



Gemeinde Greng

## Revision der Ortsplanung

---

### A Erläuterungsbericht

Zweite öffentliche Auflage



Das Ortsplanungsdossier besteht aus:

- A Erläuterungsbericht**
- B Gemeinderichtplan**
- C Nutzungsplandossier:**
  - C1 Zonnennutzungsplan inkl. Gefahrenkarte
  - C2 Gemeindebaureglement
- D Detailbebauungsplan Schlossquartier:**
  - D1 Überbauungsplan
  - D2 Reglement

**Blaue Schrift:** Für die zweite öffentliche Auflage ergänzt.

Bern, 29. August 2022

## Impressum

### **Auftraggeberin**

Gemeinde Greng  
De Castella-Platz 19  
3280 Greng

### **Auftragnehmerin**

BHP Raumplan AG  
Fliederweg 10  
Postfach 575  
3000 Bern 14

Für die Lesbarkeit wird in den Texten die männliche Form verwendet.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>6</b>
1.1 Ausgangslage .....	6
1.2 Planungsziel .....	6
1.3 Organisation .....	6
<b>2. Analyse / Standortbestimmung</b> .....	<b>7</b>
2.1 Grundlagen .....	7
2.2 Richtplan See .....	7
2.3 Bevölkerung und Arbeiten .....	9
2.4 Verkehr .....	9
2.5 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung .....	10
2.6 Versorgung, Ausstattung, Infrastruktur .....	11
2.7 Natur und Landschaft .....	12
2.8 Zonen im allgemeinen Interesse .....	12
<b>3. Ziele und Handlungsbedarf</b> .....	<b>13</b>
3.1 Planungsziele .....	13
3.2 Handlungsbedarf .....	14
3.3 Wohnungsbedarf für das Halten der Bevölkerung .....	15
3.4 Vorinventar .....	15
<b>4. Rahmenkonzept Seehof</b> .....	<b>16</b>
4.1 Ausgangslage .....	16
4.2 Bebauung .....	16
4.3 Ortsbauliche Prinzipien .....	17
4.4 Vorstudie .....	18
4.5 Weiteres Verfahren .....	18
<b>5. Richtplanung</b> .....	<b>19</b>
5.1 Einleitung .....	19
5.2 Erläuterungen zur Richtplankarte .....	20
<b>6. Nutzungsplanung</b> .....	<b>23</b>
6.1 Änderungen .....	23
6.2 Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen .....	28
6.3 Bauzonendimensionierung .....	29
6.4 Stand der Erschliessung .....	32
6.5 Detailbebauungspläne .....	33
<b>7. Sachthemen</b> .....	<b>35</b>
7.1 Ortsbildschutz .....	35
7.2 Verkehr .....	36
7.3 Energie .....	38
7.4 Natur und Landschaft .....	38
7.5 Naturgefahren .....	39
7.6 Weitere Themen .....	39
<b>8. Verfahren</b> .....	<b>42</b>
8.1 Kantonale Vorprüfung .....	42
8.2 Öffentliche Auflage .....	42
8.3 Beschluss .....	42
<b>Anhang</b> .....	<b>43</b>
Anhang 1    Übersichtskarte Bauzonendimensionierung .....	43
Anhang 2    Vorinventar .....	45

Anhang 3	Checkliste der Themen des kantonalen Richtplans .....	52
Anhang 4	Bestand Restaurant De-Castella-Platz 19 .....	58
Anhang 5	Bereinigungstabelle Vorprüfung .....	60



## **1. Einleitung**

### **1.1 Ausgangslage**

Die rechtsgültige Ortsplanung der Gemeinde Greng wurde vom Staatsrat 2008 genehmigt und hat ihren Zweck als bau- und planungsrechtliche Grundordnung bis heute gut erfüllt.

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz sowie die dazugehörigen Ausführungsbestimmungen wurden umfassend geändert. Die Gemeinden werden darin verpflichtet, ihre Ortsplanungen zu revidieren und den neuen gesetzlichen Bestimmungen anzupassen.

Seit dem 1. Mai 2014 ist zudem die neue eidgenössische Raumplanungsgesetzgebung in Kraft. Diese verlangt von den Kantonen die Anpassung der kantonalen Richtpläne innerhalb von 5 Jahren. Der Teil Siedlung des revidierten kantonalen Richtplans wurde vom Bundesrat am 1. Mai 2019 genehmigt. Der zweite Teil des kantonalen Richtplans wurde vom Bund am 19. August 2020 genehmigt.

### **1.2 Planungsziel**

In Kenntnis dieser Ausgangslage beabsichtigt der Gemeinderat von Greng, die Ortsplanung einer Gesamtrevision zu unterziehen. Ziel ist einerseits die Anpassung der Planung an die aktuellen rechtlichen Anforderungen und die übergeordneten Planungsinstrumente (kantonaler Richtplan, regionaler Richtplan, diverse neue Direktiven). Andererseits soll mit der Planung der Rahmen für eine mass- und qualitätsvolle Gemeindeentwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren geschaffen werden. Der vorliegende Bericht erklärt den Planungsablauf und die Herausforderungen dieser Gesamtrevision. Die Gemeinde legt in diesem Bericht die Argumente zu den Entscheidungen bezüglich der vorgesehenen Änderungen und Massnahmen offen und weist deren Konformität mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung sowie deren Konformität mit den übergeordneten Planungsinstrumenten nach.

### **1.3 Organisation**

Der Gemeinderat ist für die Ortsplanung verantwortlich. Die Planungskommission (PK) unterstützt den Gemeinderat bei der Ausarbeitung der Planungsinstrumente.

In der Planungskommission waren bis Ende April 2019 folgende Mitglieder vertreten: Paul Minder (Gemeinderat, Präsident PK), Beat Rudolf (Vizeamann), Alexandre Giroud (Gemeinderat), Jakob Berger, Markus Hediger, Thomas Kaltenbach, Jörg Tschan

Ab Mai 2019 sind in der Planungskommission folgende Mitglieder tätig: Michela Mordasini (Gemeinderätin, Vorsitz PK), Markus Hediger (Gemeindeamann), Rolf Laubscher (Gemeinderat), Markus Fabel, Peter Goetschi, Thomas Kaltenbach, Stefan Krähenbühl.

## 2. Analyse / Standortbestimmung

### 2.1 Grundlagen

Folgende **übergeordnete Instrumente** haben auf die Gemeinde Greng aus ortsplanerischer Sicht Einfluss:

- Kantonaler Richtplan Freiburg
- Regionaler Richtplan See vom 7.11.2014, revidiert am 02.02.2016
- Raumplanungskonzept für die Ufer des Murtensees und des Brojekanals vom 08.05.2013, revidiert am 02.02.2016

In der bisherigen **kommunalen Ortsplanung** verfügt Greng über folgende Reglemente und Pläne:

- Bau- und Zonenreglement, September 2008
- Zonennutzungsplan, September 2008
- Natur- und Landschaftsschutzzone Grengspitz, Juli 2003
- Detailbebauungsplan «Quartierplan» Schloss Greng (Reglement, Illustrationsplan, Verkehrs- und Versorgungsplan), März 1987
- Detailbebauungsplan Seehof - Dyfeld (Reglement), November 2011

Im Bereich **Vermessung, Energie, Ver- und Entsorgung** sind nachfolgende Grundlagen vorhanden:

- Amtliche Vermessung der Gemeinde Greng, Stand 2020
- Genereller Entwässerungsplan (GEP), 20.01.2020
- Kommunalen Energieplan, Oktober 2011

### 2.2 Richtplan See

Der regionale Richtplan Seebezirk besteht aus vier Teilen:

Teil A: Raumkonzept, Massnahmen und Synthesekarte

Teil B: Erläuterungen

Teil C: Ergänzende regionale Studien

Teil D: Grundlagen

Der Teil A fasst die wesentlichen Ergebnisse aus den umfangreichen Vorarbeiten zusammen und verdichtet sie zu einem umsetzungsorientierten Konzentrat. Dieser Teil legt die regionalen Entwicklungsziele fest, formuliert Strategien und Spielregeln zu deren Umsetzung und vermittelt konkrete Handlungsanweisungen in Form von Massnahmenblättern. Die Struktur bildenden Elemente der regionalen Raumentwicklung sind – soweit räumlich lokalisierbar auf der Synthesekarte dargestellt. Für Greng sind dies nachfolgende Inhalte.

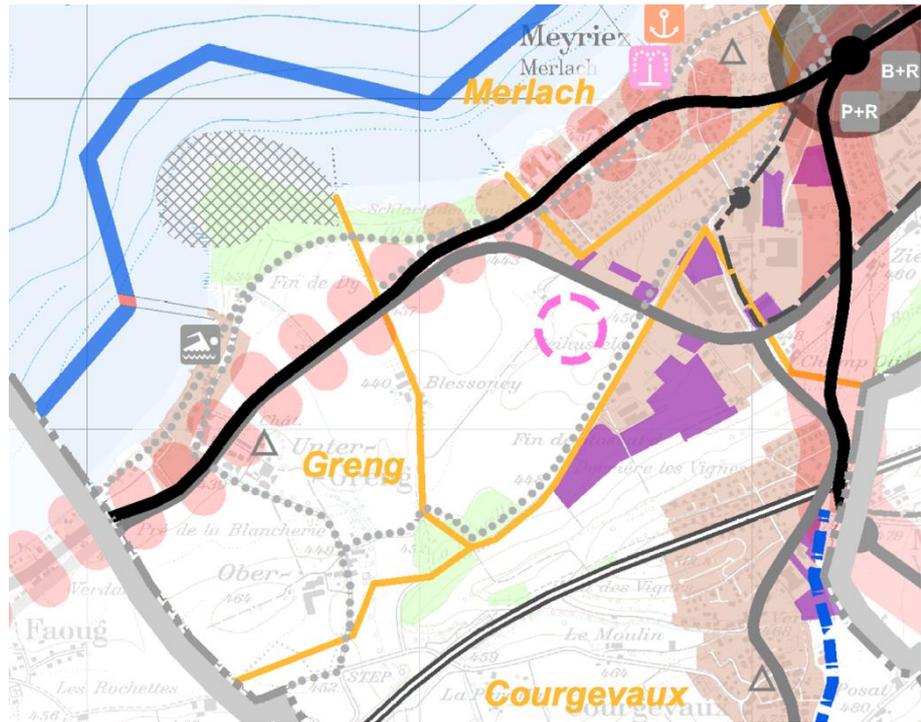
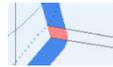


Abbildung 1 Auszug aus dem Regionalen Richtplan See



#### UNESCO prähistorische Pfahlbauten, mit Pufferzone

Der Richtplan weist die geschützten Gebiete aus, in welchen menschliche Aktivitäten grundsätzlich unerwünscht sind.



#### Seeuferplanung

Ausserhalb der geschützten Bereiche legt er diejenigen Uferabschnitte fest, welche saniert (von Bootsanbindeplätzen befreit) werden müssen. Weiter lokalisiert er diejenigen Abschnitte, in denen gestützt auf die Rahmenbedingungen der Seeuferplanung eine touristische Entwicklung (Zugang zu den Seeufnern, Realisierung touristischer Anlagen) möglich ist.

- Blau: Sektor mit Sanierungsbedarf
- Rot: Sektor zur Entwicklung touristischer Infrastruktur



#### Touristisches Langsamverkehrsnetz

- Qualitativ gute und sichere Verbindungen
- Optimierung des Veloroutennetzes



#### Badestrand / Erholungsraum

### 2.3 Bevölkerung und Arbeiten

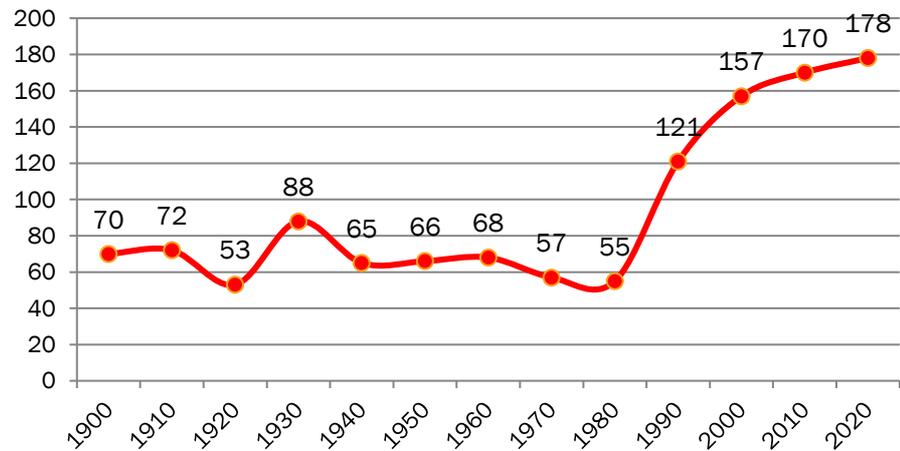


Abbildung 2 Bevölkerungsentwicklung seit 1900.  
Quelle: Statistisches Jahrbuch des Kantons Freiburg

Seit dem Jahr 2000 hat die Wohnbevölkerung von Greng um zirka 21 Einwohner auf 178 (Stand 2020) zugenommen. Mit dem Wachstum von leicht über 10 % innerhalb der letzten 20 Jahre konnte die Gemeinde ihre Bevölkerungszahl leicht erhöhen.

Greng verfügt über 110 Beschäftigte (Stand 2019), wovon 65 im primären, 1 im sekundären und 44 im tertiären Sektor tätig sind.

### 2.4 Verkehr

Die Wohnbevölkerung und die Beschäftigten der Gemeinde Greng nutzen in erster Linie den motorisierten Individualverkehr zur Bewältigung ihrer Mobilitätsbedürfnisse. In der Gemeinde Greng besteht zurzeit kein Angebot im öffentlichen Verkehr. Die nächste Bahnhaltestelle liegt knapp über ein Kilometer entfernt in der Nachbargemeinde Faoug. Auch der Bahnhof Murten ist mit knapp über 2 Kilometer Entfernung mit dem Velo gut erreichbar.

## 2.5 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

### 2.5.1 Siedlungsstruktur



Abbildung 3 Ausgangslage der Bauzonen vor der Ortsplanung, orange: Wohnzone, braun: Mischzone, grau: Zone im allgemeinen Interesse; Quelle: Swisstopo

Die kleine Gemeinde Greng (knapp 1 km<sup>2</sup>) weist eine bemerkenswerte Überbauungsstruktur mit zwei klar abgegrenzten Teilen auf.

#### **Das Schloss mit der Parksiedlung**

Die Anlage darf bezüglich Siedlungsqualität, Dichte und Kompaktheit als vorbildlich bezeichnet werden. Rund die Hälfte der Einwohner wohnt im Schlossquartier.

#### **Die Uferbebauung**

Am Seeweg wurde die ursprüngliche Bebauung in den letzten Jahren mit einigen Einfamilienhäusern und Villen ergänzt. Diese profitieren von der attraktiven Lage direkt am oder in unmittelbarer Nähe des Murtensees.

