 5485, 5486, 5487, 5488, 5489, 5490, 5491, 5492 und 5494 GB nicht.** In der Zwischenzeit, bis das Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsaufgaben erstellt ist, gelten für diese Zone folgende Nutzungsziffern: für Einzelwohnhäuser eine GFZ von 1.00 (freistehend + zusammengebaut) und 1.20 (mit Einstellhalle) und für Mehrfamilienhäuser eine GFZ von 1.30 und 1.50 (mit Einstellhalle).

> **Paganaweg, Art. 5447 GB**

Die Gemeinde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Parzelle Art. 5447 GB am Rand einer WM-Zone liegt und als einzelne Parzelle nicht anders zu behandeln sei als die angrenzenden Grundstücke. Sie beantragt daher der RIMU, die Anpassung der Nutzungsziffer für Art. 5447 GB zu genehmigen.

Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis und stellt fest, dass es tatsächlich nicht verhältnismässig erscheint, für eine Parzelle im gleichen Sektor eine andere GFZ zu verlangen und dass es aus raumplanerischer Sicht sinnvoll ist, dass die Parzelle Art. 5447 GB die gleiche GFZ aufweist wie die anderen Parzellen der WM.

Somit genehmigt die RIMU die neue GFZ für die oben genannte Parzelle.

> **Art. 5803 GB (Neugut)**

Die Gemeinde hat in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass sie mit der Beibehaltung der genehmigten Nutzungsziffern einverstanden ist. Somit **genehmigt die RIMU die neuen Nutzungsziffern für Art. 5803 GB (für Mehrfamilienhäuser) im Bereich Neugut nicht.** Für Mehrfamilienhäuser gilt die vor der Gesamtrevision festgelegte GFZ von 1.30 (1.50 mit Einstellhalle).

Eine detaillierte Karte befindet sich in Anhang 1.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die RIMU zu den Umzonungen, die gleichzeitig eine Verdichtung bedeuten, in Kapitel 1.3 äussert.

### 1.3. Dimensionierung der Bauzone

#### *Wohnzone*

Die Gemeinde Murten – Sektoren Murten und Büchslen hat zwei bebaute Sektoren, welche sich gemäss dem KantRP in der Siedlungspriorität 2 (Murten) und 4 (Büchslen) befinden. Die im KantRP in Thema T102 definierten Kriterien der Dimensionierung legen fest, dass in einem Sektor der Siedlungspriorität 2 keine Einzonung in die Wohnzone vorgesehen werden kann, wenn die genehmigten Bauzonenreserven höher als 3.0 ha sind. In einem Sektor der Siedlungspriorität 4 kann keine Einzonung vorgesehen werden, wenn die genehmigten Bauzonenreserven höher als 0.5 ha sind.

Aufgrund ausreichend unbebauter Flächen verfügen weder der Sektor "Murten" noch der Sektor "Büchslen" über Erweiterungspotenzial. Folglich kann die Gemeinde Murten weder im Sektor Murten, noch im Sektor Büchslen eine Einzonung in eine Wohnzone vornehmen.

Die RIMU analysiert die vorgenommenen Umzonungen wie folgt:

> **Änderung Nr. 1 – Umzonungen in verschiedene Zonen (Merlachfeld)**

Die Aufhebung des Detailbebauungsplans (DBP) "Merlachfeld" und die Umzonung der Spezialzone Merlachfeld in verschiedene Bauzonen wird mit der vorliegenden Gesamtrevision vorgesehen.

Die Gemeinde zeigt in ihrer Stellungnahme, dass das gesamte Quartier Merlachfeld, welches ausserhalb der Erschliessungsgütekategorie des Niveau C liegt, über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung verfügt. Die Gemeinde beantragt deshalb, dass die Umzonung mit einer Erhöhung der Nutzungsziffer gemäss dem zur Genehmigung eingereichten GBR genehmigt wird.

Das MobA hat die von der Gemeinde eingereichte Analyse zu den Langsamverkehrsverbindungen im Quartier Merlachfeld analysiert und der RIMU seine Bemerkungen zur Stellungnahme der Gemeinde eingereicht. Gemäss dem MobA verfügt das Quartier Merlachfeld über keine direkte, attraktive und sichere Langsamverkehrsverbindungen zur nächstgelegenen Haltestelle der Erschliessungsgütekategorie des Niveau C, "Meyriez, Hôpital". Das MobA hält fest, dass weder die Länggasse, die Strasse "Merlachfeld" noch die Route de Fribourg eine direkte und sichere Langsamverkehrsverbindung darstellen, da keine Veloverbindung zur Bushaltestelle "Meyriez, Hôpital" besteht. Zudem weist das MobA in seiner Stellungnahme darauf hin, dass gemäss der Definition im KantRP (T201) für die Bestimmung der Erschliessungsgütekategorie nur das Angebot von Montag bis Freitag berücksichtigt wird. Dies bedeutet, dass die Taktverdichtung auf der Postautolinie am Wochenende für die Bestimmung der EGK nicht berücksichtigt werden kann. Somit ergibt sich für das Quartier Merlachfeld mit dem Fahrplan 2024 keine Änderung der EGK. Darauf gestützt beurteilt das MobA die Verdichtung im Quartier Merlachfeld negativ.

Die RIMU nimmt die Stellungnahmen der Gemeinde und des MobA für das Quartier Merlachfeld zur Kenntnis und macht sich die fachliche Begutachtung des MobA zu eigen. In der Tat verfügt das Quartier Merlachfeld über keine direkte, attraktive und sichere Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C, um eine Verdichtung zu ermöglichen. Das bedeutet, dass die RIMU die Anpassung der Nutzungsziffer für die Umzonung in die WM (3), in die WS I (5) und in die WS II (6) nicht genehmigt (vgl. unten). Die RIMU nimmt zu den weiteren verschiedenen Umzonungen im Quartier Merlachfeld wie folgt Stellung.

**(1): Umzonung in die AZ III**

Diese Umzonung wird nachfolgend im Unterkapitel Arbeitszone (AZ) analysiert.

**(2): Umzonung in die FHZ 6**

Die RIMU folgt der Begutachtung des BRPA und genehmigt die Umzonung von Art. 6704 und 6711 GB in die FHZ 6, welche als Trennung zwischen der Arbeitszone und der Wohnzone dient, mit den unten genannten Bedingungen.

**Bedingung:** In Art. 39 (Freihaltezone 6) des GBR ist zur Rechtssicherheit klarzustellen, dass die vorhandenen Spielplätze mit dem Charakter der Freihaltezone vereinbar sind.

Im ZNP Siedlung ist die FHZ 6 darzustellen.

### **(3): Umzonung in die WM**

Das BRPA hielt in seinem Gesamtgutachten fest, dass die Umzonung von Art. 6724, 6725, 6726 und 6744 GB in die WM aus raumplanerischer Sicht an sich sinnvoll ist, da sie eine Anpassung an die heutige Nutzung ermöglicht, aber dass die Umzonung zu einer Verdichtung führt. Darauf gestützt beurteilte das BRPA die Umzonung positiv, die Verdichtung jedoch negativ. Des Weiteren stellte das BRPA fest, dass die vorgesehenen besonderen Vorschriften für Merlachfeld in Abs. 5 von Art. 23 (Wohnzone mittlerer Besiedlungsdichte) gestrichen werden sollten, da in der Wohnzone keine Gewerbeanteile zulässig sind.

Die Gemeinde stellt in ihrer Stellungnahme fest, dass sie die Streichung des Art. 23 Abs. 5 zur Kenntnis nimmt, weist jedoch darauf hin, dass stille Gewerbe in der WM weiterhin bewilligungsfähig sind und folgt daher der Aussage des BRPA insoweit nicht.

Die RIMU folgt der Begutachtung des BRPA und des MobA (vgl. oben) und genehmigt die Umzonung (3) mit der Bedingung, dass die neue GFZ nicht höher sein darf als die vor der Gesamtrevision festgelegte Ziffer. Somit **genehmigt die RIMU die neue GFZ für die oben genannten Parzellen nicht**. Es gilt die vor der Gesamtrevision festgelegte GFZ von 0.60. Des Weiteren soll im GBR die folgende Änderung vorgenommen werden.

**Bedingung** In Art. 23 Abs. 5 des GBR ist die vorgesehene besondere Vorschrift für Merlachfeld zu streichen.

### **(4): Umzonung in die ZAI I**

Diese Umzonung wird nachfolgend im Unterkapitel Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) analysiert.

### **(5): Umzonung in die WS I**

Das BRPA hielt in seinem Gesamtgutachten fest, dass die Umzonung der Parzellen Art. 6922, 6944, 6716, 6882, 6883, 6717, 6718, 6893, 6730, 6731, 6732, 6747, 6740, 6867, 6866, 6865, 6864, 6714, 6715, 6734, 9079, 9080, 6746, 6735, 6736, 6737, 6881 und 6880 GB von der WS in die WS I, als eine Anpassung an die heutige Nutzung betrachtet werden kann, aber dass die Umzonung zu einer Verdichtung führt. Die Parzellen liegen jedoch nicht in einem Bereich mit der Erschliessungsgüteklasse des Niveau C, weshalb diese Umzonung die Kriterien des KantRP bezüglich der Verdichtung nicht erfüllt. Darüber gestützt beurteilte das BRPA die Umzonung positiv, die Verdichtung jedoch negativ.

Die RIMU folgt der Begutachtung des BRPA und des MobA (vgl. oben) und genehmigt diese Umzonung, mit der Bedingung, dass die neue GFZ nicht höher sein darf als die vor der Gesamtrevision festgelegte Ziffer. Somit **genehmigt die RIMU die neue GFZ für die oben genannte Parzellen von 0.70 nicht**. Da das Detailbebauungsplanreglement Merlachfeld für die WS eine GFZ von 0.50 festgelegt hat und damit nicht der minimalen GFZ von 0.60 gemäss Art. 80 RPBR entspricht, ist die GFZ auf 0.60 festzulegen. In der Zwischenzeit, bis das Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsaufgaben erstellt ist, gilt die GFZ von 0.60.

### **(6): Umzonung in die WS II**

Das BRPA hielt fest, dass die Umzonung der Parzellen Art. 6721, 6871, 6870, 6869, 6891, 6720, 6868, 6719, 6722, 6872, 6873, 6874, 6875, 6876, 6877, 6878, 6879, 6723, 6943, 6942, 6941, 6940, 6939, 6938, 6937, 6728, 6930, 6929, 6928, 6927, 6926, 6925, 6936, 6935, 6934, 6933, 6932 und 6931 GB in die WS II, aus raumplanerischer Sicht an sich sinnvoll ist, da sie eine Anpassung an die heutige Nutzung ermöglicht, aber dass die Umzonung zu einer Verdichtung führt. Die Parzellen liegen jedoch nicht in einem Bereich mit der Erschliessungsgüteklasse des Niveau C, weshalb diese Umzonung die Kriterien des KantRP bezüglich der Verdichtung nicht erfüllt. Darauf gestützt beurteilte das BRPA die Umzonung positiv, die Verdichtung jedoch negativ.

Die RIMU folgt der Begutachtung des BRPA und des MobA (vgl. oben) und genehmigt die Umzonung Nr. 6 mit der Bedingung, dass die neue GFZ nicht höher sein darf als die vor der Gesamtrevision festgelegte Ziffer. Somit **genehmigt die RIMU die neue GFZ für die oben genannten Parzellen nicht**. Es gilt die vor der Gesamtrevision festgelegte GFZ von 0.60.

#### **> Änderung Nr. 4 – Umzonung des Art. 5217 GB in die Mischzone**

Die Gemeinde sieht eine Umzonung von Art. 5217 GB von der Wohn- und Gewerbezone (WG) in die Mischzone vor. Die ehemalige WG wurde im Zusammenhang mit dem DBP "Wohnpark Remund" festgelegt, der im Rahmen dieser Gesamtrevision aufgehoben wird.

Das BRPA hielt fest, dass die Umzonung an sich raumplanerisch sinnvoll ist. Zudem hat das BRPA darauf hingewiesen, dass die Erstellung eines neuen DBP für die Umzonung von Art. 5217 GB in die Mischzone nicht notwendig ist, da diese Parzelle bereits bebaut ist und eine gemischte Nutzung aufweist. Die Gemeinde soll jedoch im GBR eine Bestimmung festlegen, wonach der festgelegte Gewerbeanteil pro Gebäude erfüllt werden muss.

Die RIMU folgt der Begutachtung des BRPA und genehmigt die Änderung Nr. 4 mit der unten genannten Bedingung. Die RIMU präzisiert bei dieser Gelegenheit, dass bei Neubauprojekten die Mischnutzung bei jedem Baugesuch überprüft werden muss.

**Bedingung:** In Art. 24 (Mischzone) des GBR ist eine Bestimmung festzulegen, dass der festgelegte Gewerbeanteil pro Gebäude erfüllt werden muss.

#### **> Änderung Nr. 5 – Umzonung in die Wohnzone mittlerer Besiedlungsdichte**

Die RIMU genehmigt die Umzonung von Art. 5099, 9145 und (9148) GB von der MZ II in die WM, die als eine Anpassung der Planung an die bestehende Nutzung betrachtet werden kann.

#### **> Änderung Nr. 6 – Umzonung in die Mischzone und in die Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II**

Die Gemeinde sieht die Umzonung der Art. 5102 (teilweise) und 9153, 5203, 5100 sowie 5101 GB von der MZ II in die MZ und die Umzonung von Art. 5102 (teilweise) und 9082 GB von der MZ II in die WS II vor.

Das BRPA hielt in seinem Gutachten fest, dass die Umzonung an sich raumplanerisch sinnvoll sei und beurteilte sie grundsätzlich positiv. Die Umzonung von Art. 5102 GB wurde jedoch negativ beurteilt, da Art. 5102 GB teilweise in die MZ und in die WS II umgezont werden soll und die



Grenze dieser Zone durch das dort bestehende Gebäude verläuft. Das BRPA schlug vor, dass die Gemeinde die betreffende Liegenschaft vollständig der WS II zuweisen sollte.

Die RIMU genehmigt die Umzonung der Art. 9153, 5203, 5100 und 5101 GB von der MZ II in die MZ sowie die Umzonung von Art. 9082 GB in die WS II.

Die RIMU folgt der Begutachtung des BRPA und **genehmigt die Umzonung von Art. 5102 GB teilweise in die MZ und in die WS II nicht.**

**Bedingung:** Die Parzelle Art. 5102 GB ist vollständig in der WS II zuzuweisen.

#### > **Änderung Nr. 7 – Umzonung in die Wohnzone mittlerer Besiedlungsdichte**

Das BRPA beurteilte die Umzonung der Parzellen Art. 5975, 5984, 5260, 5986, 5992, 5991, 5987, 5993, 5135, 5990, 5312, 5130, 5706, 5707, 5719, 5718, 5717, 5716, 5709, 5708, 5710, 5711, 5715, 5714, 5712, 5127, 5242, 5243, 5244, 5245, 5248, 5249, 5250, 5253, 5252, 5251, 5247, 5246, 5254, 5255, 5258, 5259, 5257, 5256, 5780, 5778, 5775, 5241, 5777, 5226, 5230, 5233, 5263, 5229, 5228, 5227, 5231 und 5232 GB von der WS I, WS II und WM in die WM positiv, da sie raumplanungsrechtlich sinnvoll ist und zusammen mit der Aufhebung der beiden DBP ("Vorderes Ziegerli" und "Wohnpark Remund") vorgesehen wird. Die Umzonung von Art. 5312 GB wurde vom BRPA jedoch negativ beurteilt, da die Gemeinde diese Parzelle zwei verschiedenen Zonentypen zugewiesen hat. Das BRPA empfiehlt die Umzonung der gesamten Parzelle Art. 5312 GB in die WM.

Die Gemeinde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass sie mit der vollständigen Umzonung von Art. 5312 GB in die WM einverstanden ist.

Die RIMU nimmt die fachliche Begutachtung des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis und genehmigt die vorerwähnte Umzonung, **mit Ausnahme von Art. 5312 GB, für welche die RIMU die vorgesehene Umzonung nicht genehmigt.**

**Bedingung:** Die Parzelle Art. 5312 GB ist vollständig der WM zuzuweisen.

#### > **Änderung Nr. 11 – Umzonung in die Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II**

Die RIMU genehmigt die Umzonung der Art. 6242 (teilweise), 6240 (teilweise), 6239, 6238, 6237, 6236 (teilweise) und 6235 (teilweise) GB von der WS I in die WS II, da sie eine Anpassung an die tatsächliche Sachlage und die vorhandene Bebauung ermöglicht.

#### > **Änderung Nr. 13 – Umzonung in die Mischzone (Pra Pury West)**

Die Gemeinde sieht die Umzonung der Art. 5406, 5407, 5700, 5408, 5273, 5699, 5409, 5410, 5689 und 5411 GB von der ehemaligen Industrie- und Gewerbezone II (IGZ II) in die MZ vor. Eine zukünftige Änderung der bestehenden Bebauungsstruktur ist in diesem Gebiet vorgesehen, insbesondere aufgrund der zentralen Lage des Gebietes. Diese Änderung ist im Zusammenhang mit der Erstellung eines Überbauungskonzepts geplant.

Das BRPA stellte bei seiner Analyse fest, dass die fragliche Umzonung aus raumplanungsrechtlicher Sicht grundsätzlich Sinn macht, da die bestehende Bebauungsstruktur und Nutzung wie ein Riss in der bebauten Umgebung wirkt und im Vergleich zu den umliegenden Gebieten nicht mehr angemessen zu sein scheint. Das BRPA stellte jedoch fest, dass die Gemeinde

das geplante Überbauungskonzept durch einen DBP ersetzt werden muss und die derzeit in Art. 24 (Mischzone) Abs. 5 enthaltenen Ziele und Grundsätze zu vage formuliert sind und neu formuliert werden müssen.

