

Gemeinde Kerzers
Detailbebauungsplan Kreuzmatte

Erläuterungsbericht

Genehmigung



10. Februar 2026 / korr. 4. Juni 2026

archam
■■■■■

Archam et Partenaires SA
Route du Jura 43
1700 Fribourg

026 347 10 90
info@archam.ch
archam.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	5
2	Grundlagen	8
2.1	Rechtlicher Rahmen.....	8
2.2	Technische Rahmenbedingungen.....	10
3	Städtebauliche Überlegungen	12
3.1	Analyse / Ausgangslage	12
3.2	Städtebauliches Konzept.....	14
4	Begründung und Konformität der vorgesehenen Massnahmen.....	16
4.1	Nutzung und Bebauung.....	16
4.1.1	Nutzung	16
4.1.2	Eingliederung und Dimension der Bauten.....	16
4.1.3	Nutzungsziffern	19
4.1.4	Geschosszahl, Dachkoten.....	20
4.1.5	Dachgestaltung, architektonische Gestaltung	21
4.1.6	Reklame	21
4.1.7	Schutzräume.....	22
4.2	Gestaltung der Aussenräume	22
4.2.1	Umgebungsgestaltung.....	22
4.2.2	Allgemeine Grünflächen	22
4.2.3	Heckenbereiche und Bäume.....	22
4.2.4	Spielplätze	26
4.2.5	Aussenbereiche Erdgeschosswohnungen.....	26
4.2.6	Terrainveränderungen und Abflusskorridore für Oberflächenwasser	26
4.3	Erschliessung und Parkierung	27
4.3.1	Neubau Sammelstrasse und öffentlicher Fussweg	27
4.3.2	Private Fusswege und Zugänge Baufelder 1-5.....	27
4.3.3	Erschliessung Motorfahrzeugverkehr	28
4.3.4	Zufahrt Rettungsfahrzeuge	28
4.3.5	Parkplätze.....	28
4.4	Umwelt	29
4.4.1	Energie	29
4.4.2	Entsorgungsstellen.....	29
4.4.3	Siedlungsentwässerung, technische Infrastruktur	30
4.4.4	Schutz vor Hochwasser und Oberflächenabfluss.....	30
4.4.5	Lärmschutz	30
4.4.6	Bodenschutz	31
4.5	Übereinstimmung mit den übergeordneten Instrumenten und rechtlichen Grundlagen.....	31

Anhänge

1. Studie Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals
2. Massnahmenstudie Hochwasser
3. Verkehrsgutachten
4. Schema technische Infrastruktur
5. Lärmstudie
6. Bodenschutzkonzept

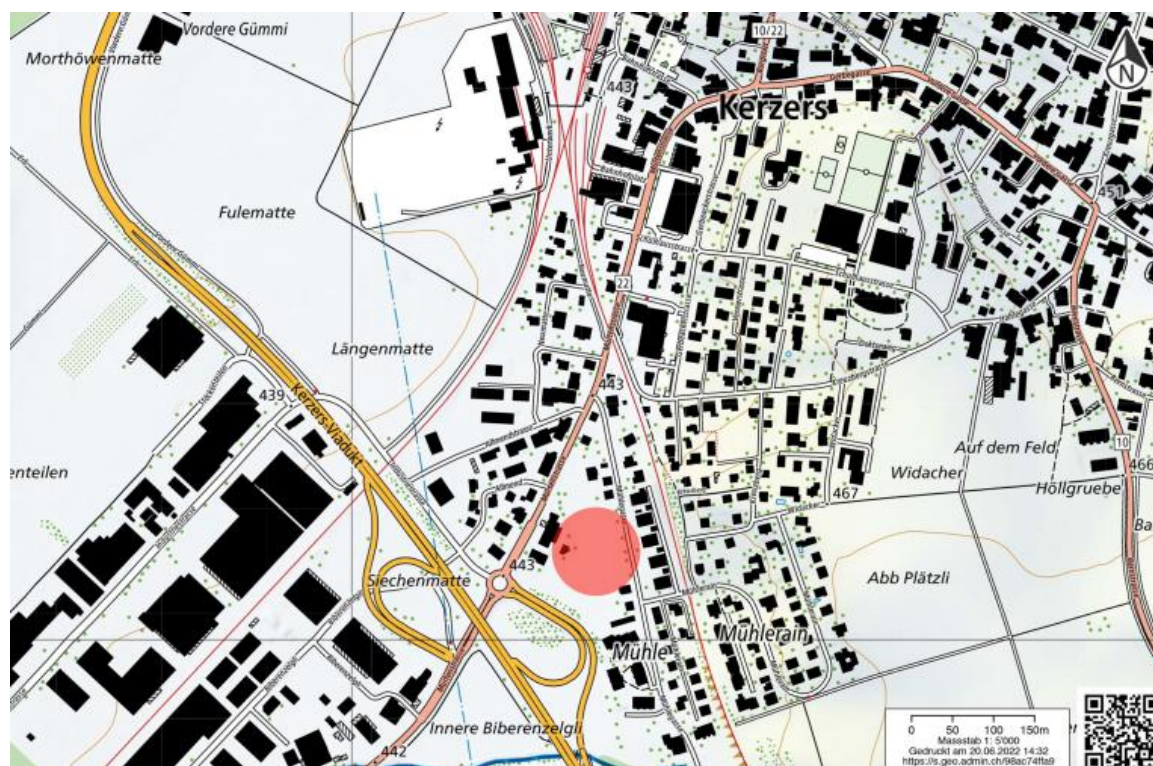
1 Einleitung

Ausgangslage

Der Perimeter des Detailbebauungsplans (DBP) Kreuzmatte in Kerzers liegt am südlichen Dorfrand, im Dreieck zwischen Murtenstrasse, Mühlegasse und der Auf-/Abfahrt vom Kerzers-Viadukt. Er umfasst eine Fläche von 13'152 m²; die vier betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kerzers sowie der Firma Nerinvest AG.

Das Quartier ist gemäss Zonennutzungsplan der Mischzone zugewiesen, wobei für den Perimeter eine Detailbebauungsplanpflicht gilt. Gemäss Art. 34 des Planungs- und Baureglements der Gemeinde soll mit der Quartierplanung die Verlegung der Mühlegasse sichergestellt und die Bebaubarkeit der Kreuzmatte mit einer Baulandumlegung neu geregelt werden.

Die Nerinvest AG beabsichtigt, auf der Kreuzmatte eine gemischte Überbauung zu realisieren. Sie hat dazu die entsprechenden Studien und Konzepte erarbeitet. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Planungsbüro Archam et Partenaires SA wurde der entsprechende DBP verfasst.



Kartenausschnitt mit Lage des DBP Kreuzmatte

Koordination DBP mit Strassenprojekten

Verlegung Mühlegasse

Auslöser des Detailbebauungsplans ist der vorgesehene Neuanschluss der Mühlegasse (Gemeinde-Sammelstrasse) an die Murtenstrasse (Kantonsstrasse), welcher durch den Kreuzmatte-Perimeter führt. Diese neue Strassenführung ist im Gemeinderichtplan als Massnahme erster Priorität vorgesehen (Massnahme Q5). Die Federführung liegt bei der Gemeinde, mit der Planung ist die Firma GeoPlanIng Murten AG beauftragt.

Das Plangenehmigungsverfahren für den Neubau der Sammelstrasse erfolgt gemäss einem separaten Mobilitätsinfrastrukturplan. Die Perimeter des Detailbebauungsplans und des Mobilitätsinfrastrukturplans für den Neubau der Sammelstrasse überlagern sich sachbedingt.

Die beiden Verfahren sind daher inhaltlich (identische Geometrie und Linienführung der neuen Strassenanlage) sowie zeitlich koordiniert (simultane öffentliche Auflage).

Gemäss Information der kantonalen Fachämter im Rahmen der Vorprüfung ist die Genehmigung des Mobilitätsinfrastrukturplans für den Neubau der Sammelstrasse eine Voraussetzung für die Bewilligung des DBP. Damit ist der Mobilitätsinfrastrukturplan das massgebende Verfahren für die neue Strassenanlage (Sammelstrasse und öffentlicher Fussweg). Diese sind im Überbauungsplan des DBP Kreuzmatte deshalb als Hinweis dargestellt.