Das Baugebiet wird durch den Gutsweiler Ober Greng und die Hofgruppe Blessoney komplettiert.

Trotz der Nähe zum Regionalzentrum Murten konnte die Gemeinde eine ausufernde Siedlungsentwicklung verhindern und so die ausserordentlichen landschaftlichen Qualitäten (offene Agrarflächen in Kombination mit dem See) bewahren.

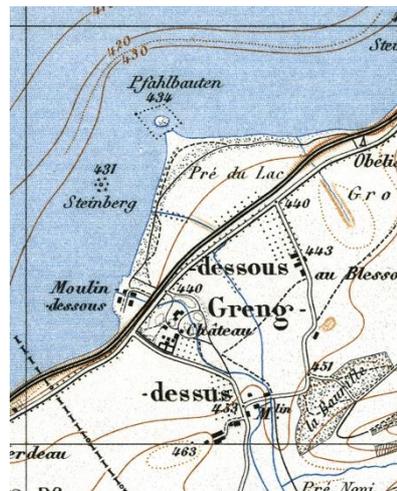
### 2.5.2 Siedlungsentwicklung

Bis ca. in das Jahr 1990 dehnte sich die Siedlungsfläche der Gemeinde Greng nicht aus. In den 1990er Jahre entstand im Zuge der Schlossrenovation die angrenzende Schlossüberbauung im Landhausstil.

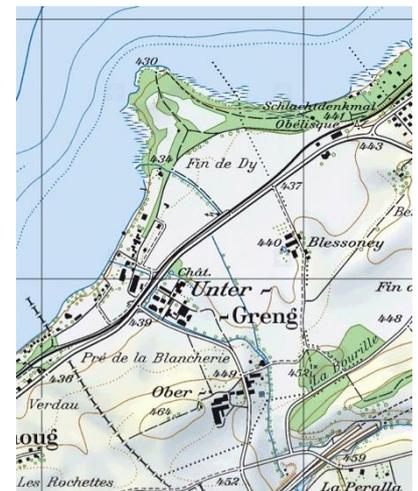
In den letzten Jahren wurde hauptsächlich in Seenähe gebaut. Im Uferabschnitt sind einige Neu- und Ersatzneubauten entstanden. Insgesamt wurden in den letzten 15 Jahren in der Gemeinde Greng einige Baulandreserven überbaut.



Dufourkarte (ca. 1850)



Siegfriedkarte (ca. 1930)



Landeskarte (ca. 2010)

Abbildung 4 Historische Siedlungsentwicklung in Greng

### 2.5.3 Baulandreserven

Eine wesentliche Baulandreserve der Gemeinde liegt im Bereich Seehof, am südlichen Dorfrand, zwischen Bahnlinie und der Uferbebauung. Diese Reserve ist für die ortsplannerische Weiterentwicklung der Gemeinde Greng von zentraler Bedeutung. Der Umgang mit dieser Baulandreserve ist zentraler Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision.

Innerhalb der Bauzone ist im nördlichen Abschnitts des Sonnenweges noch eine freie Bauparzelle vorhanden. Im Bereich der Uferbebauung in unmittelbarer Ufernähe sind auf vier Parzellen unbebaute Baulandreserven in der Wohnzone vorhanden.

## 2.6 Versorgung, Ausstattung, Infrastruktur

Greng liegt angrenzend an das regionale Zentrum Murten, wo die Versorgungssituation mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs gut ist.

Die Ausstattung mit öffentlichen Versorgungseinrichtungen ist aufgrund der Gemeindegrösse bescheiden. Inmitten des Schlossquartiers liegt das Gemeindehaus, welches zusammen mit dem Restaurant am De Castella Platz

liegt. Die Schulkinder werden mit dem Schulbus nach Murten gebracht. Ansonsten sind keine zusätzlichen öffentlichen Dienste vorhanden.

#### **Siedlungsentwässerung**

Die Arbeiten zum generellen Entwässerungsprojekt (GEP) der Gemeinde Greng wurden auf die Ortsplanung abgestimmt. Der Plan wurde im Januar 2020 vom Kanton genehmigt. Greng verfügt nun über aktuelle Planungsinstrumente zur Umsetzung des zukünftigen Entwässerungskonzepts.

#### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Courgevaux betrieben. Der Plan der Trinkwasserinfrastrukturen wurde erarbeitet und ist auf die Ortsplanung abgestimmt. Das Vorprojekt wird demnächst zur Beschlussfassung dem Gemeinderat vorgelegt und öffentlich aufgelegt.

## **2.7 Natur und Landschaft**

Mit dem Murtenseeufer und der Natur- und Landschaftsschutzperimeter Grengspitz verfügt die Gemeinde über attraktive Frei- und Grünräume der Naherholung. In diesem Bereich stehen der Schutz und die Nutzung der Frei- und Grünräume im Vordergrund. Für den Natur- und Landschaftsschutz im Grengspitz besteht eine gemeindeübergreifenden Kommission (Murten, Meyriez und Greng).

## **2.8 Zonen im allgemeinen Interesse**

Gemäss kantonalem Richtplan (Abschnitt C/T102) werden die Zonen im allgemeinen Interesse (ZAI) auf der Grundlage eines Bedarfsnachweises dimensioniert, der abhängig ist von den bestehenden öffentlichen Einrichtungen und den zu planenden öffentlichen Einrichtungen basierend auf der erwartenden Bevölkerungsentwicklung innerhalb der nächsten 15 Jahre.

Die Parzelle Nr. 173 wurde bei der letzten Ortsplanungsrevision als strategische Reserve eingezont und von der Gemeinde gehalten. Die Analyse des Gemeinderates und der Planungskommission hat gezeigt, dass die Gemeinde in den nächsten 15 Jahren keinen Bedarf an dieser ZAI auf Parzelle 173 hat, zumal die Gemeinde bereits über eine ZAI Badeplatz am See verfügt.

In diesem Zusammenhang gilt es zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Greng nur knapp über 170 Einwohner hat und alle grösseren öffentlichen Aufgaben in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden wahrnimmt. Für jene Aufgaben, welche die Gemeinde Greng selber erfüllt, besteht für die nächsten 15 Jahre bereits die nötige Infrastruktur.

Die Planungsgrundsätze von Art. 3 Abs. 4 RPG verpflichten den Gemeinderat dazu, die Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden zu fördern, wenn dadurch der Bau von eigenen Bauten und Anlagen vermieden werden kann.

### 3. Ziele und Handlungsbedarf

#### 3.1 Planungsziele

Die Gemeinde Greng

- behält Infrastruktur und Bevölkerung im Einklang.
- strebt aufgrund der Überalterung und des zunehmenden Wohnflächenbedarfs ein moderates Bevölkerungswachstum an.
- setzt Akzente im qualitativ hochstehenden Wohnraum.
- konzentriert die bauliche Entwicklung im Gebiet Seehof.

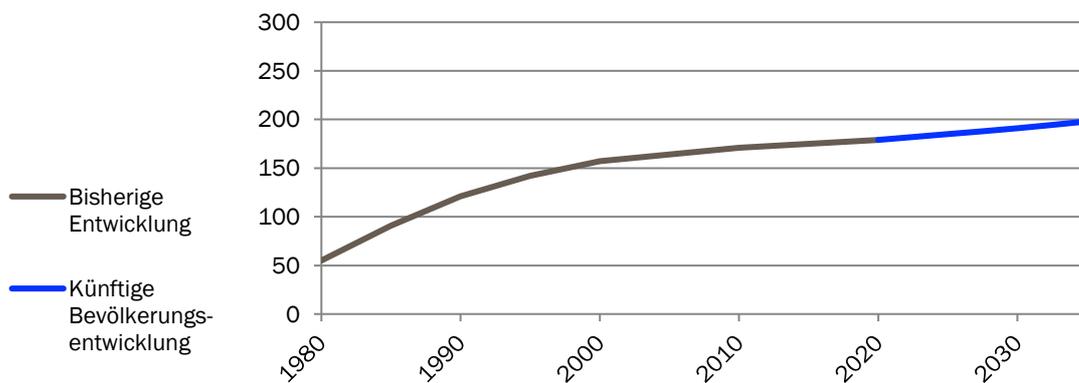


Abbildung 5 Moderate Bevölkerungsentwicklung

#### Moderate Bevölkerungsentwicklung

Wie im gesamtschweizerischen Trend, hat in der Gemeinde Greng die Wohnungsbelegung aufgrund der Überalterung und des zunehmenden Wohnflächenbedarfs in den letzten 30 Jahren abgenommen. Es ist anzunehmen, dass sich diese Entwicklung in den nächsten Jahren noch fortsetzen wird. Um einen Bevölkerungsrückgang aufgrund des steigenden Wohnraumbedarfs pro Kopf und der Überalterung zu verhindern und die Bevölkerung bis ins Jahr 2030 auf dem Niveau von heute halten oder moderat erhöhen zu können, ist zusätzlicher Wohnraum erforderlich.

#### Fokus Baulandreserve Seehof

Die planerischen Überlegungen zur künftigen Siedlungsentwicklung in der Gemeinde (qualitativ und quantitativ) werden sich auf den Bereich Seehof konzentrieren. Das Terrain ist attraktiv gelegen und die Eigentumsverhältnisse bieten beste Voraussetzungen, um im Rahmen einer Gesamtplanung eine qualitativ hochstehende und den örtlichen Gegebenheiten angepasste Überbauung zu konzipieren. Das Ziel besteht darin, ein modernes Quartier mit attraktiven Freiräumen zu schaffen.

Es soll längerfristig eine massvolle bauliche Entwicklung der Gemeinde ermöglicht werden, und zwar innerhalb der schon heute rechtskräftigen Bauzone. Dieser Aspekt ist wichtig, weil neue Einzonzonen von Bauland in der Gemeinde Greng aufgrund der übergeordneten Bestimmungen nicht mehr realisierbar sind.

Dem Bauland im Bereich Seehof kommt somit eine zentrale entwicklungsstrategische Bedeutung zu.

### **Aktualisierung der ortsplannerischen Instrumente**

Die Gemeinde Greng sieht vor, eine generelle Überarbeitung des Gemeindebaureglements und des Zonennutzungsplans vorzunehmen. Wichtige Voraussetzung ist dafür die Anpassung an das revidierte Raumplanungs- und Baugesetz. Zudem wird die baurechtliche Grundordnung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Die Überprüfung umfasst auch die bestehenden Detailbebauungspläne Schloss Greng und Seehof-Dyfeld sowie die Bestimmungen zum Ortsbildschutz sowie zum Natur- und Landschaftsschutz.

## **3.2 Handlungsbedarf**

Die Ortsplanungsrevision umfasst nebst der Schaffung der planungsrechtlichen Basis für die zukünftige bauliche Entwicklung die Überprüfung weiterer Inhalte sowie die formelle und technische Anpassung an die übergeordneten Rahmenbedingungen. Nachfolgend ist der Handlungsbedarf stichwortartig aufgeführt.

### **Siedlungsgebiet**

- Einhaltung der kantonalen Vorgaben zur Bauzonendimensionierung
- Massvolles Siedlungswachstum im Gebiet Seehof ermöglichen
- Überprüfung der Zonenvorschriften
- Überarbeitung des Baureglements
- Überprüfung der Detailbebauungspläne
- Umsetzung IVHB in den Planungsinstrumenten

### **Ortsbild- und Kulturgüterschutz**

- Bestimmungen zum Ortsbild- und Kulturgüterschutz überprüfen (ISOS, IVS, Kulturgüterschutzinventar KGA und archäologische Stätten)

### **Energie, Ver- und Entsorgung, [Infrastruktur](#), Verkehr**

- [Bedarfsüberprüfung der Zonen im allgemeinen Interesse](#)
- Berücksichtigung des Richtplans Energie
- Abstimmung auf den «Plan der Trinkwasserinfrastrukturen» und das «Generelle Entwässerungsprojekt (GEP)»
- Berücksichtigung der Wander- und Radwanderwege

### **Landschafts- und Naturschutz**

- Vorinventar Biotope erstellen
- Prüfen von Ergänzungen bezüglich Landschaftsästhetik, Artenschutz, ökologischer Ausgleich und Vernetzung, Aufwertung von Fliessgewässern
- Berücksichtigung der Bundesinventare

### **Landwirtschaft, Wald und Umwelt**

- Überprüfen der Landwirtschaftszone II
- Waldfeststellungen in die Nutzungsplanung integrieren
- Berücksichtigung der Naturgefahren (insbesondere Hochwasser)

### 3.3 Wohnungsbedarf für das Halten der Bevölkerung

Da die Wohnungsbelegung deutlich abnimmt und der Geschossflächenbedarf pro Einwohner stark zunimmt, müssen für das Halten der Bevölkerungszahl 26 Wohnungen gebaut werden.

		Stand heute 2020	Prognose 2030
<b>Einwohner</b>	E	178	-
<b>Wohnungen</b>	Whg.	75	-
<b>Wohnungsbelegung</b>	E/Whg.	2.4	2.0
<b>Wohnungsgrösse</b>	m <sup>2</sup>	120	140

Abbildung 6 Fakten und Annahmen zum Halten der Bevölkerung

#### Berechnung aufgrund der Wohnungsbelegung

$$(178 \text{ Einw.} / 2.0 \text{ E/Whg.}) - (178 \text{ E} / 2.4 \text{ E/Whg.}) = \text{ca. } 15 \text{ Wohneinheiten}$$

#### Berechnung aufgrund der Wohnungsgrösse

$$(75 \text{ Whg.} \times 140 \text{ m}^2) - (75 \text{ Whg.} \times 120 \text{ m}^2) = 1'500 \text{ m}^2$$

$$1'500 \text{ m}^2 / 140 \text{ m}^2 = \text{ca. } 11 \text{ Wohneinheiten}$$

### 3.4 Vorinventar

#### Einleitung

Im kommunalen Inventars der Biotope wurden unter anderem Hecken, Feld- und Ufergehölze, Fliessgewässer, Schilfbestände, Feuchtstandorte und Bäume aufgenommen und in der Synthesekarte dargestellt (vgl. Anhang 2). Trockenmauern und Trockenstandorte sind in der Gemeinde keine vorhanden.

#### Biotope

Die Biotope erfüllen eine wichtige Funktion als Lebensraum für die wild lebenden Pflanzen und Tiere und/oder haben eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Für zwei Biotope wurde ein Objektblatt erstellt, welchem die Pflegemassnahmen entnommen werden können. Die Objektblätter sind im Anhang 2 zu finden. Die Liste der erhobenen Biotope, Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie Bäume befindet sich im Anhang 2.

#### Geschützte Landschaftselemente

Gemäss dem Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NatG) dürfen Gehölze wie Hecken, Feldgehölze, Waldstreifen, Baumreihen oder grosse Einzelbäume nicht entfernt werden, wenn sie sich ausserhalb der Bauzone befinden, standortgerecht sind und einen ökologischen oder landschaftlichen Wert aufweisen.