Die RIMU folgt der Begutachtung des BRPA und genehmigt die Änderung Nr. 13 mit der unten genannten Bedingung.

**Bedingung:** Für dieses Gebiet ist ein Perimeter mit DBP-Pflicht festzulegen und im GBR sind klare Ziele und Grundsätze zu formulieren.

### > **Änderung Nr. 15 – Umzonung in die Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II (Prehl-Meyland)**

#### **Gesamtgutachten zur Schlussprüfung**

Die Gemeinde sieht die Umzonung der Art. 5402 GB von der WS I in die WS II vor. Diese Änderung ist mit der Erstellung eines Überbauungskonzepts geplant.

In diesem Zusammenhang wurde die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) beauftragt, ein Gutachten zur Grundsatzfrage der Baurechte für das betroffene Gebiet in Anwendung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) und zum Projekt Wohnüberbauung "Fleur de Morat" (DATEC Nr. 1540215) zu erstellen.

Die Eidgenössischen Kommissionen kommen in ihrem Gutachten vom 23. November 2023 zum Schluss, dass der heute noch unbebaute und landwirtschaftlich genutzte Teil der Umgebungszone U-Zo VII westlich der Prehlstrasse (d.h. die Parzelle Art. 5402 GB) für die Wahrnehmung der Altstadt von Murten mit der Ringmauer sowie für das Verständnis der Siedlungsentwicklung an diesem Ort einen besonders wichtigen, ja sogar unverzichtbaren Bereich des Ortsbildes darstellt. Sie beantragen deshalb, die Parzelle Art. 5402 GB dauerhaft in eine nicht überbaubare Grün- oder Landwirtschaftszone umzuzonen.

Das KGA hat in seinem Gutachten vom 24. März 2023 festgestellt, dass die Ortsplanung für das betroffene Gebiet unter Berücksichtigung des Gutachtens der ENHK und der EKD in verschiedenen Punkten verschärft und präzisiert werden muss, ohne jedoch eine Bebauung auszuschliessen. Zu diesem Zweck schlägt das KGA verschiedene Änderungen vor, die in Art. 22 (Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II) Abs. 5 (Meyland) aufzunehmen sind und stellt fest, dass in diesem Sinne den Erhaltungszielen des ISOS (Erhaltungsziel a für diesen Bereich) und den Vorgaben des KantRP entsprochen wird.

Das BRPA stellte in seiner Analyse fest, dass die fragliche Umzonung aus raumplanerischer Sicht sinnvoll ist und beurteilte sie positiv. Das BRPA beurteilte jedoch Art. 22 Abs. 5 GBR in der aktuellen Form negativ und verlangte unter Verweis auf das Gutachten des KGA verschiedene Anmerkungen, darunter auch die Ausscheidung eines Perimeters mit DBP-Pflicht.

#### **Stellungnahme**

Die Gemeinde hält fest, dass sie die vom KGA formulierten Bedingungen mehrheitlich unterstützt und die Verpflichtung zur Ausscheidung eines DBP anerkennt.

Der Grundeigentümer von Art. 5477 GB und mehrere Grundeigentümer der Meylandstrasse sprechen sich gegen die Umzonung von Art. 5402 GB in die WS II aus und beantragen ein vollständiges Bauverbot auf der Parzelle.

Die Grundeigentümer von Art. 5402 GB weisen in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Zuweisung der Parzelle Art. 5402 GB zur Bauzone im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Murten bisher nie in Frage gestellt worden sei, weder von den kantonalen Behörden im Rahmen der Vorprüfung noch seien im Rahmen der öffentlichen Auflagen der Gemeinde (2014 und 2016) Einsprachen gegen die Umzonung von der WS I in die WS II eingegangen. Sie beantragen deshalb, die Parzelle Art. 5402 GB ohne zusätzliche Einschränkungen und Spezialvorschriften in der WS II zu belassen.

### **Interessenabwägung der RIMU**

Die Direktion nimmt die Begutachtungen der Eidgenössischen Kommissionen, des KGA und des BRPA sowie die Stellungnahmen der Gemeinde, der Grundeigentümer und der Drittpersonen, die sich geäußert haben, zur Kenntnis.

Was die im vorliegenden Fall relevanten Interessen anbelangt, so ist das Interesse des Ortsbildschutzes hoch zu gewichten: Die Parzelle Art. 5402 GB liegt in einem Gebiet, für welches das ISOS festlegt, dass es unbebaut bleiben soll, da dieser Freiraum sowohl von der Ferne als auch innerhalb des Ortsbildes für die Wirkung und Wahrnehmung der mittelalterlichen Stadt Murten von Bedeutung ist und als wichtige Pufferzone im südlichen Ortsbild dient, insbesondere zur Abgrenzung der historischen Kernstadt gegenüber der neueren Siedlungsentwicklung. Gemäss dem KantRP liegt der Sektor in einem Umgebungsperimeter der Kategorie 1 mit einem Erhaltungsziel a.

Dem Interesse am Ortsbildschutz stehen die Interessen der Gemeinde an einer sinnvollen Planung und Verdichtung eines zentralen Sektors von Murten und diejenigen der Grundeigentümer an einer sinnvollen Nutzung und Überbauung ihrer Liegenschaften gegenüber. Auch diese Interessen sind gewichtig. Bei der betroffenen Parzelle handelt es sich insbesondere um eine freie Baufläche an zentraler Lage in Murten, die eine der letzten darstellt. Bei dieser Baufläche sind vor allem die gute Erschliessungsqualität des Standorts und die bereits vorhandene Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Einrichtungen für Gesundheit, Kultur und Freizeit) als wesentlich zu berücksichtigen. Die Planung der Gemeinde muss aber so ausgestaltet sein, dass sie das Ortsbild und seine Qualitäten nicht unnötig beeinträchtigt.

Die RIMU weist darauf hin, dass mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Murten die erste Umsetzung des ISOS in den Planungsinstrumenten der Gemeinde vorgenommen wird. Dies, nachdem der KantRP im Jahr 2002 erstmals für die Gemeinden konkrete Anforderungen für die Umsetzung des ISOS festgelegt hat. Erst aufgrund neuerer Gerichtsurteile, z.B. das Urteil des Kantonsgerichts 602 2017 49 vom 6. Oktober 2017, wurde die Sensibilität der Bewilligungsbehörden für die Schutzziele des ISOS geschärft und die Anforderungen an die Umsetzung des ISOS verschärft. Das KGA hat dementsprechend ebenfalls seine Praxis angepasst.

Aufgrund dessen wurden in den letzten 2 Jahrzehnten in den ISOS-Umgebungsperimetern der Gemeinde Murten verschiedene Bauten erstellt, die nicht immer den Zielen des ISOS entsprechen. Ein Beispiel dafür ist die Überbauung im östlichen Teil des Umgebungsperimeters VII in den Jahren 2007 und 2012, welche dessen Bedeutung als Pufferzone und Grüngürtel stark eingeschränkt hat und dem Ziel des ISOS, diesen Perimeter unbebaut zu lassen, abträglich ist. Zudem ist der Umgebungsperimeter VII von einer eher heterogenen Siedlungs- und Bebauungsstruktur umgeben.

Beides zeigt, dass die direkte Verbindung zwischen historischer Stadtanlage und grossräumiger Landschaft seit längerem unterbrochen ist und die Trennung zwischen Altstadtstruktur und jüngerer Siedlungsentwicklung an diesem Ort nicht deutlich ist. In diesem Sinne wird die Parzelle Art. 5402 GB eher zu einer freien Fläche in einem bereits urbanisierten Gebiet als zu einem Element einer vorgelagerten Landschaft, die einen Grüngürtel für die Altstadt bedeuten würde.

Darüber hinaus ist zu bemerken, dass die geplante Umstrukturierung und Neuqualifizierung der südlich angrenzenden Gebiete, die im Rahmen dieser Ortsplanung vorgesehen sind, nämlich das Industriegebiet Pra Pury West und die Freifläche Pra Pury Ost, langfristig auch die Wahrnehmung der Stadt von der südlichen Seite her beeinflussen und verändern werden. Die Festlegung eines Perimeters mit obligatorischen DBP für diese drei Gebiete zeugt jedoch von der Planung und Optimierung des städtischen Raums durch die Gemeinde und verstärkt diesen Ansatz, indem sie die zukünftige Entwicklung in geplanter und kohärenter Weise einschränkt. Die Nähe des Bahnhofs Murten (weniger als 500 m) verleiht diesem Gebiet zudem einen privilegierten Zugang zu den Verkehrsnetzen, was seine Attraktivität für die Verdichtung und die städtische Umstrukturierung erhöht.

Zum besseren Verständnis der durchgeführten Analyse sind in Anhang 2 verschiedene Fotos und Beschreibungen beigefügt, die die Realität vor Ort veranschaulichen.

Was die Stellungnahmen der Drittpersonen betrifft (Grundeigentümer von Art. 5477 GB sowie die Grundeigentümer an der Meylandstrasse), so muss festgestellt werden, dass die in den Stellungnahmen vorgebrachten Anliegen Argumente gegen die Umzonung der Parzelle Art. 5402 GB darstellen. Diese Argumente hätten bereits anlässlich der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision vorgebracht werden sollen. Die betreffenden Grundeigentümer hätten namentlich Einsprache und allenfalls Beschwerde gegen den Planinhalt der fraglichen Umzonung erheben müssen. Insoweit geht die RIMU vorliegend nicht im Detail auf deren Argumente ein, jedoch zeigen die gemachten Erwägungen indirekt auf, wie die RIMU die Plansituation einschätzt.

Was die Stellungnahme des Eigentümers von Art. 5402 GB betrifft, weist die RIMU darauf hin, dass das KGA im Rahmen der Vorprüfung der Gesamtrevision tatsächlich die Bebaubarkeit der Parzelle im Zusammenhang mit der Anwendung des ISOS nicht in Frage gestellt hat. Wie bereits erwähnt, ist die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung von Murten jedoch die erste, die das ISOS in ihrer Planung berücksichtigt und die Sensibilität der Behörden für die Schutzanliegen des ISOS hat sich in der Vergangenheit vergrössert.

Die RIMU stellt schliesslich fest, dass die Festlegung des ISOS nur die Ortsbildschutzinteressen abbildet. Es ist Aufgabe der rechtsanwendenden Behörde, diese gegenüber den weiteren betroffenen Interessen, aus öffentlicher Sicht insbesondere gegen das Interesse an einer sinnvollen Verdichtung und Innenentwicklung eines Orts, abzuwägen und bestenfalls in Einklang zu bringen. Wie es der Fall Rüti in Zürich im Jahr 2009 illustriert hat (Bundesgerichtsentscheid 135 II 209 vom 1. April 2009), ist die RIMU überzeugt, dass eine ausgewogene und vernünftige Interessenabwägung, welche die Charakteristika eines Ortes berücksichtigt, es ermöglichen kann, eine sinnvolle Verdichtung mit gleichzeitiger Erhöhung der Siedlungsqualität zu verbinden und trotzdem das Ortsbild und seine Qualitäten nicht unnötig zu beeinträchtigen.

Unter Berücksichtigung der Gesamtsituation ist die RIMU der Ansicht, dass die vom KGA und vom BRPA festgelegten Einschränkungen der Baumöglichkeiten, insbesondere die Reduktion der Geschosshöhe und die obligatorischen visuellen Durchbrüche, es erlauben, die Sicht auf die Altstadt hinreichend zu erhalten, ohne dass die Ausscheidung einer Nicht-Bauzone notwendig ist.



Gleichzeitig kann dadurch eine sinnvolle Verdichtung an einem Ort mit grossem Potenzial ermöglicht werden. Die RIMU folgt daher der Begutachtung des BRPA und genehmigt die Umzonung des Art. 5402 GB von der WS I in die WS II mit der unten genannten Bedingung. Die RIMU **genehmigt damit Art. 22 Abs. 5 im GBR in der aufgelegenen Form nicht.**

**Bedingung:** Die geforderten Anpassungen vom KGA und vom BRPA sind in Art. 22 Abs. 5 GBR vorzunehmen. Darüber hinaus sind die Ziele des DBP klar zu definieren und so zu formulieren, dass die Massnahmen des Ortsbildschutzes berücksichtigt werden.

> **Änderung Nr. 16 – Umzonung in die Wohnzone mittlerer Besiedlungsdichte (Pra Pury Ost)**

Die Gemeinde sieht die Umzonung der Art. 5705 und 5412 GB (teilweise) von der ehemaligen Industrie- und Gewerbezone II (IGZ II) in die WM vor. Diese Änderung ist im Zusammenhang mit der Erstellung eines Überbauungskonzeptes für das gesamte Gebiet bzw. für die Art. 5705, 5412, 5413 und 5414 GB vorgesehen.

Das BRPA stellte bei seiner Analyse fest, dass die Umzonung an sich raumplanerisch sinnvoll ist, da die vorgesehene Nutzung auf Art. 5413 GB der derzeitigen Sachlage entspricht und dass es sich bei der Teilumzonung von Art. 5412 GB um eine Anpassung der bestehenden Bauzonengrenze an die Parzellengrenze handelt. Das BRPA stellte jedoch fest, dass die Gemeinde das geplante Überbauungskonzept durch einen DBP ersetzen und im GBR klare Ziele und Grundsätze für diesen DBP formulieren muss. Zudem forderte das BRPA die Streichung eines Satzes, der nicht Inhalt eines GBR bilden kann.

Die RIMU folgt der Begutachtung des BRPA und genehmigt die Änderung Nr. 16 mit der unten genannten Bedingung.

**Bedingung:** Für dieses Gebiet ist ein Perimeter mit DBP-Pflicht festzulegen und im GBR sind klare Ziele und Grundsätze hierfür zu formulieren. Weiter soll in Art. 23 Abs. 4 der folgende Satz gestrichen werden: "[...] ~~Die Grundeigentümer und die Mieterschaft sind mittels Vereinbarung an die Mobilitätsform zu binden~~".

**Nicht angegebene Nutzungsänderungen**

Die RIMU beantragt, dass die Gemeinde, wie vom BRPA im Gesamtgutachten festgelegt, die verschiedenen Änderungen, die im Änderungsplan nicht dargestellt und im erläuternden Bericht nicht begründet wurden, im Rahmen des Dossiers zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen vollständig und mit den richtigen Parzellen im erläuternden Bericht erwähnt und aufgeführt werden.

> **Umzonung in die Arbeitszone I (AZ I)**

Die Gemeinde sieht vor, die verschiedenen Parzellen der ehemaligen Industrie- und Gewerbezone I (IGZ I) in die Arbeitszone I umzuzonen. Diese Nutzungsänderung wurde weder im Bericht noch im Plan der Nutzungsänderungen als solche angegeben. Die RIMU stellt jedoch fest, dass mit dieser Umzonung eine Anpassung an die heutige Nutzung erfolgt und die tatsächliche Nutzungsbestimmung mit Art. 22 GBR (IGZ I) nicht massgebend verändert wird.

Nach dem Gesagten genehmigt die RIMU die Umzonung der Parzellen der ehemaligen IGZ I in die AZ I.

> **Umzonung in die Mischzone**

Die RIMU genehmigt die Umzonung von Art. 6373 (teilweise) und 7637 (teilweise) GB in die MZ, da diese Änderung als eine Anpassung an die Parzellengrenze angesehen werden kann.

> **Umzonung in die Wohnzone mittlerer Besiedlungsdichte**

Die RIMU genehmigt die Umzonung der Art. 5021 GB von der MZ in die WM, da diese geringfügige Änderung eine Anpassung an die Parzellengrenze ermöglicht.

*Geringfügige Anpassungen der Bauzone*

> **Änderung Nr. 28**

Die RIMU genehmigt die geringfügige Anpassung der Bauzone an die Parzellengrenze von Art. 295 GB (Büchslen).

*Arbeitszonen (AZ)*

> **Änderung Nr. 1 – Umzonung in die AZ III**

Das BRPA hielt fest, dass die Umzonung von Art. 6703, 6948, 6707, 6892, 6708, 6710, 6709 und 9195 GB an sich raumplanerisch sinnvoll sei, da sie eine Anpassung an die heutige Nutzung ermöglichen. Die Gemeinde soll jedoch im ZNP die Baulinien einzeichnen, dies entsprechend Art. 27 Abs. 3 Bst. h GBR.

Die RIMU folgt der Begutachtung des BRPA und genehmigt diese Änderung mit der unten genannten Bedingung.

**Bedingung:** Die Baulinien sind im ZNP einzutragen. Bevor diese im Anpassungsdossier nicht aufgelegt sind, kann das BRPA ein Neubauvorhaben grundsätzlich nicht positiv begutachten.

> **Nicht angegebene Nutzungsänderungen**

Die Gemeinde sieht die Umzonung der Art. 5081, 5082 und 5084 GB im Sektor Maritzafeld von der Verkehrsfläche in die AZ I vor. Da diese Nutzungsänderung weder im Bericht noch im Plan der Nutzungsänderungen als solche angegeben wurde und da sich die Parzellen im Eigentum von zwei Verkehrsbetrieben befinden, forderte das BRPA die Gemeinde auf, eine weitergehende Begründung zu dieser Nutzungsänderung anzugeben und einen Nachweis vorzulegen, dass die betroffenen Grundeigentümerinnen darüber informiert sind.

Die Gemeinde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die vorgenannten Umzonungen für die Planung des Bahnhofs Murten notwendig sind. Sie weist auch darauf hin, dass diese Umzonung mehrmals erwähnt wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie "Interface intermodale de la gare de Morat", die sie in Zusammenarbeit mit dem MobA, den SBB, den TPF sowie mit einem Planungsbüro durchgeführt hat. Sie beantragt daher der RIMU, diese Umzonung zu genehmigen, da sie für die Entwicklung des Bahnhofs Murten notwendig ist.

