



C-N 2

GEMEINDE MURTEN - SEKOR COURLEVON

REVISION DER ORTSPLANUNG

GEMEINDEBAUREGLEMENT
(GBR)

JANUAR 2019

(GENEHMIGUNG)



Stadt Murten
Ville de Morat

Gemeindebaureglement (GBR)

Sektor Courlevon

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1	Zweck	3
Art. 2	Rechtliche Grundlagen	3
Art. 3	Rechtsnatur	3
Art. 4	Anwendungsbereich	3
Art. 5	Abweichungen	4
II.	Zonenplanvorschriften	5
A.	Allgemeine Vorschriften	5
Art. 6	Zonenarten	5
Art. 7	Geschützte Naturobjekte und Gehölze ausserhalb des Waldareals	5
Art. 8	Geschützte Bauten	6
Art. 9	Archäologische Perimeter	9
Art. 10	Historische Verkehrswege	9
Art. 11	Abstände zu Strassen, Wald, Hecken und Bäumen	10
Art. 12	Raumbedarf der Gewässer (See und Fließgewässer)	10
Art. 13	Grundwasserschutzzone	11
Art. 14	Belastete Standorte	11
Art. 15	Naturgefahren	11
B.	Spezielle Zonenvorschriften	13
Art. 16	Kernzone II (KZ II)	13
Art. 17	Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II (WS II).....	14
Art. 18	Zone von allgemeinem Interesse I (ZAI I)	15
Art. 19	Materialabbauzone (MAZ)	15
Art. 20	Schutzperimeter.....	15
Art. 21	Schutzperimeter 4 (SP 4)	16
Art. 22	Schutzperimeter 10 (SP 10)	16
Art. 23	Landwirtschaftszone (LWZ).....	18
Art. 24	Waldareal (W).....	18
III.	Baupolizeiliche und andere Vorschriften	19
Art. 25	Gestaltung von Bauten	19
Art. 26	Dachlukarnen.....	19
Art. 27	Aussenraumgestaltung	19
Art. 28	Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen	19
Art. 29	Parkierung	20
Art. 30	Eingliederung von Solarenergieanlagen	20
IV.	Verfahren und Strafbestimmungen	21
Art. 31	Widerhandlungen.....	21
V.	Schlussbestimmungen	21
Art. 32	Aufhebung	21
Art. 33	Inkrafttreten.....	21
VI.	Anhang	22
A1	Abkürzungsverzeichnis	23
A2	Liste der geschützten Kulturgüter	25
A3	Liste der einheimischen Heckenpflanzen	26

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Das vorliegende Gemeindebaureglement umschreibt die Nutzung des Gemeindegebietes, Sektor Courlevon, und legt die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Gebäuden, Anlagen und Landschaften fest. Es bezweckt eine harmonische und rationelle Entwicklung der Gemeinde. Das Reglement bildet mit den Nutzungsplänen die bau- und planungsrechtliche Grundordnung.

Art. 2 Rechtliche Grundlagen

- ¹ Die rechtlichen Grundlagen dieses Reglements bilden
- das Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008 (RPBG),
 - das Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 1. Dezember 2009 (RPBR),
 - das Gesetz über den Schutz der Kulturgüter vom 7. November 1991 (KGSG),
 - das Ausführungsreglement über den Schutz der Kulturgüter vom 17. August 1993 (ARKGSG),
 - das Strassengesetz vom 15. Dezember 1967 (StrG),
 - das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 12. September 2012 (NatG),

und alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Vorschriften, die kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen.

- ² Die ortsplanerischen Unterlagen setzen sich zusammen aus:
- a) dem Gemeinderichtplan
 - b) dem Zonennutzungsplan
 - c) dem Gemeindebaureglement
 - d) dem erläuternden Bericht

Art. 3 Rechtsnatur

¹ Der Gemeinderichtplan und das Erschliessungsprogramm werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 81 RPBG).

² Die Nutzungspläne und das vorliegende Gemeindebaureglement werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden sowie für die Grundeigentümerschaft verbindlich (Art. 87 RPBG).

Art. 4 Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Reglements haben für das Gemeindegebiet Murten, Sektor Courlevon Gültigkeit. Sie sind für alle Bauten und Anlagen anwendbar.

Art. 5 Abweichungen

Abweichungen können gemäss den Voraussetzungen von Art. 147 ff. RPBG und Art. 101 ff. RPBR von der zuständigen Baubewilligungsbehörde zugelassen werden.

II. Zonenplanvorschriften

A. Allgemeine Vorschriften

Art. 6 Zonenarten

¹ Der Zonennutzungsplan umfasst folgende Zonenarten:

- a) Kernzone II (KZ II)
- b) Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II (WS II)
- c) Zone von allgemeinem Interesse I (ZAI I)
- d) Materialabbauzone (MAZ)
- e) Schutzperimeter 4 + 10 (SP 4 + 10)
- f) Landwirtschaftszone (LWZ)
- g) Waldareal (W)

² Die speziellen Zonenvorschriften sind im zweiten Teil dieses Reglements aufgeführt.

Art. 7 Geschützte Naturobjekte und Gehölze ausserhalb des Waldareals

¹ Alle im Zonennutzungsplan eingetragenen Naturobjekte und Gehölze ausserhalb des Waldareals sind geschützt.

² In Schutzperimetern (SP) sowie ausserhalb der Bauzonen sind ausserdem alle Gehölze (Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen, Hecken und Feldgehölze) ausserhalb des Waldareals, die standortgerecht sind und einen ökologischen oder landschaftlichen Wert aufweisen, geschützt (Art. 22 NatG).

³ Die Ufervegetation entlang von Fliessgewässern, namentlich Schilfröhricht, Seggen und Gehölze ausserhalb des Waldareals, ist auf dem gesamten Gemeindegebiet geschützt.

⁴ Die geschützten Naturobjekte dürfen weder entfernt noch beeinträchtigt werden. Sie sind fachgerecht zu pflegen. Bei geschützten Bäumen ist das Kappen der Kronen nicht erlaubt. Geschützte Hecken dürfen maximal zur Hälfte im gleichen Winterhalbjahr gepflegt werden. Das Ausbringen von Kunst- und Hofdünger sowie die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind auf geschützten Feuchtwiesen und Trockenstandorten untersagt. Letztere Flächen können landwirtschaftlich genutzt werden, vorausgesetzt die Nutzung erfolgt nach den Kriterien der Biodiversitätsförderflächen gemäss Direktzahlungsverordnung (DVZ) vom 23. Oktober 2013.

⁵ Wo geschützte Naturobjekte wegen Schadhaftheit, aus Sicherheitsgründen oder wegen übergeordneten Interessen entfernt oder durch Naturereignisse zerstört werden, müssen an gleicher Stelle oder gleichwertigem Standort Ersatzmassnahmen getroffen werden. Die Ersatzelemente sind ebenfalls geschützt.

⁶ Bei Ausnahmefällen in denen kein Realersatz geleistet werden kann, muss der Gesuchsteller der Gemeinde einen finanziellen Ersatz leisten (Art. 20 NatG). Gemäss Art. 49 NatG muss dieser finanzielle Ersatz für die Finanzie-

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

30. APR. 2025

3. 8, 9

rung von Massnahmen zugunsten von Natur und Landschaft eingesetzt werden. Der Betrag muss für zusätzliche Massnahmen eingesetzt werden, die in Ergänzung zu den im Rahmen des ordentlichen Voranschlags beschlossenen Massnahmen durchgeführt werden.

7 Das Erteilen einer Bewilligung zum Entfernen von geschützten Objekten, sowie die Bestimmung der Ersatzmassnahmen liegen in der Kompetenz des Gemeinderates.

Art. 8 Geschützte Bauten

Definition

1 Gebäude, die im Sinn von Art. 3 KGSG von Bedeutung sind, werden unter Schutz gestellt. Diese Gebäude sind im Zonennutzungsplan bezeichnet. Im Anhang ist die Liste der geschützten Kulturgüter mit ihrem Verzeichniswert und der Schutzkategorie aufgeführt.

Allgemeiner Schutzzumfang

2 Gemäss Art. 22 KGSG erstreckt sich der Schutz eines Kulturgutes auf die äusseren und inneren Strukturen, Elemente, gegebenenfalls die Umgebung und die Siedlung. Die zu erhaltenden Strukturen sowie äussere und innere Elemente sind in drei Kategorien definiert.

- a) Schutzkategorie 3: Der Schutzzumfang enthält
 - die Gebäudehülle (Fassade und Bedachung),
 - die innere Tragkonstruktion,
 - die allgemeine Anordnung des Grundrisses.
- b) Schutzkategorie 2: Der Schutzzumfang enthält zusätzlich
 - die Elemente des Fassadenschmucks,
 - die allgemeine Anordnung der Innenräume und die wesentlichen Elemente der Innenausstattung, die diese Ordnung verkörpern.
- c) Schutzkategorie 1: Der Schutzzumfang enthält zusätzlich
 - einzelne Elemente und Teile der Inneneinrichtung, die sich aufgrund ihrer kunsthandwerklichen oder künstlerischen Bedeutung auszeichnen (Bodenbelag, Decke, Täfer, Türen, Öfen, Dekor usw.).

Vorschriften der Kategorie 3

- 3 Spezielle Vorschriften für die Kategorie 3
 - a) Baukörper
 - Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen, die störend auf den Charakter des Gebäudes wirken, können nur Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden. Sie können weder umgebaut noch umgenutzt werden. Beim Umbau des Hauptgebäudes kann der Abbruch dieser Anbauten verlangt werden.
 - Bestehende Bauten können nur unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden:
 - Die Vergrösserung entspricht einer Erweiterung in der Fläche. Aufstockungen sind nicht zulässig.
 - Die Erweiterung ist funktionell mit dem erweiterten Gebäude verbunden.
 - Die Geschosszahl der Erweiterung ist beschränkt auf ein Geschoss. In Hanglage sind talseitig maximal zwei Geschosse möglich.
 - Die Erweiterung hat auf alle bemerkenswerten Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und darf den Charakter

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

30. APR. 2025
s. 11, 12

- des Hauptgebäudes und dessen Verbindung zu seiner Umgebung nicht beeinträchtigen.
 - In Bezug auf Volumen, architektonischen Ausdruck, Materialien und Farbe muss die Erweiterung auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abgestimmt sein. Diese darf in keiner Weise die innere oder äussere Erscheinung des Ortsbildes beeinträchtigen.
- b) Fassaden
 - Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Das gilt für die Anordnung der Öffnungen, ihre Ausmasse und Proportionen sowie für den Anteil der Durchbrüche in der Gesamtfläche.
 - Die Neugestaltung des Innern ist so zu gestalten, dass auf neue Öffnungen verzichtet werden kann. Falls es die Bestimmung der Räume jedoch erfordert, können neue Öffnungen unter folgenden Bedingungen ausnahmsweise bewilligt werden:
 - Vorhandene, jedoch zugemauerte alte Öffnungen können geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.
 - Form, Ausmasse und Proportionen der neuen Öffnungen sind bestimmt durch die herkömmliche Bautechnik und durch die für den Bau der Fassade verwendeten Materialien.
 - Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Die neuen Öffnungen fügen sich zwar dem Ensemble ein, sollten sich jedoch von den originalen Öffnungen soweit unterscheiden, dass der Eingriff als Teil der Baugeschichte ablesbar bleibt.
 - Alte Türen und Fenster sind so weit als möglich zu erhalten. Falls diese ersetzt werden müssen, sollen sie mit traditionellen Materialien und in Formen ausgeführt werden, die zur Entstehungszeit des Gebäudes passen.
 - Die Instandsetzung der Fassaden muss folgenden Bedingungen entsprechen:
 - Putz, Anstrich und Farben sind in ihrer Zusammensetzung denjenigen aus der Bauzeit ähnlich.
- c) Dächer:
 - Die Dachform (Dachneigung, Auskragung und Form der Vordächer) ist zu bewahren.
 - Die Einrichtung von Nutzflächen im Dachgeschoss (im Sinn von Art. 55 RPBR) ist nur erlaubt, wenn die Belichtung und Belüftung den Charakter des Daches nicht beeinträchtigt.
 - Die Belichtung und Belüftung erfolgt mittels bestehender Öffnungen. Unter folgenden Bedingungen können neue Öffnungen bewilligt werden:
 - Öffnungen sind bei bäuerlicher Architektur vorrangig im Giebel anzubringen, soweit die Bestimmungen von Abs. 3 Bst b) eingehalten sind.
 - Falls die Öffnungen gemäss Abs. 3 Bst. b) nicht ausreichen, können Öffnungen im Dach bewilligt werden. Diese haben sich an den traditionellen Elementen aus der Entstehungszeit des entsprechenden Gebäudetypus' zu orientieren.
 - Bei fehlenden historischen Referenzen können Öffnungen in der Dachhaut in Form von Dachflächenfenstern angebracht werden. Die Fläche der Verglasung ist mit der Dachhaut bündig.

- Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf - in der Ansicht gemessen - 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
- Die Gesamtbreite der Lukarnen und Dachaufbauten darf 1/4 der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
- Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen.
- Das Anbringen von Dachflächenfenstern und von Lukarnen hat keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge.

d) Konstruktive Elemente:

Die Tragstruktur des Gebäudes ist zu erhalten: Mauern, Holzkonstruktionen, Balkenlagen und Dachstuhl. Falls aus Gründen des Zustandes die Tragstruktur ersetzt werden muss, hat dies im gleichen Material und in der gleichen Form zu erfolgen.

e) Grundriss:

In Verbindung mit der Erhaltung der konstruktiven Elemente und als Bedingung der Konservierung ist der bestehende Grundriss zu respektieren. Bei Umgestaltungen ist die Tragstruktur des Gebäudes zu berücksichtigen.

f) Materialien:

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente der Fassaden und des Daches ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen, mit dem gleichen Material oder mit einem in der Entstehungszeit des Gebäudes üblichen Material.