Umgestaltung Murtenstrasse Süd

Analog zur bereits ausgeführten Sanierung der Murtenstrasse im Abschnitt Nord soll auch der Teil südlich des Bahnübergangs bis zum Kreisel der Auffahrt zum Viadukt der Autostrasse umgestaltet werden. Es handelt sich um die Massnahme K2 gemäss Gemeinderichtplan. Im Bereich des Neuanschlusses der Mühlegasse ist ein Mehrzweckstreifen geplant, die Strassengeometrie und der Landbedarf wurden mit dem kantonalen Tiefbauamt bereinigt. Die Sanierung der Bushaltestelle ist ebenfalls Bestandteil des Projekts. Die Federführung liegt bei der Gemeinde und beim kantonalen Tiefbauamt, mit der Ausarbeitung des Vorprojekts ist die Firma Bächtold & Moor AG beauftragt.

Auch das Plangenehmigungsverfahren für die Umgestaltung Murtenstrasse Süd erfolgt gemäss einem separaten Mobilitätsinfrastrukturplan. Der Perimeter des DBP Kreuzmatte wird der Geometrie des Strassenprojekts Murtenstrasse bzw. des entsprechenden Mobilitätsinfrastrukturplans angepasst, so dass sich die beiden Perimeter nicht überlagern, deren inhaltliche Koordination und Kompatibilität aber gewährleistet ist. Dadurch kann das Planerlassverfahren für den Mobilitätsinfrastrukturplan Murtenstrasse zeitlich unabhängig vom Planerlassverfahren für den DBP Kreuzmatte (und den Mobilitätsinfrastrukturplan für den Neubau der Sammelstrasse) erfolgen. Damit ist auch gewährleistet, dass der DBP Kreuzmatte bei einer allfälligen Verzögerung des Strassenprojekts Murtenstrasse nicht blockiert wird.

Bestandteile des Dossiers und Rechtsnatur

Das Dossier des DBP Kreuzmatte besteht aus folgenden Dokumenten:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Überbauungsplan 1:500▪ Plan Hochwasser- und Oberflächenwasserabfluss 1:500▪ Schemaschnitte 1:500 / Schnitte 1 - 3▪ Reglement | <p>Dies sind die für Behörden und Grundeigentümer rechtsverbindlichen Bestandteile. Das Planerlassverfahren richtet sich nach Art. 77 ff des Raumplanungs- und Baugesetzes (RPBG).</p> |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) mit diversen Projektskizzen und Grundlagenstudien im Anhang | <p>Diese Bestandteile haben einen orientierenden Charakter. Sie sind nicht rechtsverbindlich.</p> |

Verfahren

Vorprüfung

Das Dossier des DBP Kreuzmatte wurde am 9. August 2023 beim Bau- und Raumplanungsamt zur Vorprüfung eingereicht. Das Gesamtgutachten zur Vorprüfung wurde am 3. Februar 2025 erstellt.

Das Dossier wurde im Anschluss gemäss den Bemerkungen aus der Vorprüfung angepasst.

Öffentliche Auflage und Genehmigung

Der Gemeinderat Kerzers hat das vorliegende DBP-Dossier zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

Nach Behandlung allfälliger Einsprachen erfolgt das Annahme- und Genehmigungsverfahren.

Das Verfahren zum Erlass des Mobilitätsinfrastrukturplans für den Neubau der Sammelstrasse erfolgt koordiniert.

2 Grundlagen

2.1 Rechtlicher Rahmen

Perimeter des DBP

Der Perimeter des DBP Kreuzmatte betrifft die Grundstücke Nr. 565, 566, 1049 und 1051.

Die drei nachfolgend begründeten Anpassungen des DBP-Perimeters werden im Rahmen der nächsten Anpassung der Ortsplanung im Zonennutzungsplan korrigiert werden.

Anpassung des Perimeters im Bereich Mühlegasse

Gemäss Zonennutzungsplan umfasst der Perimeter des DBP auch einen Abschnitt der Mühlegasse (Grundstück Nr. 1053) im öffentlichen Eigentum der Gemeinde Kerzers (öffentliche Strasse). Im Rahmen der Erarbeitung des DBP hat sich gezeigt, dass eine Integration des Mühlegasse-Abschnitts in den DBP-Perimeter keinen Nutzen bringt. Weder für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts noch für die Sicherstellung des Neuanschlusses der Mühlegasse oder für die Baulandumlegung ist der Einbezug nötig. Das technische Projekt für den Anschluss der neuen Sammelstrasse an die bestehende Mühlegasse wird im separaten Mobilitätsinfrastrukturplan ausreichend geregelt. Es bringt keinen Mehrwert, den Anschluss auch noch zusätzlich im DBP zu integrieren, umso mehr als auf der bestehenden Mühlegasse keine besonderen Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen sind.

Anpassung des Perimeters im Bereich Murtenstrasse (Grundstück Nr. 583)

Wie in der Einleitung erwähnt, wird der Perimeter des DBP Kreuzmatte der Geometrie des Strassenprojekts Murtenstrasse bzw. des entsprechenden Mobilitätsinfrastrukturplans angepasst, so dass sich die beiden Perimeter nicht überlagern. Dadurch ergibt sich eine geringfügige Abweichung (Verkleinerung) des DBP-Perimeters gegenüber dem Eintrag im Zonennutzungsplan.

Diese Perimeteranpassung ist der Abstimmung und Komptabilität zwischen dem DBP und dem Strassenprojekt geschuldet und daher gerechtfertigt.

Anpassung des Perimeters im Bereich des Grundstücks Nr. 564

Die Geometrie des Anschlusses der neuen Sammelstrasse an die Murtenstrasse beansprucht Land des Grundstücks Nr. 564 (Autogarage und Tankstelle Murtenstrasse 33). Mit dem Eigentümer wurde ein Landtausch vereinbart und vertraglich gesichert: das für den Neubau der Sammelstrasse und die Umgestaltung der Murtenstrasse benötigte Land wird abgetreten, im Gegenzug wird ein vier Meter breiter Landstreifen zwischen der Parzellengrenze und der neuen Sammelstrasse dem Grundstück Nr. 564 zugeschlagen (entlang der östlichen Parzellengrenze).

Dieser Streifen steht für die Bebauung und Gestaltung des DBP Kreuzmatte somit nicht mehr zur Verfügung und wird deshalb aus dem DBP-Perimeter entlassen, in Abweichung zum DBP-Perimeter im Zonennutzungsplan. Eine Beibehaltung würde keinen Mehrwert bringen, da der Streifen künftig vom Grundstück Nr. 546 aus erschlossen und genutzt wird und kein Bezug mehr zum DBP Kreuzmatte besteht.

Eigentumsverhältnisse / Baulandumlegung

Der DBP-Perimeter umfasst die Grundstücke Nr. 565, 566, 1049 und 1051 mit einer Gesamtfläche von 13'152 m². 7'357 m² sind im Besitz der Gemeinde Kerzers, 5'795 m² gehören der Nerinvest AG.

Grundstück Nr.	Grundstücksfläche in m ²	Fläche innerhalb des DBP-Perimeters in m ²	Eigentümerin
565	3'018	2'530	Gemeinde Kerzers
1051	4'827	4'827	
566	1'307	1'307	Nerinvest AG
1049	4'488	4'488	
Total	13'640	13'152	

Der für die neue Sammelstrasse und die Umgestaltung der Murtenstrasse notwendige Landerwerb wird im Rahmen des jeweiligen Mobilitätsinfrastrukturplans geregelt.

Weiter haben die beiden Grundeigentümerinnen (Gemeinde Kerzers und Nerinvest AG) vertraglich vereinbart, dass die Nerinvest AG die beiden Grundstücke der Gemeinde käuflich erwirbt. Sämtliche Bauparzellen innerhalb des DBP werden somit im Eigentum der Nerinvest AG sein, welche dann eine Neuparzellierung auf Basis der vorgesehenen Baufelder in eigener Regie vornehmen kann.

Die im Planungs- und Baureglement geforderte Regelung der Erschliessung und Bebaubarkeit (Art. 34 PBR) ist damit gewährleistet. Auf ein Baulandumlegungsverfahren kann somit verzichtet werden.

Art und Mass der Nutzung

Der gesamte Perimeter des DBP Kreuzmatte ist gemäss Zonennutzungsplan der Mischzone zugewiesen. Diese ist für Handel, Gewerbe und Dienstleistungen sowie für das Wohnen bestimmt, wobei der Mindestanteil für Handel, Gewerbe und Dienstleistungen 20% der Geschossfläche beträgt.

Die weiteren baupolizeilichen Masse richten sich nach Art. 25 des Planungs- und Baureglements (PBR).