Die SBB haben bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde Stellung genommen. Sie sprechen sich gegen die Umzonung ihrer Parzellen in die AZ I aus.

Die TPF Infra AG haben ebenfalls zur Stellungnahme der Gemeinde Stellung genommen. Sie weisen darauf hin, dass ihre Parzelle unbedingt in der Verkehrsfläche verbleiben muss und gemäss Art. 18m EBG nicht in eine Arbeitszone umgezont werden kann.

Die RIMU nimmt sowohl die Begutachtung des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde, der SBB und der TPF INFGRA AG zur Kenntnis. Die RIMU stellt fest, dass die betroffenen Eigentümer tatsächlich nicht hinreichend über die Planungsmassnahmen auf ihren Parzellen informiert wurden. Die Gemeinde ist ihrer Pflicht zur Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde nach Art. 47 RPV in der Tat auch nicht nachgekommen. Die RIMU genehmigt **somit die Umzonung der Parzellen Art. 5081, 5082 und 5084 GB von der Verkehrsfläche in die AZ I nicht**. Die Gemeinde kann jedoch im Rahmen des Dossiers zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen die Nutzungsänderung erneut vorschlagen, wenn sie diese näher begründet.

### *Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)*

#### **> Änderung Nr. 1 – Umzonung in die ZAI I**

Die RIMU genehmigt die Umzonung der Art. 6741 und 6743 GB in die ZAI I, welche eine Anpassung an die heutige Nutzung ermöglicht.

#### **> Änderung Nr. 12 – Umzonung in die ZAI II (Ryf)**

Die Gemeinde sieht im Bereich Ryf die Umzonung von Art. 5453 GB von der Schutzzone 5 (S5) in die ZAI II vor, die sie als eine Anpassung der Parzellengrenzen der ZAI II an die Grenze des bestehenden Parkplatzes betrachtet. Das BRPA stellte fest, dass der Parkplatz eher als ein Eingriff in die Schutzzone zu betrachten sei, weshalb es aus planerischer Sicht nicht sinnvoll sei, die ZAI II in diesem Bereich zu erweitern und beurteilte die Umzonung daher negativ.

Weiter wurde im Gutachten des KGA darauf hingewiesen, dass die Parzelle Art. 5453 GB in einem schützenswerten Gebiet liegt und deshalb in einen Schutzperimeter integriert werden muss. Das KGA erwähnte ferner, dass es wünschenswert wäre, den Parkplatz auf vegetalisierte Weise zu gestalten.

Die Gemeinde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass es sich bei der Umzonung der gesamten Parkplatzfläche von der S5 in die ZAI II lediglich um die Anpassung der Zonezuordnung an eine bewilligte Anlage handelt und weist darauf hin, dass es entlang des Seeufers bereits andere Parkplätze gibt, die ausserhalb der Anlage liegen und vollständig in die ZAI II umgezont wurden. Die Gemeinde beantragt deshalb, diese Umzonung zu genehmigen.

Die RIMU nimmt sowohl die Begutachtung des BRPA und des KGA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Die RIMU stellt fest, dass der Parkplatz in seiner heutigen Form im Jahre 1977 rechtskräftig bewilligt wurde. Darauf gestützt genehmigt die Direktion die vorerwähnte Umzonung von Art. 5453 GB in die ZAI II, mit der unten genannten Bedingung.

**Bedingung:** Der Art. 5453 GB ist in einen Schutzperimeter zu integrieren. Für die entsprechenden Anforderungen, welche die Gemeinde im GBR noch festzulegen hat, soll sie sich mit dem KGA koordinieren.

> **Änderung Nr. 23 – Umzonung in die ZAI II (Pantschau)**

Die Gemeinde sieht im Bereich Pantschau die Umzonung von Art. 5542 GB (teilweise) von der S5 in die ZAI II vor, die sie als eine Anpassung der Zone an die bestehenden Parzellengrenzen betrachtet.

Das BRPA beurteilte diese Umzonung negativ, da angesichts der Grösse der Erweiterung diese Änderung nicht als eine Anpassung der Zone an die bestehende Parzelle betrachtet werden kann und die betreffende Änderung neue Baumöglichkeiten eröffnet, die den Grundsätzen des übergeordneten Rechts bezüglich See- und Flussufer widersprechen. Darüber hinaus beurteilte das BRPA den Art. 29 Abs. 3 des GBR in seiner aufgelegenen Form negativ, da die vorgesehenen Baumöglichkeiten für die ZAI II angesichts der Sensibilität des Standortes zu hoch seien.

Die Gemeinde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass sie auf die fragliche Umzonung in die ZAI II verzichtet. Im Übrigen wies sie darauf hin, dass die Bebauungsmöglichkeiten in der ZAI II grösstenteils bereits ausgenutzt sind.

Die RIMU nimmt sowohl die fachliche Begutachtung des BRPA als auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Die RIMU begrüsst den Verzicht der Gemeinde auf die geplante Umzonung. Bezüglich der vorgesehenen Baumöglichkeiten in der ZAI II erachtet die RIMU die Argumentation der Gemeinde, wonach drei Viertel der Baumöglichkeiten bereits durch bestehende Gebäude genutzt werden und der letzte Viertel für allfällige weitere Infrastrukturbedürfnisse erhalten bleiben soll, als gerechtfertigt unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Zone an sich, durch ihren Zonenzweck und ihre Bauvorgaben, Einschränkungen für die weitere Bebauung des Sektors setzt. Die RIMU folgt insoweit der Bedingung des BRPA bezüglich der vorgesehenen Baumöglichkeiten in der ZAI II nicht.

Nach Gesagtem **genehmigt die RIMU die Umzonung von Art. 5542 GB (teilweise) in die ZAI II nicht**. Die RIMU stellt jedoch fest, dass sie den Bemerkungen des BRPA bezüglich Art. 29 Abs. 3 GBR nicht folgt und genehmigt somit die Bestimmungen des Art. 29 GBR Abs. 3.

> **Änderung Nr. 27 – Umzonung in die ZAI I (Schulhaus Büchslen)**

Die Gemeinde sieht im Sektor Büchslen die Umzonung von Art. 9 und 13 GB von der ehemaligen Dorfzone in die ZAI I vor.

Das BRPA stellte bei seiner Analyse fest, dass es nicht sinnvoll ist, für diese zwei Parzellen eine Umzonung in die ZAI I vorzusehen und dass der Bedarfsnachweis für diese Umzonung in die ZAI fehlt.

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass sie auf die fragliche Umzonung in die ZAI I verzichtet und dass sie mit dem "Verbleib" der Art. 9 und 13 GB in der Kernzone II (KZ II) einverstanden ist.

Die RIMU nimmt sowohl die Begutachtung des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Die RIMU stellt fest, dass von einem "Verbleib" der Art. 9 und 13 GB in der Kernzone II (KZ II) nicht gesprochen werden kann, da diese Parzellen in der alten Planung als Dorfzone (DZ) ausgewiesen waren. Angesichts der neu vorgesehenen Regelung in Art. 20 (KZ II) kann jedoch festgestellt werden, dass die Gemeinde im Wesentlichen den Zonenzweck und die zulässige Nutzung im Wesentlichen aus der alten Dorfzone (Art. 9 GBR) übernommen hat.



Nach Gesagtem **genehmigt die RIMU die Änderung Nr. 27 nicht**. Im Rahmen des Anpassungsdossiers sind die Art. 9 und 13 GB in der neurechtliche KZ II umzuzonen.

> **Änderung Nr. 29 – Umzonung in die Zone von allgemeinem Interesse I (Rebli)**

Die Gemeinde sieht im Sektor Büchslen die Umzonung von Art. 189 GB von der WS I in die ZAI I vor, aufgrund des Vorhandenseins einer Zivilschutzanlage.

Das BRPA stellte bei seiner Analyse fest, dass diese Umzonung nicht sinnvoll ist, da die Änderung nur eine Parzelle betrifft und diese bereits bebaut ist. Es hat der Gemeinde empfohlen, die betreffende Parzelle auszuzonen.

Die Gemeinde zeigt in ihrer Stellungnahme auf, dass sie gegen die Auszonung ist, da eine Auszonung ihren Interessen widerspricht und ihren Handlungsspielraum stark einschränkt.

Die RIMU nimmt sowohl die Begutachtung des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Die RIMU folgt der technischen Prüfung des BRPA und macht sich diese zu eigen: Da die Zivilschutzanlage eine vollständig Unterirdische Baute darstellt, sieht die RIMU keinen Nutzen darin, die oberirdische Fläche in einer Bauzone zu belassen.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt, **genehmigt die RIMU die Umzonung von Art. 189 GB in die ZAI I nicht**. Da eine Rückzonung in die WS I nicht sinnvoll ist und eine Zuweisung in die ZAI I aus den oben genannten Gründen nicht erfolgen kann, fordert die RIMU die Gemeinde auf, Art. 189 im Rahmen des Anpassungsdossiers auszuzonen.

### *Freihaltezone*

> **Änderung Nr. 25 – Neue FHZ 5 (Löwenbergbach)**

Mit der Änderung Nr. 25 sieht die Gemeinde die Einzonung der Parzellen Art. 7329, 7331, 7345, 9172, 6087, 9173, 6079, 6077, 6076, 6627, 6081 und 6884 GB in die Freihaltezone 5 vor, welche gemäss Gefahrenkarte als Überschwemmungsgebiet des Löwenbergbachs dient.

Das BRPA stellte fest, dass der von der Gemeinde vorgesehene Zweck der Freihaltezone nicht dem Zweck entspricht, welchen das RPBG vorgibt und beurteilte die Einzonung negativ. Das BRPA schlug vor, die Gemeinde soll sich überlegen, ob sie allenfalls eine Schutzzone im Sinne von Art. 59 RPBG oder einen Schutzperimeter im Sinne von Art. 72 RPBG vorsehen wolle.

Die Gemeinde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass es sinnvoll ist, einen neuen Schutzperimeter im Sinne von Art. 72 RPBG vorzusehen, der das Gewässer und die Landschaft besser schützen kann, z.B. einen Einbezug der Parzellen in den bestehenden Schutzperimeter 4.

Die RIMU folgt der Begutachtung des BRPA und **genehmigt die Änderung Nr. 25 nicht**.

### *Nicht angegebene Nutzungsänderungen*

Die RIMU beantragt, dass die Gemeinde, wie vom BRPA im Gesamtgutachten festgelegt, die unten genannten Änderungen, die im Änderungsplan nicht dargestellt und im erläuternden Bericht nicht begründet wurden, im Rahmen des Dossiers zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen vollständig und mit den richtigen Parzellen im erläuternden Bericht erwähnt und aufgeführt werden.

> **Umzonung in die Freihaltezone 4 (FHZ 4) (Mühlebach OSRM)**

Die Gemeinde sieht entlang des Mühlebachs die Umzonung von verschiedenen Parzellen von der ZAI I und der Schutzzone 9 (S9) in die FHZ 4 vor.

Das BRPA stellte bei seiner Analyse fest, dass die Freihaltezone im vorliegenden Fall nicht vollständig dem im RPBG vorgesehenen Zweck entspricht, aber als Übergangszone zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet betrachtet werden kann und daher eine Erholungs- und Durchbrechungsfunktion für die dort gelegene Bauzone einnehmen kann. Es beurteilte sie daher positiv.

Die RIMU folgt der Begutachtung des BRPA und genehmigt die Umzonung in die FHZ 4.

> **Umzonung in die Freihaltezone 3 (FHZ 3) (Seeufer)**

Die Gemeinde sieht im Bereich des Seeufers die Umzonung von verschiedenen Parzellen von der Schutzzone 5 (SZ 5) in die FHZ 3 vor.

Das KGA beantragte die Anwendung der Bestimmungen zu Nebengebäuden und Kleinbauten (vgl. S. 33, Bestimmungen zu Art. 40 GBR) in Art. 36 GBR (FHZ 3). Zudem beantragte das KGA die Beibehaltung der Bestimmung in Art. 36 GBR, wonach Bauten einen Mindestabstand von 20 m zum Seeufer einhalten müssen.

Das BRPA beurteilte die Umzonung positiv, wies aber darauf hin, dass die Umzonung im Rahmen der Anpassung an die Genehmigungsbedingungen im erläuternden Bericht erwähnt werden müsse.

Die RIMU stellt fest, dass die vom KGA oben genannten Bedingungen im Gesamtgutachten des BRPA nicht explizit erwähnt wurde. Laut dem BRPA handelt es sich um einen formalen Fehler aufgrund der bestehenden Verwirrung über diese Nutzungsänderung, die von der Gemeinde zwischen der 2. Vorprüfung und der Schlussprüfung von der Gemeinde vorgenommen wurde, ohne dass diese Änderung im Änderungsplan dargestellt oder im erläuternden Bericht erwähnt wurde.

Nach eingehender Analyse stellt die RIMU fest, dass die Bedingung des KGA bezüglich der Bestimmungen zu Nebengebäuden und Kleinbauten für die FHZ 3 gelten soll. Die RIMU stellt jedoch fest, dass die Festlegung des Mindestabstandes zum Seeufer von 20 m nicht zu berücksichtigen ist, da diese Bestimmung bereits in Art. 14 GBR enthalten ist.

Die RIMU genehmigt diese Umzonung mit der unten genannten Bedingung.

**Bedingung:** Die Bestimmungen betreffend Nebengebäude und Kleinbauten sind gemäss dem Gutachten des KGA in Art. 36 GBR zu integrieren.

> **Umzonung in die Freihaltezone 2 (FHZ 2) (Lindensaal, Raffor, Kanonenmätteli und Seeseite Altstadt)**

Die Gemeinde sieht die Umzonung von verschiedenen Parzellen von der Schutzzone (S2) in die FHZ 2 vor.

Das BRPA beurteilte diese Umzonung positiv, stellte jedoch fest, dass die Umzonung mit einer Änderung der Bauvorschriften einhergeht, da in der S2 ein absolutes Bauverbot besteht und auch die Errichtung von Kleinbauten untersagt ist, während in der FHZ 2 Ausnahmen für Kleinbauten neu zugelassen sind. Der Art. 35 (FHZ 2) wurde in dieser Form nicht positiv beurteilt.

Die RIMU folgt der Begutachtung des BRPA und genehmigt die Umzonung in die FHZ 2. **Art. 35 (FHZ 2) im GBR wird in der aufgelegenen Form jedoch nicht genehmigt.**

**Bedingung:** Art. 35 GBR ist entsprechend dem aktuellen Artikel im GBR anzupassen, für die FHZ 2 wird ein Bauverbot verlangt.

## 2. Energie

Der kommunale Energieplan ist vom Amt für Energie (AfE) nicht validiert worden.

**Bedingung:** Der kommunale Energieplan muss entsprechend dem Gutachten des AfE überarbeitet und dem AfE zur Validierung vorgelegt werden, bevor das Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen öffentlich aufgelegt wird. Die energiebezogenen Elemente der OP müssen in den Planungsinstrumenten, insbesondere im GemRP, im ZNP und im GBR umgesetzt werden.

## 3. Natur, Landschaft und Umwelt

### > Gewässerraum

Das Amt für Umwelt (AfU) beantragt die Übertragung der aktuellen Daten zum Gewässerraum (GWR) in den ZNP und in die Richtpläne.

Die Gemeinde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die im ZNP dargestellten Fliessgewässer grösstenteils den neuen Grundlagen des Kantons entsprechen und daher so übernommen werden sollten. Zudem erwähnt die Gemeinde, dass der Kanton im Bereich Tioleyres/Leimera ein Fliessgewässer bzw. dessen Raumbedarf definiert hat, welches so nie existiert hat und somit nicht übernommen werden kann.

Das AfU hat hierzu Stellung genommen. Das AfU stellt fest, dass bereits festgestellt wurde, dass es sich im Bereich Tioleyres/Leimera nicht um ein Gewässer handelt und erklärt, dass die im Geoportal publizierten Angaben noch nicht aktuell sind. Das AfU hält aber an seinem Gutachten fest und bittet die Gemeinde, sich mit ihm in Verbindung zu setzen, bevor die Gemeinde das Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen erstellt.

Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch die Stellungnahme des AfU zur Kenntnis und stützt sich auf die fachliche Begutachtung des AfU. Die vom BRPA und vom AfU beantragten Anpassungen sind vorzunehmen.

**Bedingung:** Die RIMU beauftragt die Gemeinde, die aktualisierten Daten zum Gewässerraum in den ZNP zu übertragen. Um die aktualisierten Daten zu erhalten, soll die Gemeinde mit dem AfU Kontakt aufnehmen.

Die von der Gemeinde vorgesehenen Änderungen Nr. 10 (Künstliches angelegtes Gewässer (Philosophenweg)) und Nr. 17 (Offene oder eingedolte Fliessgewässer (Prehl- und Rugangbach)) sind in diesem Zusammenhang aus dem ZNP und dem erläuternden Bericht zu streichen.

Im ZNP Raumbedarf Gewässer ist der Massstab 1:2'000 beizubehalten und die Angaben im Plankopf entsprechend anzupassen.

Der letzte Satz von Art. 14 (Raumbedarf der Gewässer (See und Fliessgewässer)) Abs. 1 GBR ist zu streichen: "[...] Die Erstellung von Gebäuden unter der Kote von 431.60 m.ü.M. bedingt eine Ausnahmebewilligung der kantonalen Gebäudeversicherung".

Art. 14 Abs. 2 GBR ist zu streichen.

#### > Naturgefahren

**Bedingung:** Die Naturgefahrenkommission (NGK) beantragt die Übertragung der Gefahrenhinweisgebiete für Rutschungen gemäss der Naturgefahrenkarte des Kantons Freiburg in den ZNP.