Vorschriften der Kategorie 2

4 Spezielle Vorschriften für die Kategorie 2:

a) Es gelten die Vorschriften der Kategorie 3.

b) Elemente des Aussenschmucks:

Die Elemente des Aussenschmucks sind zu erhalten, insbesondere profilierte und behauene Natursteinelemente, alte Fenster und Türen, profilierte und gesägte Schreinerarbeiten, Schmiedeeisen, Dekorationsmalereien und Schilder.

c) Innenausbau:

Die repräsentativsten Elemente der Täferungen, Decken und Fussböden sind beizubehalten. Die innere Neugestaltung ist entsprechend zu planen. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

Vorschriften der Kategorie 1

5 Spezielle Vorschriften für die Kategorie 1:

a) Es gelten die Vorschriften der Kategorien 2 und 3.

b) Verkleidung und Innendekoration:

Verkleidungen und Dekorationen von Wänden, Decken und Fussböden, Wandschränke, Türen, Öfen und Cheminées, die in kunsthandwerklicher und kunsthistorischer Hinsicht von Bedeutung sind, sind zu erhalten. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

Aussengestaltung

6 Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so dehnt sich der Schutzzumfang - unabhängig der Schutzkategorie - gemäss Art. 22 KGSG ebenfalls auf

die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung (Bodenbelag, Mauern, Einfriedungen, Baumbestand, Strassenraum usw.) aus.

Verfahren

⁷ Der Gesuchsteller kann bei der Gemeinde eine kommunale, informative Bauvoranfrage einreichen.

- a) Für jedes Baugesuch muss der Gesuchsteller vorgängig mit der Gemeinde und dem Amt für Kulturgüter Kontakt aufnehmen.
- b) Sondierungen und Dokumentation:
Vor Ausführung der Arbeiten können das Amt für Kulturgüter und das Amt für Archäologie Sondierungen veranlassen. Gegebenenfalls werden die anfallenden Kosten von den Ämtern getragen. Falls nötig, verfassen sie eine historische Dokumentation.
- c) Änderung der Schutzkategorie:
Aufgrund der Ergebnisse, der durch das Amt für Kulturgüter erstellten Dokumentation und der durchgeführten Sondierungen kann die Schutzkategorie eines Gebäudes geändert werden. Das Verfahren wird nach Art. 75 RPBG geregelt.

Abweichung

⁸ Abweichungen von den Spezialvorschriften können zugelassen werden, wenn sie der Bewahrung und Verbesserung des Gebäudes dienen.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

30. APR. 2025

s. 12

Art. 9 Archäologische Perimeter

Innerhalb der archäologischen Perimeter nehmen die Gesuchsteller für jeden Neubau oder jede Änderung an bestehenden Gebäuden sowie am natürlichen Gelände zuvor mit dem Amt für Archäologie Kontakt auf.

Art. 10 Historische Verkehrswege

Schutzumfang

¹ Im Zonennutzungsplan sind alle geschützten historischen Verkehrswege (IVS) aufgeführt. Der Schutzzumfang unterscheidet zwei Schutzkategorien gemäss der Bedeutung und Beschaffenheit der Wegstrecken.

- a) Schutzkategorie 2 (historischer Verlauf mit Substanz):
 - den historischen Verlauf,
 - die wegsäumenden Baumreihen und Hecken,
 - die Böschungen und die Gräben sowie
 - das Wegprofil (Wegbreite) sowie die Wegbegleiter (Mauern, traditionelle Einfriedungen usw.).
- b) Schutzkategorie 1 (historischer Verlauf mit viel Substanz): Zusätzlich zum Schutzzumfang der Kategorie 2 ist geschützt:
 - der Wegbelag.

Unterhalt

² Der Unterhalt der historischen Verkehrswege muss nach fachmännischer Art ausgeübt werden, um eine angemessene Nutzung und die Substanzerhaltung zu gewährleisten.

Verfahren

³ Für bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen muss vor Einreichen des Baugesuchs mit dem Amt für Kulturgüter und dem Amt für Archäologie Kontakt aufgenommen werden.

30. APR. 2025

s. 10, 15

Strassenabstände

Waldabstand

Abstände zu Gehölzen
 ausserhalb des Wald-
 areals (Hecken, Einzel-
 bäume und Baumgrup-
 pen)

Art. 11 Abstände zu Strassen, Wald, Hecken und Bäu- men

1 Für den Abstand zu Strassen gelten ohne spezielle Regelung gemäss Art. 134 RPBG grundsätzlich die Baugrenzabstände gemäss Art. 115 ff. StrG.

2 Der Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt min. 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand nach der Forstgesetzgebung bestimmt.

3 Für die Abstände von Bauten und Anlagen zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals gelten je nach Zone die folgenden Werte:

Bauwerk	Zone	Niederhecke	Hochhecke	Baum
Aufschüttung / Abtragung / Geländeanpassung	BZ	2.5 m	5 m	hKB
	LWZ	4 m	5 m	hKB
Ordentliche Hochbauten & Treibhäuser	BZ	4 m	7 m	hKB + 5m
	LWZ	15 m	15 m	20 m
Geringfügige Hochbauten mit Fundament	BZ	4 m	7 m	hKB
	LWZ	15 m	15 m	20 m
Geringfügige Hochbauten ohne Fundament	BZ	4 m	5 m	5 m
	LWZ	4 m	5 m	5 m
Versiegelte Wege und Plätze	BZ	4 m	7 m	hKB
	LWZ	15 m	15 m	20 m
Unversiegelte Wege und Plätze	BZ	4 m	5 m	5 m
	LWZ	15 m	15 m	20 m
Strassen	BZ	4 m	7 m	hKB
	LWZ	15 m	15 m	20 m
Kanalisationen und Leitun- gen	BZ	4 m	5 m	hKB
	LWZ	4 m	5 m	hKB

hKB: halber Kronenbereich = Radius der Krone + 2 m

4 Abweichungen der Mindestabstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals benötigen entsprechend Art. 22 NatG vorgängig eine Ausnahme von den Schutzbestimmungen für Gehölze ausserhalb des Waldareals. Das ~~Gesuch~~ ~~zur Ausnahme~~ ist an die Gemeinde zu richten.

Ausnahmegesuch

Art. 12 Raumbedarf der Gewässer (See und Fliessgewässer)

1 Der Raumbedarf der Gewässer ist für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen sowie die Zugänglichkeit, insbesondere zu Unterhaltszwecken notwendig.

2 Innerhalb des Raumbedarfs dürfen keine Bau- oder Erschliessungsvorhaben (Änderung des natürlichen Geländes, Anbringen von Umzäunungen usw.) ausgeführt werden. Gleiches gilt für Materialdeponien. Es sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalt und Pflege erlaubt.

³ Bauprojekte oder Anlagen müssen einen Mindestabstand von 4.00 m zur äusseren Grenze des Raumbedarfs einhalten.

⁴ Ist der minimale Raumbedarf eines Gewässers (offen oder eingedolt) nicht festgelegt, so beträgt er 20.00 m ab dem mittleren Hochwasserstand. Der minimale Raumbedarf kann erhöht werden, wenn dies auf Grund der Art des Gewässers und seines Uferbereichs nötig ist.

Art. 13 Grundwasserschutzzonen

In den Grundwasserschutzzonen werden der genehmigte Plan und das dazugehörige Reglement angewendet.

Art. 14 Belastete Standorte

¹ Der Zonennutzungsplan bezeichnet Standorte, die im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Freiburg eingetragen sind.

² Vor jeglichen Neu- und Umbauvorhaben ist eine Voruntersuchung gemäss Art. 7 AltIV durchzuführen.

Art. 15 Naturgefahren

¹ Der Zonennutzungsplan und die Gefahrenkarte bezeichnen Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind.

Der kantonale Richtplan enthält ausführliche Vorschriften für alle Gefahrenzonen gemäss den jeweiligen Arten von Naturgefahren sowie Verweise auf die thematischen Gefahrenkarten. Diese Vorschriften ~~gelten unter allen Umständen und~~ werden im vorliegenden Reglement zusammengefasst übernommen. Als sensible Objekte gelten Gebäude oder Anlagen,

- a) in denen sich zahlreiche Personen aufhalten;
- b) die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität schwer beschädigt werden können;
- c) die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität bedeutende direkte oder indirekte wirtschaftliche Schäden erleiden können.

² Für alle Bauvorhaben in einer Gefahrenzone

- a) muss im Sinne von Art. 137 RPBG und Art. 88 RPBR ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden und
- b) können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden.

³ Die Zone mit geringer Gefährdung ist im Wesentlichen ein Hinweisbereich. Alle Dossiers werden überprüft und es können Massnahmen zur Vorbeugung und Begrenzung des Ausmasses möglicher Schäden verlangt werden. Sensible Objekte benötigen zudem:

- a) die Durchführung einer ergänzenden Studie und
- b) besondere Schutz- und Baumassnahmen am Objekt selbst.

⁴ Die Zone mittlerer Gefährdung ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich. In dieser Zone ist das Bauen, mit Ausnahme von sensiblen Objekten, mit folgenden Auflagen erlaubt:

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

30. APR. 2025

3. 10

Untersuchungsbedürftige Standorte

Grundlagen

Allgemeine Massnahmen

Zone mit geringer Gefährdung

Zone mit mittlerer Gefährdung

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

30. APR. 2025
S. 8

*Zone mit erheblicher
Gefährdung*

*Gefahrenhinweiszone
(Wasser und Bodenin-
stabilitäten)*

- a) Es sind Bau- und Schutzmassnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit von Personen und Sachwerten zu treffen.
- b) Der Gesuchsteller hat dem Baubewilligungsgesuch eine Zusatzstudie beizulegen, welche die Art der Gefährdung und die umzusetzenden Massnahmen aufführt. Die zuständigen Amtsstellen können den Gesuchsteller im Rahmen des Vorprüfungsgesuchs und angesichts des Bauvorhabens von dieser Zusatzstudie befreien.

⁵ Die Zone mit erheblicher Gefährdung ist im Wesentlichen ein Bauverbotsbereich.

⁶ Die Gefahrenhinweiszone weist auf das Vorhandensein einer Gefahr hin, ohne dass jedoch ihre Stufe (Intensität, Wahrscheinlichkeit) beurteilt wurde. Vor jedem Bauvorhaben ist die Gefahrenstufe in einer Studie zu bestimmen. Anschliessend sind die Massnahmen umzusetzen, die der ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

B. Spezielle Zonenvorschriften**30. APR. 2025**S. 3, 15**Art. 16 Kernzone II (KZ II)***Zweck*

1 Diese Zone soll in ihrer überwiegend landwirtschaftlichen Nutzungs- und Baustruktur erhalten bleiben. Bestehende Gebäude sollen in ihrem vorhandenen Volumen auch für nicht landwirtschaftliche Zwecke, vor allem für das Wohnen genutzt werden können. Industriebauten, emissionsbehaftete Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Logistikbetriebe sind nicht zugelassen.

Nutzung

2 Zugelassen sind landwirtschaftliche Bauten, ihnen zugeordnete Gewerbebetriebe (Käserei, Schmiede, landwirtschaftliche Maschinen usw.), Dienstleistungsbetriebe (Ladengeschäfte, Büro, Gastgewerbe) und die dazugehörigen Wohnungen sowie freistehende Einzelwohnhäuser gemäss Art. 55 RPBR.

Bauvorschriften

3 Folgende Bauvorschriften sind anwendbar:

- | | |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) Bauweise | offen |
| b) Überbauungsziffer | max. 0.30 |
| c) Geschossflächenziffer | max. 0.90 für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
max. 0.70 für freistehende Einzelwohnhäuser |
| d) Grenzabstand | 5.00 m für nichtlandwirtschaftliche Neubauten, die Hälfte der Gesamthöhe (h) für landwirtschaftliche Neubauten mit $h > 10.00$ m |
| e) Gesamthöhe | h max. 10.00 m
Bei betriebsbedingten Mehrhöhen für landwirtschaftliche Bauten kann von der maximalen h laut Bst. e) abgewichen werden. |
| f) Geschossanzahl | max. 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss |
| g) Empfindlichkeitsstufe | III |

Besondere Vorschriften

4 Dachgestaltung

- Die Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Walmdächer zu versehen. Die Ziegelabdeckungen haben sich den umliegenden Dächern anzupassen und weisen eine Neigung von min. 25° und max. 60°.
- Für eingeschossige An- und Nebenbauten sind andere Dachmaterialien sowie Flach- und Pultdächer erlaubt, sofern sie sich farblich und architektonisch eingliedern.
- Dachaufbauten müssen sich in die örtliche Situation integrieren.

5 Quartier Jordil

- Das Quartier Jordil ist für das Wohnen und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- Der Dachfirst ist entweder parallel oder rechtwinklig zur Gemeindestrasse zu erstellen. Die Abweichung darf max. 15° betragen.
- An der Westgrenze des Quartiers (Dorfeingang von Cressier) müssen die Einfriedungen einheitlich gestaltet werden. Es dürfen nur begrünte Abschlüsse bzw. Stützmauern erstellt werden.
- Die notwendigen Zivilschutzplätze sind in Form von Sammelschutzräume(n) innerhalb des Quartiers vorzusehen.
- Der Sammelplatz für die Entsorgung der Abfälle muss an die Gemeindestrasse angrenzen.

Geschütztes Ortsbild

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

⁶ Das schützenswerte Ortsbild von Courlevon ist mit dem Schutzperimeter 10 (SP 10) überlagert.

30. APR. 2025
s. 3, 15

Art. 17 Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II (WS II)

Zweck

¹ Es handelt sich um Zonen mit älterer Bausubstanz und um Gebiete, in denen Verdichtungsmassnahmen erwünscht sind.

Nutzung

² Überwiegend: freistehende Einzelwohnhäuser gemäss Art. 55 RPBR, zusammengebaute Einzelwohnhäuser gemäss Art. 56 RPBR, Mehrfamilienhäuser gemäss Art. 57 RPBR; zusätzlich: kleinere Betriebe für Handel oder Handwerk ohne übermässige Emissionen, welche sich in ihren Ausmassen dem Quartiercharakter unterordnen und dem Wohnen baulich und betrieblich zugeordnet sind.