Die spezifischen Anforderungen an den obligatorischen DBP sind in Art. 34 PBR aufgeführt:

- Verlegung der Mühlegasse sicherstellen;
- Erschliessung und Bebaubarkeit regeln (Baulandumlegung);
- Einhaltung der Lärmschutzbestimmungen.

Besondere Bestimmungen

Archäologischer Perimeter

Der gesamte DBP Kreuzmatte liegt in einem archäologischen Perimeter. Für neue Bauvorhaben und Veränderungen des bestehenden Geländezustands ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RPBG) und Art. 88 des Ausführungsreglements zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR) obligatorisch (im jeweiligen Baugesuchsverfahren). Der archäologische Perimeter hat aber keine Auswirkungen auf das Erschliessungs- und Bebauungskonzept des DBP.

Da der Perimeter den ganzen DBP umfasst, wird auf dessen Darstellung (Hinweis) im Überbauungsplan verzichtet.

Weitere Schutzbestimmungen

Im Zonennutzungsplan sind weder im Perimeter des DBP und noch in dessen Umgebung geschützte Objekte oder Schutzperimeter bezeichnet.

Im DBP-Perimeter und in dessen Randbereichen kommen verschiedene Gehölze ausserhalb des Waldareals vor, welche gemäss Art. 22 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NatG) und Art. 17 Abs. 2 des Planungs- und Baureglements geschützt sind.

Der Umgang mit diesen Gehölzen wird im Kapitel 4.2.3 und im Anhang 1 dieses Berichts beschrieben.

Planungsetappen

Der DBP Kreuzmatte ist gemäss Erschliessungsprogramm der Erschliessungspriorität 1 zugeteilt (2015 – 2017). Es bestehen somit keine zeitlichen Einschränkungen bezüglich der Erschliessung und Bebauung des Areals.

2.2 Technische Rahmenbedingungen

Verlegung Mühlegasse

Der Neuanschluss der Mühlegasse (Gemeindestrasse/Sammelstrasse) an die Murtenstrasse führt durch den Perimeter des DBP Kreuzmatte und ist damit die wichtigste technische Rahmenbedingung (siehe Kapitel 1 Einleitung, Koordination DBP mit Strassenprojekten).

Der DBP Kreuzmatte ist mit dem Strassenprojekt abgestimmt, d.h. Geometrie und Linienführung wurden vom Mobilitätsinfrastrukturplan als Hinweis in den DBP übernommen.

Der Neubau der Sammelstrasse setzt auch Terrainanpassungen voraus, muss doch die steile Böschung westlich der bestehenden Mühlegasse überwunden werden (ca. 3m Höhendifferenz, ca. 40% Gefälle).

Die bisherige Einfahrt der Mühlegasse in die Murtenstrasse wird für den Motorfahrzeugverkehr gesperrt.

Die im Mobilitätsinfrastrukturplan gewählte Linienführung der neuen Strassenanlage ergab sich aus den mit der Verlegung bezweckten Zielen, nämlich:

- der verkehrstechnisch verbesserte Anschluss der Mühlegasse an die Murtenstrasse: weniger spitzwinklig, weiter weg vom Bahnübergang (Störungen bei geschlossener Schranke);
- die gleichzeitige optimale Erschliessung und Gewährung der Bebaubarkeit des Areals.

Diese Ziele werden wie folgt erreicht:

- Die Strassenführung innerhalb des Areals erfolgt rechtwinklig, um geeignete Baufelder freizuhalten. Eine diagonale Linienführung würde die Bebaubarkeit stark einschränken.
- Der Anschluss an die Murtenstrasse erfolgt möglichst weit südlich (möglichst weit weg vom Bahnübergang) und entlang der Grenze zu Grundstück Nr. 564. Diese Linienführung beeinträchtigt die bestehenden Wohn-Liegenschaften an der Mühlegasse östlich des Grundstücks Nr. 565 am wenigsten, minimiert Störungen bei geschlossener Schranke, gewährt aber die Bebaubarkeit des Areals.

- Der Anschluss an die Mühlegasse erfolgt in der Mitte von Grundstück Nr. 1049. Damit ergeben sich beidseitig geeignete Baufelder. Zudem werden der zentrale und der südliche Arealteil optimal erschlossen.
Ein Anschluss an die Mühlegasse ganz nördlich bei Grundstück Nr. 567 würde dieses beeinträchtigen (Rampe zur Überbrückung der Niveaudifferenz) und den südlichen Arealteil nicht erschliessen.
Ein Anschluss ganz südlich bei Grundstück Nr. 1050 würde dieses beeinträchtigen (Rampe zur Überbrückung der Niveaudifferenz) und die neue Strassenanlage unnötig verlängern.

Umgestaltung Murtenstrasse Süd

Das Strassenprojekt für die Umgestaltung der Murtenstrasse (Kantonsstrasse/Hauptverkehrsstrasse) sieht im Bereich des DBP eine Verbreiterung der Fahrbahn (für einen Mehrzweckstreifen) sowie die Sanierung bzw. Neuplatzierung der Bushaltestelle vor. Damit beeinflusst auch dieses Strassenprojekt den DBP, wenn auch in geringerem Masse. Die Umgestaltung der Murtenstrasse ist mit dem Neuanschluss der Mühlegasse und dem vorliegende DBP abgestimmt. Der Perimeter des DBP Kreuzmatte wird so angepasst, so dass sich die beiden Perimeter nicht überlagern (siehe Kapitel 1 Einleitung, Koordination DBP mit Strassenprojekten).

Erschliessung Motorfahrzeuge

Um die Netzhierarchie zu gewährleisten und die bestehende Mühlegasse nicht mit zusätzlichen Einfahrten zu belasten, hat die Gemeinde vorgegeben, dass die Erschliessung des DBP für den Motorfahrzeugverkehr ausschliesslich über die neue Sammelstrasse erfolgt.

Zudem sind die Parkieranlagen für das Wohnen mehrheitlich unterirdisch anzulegen. Damit kann eine hochwertige Aussenraumgestaltung ermöglicht werden.

Diese Vorgaben wurden im Erschliessungs- und Überbauungskonzept berücksichtigt und im DBP entsprechend festgelegt (siehe Kapitel 4.3).

Hochwassergefahr

Der Perimeter des DBP Kreuzmatte befindet sich in einer mittleren Hochwassergefahrenzone. Die Gefahr geht von der nahen Bibere aus; die kritische Hochwasserkote liegt bei 442,85müM (Schutzhöhe HQ₃₀₀) und somit durchschnittlich ca. 1,0 bis 1,5m über dem gewachsenen Terrain.

Zudem besteht eine topographisch bedingte Gefahr durch Oberflächenabfluss bei Starkregen. Durch den Strassendamm (Auffahrt zum Viadukt der Autostrasse) ist der Abfluss des Oberflächenwassers in die Bibere beeinträchtigt und kann lediglich am südlichsten Punkt des Areals erfolgen.

Die Massnahmenstudie Hochwasser zeigt, wie der Hochwassergefahr mittels Aufschüttung und dem Bau von Fliesswegen für den Oberflächenabfluss begegnet werden kann (siehe Kapitel 4.2.6, 4.4.4 und Anhang 2).

Lärmsituation

In der Mischzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen ist sicherzustellen, dass die Bestimmungen von Art. 29 LSV (Strassenlärm im DBP-Perimeter) sowie von Art. 9 und 12 AVLSV (Lärmsanierungsbedarf entlang der Strassenerschliessung) eingehalten werden.

Die Ergebnisse der Lärmstudie (Anhang 5) und die resultierenden Massnahmen zur Einhaltung der Bestimmungen werden im Kapitel 4.4.5 dieses Berichts beschrieben.

