



**Murten
Morat**

Ortsplanung – Sektor Salvenach

S-N 2

Revision der Ortsplanung

Gemeindebaureglement

März 2021

1. Auflage



**Murten
Morat**

Der Gemeinderat
Le Conseil communal

Gemeindebaureglement (GBR)

Sektor Salvenach

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1	Zweck	4
Art. 2	Rechtliche Grundlagen	4
Art. 3	Rechtsnatur	4
Art. 4	Anwendungsbereich	5
Art. 5	Abweichungen	5
II.	Zonenplanvorschriften	6
A.	Allgemeine Vorschriften	6
Art. 6	Zonenarten	6
Art. 7	Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals	6
Art. 8	Geschützte Bauten	7
Art. 9	Archäologischer Perimeter	11
Art. 10	Historische Verkehrswege	11
Art. 11	Abstände zu Strassen, Wald, Hecken und Bäumen	11
Art. 12	Raumbedarf der Gewässer (See und Fliessgewässer)	12
Art. 13	Grundwasserschutzzonen	12
Art. 14	Belastete Standorte	13
Art. 15	Naturgefahren	13
B.	Spezielle Zonenvorschriften	15
Art. 16	Kernzone III (KZ III)	15
Art. 17	Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte III (WS III)	16
Art. 18	Zone von allgemeinem Interesse I (ZAI I)	17
Art. 19	Spezialzone Gartencenter (SPG)	18
Art. 20	Schutzperimeter	19
Art. 21	Schutzperimeter 4 (SP 4)	19
Art. 22	Schutzperimeter 10 (SP 10)	19
Art. 23	Schutzperimeter 11 (SP 11)	22
Art. 24	Landwirtschaftszone (LWZ)	22
Art. 25	Waldareal (W)	22
III.	Baupolizeiliche und andere Vorschriften	23
Art. 26	Gestaltung von Bauten	23

Art. 27	Dachlukarnen	23
Art. 28	Aussenraumgestaltung	23
Art. 29	Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen	23
Art. 30	Parkierung	24
Art. 31	Eingliederung von Solarenergieanlagen	24
IV.	Verfahren und Strafbestimmungen	25
Art. 32	Expertisen	25
Art. 33	Gebühren	25
Art. 34	Widerhandlungen	25
V.	Schlussbestimmungen	25
Art. 35	Inkrafttreten	25
VI.	Anhang	26
A1	Abkürzungsverzeichnis	26
A2	Liste der geschützten Kulturgüter	27
A3	Liste der einheimischen Heckenpflanzen	28

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Das vorliegende Gemeindebaureglement umschreibt die Nutzung des Gemeindegebietes, Sektor Salvenach 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) den folgenden Nutzungsplänen:
 - Zonennutzungsplan
- c) dem Gemeindebaureglement
- d) den Erläuterungsberichten
- e) den Inventaren.

Art. 3 Rechtsnatur

¹ Der Gemeinderichtplan und das Erschliessungsprogramm werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 81 Abs. 1 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 Salvenach 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 Siedlung umfasst folgende Zonenarten:

- a) Kernzone III (KZ III)
- b) Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte III (WS III)
- c) Zone von allgemeinem Interesse I (ZAI I)
- d) Spezialzone Gartencenter, (SPG)
- e) Landwirtschaftszone (LWZ)

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

Art. 7 Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals

¹ **Ausserhalb der Bauzone** sind alle Gehölze ausserhalb des Waldareals (Einzelbäume, Baumreihen, Hecken, Feldgehölze, Waldstreifen), welche standortgerecht sind und einen ökologischen oder landschaftlichen Wert aufweisen, durch das kantonale Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NatG) geschützt.

In der Bauzone sind die Gehölze ausserhalb des Waldareals, welche in ZNP eingetragen sind, geschützt. Entsprechend Art. 22 NatG bedarf jede Entfernung eines geschützten Gehölzes ausserhalb des Waldareals vorgängig einer Ausnahme von den Schutzbestimmungen für Gehölze ausserhalb des Waldareals. Das Gesuch zur Ausnahme, welches eine Ersatzmassnahme beinhalten muss, ist an die Gemeinde zu richten. Der regelmässige Unterhalt der geschützten Gehölze ausserhalb des Waldareals benötigt keine Ausnahme von den Sonderbestimmungen.

² 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 gestutzt 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.

³ Wo geschützte Naturobjekte wegen Schadhaflichkeit, aus Sicherheitsgründen oder wegen übergeordneten Interessen entfernt oder durch Naturereignisse zerstört werden, müssen an gleicher Stelle oder gleichwertigem Standort Ersatzmassnahmen getroffen werden. Die Ersatzlemente sind ebenfalls geschützt.

⁴ 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 Finanzierung 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.

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 Siedlung bezeichnet. Im Anhang ist die Liste der geschützten Gebäude mit ihrem Verzeichnisswert 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
- den Standort und das gesamte Objekt

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

- An Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen, die störend auf den Charakter des Gebäudes wirken, können nur Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden. Sie können weder umgebaut noch umgenutzt werden.
- Bestehende Bauten können nur unter folgenden Bedingungen massiv 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 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 obersten Schicht des Daches 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. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen

- 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 Kategorie 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 sind möglich, wenn sie der Bewahrung und Verbesserung des Gebäudes im Sinne des Kulturgüterschutzes dienen.

Art. 9 Archäologischer Perimeter

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

26. NOV. 2025

S. 13

Innerhalb der archäologischen Perimeter gemäss dem Zonennutzungsplan nehmen die Gesuchsteller für jeden Neubau oder jede Änderung an bestehenden Gebäuden sowie am natürlichen Gelände zuvor mit dem Amt für Archäologie (AAFR) Kontakt auf. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Art. 10 Historische Verkehrswege*Schutzumfang*

¹ In den Zonennutzungsplänen sind alle geschützten historischen Verkehrswege (IVS) aufgeführt.

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.).

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.

Art. 11 Abstände zu Strassen, Wald, Hecken und Bäumen*Strassenabstände*

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

Waldabstand

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

Abstände zu Wald und zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals (Hecken, Einzelbäumen und Baumgruppen)

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 Leitungen	BZ	4 m	5 m	hKB
	LWZ	4 m	5 m	hKB

hKB: halber Kronenbereich = Radius der Krone + 2 m

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. Diese Daten können sich jederzeit ändern. Ob die Parzelle von einem belasteten Standort betroffen ist, kann im kantonalen Geoportal abgefragt werden ([www.geo.fr.ch/Thema: Umwelt/belastete Standorte](http://www.geo.fr.ch/Thema:Umwelt/belasteteStandorte)).

Untersuchungsbedürftige Standorte

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

Art. 15 Naturgefahren

Grundlagen

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

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

26. NOV. 2025
S. 7

Der kantonale Richtplan enthält ausführliche Vorschriften für alle Gefahrenzonen gemäss den jeweiligen Arten von Naturgefahren sowie Verweise auf die thematischen Gefahrenkarten. Diese Vorschriften 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.

Allgemeine Massnahmen

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.

Zone mit mittlerer Gefährdung

³ Die Zone mittlerer Gefährdung ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich. In dieser Zone ist das Bauen, mit Ausnahme von sensiblen Objekten, mit folgenden Auflagen erlaubt:

- 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.

*Gefahrenhinweiszone
(Wasser und Bodenin-
stabilitäten)*

⁴ 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.

*Zone mit geringer Ge-
fährdung*

⁵ Diese Zone bezeichnet die geringen Gefährdungen, die nach der Durchführung von aktiven oder passiven Massnahmen weiterbestehen sowie die Gefährdungen mit hoher Intensität und äusserst geringer Eintretens-Wahrscheinlichkeit.

Besondere Aufmerksamkeit ist dem Standort sensibler Objekte zu widmen; gegebenenfalls können sich besondere Schutzmassnahmen oder Notfallpläne als notwendig erweisen und fallweise von den zugehörigen Dienststellen festgelegt werden.

B. Spezielle Zonenvorschriften**Art. 16 Kernzone III (KZ III)***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. 0.40 |
| c) Geschossflächenziffer | 0.80 |
| d) Grenzabstand | h/2, mind. 4.00 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 |

Geschütztes Ortsbild

⁴ Das schützenswerte Ortsbild von Salvenach ist mit dem Schutzperimeter 10 (SP 10) überlagert.

Art. 17 Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte III (WS III)*Zweck*

¹ Es handelt sich um Zonen mit älterer Bausubstanz.

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 sofern sie sich innerhalb der Wohngebäude befinden 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 | 0.60 |
| 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.

Die erste Bautiefe entlang der Kantonalstrasse ist mit dem Schutzperimeter 11 (SP 11) überlagert (ES III).

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.