Die durch die Gemeinde geschützten Landschaftselemente wie Gehölze und Bäume innerhalb der Bauzone sind im Zonennutzungsplan eingetragen.

Viele im Inventar erhobenen Bäume erfüllen keine landschaftsprägende Funktion oder liegen im Detailbebauungsplan. Diese Objekte werden im Zonennutzungsplan nicht unter Schutz gestellt.

## 4. Rahmenkonzept Seehof

### 4.1 Ausgangslage

Die planerischen Überlegungen zur künftigen Siedlungsentwicklung in der Gemeinde (qualitativ und quantitativ) werden sich auf den Bereich Seehof konzentrieren. Das Terrain ist attraktiv gelegen und die Eigentumsverhältnisse bieten beste Voraussetzungen, um im Rahmen einer Gesamtplanung eine qualitativ hochstehende und den örtlichen Gegebenheiten angepasste Überbauung zu realisieren. Dem Bauland im Bereich Seehof kommt somit eine zentrale entwicklungsstrategische Bedeutung zu.



Abbildung 7 Unbebaute Baulandreserve «Seehof»

Mit der Überbauung soll längerfristig eine zweckmässige bauliche Entwicklung der Gemeinde und damit das Halten der Bevölkerungszahl ermöglicht werden und zwar innerhalb der schon heute rechtskräftigen Bauzone. Dieser Aspekt ist wichtig, weil gestützt auf den kantonalen Richtplan neue Einzonungen von Bauland nicht mehr realisierbar sein werden.

### 4.2 Bebauung

Die Bebauung lässt ein weites Spektrum an Bebauungsmöglichkeiten zu. Es sind verschiedene Quartierstrukturen und Bautypen für eine Überbauung geeignet. Auch in der Geschossigkeit sind Abstufungen denkbar. Gemäss den kantonalen Vorgaben ist die maximale Nutzung für das Gebiet Seehof gesetzlich festgelegt. In Wohnzonen mit offener Bauweise darf die Geschossflächenziffer gemäss Gemeindereglement nicht unter 0,6 sein (Art. 80 Absatz 1 RPBR). Da die Gemeinde Greng sein Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan nicht verdichten darf, gilt die obenstehende minimale Nutzungsziffer für den Seehof.

### 4.3 Ortsbauliche Prinzipien

#### Qualitätsvolle Neubauten

Die neue Wohnüberbauung soll eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität aufweisen. Sie soll in Bezug auf Bauvolumen, Lage und Erschliessung auf das angrenzende Quartier abgestimmt werden. Um die Siedlungsqualität aufzuwerten, sollen durchlaufende Frei- und Aussenräume entstehen.



Abbildung 8 Baugebiet Seehof mit Blick in Richtung Murtensee

#### Siedlungsstruktur

Die Struktur des umliegenden Quartiers soll in die Überlegungen einbezogen werden. Der Siedlungsentwurf soll der heutigen Zeit entsprechen und neu konzipiert werden. Eine Idee könnte sein, die bestehende Typologie und Körnigkeit der Schlossüberbauung im Areal Seehof neu zu interpretieren. Auch ist der Bezug zur angrenzenden Landschaft bei der Siedlungsgestaltung zu berücksichtigen.

#### Frei- und Grünraum

Die Ausrichtung der Gebäude erfolgt aus ortsbaulichen Überlegungen idealerweise rechtwinklig oder parallel zum See. Bei einer Ausrichtung der bewohnten Seite gegen Südwest entsteht eine attraktive Besonnung der Vorgärten und es bilden sich vom See zur Bahnlinie durchlaufende Frei- und Grünräume.

#### Lärmschutz

Die Triform SA hat im Auftrag des Gemeinderates die Lärmsituation für die Parzelle Nr. 173 beurteilt. Im Gutachten vom 22. Juli 2022 kommt sie zum Schluss, dass die Immissionsgrenzwerte der ES II mit verschiedenen Massnahmen eingehalten werden können (vgl. Kapitel 7.6.5).

Im Rahmen des Detailbebauungsplan sind verbindliche Massnahmen festzulegen, welche nachweisen, dass die Grenzwerte eingehalten werden. Die ist entsprechend in Art. 6 und 10 GBR festgelegt.

#### 4.4 Vorstudie

Im Zusammenhang mit der Arealentwicklung Seehof wurde im Auftrag des Gemeinderates eine Vorstudie ausgearbeitet. Die detaillierte Entwurfsplanung wird im Rahmen der Detailbebauungsplanung. Die bestehende Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) wird in die Wohnzone Seehof umgezont. Dies geschieht mit der Bedingung, dass die bestehende Fläche der ZAI von 3'000 m<sup>2</sup> auf eine sinnvolle Weise in die Überbauung zu integrieren ist (siehe Art. 6 Absatz 3 GBR). Damit können Freiräume geschaffen werden, welche als Begegnungsorte dienen und die Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung von Greng stärken. Wo die öffentlichen Flächen zu liegen kommen wird im Rahmen der Arealentwicklung (Detailbebauungsplanung) bestimmt. Die Gemeinde bleibt Landeigentümerin.

#### 4.5 Weiteres Verfahren

Der Verfahrensablauf von der Planung bis zur Realisierung der Überbauung Seehof sieht folgendermassen aus und wird nachfolgend erläutert:



##### Ausgangslage

Die wichtigen Rahmenbedingungen werden stufengerecht in der Ortsplanung verankert. Behördenverbindliche Inhalte sind im Gemeinderichtplan und grundeigentümergebundene Festlegungen im Zonennutzungsplan und im Gemeindebaureglement festgelegt.

##### Detailbebauungsplan

Der Detailbebauungsplan (DBP) ist ein Planungsinstrument, das für den festgelegten Perimeter einer kommunalen Bauzone besondere Vorschriften des öffentlichen Raumplanungs- und Baurechts enthält. Der DBP legt in detaillierter und / oder ergänzender Weise die Rechte und Pflichten der Grundeigentümerschaft sowie der Behörden fest. Er bezweckt eine städtebaulich und architektonisch gute Lösung, die Planung gemeinsamer Anlagen und Erschliessungen sowie die Sicherung einer guten Einordnung der Anlagen und Bauten in deren Umgebung. Ausserdem ermöglicht der DBP, die Bauten und Anlagen zeitlich gestaffelt zu koordinieren und so die gewünschte ortsbauliche Lösung zu verwirklichen.

## 5. Richtplanung

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Ziel

Das Ziel besteht darin, für die Gemeinde Greng eine aktuelle behördenverbindliche Richtplanung zu erarbeiten, welche die grundlegenden räumlichen Entwicklungsabsichten aufzeigt. Wichtig ist, dass dabei die aktuellen planerischen Grundlagen (u.a. Kantonaler Richtplan, Regionaler Richtplan See) und die raumplanerischen Themen der Bodennutzung, Mobilität, Landschaft und Energie berücksichtigt werden. Die Ziele im Bereich Energie sind hauptsächlich im Richtplan Energie behandelt.

#### 5.1.2 Stellenwert und Funktion

Der vorliegende Richtplan ist ein raumplanerisches Führungs- und Koordinationsinstrument und stellt eine langfristige Willenserklärung der Planungsbehörde dar. Er zeigt die grundlegenden Entwicklungsabsichten auf. Auf Basis des Richtplans können raumwirksame Tätigkeiten der Gemeinde koordiniert werden.

Für die Ortsplanung übernimmt der Richtplan folgende Funktionen und Aufgaben:

- Behördenverbindliches Führungsinstrument auf strategischer Ebene
- Steuerung und Koordination der raumrelevanten Tätigkeiten
- Langfristig ausgerichtete Orientierungshilfe
- Entscheidungsgrundlage bei konkreten Fragestellungen
- Umsetzungsorientierte Handlungsanweisungen

#### 5.1.3 Verbindlichkeit

Es ist ein Richtplan gemäss Art. 40 Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG). Er tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) in Kraft.

Die **Richtplankarte** (separates Dokument) ist behördenverbindlich. Die vorliegenden Erläuterungen (vorliegendes Kapitel 5) zum Richtplan haben orientierenden Charakter.

#### 5.1.4 Änderungen

Der vorliegende Richtplan ist auf einen Planungshorizont von 25 Jahren ausgerichtet. Innerhalb dieses Zeitraums können sich wesentliche Änderungen aufdrängen. Mit einer periodischen Überprüfung wird sichergestellt, dass der Richtplan aktuell bleibt und seine Wirksamkeit als politisches Führungs- und Koordinationsinstrument behält. Mit der Überprüfung der Umsetzung können relevante Änderungen rechtzeitig erfasst und bedarfsgerecht behandelt werden.

## 5.2 Erläuterungen zur Richtplankarte

### 5.2.1 Bodennutzung - Überbauung Seehof

#### Ziele

- Siedlungsentwicklung nach innen ermöglichen
- Halten der Bevölkerungszahl aufgrund der Überalterung und des zunehmenden Wohnflächenbedarfs
- Konzentration der baulichen Entwicklung im Gebiet Seehof
- Verfügbarkeit des Baulandes sicherstellen
- Qualitative Verdichtung der Siedlungsfläche
- Qualitativ hochwertiger Wohnraum verwirklichen

#### Arealentwicklung Seehof

Die planerischen Überlegungen zur künftigen Siedlungsentwicklung in der Gemeinde (qualitativ und quantitativ) werden sich auf den Bereich Seehof konzentrieren. Das Terrain ist attraktiv gelegen und bieten beste Voraussetzungen, um im Rahmen einer Gesamtplanung eine qualitativ hochstehende und den örtlichen Gegebenheiten angepasste Überbauung zu konzipieren. Es soll eine massvolle bauliche Entwicklung der Gemeinde ermöglicht werden und zwar innerhalb der schon heute rechtskräftigen Bauzone. Dieser Aspekt ist wichtig, weil neue Einzonungen von Bauland aufgrund übergeordneter Rahmenbedingungen kaum noch realisierbar sein werden. Dem Bauland im Bereich Seehof kommt somit eine zentrale entwicklungsstrategische Bedeutung zu.

### 5.2.2 Mobilität

#### Ziele

- Attraktive Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr
- Berücksichtigung der Wander- und Radwanderwege
- Funktionelle Zuteilung der Strassen
- Sicherstellung einer zweckmässigen Anzahl öffentlicher Parkplätze

#### Fuss- und Veloverkehr

Die Gemeinde orientiert sich betreffend Fuss- und Veloverkehr an den Zielen und Massnahmen des regionalen Richtplan See. Die Ziele und Inhalte hat die Gemeinde im kommunalen Richtplan verankert.

#### Veloverkehr

Es besteht insgesamt ein gutes Velowegnetz, welches jedoch Mängel bezüglich Sicherheit und Attraktivität auf der Kantonsstrasse aufweist.

#### Öffentlicher Verkehr

Greng verfügt über keinen Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz.

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

In Greng sind die Strassen noch nicht ihrer Funktion zugeteilt. Die Einteilung der Strassen in einzelne Typen bildet eine der Grundlagen für die Planung, die Projektierung, die Ausstattung sowie den Betrieb der Strassen.

### **Öffentliche Parkierung**

Greng verfügt über 15 öffentliche Parkplätze im Schloss-Quartier sowie Parkierungsmöglichkeiten mit 14 Abstellplätzen und einem Rollstuhlparkplatz unmittelbar nördlich der Unterführung der Kantonsstrasse vom Schlossquartier zum See.

### **5.2.3 Landschaft**

#### **Ziele**

- Die Gemeinde will seine landschaftlichen Qualitäten erhalten
- Langfristige Siedlungsränder gestalten
- Die Ausdehnung der Siedlungsflächen wird beschränkt. Das Siedlungsgebiet wird klar von der Landschaft getrennt und die Entwicklung wird konzentriert.
- Die ästhetischen und ökologischen Werte und Funktionen der Landschaft werden gepflegt und gestärkt.

#### **Beschrieb**

Die strukturreichen Ortsteile Schloss-Quartier und Obergreng sind in ihrer Vielfalt zu erhalten. Das Vorinventar legt die Basis zum Schutz der wertvollen ökologischen Elemente. Zur Freihaltung empfindlicher Landschafts- und Naturräume sowie zum Schutz des landwirtschaftlichen Kulturlandes wurden bereits in der Nutzungsplanung Massnahmen zum Landschaftsschutz ausgeschieden. Damit blieben die bestehenden landschaftlichen und ökologischen Werte erhalten. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in gewissen Gebieten nicht zulässig. Der Siedlungsabschluss gegen Südwesten ist mit der Überbauung Seehof bewusst aufzuwerten. Die Gemeinde hat nicht vor weitergehende Massnahmen zugunsten Natur und Landschaft zu definieren.

### **5.2.4 Energie**

#### **Ziele**

- Berücksichtigung des Richtplans Energie und Umsetzung in der Ortsplanung
- Nachhaltige und erneuerbare Energieversorgung fördern

#### **Beschrieb**

Die Gemeinde Greng hat einen kommunalen Energieplan erarbeitet, welcher per 24.04.2012 durch den Gemeinderat beschlossen wurde. Die verbindlichen Elemente der Energieplanung sollen in die verschiedenen Instrumente der Ortsplanung (Richtplan, Nutzungszonenplan und Gemeindebaureglement) integriert werden.

Gemäss den kantonalen Richtlinien zur Integration von Solaranlagen sollen Solaranlagen innerhalb von Schutzperimetern vermieden werden. Die vorerwähnten Richtlinien schliessen die Solarstromanlagen und die Solarthermie in den ausgeschiedenen Prioritätsgebieten innerhalb der Ortsbildschutzperimeter in Blessoney und Obergreng nicht gänzlich aus, Bauvorhaben unterliegen jedoch besonderen Bestimmungen.

In der Nähe der Gebäude Dorfstrasse 10, 10c und 12 (Art. 67 GB) ist ein möglicher Standort für den Betrieb einer Heizanlage mit erneuerbarer Energie vorgesehen. Dieser Standort liegt in der Nähe oder auf geschützten Gebäuden. Der Eiskeller ab Dorfstrasse 10c ist als Objekt von nationaler Bedeutung geschützt. Der Bezug zwischen dem Eiskeller und dem Bauernhof (Dorfstrasse 10) soll erhalten bleiben.

## 6. Nutzungsplanung

### 6.1 Änderungen

Da inzwischen die Parzellen Nrn. 190 und 178 überbaut worden sind, hat die Gemeinde Greng keine überdimensionierte Bauzone und muss keine Bauzonenflächen auszonieren.

Das Gemeindebaureglement (GBR) enthält die Festlegungen zu den einzelnen Nutzungs- und Schutzzonen sowie allgemeine Bau- und Gestaltungsvorschriften. Der formale Aufbau des Gemeindebaureglements wurde weitgehend beibehalten.

Die Inhalte wurden überprüft und an neue Gegebenheiten und gesetzliche Vorgaben, insbesondere an das revidierte Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) und das revidierte Ausführungsreglement (RPBR) angepasst. Die Rückmeldungen aus der Vorprüfung durch das BRPA wurden eingearbeitet.