Bauvorschriften

³ Folgende Bauvorschriften sind anwendbar:

- | | |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) Bauweise | offen |
| b) Überbauungsziffer | max. 0.30 für freistehende Einzelwohnhäuser und Mehrfamilienhäuser
max. 0.40 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser |
| c) Geschossflächenziffer | max. 0.80 für freistehende Einzelwohnhäuser
max. 1.00 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser, sowie max. 1.20 mit Einstellhalle gemäss Art. 29 Abs. 2 GBR
max. 1.20 für Mehrfamilienhäuser, sowie max. 1.40 mit Einstellhalle gemäss Art. 29 Abs. 2 GBR |
| d) Grenzabstand | min. 5.00 m |
| e) Gesamthöhe | h max. 10.00 m |
| f) Geschossanzahl | frei innerhalb h |
| g) Empfindlichkeitsstufe | II |

Besondere Vorschriften

⁴ Die Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Walmdächer zu versehen. Für eingeschossige An- und Nebenbauten sind andere Dachmaterialien sowie Flach- und Pultdächer erlaubt, sofern sie sich farblich und architektonisch eingliedern.

30. APR. 2025
o. 6,12,15

Art. 18 Zone von allgemeinem Interesse I (ZAI I)

- Zweck* 1 Es handelt sich um Zonen, in denen Bauten und Anlagen von allgemeinem Interesse, sowie Gebäude, die für die Öffentlichkeit von bedeutendem Interesse sind, vorgesehen sind und welche infolge ihrer Nutzung bedeutende Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur haben.
- Nutzung* 2 Öffentliche Gebäude und zugehörige Anlagen sowie private Gebäude und Anlagen, welche einem besonderen öffentlichen Interesse gemäss Art. 55 RPBG entsprechen (Schulen, Kirchen, Spitäler, Museen, öffentliche Verwaltungsgebäude, Alters- und Pflegeheime, Parkhäuser und Parkplätze, Friedhöfe, Sportplätze und -hallen, Schwimmbäder usw.), sind zugelassen.
- Bauvorschriften* 3 Folgende Bauvorschriften sind anwendbar:
- | | |
|--------------------------|------------------|
| a) Bauweise | offen |
| b) Überbauungsziffer | max. 0.50 |
| c) Grenzabstand | h/2, min. 4.00 m |
| d) Gesamthöhe | h max. 9.00 m |
| e) Geschossanzahl | frei innerhalb h |
| f) Empfindlichkeitsstufe | III |
- Besondere Vorschriften* 4 Freistehende Nebenbauten gemäss RPBR (Art. 85) und Anlagen, welche dem Zonenzweck dienen sind gestattet.

Art. 19 Materialabbauzone (MAZ)

- Nutzung* 1 Diese Zone ist für den Materialabbau (Lehmgrube) und die Inertstoffdeponie bestimmt. Bauten und Anlagen, welche für den Abbau, den Umschlag, den Transport oder die Lagerung von Material notwendig sind, können bewilligt werden.
- Empfindlichkeitsstufe* 2 IV

Art. 20 Schutzperimeter

- Zweck* 1 Die Schutzperimeter (SP 4 + 10) haben den Zweck, die unmittelbare Umgebung des Dorfes vor störenden Eingriffen zu schützen. Es ist deshalb alles zu unterlassen, was diesem Zweck zuwiderläuft.
- Überlagerung von Schutzperimeter und gestalterische Grundsätze* 2 Überlagerung und gestalterische Grundsätze
- Die Schutzperimeter überlagern die Nutzungszonen vor allem dort, wo Nutzungen zugelassen sind, welche den Schutzvorschriften widersprechen.
 - In den Schutzperimetern zugelassene Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht (vgl. auch Art. 125 RPBG und Art. 64 RPBR). Sie haben sich als solche und im baulichen Kontext einzuordnen. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

- c) Durch die Baukörper von Neu-, An-, Um- und Kleinbauten sowie deren Platzierung muss sichergestellt werden, dass die natürliche Topographie sowie die Sicht von öffentlichen Bereichen auf geschützte Gebäude oder Ortsteile nicht beeinträchtigt werden. Platzierung, Gestaltung, Material und Farben müssen auf diese geschützten Kulturgüter abgestimmt sein, sie bedürfen einer Begutachtung durch die zuständigen Instanzen.

Verfahren

- ³ Für jedes Baugesuch muss der Gesuchsteller vorgängig mit der Gemeinde ~~und~~ dem Amt für Kulturgüter Kontakt aufnehmen.

*Landschaftsschutz***Art. 21 Schutzperimeter 4 (SP 4)***Ziel*

- ¹ In dieser Zone sind Bauten und Anlagen aller Art sowie Terrainveränderungen untersagt.

Ausnahmen

- ² Folgende Ausnahmen sind zugelassen:
- An- und Nebenbauten im Sinne des RPBR (Art. 82), wenn sie sich gut in die Landschaft integrieren;
 - Unterirdische Infrastrukturanlagen, die keine Veränderung der Topographie bewirken;
 - Wander- und Flurwege sowie deren Ausstattung (Bänke o.ä.).

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

30. APR. 2025
s. 12,13

*Courlevon***Art. 22 Schutzperimeter 10 (SP 10)***Ziel*

- ¹ Der Schutzperimeter hat zum Ziel, die bauliche Einheit und Eigenart der schützenswerten Ortsbilder zu erhalten. Das Ortsbild wird bestimmt durch Gebäude, Freiräume sowie die allgemeine Gliederung und Gestalt des Terrains. Die Eigenart dieser Elemente ist nach Möglichkeit zu erhalten.

Besondere Vorschriften für die Erweiterung von bestehenden Bauten

- ² Bestehende Gebäude können umgenutzt und innerhalb des bestehenden Bauvolumens umgebaut werden, soweit folgende Bestimmungen eingehalten sind:

a) Fassaden:

Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Das gilt für die Anordnung der Öffnungen, ihre Ausmasse und Proportionen sowie für den Anteil der Öffnungen an der Gesamtfläche.

b) Neue Öffnungen:

Unter folgenden Bedingungen können neue Öffnungen in den Fassaden bewilligt werden:

- Alte, geschlossene Öffnungen können wieder geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.
- Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Die neuen Öffnungen sollten sich von den originalen Öffnungen unterscheiden, damit sie als jüngerer Eingriff erkennbar bleiben.

c) Dächer:

Form und Erscheinungsbild der herkömmlichen Dächer sind zu bewahren.

- Firstrichtung und Dachneigung dürfen nicht geändert werden.
- Auskragung und Form der Vordächer sind weitgehend zu erhalten.

- Die Dächer müssen mit Tonziegeln von natürlicher Farbe gedeckt werden.
 - Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – ~~4/10~~ ^{1/12} der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
 - Die Gesamtbreite der Aufbauten (Lukarnen im herkömmlichen Sinn) darf 1/4 der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
 - Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen und müssen mit dem Dach eine Ebene bilden.
- d) Baumaterialien und Farben:
- Die Materialien für Fassaden und Dächer werden beibehalten, vorausgesetzt, dass sie dem Charakter des Gebäudes und des Ortsbilds entsprechen.
 - Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals mit einem gleichwertigen Material auszuführen.
 - Die Farben von Fassadenanstrichen und Bedachungen werden beibehalten.
 - Bei Erneuerungen sind dem Gemeinderat Muster zur Bewilligung vorzulegen.

Erweiterungen

- 3 Bestehende Gebäude können unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden:
- a) Die Erweiterung hat auf bemerkenswerte Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und darf den Charakter des Hauptgebäudes und dessen Umgebung nicht beeinträchtigen.
 - b) In Bezug auf Volumen, architektonischen Ausdruck, Materialien und Farbe muss die Erweiterung auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abgestimmt sein.

Neubauten

- 4 Neubauten können unter folgenden Bedingungen bewilligt werden:
- a) Stellung und Ausrichtung der Bauten:
Stellung und Ausrichtung der Bauten haben sich den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäuden anzupassen, namentlich was die Ausrichtung auf die Strasse und die Stellung zum Hang betrifft.
 - b) Baukörper:
Form und Proportionen der Baukörper haben sich in die benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäuden einzuordnen, namentlich was die Dachform und das Verhältnis der Traufhöhe zur Firsthöhe betreffen.
 - c) Fassaden:
Der architektonische Ausdruck der Gebäude muss zu den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild typischen Gebäuden passen.
 - d) Baumaterialien und Farben:
Die Materialien und Farben der Fassaden und der Bedachung müssen auf die benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude abgestimmt sein.
 - e) Dächer: ²
Es gelten die Vorschriften von Absatz 4 Buchstabe c) (Umbau bestehender Gebäude).
 - f) Gebäudehöhe:

Die Gesamthöhe sowie die Höhe der Fassade dürfen den Mittelwert der entsprechenden Masse der beiden nächst benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäuden nicht überschreiten.

Aussenräume

- 5 Die Aussenraumgestaltung muss folgenden Vorschriften entsprechen:
- Mauern und Bepflanzungen bestimmen wesentlich Struktur und Eigenart des Ortsbildes und sind ~~nach Möglichkeit~~ zu erhalten.
 - Bepflanzungen sind mit herkömmlichen einheimischen Gehölzen auszuführen.

Bebauungsmöglichkeiten in Courlevon

- 6 Neubauten sind nur in den Freiräumen, die im Zonennutzungsplan bezeichnet sind, möglich.

- 7 Abweichungen von den Spezialvorschriften können zugelassen werden, wenn sie der Bewahrung und Verbesserung des Ortsbildes dienen.

Art. 23 Landwirtschaftszone (LWZ)*Umfang*

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

Bauten

- 2 Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bewilligt werden können, wird abschliessend von der bundesrechtlichen Gesetzgebung geregelt.

Sonderbewilligung

- 3 Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion. Das Vorprüfungsverfahren wird empfohlen.

Art. 24 Waldareal (W)

Das Waldareal wird durch die Forstgesetzgebung definiert und geschützt.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

30. APR. 2025
s. 13

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

30. APR. 2025
s. 10

III. Baupolizeiliche und andere Vorschriften

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

30. APR. 2025

s. 15

Art. 25 Gestaltung von Bauten

¹ Bauten und Anlagen im Sinn von Art. 84 und 85 RPBR sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht (vgl. auch Art. 125 RPBG und Art. 64 RPBR).

² Rechtzeitig vor der Ausführung sind die Fassaden- und Dachmaterialien zu bemustern. Grelle Farben sind nicht zugelassen, Pastellfarbtöne und Erdfarben werden empfohlen.

³ Der Gemeinderat kann bei Bedarf einen Ausschuss für Baugestaltung ernennen, welcher die Bauwilligen und/oder die Gemeindebehörden in Baugestaltungsfragen berät. Er besteht aus drei, nicht ortsansässigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

30. APR. 2025

s. 15

Art. 26 Dachlukarnen

¹ Als Dachlukarnen versteht man alle Öffnungen im Dach gemäss Art. 65 Abs. 1 RPBR. Dachlukarnen sind harmonisch in eine Dachfläche zu integrieren. Die Summe der Frontflächen darf 1/5 der im Vertikalaufriß gemessenen Dachflächen nicht übersteigen. Der First der Dachlukarnen muss jeweils merklich unter dem First des Hauptdaches liegen.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen anderer Zonen, die von diesem Artikel abweichende Bestimmungen für Dachlukarnen vorsehen.

Art. 27 Aussenraumgestaltung

Nicht bebaute Flächen

¹ Zur Erhaltung und Förderung der Durchgrünung des Siedlungsbereiches sind die nicht bebauten Grundstücksflächen angemessen zu begrünen. Der bestehende Baum- oder Heckenbestand ist soweit als möglich zu erhalten oder durch Wiederanpflanzung zu ersetzen.

*Spiel- und Erholungs-
flächen*

² Für die Errichtung von Spiel- und Erholungsplätzen ist Art. 63 RPBR anwendbar.

Art. 28 Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen

¹ Entlang der Strassen müssen Mauern, Einfriedungen, Bäume und Hecken Art. 93 ff. StrG entsprechen.

² Entlang von Fuss- und Velowegen beträgt die Distanz von Mauern und Einfriedungen mindestens 75 cm.

³ Jede Bauparzelle ist gegen Strassen, Wege und öffentliche Plätze mit einer Bordüre zu versehen.

Art. 29 Parkierung

Erforderliche Park-
plätze

1 Bei jedem Neu-, Um- und Anbau sind für Personenwagen die erforderlichen Abstellplätze zu erstellen oder nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl ist nach der VSS-Norm SN 640 281 „Parkieren, Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“ der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute VSS zu berechnen.

Einstellhallen

2 Für Bauvorhaben mit geschlossenen Einstellhallen als Unterniveaubauten (Art. 75 RPBR) für min. 2/3 der erforderlichen Parkplätze wird eine erhöhte Geschossflächenziffer festgelegt, welche im jeweiligen Zonenartikel definiert ist.

Lage der Abstellplätze

3 Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder einem Grundstück in nützlicher Distanz zu erstellen.

Siehe ^{Gestaltung} Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

30. APR. 2025
s. 15

4 Parkplätze sind verkehrsgerecht anzulegen. Massgebend sind die Bestimmungen des Strassengesetzes StrG, Art. 61 f. RPBR und die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute VSS. 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.

Sicherstellung der Be-
nutzbarkeit

5 Parkplätze dürfen nur gemäss ihrer Bestimmung verwendet werden. Eine dauernde Zweckentfremdung der Parkplätze ist untersagt.

Ersatzabgaben Park-
plätze Personenwagen

6 Kann ein Grundeigentümer die erforderlichen Parkplätze weder auf seinem Grundstück noch in nützlicher Distanz bauen und ist der Anschluss an einer Gemeinschaftsanlage innert nützlicher Frist nicht möglich, wird eine Ersatzabgabe erhoben.

Höhe und Verwendung der Ersatzabgabe werden im Reglement betreffend „Ersatzabgabe und Beteiligung an Parkierungsanlagen“ festgelegt.

Siehe ^{Fahrräder} Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

30. APR. 2025
s. 14

7 Bei jedem Neu-, Um- und Anbau sind für Fahrräder die erforderlichen Abstellplätze zu erstellen oder nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl ist nach der VSS-Norm SN 640 065 „Parkieren, Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen“ der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute VSS zu berechnen.