Nutzung

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

26. NOV. 2025

S. 13

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 für öffentliche Infrastrukturen, Friedhöfe, Sportplätze und -hallen, Schwimmbäder usw.), sind zugelassen.

Sektor A	Friedhof
Sektor B	Schule und Sportplatz
Sektor C	Öffentlicher Dorfplatz

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

Geschütztes Ortsbild

⁴ Das schützenswerte Ortsbild von Salvenach ist mit dem Schutzperimeter 10 (SP 10) überlagert.

Art. 19 Spezialzone Gartencenter (SPG)*Zweck*

¹ Diese Zone ist für ein Gartencenter bestimmt.

Nutzung

² Es sind Bauten und Anlagen zur Herstellung, insbesondere zur Aufzucht von Pflanzen in gedeckter und freier Haltung, für den Handel und zur Lagerung von Produkten des Gartenbaus, sowie der Garten- und Innenraumgestaltung zugelassen. Des Weiteren erlaubt sind Bauten und Anlagen zum Verkauf, zur Lagerung und Ausstellung von Geräten und Einrichtungen, welche der Pflege und Gestaltung von Gartenanlagen dienen.

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

2.6. NOV. 2025
S. 15

³ Ein dem Gartencenter angegliederten und untergeordnetem Restaurationsbetrieb mit max. 20 Sitzplätzen ist zugelassen.

⁴ ~~Wohnungen sind nur für das an diesem Standort betriebsnotwendige Personal zugelassen.~~

Bauvorschriften

⁵ Folgende Bauvorschriften sind anwendbar:

- | | |
|--------------------------|---|
| a) Bauweise | offen |
| b) Überbauungsziffer | max. 0.40 |
| c) Baumassenziffer | max. 5 m ³ /m ² anrechenbarer Parzellenfläche
(ohne Anrechnung der Untergeschosse) |
| d) Grenzabstand | h/2, min. 4.00 m |
| e) Gesamthöhe | h max. 10.00 m |
| f) Geschossanzahl | frei innerhalb h |
| g) Empfindlichkeitsstufe | III |

Besondere Vorschriften

⁶ Die Bauten und Anlagen haben sich in der Bauart, Volumen, Dachform und Gliederung, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung dem bestehenden Dorfbild anzupassen.

⁷ Das Regenwasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Kulturen zu speichern. Das Speichervolumen für das Regenwasser wird im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs festgelegt, beträgt aber min. 3'000 m³. Der Überlauf ist auf der Parzelle versickern zu lassen.

⁸ Im Bereich der Produktions- und Grünfläche sind keine festen Hochbauten zugelassen ausgenommen Folienhäuser oder Gewächshäuser mit Punktfundamenten und einem Teich als Regenwassersammler für die Bewässerung der Pflanzen. Falls dieser Bereich nicht mehr für das Gartencenter benötigt wird, ist diese Fläche wieder der Landwirtschaftszone zuzuführen.

Art. 20 Schutzperimeter*Zweck*

¹ Der Schutzperimeter 4 und 10 (SP 4 + 10) hat 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

- a) Die Schutzperimeter überlagern die Nutzungszonen vor allem dort, wo Nutzungen zugelassen sind, welche den Schutzvorschriften widersprechen.
- b) 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- und Umbauten 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.

Art. 21 Schutzperimeter 4 (SP 4)

¹ In diesem Perimeter sind keine Hochbauten zugelassen.

² Für die Einrichtung einer Aussenanlage eines Pferdearbeitsplatzes können in bescheidenem Masse Veränderungen auf dem Gelände vorgenommen werden. Diese müssen sich in Bezug auf Material und Form in das Ortsbild integrieren. Eine mögliche Einfriedung ist aus einheimischen Pflanzen zu erstellt und der Pferdezaun ist aus Holz zu bauen.

*Salvenach***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 – 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
- Die Gesamtbreite der Aufbauten (Lukarnen im herkömmlichen Sinn) darf ¼ 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 Voransicht 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.

Bebauungsmöglichkeiten in Salvenach

⁴ Neubauten innerhalb des Schutzperimeters 10 sind in Salvenach nur auf im Zonennutzungsplan bezeichneten Flächen möglich.

Neubauten
Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

26. NOV. 2025

S. 13

⁵ 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 Gebäude 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 Gebäude 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:

Die Firstrichtung und die Dachneigung sind den benachbarten, für das Ortsbild charakteristischen Gebäuden, anzupassen

- 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
Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

26. NOV. 2025

S. 13

Abweichungen

⁶ Die Aussenraumgestaltung muss folgenden Vorschriften entsprechen:

- a) Mauern und Bepflanzungen bestimmen wesentlich Struktur und Eigenart des Ortsbildes und sind ~~nach Möglichkeit~~ zu erhalten.
- b) Bepflanzungen sind mit herkömmlichen einheimischen Gehölzen auszuführen.

⁷ Abweichungen von den Spezialvorschriften können im Rahmen des übergeordneten Rechts zugelassen werden, wenn sie der Bewahrung und Verbesserung des Ortsbildes dienen.

Art. 23 Schutzperimeter 11 (SP 11)

In diesem Perimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 24 Landwirtschaftszone (LWZ)

Umfang

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst das 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. 25 Waldareal (W)

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

III. Baupolizeiliche und andere Vorschriften

Art. 26 Gestaltung von Bauten

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

26. NOV. 2025

S. 15

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.

Art. 27 Dachlukarnen

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

26. NOV. 2025

S. 13

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. 28 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 Wiederaufpflanzung zu ersetzen.

*Spiel- und Erholungs-
flächen*

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

Art. 29 Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen

¹ Entlang der Strassen müssen Mauern, Einfriedungen, Bäume und Hecken Art. 93a 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. 30 Parkierung*Erforderliche Parkplätze*

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 von 2013 „Parkieren, Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“ der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute VSS zu berechnen.

Lage der Abstellplätze

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

Gestaltung

Siehe Genehmigungs-
beschluss der RIMU vom

26. NOV. 2025

S. 14, S. 15

3 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 Benutzbarkeit

~~4 Parkplätze dürfen nur gemäss ihrer Bestimmung verwendet werden. Eine dauernde Zweckentfremdung der Parkplätze ist untersagt.~~

Ersatzabgaben Parkplätze Personenwagen

5 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.

Die Höhe und Verwendung der Ersatzabgaben werden im Reglement betreffend Ersatzabgaben (genehmigt 22. Mai 2013) festgelegt.

Fahrräder

6 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 von 2011 „Parkieren, Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen“ der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute VSS zu berechnen.

Ersatzabgaben Abstellplätze Fahrräder

7 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.

Die Höhe und Verwendung der Ersatzabgaben werden im Reglement betreffend Ersatzabgaben (genehmigt 22. Mai 2013) festgelegt.

Art. 31 Eingliederung von Solarenergieanlagen

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

IV. Verfahren und Strafbestimmungen**Art. 32 Expertisen**

Die Gemeinde ist berechtigt zur Überprüfung von Baugesuchen und Detailbebauungsplänen Fachkräfte beizuziehen. Die Gesuchsteller werden vorgängig über dieses Vorgehen orientiert.

Art. 33 Gebühren

Für das Prüfen der Baugesuche und Detailbebauungspläne, die Überwachung der Bauten sowie baupolizeiliche Interventionen hat der Gesuchsteller an die Gemeinde jeweils eine Gebühr gemäss dem „Reglement über Verwaltungsgebühren im Raumplanungs- und Bauwesen“ vom 15. Oktober 2019 zu entrichten.

Art. 34 Widerhandlungen

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

V. Schlussbestimmungen**Art. 35 Inkrafttreten**

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

Öffentliche Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 35 vom 03. SEP. 2021

Vom Gemeinderat der Stadt Murten angenommen am 04. APR. 2022

Die Stadtpräsidentin Der Stadtschreiber

Petra Schlüchter

Bruno Bandi



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

26. NOV. 2025

Der Staatsrat

Jean-François Steiert



VI. Anhang**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
DVZ	Direktzahlungsverordnung vom 23. Oktober 2013
ES	Empfindlichkeitsstufe
GBR	Gemeindebaureglement
GFZ	Geschossflächenziffer
h	Gesamthöhe
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
KZ	Kernzone
KGSG	Gesetz über den Schutz der Kulturgüter vom 7. November 1991
LWZ	Landwirtschaftszone
NatG	Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 12. September 2012
RPBG	kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008
RPBR	kantonales Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz
RUBD	Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion des Kantons Freiburg
SP	Schutzperimeter
SPG	Spezialzone Gartencenter
StrG	Strassengesetz vom 15.12.1967
ÜZ	Überbauungsziffer
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
W	Waldareal
WS	Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte
ZAI	Zone von allgemeinem Interesse
ZNP	Zonennutzungsplan