Nachfolgend werdend die planerischen Massnahmen resp. die Veränderungen am bestehenden Zonennutzungsplan (ZNP) erläutert. Die Änderungen am ZNP haben teilweise auch Änderungen im Gemeindebaureglement (GBR) zur Folge.

#### Wohnzone Seehof (WZS)

#### Art. 6 GBR

Die Wohnzone mit schwacher Besiedlungsdichte II auf den Parzellen Nr. 171 und 174 wird in die Wohnzone Seehof (WZS) umbenannt. Zudem wird die Zone im allgemeinen Interesse II (ZAI II) in die Wohnzone Seehof (WZS) umgezont. Dies ist mit der Bedingung möglich, dass die gesamte Fläche der ZAI II d. h. Parzelle Nr. 173 (3'000 m<sup>2</sup>) zwingend als öffentlicher Frei- und Aussenraum in die Überbauung zu integrieren ist. Diese Umzonung wurde vom BRPA gemäss Schreiben vom 20. Juli 2021 bestätigt, sofern die ZAI-Fläche als öffentlicher Frei- und Aussenraum verbindlich in die Arealentwicklung integriert wird. Aus Sicht der Gemeinde ergibt dies ein massgebender Mehrwert, da mit der Arealentwicklung die gesamte unbebaute Fläche gemeinsam mit der Grundeigentümerschaft der Parzellen Nr. 171 und 174 angegangen werden kann. Dies bedingt die Erstellung eines neuen Detailbebauungsplans. Der bestehende Parkplatz auf einer Teilfläche von Parzelle Nr. 173 wird im Rahmen der Arealentwicklung berücksichtigt.

In der Wohnzone Seehof gelten neu folgende baupolizeiliche Masse:

Geschossflächenziffer	0.60
Gesamthöhe	13.00 m
Fassadenhöhe traufseitig	11.00 m
Gebäudelänge	30.00 m
Grenzabstand	4.00 m

Bisher galten folgende baupolizeiliche Masse:

Überbauungsziffer	0.25
Ausnutzungsziffer	0.25
Gesamthöhe	8.50 m
Fassadenhöhe traufseitig	6.00
Grenzabstand	4.25 m

**Wohnzone (WZ)****Art. 7 GBR**

Die Wohnzone mit schwacher Besiedlungsdichte I wird zur Wohnzone umbenannt. Die Parzellen 180, 181, 183, 177, 184, 179 am Sonnenweg und die Parzellen 166, 165, 178, 185, 182 am Seeweg werden von der Wohnzone mit schwacher Besiedlungsdichte II neu der Wohnzone zugeteilt.

In der Wohnzone gelten neu folgende baupolizeiliche Masse:

Geschossflächenziffer	0.60
Gesamthöhe	8.50 m
Fassadenhöhe traufseitig	6.00 m
Gebäuelänge	30.00 m
Grenzabstand	4.00 m

Bisher galten folgende baupolizeiliche Masse:

Überbauungsziffer	0.25
Ausnutzungsziffer	0.35
Gesamthöhe	8.50 m
Fassadenhöhe traufseitig	6.00
Grenzabstand	4.25 m

**Zone von allgemeinem Interesse****Art. 8 GBR**

Die bisherige ZAI I wird neu als ZAI B (wie Badeplatz) benannt. Die der Parzelle zugehörige Seefläche kann gemäss übergeordneten Vorgaben nicht der ZAI zugewiesen bleiben. Die Zonenabgrenzung wird deshalb entsprechend angepasst.

Die bisherige ZAI II für Anlagen und Bauten für öffentliche Dienste wird in die Wohnzone Seehof integriert. [Der Bedarf an dieser ZAI-Fläche für den Gemeindebetrieb ist nicht gegeben \(siehe Kapitel 2.8\). Es bestehen in den nächsten 15 Jahren keine Bedürfnisse bezüglich der bisherigen Zweckbestimmungen wie der Bau eines Werkhof, Entsorgungsanlagen, Sportplätze oder Geräteschuppen. Die übrigen in der bisherigen ZAI II möglichen Nutzungen wie Spielplätze, Heizungsanlagen und öffentliche Parkplätze können auch in der Wohnzone Seehof erstellt werden.](#)

Innerhalb der Wohnzone Seehof ist die ZAI-Fläche (3'000 m<sup>2</sup>) zwingend im Sinne der öffentlichen Nutzungsinteressen als Frei- und Aussenräume zu nutzen. Damit werden Freiräume geschaffen, welche als Begegnungsorte dienen und die Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung von Greng stärken.

**Freihaltezone****Art. 9 GBR**

Die Gemeinde Greng kannte bisher keine Freihaltezone. Diese wird mit der vorliegenden Ortsplanung eingeführt. Die bisher der Wohnzone zugewiesenen Gebiete in unmittelbarer Ufernähe werden neu in die Freihaltezone umgezont. Es handelt sich Flächen, welche bereits bisher der Seeuferschutzzone (neu Naturschutzperimeter Seeufer) zugeteilt waren.

Für die Umzonung in die Freihaltezone sprechen folgende Gründe:

- Die Freihaltezone dient dem Schutz des Seeufers
- Der Uferweg führt teilweise mitten durch die Flächen. Der Uferweg in der vorliegenden Ausdehnung ist in der Freihaltezone vereinbar.
- Die Flächen liegen in der Seeuferschutzzone (neu Naturschutzperimeter Seeufer). Darin sind bereits heute keine privaten Bauten und Anlagen möglich.

- Die Freihaltung dient der Wahrung des Ortsbildes und sichert den ökologischen wertvollen Freiraum zwischen Ufer und Uferbebauung
- Die Flächen werden nicht als Gartenanlage genutzt und müssen dadurch nicht der Bauzone zugewiesen werden.

---

**Bauzone Schlossquartier (BZS)****Art. 10 GBR**

Die Gesamtrevision der OP dient auch dazu, die bestehenden Nutzungszonen gemäss dem geltenden übergeordneten Recht und den kantonalen Planungen zu überprüfen und über deren Bestand zu entscheiden. Da sich im Schlossquartier neben Wohnungen auch ein Restaurant, ein Schloss sowie eine Schlossparkanlage befindet, muss das gesamte Quartier der **Bauzone Schlossquartier** zugeteilt werden. Bei dieser Änderung der Zone handelt es sich weder um eine Ein-, noch um eine Umzonung, sondern um eine Anpassung der Zone an die seit Jahren existierende Nutzung. **Die Zone dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens, der öffentlichen Verwaltung und dem Betrieb von stillen Gewerben. Das Restaurant und die Gartenwirtschaft sind im Bestand per 30. Juni 2022 geschützt und zonenkonform. Die Bestandsaufnahme mit Fotos ist in Anhang 4 zu finden.** Zudem muss gemäss kantonalen Vorgaben der Detailbebauungsplan neu aufgesetzt werden (siehe Kapitel 6.5.1).

---

**Landwirtschaftszone (LWZ)****Art. 11 GBR**

Im bisherigen ZNP war eine «Bestandeszone» auf den Parzellen Nr. 91, 64 und 97 ausgeschieden. Diese Zone ist nicht mit den übergeordneten Vorgaben konform. Sie entspricht gemäss Kanton nicht den Bauzonen nach Art. 50 ff. RPBG. Da sich der Bestandesschutz in Form der Besitzstandsgarantie zudem aus der übergeordneten Gesetzgebung ergibt, muss die Gemeinde diese Zone aus dem ZNP und dem GBR streichen und das Gebiet als Landwirtschaftszone darstellen (vgl. auch Kap. 5.7.).

---

**Wald****Art. 12 GBR**

Laut Amt für Wald und Natur (WNA) ist überall, wo eine Bauzone an den Wald grenzt, eine offizielle Waldfeststellung durchzuführen, damit das Waldgebiet von der Bauzone abgegrenzt werden kann.

Das WNA hat auf Parzelle Nr. 64 die Waldfeststellung durchgeführt (Auflage vom 19. Juni bis 20. Juli 2020). Die Waldfeststellung wurde in den Zonennutzungsplan als Hinweis aufgenommen.

Im Rahmen der letzten Teilrevision der Ortsplanung wurde in Untergreng am Siedlungsrand in Richtung Grengspitz eine amtliche Waldfeststellung durchgeführt. Auch diese Waldfeststellung ist im ZNP als Hinweis aufgenommen.

---

**Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan****Art. 13 GBR**

Bis anhin bestand der DBP «Seehof-Dyfeld», welcher aus dem Sektor «Seehof» und dem Sektor «Dyfeld» bestand. Die Gemeinde plant nun im Bereich des Seehofs eine neue Arealentwicklung, welche nicht mit dem bisher gültigen Detailbebauungsplan (DBP) «Seehof-Dyfeld» übereinstimmt. Zudem ist der Sektor «Dyfeld» mit Ausnahme einer Parzelle vollständig bebaut. Deshalb hat das BRPA erwähnt, dass der DBP «Seehof-Dyfeld» aufzuheben und für den Sektor «Seehof» einen «Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan» festzulegen ist.

**Ortsbildschutzperimeter****Art. 14 GBR**

Die beiden Ortsbildschutzperimeter «Obergreng» und «Blessoney» bleiben unverändert bestehen. Die detaillierten Bestimmungen zum Ortsbildschutzperimeter sind dem Anhang 3 im GBR zu entnehmen.

**Natur- und Landschaftsschutzperimeter (NLSP) Grengspitz****Art. 15 GBR**

Nach kantonsinternen Koordinationsgesprächen zwischen den Ämtern soll es nicht mehr «Natur- und Landschaftsschutzzone» sondern «Natur- und Landschaftsschutzperimeter» heissen. Der Perimeter wird im Bereich der Waldfeststellung «Grengspitz» (vgl. Parzelle Nr. 167) an die Waldgrenze angepasst. In gewissen Bereichen am Seeufer im Gebiet Grengspitz ist ein Flachmoors von kantonaler Bedeutung vorhanden. Dieser Perimeter muss zwingend durch einen Naturschutzperimeter geschützt werden. Der NLSP wird an den entsprechenden Stellen vergrössert.

**Naturschutzperimeter (NSP) Seeufer****Art. 16 GBR**

Die bisherige Seeuferschutzzone wird in dem Naturschutzperimeter Seeufer zugewiesen. Im bisherigen Zonennutzungsplan überlagert die Seeuferschutzzone in gewissen Bereichen entlang des Seeufers die Wohnzone. Eine solche Überlagerung zweier Nutzungszonen ist gemäss Kanton nicht möglich. Die Wohnzone innerhalb der bisherigen Schutzzone wird deshalb der Freihaltezone zugewiesen. Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt wägt das BRPA somit ab, dass die Gemeinde anstelle der Seeuferschutzzone einen Naturschutzperimeter Seeufer ausscheiden soll. Die Ausdehnung des Perimeters der heutigen Seeuferschutzzone soll beibehalten werden, da der Kanton den Umfang des geltenden kommunalen Schutzes des Seeufers begrüsst.

**Raumbedarf Gewässer****Art. 17 GBR**

Der Gewässerraum muss generell einer Schutzzone zugeteilt werden. In der Praxis wird diese Forderung nur dort strikte verlangt, wo eine neue Bauzone bis an den Rand des Gewässerraums vorgesehen ist und dieser noch nicht in einer Bauzone liegt. In den anderen Fällen (wenn bereits Bauzone besteht oder wenn keine Bauzone bis an Rand des Gewässerraums geplant ist, kann der Gewässerraum mit einer überlagernden Abstandslinie in den ZNP übertragen werden. Bauten und Anlagen müssen einen Bauabstand von 4 m zur äusseren Grenze des Gewässerraums einhalten. Dies wird mit einer Baulinie im ZNP dargestellt.

Per Dezember 2021 wurden vom kantonalen Amt für Umwelt, Sektion Gewässer die digitalen Daten zum Raumbedarf zugestellt und in den ZNP integriert. Das Fliessgewässer, welches durch das Schlossquartier und durch Untergreng führt, ist ein künstliches Gewässer. Soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann bei künstlich angelegten Gewässern auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden (Art. 41b Abs. 4c eidg. GSchV). Dies ist vorliegend der Fall. Deshalb wird auf die Festlegung des Raumbedarf Gewässer verzichtet.

**Archäologischer Perimeter und Schutzperimeter****Art. 18/19 GBR**

Der archäologischen Perimeter wurde gemäss Amt für Archäologie (AAFR) übernommen.

**Naturgefahren****Art. 20 GBR**

Die Gefahrenkarte wird in den ZNP integriert und weist die Gebiete mit geringer, mittlerer und erheblicher Gefährdung sowie die Gefahrenhinweisgebiete aus. Auf dem Gemeindegebiet sind nur Hochwassergefahren vorhanden. Naturgefahren die aufgrund von Instabilität, Stein- und Blockschlag, Rutschungen, Absturz von Felskanten einhergehen sind keine ausgemacht worden.

**Geschützte Landschaftselemente****Art. 21 GBR**

Alle Gehölze (Einzelbäume, Baumreihen, Hecken, Feldgehölze, Waldstreifen) ausserhalb des Waldareals und ausserhalb der Bauzone, welche standortgerecht sind und einen ökologischen oder landwirtschaftlichen Wert aufweisen, sind gemäss Art. 22 NatG geschützt.

Der Schutz der Landschaftselement innerhalb der Bauzone wird mit dem GBR sichergestellt und im ZNP entsprechend verortet.

**Geschützte Gebäude****Art. 22 GBR**

Gebäude, die im Sinn des Art. 3 KGSG von Bedeutung sind, sind geschützt. Diese Gebäude sind im ZNP bezeichnet. Im Anhang 4 des GBR ist die Liste der geschützten Gebäude mit deren Verzeichnisswert und deren Schutzkategorie aufgeführt. Die besonderen Vorschriften für geschützte Gebäude sind dem Anhang 5 im GBR zu entnehmen.

**Abstände****Art. 23 GBR**

Zu bestehenden Gehölzen ausserhalb des Waldareals gilt es gemäss übergeordneter Vorgaben zu Bauten und Anlagen Abstände einzuhalten. Diese sind in Anhang 7 GBR festgelegt.

**Gestaltung****Art. 24 GBR**

Der Gestaltungsartikel wird leicht angepasst. Im GBR wird der Passus ergänzt, dass Materialien und Farben so zu wählen sind, dass eine gute Einordnung ins Orts-, Strassen- und Landschaftsbild erreicht wird. Zudem können andere Dachformen (wie Flachdächer) im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens aus wichtigen Gründen, wie Einräumung der Seesicht, aus ästhetischen oder architektonischen Überlegungen von der zuständigen Behörde bewilligt werden.

**Bepflanzung****Art. 25 GBR**

Bei Bepflanzungen sind für die Gegend typische Sträucher und Bäume zu setzen. Zudem sind für Sichtschutzbepflanzungen einheimische Büsche und Sträucher zu verwenden. Im Anhang 6 GBR ist die Liste der häufig vorkommenden einheimischen Pflanzen zu finden.