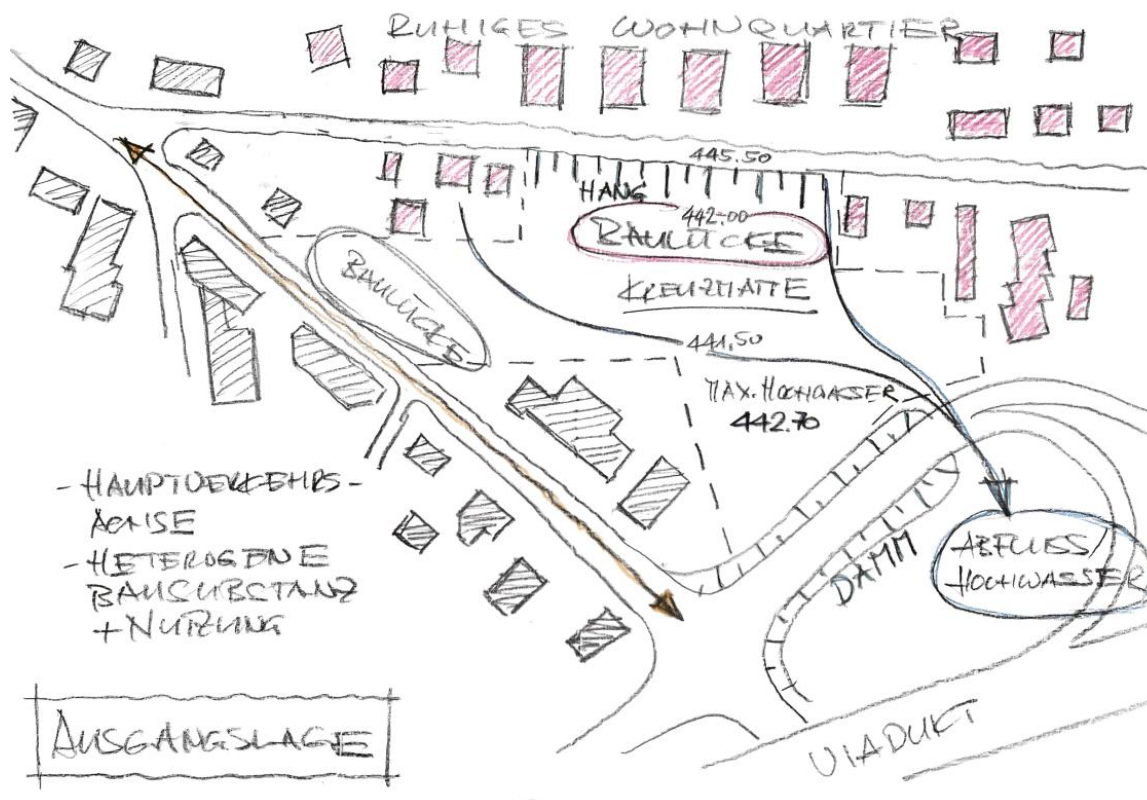
3 Städtebauliche Überlegungen

3.1 Analyse / Ausgangslage

Natürliche und bauliche Elemente

Die Kreuzmatte liegt in einem heterogenen Umfeld:

- im Nordwesten die verkehrsreiche Murtenstrasse mit Gewerbe- und Wohnbauten unterschiedlicher Grösse und Dichte;
- im Osten das ruhige Wohngebiet entlang der Mühlegasse;
- im Süden der Verkehrsknoten mit der Zufahrt zum Viadukt der Autostrasse.



Skizze Ausgangslage

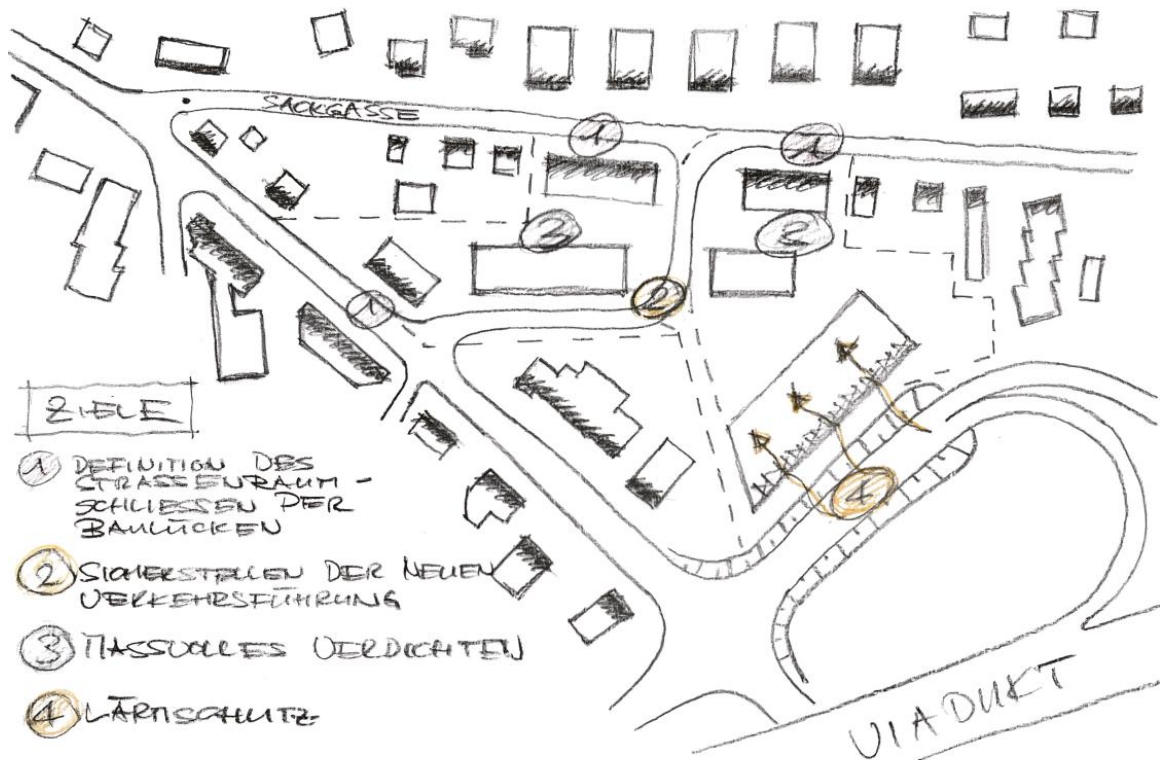


Skizze Gelände / Strassendamm / Viadukt / Hochwasser

3.2 Städtebauliches Konzept

Ziele

Die aus der Analyse abgeleiteten städtebaulichen Ziele sind in folgender Skizze zusammengefasst.



Skizze Ziele

Volumetrie / Nutzung

Im nicht überbauten Bereich der Kreuzmatte weisen die Murtenstrasse und die Mühlegasse "Baulücken" auf. Einem Mosaik gleich sollen diese mit den letzten fehlenden Bausteinen geschlossen werden.

Im Kernbereich des Areals wird das Wohnquartier erweitert und massvoll verdichtet. Der Logik folgend wird der Grossteil der gemäss Baureglement erforderlichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen entlang den grossen Verkehrsachsen angeordnet und als Lärmschutzriegel zugunsten des dahinter liegenden Wohnquartiers ausgebildet.

Aussenräume

Die Aussenraumgestaltung bezweckt eine nutzungsgerechte Zuordnung der Aussenräume und eine einfache, nachvollziehbare Adressierung.

Soweit nicht anders definiert, werden die Aussenflächen als ökologische Grünflächen angelegt. Sie werden mit Heckenbereichen ergänzt, welche als Ersatzmassnahme dienen, für die durch das Projekt

beeinträchtigen geschützten Gehölze. Gruppen von Hochstammbäumen werden bewusst als raumdefinierende Elemente eingesetzt.

In den gemeinsamen, dem Verkehr abgewandten Bereichen sind zwei Spielplätze und Aufenthaltsbereiche vorgesehen, welche naturnah in die Umgebung eingebettet sind.