A2 Liste der geschützten Kulturgüter

Strasse / Ortsbezeichnung	Geb. Nr.	Objekt	Parz.	Schutz-kategorie
Beingässli	0	Grenzstein (2577925/1195766)	417	3
Beingässli	6e	Transformatorstation	417	3
Brüel	0	Brunnen	76	3
Gruse	14	Bauernhaus	46	2
Güggugässli	2	Bauernhaus	40	3
Güggugässli	3	Bauernhaus	31	3
Güggugässli	9	Bauernhaus	30	2
Hauptstrasse	0	Grenzstein (2577878/1195914)	2	3
Hauptstrasse	0	Grenzstein (2577932/1195861)	38	3
Hauptstrasse	50	Bauernhaus	99	2
Hauptstrasse	70	Bauernhaus	2	2
Hauptstrasse	76	Bauernhaus	3	2
Hauptstrasse	81	Schulhaus	41	1
Hauptstrasse	82	Wohn- und Geschäftshaus	6	3
Hauptstrasse	85	Wohnhaus	42	3
Hauptstrasse	86	Neues Schulhaus	7	2
Hauptstrasse	86a	Brunnen	7	3
Hauptstrasse	90	Bauernhaus	11	3
Hauptstrasse	91	Bauernhaus	15	2
Hauptstrasse	98	Bauernhaus	12	2
Hauptstrasse	100	Bauernhaus	502	2
Hauptstrasse	103	Bauernhaus	20	3
Hintere Dorfstrasse	42	Bauernhaus	17	3
Maedergässli	2	Wirtschaft zum Taler	53	2
Maedergässli	4	Wohnhaus	55	2
Merzeli	8	Bauernhaus	70	3
Merzeli	15	Bauernhaus	63	2
Merzeli	22	Bauernhaus	72	2
Merzeli	34	Bauernhaus	73	2
Ofenhausgässli	0	Brunnen	153	3
Ofenhausgässli	0	Grenzstein (2578141/1195861)	592	3
Ofenhausgässli	0	Grenzstein (2578142/1195868)	592	3
Ofenhausgässli	2A	Ofenhaus	43	2
Ofenhausgässli	6	Bauernhaus	153	2
Ofenhausgässli	7a	Stallscheune	588	3
Ofenhausgässli	35	Bauernhaus	592	1
Postgässli	3	Bauernhaus	558/559	3
Postgässli	4	Bauernhaus	33	3
Wilerstrasse	0	Grenzstein (2577750/1195819)	4	1
Wilerstrasse	23	Bauernhaus	4	1

A3 Liste der einheimischen Heckenpflanzen**Dornbüsche**

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

Sträucher

Deutscher Name	Lat. Name	Höhe	Lebensraum	Feuchtig- keit	Besonnung	Wachs- tum	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, Schutthäufen; 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 1200 m	Feucht	Halbschattig	Schnell	Feuerbrandanfällig: Pflanzung nur oberhalb von 1000m

Bäume

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



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/dime

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

Freiburg, 26. November 2025

Murten – Sektor Salvenach, Gemeinde. Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung

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

gestützt:

auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700);

auf die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (SR 700.1);

auf das Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) vom 2. Dezember 2008 (SGF 710.1);

auf das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR SGF 710.11);

auf die Verordnung vom 30. Juni 2015 über den Tarif der Gebühren und Verfahrenskosten im Bereich der Raumplanung und des Bauwesens (SGF 710.16);

auf die am 18. Mai 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 Salvenach für die nächsten 15 Jahre definiert. Diese Revision beinhaltet gleichzeitig die Anpassung der RIMU am 18. Mai 1993 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. 35 vom 3. September 2021 publiziert. Der Gemeinderichtplan (GemRP) wurde gleichzeitig in die Vernehmlassung gegeben.

Einsprachen und Bemerkungen: Während der öffentlichen Auflage sind vier Einsprachen eingegangen, die vom Gemeinderat gesetzeskonform behandelt wurden. Während der Vernehmlassung sind zudem Bemerkungen zum GemRP eingereicht worden.

Annahme durch den Gemeinderat: Der Gemeinderat hat die Gesamtrevision der OP am 4. April 2022 angenommen.

Beschwerden: Gegen die Einspracheentscheide der Gemeinde wurde 1 Beschwerde bei der RIMU eingereicht. Über diese Beschwerde entscheidet die RIMU separat gleichzeitig mit dem vorliegenden Entscheid.

Gesamtgutachten: Das Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) hat am 14. April 2025 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. 19 vom 9. Mai 2025 publiziert. Zusätzlich zur Publikation im Amtsblatt wurde die Gemeinde auf die Publikation des rechtlichen Gehörs aufmerksam gemacht.

Stellungnahmen: Die Gemeinde Murten hat in ihrem Schreiben vom 10. Juni 2025 zu den Punkten der vorerwähnten Publikation der RIMU anlässlich der Gewährung des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Auch wurden Stellungnahmen von Privatpersonen eingereicht. Das BRPA hat die von den Stellungnahmen betroffenen Ämter daraufhin um eine Beurteilung der vorgebrachten Argumente aufgefordert. Das Amt für Kulturgüter (KGA) hat sich dazu geäußert.

III. Beurteilung durch die RIMU

1. Siedlung

1.1. Siedlungsgebiet

> Richtplangebiet A "Lischerenacher"

Die RIMU genehmigt das Richtplangebiet A "Lischerenacher" auf Art. 14 (teilweise), 103 (teilweise), 421 und 429 GB nicht, da es ausserhalb der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des kantonalen Richtplans (KantRP) liegt. Den Teil, der teilweise auf Art. 14 GB liegt und bereits innerhalb des Siedlungsgebietes des KantRP liegt, genehmigt die RIMU.

> **Richtplangebiet B "Schulthessacher"**

Die RIMU genehmigt das Richtplangebiet B "Schulthessacher" auf Art. 49 GB (teilweise) und Art. 56 GB, da es innerhalb eines Bereiches der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt.

> **Richtplangebiet C "Bewang"**

Die RIMU **genehmigt das Richtplangebiet C "Bewang" auf Art. 72 (teilweise) GB nicht**, da es ausserhalb der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegen.

> **Richtplangebiet D "Wilerstrasse"**

Die RIMU **genehmigt das Richtplangebiet D "Wilerstrasse" auf Art. 2 GB nicht**, da es ausserhalb der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt.

> **Siedlungsgrenze**

Bedingung Das KGA beantragt, im GemRP eine wesentliche Siedlungsgrenze festzulegen, um die Weiterentwicklung der Bebauung in diese Richtung zu unterbinden.

1.2. Verdichtung

In seinem Gesamtgutachten vom 14. April 2025 hat das BRPA geschrieben, dass die Anpassung der Nutzungsziffern für die Zone von allgemeinem Interesse I (ZAI I) zu einer Verdichtung führe. In der Tabelle zur Verdichtungsanalyse wurde jedoch festgestellt, dass keine Verdichtung stattfindet. Nach Rücksprache mit dem BRPA weist die RIMU darauf hin, dass es sich im Text um einen formellen Fehler handelt und die Anpassung der Nutzungsziffern für die ZAI I nicht zu einer Verdichtung führt. Somit wird die von der Gemeinde festgelegte Nutzungsziffer genehmigt.

Bedingung Die RIMU beantragt, im GemRP das Verdichtungspotenzial gemäss den festgelegten Bedingungen anzupassen.

1.3. Bauzonendimensionierung der Bauzone

> **Umzonung von Art. 76 GB (teilweise) in die ZAI I**

Die RIMU genehmigt die Umzonung von Art. 76 GB (teilweise) in die ZAI I, da die von der Gemeinde gewählte neue Zonenaufteilung und der von der Gemeinde vorgebrachte Bedarf für die ZAI stichhaltig sind.

> **Auszonung des 610 (im Zonennutzungsplan als 79 dargestellt), 79, 498, 499, 500, 501, 76 und 77 GB**

In seinem Gesamtgutachten vom 14. April 2025 hat das BRPA die Beibehaltung der Parzellen Art. 610 (im Zonennutzungsplan/ZNP als Art. 79 GB dargestellt) sowie der Parzellen 79, 498, 499, 500, 501, 76 und 77 GB in der Bauzone negativ beurteilt und deren Auszonung beantragt, da sie weder aus Sicht des Ortsbildschutzes noch aus raumplanerischer Sicht gerechtfertigt seien.

Die Grundeigentümer der Art. 610 GB (im ZNP als Art. 79 GB dargestellt) haben im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen und sprechen sich gegen die Auszonung ihrer Parzellen aus. Sie führen unter anderem die finanziellen Investitionen an, die sie bereits in diese Parzellen getätigt haben und verweisen auf das eingereichte Baugesuch, welches momentan blockiert ist und durch eine Auszonung nicht mehr möglich wäre.