Die NGK und das AfU beantragen die Überarbeitung des gesamten Artikels 18 über Naturgefahren. Die Gemeinde soll hierfür direkt mit der NGK Kontakt aufnehmen.

Das AfU beantragt die Überarbeitung der Gefahreninformation im Bereich des Prehlbachs/Muntelierbachs.

Im Büchslenbach entlang der Gemeindestrasse nach Galmiz sind Erosionsprobleme bekannt, weshalb in diesem Bereich Rückhaltmassnahmen notwendig sind. Das AfU beantragt eine Sicherstellung von Flächen für diese Massnahmen sowie auch für alle GEP-Regenrühhaltebecken in der OP.

#### > Grundwasserschutz

**Bedingung:** Das AfU beantragt die Korrektur der Grundwasserschutzzonen S für die Grundwasserfassung "Franzosenholz-Tuschmatt 1" im ZNP. Bezüglich der Grundwasserschutzzonen sind alle Pläne zu überprüfen und gegebenenfalls zu überarbeiten.

Westlich der Grundwasserschutzzonen und der Gemeindefassung Hübel wurde ein Grundwasserschutzareal ("Strassacher") ausgeschieden. Das AfU beantragt die Darstellung dieses Grundwasserschutzareals sowie der zugehörigen Grundwasserschutzzonen S1 – S3 in den Teilrichtplänen.

#### > Waldareal

**Bedingung:** Das WNA beantragt, das Waldareal in der Legende unter "Hinweise" und nicht als Nutzungszone einzutragen.

Im GBR ist Abs. 2 des Art. 13 (Abstände zu Strassen, Wald, Hecken und Bäumen) bezüglich des Waldabstands wie folgt anzupassen: "Der Abstand eines Gebäudes von Bauten und Anlagen zur Waldgrenze beträgt min. 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand nach der Forstgesetzgebung bestimmt."

Das WNA beantragt eine Korrektur des Eintrags des Waldareals im Bereich Spitzacher auf Art. 6414 GB. Im ZNP Siedlung muss das Waldareal ersichtlich sein und der Begriff Schutzzone 2 ist in "Schutzperimeter" umzubenennen und der Perimeter im ZNP entsprechend als überlagernder Schutzperimeter darzustellen.

Das WNA fordert schliesslich die Eintragung von zwei Waldfeststellungen in den ZNP (auf Art. 7168 und 9171 GB) im Gebiet Löwenberg. Das WNA weist auch darauf hin, dass bei der nächsten OP-Revision (Teil- oder Gesamtrevision) für die im Gutachten erwähnten Gebiete Waldfeststellungen durchgeführt werden müssen.

#### > Gehölze ausserhalb des Waldareals

**Bedingung:** Das WNA beantragt, die Bäume entlang der Strassen (z.B. die Allee entlang der Lausannestrasse) als geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals im ZNP einzutragen.

Das WNA weist auf Anhang A3 des GBR hin und erläutert, dass auf diesen im GBR nicht verwiesen wird. Entweder soll im GBR auf Anhang A3 verwiesen werden oder der Anhang A3 soll gestrichen werden.

Das WNA beantragt, das Objekt Nr. 64, Trockenwiese Schloss, beim Schloss Löwenberg, mit einem überlagernden Naturschutzperimeter in den ZNP einzutragen. Ebenso sind die Amphibienlaichgebiete von lokaler Bedeutung und die prioritären Standorte für Reptilien in den GemRP einzutragen.

#### > Belastete Standorte

**Bedingung:** Der Art. 16 GBR ist entsprechend der Forderung des BRPA anzupassen.

Die belasteten Standorte sind im Erläuterungsbericht entsprechend den Anforderungen des BRPA anzugeben.

#### > Chemische und technische Risiken

**Bedingung:** Die vom AfU beantragten Anpassungen sind von der Gemeinde vorzunehmen.

## 4. Kulturgüterschutz und archäologische Perimeter

### 4.1. Geschützte Kulturgüter

Das KGA beantragt die Anpassung der Schutzkategorie und des Verzeichniswertes im ZNP und im GBR von 55 geschützten Kulturgütern.

Die Gemeinde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass sie mit den vorgeschlagenen angepassten oder neuen Schutzkategorien im ZNP und/oder im GBR nicht einverstanden ist und auf das aufgelegene Ortsplanungsdossier besteht.

Des Weiteren haben mehrere Grundeigentümer Stellung genommen. Die Grundeigentümer sprechen sich aus verschiedenen Gründen gegen die Unterschutzstellung ihres Gebäudes aus. Sie führen unter anderem an, dass ihr Gebäude materiell nicht schutzwürdig sei, dass das Interesse an der Siedlungsentwicklung nach innen höher zu gewichten sei als der Kulturgüterschutz und dass mit der Renovation alter Gebäude zahlreiche Einschränkungen verbunden seien. Einige weisen auch darauf hin, dass die Eintragung ihres Gebäudes in die Liste der geschützten Kulturgüter des KGA auf einem Irrtum beruhe.

Das KGA hat die von den Grundeigentümern eingereichten Stellungnahmen berücksichtigt und für jeden Fall eine vertiefte Analyse durchgeführt. Es hat der RIMU seine Bemerkungen zu den Stellungnahmen der verschiedenen Grundeigentümer übermittelt. Der Entscheid der RIMU zu den einzelnen Fällen ist unten aufgeführt.

Die RIMU folgt gestützt auf eine Gesamtberücksichtigung der Umstände der fachlichen Begutachtung durch das KGA und somit dem Gesamtgutachten des BRPA. Einzig für die Liegenschaft Längmatt 15, Art. 5547, GB wird gestützt auf den Schriftenwechsel im Rahmen des rechtlichen Gehörs wie nachfolgend dargelegt, abweichend von der Schlussprüfung der Amtsstellen entschieden.

Mit Bezug auf die eingegangenen Stellungnahmen der betroffenen Grundeigentümer äussert sie sich nachfolgend im Besonderen noch wie folgt.

> **Alte Freiburgstrasse 7, Art. 5102 GB**

Die Grundeigentümer von Art. 5102 GB haben im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen und sich gegen die Unterschutzstellung ihres Gebäudes geäussert.

Das KGA hat bezüglich der Stellungnahme der Grundeigentümer ebenfalls Stellung genommen. Unter Berücksichtigung der von den Eigentümern vorgebrachten Argumente bestätigt das KGA jedoch seine Begutachtung, das Gebäude in den Verzeichniswert C und in die Schutzkategorie 3 einzustufen.

Die Direktion nimmt die Stellungnahme der Grundeigentümer und des KGA zur Kenntnis. Die Einstufung des Gebäudes in den Verzeichniswert B und in die Schutzkategorie 3 ist für die RIMU aufgrund des historischen Zeugniswertes, des Erhaltungszustandes und der baulichen Qualität, wie vom KGA dargelegt, gerechtfertigt.

Nach vertiefter Abwägung folgt die RIMU daher der fachlichen Begutachtung des KGA sowie dem Gesamtgutachten des BRPA.

> **Bahnhofstrasse 9, Art. 5073 GB**

Die Grundeigentümer von Art. 5073 GB haben im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Sie sind gegen die Unterschutzstellung ihres Gebäudes.

Das KGA hat bezüglich der Stellungnahme der Grundeigentümer ebenfalls Stellung genommen. Unter Berücksichtigung der von den Eigentümern vorgebrachten Argumente bestätigt das KGA jedoch seine Begutachtung, das Gebäude in den Verzeichniswert C und in die Schutzkategorie 3 einzustufen.

Die Direktion nimmt die Stellungnahmen der Grundeigentümer und des KGA zur Kenntnis. Die Einstufung des Gebäudes in den Verzeichniswert C und in die Schutzkategorie 3 ist für die RIMU aufgrund des historischen Zeugniswertes, des Situationswertes, des Erhaltungszustandes und der baulichen Qualität des Gebäudes, wie vom KGA dargelegt, gerechtfertigt. Nach vertiefter Abwägung folgt die RIMU daher der fachlichen Begutachtung des KGA sowie dem Gesamtgutachten des BRPA.

> **Bernstrasse 8, Art. 5438 GB**

Die Grundeigentümer von Art. 5438 GB haben im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Sie sind gegen die Unterschutzstellung ihres Gebäudes.

Das KGA hat bezüglich der Stellungnahme der Grundeigentümer ebenfalls Stellung genommen. Unter Berücksichtigung der von den Eigentümern vorgebrachten Argumente bestätigt das KGA jedoch seine Begutachtung, das Gebäude in den Verzeichniswert B und in die Schutzkategorie 3 einzustufen.

Die Direktion nimmt die Stellungnahmen der Grundeigentümer und des KGA zur Kenntnis. Die Einstufung des Gebäudes in den Verzeichniswert B und in die Schutzkategorie 3 ist für die RIMU aufgrund des historischen Zeugniswertes, des Erhaltungszustandes und der baulichen Qualität, wie vom KGA dargelegt, gerechtfertigt.

Die RIMU folgt der fachlichen Begutachtung des KGA sowie dem Gesamtgutachten des BRPA.

> **Freiburgstrasse 3, Art. 5030 GB**

Die Grundeigentümer von Art. 5030 GB haben im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Sie sind gegen die Unterschutzstellung ihres Gebäudes.

Das KGA hat bezüglich der Stellungnahme der Grundeigentümer ebenfalls Stellung genommen. Unter Berücksichtigung der von den Eigentümern vorgebrachten Argumente bestätigt das KGA jedoch seine Begutachtung, das Gebäude in den Verzeichniswert B und in die Schutzkategorie 2 einzustufen.

Die Direktion nimmt die Stellungnahmen der Grundeigentümer und des KGA zur Kenntnis. Die Einstufung des Gebäudes in den Verzeichniswert B und in die Schutzkategorie 2 ist für die RIMU aufgrund des historischen Zeugniswertes, des Erhaltungszustandes und der baulichen Qualität, wie vom KGA dargelegt, gerechtfertigt.

Nach vertiefter Abwägung folgt die RIMU daher der fachlichen Begutachtung des KGA sowie dem Gesamtgutachten des BRPA.

> **Grande Ferme 8, Art. 6012 GB**

Die Grundeigentümer von Art. 6012 GB haben im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Sie sind gegen die Unterschutzstellung ihres Gebäudes.

Das KGA hat bezüglich der Stellungnahme der Grundeigentümer ebenfalls Stellung genommen. Unter Berücksichtigung der von den Eigentümern vorgebrachten Argumente bestätigt das KGA jedoch seine Begutachtung, das Gebäude in den Verzeichniswert B und in die Schutzkategorie 3 einzustufen.

Die Direktion nimmt die Stellungnahmen der Grundeigentümer und des KGA zur Kenntnis. Die Einstufung des Gebäudes in den Verzeichniswert B und in die Schutzkategorie 3 ist für die RIMU aufgrund des historischen Zeugniswertes, des Erhaltungszustandes und der baulichen Qualität, wie vom KGA dargelegt, gerechtfertigt. Nach vertiefter Abwägung folgt die RIMU daher der fachlichen Begutachtung des KGA sowie dem Gesamtgutachten des BRPA.

> **Längmatt 15, Art. 5547 GB**

Die Grundeigentümer von Art. 5547 GB haben im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Sie sind gegen die Unterschutzstellung ihres Gebäudes.

Das KGA hat bezüglich der Stellungnahme der Grundeigentümer ebenfalls Stellung genommen. Unter Berücksichtigung der von den Eigentümern vorgebrachten Argumente weist das KGA darauf hin, dass es in seinem Gutachten vom 23. März 2023 versehentlich eine Unterschutzstellung der Liegenschaft Längmatt 15 in der Kategorie 3 beantragt hat. In seiner Stellungnahme weist das KGA darauf hin, dass der Einbezug der Liegenschaft in den Schutzperimeter 7 einen ausreichenden Schutz darstellt und schlägt deshalb vor, keine Unterschutzstellung der Liegenschaft Längmatt 15 vorzunehmen (Kategorie 0).

Die Direktion nimmt die Stellungnahmen der Grundeigentümer sowie des KGA zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse stellt die RIMU fest, dass den Schutzperimeter 7 im ZNP tatsächlich die Erhaltung der städtebaulichen Qualität des Längmattquartiers ermöglicht und folgt somit der Stellungnahme des KGA und den Grundeigentümern: Für die Liegenschaft Längmatt 15 auf Art. 5547 GB ist keine Unterschutzstellung erforderlich.

> **Längmatt 17, Art. 5549 GB**

Die Grundeigentümer von Art. 5549 GB haben im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Sie sind gegen die Unterschutzstellung ihres Gebäudes.

Das KGA hat bezüglich der Stellungnahme der Grundeigentümer ebenfalls Stellung genommen. Unter Berücksichtigung der von den Eigentümern vorgebrachten Argumente bestätigt das KGA jedoch seine Begutachtung, das Gebäude in den Verzeichniswert B und in die Schutzkategorie 2 einzustufen.

Die Direktion nimmt die Stellungnahmen der Grundeigentümer und des KGA zur Kenntnis. Die Einstufung des Gebäudes in den Verzeichniswert B und in die Schutzkategorie 2 ist für die RIMU aufgrund des historischen Zeugniswertes, des Erhaltungszustandes und der baulichen Qualität, wie vom KGA dargelegt, gerechtfertigt. Nach vertiefter Abwägung folgt die RIMU daher der fachlichen Begutachtung des KGA sowie dem Gesamtgutachten des BRPA.

> **Längmatt 19, Art. 5551 GB**

Die Grundeigentümer von Art. 5551 GB haben im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Sie sind gegen die Unterschutzstellung ihres Gebäudes.

Das KGA weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass der Einbezug der Liegenschaft in den Schutzperimeter 7 einen ausreichenden Schutz sicherstellt, weshalb das KGA in seinem Gutachten vom 23. März 2023 für die Liegenschaft Längmatt 19 keine weitere Unterschutzstellung (Kategorie 0) beantragt hat.

Die RIMU bestätigt, dass das KGA in seinem Gutachten vom 23. März 2023 für das Gebäude auf Art. 5551 GB keine Unterschutzstellung beantragt hat. Das Gebäude auf Art. 5551 GB ist deshalb im ZNP nicht unter Schutz zu stellen.



> **Meylandstrasse 16, 18 und 20, Art. 5390, 5391 und 5392 GB**

Die Grundeigentümer von Art. 5390, 5391 und 5392 GB haben im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Sie sind gegen die Unterschutzstellung ihrer Gebäude.

Das KGA hat bezüglich der Stellungnahme der Grundeigentümer ebenfalls Stellung genommen. Unter Berücksichtigung der von den Eigentümern vorgebrachten Argumente bestätigt das KGA jedoch seine Begutachtung, die Gebäude in den Verzeichniswert C und in die Schutzkategorie 3 einzustufen.

Die Direktion nimmt die Stellungnahmen der Grundeigentümer und des KGA zur Kenntnis. Die Einstufung der Gebäude in den Verzeichniswert C und in die Schutzkategorie 3 ist für die RIMU aufgrund des Situationswertes, des Erhaltungszustandes und der baulichen Qualität der Bauten, wie vom KGA dargelegt, gerechtfertigt. Nach vertiefter Abwägung folgt die RIMU daher der fachlichen Begutachtung des KGA sowie dem Gesamtgutachten des BRPA.

> **Meylandstrasse 40, Art. 5400 GB**

Die Grundeigentümer von Art. 5400 GB haben im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Sie sind gegen die Unterschutzstellung ihres Gebäudes.

Das KGA hat bezüglich der Stellungnahme der Grundeigentümer ebenfalls Stellung genommen. Unter Berücksichtigung der von den Eigentümern vorgebrachten Argumente bestätigt das KGA jedoch seine Begutachtung, das Gebäude in den Verzeichniswert B und in die Schutzkategorie 2 einzustufen.

Die Einstufung des Gebäudes in den Verzeichniswert B und in die Schutzkategorie 2 ist für die RIMU aufgrund des historischen Zeugniswertes, des Erhaltungszustandes und der baulichen Qualität, wie vom KGA dargelegt, gerechtfertigt. Nach vertiefter Abwägung folgt die RIMU daher der fachlichen Begutachtung des KGA sowie dem Gesamtgutachten des BRPA.

**Bedingung:** Der Wert oder die Schutzkategorie im ZNP und/oder im GBR (Anhang 2) der Objekte auf Art. 5874, 5102, 9082, 5072, 5073, 5049/5050, 5438, 5052, 5044, 5042, 5020, 6401, 6114, 6127, 6133, 6121, 6129, 6211, 5030, 5025, 5878, 6467, 6012, 5449, 6224, 6281, 6222, 6228, 5419, 5418, 5469, 5470, 5549, 5551, 6001, 5389, 5390, 5391, 5392, 5396, 5400, 6504, 6273, 5452, 5454, 6178, 5455, 6241, 5065, 7378, 7234, 28 und 11 GB ist gemäss der Liste des KGA anzupassen.

Die Darstellungsform der geschützten Gebäude im ZNP ist entsprechend dem Gutachten des KGA anzupassen. Jedes Gebäude mit Schutzkategorie ist einzeln zu kennzeichnen.

#### 4.2. Geschützte historische Verkehrswege

**Bedingung:** Das KGA beantragt folgende Korrekturen im Hinblick auf die Wege, welche im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz verzeichnet sind (IVS-Objekte):

> Der Abschnitt FR 1303 an der Grenze zu Salvenach muss im ZNP in der Kategorie 2 geschützt werden.