**Gebietsfremde Bepflanzung****Art. 26 GBR**

Gebietsfremde Pflanzen dürfen nicht freigesetzt werden

**Parkplätze****Art. 27 GBR**

Die erforderliche Anzahl Abstellplätze richtet sich nach den jeweils aktuellen VSS-Normen.

**Energie****Art. 28 GBR**

Bei der Erstellung und Sanierung von Bauten und Anlagen werden grundsätzlich ein effizienter Energieeinsatz sowie die Verwendung erneuerbarer und emissionsarmer Energien angestrebt.

**6.2 Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen***Neue Begriffe und Messweisen*

Mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) werden neue Begriffe, Definitionen und Messweisen eingeführt (siehe Anhang 2 im GBR). Die wesentlichen mit der BMBV eingeführten Änderungen betreffen das massgebende Terrain, die Gebäude und Gebäudeteile, die Längen, die Höhen, die Geschosse, Abstände und Abstandsbereiche und die Nutzungsziffern.

Die bisher angewandten Begriffe und Messweisen (z.B. Ausnützungsziffern und Gebäudehöhen) wurden mit den neuen Bestimmungen der BMBV verglichen, adaptiert und umgerechnet. Gleichzeitig bot sich jedoch die Chance, die bisher festgelegte Masse in Bezug auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu hinterfragen und bei Bedarf leicht anzupassen. Die wesentlichen Änderungen aufgrund der BMBV sind nachfolgend beschrieben:

*Massgebendes Terrain*

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (Art. 1 BMBV).

*Gebäude*

Mit der Harmonisierung werden die Gebäudearten in Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten unterteilt (vgl. Art. 2 ff. BMBV).

*Gebäudeteile*

Die wesentlichen Gebäudeteile wie Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vor- und rückspringende Gebäudeteile sind definiert (Art. 7 ff. BMBV).

Längen und Höhen	Die Gebäudelänge und -breite bleiben unverändert und die bisherige Gebäudehöhe wird neu mit der Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) und giebelseitig (FH gi) sowie mit der Fassadenhöhe Attika (FH a) definiert.
Geschosse	Die Geschosse werden in Voll-, Unter- Dach- und Attikageschoss unterteilt (Art. 18 ff. BMBV).
Abstände und Abstandsgebiete	Grenz- und Gebäudeabstand, Baulinien und Baubereiche werden definiert.
Nutzungsziffern	Da die Ausnützungsziffer (AZ) mit der BMBV nicht mehr angewandt wird, wird als neue Nutzungsziffer die Geschossflächenziffer eingeführt.

### 6.3 Bauzonendimensionierung

#### 6.3.1 Einleitung

Greng muss die Konformität der Bauzonendimensionierung der Wohnzonen gemäss den Kriterien des alten kantonalen Richtplan nachweisen. Die Gemeinde hat auf ihrem Gemeindegebiet keine Arbeitszonen.

Untenstehend werden die überbaute Wohnzone, die unüberbaute Wohnzone und die Bauzonenbilanz dargelegt. Die dazugehörige Bemerkungen sind nachfolgend beschrieben. Die dazugehörige Übersichtskarte ist im Anhang 3 zu finden.

Auf die Tabelle «Bauzonenentwicklung» wird verzichtet, da keine Erweiterung der Bauzone vorgenommen wird. Die Tabelle wurde deshalb aus dem Dossier gestrichen.

#### 6.3.2 Überbaute Wohnzone

In der Gemeinde Greng wurden in den letzten 15 Jahre **1.51 ha Wohnzone** überbaut. Nachfolgende Tabelle listet die in den letzten 15 Jahren überbauten Grundstücke auf:

Parzelle	Zonentyp	Baujahr	Fläche (m <sup>2</sup> )
165	Wohnzone	2010	3'262
166	Wohnzone	2009	2'849
177	Wohnzone	2010	1'056
178	Wohnzone	2021	1'100
179	Wohnzone	2009	1'040
180	Wohnzone	2009	1'000
181	Wohnzone	2009	1'000
182	Wohnzone	2009	1'045
183	Wohnzone	2009	1'065
184	Wohnzone	2011	1'055
190	Wohnzone	2021	671
<b>Total</b>			<b>15'143</b>

Tabelle 1 Überbaute Wohnzone zwischen 2006 – 2021

### 6.3.3 Unbebaute Wohnzone

Die aktuelle Situation der unüberbauten Bau- und Wohnzonen präsentiert sich wie folgt:

Parzelle	Zonentyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wohnanteil	Wohnzone (m <sup>2</sup> )
55	Wohnzone	500	100%	500
58	Wohnzone	820	100%	820
59	Wohnzone	1'039	100%	1'039
72	Wohnzone	706	100%	706
171	Wohnzone	2'557	100%	2'557
174	Wohnzone	7'733	100%	7'733
185	Wohnzone	917	100%	917
173	Wohnzone (alt ZAI)	1'920	0%	0
<b>Total Baulandreserve</b>		<b>16'163</b>		
<b>Total unbebaute Wohnzone</b>				<b>14'272</b>

Tabelle 2 Bestandesaufnahme der unüberbauten Bauzone, Stand Februar 2022

Die Gemeinde Greng verfügt mit dem bereinigten Vorprojekt über ca. **1.43 ha** Wohnbauland.

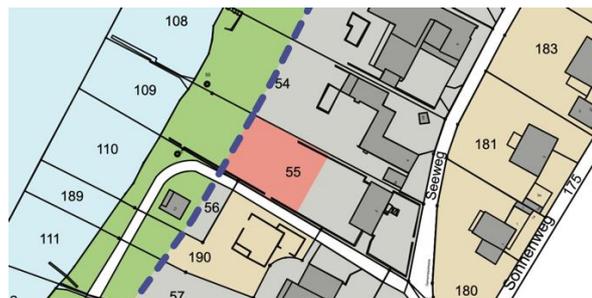
### 6.3.4 Bemerkungen

#### Parzellen Nr. 51, 52, 53, 54, 56, 190, 57, 58, 72, 60, 61, 62, 63

Die unbebauten Flächen der Parzellen am Murtenseeufer im Bereich des Raumbedarf Gewässer (früher Seeuferschutzzone) werden der Freihaltezone zugewiesen und gelten deshalb nicht mehr als unüberbaut.

#### Parzelle Nr. 55

Die unbebauten Bereiche auf Parzellen Nrn. 55 wurde übergeprüft. Ein Teilbereich der Parzelle Nr. 55 wird als unüberbaute Fläche aufgenommen.



#### Parzelle Nr. 166

Auf dem unbebauten Bereich südlich von Gebäude 14 liegt ein Garagenanbau (gestrichelte Linie) und eine grosse Entwässerungsleitung der Autobahn (Durchmesser 1 Meter). Diese Leitung ist mit einer Dienstbarkeit im Grundbuch (siehe nachfolgende Seiten) und Bauabständen belegt und es besteht ein Dienstbarkeitsvertrag. Da die Parzelle in den letzten 15 Jahren bebaut worden ist, kann der durch die Leitung betroffene Bereich jedoch nicht als «innerhalb den letzten 15 Jahre bebaut» gezählt werden. Aus diesem Grund wird die Fläche als «übrige Bauzone, bereits bebaut» bezeichnet werden.



### Parzelle Nr. 178

Die Parzelle Nr. 178 wird überbaut. In der amtlichen Vermessung ist bereits ein projektiertes Gebäude eingezeichnet.

### 6.3.5 Bauzonenbilanz

Überbaute Wohnzone (letzte 15 Jahre)	15'143 m <sup>2</sup>
Bemessungsfaktor	1.0
theoretischer Wohnzonenbedarf (nächste 15 Jahre)	15'143 m <sup>2</sup>
vorhandene Wohnzone	14'272 m <sup>2</sup>
<b>Bilanz</b>	<b>871 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 3 Bilanz der Wohnzonen; Stand Februar 2022

### Fazit

Die Dimensionierung ist mit einer Differenz von 871 m<sup>2</sup> dementsprechend mit dem alten kantonalen Richtplan konform.

## 6.4 Stand der Erschliessung

Nachfolgend ist der Stand der Erschliessung der bestehenden Baulandreserven (Stand Februar 2022) aufgeführt. 100 % der bestehenden Baulandreserven sind innerhalb der nächsten fünf Jahre (2022-2027) überbaubar.

Parzelle	Zonentyp	Fläche (m <sup>2</sup> )
55	Wohnzone	500
58	Wohnzone	820
59	Wohnzone	1'039
72	Wohnzone	706
171	Wohnzone Seehof	2'557
174	Wohnzone Seehof	7'733
185	Wohnzone	917
173	Wohnzone Seehof (alt ZAI)	1'920
<b>Total Baulandreserven</b>		<b>16'163</b>

Tabelle 4 Bestandesaufnahme der unüberbauten Bauzone

Zone	Zonenfläche total	Bebaute Zonenfläche	Sofort bebaubar	Innerhalb von 5 Jahren bebaubar	Später als in 5 Jahren bebaubar
Wohnzone Seehof	13'581 m <sup>2</sup>	1'400 m <sup>2</sup>	12'181 m <sup>2</sup>	-	-
Wohnzone	37'218 m <sup>2</sup>	33'236 m <sup>2</sup>	3'982 m <sup>2</sup>	-	-
ZAI B «Badeplatz»	1'284 m <sup>2</sup>	1'284 m <sup>2</sup>	-	-	-
Bauzone Schlossquartier	32'930 m <sup>2</sup>	32'930 m <sup>2</sup>	-	-	-

Tabelle 5 Gesamtübersicht der Bauzonen betreffend Stand der Erschliessung

Zone	Parzelle Nr.	Stand der Erschliessung							
		Fläche (m <sup>2</sup> )	Strasse	Trinkwasser	Abwasser	Energie	Öffentlicher Verkehr	unterliegt DBP	Überbaubarkeit
Wohnzone	55	500	V	V	V	V	kein	Nein	Baureif
Wohnzone	58	820	V	V	V	V	kein	Nein	Baureif
Wohnzone	59	1'039	V	V	V	V	kein	Nein	Baureif
Wohnzone	72	706	V	V	V	V	kein	Nein	Baureif
Wohnzone	171	2'557	V	V	V	V	kein	Ja	Baureif
Wohnzone	174	7'733	V	V	V	V	kein	Ja	Baureif
Wohnzone	185	917	V	V	V	V	kein	Ja	Baureif
Wohnzone (alt ZAI)	173	1'920	V	V	V	V	kein	Ja	Baureif

Tabelle 6 Stand der Erschliessung der unüberbauten Bauzone; V = Vorhanden

## 6.5 Detailbebauungspläne

### 6.5.1 Detailbebauungsplan «Schlossquartier»

Das Schlossquartier wird der [Bauzone Schlossquartier](#) zugewiesen. Am Detailbebauungsplan (DBP) Schlossquartier wird festgehalten. Er wird neu aufgesetzt und teilweise leicht angepasst. Gemäss Art. 68 des Raumplanungs- und Baugesetzes ist innerhalb einer Gesamtrevision der Ortsplanung zu überprüfen, ob es zweckmässig ist, die in Kraft stehenden DBP beizubehalten. Die beibehaltenen DBP's sind dem geltenden Recht anzupassen. Solange die gültigen DBP nicht an die aktuelle Gesetzgebung angepasst werden, kann dies bei allfälligen Baugesuchen zu Umsetzungsproblemen führen.

Im Folgenden führen wir die wichtigen Punkte bezüglich des DBP Schlossquartier auf.

#### **DBP-Perimeter**

Der DBP-Perimeter stimmt nun mit dem Perimeter im Zonennutzungsplan (ZNP) überein.

#### **DBP-Reglement**

Verschiedene Begriffe werden angepasst:

- Detailbebauungsplan statt „Quartierplan
- Detailbebauungsplanreglement“ statt Baureglement zum Quartierplan
- DBP-Perimeter“ statt Örtlicher Anwendungsbereich

Nachfolgende formellen Anpassungen wurden im Reglement umgesetzt:

- Die im Reglement erwähnten gesetzlichen Grundlagen, die Verweise auf weiterführende Artikel sowie die Terminologie wurden aktualisiert.
- Privatrechtliche Inhalte (z.B. Konventionen/Vereinbarungen) wurden aus dem Reglement gestrichen.
- Die im Reglement erwähnten «Wohnbauten» werden durch die in den Art. 55 ff des Ausführungsreglements zum Raumplanungs- und Baugesetz aufgeführten Begriffe (z.B. Einzelwohnhäuser usw.) ersetzt werden.
- Die Etappierung wurde aus dem Reglement gestrichen.
- Die Vorschriften wurden betreffend Schutz- und Nutzungsbestimmungen (z.B. Nutzungsziffern, Höhen usw.) überprüft und auf das Gemeindebaureglement resp. die aktuellen Gesetzgebung (IVHB<sup>1</sup>) angepasst.

#### **Plan**

Von den vier bisher gültigen Plänen des DBP muss gemäss Kanton nur der «Lageplan» (ohne Etappierung) angepasst und genehmigt werden. Der Ist-Zustand der bestehenden Bauten und Anlagen wurde aktualisiert. Die Terminologie und die Bemassungen sowie die Legende erfuhren Anpassungen.

#### **Materielle Anpassungen**

- Die bisher gültigen Baubereiche stimmen nicht mit den real gebauten Gebäuden überein. Deshalb werden die Baubereiche an die vorhandenen

---

<sup>1</sup> Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

Gebäude angepasst resp. verschoben. Die bisherigen Baubereiche sind als orientierender Inhalt im Plan dargestellt.

- Die Terrasse für die Gastronomie angrenzend zu Baubereich A4 wird als Nutzung ausgewiesen.
- Gebäudeteile des Gebäude Nrn. 2 auf Parzelle 133 waren bisher nicht innerhalb des Baubereichs B2. Der Baubereich B2 wird an dieser Stelle vergrössert.
- Der Bereich für Parkplätze bei den Parzellen Nrn. 143 bis 152 wird vergrössert. Damit entsteht die Möglichkeit bei ausgewiesenem Bedarf in diesem Bereich weitere Parkplätze zu erstellen. [Diese Parkplatzvergrößerung wird im Rahmen der zweiten Auflage wieder rückgängig gemacht, da die Umsetzung aufgrund fehlender Zustimmung der Grundeigentümerschaften nicht möglich sein wird.](#)
- Der Baubereiche G war bisher für den Bau eines Pferdestall vorgesehen. Dieser wurde jedoch nie erstellt. Heute besteht innerhalb des Baubereichs G ein Gartenpavillon. Deshalb sind im Baubereich neu Kleinbauten zugelassen.
- Für eine Gemeinschaftsantennen besteht kein Bedürfnis. Deshalb wird auf den Planeintrag verzichtet.