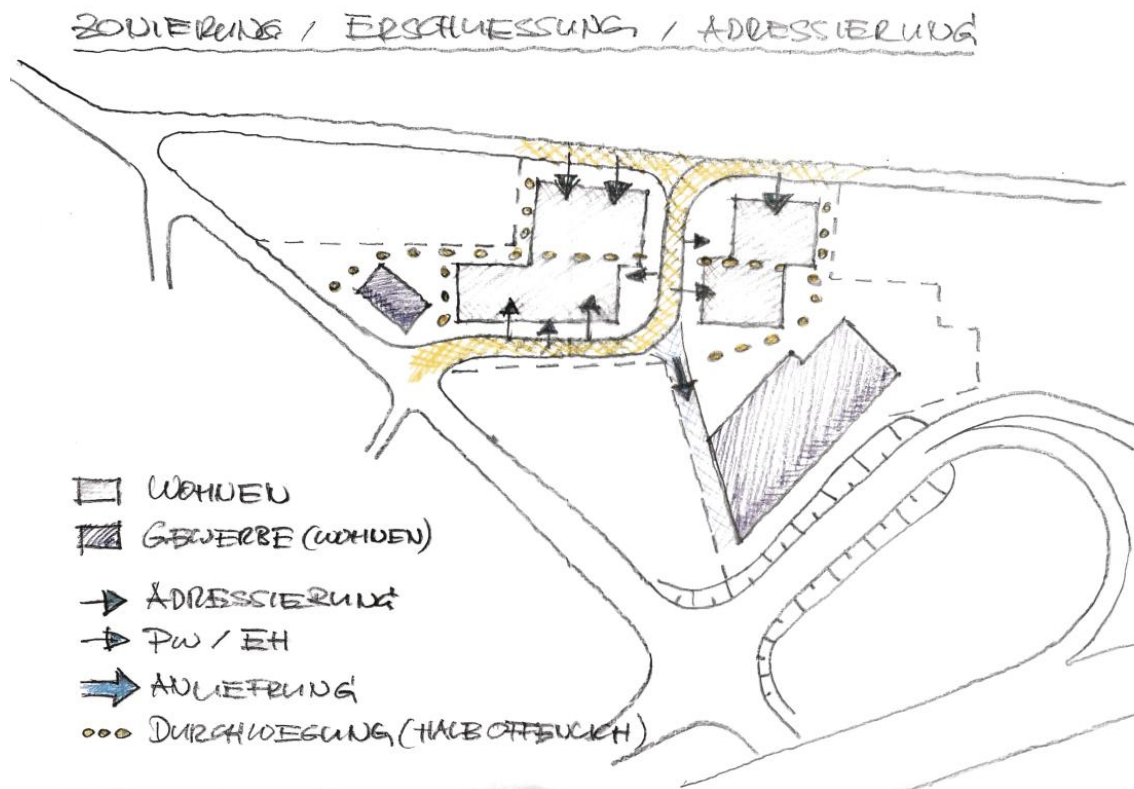
Die Aussenräume auf den strassenabgewandten Seiten zwischen den Wohnbaufeldern werden als private oder halbprivate Gärten den angrenzenden Wohnungen zugeordnet. Dabei ist eine halböffentliche Durchwegung gewährleistet.

Erschliessung und Parkierung

Die erforderlichen Veloabstellplätze werden in der Nähe der Gebäudeeingänge angeordnet.

Die Autoabstellplätze für die Baufelder 1 bis 5 werden unterirdisch angeordnet. Für das südlich gelegene Gewerbe-/Dienstleistungsgebäude (Baufeld 6) kann das offene Sockelgeschoss als Parkdeck ausgebildet werden (Aussengeschossfläche). Dabei ist bei der Gestaltung zu berücksichtigen, dass der Abfluss des Oberflächenwassers nicht behindert wird.

Eine allfällige Anlieferung zum Gewerbe-/ Dienstleistungsgebäude erfolgt von Norden, entlang der Grenze zu den Nachbargrundstücken Nr. 563/564.



Skizze Zonierung / Erschliessung / Adressierung

4 Begründung und Konformität der vorgesehenen Massnahmen

4.1 Nutzung und Bebauung

4.1.1 Nutzung

Reglement Art. 5

Der DBP Kreuzmatte ist gemäss Planungs- und Baureglement der Gemeinde Kerzers (PBR) der Mischzone zugeordnet, wobei der Mindestanteil von Handel, Gewerbe und Dienstleistungen 20% der Geschossfläche beträgt.

Indem der DBP in Art. 5 des Reglements die Vorschriften des PBR übernimmt, ist die Einhaltung der Nutzungsvorschriften gewährleistet.

Die Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung ist auf die Baufelder 1 (entlang der Murtenstrasse) und 6 (entlang der Auffahrt zum Viadukt der Murtenstrasse) beschränkt. Damit kann sie als Lärmschutzriegel entlang der grossen Verkehrsachsen ausgebildet werden, zum Schutz der dahinterliegenden Wohnquartiere.

Die innerhalb der DBP realisierbare Verkaufsfläche ist auf maximal 1'500m² beschränkt. Damit kann verhindert werden, dass ein grösseres Einkaufszentrum mit entsprechendem Verkehrsaufkommen realisiert werden kann. Ein solches wäre vorzugsweise in der Kernzone anzuordnen.

Die "innenliegenden" Baufelder 2 bis 5 sind für die Wohnnutzung reserviert, wobei innerhalb der Wohngebäude mit dem Wohnen vereinbare Tätigkeiten gemäss den übergeordneten Vorschriften zugelassen sind. In diesen Baufeldern ist zudem eine vielfältige Wohnungstypologie vorgeschrieben, womit eine gewisse soziale und strukturelle Durchmischung der Wohnbevölkerung erreicht wird.

4.1.2 Eingliederung und Dimension der Bauten

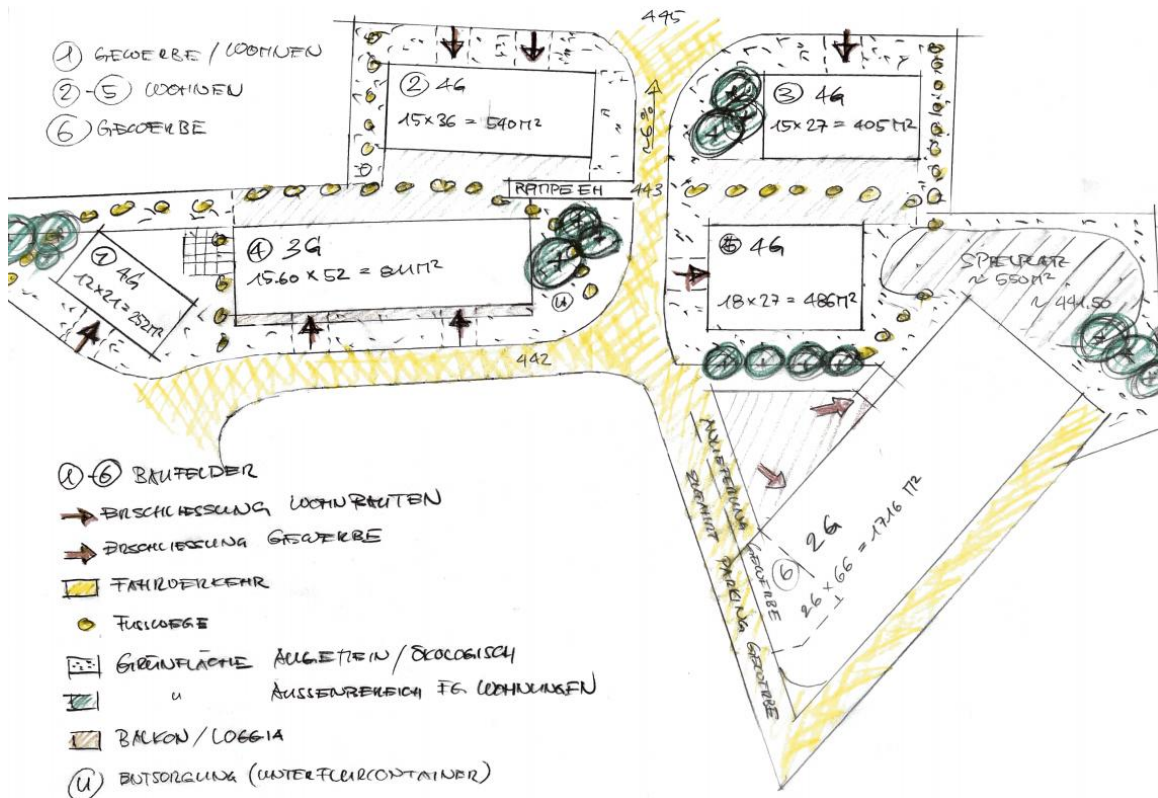
Reglement Art. 6

Die Basis für die Eingliederung und Dimension der Bauten bildet die in Kapitel 3 beschriebene Ausgangslage bezüglich Topografie und Hochwassersituation, unter Berücksichtigung der Verlegung der Mühlegasse und der Lärmexposition.