Ersatzabgaben Abstell-
plätze Fahrräder

8 Kann ein Grundeigentümer die erforderlichen Veloabstellplätze weder auf seinem Grundstück noch in nützlicher Distanz bauen und ist der Anschluss an einer Gemeinschaftsanlage innert nützlicher Frist nicht möglich, verfügt die Baubehörde die Bezahlung einer Ersatzabgabe.

Höhe und Verwendung der Ersatzabgabe werden im Reglement betreffend „Ersatzabgabe und Beteiligung an Parkierungsanlagen“ festgelegt.

Art. 30 Eingliederung von Solarenergieanlagen

Das Verfahren für Solaranlagen ist ausschliesslich durch das Bundes- und Kantonsrecht geregelt. Zusätzlich ist ^{die} eine Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) anwendbar.

IV. Verfahren und Strafbestimmungen

Art. 31 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen dieses Reglement werden nach den Bestimmungen von Art. 173 RPBG geahndet.

V. Schlussbestimmungen

Art. 32 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

- a) das Planungs- und Baureglement vom 16. August 1990 mit allen nachfolgenden Änderungen,
- b) der ~~Zonenplan~~ vom 16. August 1990 mit allen nachfolgenden Änderungen, *Zonennutzungsplan*
- c) die folgenden Detailbebauungspläne und ihre Reglemente bzw. Bestimmungen:
 - Jordil, genehmigt am 1. September 1998,
 - Chanille, Parzellierungs- und Erschliessungsplan, genehmigt am 17. November 1981.

Art. 33 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion in Kraft.

Öffentliche Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 37 vom 14. September 2018

Vom Gemeinderat der Stadt Murten angenommen am 14. Januar 2019

Der Stadtammann



Der Stadtschreiber

Durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt genehmigt am:

30. APR. 2025

Der Staatsrat, Direktor



VI. Anhang

A1	Abkürzungsverzeichnis.....	23
A2	Liste der geschützten Kulturgüter	25
A3	Liste der einheimischen Heckenpflanzen.....	26

[Faint, illegible text]



A1 Abkürzungsverzeichnis

AAFR	Amt für Archäologie
AltIV	Verordnung vom 26. August 1998 über die Sanierung von belasteten Standorten (Bund)
ARKGSG	Ausführungsreglement über den Schutz der Kulturgüter vom 17. August 1993
BMZ	Baummassenziffer
BRPA	Bau- und Raumplanungsamt
BZ	Bauzone
DBP	Detailbebauungsplan
DVZ	Direktzahlungsverordnung vom 23. Oktober 2013
ES	Empfindlichkeitsstufe
FHZ	Freihaltezone
GB	Grundbuch
GBR	Gemeindebaureglement
GewG	Gewässergesetz vom 18. Dezember 2009
GewR	Gewässerreglement vom 21. Juni 2011
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GFZ	Geschossflächenziffer
h	Gesamthöhe
IVHB	Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
KZ	Kernzone
KGA	Amt für Kulturgüter
KGSG	Gesetz über den Schutz der Kulturgüter vom 7. November 1991
LWZ	Landwirtschaftszone
NatG	Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 12. September 2012
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999
QP	Quartierplan, altrechtlicher Detailbebauungsplan
Parz.	Parzelle
RPBG	kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008
RPBR	kantonales Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Bundesverordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000

Stadt Murten, Sektor Courlevon: Gemeindebaureglement (GBR)

RUBD	Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion des Kantons Freiburg
SP	Schutzperimeter
StrG	Strassengesetz vom 15. Dezember 1967
StfV	Eidgenössische Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991
ÜZ	Überbauungsziffer
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
VWF	Verordnung über den Schutz der Gewässer vor wassergefährdenden Flüssigkeiten vom 1. Juli 1998
W	Waldareal
WS	Wohnzone schwacher Dichte
ZAI	Zone von allgemeinem Interesse
ZNP	Zonennutzungsplan

Stadt Murten, Sektor Courlevon: Gemeindebaureglement (GBR)

30. APR. 2025

s. 13

A2 Liste der geschützten Kulturgüter

Sektor Courlevon

Strasse / Ortsbezeichnung	Geb. Nr.	Objekt	Parz.	Wert / Verzeichnis	Schutzkategorie
Dorfstrasse	0 Bn	Brunnen	124	B	3
Dorfstrasse	21	Bauernhaus	122	B	2
Dorfstrasse	42	Primarschulhaus	23	B	2
Hauptstrasse	17	Bauernhaus mit Postbüro	88	C	3
Hauptstrasse	17B	Speicher	88	A	2
Coussiberléstrasse	60	Bauernhaus der Brüder Auderset	143	A	1

A3 Liste der einheimischen Heckenpflanzen**Dornbüsche**

Deutscher Name	Lat. Name	Höhe	Lebensraum	Feuchtigkeit	Besonnung	Wachstum	Bemerkung
Weissdorn	<i>Crataegus</i> sp.	4 – 5 m	Büsche, Hecken, Waldränder, Lichtungen; vom Flachland bis 1200m	Feucht	Halbschattig	Langsam	Feuerbrandanfällig: Pflanzung nur oberhalb von 1000m im Wald erlaubt
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>	3 m	Hecken, Waldränder, Steinhäufen; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m)	Mittel	Halbschattig	Schnell	Produziert Früchte, Bienenweide
Gewöhnliche Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	3 m	Unterholz, Hecken, Steingärten; vom Flachland bis 1800m	Trocken	Schattig	Langsam	Kann Getreideschädlinge beherbergen
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>	0.6 – 1.5 m	Hecken, Waldränder, Steingärten; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m)	Feucht	Halbschattig	Schnell	Produziert Früchte
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	3 m	Hecken, Waldränder; vom Flachland bis 1800m	Mittel	Halbschattig	Langsam	Nahrungsquelle für Vögel
Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>	3 m	Hecken, Waldränder; vom Flachland bis 1800m	Mittel	Halbschattig	Langsam	Produziert Früchte, Bienenweide, Nahrungsquelle für Vögel
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>	1 m	Wälder, Waldränder, Hecken; vom Flachland bis 1800m	Feucht	Halbschattig	Schnell	Nahrungsquelle für Vögel
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>	1 m	Waldränder, Büsche, Steinhäufen; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m)	Mittel	Halbschattig	Mittel	Nahrungsquelle für Vögel
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	0.5 – 3 m	Büsche, Trockenwiesen; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m)	Mittel	Sonnig	Schnell	Nahrungsquelle für Vögel
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>	1 – 1.5 m	Büsche, Laubwald; trockener Boden; vom Flachland bis 1800m	Mittel	Halbschattig	Mittel	Nahrungsquelle für Vögel

Niedrige Büsche

Deutscher Name	Lat. Name	Höhe	Lebensraum	Feuchtigkeit	Besonnung	Wachstum	Bemerkung
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	1-3 m	Erlenwald, Hecken, Moore; vom Flachland bis 1200m	Feucht	Halbschattig	Schnell	Nur in feuchter Umgebung pflanzen
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	2 m	Wald, Waldränder, Büsche, Hecken; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m)	Feucht	Halbschattig	Mittel	Kann Kirschenschädlinge beherbergen
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	4 m	Hecken, Wald, Büsche, Waldränder; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m)	Feucht	Halbschattig	Langsam	Konkurrenzstark, Bienenweide
Strauch-Kronwicke	<i>Hippocrepis emerus</i>	0.5 – 2 m	Lichte Wälder, Büsche, Felsen; bevorzugt trockene und warme Standorte; vom Flachland bis 1200m	Trocken	Halbschattig	Langsam	Reichert den Boden mit Stickstoff an
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	1 – 5 m	Hecken, Wald, Waldränder; vom Flachland bis 1200m	Feucht	Halbschattig	Langsam	Nahrungsquelle für Vögel
Haselnussstrauch	<i>Corylus avellana</i>	5 m	Gehölz, Waldränder; vom Flachland bis 1800m	Mittel	Halbschattig	Schnell	Konkurrenzstark, kann Obstgartenschädlinge beherbergen, produziert Früchte, Bienenweide
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	7 m	Hecken, Büsche; häufig genutzt; vom Flachland bis 1200m	Feucht	Halbschattig	Schnell	Produziert Früchte, Bienenweide, Nahrungsquelle für Vögel
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	4 m	Hecken, Felsen; von 700 m bis 1800 m (teilweise auch im Flachland)	Feucht	Halbschattig	Schnell	Produziert Früchte, Bienenweide, Nahrungsquelle für Vögel
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	4 m	Waldränder, Büsche; bevorzugt warme Standorte; im Flachland (teilweise bis 1200m)	Mittel	Halbschattig	Schnell	Bienenweide
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	5 m	Hecken, Büsche, Waldränder; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m)	Trocken	Halbschattig	Schnell	Bienenweide
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	4 m	Hecken, Uferwälder, Waldränder, Büsche; vom Flachland bis 1200m	Feucht	Halbschattig	Schnell	Bienenweide, Nahrungsquelle

Sträucher

Deutscher Name	Lat. Name	Höhe	Lebensraum	Feuchtigkeit	Besonnung	Wachstum	Bemerkung
Grauerle	<i>Alnus incana</i>	15 m	Ufer, feuchte Wälder; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m)	Sehr feucht	Halbschattig	Schnell	Nahrungsquelle für Vögel, Feuerholz
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	20 m	Ufer, feuchte Wälder; vom Flachland bis 1200m	Sehr feucht	Halbschattig	Schnell	Nahrungsquelle für Vögel, Feuerholz
Birke	<i>Betula pendula</i>	25 m	Uferzone, Moore, Wald; vom Flachland bis 1800m	Mittel	Sonnig	Schnell	Bienenweide
Hagebuche	<i>Carpinus betulus</i>	20 m	Wald; im Flachland (teilweise bis 1200m)	Feucht	Schattig	Schnell	Geringer ökologischer Wert
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	15 m	Wald, Hecken; häufig gepflanzt; vom Flachland bis 1200m	Mittel	Halbschattig	Langsam	Bienenweide, produziert Futter
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	9 m	Uferwälder, Lichtungen, Waldränder, Steinbrüche, Schutthaufen; vom Flachland bis 1800m (teilweise auch höher als 1800m)	Feucht	Halbschattig	Schnell	Bienenweide, Feuerholz
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	25 m	Waldränder, Wald, Hecken; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m)	Feucht	Halbschattig	Schnell	Produziert Früchte, Bienenweide
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	10 m	Uferwälder, Waldränder, feuchte Böden; vom Flachland bis 1200m	Feucht	Schattig	Schnell	Produziert Früchte, Bienenweide
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	1 – 6 m	Ufer, Büsche, häufig gepflanzt; vom Flachland bis 1200m	Feucht	Sonnig	Schnell	Bienenweide
Silberweide	<i>Salix alba</i>	20 m	Ufer, Uferwälder; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m)	Sehr feucht	Halbschattig	Schnell	Bienenweide, Feuerholz
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	15 m	Wald; von 700 bis 1200m	Feucht	Halbschattig	Schnell	Feuerbrandanfällig: Pflanzung nur oberhalb von 1000m

Bäume

Deutscher Name	Lat. Name	Höhe	Lebensraum	Feuchtigkeit	Besonnung	Wachstum	Bemerkung
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	50 m	Feuchter Wald; im Flachland (teilweise bis 1200 m)	Feucht	Halbschattig	Schnell	Nahrungsquelle für Vögel
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	28 m	Trockene und steinige Hänge, Wald; bevorzugt trockene Standorte; Flachland (teilweise bis 1200m)	Trocken	Halbschattig	Mittel	Nahrungsquelle für Vögel
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	25 m	Laubwälder, Erlenwälder; häufig gepflanzt; vom Flachland bis 1200m	Feucht	Schattig	Schnell	Bienenweide
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	30 m	Wälder des Flachlands und der Berge, Hecken, Weiden; häufig gepflanzt; vom Flachland bis 1800m	Feucht	Schattig	Schnell	Bienenweide
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	25-40 m	Feuchte Wälder, Hecken; vom Flachland bis 1200m	Feucht	Halbschattig	Schnell	Invasive Tendenz, geringer ökologischer Wert
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	40 m	Wald; von 700 bis 1200m (teilweise auch im Flachland und von 1200 bis 1800m)	Feucht	Sehr schattig	Langsam	Geringer ökologischer Wert
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	30 m	Wald, Pärke	Feucht	Schattig	Schnell	Geringer ökologischer Wert
Silberpappel	<i>Populus alba</i>	35 m	Uferwälder, Pärke, meist gepflanzt oder halbspontan; im Flachland	Feucht	Sonnig	Schnell	Bienenweide
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>	30 m	Uferwälder, Pärke, meist gepflanzt; vom Flachland bis 1200m	Sehr feucht	Halbschattig	Schnell	Bienenweide
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	30 m	Wald, verbuschte Hänge; vom Flachland bis 1200m	Mittel	Schattig	Langsam	Bienenweide
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	40 m	Wald; vom Flachland bis 1200m	Feucht	Schattig	Langsam	Bienenweide
Espe	<i>Populus tremula</i>	20 m	Wald, Waldränder, Büsche; vom Flachland bis 1800m	Feucht	Sonnig	Schnell	Bienenweide

Nadelbäume / immergrüne Pflanzen

Diese Arten weisen einen geringen ökologischen Wert auf, weshalb Laubholzarten zu bevorzugen sind.

Nadelbäume sind in Höhenlagen über 1000m eher standortgerecht.