Die Gemeinde hat ebenfalls Stellung genommen und sich gegen die Auszonung dieser Parzellen ausgesprochen. Sie weist darauf hin, dass nichts gegen eine moderate, ortsbildverträgliche Entwicklung des Gebietes Brüel spreche. Sie betont, dass das Areal vollständig innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss dem KantRP und dem regionalen Richtplan (RegRP) liegt und dass sich zwischen dem Kreisel und dem bestehenden Siedlungsrand noch einzelne unbebaute Parzellen befinden, die für eine koordinierte Innenentwicklung wesentlich sind. Sie erwähnt, dass die Ziele des Inventares der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) gestalterisch angepasste Neubauten im Umgebungssperimeters zulassen, und ist der Meinung, dass eine Umsetzung der Schutzziele durch differenzierte Anforderungen im Gemeindebaureglement (GBR) besser und effizienter erreicht werden kann. Bei Bauprojekten könnten ortsbildverträgliche Lösungen in Zusammenarbeit mit dem KGA entwickelt werden.

Das KGA nimmt zur Stellungnahme der Gemeinde wie folgt Stellung: Der Ortsteil Salvenach ist im ISOS aufgeführt und liegt in einer Umgebungsrichtung mit höchstem Erhaltungswert (a). Auf kantonaler Ebene sind diese Gebiete im Verzeichnis der unbeweglichen Kulturgüter der Schutzkategorie 1 zugeteilt. Das Gebiet ist gemäss ISOS ein wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes. Es wird als sanft abfallender Hang des Biberentals und als weitgehend unverbauter Ortsbildvordergrund beschrieben. Die Einzelhäuser, die zum Zeitpunkt der ISOS-Aufnahme bestanden, werden als Einfamilienhäuser auf der Westseite des Dorfkerns beschrieben, welche den Siedlungsrand und den direkten Sichtbezug zwischen Kulturland und Siedlung beeinträchtigen. Gemäss den Empfehlungen des ISOS ist der planlosen Bauerei rund um das alte Dorf Einhalt zu gebieten. Als Hauptbestandteil des Ortsbildcharakters ist das betreffende Gebiet gemäss den Vorgaben des KantRP als Freifläche zu erhalten. Daher sind die Parzellen Art. 610 (im ZNP als 79 dargestellt), 79, 498, 499, 500, 501, 76 und 77 GB auszuzonen.

Die Direktion nimmt die Stellungnahmen der Gemeinde, der Grundeigentümer und des KGA zur Kenntnis. In ihrer Beurteilung stützt sie sich auf das Gutachten des BRPA sowie auf die Stellungnahme des KGA, das die Auszonung der vorgenannten Parzellen beantragt. Zu den Stellungnahmen der betroffenen Eigentümer sowie der Gemeinde ist Folgendes festzuhalten: Gemäss ISOS beeinträchtigen die existierenden Einfamilienhäuser tendenziell den alten Siedlungsrand und gemäss Vorgabe des KantRP ist dieses Gebiets als Freifläche zu erhalten. Im Rahmen der Vorprüfung zur Gesamtrevision wurde bereits die Überprüfung einer Auszonung der unbebauten Parzellen Art. 75 (Art. 75 GB wurde inzwischen bebaut), 76, 79 (teilweise), 498 und 500 GB in Bezug auf den Ortsbildschutz gefordert. Zum Argument der Gemeinde, wonach in diesem Gebiet eine ortsbildverträgliche Entwicklung möglich sei und zwischen dem Kreisel und dem bestehenden Siedlungsrand die unbebauten Parzellen für eine koordinierte Innenentwicklung wesentlich werden könnte, hält die RIMU fest, dass sie gegen diesen Aspekt grundsätzlich nicht dagegen ist. Sie teilt die Auffassung, dass eine solche Entwicklung in Harmonisierung mit dem Ortsbild vorgenommen werden kann. Die RIMU stellt jedoch fest, dass es hier nicht nur um den Ortsbildschutz geht, sondern auch um das öffentliche Interesse an der Innenverdichtung. Eine Entwicklung in diesem Bereich mit den aktuellen Rahmenbedingungen entspricht nicht den Vorgaben des RPG. Die Ziele von Art. 1 Bst. a bis b RPG, wonach die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken ist, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität und der Schaffung

kompakter Siedlungen, sowie Art. 3 Abs. 3 Bst. a bis b RPG, wonach Wohn- und Arbeitsgebiete an Orten geplant werden sollen, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind, werden nicht erfüllt. Die vorgesehene schwache Dichte der Nutzung der Parzellen in einem Bereich mit Erschliessungsgüteklasse D, die aus Gründen des Ortsbildschutzes ebenfalls zu vermeiden ist, entspricht hingegen weder den Zielen des KantRP noch des RPG.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass durch die Auszonung dieser Parzellen das BRPA im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Schlussprüfung ebenfalls die Auszonung von den bereits bebauten Parzellen Art. 499, 501, 79 und 77 GB beantragt hat. Durch die Auszonung der unbebauten Parzellen verbleiben die übrigen bebauten Grundstücke isoliert und ohne direkte Anbindung an eine bestehende Bauzone, was die Rechtfertigung ihrer Auszonung bestätigt. Einer der Hauptzwecke des Bundesplanungsrechts besteht darin, das Bauen in Streubauweise zu verhindern, sodass kleine Bauzonen grundsätzlich nicht nur unzweckmässig, sondern auch nicht rechtmässig erscheinen (vgl. BGE 124 II 391 E. 3a; siehe auch BGE 119 Ia 300 E. 3b S. 303; BGE 116 Ia 339 E. 4 S. 343). Siedlungen sollen eine kompakte Form aufweisen und vorzugsweise dort weiterentwickelt werden, wo unbebaute Bauzonen innerhalb eines kompakten, in sich geschlossenen Siedlungsgebiets überbaut werden können oder an bestehende Bauzonen anschliessen. Die Lage der bebauten Parzellen Art. 499, 501, 79 und 77 GB erfüllt diese Vorgaben nicht.

Darauf gestützt **genehmigt die RIMU die Beibehaltung der Parzelle Art. 610 (im ZNP als Art. 79 GB dargestellt) sowie der Parzellen 79, 498, 499, 500, 501, 76 und 77 GB in der Bauzone nicht.** Dementsprechend sind die betreffenden Parzellen auszuzonen und der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

> Auszonung des Art. 557, 210 und 410 (teilweise) GB

In seinem Gesamtgutachten vom 14. April 2025 hat das BRPA die Beibehaltung der Parzellen Art. 557, 210 und 410 (teilweise) GB in der Bauzone negativ beurteilt und deren Auszonung beantragt, da sie aus raumplanerischer Sicht nicht gerechtfertigt ist und die Anforderungen des RPG nicht erfüllt.

Die Gemeinde hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs zur Beurteilung dieser Auszonung Stellung genommen und darauf hingewiesen, dass auf die Auszonung der oben genannten Parzellen zu verzichten sei. Sie betont, dass keine Überdimensionierung der Bauzonen festgestellt wird und somit die zentrale Voraussetzung für eine Auszonung gemäss Art. 15 Abs. 2 RPG fehlt. Die Parzellen befinden sich innerhalb eines genehmigten Siedlungsperimeters, sind überbaut und erschlossen und stehen daher nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumplanung. Zudem weist die Gemeinde darauf hin, dass sich die betroffenen Parzellen vollständig im ausgeschiedenen Siedlungsgebiet befinden und ebenfalls nicht den übergeordneten Planungszielen widersprechen. Eine Auszonung würde aus Sicht der Gemeinde keine planerische Verbesserung darstellen, sondern lediglich dazu führen, dass bestehende, legal errichtete Wohnhäuser künftig ausserhalb der Bauzone liegen würden. Aus diesen Gründen könne die beabsichtigte Auszonung weder zur Reduktion der Zersiedelung beitragen noch die Innenentwicklung stärken. Aus Sicht der Gemeinde sei eine solche Auszonung daher rechtlich unzulässig und planerisch nicht gerechtfertigt.

Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Sie stützt sich bei ihrer Beurteilung auf das Gutachten des BRPA, welches die Auszonung der Parzellen Art. 557, 210 und 410 (teilweise) GB verlangt. Diesbezüglich ist auf die obigen Ausführungen und die dort zitierte Rechtsprechung in Bezug auf die Auszonung von Art. 610 (im ZNP als 79 dargestellt), 79, 498,

499, 500, 501, 76 und 77 GB zu verweisen. Gestützt darauf hält die RIMU fest, dass die drei Parzellen Art. 557, 210 und 410 (teilweise) GB klar als isoliert liegende Bauzone erkennbar sind: Sie sind ganzheitlich von der Landwirtschaftszone bzw. Fruchtfolgefläche umgeben, vom Dorfkern abgetrennt, liegen ausserhalb des zu urbanisierenden Gebiets und bilden somit eine Bauzonen-Enklave. Zum Einwand der Gemeinde, wonach sich die Parzellen innerhalb eines genehmigten Siedlungssperimeters befinden, bereits überbaut und erschlossen sind und daher nicht im Widerspruch zu den Zielen des RPG stünden, hält die RIMU fest, dass bei einer Revision der OP auch bestehende Bauzonen überprüft werden müssen und mit den Grundsätzen des RPG in Einklang zu bringen sind. Weder eine vorhandene Erschliessung eines Grundstückes, die Zugehörigkeit der Parzelle zum Siedlungsgebiet gemäss Übersichtskarte des KantRP noch eine korrekte Bauzonendimensionierung stehen einer Auszonung entgegen, sofern sie mit der übergeordneten Raumplanungszielen vereinbar ist (vgl. Urteile KGer 602 2018 150 vom 13. Mai 2020 E. 8.2.1 und 602 2023 164-170 vom 2. Juli 2025 E. 4.5; Urteil BGer 1C_361/2020 vom 18. Januar 2021 E. 4.5). Vorliegend handelt es sich klar um einen früheren Eingriff in die Landwirtschaftszone, was heute so nicht mehr genehmigt werden würde. Mit der geforderten Auszonung der betroffenen Parzellen kann eine unerwünschte Weiterentwicklung in diesem Gebiet verhindert werden.

Darauf gestützt **genehmigt die RIMU die Beibehaltung der Parzellen Art. 557, 210 und 410 (teilweise) GB in der Bauzone nicht.** Dementsprechend sind die betreffenden Parzellen auszonieren und der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

2. Natur, Landschaft und Umwelt

Die RIMU schliesst sich den vom Amt für Umwelt (AfU) festgelegten Bedingungen an, die im Gesamtgutachten vom 14. April 2025 aufgeführt sind und im Rahmen des rechtlichen Gehörs nicht bestritten wurden.

Bedingung Die Bezeichnung "Zone mit geringer Gefährdung" muss durch "Zone mit Restgefährdung" ersetzt werden.

Bedingung Die aktualisierten Daten zu den Gewässerräumen sind in den ZNP zu übertragen. Die Richtpläne, in denen der Gewässerraum dargestellt wird, müssen entsprechend angepasst werden.

Die RIMU schliesst sich den von der Naturgefahrenkommission (NGK) festgelegten Bedingungen an, die im Gesamtgutachten vom 14. April 2025 aufgeführt sind und im Rahmen des rechtlichen Gehörs nicht bestritten wurden.

Bedingung Die fehlenden Gefahrenstufen sind im GBR aufzulisten sowie die Vermerkung aller Gefahrenstufen im GBR.

Bedingung Die neueste Version der Musterartikel zu Naturgefahren ist im GBR zu integrieren. Die Gemeinde soll sich mit der NGK in Verbindung setzen, um diese zu erhalten.

Das AfU beantragt, dass die neuen Grundwasserschutzzonen bekannt sein müssen, um die OP-Revision abschliessen zu können. Nach Rücksprache mit dem AfU wurde festgestellt, dass hinsichtlich des Grundwasserschutzes keine Änderungen mehr vorzunehmen sind. Das Gutachten des Amtes wurde entsprechend angepasst.

3. Kulturgüterschutz und archäologische Perimeter

Ortsbildschutz- und Umgebungsperimeter

> Integration der Parzellen Art. 36 und 37 GB in den Schutzperimeter

Das KGA beantragte in seinem Gutachten, dass die Parzellen Art. 36 und 37 GB im Schutzperimeter integriert werden und Art. 37 GB als nicht bebaubare Parzelle zu bezeichnen ist.

Die Gemeinde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass das KGA die Integration der Parzellen Art. 36 und 37 GB neu in den Schutzperimeter vorschlägt, und beantragt, auf diese Integration zu verzichten. Die Gemeinde argumentiert, dass sich die betroffenen Parzellen ausserhalb der ISOS-Baugruppe und nur am Rand des allgemeinen Umgebungsperimeters befinden. Eine Erweiterung des kommunalen Schutzperimeters über die bestehenden ISOS-Strukturen hinaus bedarf einer planerischen Notwendigkeit. Ein solches öffentliches Interesse ist hier nicht ersichtlich. Die Parzellen sind weder besonders exponiert noch prägend für die Silhouette des historischen Ortsbildes. Zudem existieren keine neuen Sachverhalte oder Gutachten, welche die bisherige Planung in Frage stellen würden. Die Gemeinde stellt fest, dass sie bewusst einen konsistenten Schutzperimeter entlang der ISOS-Baugruppe festgelegt hat. Eine darüberhinausgehende Ausdehnung auf Flächen ohne unmittelbare baukulturelle Bedeutung würde die planerische Schutzzielsetzung verwässern und zu übermässigen Nutzungseinschränkungen führen. Die visuelle Einbindung dieser Parzellen kann durch gestalterische Anforderungen im Baureglement gesichert werden – eine Ausweitung des Perimeters ist dafür nicht erforderlich.

Das KGA hat hierzu Stellung genommen. In seiner Stellungnahme weist es darauf hin, dass beide Parzellen Teil der ISOS-Umgebungszone III sind, welche als Hauptstrassenabschnitt mit jüngerer Bebauung beschrieben wird, der das alte Strassendorf mit der Friedhofgruppe verbindet. Gemäss ISOS stellt der Hauptstrassenraum in seiner gesamten Länge das herausragendste Element des Ortsbildes von Salvenach dar. Das Inventar hebt insbesondere die Qualitäten der bäuerlichen Zwischenbereiche (Gärten, Matten, Bäume und Hofplätze) hervor. Auf deren Schutz beidseits der Strasse sei gemäss den ISOS-Empfehlungen besonderes Augenmerk zu richten. In diesem Sinne sei der Freiraum auf Parzelle Art. 37 GB als Zwischenbereich für die Erhaltung der historischen Dorfstruktur von Bedeutung. Zudem liege Art. 37 GB gegenüber dem geschützten Bauernhaus an der Hauptstrasse 70 und bilde eine wichtige Pufferzone zwischen dem historischen Dorf und dem weiter nördlich gelegenen Neubaugebiet. Aus diesen Gründen sind die Parzellen in den

Schutzperimeter zu integrieren. Der Freiraum auf Art. 37 GB ist zu erhalten, und diese Parzelle ist als nicht bebaubar zu bezeichnen.

Die RIMU nimmt die Stellungnahmen der Gemeinde und des KGA zur Kenntnis und schliesst sich der fachlichen Beurteilung des KGA an. Die Gemeinde Salvenach ist gemäss ISOS als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingetragen. Die Einbeziehung dieser Parzellen in den Schutzperimeter sowie die Festlegung der Parzelle Art. 37 GB als nicht bebaubar tragen zur Erreichung der Schutzziele des Ortsbildes bei und stehen im Einklang mit dem Bundes- und Kantonsrecht.

Bedingung Die Art. 36 und 37 GB sind in den Schutzperimeter zu integrieren.

Bedingung Der Art. 37 GB ist als nicht bebaubar zu bezeichnen.

> **Integration der Parzellen Art. 74, 75, 447, 77, 499 und 501 GB in den Schutzperimeter**

Das KGA beantragte in seinem Gutachten, die Parzellen Art. 74, 75, 447, 77, 499 und 501 GB in einen Schutz- bzw. Integrationsperimeter aufzunehmen, innerhalb dessen wirksame Bestimmungen zur Begrenzung ihrer Auswirkungen auf den Ortsbildvordergrund gelten. Solche Bestimmungen können beispielsweise Vorgaben zur Farb- und Materialwahl bei Umbauten sowie landschaftsarchitektonische Massnahmen zur Reduktion der Beeinträchtigung der Ortsbildansicht umfassen.

Die Gemeinde hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen und beantragt, auf die Integration dieser Parzellen in einen Schutzperimeter zu verzichten. Sie weist darauf hin, dass die vorgeschlagene Doppelmassnahme sachlich nicht gerechtfertigt ist, da gewisse Parzellen gleichzeitig von einer Auszonung betroffen sind. Nach Ansicht der Gemeinde liegen die betroffenen Grundstücke grösstenteils innerhalb bestehender Bauzonen und sind teilweise bereits überbaut. Eine gleichzeitige Auszonung und Unterschutzstellung erscheint planerisch inkohärent: Wenn das Ziel die gestalterische Kontrolle im Baugebiet ist, bedarf es keiner Auszonung; wenn hingegen der Erhalt von Freiräumen angestrebt wird, sind gestalterische Auflagen nicht erforderlich. Die Gemeinde schlägt deshalb vor, einer Schutzüberlagerung mit klaren Gestaltungsvorgaben zuzustimmen, sofern auf eine gleichzeitige Auszonung verzichtet wird.