Daraus ergeben sich sechs Baufelder für Hauptbauten, welche entsprechend im DBP festgelegt wurden. Mit der gewählten Eingliederung der Bauten können folgende städtebaulichen Ziele erreicht werden:

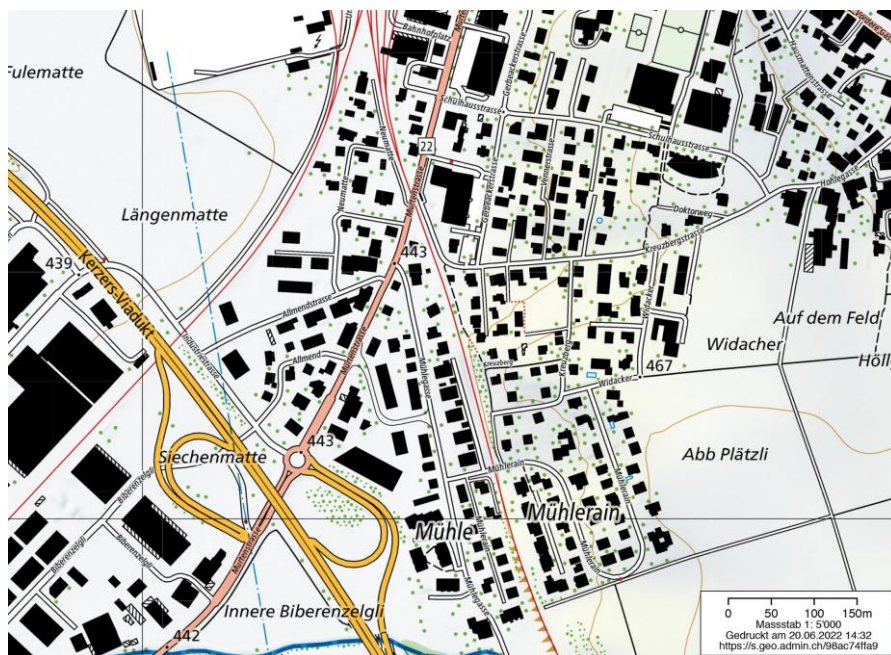
- Schliessen der Lücken im Siedlungsraum durch massvolle Verdichtung (ÖV-Erschliessungsgüteklasse B)
- Räumliche Präzisierung der Murtenstrasse und der Mühlegasse (Strassenraum)
- Wahrung der Massstäblichkeit und Integration ins Ortsbild

Die gewählten Geschosshöhen berücksichtigen die Topografie des Areals und nehmen Rücksicht auf die Nachbarschaft (Eingliederung, Besonnung).

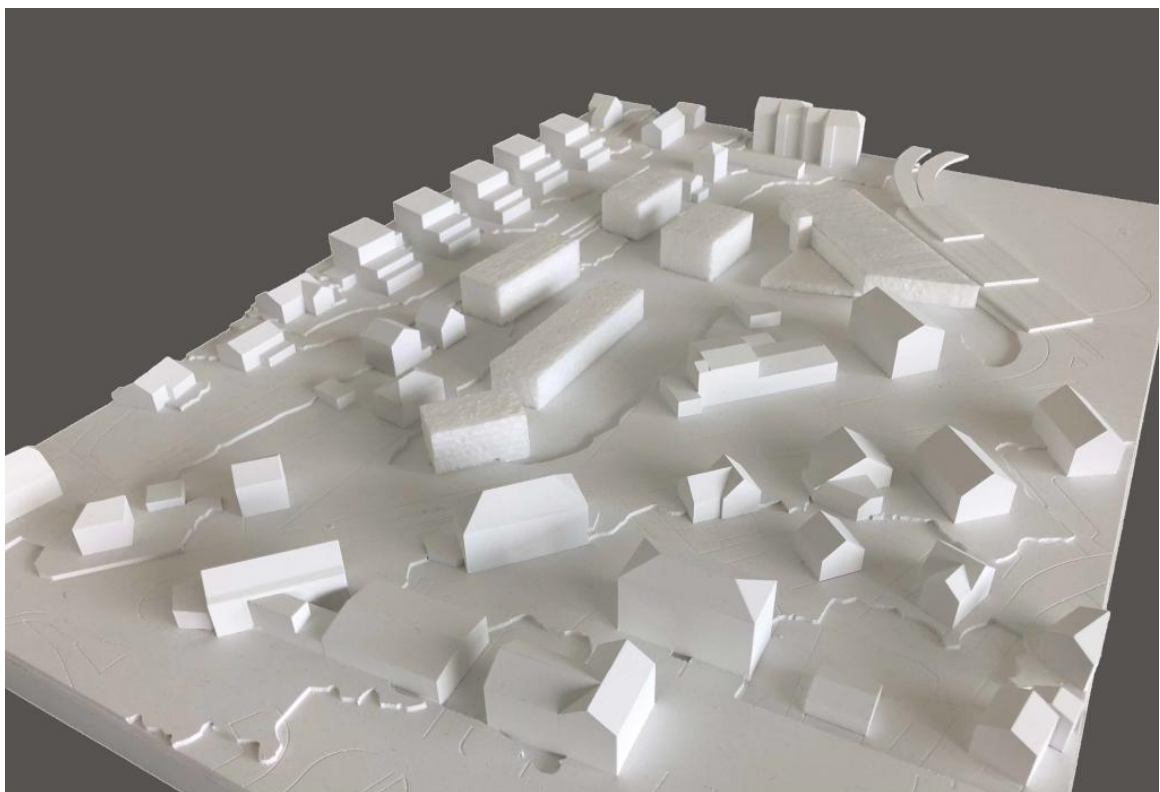


Skizze städtebauliches Konzept

Die nachfolgenden Illustrationen zeigen, dass sich die geplante Überbauung gut in den städtebaulichen Kontext der Nachbarquartiere integriert:



Schwarzplan mit geplanter Überbauung



Städtebauliches Richtmodell

4.1.3 Nutzungsziffern

Reglement Art. 7 bis 9

Anrechenbare Grundstücksfläche

Die anrechenbare Grundstücksfläche ergibt sich aus den innerhalb des DBP-Perimeters liegenden Grundstücksflächen, abzüglich der Flächen für die neue Sammelstrasse mit öffentlichem Fussweg (Basiserschliessung). Alle übrigen Zugänge und Zufahrten sind private Hauszufahrten und werden gemäss IVHB an die anrechenbare Grundstücksfläche angerechnet.

Grundstücksflächen innerhalb DBP (siehe Eigentumsverhältnisse in Kap. 2.1)	Grundstücke Nr. 565, 1051, 566, 1049	13'152 m ²
abzüglich Fläche der Basiserschliessung	Sammelstrasse und öffentlicher Fussweg (Trottoir)	- 1'233 m ²
Total anrechenbare Grundstücksfläche		11'919 m ²

Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)

Die GFZo für die Mischzone von 1,00 (Art. 25 PBR) wird im DBP übernommen. Demnach kann innerhalb des DBP-Perimeters eine oberirdische Geschossfläche (GFo) von maximal 11'919m² realisiert werden (11'919m² x 1,00).

In Abstimmung mit der vorgesehenen Geschosshöhe weist der DBP Kreuzmatte dieses Kontingent (abgerundet auf 11'900m²) wie folgt den einzelnen Baufeldern zu (Art 7 des Reglements):

Baufeld	max. GFo
Baufeld 1	900m ²
Baufeld 2	1'900m ²
Baufeld 3	1'450m ²
Baufeld 4	2'200m ²
Baufeld 5	1'750m ²
Baufeld 6	3'700m ²
Total	11'900m ²

Im Gesamtgutachten zur Vorprüfung vom 03.02.2025 erwägt das BRPA, diese Zuweisung der GFo aus dem Reglement zu streichen.

Die vorgenommene Nutzungsverteilung ist ein zentraler Inhalt des DBP und gemäss Art. 65 RPBG zulässig. Die gewählte Methodik entspricht der Vorlage der Arbeitshilfe zur Ortsplanung. An der Festlegung der GFo im Reglement (maximale Nutzung pro Baufeld) wird deshalb festgehalten.

Geschossflächenziffer unterirdisch (GFZu)

Die GFZu für die Mischzone von 0,50 (Art. 25 PBR) wird im DBP übernommen. Demnach kann innerhalb des DBP-Perimeters eine unterirdische Geschossfläche (GFu) von maximal 5'960 m² realisiert werden (11'919m² x 0,50). Analog der GFo wird diese im Reglement abgerundet auf maximal 5'950 m².

Diese GFu ist ausschliesslich für Nebennutzflächen (Keller) und die unterirdische Parkierung reserviert. Im Überbauungsplan ist ein entsprechender Perimeter Untergeschoss ausgedehnt.

Im Gesamtgutachten zur Vorprüfung vom 03.02.2025 erwägt das BRPA, die unterirdische Geschossfläche aus dem Reglement zu streichen. Es wird auf die Erläuterung zur GFo verwiesen; an der Ziffer im Reglement wird deshalb festgehalten.