### 6.5.2 Detailbebauungsplan «Seehof–Dyfeld»

Der bisher gültige DBP «Seehof-Dyfeld» besteht aus zwei Sektoren, dem Sektor «Seehof» und dem Sektor «Dyfeld». Das Bau- und Raumplanungsamt empfiehlt, den gesamten DBP "Seehof-Dyfeld" aufzuheben und für den unbebauten Sektor «Seehof» einen neuen DBP zu erstellen. Die Gemeinde unterstützt dieses Vorgehen. Die Aufhebung erfolgt aufgrund der Feststellung, dass der Sektor Dyfeld mit Ausnahme der Parzelle Nr. 185 vollständig bebaut ist. Zudem gelten für den Sektor Seehof neue planerische Rahmenbedingungen, welche einen Neuerlass des DBP nötig machen. Die Aufhebung des gesamten DBP «Seehof-Dyfeld» wird im GBR unter «Aufhebung bestehender Bestimmungen» erwähnt.

Es ist offensichtlich, dass der Sektor Seehof vom Detailbebauungsplan Seehof-Dyfeld losgelöst werden muss. Das Rahmenkonzept zum Seehof hat ergeben, dass auf der Seehof-Parzelle eine im Sinne der minimalen Entwicklung gemäss Kanton eine dichtere Wohnüberbauung entstehen kann. Der neue DBP muss auf Basis des qualitätssichernden Verfahren auf die neu geltenden Bestimmungen im Baureglement abgestimmt werden.

Nach Abschluss eines qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb) im Sektor Seehof wird ein neuer Detailbebauungsplan Seehof erarbeitet, welcher die Rahmenbedingungen für die Bebauung bildet. Das Rahmenkonzept zur Überbauung Seehof zeigt die angedachten ortsbaulichen Prinzipien und die generell gültigen Nutzungs- und Bauvorschriften auf.

Der Sektor Dyfeld wurde in der Zwischenzeit grossmehrheitlich überbaut. Innerhalb des Sektors ist noch eine unbebaute Parzellen (Nr. 185) vorhanden, welche jedoch vollständig erschlossen ist. Der DBP hat für diesen Sektor keinen Zweck mehr und kann aufgehoben werden.

## 7. Sachthemen

### 7.1 Ortsbildschutz

#### 7.1.1 Ortsbildschutzperimeter

Die Ortsbildschutzperimeter bezwecken die Erhaltung von schützenswerten Ortsbildern und ihrer Umgebung. Das Ortsbild ist gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von regionaler Bedeutung. Die Ortschaften Obergreng und Blessoney bleiben unverändert im Ortsbildschutzperimeter. Die Vorschriften zum Ortsbildschutzperimeter im Gemeindebaureglement basieren auf den Vorgaben des Amts für Kulturgüter.

ISOS regional:

- Obergreng (Baugruppe 0.1) und Blessoney (Baugruppe 0.2) mit Erhaltungsziel A.
- Umgebungs-Zonen I mit Erhaltungsziel a
- Der Perimeter II (Schloss, Schlossquartier und Untergreng) haben Erhaltungsziel b.

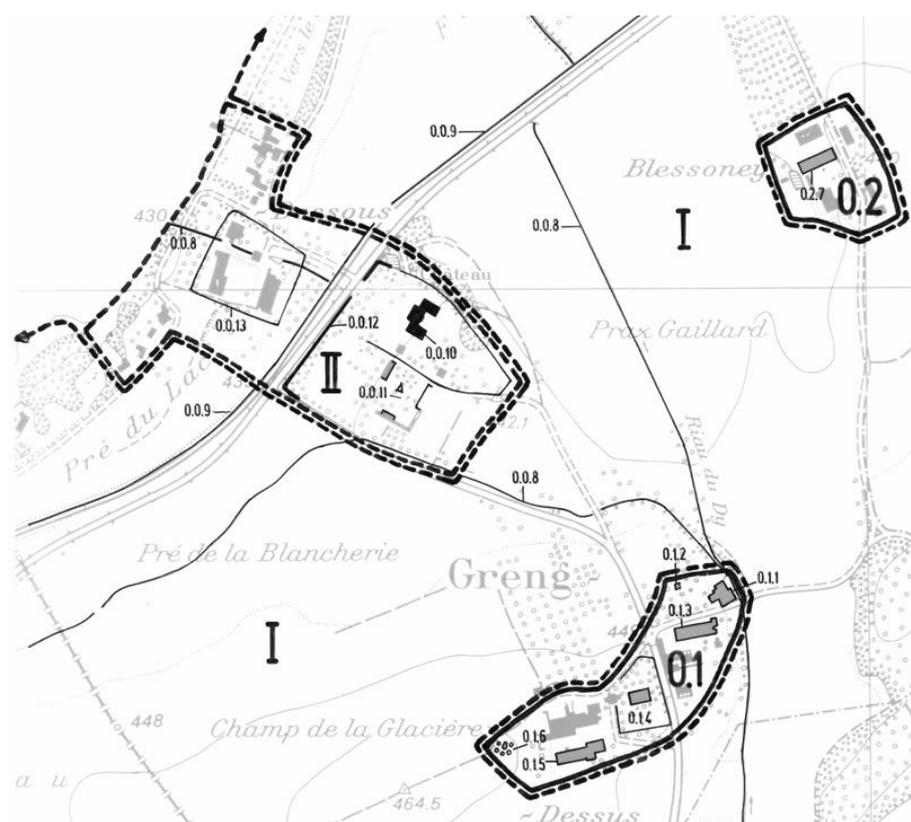


Abbildung 9 Auszug aus dem Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz

#### 7.1.2 Verzeichnis der Kulturgüter

Die geschützten Gebäude und Kulturgüter sind gemäss dem revidierten Inventar der unbeweglichen Kulturgüter des Amts für Kulturgüter im Zonennutzungsplan dargestellt. Die vom Amt vorgeschlagenen Schutzkategorien wurden unverändert übernommen. Die Vorschriften zu den geschützten

Gebäuden im Gemeindebaureglement basieren auf den Vorgaben des Amtes für Kulturgüter.

### 7.1.3 Archäologie

Die archäologischen Perimeter wurden gemäss dem Archäologischen Verzeichnis und Inventar des Amtes für Archäologie in den Zonennutzungsplan aufgenommen. Die Schutzbestimmungen im Gemeindebaureglement wurden gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans übernommen.

### 7.1.4 Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz

Durch die Gemeinde verlaufen historische Verkehrswege, die im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) erfasst sind. Diese Wege sind von lokaler Bedeutung mit und ohne Substanz<sup>2</sup>. Die entsprechenden Verkehrswege werden im Zonennutzungsplan nicht dargestellt und sind keiner Schutzkategorie unterstellt.



Abbildung 10 Auszug aus dem Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz  
(hellblaue Doppellinie = mit Substanz; hellblau Einfachlinie = ohne Substanz)

## 7.2 Verkehr

Die relevanten Inhalte aus dem kantonalen Richtplan und weitere Grundlagen der Kantonsplanung, namentlich kantonalen Verkehrsplan (2006), kantonale Zweiradplanung (1995, Plan «Interkommunale Streckenabschnitte» im kant. Richtplan) und Plan des Kantonalstrassennetzes (Plan «Strassennetz» im kant. Richtplan) sind soweit als möglich in den Gemeinderichtplan eingeflossen.

<sup>2</sup> siehe <http://ivs-gis.admin.ch>

### 7.2.1 Motorisierter Individualverkehr

Im Schlossquartier von Greng sind wenig Parkplätze vorhanden. Deshalb wird im Rahmen der Aktualisierung des Detailbebauungsplan Schlossquartier planerisch die Möglichkeit geschaffen, allenfalls weitere Parkplätze zu ermöglichen. Damit entsteht die Möglichkeit bei ausgewiesenem Bedarf in diesem Quartier weitere Parkplätze zu erstellen.

Gemäss GBR sind bei jeder Baute für Personenwagen und Fahrräder die erforderlichen Abstellplätze zu erstellen oder nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Personenwagen richtet sich nach der VSS-Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute VSS. Es gilt die jeweils aktuellste Fassung der entsprechenden VSS-Norm.

Für Bauten mit einer Wohneinheit sind eine Garage oder ein gedeckter Abstellplatz plus einen Parkplatz zu erstellen. Garagenvorplätze können nicht als Parkplätze gelten.

### 7.2.2 Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde wird durch keinen öffentlichen Verkehr bedient. Die Gemeinde wünscht sich einen Anschluss an den öffentlichen Verkehr.

Der Gemeinderat hat kürzlich eine Anfrage zur Kursverlängerung der Linie Nr. 20.547 bei Amt für Mobilität gestellt. Der Vorschlag zielt darauf hin, dass die Linie 547 Düdingen–Gurmels- Murten während seiner Schlaufe durch Meyriez (Haltstellen Hôpital und Merlachfeld) über Fin de Mossard nach Ober- und Untergreng verlängert wird und über die Haltestelle Schwimmbad zurück zum Bahnhof Murten fährt. Die Anbindung von Greng mit dem öffentlichen Verkehr nach Murten ist in der Gemeindebevölkerung und dem Gemeinderat ein zentrales Anliegen.

Im Schreiben des Amtes für Mobilität vom 22. Dezember 2016 wird der Gemeinde aufgezeigt, dass eine Verlängerung der Linie 20.547 bis Greng nicht möglich ist.

Der Schülertransport zu den Schulhäusern in Murten erfolgt mit Schulbussen ab Greng, Schlossquartier.

### 7.2.3 Velo- und Fussverkehr

Das Velowegnetz wurde in der Richtplanung berücksichtigt (Haupt- und Nebenrouten sowie Velowanderroute von SchweizMobil).

Der Wanderweg von Freiburg nach Murten und derjenige entlang des Murtensees führen durch die Gemeinde Greng. Sie sollen unverändert erhalten bleiben.

An den wichtigen publikumsorientierten Orten wie beim Gemeindehaus und beim Badeplatz sind Veloabstellplätze vorhanden. Die Veloabstellplätze sind im Richtplan verortet.

## 7.3 Energie

Die Gemeinde Greng hat einen kommunalen Energieplan erarbeitet, welcher per 24.04.2012 durch den Gemeinderat beschlossen wurde. Gemäss Amt für Energie (Bericht zum Revisionsprogramm) soll die Gemeinde die verbindlichen Elemente der Energieplanung in die verschiedenen Instrumente der Ortsplanung (Richtplan, Nutzungszonenplan und Gemeindebaureglement) integrieren.

### **Richtplandossier (gemäss Art. 40 RPBG)**

Falls bestimmte geplante Massnahmen zur Umsetzung der Energieziele der Gemeinde klar umrissene territoriale Aspekte beinhalten, müssen sie auf dem Gemeinderichtplan (Art. 41 RPBG) aufgeführt werden, der für die Behörden hinsichtlich der Entwicklungsziele verbindlich ist. Folgende Massnahmen werden in den Richtplan aufgenommen:

- Prioritätsgebiete Solarstromanlage: Die Dächer der beiden Bauernhöfe in Unter- und Obergreng eignen sich für eine Solarstromanlage.
- Prioritätsgebiet Solarthermie: Das Gebiet Untergreng und die Uferbebauung eignen sich für Solarthermie.
- Prioritätsgebiet Wärmeverbund Dorfzone: Obergreng und das Schlossquartier eignen sich für einen Wärmeverbund.
- Möglicher Standort Heizanlage: Ein Gebiet bei Obergreng eignet sich als mögliches Standortgebiet für eine Heizzentrale.

### **Zonennutzungsplan und Gemeindebaureglement**

Falls bestimmte Massnahmen zur Umsetzung der Energieziele der Gemeinde klar umrissene territoriale Aspekte aufweisen und Pflichten für Dritte beinhalten, müssen sie auf dem Zonennutzungsplan aufgeführt werden, der für die Behörden und die Privatpersonen verbindlich ist.

Die Gemeinde legt aufgrund des Energieplans im Zonennutzungsplan keine grundeigentümerverbindlichen Vorschriften fest. Art. 28 GBR beinhaltet Vorschriften im Energiebereich.

## 7.4 Natur und Landschaft

### 7.4.1 Ufervegetation inkl. Fließgewässer

Der Schutz der Fließgewässer und ihre Uferbereiche und -vegetation sind im übergeordneten Recht geregelt. Der Raumbedarf der Gewässer für den Hochwasserschutz und die landschaftsökologische Funktion ist gemäss den kantonalen Datengrundlagen im Zonennutzungsplan dargestellt und im Baureglement geregelt. Die Fließgewässer sind von grosser Bedeutung als Biotope und Strukturelemente in der Landschaft und im Siedlungsgebiet.

### 7.4.2 Landwirtschafts- und Fruchtfolgeflächen

Die vorliegende Änderung der OP sieht keine Erweiterung der Bauzone vor. Folglich wird auch keine Verminderung der Fruchtfolgeflächen (FFF) erzeugt, weshalb sich die weitere Prüfung bezüglich Art. 30 Abs. 1bis RPV erübrigt. Darauf gestützt wird festgestellt, dass diese Änderung der OP mit dem

revidierten Bundesrecht konform ist, welches am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist.

### **7.4.3 Wald**

Im Jahr 1997 sind gemäss WaG Art. 10 im Gemeindegebiet Greng (Sektor Untergreng) Waldfeststellungen durchgeführt und rechtskräftig erlassen worden. Die Waldfeststellungen sind im Zonennutzungsplan eingetragen und speziell vermerkt.

Laut dem Gutachten des Amt für Wald und Natur (WNA) ist überall, wo eine Bauzone an den Wald grenzt, eine offizielle Waldfeststellung durchzuführen, damit das Waldgebiet von der Bauzone abgegrenzt werden kann. Bei Art. 64 des Grundbuches (GB) der Gemeinde Greng wurde deshalb durch das WNA eine Waldfeststellung durchgeführt. Die öffentliche Auflage der Waldfeststellung hat vor derjenigen der Ortsplanung stattgefunden (Auflage vom 19. Juni bis 20. Juli 2020). Der Waldrand wurde in den Zonennutzungsplan als Hinweis aufgenommen.

### **7.4.4 Inventar der Biotop von nationaler und kantonaler Bedeutung**

Auf dem Gemeindegebiet bestehen keine inventarisierten Biotop von nationaler Bedeutung. Im kantonalen Inventar werden ein Flachmoor und ein Wildtierkorridor bezeichnet. Das Inventar dient als wichtige Grundlage für Massnahmen zur Landschaftsentwicklung. Die Objekte sind in die Richtplan-karte eingeflossen.

### **7.4.5 Landschaftsschutz**

Im Zonennutzungsplan sind der Natur- und Landschaftsschutzperimeter Grengspitz und der Naturschutzperimeter Seeufer verankert. Zudem wurden die geschützten Landschaftselemente innerhalb der Bauzone auf Basis des Vorinventars überprüft und aktualisiert und die geschützten Gebäude gemäss den Vorgaben des Kantons aktualisiert.