- > Der Abschnitt FR 1725 von lokaler Bedeutung in Grand Champ kann vom Schutz ausgenommen werden.
- > Der Abschnitt FR 1724 von lokaler Bedeutung an der Altavillastrasse kann vom Schutz ausgenommen werden.
- > Der Abschnitt FR 1732 von lokaler Bedeutung im Murtenholz kann vom Schutz ausgenommen werden.

#### 4.3. Ortsbildschutz

##### > **Änderung Nr. 3 – Erweiterung des Schutzperimeters 4 (SP 4) (Bodenmünzi)**

Die RIMU folgt dem Gesamtgutachten des BRPA und genehmigt die Erweiterung des SP 4 auf Art. 6406 und 6407 GB.

##### > **Änderung Nr. 6 – Verzicht auf die Erweiterung des Schutzperimeters 5 (Alte Freiburgstrasse)**

Das BRPA, gestützt auf das Gutachten des KGA, beantragte in seinem Gesamtgutachten die Integration des nördlichen Teils von Art. 5102 GB mit dem darauf liegenden geschützten Gebäude und der dort befindlichen nördlichen Wiese sowie von Art. 9082 GB in den SP 5. Der Verzicht der Integration des südlichen Teils von Art. 5102 GB in den SP 5 wurde vom BRPA nur mit der Bedingung befürwortet, dass ein Übergangsbereich zu den bestehen geschützten Gebäuden erhalten bleibt.

Die Grundeigentümer von Art. 5102 GB haben im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen und sich gegen die Aufnahme von Art. 5102 GB in den SP 5 geäußert.

Das KGA hat bezüglich der Stellungnahme der Grundeigentümer ebenfalls Stellung genommen. Unter Berücksichtigung der von den Eigentümern vorgebrachten Argumente bestätigt das KGA jedoch seine Begutachtung.

Die RIMU nimmt sowohl die Begutachtung des BRPA wie auch die Stellungnahmen der Grundeigentümer und des KGA zur Kenntnis. Die RIMU stellt fest, dass in diesem Bereich das Interesse des Ortsbildschutzes aufgrund des hohen historischen Zeugnis- und Lagewertes der Liegenschaft "Bei den Scheuren" das Interesse an den baulichen Möglichkeiten der Grundeigentümer überwiegt und verhältnismässig ist. Weiter stellt die RIMU fest, dass die Massnahme der inneren Verdichtung insoweit Rechnung trägt, indem sie auf dem südwestlichen Teil der Parzelle Art. 5102 GB, der an der Grenze, aber ausserhalb des Siedlungsschutzperimeters gemäss ISOS liegt, eine Verdichtungsmöglichkeit zulässt. Der vom BRPA beantragte Übergangsbereich ermöglicht im Übrigen eine qualitativ hochwertige Verdichtung.

Nach vertiefter Abwägung folgt daher die RIMU der fachlichen Begutachtung des KGA sowie dem Gesamtgutachten des BRPA und fordert, die vom BRPA beantragten Anpassungen vorzunehmen.

**Bedingung:** Der nördliche Teil von Art. 5102 GB und Art. 9082 GB sind in den SP 5 zu integrieren entsprechend dem Gesamtgutachten des BRPA. Im GBR ist demzufolge zusätzlich zur Begutachtung des KGA noch eine besondere Vorschrift vorzusehen, die sicherstellt, dass auf Art. 5102 GB ein Übergangsbereich zu den bestehen geschützten Gebäuden erhalten bleibt, z.B. durch landschaftsgestaltende Massnahmen.

> **Änderung Nr. 9 – Erweiterung des Schutzperimeters 6 (SP 6) (Bahnhofstrasse)**

Die RIMU folgt dem Gesamtgutachten des BRPA und genehmigt die Erweiterung des SP 6 auf Art. 5070, 5072, 5073, 5074, 5062, 5051, 5050 und 5049 GB.

> **Änderung Nr. 14 und Nr. 19 – Neuer Schutzperimeter 1 (SP 1) (Meyland)**

Die RIMU folgt den Gutachten des KGA und des BRPA und genehmigt die Ausscheidung des neuen SP 1 auf Art. 5400, 5616, 5399, 5398, 5397, 5396, 5395, 5394, 5393, 5392, 5391, 5390, 5389, 5402 (Dienstbarkeitsweg), 5388 und 5401 GB mit der unten genannten Bedingung.

**Bedingung:** In Abs. 2 des Art. 43 GBR (Schutzperimeter 1) ist festzulegen, dass die Gebäudehöhen die zulässigen Höhen entsprechend der jeweiligen Zonenbestimmung nicht überschreiten dürfen.

In Art. 43 Abs. 2 GBR ist entsprechend dem KGA zu präzisieren, dass eine Festlegung der Höhen nach dem kleinsten und dem höchsten geschützten Gebäude zu erfolgen hat. Die Höhe der Überbauungen an der Meylandstrasse variiert bei der Traufhöhe zwischen 4m und 7m. Die Traufhöhe darf somit minimal 4m und maximal 7m betragen. Falls es innerhalb des SP 1 Gebäude gibt, welche die Maximalhöhe bereits überschreiten, sollten sie keinesfalls weiter erhöht werden dürfen.

In Abs. 3 des Art. 43 GBR ist die Baulinie entlang der Meylandstrasse nicht kontextabhängig zu definieren, sondern spezifisch zu definieren und im ZNP festzulegen.

Für die Bauweise ist festzuhalten, dass die Zonenvorschriften anzuwenden sind.

> **Änderung Nr. 20 – Neuer Schutzperimeter 8 (SP 8) (Beaulieu)**

Die RIMU folgt dem Gesamtgutachten des BRPA und genehmigt die Ausscheidung des SP 8 auf Art. 5473 GB.

> **Änderung Nr. 24 – Neuer Schutzperimeter 4 (SP 4) (Adera)**

Das BRPA beurteilte die Ausscheidung des neuen SP 4 positiv, jedoch mit der Bedingung, dass in Art. 46 GBR (Schutzperimeter 4) präzisiert wird, in welchem Zusammenhang und unter welchen Bedingungen die mögliche Wiederherstellung bestehender Bauten möglich ist.

Die Gemeinde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass sich die Regelung betreffend die Wiederherstellung bestehender Bauten lediglich auf einen Pavillon im Gebiet Bodenmünzi hätte beziehen sollen, welcher aber mittlerweile nach den Vorschriften des übergeordneten Rechts ohnehin wiederaufgebaut werden konnte.

Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis und genehmigt die Ausscheidung des SP 4 auf Art. 7135, 7136, 7138, 7148, 7149, 7150, 7151, 7172, 7214 und 7213 GB. Was Art. 46 GBR anbelangt, ist angesichts des Grundsatzes, wonach die Vorschriften eines GBR in erster Linie allgemeinverbindlich sein sollen und der Tatsache, dass die betreffende Regelung ohnehin hinfällig geworden ist, die Bestimmung bezüglich der Wiederherstellung bestehender Bauten auf dem Bodenmünzi zu streichen.

**Bedingung** In Art. 46 GBR ist die Bestimmung bezüglich der Wiederherstellung bestehender Bauten zu streichen.

> **Änderung Nr. 26 – Neuer Schutzperimeter 10 (SP 10) (Altavilla, Burg, Büchslen)**

Das BRPA hat die Ausscheidung des SP 10 positiv beurteilt, jedoch mit der Bedingung, dass zusätzliche Parzellen in den Perimeter integriert und verschiedene Änderungen in Art. 52 (Schutzperimeter 10) GBR vorgenommen werden. Zudem wurde die Gemeinde aufgefordert, entsprechend dem Gutachten des KGA für die Sektoren Büchslen und Burg eine neue Analyse der Ausscheidung der bebaubaren Flächen innerhalb des Schutzperimeters durchzuführen, um die bebaubaren und nicht bebaubaren Perimeter und allfällige besondere Vorschriften zu definieren.

Die Gemeinde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass sie die Vorschläge zur Verschärfung der Vorschriften zur Kenntnis nimmt, diese jedoch nicht unterstützt, da nach Ansicht der Gemeinde in den Sektoren Altavilla, Burg und Büchslen ausreichende Schutzmassnahmen vorhanden sind. Die Gemeinde verweist auf das Interesse der inneren Verdichtung, da in den Sektoren Altavilla, Burg und Büchslen bereits Infrastruktur vorhanden ist und genutzt werden soll. Zudem erachtet es die Gemeinde als missbräuchlich, wenn sämtliche Freiflächen innerhalb des Ortsbildschutzperimeters freigehalten werden sollen, da solche Vorschriften einem absoluten Bauverbot gleichkommen.

Das KGA hat bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls Stellung genommen. Es stellt fest, dass bei der Festlegung der Freiräume für Neubauten in Büchslen und Burg nicht genügend Rücksicht auf die bedeutenden Charakteristiken der Ortsbilder genommen wurde. Es weist darauf hin, dass die Dörfer Büchslen und Burg Ortsbilder von kantonaler Bedeutung sind und gemäss dem KantRP in der Kategorie 2 geschützt sind. Die Unterscheidung von bebaubaren und nicht bebaubaren Freiräumen ist eine behördenverbindliche Anforderung des KantRP. Zudem erläutert das KGA, dass es dabei nicht darum geht, sämtliche Freiräume im Ortsbildschutzperimeter schützen und freihalten zu wollen, sondern die ortsbildrelevanten Freiräume. Es bedarf einer Analyse des Ortsbildes und dessen charakteristischen Elemente.

Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch die Stellungnahme des KGA zur Kenntnis. Sie stützt sich auf die fachliche Begutachtung des KGA und stellt fest, dass mit der Durchführung einer Analyse in Büchslen und Burg die Massnahmen für die Bebaubarkeit dieser sensiblen Gebiete so definiert werden müssen, dass den ortsbildschutzrechtlichen Interessen besser Rechnung getragen wird. Die RIMU weist darauf hin, dass die von der Gemeinde geforderte Abwägung zwischen Innenverdichtung und Ortsbildschutz im Rahmen der fraglichen Analyse durchgeführt werden muss.

Darauf gestützt stellt die RIMU fest, dass die Vorgaben des SP 10 überarbeitet werden müssen. Damit der Schutz des Ortsbildes bis zur Durchführung der Analyse und der Umsetzung der sich daraus ergebenden Massnahmen im Rahmen des Dossiers zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen gewährleistet ist, wird nachfolgende Bedingung gestellt:

**Bedingung:** Der SP 10 ist entsprechend den oben genannten Erwägungen anzupassen. Die verschiedenen Bedingungen und Bemerkungen des KGA bei der Erstellung des Dossiers zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen zu berücksichtigen.

> **Art. 44 GBR – Schutzperimeter 2 (SP 2)**

Das KGA forderte in seinem Gutachten eine strengere Regelung für den SP 2 zum Schutz des Ortsbildes von Ryf. Ein Verfahren zur Sicherung einer hohen architektonischen Qualität nach Art. 8 Abs. 2 GBR (Erhöhte städtebauliche und architektonische Anforderungen) sei für Neu- und Umbauvorhaben im SP 2 zwingend durchzuführen und eine entsprechende Regelung im GBR vorzusehen.

Die Gemeinde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die vom KGA geforderte Verschärfung der Ortsbildschutzbestimmungen aus ihrer Sicht einen erheblichen Eingriff in die wirtschaftliche Freiheit der Grundeigentümer bei der Planung von Projekten darstellt.

Das KGA hat bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls Stellung genommen. In seiner Stellungnahme weist das KGA darauf hin, dass der SP 2 in Ryf sich mit der Baugruppe 2 und der Umgebungszone IV (Strandboden) gemäss ISOS deckt. Beide sind entsprechend dem KantRP in der Kategorie 1 geschützt. Zudem empfiehlt das ISOS in diesem Gebiet sehr strikte Schutzmassnahmen (bzw. ein Bauverbot), die an solch empfindlicher Lage (betrifft äusseres Ortsbild von Murten und Fernsicht) stärker umgesetzt werden müssen. Darauf gestützt bestätigt das KGA seine Begutachtung und beatragt das Neu- und Umbauten im SP 2 erhöhten städtebaulichen und architektonische Anforderungen entsprechen müssen.

Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch die Stellungnahme des KGA zur Kenntnis. Ryf ist ein sehr wichtiger und sensibler Teil des Ortsbildes, da dem Bereich eine Rolle als Ortsbildvordergrund zukommt und die Verbindung des Ortsbildes von Murten mit dem Murtensee sicherstellt. Die Ansicht der Silhouette und der Altstadt von Murten aus dieser Perspektive hat sich seit der Inventarisierung des ISOS kaum verändert. Als unmittelbare Umgebung der Altstadt von Murten muss der Ortsbildschutz in diesem Bereich strikt umgesetzt werden. Nach vertiefter Abwägung folgt die RIMU daher der fachlichen Begutachtung des KGA sowie dem Gesamtgutachten des BRPA und verlangt, die folgenden Bedingungen umzusetzen.

**Bedingung:** In Art. 44 GBR (Schutzperimeter 2) ist eine Regelung vorzusehen, die einen angemessenen Schutz gewährleistet. Ein Verfahren zur Sicherstellung einer hohen architektonischen Qualität muss im SP 2 für Neu- und Umbauvorhaben obligatorisch sein. Die Gemeinde soll sich für die genaue Ausformulierung der entsprechenden Bestimmung mit dem KGA koordinieren.

In Art. 44 Abs. 1 ist folgende Anpassung vorzunehmen: "[...] An speziellen Hanglagen können im Sinn der Unterordnung Ausnahmen zugelassen werden, so insbesondere mit Bezug auf Bauten auf der südöstlichen Seite der Strasse, die in den Hang hinein gebaut werden. Ziel der Gewährung einer Ausnahme ist es, eine bestmögliche Unterordnung der Neu-, Um- oder Anbauten zu gewährleisten".

In Art. 44 Abs. 3 ist gemäss dem KGA zu präzisieren, dass eine Festlegung der Höhen nach dem kleinsten und dem höchsten geschützten Gebäude zu erfolgen hat. Die Höhe der Überbauungen an der Ryfstrasse variiert bei der Traufhöhe zwischen 4m und 8m. Die Traufhöhe darf somit minimal 4m und maximal 8m betragen. Falls es innerhalb des SP 2 Gebäude gibt, welche die Maximalhöhe bereits überschreiten, sollten sie keinesfalls weiter erhöht werden dürfen.

> **Weitere Anpassungen zum Ortsbildschutz**

Das KGA beantragt die Aufnahme weiterer Parzellen in einen Ortsbildschutzperimeter oder deren Einbezug in einen Perimeter mit erhöhten städtebaulichen und architektonischen Anforderungen.

Die Gemeinde weist in einer ergänzenden Stellungnahme darauf hin, dass sie diese Anpassungen vollumfänglich ablehnt, da im Bereich der betreffenden Parzellen bereits viele Gebäude einzeln unter Schutz gestellt sind. Sie weist zudem darauf hin, dass weitere Schutzmassnahmen in dieser Art und Weise nicht zielführend sind, gerade im Bereich des Längmattschulhauses, der Bernstrasse sowie im Bereich des Bahnhofs sollen weitere Entwicklungen möglich sein. Die Verdichtung und Anpassung der Bebauungsstruktur ausserhalb der geschützten Gebäude in diesen Gebieten ist für die Gemeinde zwingend höher zu gewichten als die Festlegung zusätzlicher Schutzmassnahmen.

Das KGA hat diese Stellungnahme berücksichtigt und seine Bemerkungen hierzu abgegeben. Es weist darauf hin, dass die Unterschutzstellung eines einzelnen Gebäudes lediglich den Schutz des Gebäudes selbst, seiner einzelnen Elemente sowie seiner unmittelbaren Umgebung bezweckt, währenddem ein Schutzperimeter dem Schutz der Bauten, der Struktur und des Charakters des Ensembles (Ortsbild) und der für diese Struktur wichtigen, nicht überbaubaren Freiflächen dient.

Das KGA weist zudem darauf hin, dass auch bei einer Überlagerung mit einem Schutzperimeter oder in einem Gebiet mit erhöhten städtebaulichen und architektonischen Anforderungen die bestehende Baustruktur unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes angepasst werden kann. Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons sowie die kantonale Richtplanung sehen entsprechende Massnahmen vor und diese müssen umgesetzt werden (BV SR 101 Art. 78 Abs. 1; NHG Art. 5 Abs. 1 & BGE 135 II 209; RPG Art. 17 Abs. c; RPBG Art. 59; KGSG).

Das KGA nimmt zudem im Detail zu den einzelnen Parzellen wie folgt Stellung.

> **Art. 5026, 5027 und 5028 GB**

Das KGA stellt fest, dass diese Parzellen gemäss ISOS zu einer Umgebungszone mit Erhaltungsziel B und gemäss KantRP zur Schutzkategorie 2 gehören. Die Vorschriften der MZ erfüllen die dadurch erforderlichen Schutzanforderungen nicht. Sie sind ungenügend. Das Gebiet bildet den Vordergrund des kleinteiligen Neuquartiers. Neu- oder Umbauvorhaben müssen sich in das Ortsbild integrieren, insbesondere bezüglich der Bauhöhen.

Die RIMU folgt der fachlichen Begutachtung des KGA sowie dem Gesamtgutachten des BRPA und verlangt deshalb, die folgende Bedingung umzusetzen.

**Bedingung:** Art. 5026, 5027 und 5028 GB müssen entweder als Gebiet ausgewiesen werden, für das erhöhte städtebauliche und architektonische Anforderungen festgelegt werden oder in den SP 6 integriert werden.