Überbauungsziffer

Das PBR unterscheidet für die Mischzone eine Überbauungsziffer für Hauptgebäude und -anlagen (0,35) und für Nebengebäude und -anlagen (0,15). Diese Ziffern werden im DBP übernommen.

Die Gesamtfläche der im DBP fixierten Baufelder liegt rund 10% über der maximalen Überbauungsziffer für Hauptgebäude und -anlagen. Dies weil die einzelnen Baufelder leicht grösser ausgedehnt wurden, um etwas Spielraum für die Eingliederung und Gestaltung der einzelnen Bauten zu ermöglichen.

4.1.4 Geschosszahl, Dachkoten

Reglement Art. 10

Zur Regelung der Gebäudehöhen legt der DBP die Geschosszahl wie auch die Dachkote pro Baufeld fest.

Baufeld	max. Geschosszahl	min. Geschosszahl	max. Dachkote
Baufeld 1	4	2	455,00 müM
Baufeld 2	4	2	455,75 müM
Baufeld 3	4	2	455,75 müM
Baufeld 4	3	2	452,25 müM
Baufeld 5	4	2	454,50 müM
Baufeld 6	3	2	454,00 müM

Die maximale Geschosszahl basiert auf dem städtebaulichen Konzept. Um eine Unternutzung der Bauzone auszuschliessen (insbesondere im Falle von Gewerbebauten), wird auch die minimale Geschosszahl gemäss Art. 25 GBR festgelegt.

Da der Neubau der Sammelstrasse wie auch der Hochwasserschutz grössere Terrainveränderungen bedingt (siehe Kapitel 4.2.6), legt der DBP pro Baufeld eine maximale Dachkote fest. Dadurch können Interpretationsschwierigkeiten bei der späteren Kontrolle der Gebäudehöhe verhindert werden. Der

Überbauungsplan bezeichnet einen entsprechenden Referenzpunkt in der Mühlegasse (Fixpunkt 674 mit einer Meereshöhe von 445,11 m_üM / Geometerangabe GeoPlanIng Murten).

Die festgelegten Dachkoten respektieren die in der Mischzone zulässige Gebäudehöhe von 12,50 m.

Um jegliche Fehlinterpretationen auszuschliessen, sind die betreffenden Vorschriften zusätzlich durch die Schemaschnitte geregelt.

Im Gesamtgutachten zur Vorprüfung vom 03.02.2025 erwägt das BRPA, den Artikel 10 bezüglich Geschosszahl und Dachkoten aus dem Reglement zu streichen, ohne dies zu begründen.

Die Regelung der Geschosszahl und der Gebäudehöhe ist ein zentrales Element zur Festlegung der Gebäudevolumetrie und der Nutzungsverteilung. Aufgrund der besonderen Situation mit Terrainanpassungen ist die Regelung der Gebäudehöhen mittels maximalen Dachkoten bezüglich Anwendung und Rechtssicherheit die geeignetste Lösung. Die vorgenommene Festlegung entspricht der gängigen Praxis und ist rechtlich nicht zu beanstanden. Der Artikel wird deshalb im Reglement belassen.

4.1.5 Dachgestaltung, architektonische Gestaltung

Reglement Art. 11 und 12

Um eine gewisse Einheit in der Bautypologie zu gewährleisten, sind für Hauptbauten ausschliesslich Flachdächer zugelassen.

Da sich der Perimeter in einem städtebaulich heterogenen Umfeld befindet, beschränken sich die Vorschriften zur architektonischen Gestaltung auf die gute Gesamtwirkung der Bauten und deren Integration ins Ortsbild. Für das Baufeld 6 ist zudem eine optisch zurückhaltende Gesamterscheinung vorgeschrieben, um auf die besondere Lage an der Autobahnausfahrt (Visitenkarte) und den Übergang zum Wohnquartier zu reagieren.

Im Gesamtgutachten zur Vorprüfung vom 03.02.2025 erwägt das BRPA, den Absatz 2 bezüglich Materialien und Farben aus dem Reglement zu streichen, ohne dies zu begründen.

Die Regelung ist für die gestalterische Erscheinung und Integration der künftigen Bauten wichtig und gebräuchlich. Der Absatz wird deshalb im Reglement belassen.

4.1.6 Reklame

Reglement Art. 13

Der DBP-Perimeter, insbesondere die Baufelder 1 und 6, haben vom öffentlichen Strassenraum aus eine grosse Sichtbarkeit (Autobahn und Zubringer, Kantonsstrasse), wodurch das Areal prädestiniert ist für das Anbringen von Reklamen. Diese können das Ortsbild am Eingang zu Kerzers beeinträchtigen, weshalb im DBP gewisse Regeln eingeführt werden.

Diese Einschränkung ist aus Gründen des Ortsbildschutzes und der visuellen Beeinträchtigung der Wohnnutzung (Mischzone und angrenzende Wohnquartiere) gerechtfertigt. Der Artikel ist mit der übergeordneten Gesetzgebung kompatibel, insbesondere dem Gesetz über Reklamen (RekG). In Abweichung des Gesamtgutachtens zur Vorprüfung vom 03.02.2025 des BRPA wird deshalb an der Regelung festgehalten.

4.1.7 Schutzräume

Reglement Art. 14

Gemäss dem Gutachten des Amts für zivile Sicherheit und Militär wird ein Artikel bezüglich der Erstellung von Schutzräumen ins Reglement aufgenommen.

4.2 Gestaltung der Aussenräume

4.2.1 Umgebungsgestaltung

Der Umgebungsgestaltung wird im DBP Kreuzmatte ein hoher Stellenwert eingeräumt, umso mehr als das Areal von grossen Verkehrsachsen umgeben ist. Entsprechend werden die Aussenräume im Reglement detailliert geregelt mit dem Ziel, den Bewohnenden Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität anzubieten. Siehe dazu auch die Erläuterungen in Kap. 3.2 (Städtebauliches Konzept).

Die Gestaltung der Aussenräume berücksichtigt zudem die Anforderungen des Oberflächenabflusses (siehe Kap. 4.2.6).

4.2.2 Allgemeine Grünflächen

Reglement Art. 15

Soweit im Überbauungsplan keine andere spezifische Nutzung zugeteilt ist, werden die Aussenräume als allgemeine Grünflächen gestaltet. Ökologische Kriterien und die Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden bestimmen deren Gestaltung.

4.2.3 Heckenbereiche und Bäume

Reglement Art. 16 / Studie Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals im Anhang 1

Eingriffe und Ersatzmassnahmen

Im DBP-Perimeter und in dessen Umgebung kommen verschiedene Gehölze ausserhalb des Waldareals vor, welche gemäss Art. 22 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NatG) und Art. 17 Abs. 2 des Planungs- und Baureglements geschützt sind.

Einzelne dieser Gehölze werden durch die Erschliessung und Bebauung des Areals beeinträchtigt oder müssen entfernt/ersetzt werden. Das ÖkoBüro Jacques Studer hat die Auswirkungen des DBP Kreuzmatte in einer Fachstudie beurteilt und Massnahmen zur Beibehaltung und Aufwertung der ökologischen und landschaftlichen Werte vorgeschlagen (siehe Studie Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals im Anhang 1). Diese Massnahmen wurden in den DBP integriert und sind im Folgenden zusammenfassend erläutert.

Wie erwähnt sind der Neubau der Sammelstrasse und die damit verbundenen Beeinträchtigungen Gegenstand eines separaten Mobilitätsinfrastrukturplan-Verfahrens.