Deutscher Name	Lat. Name	Höhe	Lebensraum	Feuchtigkeit	Besonnung	Wachstum	Bemerkung
Fichte	<i>Picea abies</i>	50 m	Wald mit saurem Boden; von 700 bis 1800 m (teilweise auch im Flachland)	Feucht	Sehr schattig	Schnell	Geringer ökologischer Wert
Wacholder	<i>Juniperus communis</i>	3 m	Wald, trockene Hänge, Felsen; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m)	Trocken	Sonnig	Langsam	Kann Birnbaumschädlinge beherbergen
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>	10 m	Wald, vor allem Buchen- und Eichenwälder, nicht exponierte Standorte; vom Flachland bis 1200m	Mittel	Schattig	Langsam	Nahrungsquelle für Vögel
Eibe	<i>Taxus baccata</i>	20 m	Bewaldete, schattige Hänge, Schluchten, häufig gepflanzt; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m)	Mittel	Schattig	Langsam	Nahrungsquelle für Vögel
Waldkiefer / Föhre	<i>Pinus sylvestris</i>	40 m	Wald, Felsen, Schwemmland, oft Pionier auf armen Böden; vom Flachland bis 1800m	Mittel	Sonnig	Schnell	Geringer ökologischer Wert
Weisstanne	<i>Abies alba</i>	60 m	Wald mit tiefem Boden; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m)	Sehr feucht	Sehr schattig	Langsam	Geringer ökologischer Wert

Freiburg, 30. April 2025

Gemeinde Murten, Sektor Courlevon. 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 (RFBG) vom 2. Dezember 2008 (SGF 710.1);
- auf das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RFBR 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 24. Januar 1993 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, Sektor Courlevon für die nächsten 15 Jahre definiert. Diese Revision beinhaltet gleichzeitig die Anpassung der von der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion/RUBD (nun: Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt/RIMU) am 16. August 1990 genehmigten OP an die geltende Gesetzgebung des Bundes und des Kantons.

II. Verfahren

Öffentliche Auflage der OP: Die öffentliche Auflage der Gesamtrevision der OP wurde im Amtsblatt Nr. 37 vom 14. September 2018 publiziert. Der Gemeinderichtplan (GemRP) wurde gleichzeitig in die Vernehmlassung gegeben.

Einsprachen und Bemerkungen: Während der öffentlichen Auflage sind 3 Einsprachen eingegangen. Während der Vernehmlassung sind 2 Bemerkungen zum GemRP eingereicht worden. Die Einsprachen wurde vom Gemeinderat gesetzeskonform behandelt.

Annahme durch den Gemeinderat: Der Gemeinderat hat die Gesamtrevision der OP am 14. Januar 2019 angenommen.

Beschwerden: Gegen den Einspracheentscheid der Gemeinde wurde frist- und formgerecht eine Beschwerde bei der RIMU (vormals: RUBD) eingereicht. Über diese Beschwerde fällt die RIMU gleichzeitig mit dem vorliegenden Entscheid den Beschwerdeentscheid.

Gesamtgutachten: Das Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) hat am 7. Dezember 2021 ein Gesamtgutachten, das positiv mit Bedingungen ausfiel, erstellt.

Rechtliches Gehör: Gemäss Art. 86 Abs. 2 RPBG, Art. 34 Abs. 1 RPBR und gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA, hat die RIMU die Punkte des OP-Dossiers, welche sie nicht zu genehmigen oder neu in ihren Entscheid aufzunehmen vorsieht, im Amtsblatt Nr.10 vom 11. März 2022 publiziert. Zusätzlich zur Publikation im Amtsblatt wurde die Gemeinde auf die Publikation des rechtlichen Gehörs aufmerksam gemacht.

Stellungnahmen: Die Gemeinde Murten, Sektor Courlevon hat in ihrem Schreiben vom 6. April 2022 zu den Punkten der vorerwähnten Publikation der RIMU anlässlich der Gewährung des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Auch wurden 2 weitere Stellungnahmen von Drittpersonen am 30. März 2022 und am 28. März 2022 eingereicht. Das BRPA forderte daraufhin die von den Stellungnahmen betroffenen Ämter um eine Beurteilung der von den Drittpersonen vorgebrachten Argumente. Das Amt für Kulturgüter (KGA) hat sich am 18. Mai 2022 dazu geäussert, das Amt für Mobilität (MobA) am 22. August 2022.

Zweites rechtliches Gehör: Im Nachgang der Gewährung des ersten rechtlichen Gehörs wurde das BRPA damit beauftragt, eine detaillierte ergänzende Siedlungsanalyse zu erstellen. Gestützt auf diese Analyse sah die RIMU zusätzlich noch eine Auszonung einer Wohnzone schwacher Dichte "Cumbi" vor, die aus insgesamt 11 kleineren und grösseren schwach bebauten Parzellen besteht. Am 8. August 2024 wurden die Eigentümer:innen und die Gemeinde schriftlich darüber informiert und eingeladen ihre Stellungnahme innert 30 Tagen einzureichen.

Stellungnahmen: Anlässlich der Gewährung des zweiten rechtlichen Gehörs hat die Gemeinde Murten, Sektor Courlevon in ihrem Schreiben vom 3. September 2024 zur vorerwähnten Auszonung Stellung genommen. Auch wurden 5 weitere Stellungnahmen der Eigentümer:innen am 5. September und 11. November 2024 eingereicht.



III. Koordination

Um möglichst bald eine Planung nach kantonalem Recht aufzuweisen, wurden die Revisionen auf Ebene der ehemaligen Gemeinden angesiedelt. Die Gemeinde Murten wird so schnell wie möglich mit der Harmonisierung auf ihrem gesamten Gebiet fortfahren.

IV. Beurteilung durch die RIMU

1. Siedlung

1.1. Verdichtung

Der Kantonale Richtplan (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 Anpassung der Nutzungsziffern für die Zonen KZ II und WZ II führt zu einer Verdichtung. Da sich die betroffenen Zonen in einem Sektor befinden, der eine Erschliessungsgüteklasse mit dem Niveau D oder E aufweist oder nicht erschlossen ist, werden die vorerwähnten Anpassungen vom BRPA negativ beurteilt. Es soll auf die im alten Reglement festgelegten Ziffern zurückgekommen werden unter Vorbehalt der Festlegung der GFZ. Für die GFZ gelten die Mindestziffern gemäss Art. 80 RPBR.

Die Gemeinde erklärt sich in ihrer Stellungnahme dazu bereit, die Nutzungsziffern entsprechend dem Gutachten des BRPA anzupassen. Die RIMU schliesst sich dem an **und sieht keine Genehmigung der angepassten Nutzungsziffern in den Zonen KZ II und WZ II vor.**

Weiter weist die Gemeinde in der Stellungnahme darauf hin, dass die Gemeinde bereits mit Schreiben vom 12. Oktober 2020 die RIMU darüber informierte, dass die Zonen KZ II und WS II neu in KZ III und WS III umbenannt werden, so dass für sämtliche Sektoren der Gemeinde Murten dieselben Nutzungsziffern in den entsprechenden Zonen Anwendung finden. Ebenso soll im Zuge dieser Harmonisierung auch die Wohnzone schwacher Dichte durchgängig als WS abgekürzt werden und nicht wie vom BRPA vorgeschlagen mit WZ. Die RIMU nimmt dies zur Kenntnis. Die RIMU überlässt es der Gemeinde, die Bezeichnungen und Abkürzungen festzulegen. Wichtig ist, wie die Gemeinde Murten auch in ihrer Stellungnahme zum Sektor Courlevon festhält, dass die verschiedenen Gemeindebaureglemente (GBR) der Sektoren, welche mit Murten in den letzten Jahren die Fusion vollzogen, für das Harmonisierungsdossier vereinheitlicht werden.

1.2. Bauzonendimensionierung

Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

Gemäss den im KantRP festgelegten Grundsätzen werden die ZAI vorwiegend auf der Grundlage des Nachweises eines konkreten Bedarfs an öffentlichen Einrichtungen im Sinne des RPBG in den nächsten 15 Jahren dimensioniert, abhängig von den bestehenden Infrastrukturen und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung in diesem Zeitraum.

Die Gemeinde Murten plant für den Sektor Courlevon folgende Parzellen in die ZAI umzuzonen: Art. 80 GB von der Freihaltezone, als Reserve (eventuell als Dorfplatz), sowie Art. 124 GB von der KZ, welche der existierenden Nutzung angepasst werden soll, da dieses Grundstück bereits auf



verschiedene Weise öffentlich genutzt wird, mit öffentlichen Parkplätzen, einer Sammelstelle, einem Spielplatz sowie der Zivilschutzanlage.

Das BRPA äusserte sich im Gesamtgutachten folgendermassen zu den geplanten Umzonungen:

Die Umzonung von Art. 124 GB in die ZAI kann positiv begutachtet werden, da die entsprechende Fläche bereits im Sinne einer ZAI genutzt wird und es sich folglich um eine notwendige Nutzungsanpassung handelt.

Die Umzonung der Parzelle Art. 80 GB, welche momentan in einer Freihaltezone liegt, wurde vom BRPA hingegen kritisch begutachtet. Die Parzelle grenzt unmittelbar an den Schutzperimeter 10 an, und wurde in die Freihaltezone eingeteilt, um das Ortsbild mit den alten, offenen Strukturen zu bewahren. Auch unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit erscheint eine offene Fläche sinnvoll, um eine gute Sicht auf die Strassenkreuzung zu gewährleisten. Gemäss Art. 18 GBR sind auf Flächen von ZAI-Bauten mit einer Höhe von bis zu 9 m gestattet. Grosse Bauten würden vermutlich zu einem Interessenskonflikt mit dem Ortsbildschutz führen.

Die RIMU macht sich diese Analyse des BRPA zu eigen, was Art. 124 GB betrifft. Die Umzonung von Art. 124 GB in eine ZAI wird somit genehmigt.

Die RIMU erachtet den Standort des Art. 80 GB als besonders geeignet für die Schaffung eines Dorfplatzes. Dies würde es ermöglichen, einen Freiraum zu erhalten, der das Ortsbild des angrenzenden Schutzperimeters 10 aufwertet und bewahrt. In diesem Zusammenhang wird die Umzonung von Art. 80 GB in eine ZAI genehmigt.

Bedingung: Das GBR und allenfalls der Zonennutzungsplan (ZNP) müssen insofern ergänzt werden, dass in der ZAI auf Art. 80 GB keine Bauten ermöglicht werden. Diese Parzelle soll als Freiraum gestaltet werden.

Auszonung des Art. 133 GB

In der Vorprüfung plante die Gemeinde Murten, Sektor Courlevon die Parzelle Art. 133 GB auszuzonen und der Landwirtschaftszone zuzuführen. Diese Auszonung wurde vom BRPA in der Schlussprüfung negativ begutachtet, da diese Fläche komplett von der Bauzone umgeben ist und demzufolge in dieser belassen werden sollte. Diese Auszonung wurde zurückgezogen, so dass diese Fläche weiterhin in der KZ figuriert. Die RIMU folgt der negativen Begutachtung des BRPA, wonach die Parzelle Art. 133 GB in der Bauzone zu lassen ist.

Auszonung der Art. 67 und 137 GB

Ebenso schlug das BRPA im Gesamtgutachten vor, dass die Parzellen Art. 67 und 137 GB in die Landwirtschaftszone überführt werden sollen, da sie in ihrer Lage isoliert sind und nicht an andere Bauzonen angrenzen. Sie erfüllen aus heutiger Sicht die Kriterien gemäss Art. 15 RPG bezüglich Bauzonen nicht mehr. Dies hat das BRPA auch bereits in der Vorprüfung von 2015 festgehalten. Zu diesen vorgeschlagenen Auszonungen sind im Rahmen des rechtlichen Gehörs insgesamt drei Stellungnahmen eingegangen, die allesamt ablehnend gegen dieses Vorhaben rekurrieren.

Die Gemeinde schreibt in ihrer Stellungnahme, dass sie diese Auszonungen in keiner Weise unterstützt. Sie führt in der Stellungnahme aus, dass die zwei beabsichtigten Auszonungen dem KantRP und dem Regionalen Richtplan (RegRP) widersprechen, da die zwei betroffenen Parzellen

dort als rechtmässige Bauzone festgehalten sind und im Siedlungsgebiet figurieren. Aus Sicht der Gemeinde sind die Auszonungen ungerechtfertigt.

Ebenso haben sich die betroffenen Eigentümer von Art. 67 GB im Rahmen des rechtlichen Gehörs abschlägig dazu geäußert. In einer ausführlichen Stellungnahme bringen die anwaltlich vertretenen Grundeigentümer des Art. 67 GB vor, dass von dieser vorgesehenen Auszonung abzusehen und das Grundstück in der Bauzone zu belassen ist. Dazu werden diverse Argumente angeführt, die im Folgenden kurz zusammengefasst werden: Zum einen wird in der Stellungnahme argumentiert, dass die Parzelle Art. 67 GB nicht isoliert liegt und an andere Bauzonen anschliesst. Ebenso wird vorgebracht, dass grundsätzlich nicht voll erschlossene und nicht bebaute Parzellen vorrangig auszuzonen seien, was bei Parzelle Art. 67 GB nicht zutrefte, bei den Parzellen 127, 128, 130 und 133 GB beispielsweise hingegen schon. Auch wird auf die heutige Strategie der Raumplanung, Bauzonen zu verdichten, verwiesen, mit dem Vermerk, dass eine solche Verdichtung auf der Parzelle Art. 67 GB möglich wäre. Auf den vorerwähnten Parzellen 127, 128, 130 und 133 GB würde aber unbebautes Land bei einer Bebauung zum Opfer fallen, was nicht dem Grundsatz der Verdichtung entspreche. Die Einsprecher führen weiter aus, dass die Parzelle Art. 67 GB gar nicht einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden könne, da sich das Gebäude nicht dafür eigne und die Eigentümer auch nicht als Landwirte tätig seien. Zum Abschluss der Stellungnahme wird zudem Bezug auf Art. 15 RPG genommen und vorgebracht, dass sich die Parzelle Art. 67 GB insgesamt viel besser zur Überbauung eigne als die bereits erwähnten Parzellen Art. 127, 128, 130 und 133 GB, da das Grundstück Art. 67 GB bereits überbaut und erschlossen sei, und dieses somit im Sinne der Verdichtung viel sinnvoller zu nutzen sei, womit sich ergebe, dass die Parzelle in der Bauzone zu erhalten sei. Es wird zudem moniert, dass das BRPA seine Begründungspflicht verletzt habe, da die Auszonung nur unzureichend begründet worden sei.