> **Art. 5060, 5061 und 5194 GB**

Das KGA weist darauf hin, dass diese Parzellen gemäss ISOS zu einer Umgebungszone mit Erhaltungsziel B und gemäss KantRP zur Schutzkategorie 2 gehören. Die Vorschriften der MZ erfüllen die dadurch erforderlichen Schutzanforderungen nicht. Sie sind ungenügend. Das Gebiet hat eine bedeutende Wirkung als Vordergrund des kleinteiligen Neuquartiers und der Altstadt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbilds durch grossvolumige Bauten muss deshalb vermieden werden. Dies

soll durch die Beschränkung des Nutzungsmasses und der Bauhöhen anhand eines Einbezugs in den SP 6 erfolgen.

Die RIMU folgt der fachlichen Begutachtung des KGA sowie dem Gesamtgutachten des BRPA und verlangt, die folgende Bedingung umzusetzen.

**Bedingung:** Art. 5060, 5061 und 5194 GB sind in den SP 6 zu integrieren.

> **Art. 5419, 5420, 5421, 5434, 5435, 5436, 5438 und 5441 GB**

Das KGA weist darauf hin, dass die Parzellen Art. 5419 GB (südwestlicher Teil mit der alten Schule und dem Innenhof) und Art. 5420 GB (ZAI I) gemäss ISOS zu einer Umgebungszone mit Erhaltungsziel a und gemäss KantRP zur Schutzkategorie 1 gehören. Das ISOS verlangt für dieses Gebiet einen besonders intensiven Schutz, bzw. ein Bauverbot. Die Parzellen Art. 5421, 5434, 5435, 5436, 5438 und 5441 GB gehören zu einer Umgebungszone mit Erhaltungsziel B und gemäss KantRP zur Schutzkategorie 2. Die Vorschriften der Zone ZAI I, WM und MZ erfüllen die erforderlichen Schutzanforderungen nicht. Neu- oder Umbauvorhaben müssen sich in das Ortsbild integrieren, insbesondere bezüglich der Bauhöhen.

Die RIMU folgt der fachlichen Begutachtung des KGA sowie dem Gesamtgutachten des BRPA und verlangt, die folgende Bedingung umzusetzen.

**Bedingung:** Art. 5419, 5420, 5421, 5434, 5435, 5436, 5438 und 5441 GB müssen entweder als Gebiet ausgewiesen werden, für das erhöhte städtebauliche und architektonische Anforderungen festgelegt werden oder in den SP 6 integriert werden.

> **Art. 5005 und 5453 GB**

Das KGA weist darauf hin, dass die Parzellen Art. 5005 und 5453 GB (ZAI II) gemäss ISOS zu einer Umgebungszone mit Erhaltungsziel a und gemäss KantRP zur Schutzkategorie 1 gehören. Das ISOS verlangt für dieses Gebiet einen besonders intensiven Schutz bzw. ein Bauverbot. Die Aufnahme dieser Parzellen in den Schutzperimeter entspricht den gesetzlichen Bestimmungen, den Vorgaben des ISOS und den Vorgaben des KantRP. Die Zonenvorschriften erfüllen die erforderlichen Schutzanforderungen nicht. Bei allfälligen Bauvorhaben müssen die Bauhöhen an die Trauf- und Gesamthöhe der benachbarten geschützten Bebauung angepasst sein.

Die RIMU folgt der fachlichen Begutachtung des KGA sowie dem Gesamtgutachten des BRPA und verlangt, die Umsetzung von folgender Bedingung.

**Bedingung:** Art. 5005 und 5453 GB sind in einen Schutzperimeter zu integrieren.

> **Art. 6095, 6079, 6088, 6089 und 6090 GB**

Das BRPA stellte in seinem Gesamtgutachten fest, dass diese Parzellen in einen Schutzperimeter zu integrieren sind, da ihre Lage in der Landwirtschaftszone, wie vom KGA festgestellt, allein nicht ausreicht, um die bedeutsame Umgebung zu schützen.

Die RIMU folgt dem Gesamtgutachten des BRPA und verlangt, die folgende Bedingung umzusetzen.

**Bedingung:** Art. 6095, 6079, 6088, 6089 und 6090 GB sind in einen Schutzperimeter zu integrieren.

#### 4.4. Archäologische Perimeter

**Bedingung:** Die Perimeter sind entsprechend dem Gutachten des Amtes für Archäologie des Kantons Freiburg (AAFR) anzupassen.

Der Art. 11 (Archäologischer Perimeter) des GBR ist wie folgt zu ergänzen:

- > *Abs. 2:* Der folgende Satz muss hinzugefügt werden: "Das AAFR ist ermächtigt, in diesen Perimetern gemäss den Art. 37-40 KGSG und dem Art. 138 RPBG Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen. Zudem bleiben namentlich die Bestimmungen von Art. 35 KGSG und von Art. 72-76 RPBG vorbehalten".
- > *Abs. 3:* Der folgende Satz muss hinzugefügt werden: "Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle melden (Art. 43 KGSG)".

#### 4.5. Archäologischer Schutzperimeter

**Bedingung:** Der Perimeter muss entsprechend dem Gutachten des AAFR angepasst werden.

Das AAFR beantragt ausserdem eine Anpassung in der Legende im ZNP mit Bezug auf der Festlegung eines neuen Symbols für den "Archäologischen Schutzperimeter".

Das AAFR beantragt zudem, dass ein Artikel mit den Bestimmungen zum archäologischen Schutzperimeter im GBR eingefügt wird. Die Gemeinde schreibt in ihrer Stellungnahme, dass sie diese Bedingung zur Kenntnis nimmt. Die RIMU stellt fest, dass diese Bedingung vorzunehmen ist.

#### 4.6. Baupolizeiliche Vorschriften

##### > **Art. 8 GBR – Erhöhte städtebauliche und architektonische Anforderungen**

Das KGA stellte in seinem Gutachten fest, dass die Anforderungen des Art. 8 GBR zu schwach formuliert seien und beantragte eine Ergänzung.

Die Gemeinde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die bisherigen Bestimmungen in den letzten Jahren zu vielen guten und städtebaulich gelungenen Projekten geführt haben und stellt fest, dass die vom KGA geforderte Verschärfung des Art. 8 GBR einen erheblichen Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit der Grundeigentümer bei der Erarbeitung von Projekten darstellt.

Das KGA hat hierzu Stellung genommen. In seiner Stellungnahme weist das KGA darauf hin, dass die Ortsplanung der Gemeinde Murten den Anforderungen des Ortsbildschutzes nicht genügend Rechnung trägt, insbesondere fehlen ausreichende Schutzmassnahmen in der Umgebung und ausserhalb des Stadtkerns. Mit den Bestimmungen des aufgelegenen Art. 8 GBR wird in diesen für das Ortsbild wichtigen Bereichen keine ausreichend hohe Siedlungsqualität und keine optimale Einbindung in das Ortsbild sichergestellt.

Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch die Stellungnahme des KGA zur Kenntnis und stützt sich auf die fachliche Begutachtung des KGA. Die vom KGA



vorgeschlagenen Anpassungen von Art. 8 GBR lassen zudem einen baugestalterischen Spielraum. Die RIMU erwägt folglich, dass die Begutachtung des KGA gerechtfertigt ist. Folgende Bedingung ist daher umzusetzen:

**Bedingung:** Die Anforderungen in Art. 8 GBR sind wie folgt zu ergänzen, bzw. wegzulassen:

- > ~~Abs. 1: Ein Vorprüfungsgesuch in Form eines Vorprojektes ist obligatorisch und bezweckt, nebst der Zulässigkeit des Bauvorhabens, die Randbedingungen und Kriterien für die Beurteilung der erhöhten Anforderungen festzulegen. Ein qualitätssicherndes Verfahren nach anerkannten Regeln ist obligatorisch. Die Auswahl des Verfahrens richtet sich nach der Komplexität des Bauvorhabens.~~
- > ~~Abs. 2: Für die Beurteilung der entsprechenden Vorprojekte und Projekte durch die Planungs- und die Baukommission können der Ausschuss für Baugestaltung gemäss Art. 55 Abs. 3 GBR oder andere unabhängige Fachexperten beigezogen werden. Bei Divergenzen wird ein Projekt der kantonalen Kommission für Architektur und Siedlungsgestaltung unterbreitet.~~ Qualitätssichernde Verfahren sind Studienaufträge, Ideen-, Projekt- und Gesamtleistungswettbewerbe sowie sogenannte Workshop- oder Gutachterverfahren unter Einbezug der Planungs- und Baukommission und des Amtes für Kulturgüter. Die Verfahren orientieren sich möglichst umfassend an SIA 142 und 143, Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe. Dies betrifft insbesondere die Zusammensetzung des Begleit- oder Beurteilungsgremiums.

> **Art. 10 GBR – Geschützte Bauten**

Die Grundeigentümer der Art. 5102 GB haben im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen und verlangen, dass Abs. 2 und Abs. 4 des Art. 10 GBR zu streichen sind.

Was diese Stellungnahme betrifft, so muss festgestellt werden, dass die vorgebrachten Anliegen Argumente gegen die aufgelegene Bestimmung darstellen. Diese Argumente hätten bereits anlässlich der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision vorgebracht werden sollen. Die betreffenden Grundeigentümer hätten namentlich Einsprache und allenfalls Beschwerde gegen den Planinhalt der fraglichen Umzonung erheben müssen. Insoweit geht die RIMU vorliegend nicht im Detail auf deren Argumente ein, jedoch zeigen die untenstehenden Erwägungen indirekt auf, dass der Forderung der Grundeigentümer nicht Folge gegeben werden kann, da Abs. 2 und 4, unter Vorbehalt die nachstehenden Bedingungen, recht- und zweckmässig sind und die Gemeinde ihr Planungsermessen korrekt ausgeübt hat.

**Bedingung:** Der Art. 10 GBR ist entsprechend dem Gesamtgutachten des BRPA in folgenden Punkten anzupassen:

- > *Abs. 3:* Diese Ziffer ist zu streichen. Die Bestimmungen von Art. 10 müssen auch in der KZ I gelten – auch in der KZ I muss der Innenausbau geschützter Gebäude unter Schutzanforderungen gestellt sein.
- > *Abs. 5:* Die Bestimmung "Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen" in Abs. 5 muss mit einem eigenen Buchstaben (z.B. d) aufgeführt werden. Sie muss nämlich nicht nur für die Elemente des Innenaubaus, sondern auch für solche des Aussenschmucks gelten.



- > *Abs. 9:* Die Bestimmung muss wie folgt korrigiert werden: "Abweichungen von den Spezialvorschriften können zugelassen werden, wenn sie, im Sinne des Kulturgüterschutzes, der Bewahrung und Verbesserung des Gebäudes dienen".
- > *Abs. 4 Bst. a:* Folgender Satz ist zu streichen, da er zu weit in das Eigentumsrecht der Betroffenen eingreift: "Beim Umbau des Hauptgebäudes kann der Abbruch dieser Anbauten verlangt werden".

#### > **Art. 19 GBR – Kernzone I**

**Bedingung:** Der Art. 19 GBR ist entsprechend dem Gesamtgutachten des BRPA anzupassen:

- > *Abs. 7 Bst. c:* Dieser Absatz soll folgendermassen angepasst werden: "[...] Glaseindeckungen im Erdgeschoss überdacht werden."
- > *Abs. 8 Bst. c:* Dieser Absatz soll folgendermassen angepasst werden: "[...] Die Summe der Frontflächen darf 1/7 der im Vertikalaufriß gemessenen Dachflächen nicht übersteigen. Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. [...]. Die Gesamtbreite der Lukarnen und Dachaufbauten darf ~~2/5~~ 1/4 der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
- > Die Bestimmungen des Art. 10 (Geschützte Bauten) des GBR für geschützte Bauten müssen anwendbar sein. Diese Bestimmung wurde aus dem ehemaligen Art. 15 (Altstadtzone) des GBR gestrichen und muss wieder darin integriert werden.

#### > **Allgemein zu Art. 40 – 52 GBR – Schutzperimeter und -zonen**

**Bedingung:** Entsprechend dem Antrag des WNA muss der Zweck der Schutzperimeter und -zonen für den Natur- und Landschaftsschutz in Art. 40 GBR, wenn auch nur kurz, aufgeführt werden.

Die Artikelbezeichnungen des GBR für Schutzperimeter sind ebenfalls zu präzisieren, sodass der Typus klar ersichtlich ist (Ortsbildschutzperimeter, Naturschutzperimeter, Landschaftsschutzperimeter usw.).

Zudem ist in Art. 46, Art. 47, Art. 50, Art. 51 des GBR der Begriff Zone durch Perimeter zu ersetzen: "In diesem Perimeter Zone [...]".

#### > **Art. 40 GBR – Schutzperimeter und -zonen**

**Bedingung:** Der Art. 40 GBR ist wie folgt anzupassen:

- > Es sind Bestimmungen für Nebengebäude oder Kleinbauten in den verschiedenen Schutzzonen und -perimeter gemäss dem Gutachten des KGA einzufügen. Die vom KGA vorgeschlagenen Festlegungen bezüglich der maximalen Ausdehnung, der Fassadenhöhe, der Funktion und der Integration sind im GBR vorzunehmen. Diese können in Art. 40 GBR allgemein definiert und durch Verweis auf diese Regelung in den entsprechenden Artikeln der Schutzzonen und -perimetern einzeln festgelegt werden.
- > *Abs. 2 Bst. a:* Dieser Absatz ist umzuformulieren. Die Schutzperimeter überlagern die Nutzungszonen überall und in jedem Fall.
- > *Abs. 2 Bst. c:* Dieser Absatz ist wie folgt anzupassen: "Neu-, An- und Umbauten sowie Kleinbauten müssen bezüglich ihrer Baukörper, Platzierung, Gestaltung, Material und Farben



auf ihre Umgebung, auf das Ortsbild und auf die geschützten Kulturgüter abgestimmt sein. Dabei dürfen die natürliche Topografie sowie die Sicht von öffentlichen Bereichen auf geschützte Gebäude oder Ortsteile nicht beeinträchtigt werden. Sie bedürfen einer Begutachtung durch die zuständigen Instanzen".

> **Art. 41 GBR – Schutzzone 1**

**Bedingung:** Der Art. 41 GBR ist wie folgt anzupassen:

- > In Abs. 1 Bst. a ist zu präzisieren, welche Instanzen zuständig sind.
- > Das KGA beantragt, die Bestimmungen für Kleinbauten des Art. 40 in Art. 41 anzuwenden. In der Schutzzone 1 sollen Kleinbauten jedoch eine Gebäudefläche von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- > Abs. 1 Bst. b des Art. 41 ist gemäss dem Gutachten des KGA anzupassen, da die vorgesehene Regelung andernfalls zu Rechtsunsicherheit führt. Gestützt auf diese Analyse schlägt das BRPA folgende Formulierung vor:

"Auf der Parzelle des alten Friedhofes Nr. 5429 kann auf der Grundlage eines besonderen Evaluationsverfahrens (z.B. Architekturwettbewerb) in Zusammenarbeit mit dem Amt für Kulturgüter und dem Amt für Archäologie eine offene eingeschossige Baute in filigraner Bauweise erstellt werden. Der alte Friedhof mit der historischen Friedhofmauer sowie das Gebäude Bernstrasse 4 sind in der Kategorie 3 geschützt. Diese Elemente müssen erhalten bleiben. Eine eingeschossige Baute in Leichtbauweise kann unter bestimmten Bedingungen allenfalls zugelassen werden. Massive Bauten, welche die schützenswerten Elemente beeinträchtigen, sind untersagt. Die Fundationen sollen den alten Friedhof soweit als möglich nicht beeinträchtigen und falls doch, nur minimal."

> **Art. 45 GBR – Schutzperimeter 3**

**Bedingung:** Die Bestimmung in Abs. 2 ist wie folgt zu präzisieren: "Im Gebiet seeseits des Schlachtdenkmals und der Bahnlinie ist alles zu unterlassen, was die Gesamterscheinung des Denkmals und dessen Umgebung nachteilig beeinflussen könnte".

> **Art. 48 GBR – Schutzperimeter 6**

**Bedingung:** Das KGA beantragt, sicherzustellen, dass die erlaubten Bauhöhen an die Trauf- und Gesamthöhen der bestehenden Nachbarbebauung angepasst werden.

> **Art. 47, 49 und 50 GBR – Schutzperimeter 5, 7 und 8**

Der Grundeigentümer der Art. 5551 GB hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen und verlangt, dass für den Schutzperimeter 7 die Regeln für Kleinbauten nicht zur Anwendung kommt.

Das KGA hat hierzu Stellung genommen. In seiner Stellungnahme weist das KGA darauf hin, dass das Ziel des Schutzperimeters 7 gemäss ISOS der Erhalt des Charakters des Quartiers Längmatt ist. In diesem Sinne müssen die vorgesehenen Bestimmungen für Nebengebäude oder Kleinbauten ergänzt werden.

Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Grundeigentümer wie auch die Stellungnahme des KGA zur Kenntnis und stützt sich auf die fachliche Begutachtung des KGA. Die vom KGA vorgeschlagene Anpassung von Art. 49 (SP 7) ermöglicht einen besseren Schutz des Ortsbildes. Die RIMU erwägt folglich, dass die Begutachtung des KGA gerechtfertigt ist. Folgende Bedingung ist daher umzusetzen:

**Bedingung:** Die Regeln für Kleinbauten des Art. 40 sind in Art. 47, 49 und 50 GBR anzuwenden. Es ist ein entsprechender Verweis anzubringen.

#### > **Art. 51 GBR – Schutzperimeter 9**

**Bedingung:** Die Gemeinde soll präzisieren, wo sich der Museumsbetrieb befindet (Parzellenangabe).

### **5. Mobilität**

Das BRPA beantragte in seinem Gesamtgutachten eine Anpassung des Art. 13 Abs. 1 GBR bezüglich der Abstände zu den Strassen.

Die Gemeinde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass der gesamte Art. 13 GBR an das neue Mobilitätsgesetz angepasst werden müsste.

Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. In der Tat ist das GBR an das neue Mobilitätsgesetz im Rahmen des Dossiers zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen anzupassen. Für weitere Informationen kann sich die Gemeinde mit dem MobA in Verbindung setzen. Mit Bezug auf die vom BRPA geforderte Ergänzung bleibt jedoch weiterhin zu berücksichtigen und entsprechend zu ergänzen, dass ein Grundstücksgrenzabstand, sofern ein solcher vorhanden ist, den Strassenabständen vorgeht, wenn keine spezielle Regelung gemäss Art. 134 RPBG gilt und der Grundstücksgrenzabstand grösser ist als der Abstand gemäss der Mobilitätsgesetzgebung.

**Bedingung:** Das GBR ist an das neue Mobilitätsgesetz unter Einhaltung der oben genannten Ergänzung anzupassen.

Die RIMU übernimmt die von den Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) und dem MobA formulierten Bedingungen.

**Bedingung:** Der Germ ist entsprechend den Gutachten der SBB und des MobA zu überarbeiten.

**Bedingung:** Das Parkplatzkonzept ist entsprechend den Anforderungen des MobA anzupassen.

### **6. Tourismus**

**Bedingung:** Der Freiburger Tourismusverband beantragt eine Aktualisierung des Wanderwegnetzes im GemRP Verkehr.

## **IV. Weitere Instrumente**

### **7. Erschliessung**

#### **> Übersicht über den Stand der Erschliessung (ÜÜSE)**

In Konformität mit Art. 31 RPV enthält das Dossier zur Gesamtrevision der OP eine Übersicht über den Stand der Erschliessung (ÜÜSE). Die RIMU nimmt davon Kenntnis.

Sie teilt nach eigener Analyse die Prüfung im Gesamtgutachten des BRPA: Im eingereichten Dossier fehlen die Tabelle zu Bestandsaufnahme der unbebauten Parzellen und die Übersichtstabelle "Stand der Erschliessung" (vgl. Arbeitshilfe zur OP, II, Kap. B 7), welche somit noch vollständig erstellt werden müssen. Ohne diese Unterlagen kann keine vollständige Prüfung der ÜÜSE gemacht werden. Zudem betrifft gemäss Art. 31 RPV die ÜÜSE nur die Bauzone: Somit soll der Erschliessungszustand der Spezialzonen darin nicht aufgeführt werden.

**Bedingung:** Die entsprechende Anpassung der ÜÜSE ist vorzunehmen.

#### **> Erschliessungsprogramm**

Das Erschliessungsprogramm wurde richtigerweise nicht erstellt. Dies aus dem Grund, da gemäss der ÜÜSE alle Gebiete erschlossen sind. Dies wird im erläuternden Bericht auch erwähnt (S. 28). Dieser Umstand ist somit rechtskonform.

Das AfU weist in seinem Gutachten darauf hin, dass die Gemeinde aufzeigen muss, dass sie mit der gewünschten Entwicklung ihres Gebietes auch die Anpassung und Realisierung der für den Gewässerschutz notwendigen Groberschliessung plant. Zudem weist das AfU darauf hin, dass bei neuen Elementen oder veränderten Umständen, wenn sich neue Aufgaben mit erheblichen Auswirkungen auf den Gewässerschutz stellen, das Erschliessungsprogramm angepasst werden muss.

### **8. Detailbebauungsplan (DBP)**

Die RIMU genehmigt die Aufhebung des DBP "Vorderes Ziegerli", "Mühleweg", "Pagana", "Pra Zagan" und "Wohnpark Remund".

**Bedingung:** Die beibehaltenen DBP "QP Ausbildungszentrum Löwenberg", "QP Migros-Murten" und "Relais A1 Löwenberg" sind an die gültige kantonale Gesetzgebung anzupassen.

**Bedingung:** Für die unten genannten Parzellen ist neu ein Perimeter mit DBP-Pflicht festzulegen und im GBR sind klare Ziele und Grundsätze zu formulieren:

- > Auf Art. 5406, 5407, 5700, 5408, 5273, 5699, 5409, 5410, 5689 und 5411 GB (Pra Pury West);
- > Auf Art. 5402 GB (Prehl-Meyland);
- > Auf Art. 5705, 5412, 5413 und 5414 GB (Pra Pury Ost).

### **9. Baupolizeiliche Vorschriften**

Die RIMU macht sich, nach eigener Analyse der Sach- und Rechtslage, die im Gesamtgutachten vom 13. Oktober 2023 vorgeschlagenen Bedingungen, die im Rahmen des rechtlichen Gehörs nicht in Frage gestellt wurden, zu eigen. Demnach ergeben sich folgende Bedingungen:

> **Art. 2 GBR – Rechtliche Grundlagen**

**Bedingung:** Abs. 2 Bst. d betreffend Quartier- und Detailbebauungspläne ist zu streichen.

> **Art. 8, Art. 40 und Art. 56 GBR**

**Bedingung:** Der Verweis auf Art. 125 RPBG ist zu streichen.

> **Art. 19 GBR – Reklamen, Sonnen- und andere Storen, Antennen**

**Bedingung:** Abs. 3 Bst. d ist entsprechend der Bemerkung des BRPA im Gesamtgutachten zur Schlussprüfung zu ändern.

Abs. 10 ist zu streichen.

In Abs. 11 Bst. b ist der zweite Satz zu streichen: "Die Pfeiler dürfen weder beschriftet noch mit Reklamen beplankt werden".

Abs. 11 Bst. e (Laubenboden) ist zu streichen.

> **Art. 20 GBR – Kernzone II**

**Bedingung:** In Abs. 3 Bst. e ist eine maximal zulässige Gesamthöhe auch für die betriebsbedingten Mehrhöhen festzulegen.

In Abs. 4 muss folgender Satz gestrichen werden: "Eine kommunale Bauvoranfrage in Form eines Vorprojektes gibt eine informelle Auskunft über die Zulässigkeit des Bauvorhabens. Sie kann vom Eigentümer eingereicht oder vom Gemeinderat verlangt werden". Hier wird empfohlen, allgemein auf das Vorprüfungsverfahren gemäss dem übergeordneten Recht zu verweisen.

> **Art. 21, Art. 22 und Art. 23 GBR**

**Bedingung:** In Abs. 3 Bst. c ist zu bemerken, dass die Geschossflächenziffer in Wohnzonen mit offener Bauweise gemäss Art. 80 Abs. 1. RPBR mindestens 0.6 betragen muss. Der Absatz ist demnach so zu ergänzen, dass diese GFZ eingehalten wird.

> **Art. 21 GBR – Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte I**

**Bedingung:** Für die Gewerbenutzung in Art. 21 Abs. 2 soll eine Formulierung gewählt werden, die den Gesetzestext des RPBG übernimmt:

- > Tätigkeiten, die mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind, können innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden.

> **Art. 22 GBR – Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II**

**Bedingung:** In Abs. 2 soll für die Gewerbenutzung eine Formulierung gewählt werden, die den Gesetzestext des RPGB übernimmt:

- > Tätigkeiten, die mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind, können innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden.

In Abs. 4 wird die Überlagerung mit den Schutzzonen 2 und 3 erwähnt. Es handelt sich um die Schutzperimeter 1, 2, 5 und 7. Der Absatz ist entsprechend zu korrigieren.

Die vom Amt für Landwirtschaft (LwA; neu: Grangeneuve, Sektion Landwirtschaft) vorgeschlagene Bedingung betreffend den landwirtschaftlichen Betrieb ist nicht zu berücksichtigen.

#### > Art. 23 GBR – Wohnzone mittlerer Besiedlungsdichte II

**Bedingung:** Es soll in einem Absatz präzisiert werden, dass an den Orten, die vom Schutzperimeter 6 überlagert werden, die entsprechenden Vorschriften des Schutzperimeters 6 gelten.

In Abs. 2 soll für die Gewerbenutzung, wie bereits oben erwähnt, eine Formulierung gewählt werden, die den Gesetzestext des RPBG übernimmt.

#### > Art. 24 GBR – Mischzone

**Bedingung:** Es soll in einem Absatz präzisiert werden, dass an den Orten, die vom Schutzperimeter 6 überlagert werden, die entsprechenden Vorschriften des Schutzperimeters 6 gelten.

In Art. 20 Abs. 11 Ziff. 4 (Geschlossene Bauweise) ist wieder eine Vorschrift über die geschlossene Bauweise mit Planungspflicht in das GBR aufzunehmen und im ZNP sind diese Bereiche wieder als solche auszuweisen. Die Bestimmung ist zudem so umzuformulieren, dass ein DBP erforderlich ist, da der Quartierplan im Kanton Freiburg kein gültiges Planungsinstrument ist.

In Abs. 4 Bst. a soll definiert werden, dass der fragliche Mindestanteil für Gewerbe "pro Baute" zählt, wenn kein Detailbebauungsplan vorhanden ist.

Abs. 4 Bst. c muss gestrichen werden, da Balkone nicht zur Geschossfläche zählen.

#### > Art. 25 GBR – Arbeitszone I

**Bedingung:** Die Bemerkungen des BRPA zum Gebiet Löwenberg – Alte Bernstrasse sind zu übernehmen.

#### > Art. 26 GBR – Arbeitszone II

**Bedingung:** In Abs. 2 ist die Wohnnutzung so zu umschreiben, dass sie nicht über das hinausgeht, was das kantonale Recht erlaubt.

In Abs. 3 Bst. c darf in Arbeitszonen, für die keine Baumassenziffer gilt, die Geschossflächenziffer nicht unter 0.75 festgelegt werden. Eine Regelung, die dies sicherstellt, ist von der Gemeinde vorzusehen.

In Abs. 3 Bst. e muss in jedem Fall der Mindestabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze mindestens die Hälfte der Gebäudehöhe, aber mindestens 4 Meter betragen (Art. 132 Abs. 1 RPBG). Die Gemeinde soll sicherstellen, dass dies gewährleistet ist.

Abs. 4 Bst. b: Das Aufzählungszeichen 5 betreffend die Höhenkoten ist zu streichen.

In Abs. 4 Bst. c ist folgender Satz zu streichen: "In Abweichung von Abs. 3 ist die Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 31 Abs. 7 GBR anwendbar". Ein Verweis auf einen anderen Artikel ist aus Gründen der Rechtssicherheit nicht möglich, die Gemeinde soll die Lärmempfindlichkeitsstufe in Ziff. 3 Bst. g präzis angeben.

> **Art. 28 GBR – Zone von allgemeinem Interesse I**

**Bedingung:** In Abs. 4 wird eine Überlagerung mit Schutzzonen erwähnt. Es handelt sich um Schutzperimeter gemäss Art. 40 des GBR, der Absatz ist entsprechend zu korrigieren.

> **Art. 29 GBR – Zone von allgemeinem Interesse II**

**Bedingung:** In Art. 29 (Zone von allgemeinem Interesse II) müssen im Bereich Ryf, analog zur Regelung der ZAI I, auch die Bestimmungen der überlagernden Schutzperimeter gelten. Ein entsprechender Absatz ist zur Präzisierung einzufügen.

> **Art. 56 GBR – Gestaltung von Bauten**

**Bedingung:** Die Bestimmung in Abs. 3 ist umzuformulieren, da sie zu vage ist. Die Rechtswirkung soll entweder generell oder nur unter vorher festgelegten Voraussetzungen gelten. Andernfalls ist die Bestimmung zu streichen.

> **Art. 60 GBR – Parkierung**

**Bedingung:** In Abs. 4 ist folgender Satz zu streichen: "[...] Parkplätze dürfen die übrigen baupolizeilichen und planungsrechtlichen Vorschriften, insbesondere die Vorschriften im Interesse des Schutzes der Wohnumgebung sowie des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes nicht verletzen".

Abs. 5 ist zu streichen.

Abs. 7 und 9 sind zur Verbesserung der Lesbarkeit zusammenzufassen.

Abs. 8 ist von der Systematik her nach Abs. 1 oder mit Abs. 1 aufzuführen.

> **Art. 61 GBR – Eingliederung von Solarenergieanlagen**

Das KGA beantragte in seinem Gutachten, dass die Gemeinde in Art. 61 GBR (Eingliederung von Solarenergieanlagen) ergänzt, dass Photovoltaik- und Solarthermieanlagen in der Kernzone I nicht zulässig sind.

Die Gemeinde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass ein generelles Verbot von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen in der Kernzone I jeglichen Bestrebungen zur Lösung zukünftiger energietechnischer Probleme widerspricht und eine Offenheit gegenüber neuen Möglichkeiten und technologischem Fortschritt sowie die wirtschaftliche Freiheit gewahrt bleiben müssen.





Das KGA hat hierzu Stellung genommen. In seiner Stellungnahme weist das KGA darauf hin, dass das allgemeine Verbot durch die sehr hohe Dichte und den Wert des Kulturerbes gerechtfertigt ist, die den wichtigsten und dominierenden Bestandteil des Ortes darstellen. In einer Interessenabwägung muss seines Erachtens der Qualität des Ensembles und somit des Kulturerbes der Vorrang gegeben werden. Zudem betont das KGA, dass es auch darum geht, eine Ungleichbehandlung gegenüber anderen Auflagen zur Integration des Kulturerbes zu vermeiden, die langfristig zu einer erheblichen Beeinträchtigung dieser Stätten und Gebäude führen könnten.

Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde als auch die Stellungnahme des KGA zur Kenntnis. Die RIMU ist der Ansicht, dass ein generelles Verbot schwerwiegende Konsequenzen bedeutet, auch angesichts dessen, dass die Bundesgesetzgebung im Energiebereich stetig Lockerungen vorsieht und sich die technischen Möglichkeiten zur diskreten Realisierung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ständig verbessern.

Nach dem Gesagten stellt die RIMU fest, dass sie die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen in der Kernzone I nicht völlig ausschliesst. Die RIMU weist die Gemeinde jedoch darauf hin, dass die Zulassung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen in der Kernzone I einer Baubewilligungspflicht unterliegt (RPG Art. 18a Abs. 2 Bst. B und Abs. 3). Somit wird das KGA im Rahmen seiner Stellungnahme zur Baubewilligung über die Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen begutachtet.

**Bedingung:** Die Gemeinde soll dies zur Klarheit im Art. 61 GBR ergänzen.

## 10. Bedingungen und formelle Korrekturen

In seinem Gutachten vom 13. Oktober 2023 hat das BRPA formelle Korrekturen genannt und jene der konsultierten Ämter und Organe aufgelistet. Da keine dieser Punkte bestritten wurde und die vorzunehmenden Korrekturen notwendig sind, schliesst die RIMU sich diesen Punkten an. Sie sollen in das Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen integriert werden.

## V. Wirkung der Genehmigung

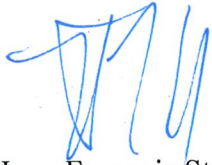
1. Die vorliegende Genehmigung umfasst das Richtplandossier, den ZNP und das GBR.
2. Folgende Inhalte sind nicht genehmigt:
  - > Die folgenden Richtplangebiete im GemRP:
    - > Richtplangebiet "Prehl Süd";
    - > Richtplangebiet auf Art. 209 GB im Sektor Büchslen;
    - > Richtplangebiet auf Art. 53 GB (teilweise), Art. 54, 55 und 56 GB im Sektor Büchslen.
  - > Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft im Sektor Büchslen;
  - > Pfeiler für die zukünftige Siedlungsentwicklung auf Art. 201, 5541 und 6407 GB;
  - > Die Erhöhung der Nutzungsziffern für die Zonen KZ II (Sektor Büchslen), WS I (Sektor Büchslen), AZ II (Sektor Büchslen), ZAI I (Sektor Büchslen) und WM (für Mehrfamilienhäusern), welche ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegen (vgl. Anhang 1);

- > Die GFZ der Art. 6724, 6725, 6726 und 6744 GB in die WM (Änderung 1);
  - > Die GFZ der Art. 6922, 6944, 6716, 6882, 6883, 6717, 6718, 6893, 6730, 6731, 6732, 6747, 6740, 6867, 6866, 6865, 6864, 6714, 6715, 6734, 9079, 9080, 6746, 6735, 6736, 6737, 6881 und 6880 GB in die WS I (Änderung 1);
  - > Die GFZ der Art. 6721, 6871, 6870, 6869, 6891, 6720, 6868, 6719, 6722, 6872, 6873, 6874, 6875, 6876, 6877, 6878, 6879, 6723, 6943, 6942, 6941, 6940, 6939, 6938, 6937, 6728, 6930, 6929, 6928, 6927, 6926, 6925, 6936, 6935, 6934, 6933, 6932 und 6931 GB in die WS II (Änderung 1);
  - > Die Umzonung der Art. 5102 GB teilweise in die MZ und in die WS II (Änderung 6);
  - > Die Umzonung der Art. 5312 GB in die WM (Änderung 7);
  - > Die Umzonung der Art. 5081, 5082 und 5084 GB in die AZ I;
  - > Die Umzonung der Art. 5542 GB (teilweise) in die ZAI II (Änderung 23);
  - > Die Umzonung der Art. 9 und 13 GB in die ZAI I im Sektor Büchslen (Änderung 27);
  - > Die Umzonung der Art. 189 GB in die ZAI I im Sektor Büchslen (Änderung 29);
  - > Die Einzonung von Art. 7329, 7331, 7345, 9172, 6087, 9173, 6079, 6077, 6076, 6627, 6081 und 6884 GB in die FHZ 5 (Änderung 25);
  - > Art. 22 Abs. 5 GBR
  - > Art. 35 GBR
3. Die von der RIMU obenstehend unter den Erwägungen III. und IV. festgelegten Bedingungen sind Bestandteile des vorliegenden Genehmigungsentscheides.
  4. Diese Änderungen und Anpassungen müssen im Rahmen einer öffentlichen Auflage und/oder Vernehmlassung innert einer Frist von 9 Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsentscheids veröffentlicht werden.
  5. Ab ihrer Genehmigung werden die Pläne und das Reglement unter Vorbehalt der aufschiebenden Wirkung von eventuellen Beschwerden rechtskräftig.

verfügt:

1. Die Gesamtrevision der Ortsplanung ist mit den unter den Erwägungen III., IV. und V. erwähnten Vorbehalten und Bedingungen genehmigt.