Das KGA nimmt zur Stellungnahme der Gemeinde Stellung. Es hält fest, dass die betroffenen Gebiete für das Ortsbild von grösster Bedeutung sind und sich innerhalb eines Umgebungsrichtperimeters von nationaler Bedeutung mit höchstem Erhaltungswert gemäss ISOS sowie innerhalb der Kategorie 1 gemäss KantRP befinden. Das Gebiet stellt nach ISOS einen unerlässlichen Bestandteil des Ortsbildes dar. Das KGA weist deshalb darauf hin, dass – wie bereits im Rahmen der Schlussprüfung verlangt – für die unbebauten Parzellen eine Auszonung vorgesehen wird, während die bereits überbauten Parzellen in einen Schutz- bzw. Integrationsperimeter aufgenommen werden.

Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch die Stellungnahme des KGA zur Kenntnis. Sie stimmt mit dem Argument der Gemeinde überein, dass doppelte Massnahmen nicht notwendig sind. Das bedeutet, dass die Parzellen, die ausgezont werden müssen, nicht gleichzeitig in einen Schutzperimeter integriert werden. Die Bedingung des KGA gilt jedoch für die Parzellen, die bereits überbaut sind und sich in der Bauzone befinden. Somit sind die Parzellen Art. 77, 499 und 501 nicht in einen Schutzperimeter zu integrieren. Hingegen sind die Parzellen Art. 74, 447 und 75 GB in einen Schutzperimeter zu integrieren.

Bedingung Die Parzellen Art. 74, 447 und 75 GB sind in einen Schutz- bzw. Integrationsperimeter aufzunehmen.

> **Streichung der Parzellen Art. 576, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 441, 573, 574 und 57 GB aus dem Schutzperimeter**

Das KGA beantragte in seinem Gutachten, dass die Parzellen Art. 576, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 441, 573, 574 und 57 GB aus dem Schutzperimeter gestrichen werden müssen, da das Gebiet leider durch Neubauten geprägt wurde, die das Ortsbild stark beeinträchtigen.

Die Gemeinde hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen und betont, dass sie den bestehenden Schutzperimeter auf den betroffenen Parzellen beibehalten will. Sie weist darauf hin, dass dieser Perimeter gemäss Art. 72 RPBG Teil der Nutzungsplanung ist und daher Vertrauensschutz genießt. Änderungen seien nur bei geänderter Sachlage oder bei neuem planerischem Bedarf zulässig. Eine Entlassung aus dem Schutzperimeter bedürfe daher einer nachvollziehbaren neuen Beurteilung, insbesondere da die Flächen bereits im Rahmen einer Vorprüfung als ortsbildwirksam eingestuft wurden. Zudem hebt die Gemeinde hervor, dass die Parzellen im landschaftlichen Übergangsbereich am Rand der Bauzone von Salvenach liegen und bewusst im Schutzperimeter belassen wurden, um die Qualität des Ortsbildabschlusses sowie die Verzahnung mit der Landschaft sicherzustellen. Der Perimeter entspricht dem ISOS-Schutzperimeter sowie den Zielen der kantonalen Richtplanung.

Das KGA hat sich zur Stellungnahme der Gemeinde geäußert und hält an seiner Beurteilung fest, die Parzellen aus dem Schutzperimeter zu streichen. Die betroffenen Gebiete (insbesondere Merzeli, Parzellen 576, 581–587, 441, 573, 574 und 57 GB) sind stark durch Neubauten geprägt, welche das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Im Rahmen der Schlussprüfung wurden diese Flächen neu in den Ortsbildschutzperimeter aufgenommen, obwohl sie in den Vorprüfungsunterlagen und im genehmigten ZNP von 2002 nicht enthalten waren. Damit seien die Argumente der Gemeinde bezüglich Vertrauensschutz bzw. Änderungsbeschränkung hinfällig, da die Parzellen neu beurteilt und integriert wurden. Hingegen weist das KGA darauf hin, dass die Parzellen bereits bei der ISOS-Aufnahme 2005 dem Gebiet 1 mit Erhaltungsziel A zugeordnet wurden, beschrieben als "altes bäuerliches Strassendorf mit kurzen seitlichen Bebauungsarmen". Die zahlreichen Neubauten entlang der Strasse Merzeli hätten jedoch die einstigen Obstgärten ersetzt und fügten sich nicht mehr in den Charakter des vom ISOS erfassten Gebiets ein, das zum Aufnahmezeitpunkt durch eine lockere Bebauung mit Substanz des 18./19. Jh. geprägt war.

Die RIMU nimmt die Stellungnahmen der Gemeinde und des KGA zur Kenntnis und schliesst sich der fachlichen Beurteilung des KGA an. Wie das KGA betont, hat die Gemeinde die betroffenen Parzellen erst im Rahmen des Dossiers zur Schlussprüfung in den Perimeter aufgenommen. Aufgrund der in den letzten Jahren auf diesen Parzellen erfolgten Überbauungen werden die im ISOS festgelegte Ziele – nämlich die Erhaltung der historischen Bausubstanz sowie der ehemaligen Obstgärten – jedoch nicht mehr eingehalten. Somit wird es hinfällig, einen Zustand bewahren zu wollen, der nicht mehr existiert.

Bedingung Die Parzellen Art. 576, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 441, 573, 574 und 57 GB sind aus dem Schutzperimeter zu streichen.

> **Bezeichnung der Parzellen Art. 5, 417, 73 (615) und 62 GB als nicht bebaubare Fläche**

Das KGA beantragte in seinem Gutachten in Bezug auf den Schutz des Ortsbildes, die Parzellen Art. 5, 417, 73 (615) und 62 GB als nicht bebaubare Fläche im ZNP zu bezeichnen. Auf diesen Parzellen werden im aufgelegten ZNP schraffierte Flächen ausgewiesen, welche als "Freiräume Neubauten im Schutzperimeter 10" bezeichnet werden.

Die Gemeinde hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen und beantragt, auf die Bezeichnung der Parzellen Art. 5, 417, 73 (615) und 62 GB zu verzichten. Sie argumentiert, dass sich die Parzellen innerhalb bestehender Bauzonen befinden, dass sie teilweise von bestehenden Bauten umgeben sind, dass sie über eine ortsübliche Erschliessung verfügen und zur kompakten Siedlungsstruktur beitragen. Für die Gemeinde liegt kein spezifisches Schutzziel vor, das eine dauerhafte Unbebaubarkeit rechtfertigen würde. Insbesondere bestehen keine Nutzungskonflikte oder Schutzinteressen, welche nicht mit weniger einschneidenden Massnahmen (z. B. gestalterischen Auflagen oder Bauverböten im Einzelfall) berücksichtigt werden könnten. Zudem weist die Gemeinde darauf hin, dass ihre Ausscheidung als nicht bebaubare Flächen die verbleibenden Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde massiv einschränken würde. Darüber hinaus entstünde ein Flickwerk nicht zusammenhängender Freiflächen, das aus raumplanerischer Sicht weder sinnvoll noch mit den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen vereinbar wäre.

Das KGA hat sich zur Stellungnahme der Gemeinde geäussert und betont auch in diesem Zusammenhang die nationale Bedeutung des Dorfes Salvenach und die Wichtigkeit einer konsequenten Erhaltung jener Elemente, welche das schützenswerte Ortsbild ausmachen. Die Unterscheidung zwischen bebaubaren und nicht bebaubaren Freiräumen ist eine behördenverbindliche Anforderung des KantRP für Ortsbilder von kantonaler (Kat. 2) und nationaler (Kat. 1) Bedeutung. Das Gebiet 1, zu dem die Parzellen Art. 5, 417, 73 (615) und 62 GB gehören, wird gemäss ISOS mit dem Erhaltungsziel A bewertet. Es wird beschrieben als altes bäuerliches Strassendorf mit kurzen seitlichen Bebauungsarmen und einer Bausubstanz aus dem 18. - 20. Jahrhundert, vorwiegend aus dem 19. Jahrhundert. Besonderes Augenmerk sei gemäss ISOS auf den Schutz der bäuerlichen Zwischenbereiche (Gärten, Matten, Bäume und Hofplätze) beidseits der Strasse zu richten. Diese prägen den Strassenraum, indem sie direkt bis an den Asphaltstrand vorstossen und dem Hauptstrassenraum seinen atmosphärischen Reiz verleihen. Diese Räume sind für die Erhaltung der historischen Struktur und bedeutender Ortsansichten wichtig und stellen in diesem Sinne schützenswerte Freiräume dar. Das KGA hat für jede betroffene Parzelle eine vertiefte Analyse durchgeführt.

Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch die Stellungnahme des KGA zur Kenntnis und äussert sich wie folgt zu den einzelnen Massnahmen: Wie bereits erwähnt, wird durch die Aufnahme eines Objektes in das ISOS dargetan, dass ein solches von nationaler Bedeutung besteht und es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient. Entsprechend der Schutzkategorie 1 sind gestützt auf den KantRP (KantRP T115, S. 2) folgende Erhaltungsmassnahmen anzuwenden: Einerseits sind die verzeichneten Objekte zu erhalten und sowohl Neu- als auch Umbauten hinsichtlich Lage, Grösse, Materialien und Gestaltung an den Charakter des Ortsbildes anzupassen. Andererseits verlangt die Schutzkategorie 1 einen Schritt weiterzugehen, indem auch die für die Struktur und den Charakter des Ortsbildes bedeutsamen Freiflächen und Freiräumen, namentlich Mauern, Bodenbeläge, Baumbestand usw. erhalten werden und Massnahmen zur Reduktion der Auswirkung von Bauten und Gestaltungen,

die den Charakter des Ortsbildes stören, getroffen werden. Darüber hinaus ist der Schutz einzelner Gebäude zu berücksichtigen. Der KantRP sieht auch hier Massnahmen vor, welche je nach Schutzkategorie umzusetzen sind (KantRP, T117, S. 2). Handelt es sich um geschützte Gebäude der Kategorie 1 oder 2 ist insbesondere auch deren Umgebung oder die erweiterte Umgebung und die Charakteristik des Gebäudes (Gärten, Pärke, Alleen usw.) in der Zonennutzungsplanung zu beachten. Im Wesentlichen ist festzuhalten, dass der Schutz von Gebäuden und der Schutz von Ortsbildern sich einander ergänzen.

Vorliegend verfügen die betroffenen Parzellen Art. 5, 417, 73 (615) und 62 GB allesamt über Freiräume innerhalb des Ortsbildschutzperimeters und stehen in unmittelbarer Nähe zu geschützten Gebäuden. Die RIMU hat nachfolgend als Genehmigungsbehörde abzuwägen, ob der Entscheid der Planungsbehörde, keine Freiräume innerhalb des überbauten Schutzperimeters vorzusehen, die übergeordnete Rechtsgrundlage sowie die öffentlichen Interessen angemessen berücksichtigt.

> **Parzellen Art. 5 und 417 GB**

Die RIMU schliesst sich der Fachbeurteilung des KGA an, dass diese beiden Parzellen als bedeutendes Element des Strassenraums und der charakteristischen Struktur des Ortsbildes, sowie als Verbindung in die Umgebungsrichtung I von grösster Bedeutung für das Ortsbild sind. Es handelt sich um einen Freiraum zwischen geschützten Gebäuden, welcher zudem eine wichtige Öffnung in die umgebende Kulturlandschaft erlaubt. Diesen gilt es zu bewahren, wobei die RIMU der damit einhergehende Eingriff in die Eigentumsrechte der Privateigentümer angesichts der stark zu gewichtenden Erhaltungsinteresse am national bedeutenden Ortsbild von Salvenach verhältnismässig erachtet.

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

Bedingung Die Parzellen Art. 5 und 417 GB sind als nicht bebaubare Fläche im ZNP zu bezeichnen.

> **Parzelle Art. 73 (615) GB**

Die Grundeigentümerin der Parzelle Art. 73 (615) GB hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen und spricht sich ebenfalls gegen die Ausscheidung einer nicht bebaubaren Fläche auf ihrer Parzelle aus. Sie führt unter anderem aus, dass die Strasse Merzeli beidseits durch eine Mischung aus alten und neuen Gebäuden gekennzeichnet ist und ist der Meinung, dass die im GBR enthaltenen Bauvorschriften es ermöglichen, dass das Ortsbild auch durch neue Bauten seinen Charakter behalten kann und damit kein nachhaltiger Schaden nimmt.

Das KGA weist darauf hin, dass der Freiraum auf Art. 73 (615) GB integraler Bestandteil der Struktur des Ortsbilds ist. Er ist ein bedeutsamer Freiraum zwischen zwei geschützten Gebäuden und ist gleichzeitig von grosser Bedeutung für die Anbindung des Dorfes zu seiner Umgebung im Südwesten. Eine Überbauung würde ferner das südlichste geschützte Gebäude auf Art. 73 GB vom restlichen Ortsbild abschotten.

Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Grundeigentümer wie auch die Stellungnahme des KGA zur Kenntnis. Die im ISOS beschriebene, charakteristische Struktur des Ortsbildes, nämlich die bäuerlichen Zwischenbereiche mit Gärten und Bäume, würden auf der anderen Seite der Strasse Merzeli, wie es die Grundeigentümer erwähnen, durch neue Bauten geprägt. Ihr ist insofern

zuzustimmen, dass das östlich gegenüberliegende Gebiet durch Neubauten geprägt ist, obwohl es vom selben Ortsbildschutzperimeter betroffen ist. Die Grundeigentümerin sieht darin einen Beweis, dass eine Überbauung innerhalb des Schutzperimeters unter Einhaltung der besonderen Bauvorschriften mit dem Schutz des Ortsbildes vereinbar ist. Wohingegen das KGA einen irreversiblen Eingriff in die dort einst bestehenden Obstgärten feststellt, welcher dazu führte, dass die ursprüngliche Qualität der Zwischenräume entlang des östlichen Strassenrandes verloren gegangen ist. Die RIMU weist jedoch darauf hin, dass das Ziel des Schutzes gemäss ISOS sowie nach dem KantRP die Erhaltung der baulichen Substanz inkl. deren Freiräume ist. Der Freiraum auf der Parzelle Art. 73 (615) GB, mit den vorhandenen Bäumen und ihre Lage zwischen zwei geschützten Bauernhöfen, ist eines der letzten intakten charakteristischen Elemente, welches vom ISOS als besonders schutzwürdig bezeichnet wird. Deren Substanz gilt es zu erhalten, wobei die RIMU der damit einhergehende Eingriff in die Eigentumsrechte der Privateigentümer angesichts der stark zu gewichtenden Erhaltungsinteresse am national bedeutenden Ortsbild von Salvenach verhältnismässig erachtet.

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

Bedingung Die Parzelle Art. 73 (615) GB ist als nicht bebaubare Fläche im ZNP zu bezeichnen.

> Parzelle Art. 62 GB

Die RIMU schliesst sich der Fachbeurteilung des KGA an, dass Art. 62 GB als Freiraum an der Verzweigung, welcher die überbauten Gebiete 1 und 1.1 gemäss ISOS trennt, von grosser Bedeutung ist. Dieser offene Bereich ist für die Lesbarkeit der historischen Struktur mit den zwei Baugruppen wichtig. Ferner ist das Wirtshaus auf Art. 53 GB im ISOS als Einzelelement hervorgehoben. Eine Überbauung von Art. 62 würde die Sicht auf dieses wichtige geschützte Gebäude verhindern. Angesichts des Erhaltungsinteresses am national bedeutenden Ortsbild von Salvenach sowie des Schutzinteresses am Einzelobjekt auf Art. 53 GB, welche vorliegend stark zu gewichten sind, erachtet die RIMU den Eingriff in die Privatinteressen insgesamt als verhältnismässig.

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

Bedingung Die Parzelle Art. 62 GB ist als nicht bebaubare Fläche im ZNP zu bezeichnen.

Die RIMU weist weiter darauf hin, dass sie sich den nachstehenden, vom KGA festgelegten Bedingungen, die im Gesamtgutachten vom 14. April 2025 aufgeführt sind und im Rahmen des rechtlichen Gehörs nicht bestritten wurden, anschliesst.

Folgende Bedingungen im Zusammenhang mit dem Ortsbildschutz sind umzusetzen:

Bedingung Die aussichtspunktbeeinflussten Landschaftssektoren sind im GemRP festzulegen, und eine westliche Siedlungsgrenze ist ebenfalls im GemRP zu definieren.

Bedingung Der Ortsbildschutzperimeter verläuft teilweise durch Gebäude. Er ist so anzupassen, dass er – wo möglich und sinnvoll – den Parzellengrenzen folgt.

- Bedingung** Die Umgebungsperimeter müssen, wie bereits in der Vorprüfung erwähnt, für die Umgebungsrichtungen der Kategorie 1 im ZNP definiert und entsprechende Bestimmungen im GBR ergänzt werden.
- Bedingung** Der Grenzstein Hauptstrasse 0Gs1 ist im ZNP nicht korrekt platziert und dies ist zu korrigieren. Die richtige Position ist 2577878/1195914 auf der Parzelle Art. 2 GB.
- Bedingung** Die Bauten und Gestaltungen, die den Charakter des Ortsbildes stören, sind im ZNP zu kennzeichnen und entsprechende Massnahmen zu treffen. So müssen beispielsweise die Bauten in der WS III, die den westlichen Ortsbildvordergrund beeinträchtigen, identifiziert und landschaftliche Integrationsmassnahmen vorgesehen werden.
- Bedingung** Die geschützten Gehölze ausserhalb des Waldareals fehlen in der Legende. Die Legende ist im ZNP entsprechend zu ergänzen.