## **7.5 Naturgefahren**

Die Gefahrenkarten wurden in den Zonennutzungsplan integriert und weisen die Bereiche mit geringer, mittlerer und erheblicher Gefährdung durch Naturgefahren sowie Gefahrenhinweisbereiche aus. Auf dem Gemeindegebiet sind nur Hochwassergefahren vorhanden. Naturgefahren die aufgrund von Instabilität, Stein- und Blockschlag, Rutschungen, Absturz von Felskanten einhergehen sind keine ausgemacht worden. Der Umgang mit den Naturgefahren ist in Art. 24 GBR geregelt.

## **7.6 Weitere Themen**

### **7.6.1 Koordination Nachbargemeinden**

Gemäss Art. 35 Abs. 1 RPBG besteht eine Koordinationspflicht mit den benachbarten Gemeinden. Viele Aufgaben der öffentlichen Hand sind in der Gemeinde Greng gemeindeübergreifend organisiert. Die Gemeinde Greng ist in nachfolgenden Gemeindeverbänden und Übereinkünften vertreten:

- Abwasserverband Region Murten
- Abwasserverband Seeland Süd
- Bevölkerungsschutzverband Region Murten (BSRM)
- Feuerwehrverband Region Murten (FwVRM)
- Gemeindeübereinkunft betreffend den deutsch- und französischsprachigen Kindergarten und die Primarschulen der Region Murten
- Gemeindeübereinkunft zur Führung eines Sozialdienstes und einer Berufsbeistandschaft (Gemeinden Greng, Meyriez und Murten)
- Gemeindeübereinkunft zur Unterstützung des Hallen-Schwimm- und Strandbades der Region Murten
- Gemeindeverband Orientierungsschule der Region Murten
- Gesundheitsnetz See (GNS)
- Regionalverband See (RVS)
- Verband der Gemeinden des Seebezirks

### 7.6.2 Zweitwohnungen

Gemäss Auswertungen des Wohnungsinventars durch das Bundesamt für Raumentwicklung hat die Gemeinde Greng im Jahr 2021 einen Zweitwohnungsanteil von 11.8 %. Der Zweitwohnungsanteil liegt somit deutlich unter 20 %. Werden die Zahlen der letzten drei Jahre betrachtet, so kann festgestellt werden, dass der Zweitwohnungsanteil stetig zurückgegangen ist (2020: 12.9 %; 2019: 15.3 %; 2018: 16.3 %). Aus diesem Grund drängen sich aus Sicht der Gemeinde keine Massnahmen zur Reduktion des Zweitwohnungsanteils auf.

### 7.6.3 Antennenstandorte

Auf dem Gemeindegebiet befindet sich eine Mobilfunkantenne. Der Standort weist eine Distanz von über 200 m zum nächsten bewohnten Gebäude auf.

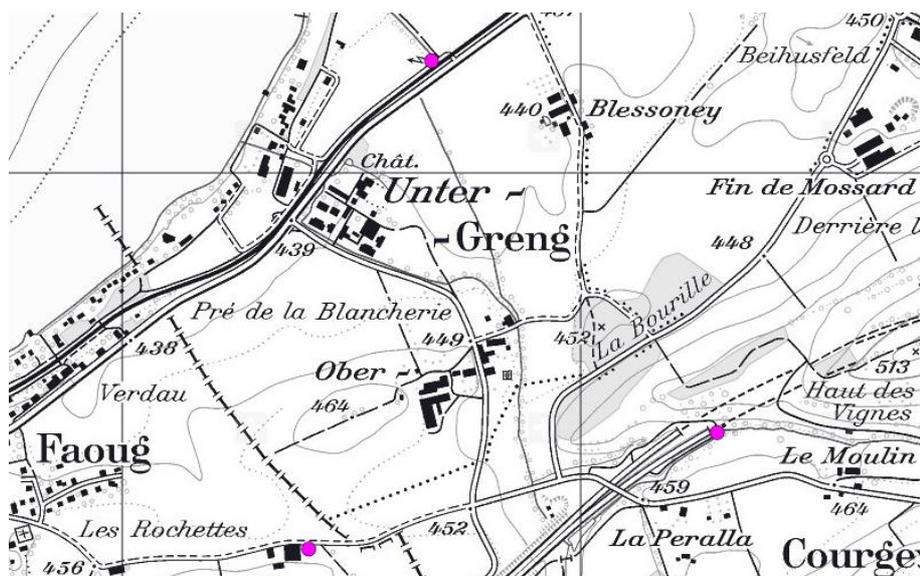


Abbildung 11 Antennenstandorte (GSM, 3G, 4G)

#### 7.6.4 Luftreinhaltung

Auf dem Gemeindegebiet befinden sich Tierhaltungsanlagen. Die bestehenden Bauzonen liegen nicht im Einflussbereich von Geruchsimmissionen aus diesen Tierhaltungsanlagen.

#### 7.6.5 Lärm

In der Ortsplanungsrevision wird die Parzelle Nr. 173 von der «Zone im allgemeinen Interesse» (ZAI) in die «Wohnzone Seehof» (WZS) umgezont.

Diese Nutzungsänderung bedingt eine neue Zuteilung der Empfindlichkeitsstufen (ES) nach Lärmschutzverordnung (Art. 43, LSV). Für die Zone im allgemeinen Interesse (ZAI) gilt heute eine ES III, für die Wohnzone Seehof (WZS) eine ES II.

Das Amt für Umwelt verlangt in seinem Gutachten vom 23.12.2018 den Nachweis, dass die neue ES mit der neuen Nutzung im Einklang ist. Es müssen gemäss Gutachten die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Die Triform SA hat im Auftrag des Gemeinderates die Lärmsituation für die Parzelle Nr. 173 beurteilt. Im Gutachten vom 22. Juli 2022 kommt sie zum Schluss, dass die Immissionsgrenzwerte der ES II mit verschiedenen Massnahmen eingehalten werden können.

Im Rahmen des Detailbebauungsplan sind verbindliche Massnahmen festzulegen, welche nachweisen, dass die Grenzwerte eingehalten werden. Die ist entsprechend in Art. 6 und 10 GBR festgelegt.

#### 7.6.6 Themen wovon die Gemeinde nicht betroffen ist

Auf dem Gemeindegebiet sind/ist

- keine Gewässerschutzzonen vorhanden
- keine Betriebe und Anlagen mit chemischen und technologischen Risiken vorhanden
- keine belasteten Standorte vorhanden
- keine Gasleitungen und Übertragungsleitungen vorhanden
- kein Reitsportzentrum ausgeschieden/vorgesehen
- keine Zone für ein Spital ausgeschieden/vorgesehen
- keine Zone für Schulbauten und Sporthalle ausgeschieden/vorgesehen
- keine Zone für Militäranlagen ausgeschieden/vorgesehen.

## **8. Verfahren**

### **8.1 Kantonale Vorprüfung**

Das Dossier der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde im 16. November 2017 beim kantonalen Bau- und Raumplanungsamtes (BRPA) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem Gesamtgutachten des BRPA vom 12. Juli 2019 und den weiteren Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe hat der Kanton Stellung zur Gesamtrevision der Ortsplanung bezogen.

Aufgrund der Rückmeldungen des BRPA und der verschiedenen Amtsstellen wurde das Gesamtdossier überarbeitet und gemäss den Bedingungen und Bemerkungen bereinigt (vergleiche hierzu Bereinigungstabelle Vorprüfung im Anhang 5).

### **8.2 Öffentliche Auflage**

Die revidierte Ortsplanung wurde am 21. Februar 2022 vom Gemeinderat zuhanden der ersten öffentlichen Auflage beschlossen. Die grundeigentümergehörigen verbindlichen Instrumente der Ortsplanung lagen während 30 Tagen vom 4. März bis 4. April 2022 öffentlich auf.

Während der öffentlichen Auflage sind bei der Gemeindeverwaltung 9 Einsprachen eingegangen. Mit allen Einsprechern konnten Verhandlungen durchgeführt werden. Aufgrund der Einigungsverhandlungen werden am Ortsplanungsdossier Änderungen angebracht, für welche eine zweite öffentliche Auflage durchgeführt wird.

### **8.3 Beschluss**

Ausstehend.

## **Anhang**

### **Anhang 1      Übersichtskarte Bauzonendimensionierung**

## Übersichtskarte Bauzonendimensionierung

## **Anhang 2      Vorinventar**

1. Synthesekarte
2. Liste der Biotope und der Gehölze ausserhalb des Waldareals
3. Objektblätter

**Synthesekarte**

SYNTHESEKARTE EINFÜGEN

1x A3

## Liste der Biotope und der Gehölze ausserhalb des Waldareals

## Biotope

iotoptyp	Interne		Bestehende In-ventarnummer	Hecken, Feld- und Ufergehölze		
	Nummer	Bedeutung		Interne Nummer		
MO	1	Kantonal (K)	114-004	102	110	119
MO	2	Kantonal (K)	114-003	103	111	120
AG	3	Lokal (L)		104	112	121
SU	4	Lokal (L)		105	114	123
SU	5	Lokal (L)		106	115	124
SU	6	Lokal (L)		107	116	125
SU	7	Lokal (L)		108	117	126
SU	8	Lokal (L)		109	118	

## Bäume

Gehölz-art	Interne Nummer	Art	Koordinaten	Gehölz-art	Interne Nummer	Art	Koordinaten
B	9	Esche	573 404 / 196 340	B	53	Platane	573481 / 196022
B	10	Schwarz-Erle	573 402 / 196 329	B	54	Erle	573 490 / 196 022
B	11	Platane	573 391 / 196 301	B	55	Eibe	573 499 / 196 016
B	12	Erle	573 382 / 196 278	B	56	Eiche	573 539 / 196 020
B	13	Rotbuche	573 378 / 196 270	B	57	Buche	573 519 / 196 077
B	14	Silberpappel	573 372 / 196 263	B	58	Platane	573 512 / 196 070
B	15	Silberpappel	573 368 / 196 253	B	59	Ahorn	573 506 / 196062
B	16	Spitz-Ahorn	573 384 / 196 179	B	60	Platane	573 500 / 196 055
B	17	Spitz-Ahorn	573 393 / 196 175	B	61	Robinie	573 494 / 196 049
B	18	Flatter-Ulme	573 384 / 196 172	B	62	Erle	573 488 / 196 041
B	19	Esche	573 391 / 196 169	B	63	Linde	573 523 / 196 069
B	20	Spitz-Ahorn	573 386 / 196 162	B	64	Robinie	573 529 / 196 059
B	21	Birke	573 296 / 196 124	B	65	Robinie	573 533 / 196 051
B	22	Kiefer	573 304 / 196 116	B	66	Robinie	573 519 / 196 060
B	23	Silberpappel	573 196 / 195 986	B	67	Robinie	573 523 / 196 050
B	24	Silberpappel	573 202 / 195 993	B	68	Walnussbaum	573 512 / 196 054
B	25	Atlantische Zeder	573 599 / 195 882	B	69	Walnussbaum	573 514 / 196 047
B	26	Atlantische Zeder	573 589 / 195 884	B	70	Walnussbaum	573 505 / 196 048
B	27	Platane	573 504 / 195 895	B	71	Walnussbaum	573 495 / 196 038
B	28	Platane	573 500 / 195 901	B	72	Blut-Buche	573 606 / 195 508
B	29	Platane	573 511 / 195 892	B	73	Linde	573 592 / 195 532
B	30	Platane	573 519 / 195 901	B	74	Walnussbaum	573 613 / 195 572
B	31	Platane	573 506 / 195 910	B	75	Walnussbaum	573 600 / 195 515
B	32	Platane	573 516 / 195 909	B	76	Ital. Säulen-Pappel	573 598 / 195 506
B	33	Buche	573 479 / 195 883	B	77	Holländische Linde	573 605 / 195 500
B	34	Erle	573 473 / 195 874	B	78	Kirsche abgegangen	
B	35	Linde	573'476 / 195'881	B	79	Kirsche	573 518 / 195 469
B	36	Linde	573'472 / 195'875	B	80	Linde	573 507 / 195 464
B	37	Linde	573'469 / 195'870	B	81	Kastanie	573 497 / 195 460
B	38	Linde	573'466 / 195'864	B	82	Linde	573 486 / 195 455
B	39	Linde	573'459 / 195'854	B	83	Eiche	573 782 / 195 532
B	40	Kastanie	573 462 / 196 014	B	84	Linde	573 838 / 195 542
B	41	Platane	573 454 / 196 003	B	85	Platane	573 786 / 195 579
B	42	Platane	573 447 / 195 984	B	86	Kastanie	573 780 / 195 627
B	43	Kirsche	573 458 / 195 988	B	87	Eibe	573 809 / 195 652
B	44	Erle	573 437 / 195 972	B	88	Kastanie	573 826 / 195 658
B	45	Rotbuche	573 429 / 195 962	B	89	Platane	573 604 / 195 700
B	46	Eiche	573 381 / 195 892	B	90	Erle	573 610 / 195 674
B	47	Linde	573 400 / 195 925	B	91	Erle	574 009 / 195 737
B	48	Kastanie	573 392 / 195 913	B	92	Linde	573 957 / 196 172
B	49	Platane	573 422 / 195 953	B	93	Kirsche	573 959 / 196 164
B	50	Buche	573 415 / 195 945	B	94	Linde	573'462 / 195'859
B	51	Ahorn	573 472 / 196 019				
B	52	Ahorn	573 479 / 196 030				

# Objektblatt Vorinventar

<b>Art des Biotops</b> Auen: Fliessgewässer und ihre Ufer (AG)	<b>Interne Nummer</b> 89	<b>Gemeinde</b> Greneg
<b>Bedeutung</b> Lokal		
<b>Nummer des bestehenden Inventars</b> -		
<b>Flurname</b> Grenespitz		
<b>Grösse (Länge * Breite oder ha)</b> 24.68 ha		
<b>Standort</b> Parzelle: 96 Koordinaten: 573'494 / 196'628		
<b>Unterschutzstellung</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Abbildung 1: Foto	

## Andere Schutzformen

Schutzreglement Natur- und Landschaftsschutzzone „Grenespitz“. Der Perimeter wird in Teilzonen unterteilt, welche verschiedene Schutzziele verfolgen.

## Kriterien für die Unterschutzstellung

Der Grenespitz ist ein beliebtes Erholungsgebiet, welches viele Besucher anzieht. Gleichzeitig ist die Landschaft noch relativ naturnah. Der grösste Teil des Gebietes ist bewaldet und in den entsprechenden Forstplanungen gemäss den Zielen für einen Wald mit Vorrang Naturschutz und intensiver Erholungsnutzung zu bewirtschaften.

Um den verschiedenen Ansprüchen zu genügen zu können und Konflikte vorab zu regeln, wurde das Schutzreglement erstellt.

## Beschreibung der Pflege

Die Pflegemassnahmen werden durch den „Plan directeur de la rive sud du lac de Neuchâtel et des rives du lac de Morat“, den Kantonalen Richtplan und den Regionalen Richtplan See definiert.

## Zuständigkeit

Die Grenespitzkommission, welche den Gemeinderäten von Greneg, Murten und Meyriez untersteht.

## Gefährdung

Den verschiedenen Ansprüchen, welche stetig zunehmen und zu Konflikten führen zum Opfer fallen.