2. Die von der Gemeinde Murten, Sektoren Murten und Büchslen zu bezahlende Gebühr beträgt Fr. 14'665.-.



Jean-François Steiert  
Staatsrat, Direktor

Der Genehmigungsentscheid zum GemRP, ZNP und GBR wird durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt innert 30 Tagen ab dem Datum der Genehmigung im Amtsblatt veröffentlicht (Art. 86 Abs. 4 RPBG, Art. 36 RPBR).

#### Rechtsmittelbelehrung:

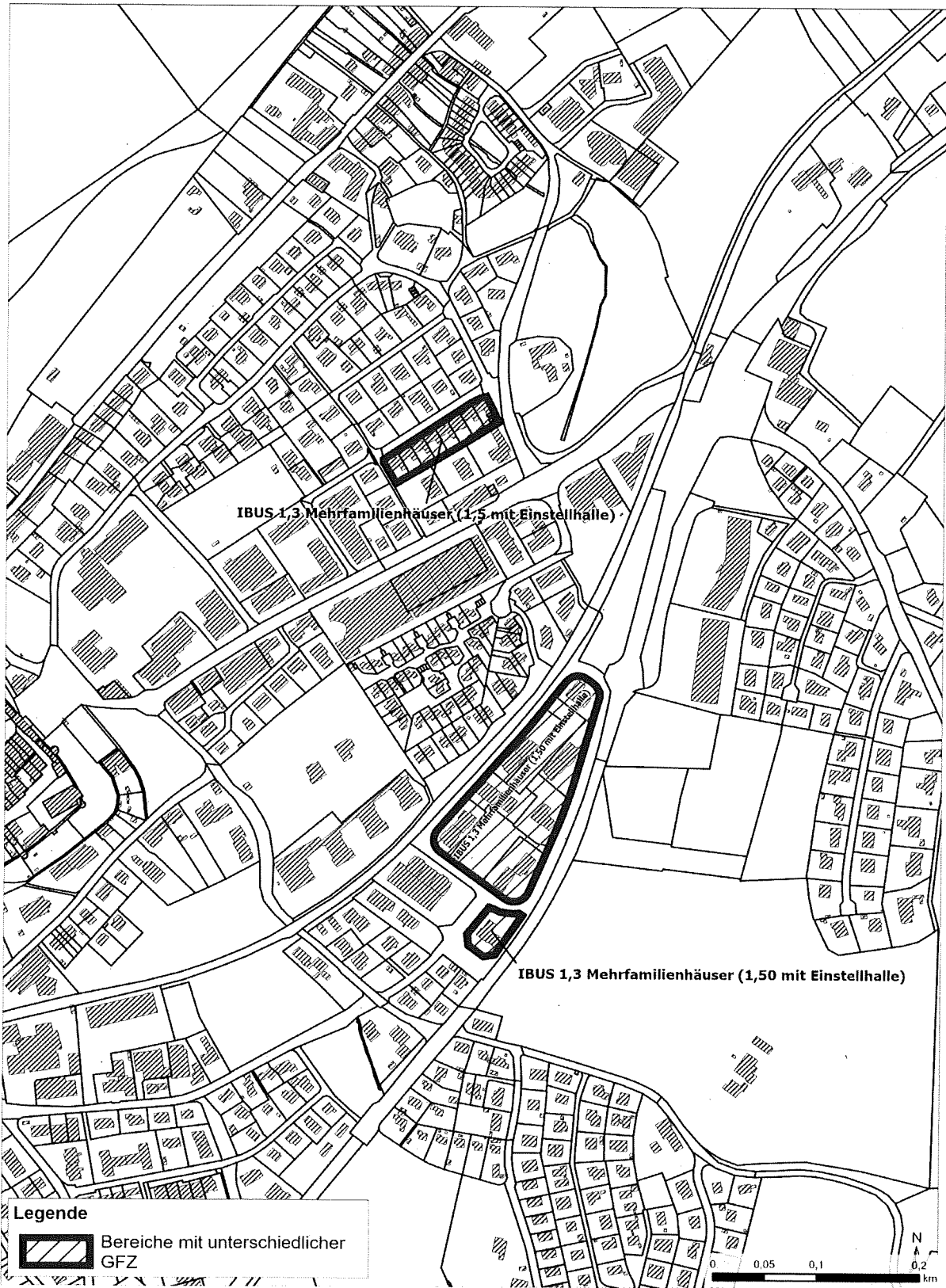
Der vorliegende Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung mit Beschwerde beim Kantonsgericht, Augustinerstrasse 3, Postfach 630, 1701 Freiburg, angefochten werden.

#### Mitteilung:

An das Bau- und Raumplanungsamt mit den Akten für sich und dem Auftrag zur Weiterleitung an:

- > die Gemeinde Murten, mit 2 Dossiers und den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe (je 2 Ex.);
- > Bönzli + Partner AG, Moosgasse 34, 3210 Kerzers (1 Ex. mit den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe);
- > die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission ENHK, c/o Bundesamt für Umwelt, 3003 Bern;
- > die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege EKD, Hallwylstrasse 15, 3003 Bern;
- > das Amt für Kulturgüter, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Mobilität, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Umwelt, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Wald und Natur, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Archäologie des Kantons Freiburg, im Hause (1 Ex.);
- > die Naturgefahrenkommission, im Hause (1 Ex.);
- > Grangeneuve, Sektion Landwirtschaft, Rte de Grangeneuve 31, 1725 Posieux(1 Ex.);
- > Transports publics fribourgeois Holding (TPF) SA, Rte du Vieux-Canal 6, 1762 Givisiez
- > SBB AG, Immobilier – Gestion foncière, Trüsselstrasse 2, 3000 Bern 65
- > an jene, welche im Rahmen der vorliegenden Genehmigung Stellung genommen haben;
- > das Oberamt des Seebezirks, Schlossgasse 1, Postfach, 3280 Murten.

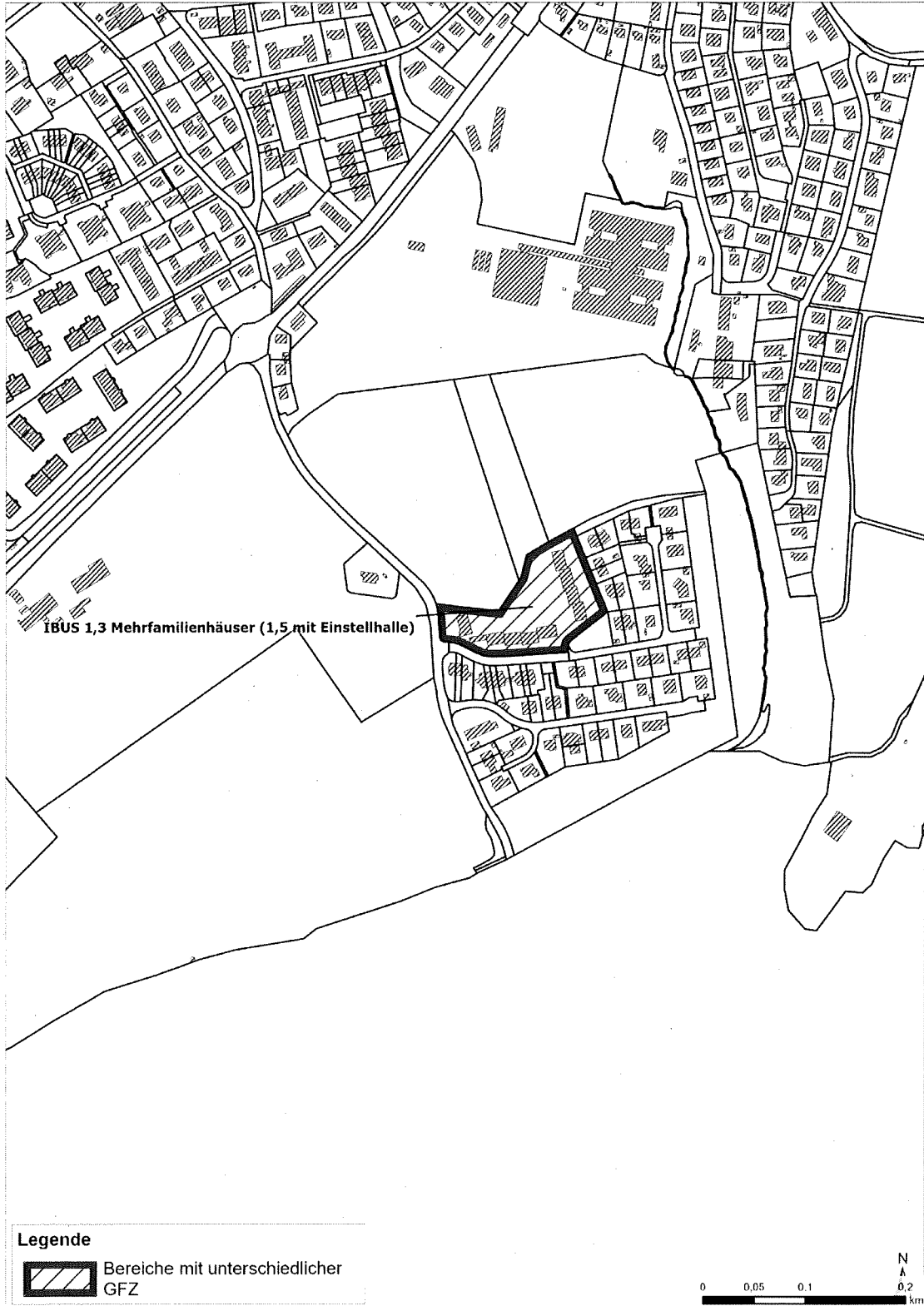
### Anhang 1: Bereiche mit unterschiedlicher GFZ





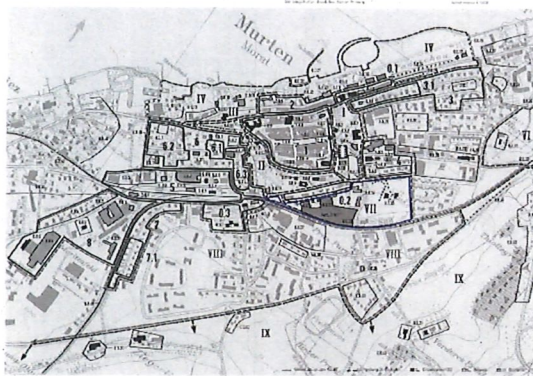
ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

## Bereiche mit unterschiedlicher GFZ

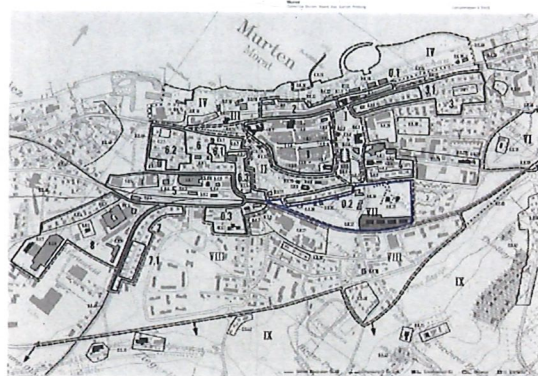




## Anhang 2: Bildanalyse zur Änderung 15 (Prehl-Meyland)



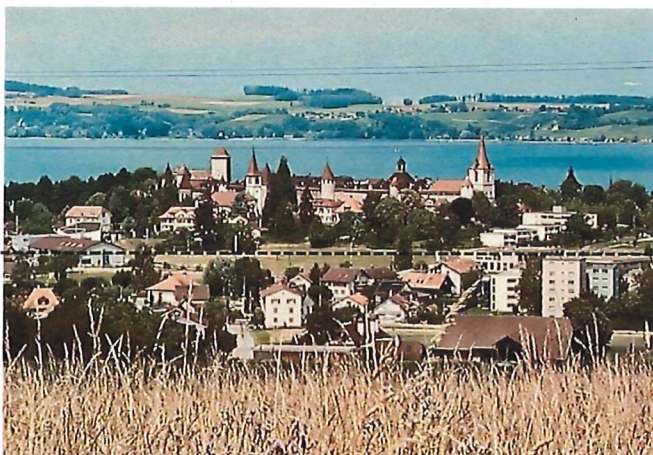
(a) Übersichtskarte des ISOS in Murten. Darstellung von Art. 5402 GB in der Umgebungszone U-Zo VII.



(b) Übersichtskarte des ISOS in Murten. Darstellung der Überbauung des östlichen Teil der Umgebungszone U-Zo VII in den Jahren 2007 und 2012: "Résidence Beaulieu".



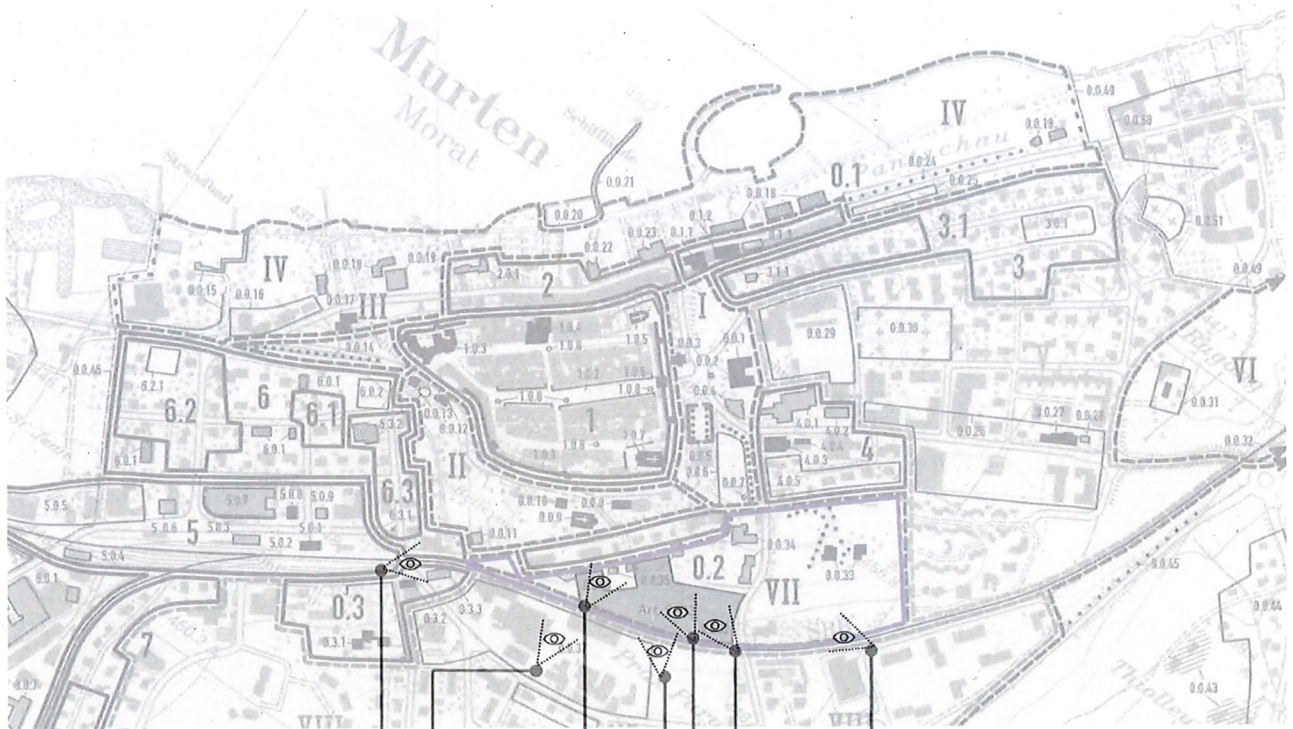
(c) Auf diesem Bild erscheint die Parzelle Art. 5402 GB eher als eine Freifläche in einem bereits urbanisierten Gebiet als eine Pufferzone zwischen der Altstadt und der jüngeren Siedlungsentwicklung.



Diese Linie gibt einen Überblick über die vorgesehene maximale zulässige Gesamthöhe auf Art. 5402 GB. Im Gesamtgutachten des BRPA ist darauf hingewiesen, dass maximal zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig sind, was ungefähr der maximalen Höhe der "Résidence Beaulieu" entspricht, auf die sich in der Foto die Linie bezieht.

(d) Im ISOS wird beschrieben, dass die Umgebungszone U-Zo VII ebenso für die Fernwirkung der Stadt Murten von Bedeutung ist. In diesem Bild entlang des Fischgässlis (Bereich Leimera und Adera) ist die RIMU der Ansicht, dass die vom KGA festgelegten Einschränkungen der Bebauungsmöglichkeiten, wie die Reduktion der Geschosshöhe und die obligatorischen visuellen Durchbrüche, die Sicht auf die Altstadt von Murten und ihre Lage auf dem leicht erhöhten Plateau erhalten würden.





(e) Die Umgebungszone U-Zo VII bildet gemäss ISOS einen für die Wahrnehmung des mittelalterlichen Städtchens wichtigen Freiraum vom inneren Ortsbild her. Die Fotos, die von verschiedenen Blickwinkeln aufgenommen wurden, zeigen jedoch, dass die Wahrnehmung der Silhouette der Altstadt und seiner Stadtmauer vom inneren Ortsbild nicht deutlich und kaum lesbar ist, auch durch den Freiraum auf Art. 5402 GB.