Weiter sind folgende Änderungen im GBR vorzunehmen:

- > *Art. 18 (Zone von allgemeinem Interesse I)*: Der öffentliche Dorfplatz im Sektor C muss einen ländlichen, begrünten Charakter aufweisen, der den für das Ortsbild wichtigen offenen Bereich berücksichtigt und sich harmonisch darin integriert. Eine entsprechende Bestimmung ist zu ergänzen.
- > *Art. 21 (Schutzperimeter 4)*: Die Bestimmungen des Schutzperimeters 4 stimmen nicht mit denen des SP 4 in der Gemeinde Murten überein (dort ist das Erstellen jeglicher Bauten untersagt). Falls eine Analogie angestrebt wird, sollte die Bezeichnung "SP 4" allenfalls überprüft werden.
- > *Art. 22 (Schutzperimeter 10)*: Abs. 6 Bst. a ist wie folgt anzupassen: "Mauern und Bepflanzungen bestimmt wesentlich Struktur und Eigenart des Ortsbildes und sind ~~nach~~ Möglichkeit zu erhalten".
- > *Art. 22 (Schutzperimeter 10)*: Abs. 4 ist wie folgt anzupassen: "Neubauten innerhalb des Schutzperimeters 10 sind in Salvenach nur auf im Zonennutzungsplan bezeichneten Freiräumen für Neubauten möglich".
- > *Art. 27 (Dachlukarnen)*: In Abs. 2 wird erwähnt, dass die Bestimmungen anderer Zonen vorbehalten sind. Dies muss auch für die Bestimmungen des Schutzperimeters (SP 10) gelten.

- Bedingung** Im GBR ist eine Regelung zu den Umgebungsperimetern der Kategorie 1 vorzusehen. Die Gemeinde soll sich hierbei für weitere Auskünfte direkt auf das Gutachten des KGA stützen.

Archäologische Perimeter

Die RIMU schliesst sich den vom Amt für Archäologie des Kantons Freiburg (AAFR) festgelegten Bedingungen an, die im Gesamtgutachten vom 14. April 2025 aufgeführt sind und im Rahmen des rechtlichen Gehörs nicht bestritten wurden.

- Bedingung** Art. 9 (Archäologischer Perimeter) des GBR ist wie folgt zu ergänzen. Die bestehende Ziffer ist zu streichen, und die folgenden Sätze müssen hinzugefügt werden:

- > Abs. 1: "Für jeden Neubau oder Änderung an bestehenden Gebäuden sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände in einem archäologischen Perimeter gemäss dem Zonennutzungsplan nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem Amt für Archäologie des Kantons Freiburg (AAFR) Kontakt auf."
- > Abs. 2: "Das AAFR ist ermächtigt, in diesen Perimetern gemäss den Art. 37-40 KGSG und dem Art. 138 RPBG Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen. Zudem sind namentlich die Bestimmungen von Art. 35 KGSG und von Art. 72-76 RPBG vorbehalten".
- > Abs. 3: "Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle melden (Art. 43 KGSG)".

4. Mobilität

Die RIMU schliesst sich den vom Amt für Mobilität (MobA) festgelegten Bedingungen an, die im Gesamtgutachten vom 14. April 2025 aufgeführt sind und im Rahmen des rechtlichen Gehörs nicht bestritten wurden.

Bedingung Die geplanten Zufahrten zu allen unbebauten Bauzonen entlang der Hauptverkehrsstrasse und der Verbindungsstrassen sind im GemRP zu kennzeichnen.

Bedingung Im GBR ist in den Absätzen 1 und 6 von Art. 30 (Parkierung) das Veröffentlichungsjahr der VSS-Normen anzugeben. Für beide VSS-Normen ist dies das Jahr 2019.

Bedingung Am 1. Januar 2023 das neue Mobilitätsgesetz (MobG) in Kraft getreten ist, welches das Strassenverkehrsgesetz und dessen Ausführungsreglement ersetzt. Die RIMU stellt hierzu fest, dass im GBR die erforderlichen Anpassungen vorzunehmen sind.

Das MobA formuliert schliesslich verschiedene Anforderungen an den Erläuterungsbericht. Die Gemeinde wird angehalten, sich für Auskünfte direkt auf das Gutachten des MobA zu stützen.

Die RIMU schliesst sich den vom Freiburger Tourismusverband (FTV) festgelegten Bedingungen an, die im Gesamtgutachten vom 14. April 2025 aufgeführt sind und im Rahmen des rechtlichen Gehörs nicht bestritten wurden.

Bedingung Die Beschreibung der Schwächen und Potenziale der Freizeittrouten sowie die Festlegung konkreter Planungsziele im Bereich Naherholung (z. B. im GemRP) sind zu ergänzen und zu verbessern.

Bedingung Zudem ist gemäss dem Gutachten des FTV das aktuelle Wanderwegnetz im GemRP zu integrieren.

Die Freiburgischen Verkehrsbetriebe Holding (TPF) AG halten in ihrem Gutachten fest, dass eine Koordination mit dem Projekt zur Erneuerung der Bahnstrecke Cressier-Münchenwiler sowie mit dem Tiefbauamt (TBA) unerlässlich ist. Tatsächlich könnte die Überlappung mit einer zukünftigen Umfahrungsstrasse Auswirkungen auf das TPF-Projekt im Bereich Salvenach-Cressier FR haben. Zudem muss das Strassenbauprojekt die VSS-Normen (insbesondere die 671 253) einhalten und die geplante Erweiterung der Bahntrasse berücksichtigen, die im Rahmen des TPF-Projekts zur Streckenerneuerung vorgesehen ist.



IV. Weitere Instrumente

5. Erschliessung

> Übersicht über Stand der Erschliessung (ÜÜSE)

In Konformität mit Art. 31 RPV enthält das Dossier zur Gesamtrevision der OP eine ÜÜSE. Diese wurde gemäss den Anforderungen des BRPA angepasst und deshalb wird es von der RIMU genehmigt.

> Erschliessungsprogramm

Die RIMU genehmigt die im Dossier zur Gesamtrevision der OP enthaltene ÜÜSE, da sie in Übereinstimmung mit Art. 31 RPV steht und gemäss den Anforderungen des BRPA angepasst wurde.

6. Bestimmungen der baupolizeilichen Vorschriften

Art. 19 – Spezialzone Gartencenter (SPG)

Bedingung Wohnbauten sind in einer Spezialzone grundsätzlich nicht erlaubt. In diesem Fall scheint es nicht betriebsnotwendig zu sein, neben einem Pflanzenzuchtbetrieb zu wohnen. Daher ist Abs. 4 zu streichen.

Art. 26 – Gestaltung von Bauten

Bedingung Der Verweis auf Art. 125 RPBG ist in Abs. 1 zu streichen.

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

Art. 30 – Parkierung

Bedingung Folgender Satz in Abs. 3 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".

Bedingung Zudem ist Abs. 4 auch zu streichen.

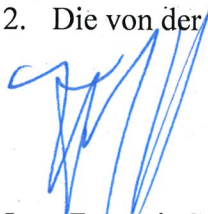
V. Wirkung der Genehmigung

1. Die vorliegende Genehmigung umfasst das Richtplandossier, den ZNP und das GBR.
2. Folgende Inhalte sind nicht genehmigt:
 - > Die folgenden Richtplangebiete im GemRP:
 - > Richtplangebiet A "Lischerenacher";
 - > Richtplangebiet C "Bewang";

- > Richtplangebiet D "Wilerstrasse";
 - > Die Beibehaltung der Parzelle Art. 610 (im ZNP als Art. 79 GB dargestellt) sowie der Parzellen 79, 498, 499, 500, 501, 76 und 77 GB in der Bauzone;
 - > Die Beibehaltung der Parzelle Art. 557, 210 und 410 (teilweise) in der Bauzone.
3. Die von der RIMU vorstehend 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. und V. erwähnten Vorbehalten und Bedingungen genehmigt.
2. Die von der Gemeinde Murten zu bezahlende Gebühr beträgt Fr. 9'220.-.



Jean-François Steiert
Staatsrat, Direktor

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

Rechtsmittelbelehrung:

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



Mitteilung:

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

- > die Gemeinde Murten, mit 2 Dossiers und den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe (je 2 Ex.);
- > Urbaplan, Boulevard de Pérolles 31, 1700 Freiburg (1 Ex. mit den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe);
- > 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.