Die Grundeigentümerin von Art. 137 GB schreibt in ihrer Stellungnahme, dass von einer Auszonung des Grundstückes in die landwirtschaftliche Zone abzusehen sei. Sie begründet ihre Forderung damit, dass sich die auf dem Grundstück befindlichen Bauten, ein Wohnhaus mit Nebenbauten, nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung eignen. Als weitere Argumente führt sie den finanziellen Wertverlust an, welcher bei einer Auszonung entstehen würde, und de facto ein damit verbundenes Bauverbot, da keine baulichen Erweiterungen mehr realisiert werden können.

Die RIMU nimmt die Stellungnahmen der verschiedenen Parteien zu Kenntnis. Sie stützt sich bei der Erwägung auf das Gutachten des BRPA, welches die Auszonung der Parzellen Art. 67 und 137 GB fordert. Was die Stellungnahmen der betroffenen Eigentümer angeht, ist folgendes festzuhalten: Im ZNP, der aufgehoben werden soll, ist die Parzelle Art. 67 GB wie auch die Parzelle Art. 137 GB klar als isoliert liegende Bauzone erkenntlich. Sie grenzen in keiner Weise an eine weitere, bestehende Bauzone an, was die Sachmässigkeit einer Auszonung bestätigt, was die Parzellen Art. 67 und 137 GB angeht. Dies stützt sich auf die neuere Rechtsprechung, die Bauzonen im Sinne des Art. 15 RPG, die nicht in Kontinuität mit der übrigen Bauzone stehen, grundsätzlich nicht mehr zulässt. Einer der Hauptzwecke des Bundesplanungsrechts besteht nämlich darin, "das Bebauen in Streubauweise zu verhindern, so dass kleine Bauzonen grundsätzlich nicht nur unzweckmässig, sondern auch rechtswidrig erscheinen", wie dies im Bundesgerichtsentscheid (BGE) 124 II 391 E. 3a festgehalten wird (siehe auch BGE 119 Ia 300 E. 3b S. 303; BGE 116 Ia 339 E. 4, S. 343). Siedlungen sollen somit eine kompakte Form vorweisen und entsprechend dort weiterentwickelt werden, wo entweder unbebaute Bauzonen innerhalb eines kompakten und in sich abgeschlossenen Siedlungsgebiets einer Überbauung zugeführt werden können oder an bestehende Bauzonen angeschlossen werden können. Die Lage der Parzellen Art. 67 GB und 137 GB erfüllen diese Vorgaben nicht. Entgegen den aufgeführten Behauptungen ist es nicht das Ziel dieser Auszonung,

die betroffene Parzelle unmittelbar einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen und die Gebäude in einen entsprechenden Betrieb umzuwandeln. Für das Argument der Verdichtung ist anzumerken, dass eine Verdichtung der vorhandenen Bauzone ein wichtiger Grundsatz der Raumplanung darstellt. Diese Verdichtung soll hauptsächlich über eine Innenverdichtung erfolgen. Das bedeutet, dass für Wohnzonen höhere GFZ geplant werden sollen, womit die Grundstücksflächen besser ausgenutzt werden. Für eine solche Verdichtung sind jedoch klare Kriterien im KantRP festgelegt. In der Stellungnahme wird fälschlicherweise aus dem Gesamtgutachten zitiert, dass das BRPA für den Sektor Courlevon eine Verdichtung vorsehe. Dies ist nichtzutreffend. Momentan werden diese Kriterien im gesamten Sektor Courlevon nicht erfüllt, weswegen keine Verdichtung in diesem Sektor möglich und vorgesehen ist. Dieser Sachverhalt ist auch im Gesamtgutachten so festgehalten. Dem Argument, dass die in der Stellungnahme erwähnten und als Gegenstück herangezogene Parzellen Art. 127, 128, 130 und 133 GB gemäss dem Subsidiaritäts- und Verhältnismässigkeitsprinzips zuerst auszuzonen seien, da diese nicht überbaut seien, und überdies bereits landwirtschaftlich genutzt würden, kann die RIMU nicht folgen. Die genannten Parzellen liegen kompakt eingebettet im Dorfkern und können somit im Sinne einer kompakten Siedlungsweise genutzt werden, im Gegensatz zur Parzelle Art. 67 GB.

Unter Berücksichtigung der genannten Punkte erscheinen der RIMU somit die isolierten Bauzonen, auf Art. 67 und 137 GB gelegen, weder rechtmässig noch sachgemäss. Dementsprechend sind die betreffenden Parzellen auszuzonen und der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Auszonungen der Art. 158, 166, 167, 168, 169, 170, 347, 362, 363, 364 und 365 GB

Im Anschluss an die erste Analyse der Siedlungsstruktur der Gemeinde Courlevon und die Erkenntnisse aus den vorgeschlagenen Auszonungen auf Art. 67 und 137 hat das BRPA die Bauzone des Dorfes Coussiberlé eingehender, insbesondere der Sektor "Cumbi" untersucht.

Dieser Sektor ist Teil der Wohnzone für schwache Dichte und besteht aus insgesamt 11 kleineren und grösseren Parzellen, die einen sehr hohen Anteil an unbebauten Flächen zeigen. In der Analyse der Siedlungsstruktur vom 29. Juli 2024 kommt das BRPA zum Schluss, dass der Sektor "Cumbi" die Anforderungen einer Bauzone, wie sie in Art. 15 RPG definiert sind, nicht erfüllt. Dieser Bereich widerspricht dem raumplanerischen Konzentrationsprinzip, wie es das Bundesgericht definiert. Die Parzellen führen in keiner Weise die Kontinuität der Bauzone fort. Entlang des Jurawegs ist die Dorfzone des Dorfes Coussiberlé von der WZSD des Sektors "Cumbi" um 60 m entfernt. Zwischen den Wohnbauten sind es zirka 85 m. Eine Teilauszonung der Parzellen würde die Situation noch verschlimmern. Durch die Auszonung der unbebauten Fläche würden die restlichen Bauzonenteile voneinander getrennt werden, was zu einer weiteren Zerstückelung der Bauzone im Dorf Coussiberlé führen würde.

Grundsätzlich soll zudem eine weitere Entwicklung und Überbauung im Dorfkern Courlevon, entlang der Hauptstrasse, welche das Dorf durchkreuzt, stattfinden, und nicht in den entlegenen Aussenquartieren.

Dementsprechend hat das BRPA eine Auszonung der Parzellen Art. 158, 166, 167, 168, 169, 170, 347, 362, 363, 364 und 365 GB vorgeschlagen. Diese Analyse des BRPA wurde nach dem ersten rechtlichen Gehör durchgeführt. Deren Ergebnisse und die Absicht der RIMU, die genannten Auszonungen zu fordern, wurden schriftlich an die Gemeinde und die Eigentümer:innen kommuniziert. Dadurch wurde ein zweites rechtliches Gehör gewährt.

Die RIMU nimmt die Stellungnahmen der verschiedenen Parteien zu Kenntnis. Sie stützt sich bei der Erwägung auf die Analyse des BRPA, welches die Auszonung der Parzellen Art. 158, 166, 167, 168, 169, 170, 347, 362, 363, 364 und 365 GB fordert.

Was die Stellungnahmen der Gemeinde und der betroffenen Eigentümer: innen angeht, ist folgendes festzuhalten:

Nach dem ersten rechtlichen Gehör wurde noch kein Entscheid der RIMU zur OP-Revision von Courlevon gefällt. Es gab daher keine erneute Prüfung eines Verwaltungsakts, sondern eine vertiefte Analyse des OP-Revisionsdossiers, das von der Gemeinde eingereicht wurde. Zudem wurde ein weiteres rechtliches Gehör gewährt, um den betroffenen Parteien die Möglichkeit zu geben, sich zu den Aspekten der OP-Revision zu äussern, die voraussichtlich von der RIMU nicht genehmigt werden sollten, sowie zu den neuen Massnahmen, die sie in ihrem Entscheid zur Genehmigung ergreift. Damit wurden die Kompetenzen und Verfahren, wie in Art. 86 Abs. 2 RPBG festgelegt, gewahrt.

Die neuen Massnahmen, die die RIMU durch die Auszonung des Sektors "Cumbi" fordert, dienen nicht der Optimierung der Bauzonedimensionierung der Gemeinde. Die Auszonungen entsprechen der Notwendigkeit, die legalisierte Bauzone an die Prinzipien der Raumplanung gemäss RPG und KantRP anzupassen. Im ZNP ist der Sektor "Cumbi" eindeutig als isolierte Bauzone erkenntlich. Es grenzt in keiner Weise an eine andere, bestehende Bauzone an, was die Sachlichkeit einer Auszonung bestätigt.

Auf der Karte zum Thema T101 Siedlungsgebiet des KantRP, ist das Quartier "Cumbi" als Teil des Siedlungskerns dargestellt, der mit dem Dorf Coussiberlé verbunden ist. Die Darstellung eines Gebiets, das für eine Auszonung vorgesehen ist, als Teil des Siedlungskerns, beeinträchtigt ein Auszonungsverfahren nicht. Aufgrund der jüngsten Analysen des BRPA erscheint es angebracht, die Integration dieses Quartiers in den Siedlungskern zu hinterfragen.

Ein Baugesuch wurde am 23. März 2021 für den Abbruch eines Wohnhauses und den Bau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohnungen auf der Parzelle Art. 362 GB erteilt. Für dieses Baugesuch wurde eine Fristverlängerung beantragt. Die vom Oberamt des Seebezirks genehmigte Verlängerung dauerte bis zum 25. März 2025. Gemäss Art. 145 RPBG kann das Bauprojekt auf der Grundlage der erteilten Baugenehmigung realisiert werden, solange die Arbeiten innerhalb der Verlängerungsfrist begonnen wurden. Die Bewertung dieses Baugesuchs erfolgte 2021 auf der Grundlage der ersten Analyse des BRPA und seines Schlussberichts. Die eingehende Analyse des BRPA hätte jedoch dazu geführt, dass das Baugesuch abgelehnt worden wäre. Durch das Projekt wird das Bauvolumen auf diesem Grundstück vergrössert. Wird das Projekt als realisiert betrachtet, bleibt die Situation des Sektors "Cumbi" weiterhin problematisch: Die unbebaute Fläche im Quartier bleibt bedeutend und die Abstände zwischen den Gebäuden sind nach wie vor gross. Demzufolge wird die Forderung der RIMU nach einer Auszonung des Quartiers nicht infrage gestellt.

Die rechtliche Grundlage in der Form des RPG zieht darauf ab, Siedlungen kompakt zu halten und Nichtbaugelände klar vom Baugebiet abzutrennen. Auch soll die weitere Entwicklung vor allem in Siedlungen erfolgen, die hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs (öV) gut erschlossen sind. Im KantRP, welcher als raumplanerisches Instrument die Umsetzung des RPG gewährleistet, ist festgehalten, dass für den Sektor Courlevon eine Siedlungspriorität 4 definiert wurde. In dieser Kategorie ist nur eine sehr zurückhaltende Weiterentwicklung vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der genannten Punkte erscheinen der RIMU somit die isolierten Bauzonen auf Art. 158, 166, 167, 168, 169, 170, 347, 362, 363, 364 und 365 GB gelegen, weder rechtmässig noch sachgemäss. Dementsprechend sind die betreffenden Parzellen auszuzonen und der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Die Gemeinde soll diese Auszonungen in einem Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsaufgaben integrieren.

2. Energie

Der kommunale Energieplan wurde vom Amt für Energie (AfE) mit Bedingungen validiert. Die RIMU schliesst sich dem Gutachten des AfE an, unter Erfüllung der folgenden Bedingungen:

Bedingung: Der kommunale Energieplan muss an die Anforderungen des KantRP angepasst und aktualisiert werden. Zudem wird kein Gasnetz aufgeführt, obwohl gemäss eidgenössischem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) vier Gebäude mit Gas versorgt werden. Diese Angaben sind zu überprüfen. Ebenso sind Baujahr und die geografische Position der Gebäude präzise anzugeben. Ebenso müssen für die Gemeinde verbindliche Elemente im GemRP und für die Eigentümer verbindliche Elemente im ZNP sowie im GBR festgehalten werden.

Bedingung: Gebiete, welche eine ähnliche Energieversorgung oder Energienutzung aufweisen, sind im Dossier nicht aufgeführt. Gemäss KantRP muss dem Dossier eine Karte beiliegen, auf welcher die Energiegebiete eingezeichnet sind.

Bedingung: Der Aktionsplan fehlt im Dossier ebenfalls. Die Planung der Massnahmen muss mindestens für die übliche Dauer der OP erfolgen (15 Jahre).

3. Natur, Landschaft und Umwelt

Naturgefahren

Bedingung: Die Direktion macht sich die Abwägung des BRPA zu eigen: Die im Gutachten des Amtes für Wald und Natur (WNA) geforderte Ausweisung der Restgefährdung im ZNP zwischen Gefahrenhinweisgebieten ist vorzunehmen. Ebenso soll das GBR im Art. 15 ergänzt werden, was die Zonen mit Restgefährdung betrifft. Zudem muss der Abschnitt zur "Zone mit erheblicher Gefährdung" gemäss dem Musterartikel der Arbeitshilfe zur Ortsplanung vervollständigt werden.

Gehölze ausserhalb des Waldareals

Die RIMU schliesst sich dem Gutachten des WNA an, welches die Genehmigung unter Einhaltung der folgenden Bedingungen vorsieht:

Bedingung: Art. 7 GBR ist zu überarbeiten. In Ziff. 1 muss zwischen dem Schutz innerhalb und ausserhalb der Bauzone liegender Gehölze unterschieden werden. Ausserhalb der Bauzone sind alle Gehölze ausserhalb des Waldareals (GaWa) gemäss Art. 22 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NatG) geschützt, während innerhalb der Bauzone die im ZNP eingetragenen GaWa unter Schutz stehen. Die Standardformulierung für diesen Artikel lautet:

- > Art. 7 Schutz der Gehölze ausserhalb des Waldareals: Ausserhalb der Bauzone sind alle GaWa (Einzelbäume, Baumreihen, Hecken, Feldgehölze, Waldstreifen), welche standortgerecht sind und einen ökologischen oder landwirtschaftlichen Wert aufweisen, durch das NatG geschützt. In der Bauzone sind die GaWa, welche im ZNP eingetragen sind, geschützt. Entsprechend Art. 22 NatG bedarf jede Entfernung eines geschützten Gehölzes ausserhalb des Waldareals



vorgängig einer Ausnahme von den Schutzbestimmungen für GaWa. Das Ausnahmegesuch, welches eine Ersatzmassnahme beinhalten muss, ist an die Gemeinde zu richten. Der regelmässige Unterhalt der geschützten GaWa benötigt keine Ausnahme von den Schutzbestimmungen.