Abbildung 2: Detailkarte, 1:5'000

-  Auengebiet
-  Im ZNP unter Schutz zu stellender Perimeter



# Objektblatt Vorinventar

<b>Art des Biotops</b> Seeufer (SU)	<b>Gemeinde</b> Grenng
<b>Bedeutung</b> Lokal	
<b>Nummer des bestehenden Inventars</b> -	
<b>Flurname</b> Murtenseeufener	
<b>Unterschutzstellung</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Abbildung 1: Foto	

Interne Nummer	Grösse	Parzelle	Koordinaten
4	0.91 ha	64, 91, 92, 118	573'075 / 195'904
5	0.05 ha	61, 62, 115, 116	573'193 / 195'988
6	0.09 ha	58, 59, 72, 112, 113, 119	573'233 / 196'039
7	0.06 ha	56, 57, 110, 111	573'269 / 196'093
8	0.44 ha	105, 169	573'337 / 196'243

## Andere Schutzformen

-

## Kriterien für die Unterschutzstellung

Unverbauter, naturnaher Uferbereich

## Beschreibung der Pflege

Die Vegetation wird erhalten und geschützt und der Schutzbereich wird von zusätzlichen Bauten und Anlagen freigehalten.

## Zuständigkeit

Gemeinde Grenng

## Gefährdung

Verlust der Vegetation im Uferbereich.

Abbildung 2: Detailkarte, 1:2'500

-  Seeufer
-  Im ZNP unter Schutz zu stellender Perimeter



## Anhang 3 Checkliste der Themen des kantonalen Richtplans

Thema des kantonalen Richtplans	Ist die Gemeinde betroffen?	Erläuterung in Kapitel
<b>1. Siedlung und Ausstattung</b>		
<b>1. Siedlungsstruktur</b> Ist die Gemeinde ein Zentrum gemäss der Siedlungsstruktur?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	2.3
<b>2. Siedlungskonzept und Kriterien zur Bemessung der Bauzonengrösse</b> Hat die Gemeinde ihre Bauzone entsprechend dem ihr vom kantonalen Richtplan zugewiesenen Faktor bemessen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	6.3
<b>3. Besiedlung und Bewirtschaftung der Bauzone auf lokaler Ebene</b> Hat die Gemeinde Massnahmen zur Verflüssigung des Baulandes getroffen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	4.0
<b>4. Arbeitszonen und grosse Verkehrserzeuger</b> Hat die Gemeinde Arbeitszonen geschaffen? Begründet die Gemeinde ihre Reserven von Arbeitszonen? Hat die Gemeinde Zonen für die Ansiedlung von grossen Verkehrserzeugern ausgeschieden?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	-
<b>5. Touristische Entwicklungsschwerpunkte</b> Ist die Gemeinde Teil eines Tourismusschwerpunktes?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	-
<b>6. Ansiedlung von Tourismus- und Freizeitanlagen</b> Sind neue Ansiedlungen für Tourismus- und Freizeitanlagen vorgesehen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	-
<b>7. Reitsport</b> Ist ein Reitsportzentrum vorgesehen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	-
<b>8. Wanderwege</b> Wurden die bestehenden Wanderwege in der OP berücksichtigt? Schlägt die Gemeinde Änderungen am kantonalen Inventar der Wanderwege vor?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	GRP
<b>9. Zweiradtourismus</b> Wurden das nationale und das kantonale Radwanderwegnetz in der Ortsplanung berücksichtigt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	GRP
<b>10. Mountainbike</b> Wurden die Mountainbike-Wege in der Ortsplanung berücksichtigt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	keine vorhanden

<i>Thema des kantonalen Richtplans</i>	<i>Ist die Gemeinde betroffen?</i>	<i>Erläuterung in Kapitel</i>
<b>11. Skigebiete</b> Wurden die Skigebiete in der Ortsplanung berücksichtigt? Schlägt die Gemeinde Erweiterungen der Skigebiete vor?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	keine vorhanden
<b>12. Golf</b> Hat die Gemeinde eine Golfzone geplant?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	keine vorhanden
<b>13. Bootshäfen und Anlegeplätze</b> Wurde ein Hafen geplant und wurde er mit dem regionalen Tourismuskonzept und mit der regionalen Uferplanung abgestimmt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	keine vorhanden
<b>14. Schützenswerte Ortsbilder</b> Wurden die Ortsbilder des Verzeichnisses unter Schutz gestellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.1
<b>15. Schützenswerte Gebäude</b> Wurden die im Verzeichnis aufgeführten Gebäude unter Schutz gestellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.1.2
<b>16. Archäologie, historische Verkehrswege gemäss IVS</b> Wurden die im Inventar aufgeführten archäologischen Stätten und Verkehrswege unter Schutz gestellt? Wurden archäologische Perimeter festgelegt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.1.3 7.1.4
<b>17. Spitäler</b> Wird eine Zone für ein Spital ausgeschieden?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	-
<b>18. Schulbauten und Sporthallen</b> Wird eine Zone für diese Nutzungen ausgeschieden?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	-
<b>19. Energie</b> Wurde ein kommunaler Energieplan erstellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	5.2; 7.3
<b>20. Fernmeldeanlagen</b> Wurden bei Einzonungen die Grenzwerte der Bundesverordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung eingehalten?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Keine Einzonungen
<b>21. Materialabbau</b> Entsprechen die Materialabbauzonen den Vorgaben des Teilrichtplanes der verwertbaren Materialvorkommen und den Abbaubewilligungen?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	keine vorhanden
<b>22. Trinkwasserversorgung</b> Hat die Gemeinde überprüft, dass sie eine genügende Trinkwasserversorgung hat?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	2.6
<b>23. Militäranlagen</b> Wurde eine Zone für diese Nutzung vorgesehen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	keine vorhanden

Thema des kantonalen Richtplans	Ist die Gemeinde betroffen?	Erläuterung in Kapitel
<b>24. Schiessstände</b> Wurde eine neue Anlage vorgesehen? Muss ein Schiessstand saniert werden?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	keine vorhanden
<b>2. Verkehr</b>		
<b>1. Öffentlicher Verkehr</b> Wurden die Verkehrslinien und die Haltestellen eingetragen?  <b>2. Kantonsstrassennetz</b> Wurde dieses Netz im Verkehrsrichtplan übernommen?  <b>3. Zivilluftfahrt</b> Ist die Gemeinde von einem Flugplatz oder -feld betroffen?  <b>4. Ortsdurchfahrt</b> Hat die Gemeinde ein VALTRALOC Konzept geplant?  <b>5. Radwegnetz</b> Wurde ein Radwegnetz geplant? Wurden Abstellplätze für Zweiräder geplant?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja  <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja  <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja  <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja  <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	5.2 Keine vorhanden  5.2; 7.2;  keine vorhanden  -  5.2; 7.2;
<b>3. Ländlicher und natürlicher Raum</b>		
<b>1. Landwirtschafts- und Fruchtfolgeflächen</b> Wurden beste landwirtschaftliche Flächen beansprucht?  <b>2. Bodenverbesserungen</b> Wurde eine Bodenverbesserung durchgeführt oder ist eine vorgesehen? Wurden die Massnahmen einer Bodenverbesserung in die Ortsplanung aufgenommen?  <b>3. Diversifizierung der Landwirtschaft</b> Ist ein Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft vorhanden oder geplant?  <b>4. Weiler ausserhalb der Bauzone</b> Ist ein Weiler ausserhalb der Bauzone geplant?  <b>5. Geschützte Gebäude ausserhalb der Bauzone</b> Wurden die Gebäude des Verzeichnisses unter Schutz gestellt?  <b>6. Wald</b> Wurde für Bauzonen in Waldnähe ein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja  <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja  <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja  <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja  <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja  <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.4.2  -  -  -  7.1.2  7.4.3

<i>Thema des kantonalen Richtplans</i>	<i>Ist die Gemeinde betroffen?</i>	<i>Erläuterung in Kapitel</i>
<b>7. Biotop: Aktionsschwerpunkte</b> Wurden kommunale Aktionsschwerpunkte vorgesehen? Wurde ein Landschaftsentwicklungskonzept vorgesehen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	-

<i>Thema des kantonalen Richtplans</i>	<i>Ist die Gemeinde betroffen?</i>	<i>Erläuterung in Kapitel</i>
<b>8. Biotop: Ackerbaugelände</b> Wurden Massnahmen zur Renaturierung von Ackerbaugeländen vorgesehen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	-
<b>9. Biotop: Landschaftsstrukturen</b> Wurden Landschaftsstrukturen unter Schutz gestellt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	3.4; 6.1; 7.4
<b>10. Biotop: Magerwiesen</b> Wurden zusätzliche Massnahmen für die Erhaltung von Magerwiesen vorgesehen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	keine vorhanden
<b>11. Biotop: Auengebiete und Seeufer</b> Wurden die Auengebiete von nationaler Bedeutung unter Schutz gestellt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	keine vorhanden
<b>12. Biotop: Feuchtgebiete und Moore</b> Wurden die Gebiete von nationaler, regionaler oder lokaler Bedeutung unter Schutz gestellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	3.4; 6.1; 7.4
<b>13. Artenschutz</b> Wurden Schutzmassnahmen zum Artenschutz getroffen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	5.2; 6.1; 7.4
<b>14. Ökologische Vernetzung und Wildtierkorridore</b> Wurden Massnahmen zur Erhaltung oder zum Ersatz von Wildtierkorridoren getroffen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.4.4
<b>15. Umsetzung der Bundesinventare</b> Wurden die Gebiete von nationalem Interesse unter Schutz gestellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.4
<b>16. Ökologischer Ausgleich</b> Wurden die ökologischen Ausgleichsflächen unter Schutz gestellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	3.4; 6.1; 7.4
<b>17. Naturgefahren: Massenbewegungen</b> Berücksichtigt die Ortsplanung die Grundlagen und die Grundsätze zum Standort des kantonalen Richtplanes?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	keine vorhanden
<b>18. Naturgefahren: Lawinen</b> Berücksichtigt die Ortsplanung die Grundlagen und die Grundsätze zum Standort des kantonalen Richtplanes?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	keine vorhanden

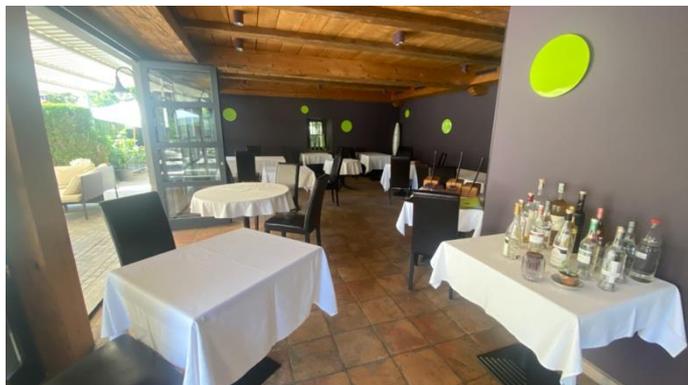
<i>Thema des kantonalen Richtplans</i>	<i>Ist die Gemeinde betroffen?</i>	<i>Erläuterung in Kapitel</i>
<b>19. Naturgefahren: Hochwasser</b> Berücksichtigt die Ortsplanung die Grundlagen und die Grundsätze zum Standort des kantonalen Richtplanes?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	6.1; 7.5
<b>20. Verbauung, Renaturierung der Fliessgewässer und Abflussbewirtschaftung</b> Wurde der Raumbedarf der Fliessgewässer unter Schutz gestellt? Wurden die eingelegten Fliessgewässer in den unüberbauten Gebieten berücksichtigt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja  <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	6.1; 7.4.1  Künstlich angelegt
<b>4. Umwelt</b>		
<b>1. Luftreinhaltung</b> Wurden die Massnahmen zur Luftreinhaltung berücksichtigt? Besteht für die Gemeinde ein Massnahmenplan? Falls ein Massnahmenplan besteht, hat die Gemeinde ein Parkplatzkonzept erstellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja  <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	7.6.4
<b>2. Lärmschutz</b> Wurden für die Bauzonen die Empfindlichkeitsstufen festgelegt? Sind die Grenzwerte eingehalten?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja  <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Art. 6 - 11 GBR
<b>3. Bodenschutz</b> Wurde bei der Wahl der Nutzungen der Bodenwert gemäss des kantonalen Inventars der Landwirtschaftsböden berücksichtigt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	Keine Einzonung
<b>4. Grundwasser</b> Wurden die Grundwasserschutzzone S berücksichtigt und im Zonennutzungsplan eingetragen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	keine vorhanden
<b>5. Ableitung und Reinigung des Abwassers</b> Wurde die Berücksichtigung des generellen Entwässerungsplanes aufgezeigt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	2.6
<b>6. Chemische und technologische Risiken</b> Berücksichtigt die Ortsplanung die Grundlagen und die Grundsätze zum Standort des kantonalen Richtplanes?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	keine vorhanden
<b>7. Abfallbewirtschaftung</b> Wurde eine Zone für eine Kehrichtsammelstelle vorgesehen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Kehrichtstationen
<b>8. Belastete Standorte</b> Berücksichtigt die Ortsplanung die Grundlagen und die Grundsätze zum Standort des kantonalen Richtplanes?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	keine vorhanden

<i>Thema des kantonalen Richtplans</i>	<i>Ist die Gemeinde betroffen?</i>	<i>Erläuterung in Kapitel</i>
<b>5. Weitere Themen</b> (keine Bestandteile des kantonalen Richtplans)		
<b>1. Übergeordnete Energieversorgung / Energietransit</b> Verläuft eine Gasleitung durch das Gemeindegebiet? Verlaufen Übertragungsleitungen über das Gemeindegebiet? Wurden die entsprechenden Leitungen in der Ortsplanung berücksichtigt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	keine vorhanden keine vorhanden

## Anhang 4 Bestand Restaurant De-Castella-Platz 19

Aufnahmedatum: 25.08.2022

- 40 Gästesitzplätze im Innenbereich
- 38 Gästesitzplätze im Aussenbereich Garten
- 30 Gästesitzplätze im Aussenbereich Terrasse
- Nutzung 60 Gästesitzplätze gleichzeitig (gemäss Pachtvertrag)



Innenbereich – Ansicht Süd



Innenbereich – Ansicht Nord



Aussenbereich Garten – Ansicht Nordost



Aussenbereich Garten – Ansicht Ost



Aussenbereich Garten – Ansicht Süd



Aussenbereich Garten – Ansicht West



Aussenbereich Terrasse mit Tischen – Ansicht Nordost



Aussenbereich Terrasse mit Tischen – Ansicht Südwest



Aussenbereich Terrasse mit Tischen – Ansicht West



Aussenbereich Terrasse mit Lounge – Ansicht Nordost



Aussenbereich Terrasse mit Lounge – Ansicht Südwest



Aussenbereich Terrasse mit Lounge – Ansicht West

**Anhang 5      Bereinigungstabelle Vorprüfung**