Bedingung: Weiter ist Art. 7 GBR in seiner Formulierung anzupassen, da er sich teilweise widerspricht. Einerseits sind die im ZNP eingetragenen GaWa innerhalb der Bauzone geschützt, andererseits sind alle GaWa in den Schutzperimetern geschützt. Der Schutzperimeter S4 befindet sich ausserhalb der Bauzone, daher sind die GaWa direkt gemäss Art. 22 NatG geschützt. Der Schutzperimeter S10 überlagert die Bauzone und der ZNP enthält geschützte GaWa innerhalb des Schutzperimeters. Die Schutzbestimmungen müssen klar getrennt werden. Das WNA empfiehlt deshalb, die Bestimmung, dass innerhalb der Schutzperimeter alle GaWa geschützt sind, zu entfernen, so dass nur die im ZNP eingetragenen GaWa innerhalb der Bauzone geschützt sind.

Die Bestimmung in Art. 7 Ziff. 3 GBR wird von der RIMU nicht genehmigt, da der Schutz rechtlich bereits abgedeckt ist. Die Ufervegetation unterliegt bundesrechtlichem Schutz, die GaWa werden durch die vorgängig aufgeführten Absätze in Art. 7 GBR abgedeckt und geschützt. Bei der Streichung dieses Absatzes bedarf es einer Anpassung des ZNP. Die Hecke, welche auf Parzelle Art. 77 GB liegt, muss im ZNP als geschützt eingetragen werden. Dies betrifft jedoch nur denjenigen Teil der Hecke, welche sich innerhalb der Bauzone befindet.

Die RIMU sieht zudem keine Genehmigung von Art. 7 Ziff. 7 GBR vor. Der Gemeinderat verfügt nicht über die Kompetenz, über das Entfernen von geschützten Objekten sowie über die Bestimmung von Ersatzmassnahmen zu entscheiden.

Naturschutzperimeter

Bedingung: Die RIMU folgt dem Gutachten des WNA. Die Amphibienlaichgebiete von kantonaler Bedeutung sind als Naturschutzperimeter in den ZNP einzutragen. Momentan sind diese als Naturobjekte aufgelistet, was missverständlich sein kann, da dieser Begriff häufig für Bäume verwendet wird. Art. 7 GBR muss um die entsprechenden Schutzbestimmungen ergänzt werden. Der Standardartikel lautet:

- > Dieser Perimeter dient dem vollumfänglichen Schutz der Gebiete "[Name]", die im "[Name des Inventars]" aufgeführt ist. Die Seltenheit und Artenvielfalt der Flora und Fauna machen den besonderen Wert dieses Gebietes aus.
- > Es werden keine Neubauten oder -anlagen, keine Umbauten, keine Veränderungen am Wasserhaushalt, sowie keine landwirtschaftlichen oder baulichen Veränderungen des Geländes gestattet.
- > Davon ausgenommen sind Arbeiten:
 - > Zur Erhaltung, zum Unterhalt und zur Verbesserung des Biotops;
 - > für eine landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Tätigkeit zur Erhaltung des Gebietes;
 - > zur wissenschaftlichen Erforschung;
 - > zur Beobachtung des Biotops in erzieherischer Absicht.

Landschaftsschutzperimeter

Bedingung: Der Schutzperimeter S4 entspricht einem Landschaftsschutzperimeter. Es ist zu prüfen, ob dieser Perimeter als Landschaftsschutzperimeter im ZNP und im GBR eingetragen werden kann.



Waldareal

Die RIMU stützt sich auf das Gutachten des WNA und des BRPA, worauf die folgenden Anpassungen vorzunehmen sind:

Bedingung: Festgestellte Waldgrenzen sind gemäss Art. 13 Ziff. 1 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0) in den ZNP einzutragen. Die festgestellte Waldgrenze im Bereich Grauholz (Art. 82 bis Art. 85 GB Murten, Sektor Courlevon) ist gemäss Waldfeststellungsentscheid der Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft (ILFD) vom 6. April 2018 richtig in den ZNP einzutragen.

Bedingung: Im GBR sind zudem Anpassungen vorzunehmen. Art. 11 Ziff. 2 zum Waldabstand ist zu wenig präzise formuliert. Der gesetzliche Waldabstand gilt generell für Bauten und nicht nur für Gebäude (Art. 26 Ziff. 1 WSG). Deshalb muss der Artikel wie folgt umformuliert werden:

- > Art. 11 Ziff. 2: Der Abstand eines Gebäudes von Bauten und Anlagen zur Waldgrenze beträgt min. 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan keinen anderen Abstand nach der Forstgesetzgebung bestimmt.

Bedingung: Die RIMU folgt weiter dem WNA in seinem Gutachten, was die Zuweisung des Waldareals als Nutzungszone betrifft. Die Zuweisung von Waldareal zu einer Nutzungszone gilt als Rodung gemäss Art. 12 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) und ist verboten. Das Waldareal muss deshalb gemäss der Bodenbedeckungskategorie "geschlossener Wald" der amtlichen Vermessung im ZNP eingetragen werden und darf nicht unter "Nutzungszone" figurieren. Im GBR ist dieser Sachverhalt unter Art. 24 festzuhalten.

Altlasten

Die RIMU folgt dem Gutachten des WNA, welches die folgenden Bedingungen für eine Genehmigung fordert:

Bedingung: Das GBR muss im Art. 14 Ziff. 2 angepasst werden. Die Formulierung ist so nicht korrekt. Richtig wäre folgender Wortlaut:

- > Jede Bau-, Renovierungs- oder Umbauarbeiten auf einem belasteten Standort oder in unmittelbarer Nähe eines belasteten Standortes bedarf einer Ausführungsbewilligung gemäss Art. 5 AltlastG. Das Erstellen einer Konformitätserklärung gemäss Art. 3 AltIV kann vom Amt für Umwelt verlangt werden.

Die RIMU sieht keine Genehmigung des ersten Absatzes in Art. 14 GBR vor. Es genügt der vorerwähnte Hinweis bezüglich Altlasten. Folglich können die belasteten Standorte aus dem ZNP der Gemeinde Murten, Sektor Courlevon entfernt werden.

Landwirtschaft

Die RIMU stützt sich auf die Gutachten der Sektion Landwirtschaft von Grangeneuve und des BRPA, welche für die Landwirtschaft folgende Bedingungen im Rahmen der Genehmigung vorsehen:

Bedingung: Die ökologischen Massnahmen, welche im Zuge der Güterzusammenlegung Courlevon ergriffen wurden, sind nur teilweise auf dem ZNP ersichtlich, so dass sich ein wenig kohärentes Bild ergibt. Um den Bestand der ökologischen Ausgleichsmassnahmen zu sichern, müssen diese im ZNP illustriert sein und in der Legende als geschützte Elemente erscheinen. Zusätzlich sind im GBR griffige Schutzmassnahmen für diese Elemente vorzusehen. Beispielhaft

kann hierbei die Gesamtmelioration von Gurmels in ihrer Endfassung vom 22. Juni 2015 angeführt werden, die als Vorlage in dieser Hinsicht genommen werden kann.

Bedingung: Das GBR in Art. 23 Ziff. 3 ist zu ergänzen. Auch Nutzungsänderungen unterliegen einer Sonderbewilligung. Der Absatz ist wie folgt zu formulieren:

- > Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung, den Umbau oder die Nutzungsänderung einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der RIMU. Das Vorprüfungsverfahren wird empfohlen.

4. Materialabbau

Die RIMU macht sich das Gutachten des BRPA zu eigen. Dieses sieht eine Genehmigung unter folgenden Bedingungen vor:

Bedingung: Auf dem Gemeindegebiet liegt auch ein kleiner Teil des Abbauperimeters der Lehmgrube "Vers La Maison/ Cornatze", welchem zum grossen Teil auf dem Gemeindegebiet von Wallenried liegt. Der eingezeichnete Perimeter ist auf dem Gebiet von Courlevon jedoch nicht korrekt im ZNP dargestellt. Die Parzelle Art. 290 GB wurde nie als Materialabbauzone (MAZ) genehmigt. Dies muss korrigiert werden. Falls die Gemeinde eine Einzonung dieser Parzelle als MAZ wünscht, muss dies in einem separaten Verfahren erfolgen, und nicht im Rahmen dieser Gesamtrevision.

5. Kulturgüterschutz und archäologische Perimeter

Das KGA fördert in seinem Gutachten diverse Anpassungen, die den ZNP, das GBR, den Ortsbildschutzperimeter, die geschützten Kulturgüter und den Umgebungspereimeter betreffen. Die RIMU schliesst sich diesem Gutachten an und verlangt die Umsetzung der Bedingungen, die nachfolgend aufgeführt werden.

Zonennutzungsplan

Das KGA ist mit den von der Gemeinde festgelegten Struktur der bebaubaren und nicht bebaubaren Freiräume nicht einverstanden, und fordert eine Überarbeitung, welche sich auf die Vorgaben des KantRP, auf die Empfehlungen des ISOS sowie auf die im Gutachten formulierten Bemerkungen stützt. Die RIMU schliesst sich dieser Forderung an.

Gemeindebaureglement

Das KGA verlangte im Gutachten die Überarbeitung diverser Artikel im GBR. Die RIMU folgt dem Gutachten des KGA, womit das GBR entsprechend anzupassen ist. Diese geforderten Anpassungen sind im Folgenden als Bedingungen aufgeführt:

Bedingung: Art. 8 GBR ist in diversen Punkten anzupassen. Ziff. 2 Bst. a) Der Schutzzumfang umfasst bei Objekten den Standort und das gesamte Objekt.

Bedingung: Art. 8 Ziff. 8: Abweichungen von den Spezialvorschriften sind möglich, wenn sie der Bewahrung und Verbesserung des Gebäudes im Sinne des Kulturgüterschutzes dienen. Das Verfahren nach Art. 147 ff RPBG findet Anwendung.

Bedingung: Die Bestimmung in Art. 8 Ziff. 5 muss in einem eigenen Buchstaben erwähnt werden. Sie gilt nicht nur für Elemente des Innenausbaus, sondern auch für Elemente des Aussenschmucks.



- > Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente neu ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

Die Bestimmung in Art. 8 Ziff. 3 Bst. a) greift zu weit in das Eigentumsrecht ein, weshalb die RIMU keine Genehmigung desselben vorsieht. Der entsprechende Satz ist deshalb zu streichen.

Auch der Verweis auf Art. 55 RPBR in Ziff. 3 Bst. c) ist nicht korrekt und muss aus dem GBR entfernt werden. **Die RIMU schliesst sich dieser Beurteilung an, und verlangt die Streichung des Verweises in diesem Abschnitt (im Sinne von Art. 55 RPBR).**

Bedingung: Art. 18 GBR soll um einen Absatz ergänzt werden, welcher auf den Schutzperimeter 10 hinweist.

Auch das Amt für Archäologie des Kantons Freiburg (AAFR) fordert in seinem Gutachten, dass Art. 9 GBR um zwei Absätze ergänzt werden soll. Die RIMU schliesst sich dem an und sieht die Genehmigung unter Erfüllung der folgenden Bedingungen vor:

Bedingung: Ergänzung um Art. 9 Ziff. 2: Das AAFR ist ermächtigt, in diesen Perimetern gemäss den Art. 37-40 KGSG und Art. 138 RPBG Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen. Zudem sind namentlich die Bestimmungen von Art. KGSG und von Art. 72-76 RPBG vorbehalten.

Bedingung: Ergänzung um Absatz, Art. 9 Ziff. 3: Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle melden (Art. 34 KGSG).

Ortsbildschutzperimeter

Das KGA verlangte im Gutachten die Überarbeitung diverser Artikel im GBR, die den Schutzperimeter 10 betreffen. Die RIMU folgt dem Gutachten des KGA und des BRPA, womit das GBR entsprechend anzupassen ist. Diese geforderten Anpassungen sind im Folgenden als Bedingungen aufgeführt:

Bedingung: Art. 22 Ziff. 2 Bst. c: Die Summe der Flächen von Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – $\frac{1}{10}$ $\frac{1}{12}$ der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.

Bedingung: Art. 22 Ziff. 4. Bst. e: Es gelten die Vorschriften von Absatz ~~1~~ 2 Buchstabe c) (Umbau bestehender Gebäude).

Bedingung: Der Verweis auf die Vorschriften von Art. 22 Ziff. 2 Bst. c) GBR bezieht sich teilweise auf Bestimmungen zur Erhaltung bestehender Dächer, die bei Neubauten keinen Sinn ergeben. Folgende Bestimmung soll deshalb ergänzt werden:

- > Die Dachneigung, Firstrichtung sowie Auskragung und Form des Vordachs sind an jene der benachbarten, für das Ortsbild charakteristischen Häuser anzugleichen.

Art. 22 Ziff. 2 Bst. d ist momentan nicht konform mit den existierenden Baubewilligungsverfahren, und ist umzuformulieren. Folglich sieht die RIMU nur eine Genehmigung vor, wenn diese Bestimmung neu formuliert wird. Eine neue Formulierung im Sinne einer informellen Voranfrage ist möglich, wobei diese nicht obligatorisch sein kann. Der Wortlaut könnte folgendermassen lauten:

- > Bei Erneuerungen kann dem Gemeinderat eine informelle Voranfrage unterbreitet werden.

Bedingung: In Art. 22 Ziff. 5 ist die Formulierung "nach Möglichkeit" zu streichen. Entsprechend sieht die RIMU die Genehmigung dieser Ziffer nur mit folgendem Wortlaut vor: Maucrn und

Bepflanzungen bestimmen wesentlich Struktur und Eigenart des Ortsbildes und sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Bedingung: Art. 22 Ziff. 5 Bst. c ist zu ergänzen: Das natürliche Gelände darf nur geringfügig verändert werden und sollten Veränderungen nötig sein, muss das fertiggestellte Terrain kontinuierlich in das der Nachbarzellen übergehen.

Wie das KGA in seinem Gutachten aufführt, ist das GBR um einen Absatz mit Bestimmungen zu Kleinbauten zu ergänzen. Die RIMU schliesst sich dieser Forderung an. Es bleibt der Gemeinde überlassen, ob der entsprechende Absatz in Art. 22 SP 10 integriert werden soll oder in Art. 20 GBR, um das GBR mit Murten zu harmonisieren.

Bedingung: Die Errichtung von Nebengebäuden ist unter der Befolgung folgender Vorschriften genehmigt:

- > a) Die grösste Ausdehnung darf 6 m nicht überschreiten.
- > b) Die Gesamthöhe darf 3.5 m und die Fassadenhöhe 2.8 m nicht überschreiten. Ein Gebäude mit Flachdach darf folglich nicht höher als 2.8 m sein.
- > c) Das Nebengebäude darf keine Funktion des bestehenden Gebäudes übernehmen.⁵
- > d) Grösse, architektonische Gestaltung, Material und Farbwahl der Kleinbauten müssen harmonisch auf das bestehende Gebäude sowie die benachbarten Gebäude abgestimmt sein und auch vorhandene Fassaden berücksichtigen. Das Erscheinungsbild innerhalb der Siedlung sowie die Sicht von aussen dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- > e) Kleingebäude dürfen nicht beheizbar sein.

Die RIMU sieht hingegen keine Genehmigung von Art. 22 Ziff. 7 vor. Dieser ist zu vage formuliert und deshalb aus dem GBR zu entfernen.

Verzeichnis der geschützten Kulturgüter

Die Gemeinde erwähnt in ihrer Stellungnahme, dass sie mit der Aufnahme des Gartenpavillons an der Hauptstrasse 17d in das Verzeichnis der geschützten Kulturgüter, wie es das KGA in der Schlussprüfung fordert, nicht einverstanden ist. Aus Sicht der Gemeinde wurde dieser Pavillon von einem unbekanntem Ort an diesen Standort versetzt. Sie moniert zudem, dass im Gutachten vom 19. Juni 2019 des KGA die Aufnahme dieses Objekts in das Inventar weder begründet noch erläutert wird.

Das KGA hat zum Schreiben der Gemeinde Stellungnahme genommen und verweist in der Stellungnahme vom 18. Mai 2022 auf das Datenblatt des betreffenden Objekts. In diesem ist die Geschichte des Pavillons festgehalten, welcher sich seit seinem Bau im Familienbesitz befindet, und in Courlevon errichtet wurde. Nach Ansicht des KGA ist der Pavillon weiterhin in das Verzeichnis der geschützten Kulturgüter aufzunehmen und in der Kategorie 2 zu schützen.

Die RIMU nimmt die Stellungnahmen zu Kenntnis und wägt ab, dass das betreffende Objekt in das Verzeichnis aufzunehmen ist, wie es das KGA fordert.

6. Mobilität

Gemeinderichtplan

Die RIMU folgt dem Gutachten des MobA, welches die Aufnahme folgender Strassen als Erschliessungsstrassen vorsieht: Die Salvauxstrasse (Beginn auf der Höhe von Art. 88 GB) sowie der Oberfeldweg (Beginn auf der Höhe von Art. 143 GB).

Die Gemeinde schlägt in ihrer Stellungnahme vor, dass zusätzlich zu den genannten Strassen noch die Strasse "Jordil", Art. 202 GB, ebenfalls als Erschliessungsstrasse im GemRP einzuzeichnen ist. Zudem präzisiert sie, dass der offizielle Name der Salvauxstrasse Salavoweg lautet, und bittet dementsprechend darum, den Namen im GemRP anzupassen.

Das MobA zeigt sich mit den beiden von der Gemeinde vorgebrachten Anliegen in ihrer Stellungnahme einverstanden. Die Namensänderung der Strasse wird positiv eingestuft, da der entsprechende Name bereits beim Grundbuchamt offiziell eingetragen ist. Allenfalls muss die Beschilderung angepasst werden, sofern dies nicht bereits vorgenommen wurde. Auch einer Aufnahme der Strasse "Jordil", Art. 202 GB, in den GemRP wird zugestimmt.

Die RIMU nimmt die Stellungnahmen zu Kenntnis und folgt der Stellungnahme des MobA, welches die beiden Anliegen der Gemeinde für den Sektor Courlevon gutheisst, was die Namensänderung der Salvauxstrasse sowie die Aufnahme der Strasse "Jordil" in den GemRP betrifft.

Gemeindebaureglement

Bedingung: Gestützt auf das Gutachten des BRPA und des MobA erwägt die RIMU, dass Art. 29 Ziff. 7 GBR noch um den Verweis auf die VSS-Normen die entsprechenden Referenzjahre ergänzt werden soll (2013 für Personenwagen und 2011 für Velos).

V. Weitere Instrumente

7. Erschliessung

Für Murten, Sektor Courlevon wurde am 17. November 1981 der Detailerschliessungsplan (DEP) Chanille genehmigt. Da das Gebiet in der Zwischenzeit vollständig überbaut ist und die Erschliessung abgeschlossen ist, beabsichtigt die Gemeinde Murten, Sektor Courlevon gemäss erläuterndem Bericht, diesen DEP im Rahmen der laufenden Gesamtrevision aufzuheben. Die RIMU schliesst sich der Beurteilung des BRPA an und genehmigt die Aufhebung des DEP Chanille.

Das Erschliessungsprogramm wurde richtigerweise nicht erstellt. Dies aus dem Grund, da gemäss der Übersicht über den Stand der Erschliessung (ÜÜSE) alle Gebiete erschlossen sind. Dies wird im erläuternden Bericht auch erwähnt (S. 16). Die RIMU nimmt davon Kenntnis.

8. Detailbebauungsplan

Die Gemeinde sieht vor, den Detailbebauungsplan (DBP) "Jordil", welcher am 1. September 1998 in Kraft trat, im Rahmen der OP-Revision aufzuheben, da das Gebiet bis auf eine Parzelle komplett überbaut wurde. Das Gebiet wird der Kernzone zugeführt, mit Spezialvorschriften gemäss GBR



Art. 16 Ziff. 5. Das BRPA hat diese Aufhebung des DBP "Jordil" unter Erfüllung dieser Auflagen positiv eingestuft. Gestützt auf dieses Gutachten sieht die RIMU vor, die Aufhebung des DBP "Jordil" zu genehmigen.

9. Baupolizeiliche Vorschriften

In seinem Gutachten vom 7. Dezember 2021 hat das BRPA weitere Bedingungen aufgelistet, welche die baupolizeilichen Vorschriften des GBR betreffen.

Die RIMU folgt diesbezüglich dem Gutachten des BRPA und folgende Anpassungen sind im GBR im Rahmen des Dossiers zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen vorzunehmen:

Bedingung: Art. 11 Ziff. 1: Der Artikel soll präziser formuliert werden: Ergänzung um ...oder die Grundstücksgrenzabstände, sollten diese vorhanden und grösser sein als die Abstände entsprechend der Strassengesetzgebung.

Bedingung: Art. 16 Ziff. 3 Bst. e: Auch für die betriebsbedingten Mehrhöhen sollte eine Maximalhöhe festgelegt werden. Das GBR soll entsprechend ergänzt werden.

Bedingung: Art. 17 Ziff. 2: Für die Gewerbenutzung 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.

Bedingung: Der Verweis auf Art. 85 RPBR in Art. 18 Ziff. 4 ist nicht korrekt und ist zu streichen. Der Absatz muss umformuliert werden.

Bedingung: Für Art. 25 Ziff. 1 sieht die RIMU nur eine Genehmigung vor, wenn der Verweis auf Art. 125 RPBG gestrichen wird. Er kann nicht als Verweis für einzelne Bauvorhaben herangezogen werden, da er die Planung der Gemeinde betrifft.

Bedingung: Art. 25 Ziff. 3: Diese Bestimmung ist zu vage gehalten. Sie soll in jedem Fall gelten oder unter aufgezählten Voraussetzungen. Andernfalls soll er gestrichen werden.

Bedingung: Art. 26 Ziff. 2: Folgende Formulierung soll übernommen werden: Vorbehalten bleiben Bestimmungen, die von diesem Artikel abweichende Regeln für Dachlukarnen vorsehen.

Bedingung: Art. 29 Ziff. 4: Der folgende Satz ist 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.~~

Bei Art. 29 Ziff. 5 des GBR sieht die RIMU keine Genehmigung vor, da eine Nutzungsänderung grundsätzlich denkbar ist und unter Umständen auch zulässig, womit sich diese Bestimmung erübrigt.

Bedingung: Art. 29 Ziff. 6 und 8: Diese beiden Bestimmungen sollen zur Verbesserung der Leserlichkeit zusammengefügt werden.

10. Bedingungen und formelle Korrekturen

In seinem Gutachten vom 7. Dezember 2021 hat das BRPA (Anhang 3) formelle Korrekturen genannt und jene der konsultierten Ämter und Organe aufgelistet. Soweit keine dieser Punkte

bestritten wurde, schliesst die RIMU sich diesen Punkten an. Sie sollen in das Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen integriert werden.

Zudem beauftragt sie das BRPA, folgende Korrekturen direkt im GBR vorzunehmen:

- > *Art. 4:* Es hat zu heissen: "[...] für alle Bauten und Anlagen sowie auf sämtliche baubewilligungspflichtige Vorhaben anwendbar [...].";
- > *Art. 11 Ziff. 4:* Der letzte Satz ist wie folgt zu formulieren: "[...] Das ~~Gesuch zur Ausnahme~~ Ausnahmegesuch ist an die Gemeinde zu richten [...].";
- > *Art. 15 Ziff. 1:* Streichen des folgenden Textfragments: "[...] Diese Vorschriften gelten ~~unter allen Umständen und~~ werden [...].";
- > *Art. 20 Ziff. 3:* Je nach Schutznotwendigkeit ist das KGA oder die Gemeinde zuständig, weshalb die Bestimmung umformuliert werden soll: "[...] mit der Gemeinde ~~und~~ oder dem Amt [...].";
- > *Art. 21 Abs. 2:* Streichen des folgenden Textfragments: "Im Sinne des RPBR (Art. 82)";
- > *Art. 23 Ziff. 3:* Nutzungsänderungen sollen in der Aufzählung auch aufgeführt werden, da diese auch einer Sonderbewilligung bedürfen;
- > *Art. 30:* Folgende Änderungen sollen vorgenommen werden: "[...] durch das ~~kantonale Recht~~ Kantonsrecht sowie ~~eine~~ die Richtlinie (Oktober 2015) [...].";
- > *Art. 32 Bst. b:* Es hat zu heissen: "[...] Zonennutzungsplan ~~Zonenplan~~ [...].".

Das Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen muss jedoch in jedem Fall mit der Gesamtheit der festgestellten formellen Bedingungen abgeändert werden.

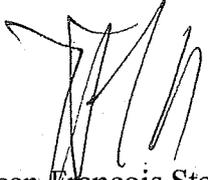
VI. Wirkung der Genehmigung

1. Die vorliegende Genehmigung umfasst das Richtplandossier, den ZNP und das GBR.
2. Folgende Inhalte sind nicht genehmigt:
 - > Die Erhöhung der Nutzungsziffern für die Parzellen der KZ und WS, welche ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegen;
 - > Die folgenden Teile des GBR:
 - > *Art. 7 Ziff. 3, Ziff. 7* (Geschützte Naturobjekte und Gehölze ausserhalb des Waldareals): *Art. 7 Ziff. 3* kann gestrichen werden, da der Schutz bereits rechtlich geregelt ist und *Art. 7 Ziff. 7* kann ebenfalls gestrichen werden, da der Gemeinderat nicht über die Kompetenz verfügt, über das Entfernen von geschützten Objekten sowie über die Bestimmung von Ersatzmassnahmen zu entscheiden.
 - > *Art. 8 Ziff. 3 Bst. a und Ziff. 3 Bst. c* (teilweise; geschützte Bauten): Die Bestimmung in *Ziff. 3 Bst. a* greift zu weit in das Eigentumsrecht ein. Der entsprechende Satz ist aus dem GBR zu streichen. Auch der Verweis auf *Art. 55 RPBR in Ziff. 3 Bst. c* ist nicht korrekt, und muss aus dem Absatz gestrichen werden.
 - > *Art. 14 Ziff. 1* (Belastete Standorte): Der erste Absatz in *Art. 14* kann gestrichen werden, da die Bestimmungen im nachfolgenden, angepassten Absatz enthalten sind (*Art. 14 Ziff. 2*).

- > Art. 22 Ziff. 7 (Schutzperimeter 10): Dieser Artikel ist zu vage formuliert.
 - > Art. 29 Ziff. 5 (Parkierung): Art. 29 Ziff. 5 kann ganz gestrichen werden, da eine Nutzungsänderung denkbar und auch zulässig ist.
3. Die von der RIMU obenstehend unter den Erwägungen IV. und V. festgelegten Bedingungen sind Bestandteile des vorliegenden Genehmigungsentscheides.
 4. Diese Änderungen und Anpassungen müssen im Rahmen einer öffentlichen Auflage eines Dossiers zur Anpassung an die Genehmigungsaufgaben 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 teilweise mit den unter den Erwägungen IV., V. und VI. erwähnten Vorbehalten und Bedingungen genehmigt.
2. Die von der Gemeinde Murten zu bezahlende Gebühr beträgt Fr. 9'745.-.



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 Mürten, mit 2 Dossiers und den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe (je 2 Ex.);
- > Urbaplan, Boulevard de Pérolles 31, 1700 Freiburg (1 Ex. mit den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe);
- > an jene, welche im Rahmen der vorliegenden Genehmigung Stellung genommen haben;
- > an den Beschwerdeführer;
- > 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.);
- > Grangeneuve, Sektion Landwirtschaft, Rte de Grangeneuve 31, 1725 Posieux (1 Ex.);
- > das Oberamt des Seebezirks, Schlossgasse 1, Postfach, 3280 Murten.