Gehölz	ökologischer Wert	Beeinträchtigung	Ersatzmassnahme im DBP
G1 Einzelbaum und Hochhecke Parz. 565, 571, 588	mittel	keine	keine
G2 Baumreihe Parz. 564, 1051	teilweise wertvoll	keine (nicht im DBP-Perimeter)	keine
G3 Baumhecke Parz. 1049	mittel	Entfernung von 300m ² Hochhecke (je 150m ² im Norden und im Süden) (Beeinträchtigung von 250m ² im zentralen Bereich durch den Neubau der Sammelstrasse)	Anlegen von 3 Heckenbereichen mit Pflanzung von einheimischen Sträuchern (insgesamt mind. 500m ²) Pflanzung von hochstämmigen Bäumen (insgesamt mind. 8 einheimische Bäume, Standorte im DBP vorgesehen)
G4 Baumgruppe Parz. 562, 564, 1051	mittel	mögliche Beeinträchtigung des Wurzelbereichs des Nussbaums und potenzielle Entfernung der zwei jungen Bäume (je nach Lage und Befestigung der Erschliessung)	falls effektiv betroffen: Einbezug Baumspezialist im Bauseuchsverfahren (Wurzelbereich Nussbaum) und Pflanzung von zwei einheimischen Bäumen (siehe G3)
G5 Hochhecke Parz. 8145, 1051	wertvoll	vernachlässigbar (mögliche Unterschreitung des empfohlenen Abstands, je nach Lage und Befestigung der Erschliessung)	keine
G8 junger Bergahorn Parz. 585	gering	Entfernung	Pflanzung eines einheimischen Baumes (siehe G3)
G6, G7, G9, G10 Parz. 563, 567, 1050, 1052	unterschiedlich	keine (nicht im DBP-Perimeter)	keine

Zusammenstellung und Beurteilung der Eingriffe gemäss Fachstudie ÖkoBüro

Unter Vorbehalt der aufgezeigten und im DBP integrierten Ersatzmassnahmen kommt die Fachstudie in Kapitel 7 zu folgenden Schlussfolgerungen:

- *Trotz der Bemühungen der Bauherrschaft, die vorkommenden geschützten Naturobjekte möglichst zu schonen, konnten bestimmte Beeinträchtigungen nicht vermieden werden. Dies ist unter anderem auf die Topografie und die Auflagen im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz und der neuen Linienführung der Mühlegasse zurückzuführen.*
- *Unabhängig vom Verlust bestehender Gehölze geht mit der Nutzungsänderung der landwirtschaftliche Charakter der Landschaft verloren und wird durch einen urban geprägten Raum ersetzt. Dies bedeutet aber nicht zwingend, dass dadurch auch die Biodiversität beeinträchtigt wird, denn überbaute Gebiete bilden eigenständige Lebensräume mit besonderen Eigenschaften und verfügen über ein hohes Potential für die Pflanzen und Tiere.*

- *Mit den vorgeschlagen Ersatzmassnahmen wird nicht nur der Verlust der bestehenden Naturelementen kompensiert und die ökologische Gesamtbilanz im regionalen Rahmen wiederhergestellt, es wird auch ein Mehrwert geschaffen im Sinne eines ökologischen Ausgleichs gemäss Art 18 b NHG. Die neu angelegten Flächen sind an den Siedlungsraum angepasst und tragen auch dazu bei, die Überbauung landschaftlich aufwerten.*

Interessenabwägung

Der grösste Eingriff entsteht durch die Entfernung der Baumhecke G3 entlang der Böschung der Mühlegasse. Die Baumhecke ist noch recht jung und kann daher innert kurzer Zeit ersetzt werden. Der Eingriff ist aufgrund der betroffenen Fläche (ca. 100 lang und bis zu 5.5m breit) trotzdem als massiv zu werten.

In der folgenden Interessenabwägung wird untersucht, ob dieser Eingriff verhältnismässig und damit gerechtfertigt ist.

Eingriff durch die neue Sammelstrasse

Hauptziel und Auslöser der vorliegenden Planung ist der Neubau der Sammelstrasse, damit die heutige verkehrs- und sicherheitstechnisch ungünstige Einmündung der Mühlegasse in die Murtenstrasse geschlossen werden kann (Art. 34 PBR und Massnahme Q5 des Gemeinderichtplans).

Für die Lösung dieses Verkehrsproblems besteht keine andere Variante als die Verlegung der Mühlegasse (Neubau Sammelstrasse) durch den DBP-Perimeter, da andere Linienführungen aufgrund der bestehenden Bebauung, der Bahnlinie und des Autobahnzubringers nicht möglich sind.

Die Realisierung des Anschlusses der neuen Sammelstrasse an die bestehende Mühlegasse bedingt die Überwindung der steilen Böschung westlich der bestehenden Mühlegasse (ca. 3m Höhendifferenz, ca. 40% Gefälle). Dies erfordert eine Aufschüttung für das neue Trasse, die Ausrundungsradien und die Anschlussböschungen, sowie die Freihaltung der Sichtbermen. Dazu muss die Baumhecke auf einer Länge von mindestens 45m entfernt werden. Ansonsten ist der Neubau der Sammelstrasse durch den DBP-Perimeter nicht realisierbar.

Der ökologische Wert der Hecke wird vor allem durch den hohen Schwarzdornanteil im südlichen Teil und die etwas ältere Birke nördlich der Mitte bestimmt, ansonsten gibt es keine grossen Unterschiede.

Eine Verschiebung des Anschlusses weiter nach Süden oder nach Norden würde den Eingriff kaum mindern, da entweder der etwas ältere Heckenteil im nördlichen Abschnitt oder der Schwarzdornbestand im südlichen Abschnitt weichen müsste.

Wie in Kap. 2.2 dargelegt handelt es sich bei der gewählten Linienführung (Anschlusspunkt in der Mitte von Grundstück Nr. 1049) um die klar geeignetste Lösung bezüglich Erschliessung des Areals und Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke.

Eingriff durch Bebauung

Wollte man die restlichen Heckenteile erhalten (je 150m² nördlich und südlich des neuen Anschlusses), müssten neue Bauten gemäss Art. 7 Abs. 4 PBR einen Bauabstand vom mind. 10 m zur Hecke und somit 15m zur Mühlegasse einhalten, damit die Hecke durch die Bebauung und insbesondere während der Bauphase keinen übermässigen Schaden nimmt (Abgrabung für Untergeschosse).

Dadurch würde die gewählte Siedlungsstruktur mit 2 Bautiefen in Nord-Süd-Ausrichtung der Wohnbauten verunmöglicht. Dies wiederum würde die Bebaubarkeit des Perimeters stark einschränken. Die angestrebte

Dichte im Perimeter könnte nur durch sehr hohe Bauten oder durch eine quartierfremde Typologie erreicht werden.

Die maximale Geschossflächenziffer oberirdisch beträgt 1,00 gemäss Art. 25 PBR). Diese kann aufgrund der Situation des Quartiers im Siedlungskörper und aufgrund der sehr guten Erschliessungssituation (ÖV-Erschliessungsgüteklasse B) als angemessen bezeichnet werden. Eine wesentlich geringere Dichte der neuen Überbauung würde einer Verschwendung der Baulandreserven gleichkommen und damit den Prinzipien der inneren Verdichtung der kompakten Siedlungen widersprechen.

Nur durch die Entfernung der nach dem Neubau der Sammelstrasse verbleibenden 300 m² Hecke (150 m² im Norden und 150 m² im Süden), kann eine Bebauung mit angemessener Dichte und einer Wahrung der Massstäblichkeit und einer guten Integration ins Ortsbild und die Topografie erreicht werden (siehe dazu auch Kap. 4.1).

Eingriff durch Aufschüttung aufgrund der Hochwassergefährdung und Terrainanpassung

Weiter ist in Betracht zu ziehen, dass im Bereich der Baufelder für Wohnbauten ein Anheben des Terrains auf mindestens 442.85 müM nötig ist, um den nötigen Schutz der Erdgeschosse vor Hochwasser zu gewährleisten. Würde die Baumhecke in der Böschung belassen, wäre eine harmonische Terraingestaltung im Übergang zur Aufschüttung für die neue Sammelstrasse und zu den Nachbarparzellen nicht möglich (Strassendamm als Fremdkörper, abrupte Übergänge). Siehe dazu auch Kap. 4.2.6.

Eine harmonische Terraingestaltung, welche zugleich die Anforderungen des Hochwasserschutzes erfüllt, bedingt deshalb die Entfernung der bestehenden Baumhecke.

Abwägung

Auf Basis der obigen Erläuterungen können zusammenfassend folgende Feststellungen gemacht werden:

- Wegen der neuen Sammelstrasse, der Topographie, den Anforderungen im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz sowie zum Erhalt einer angemessenen Bebaubarkeit muss die gesamte Baumhecke G3 entfernt werden.
Der ganzheitliche Erhalt der Hecke würde die Verkehrslösung bezüglich Einfahrt Mühlegasse (neue Sammelstrasse) in die Murtenstrasse verunmöglichen. Ein teilweiser Erhalt der Hecke würde die Bebaubarkeit des Baulandes und eine gut in die Siedlung integrierte Terraingestaltung stark einschränken.
- Eine Wiederherstellung der Baumhecke ist nicht möglich.
- Die Baumhecke ist relativ jung und kann deshalb innert kurzer Zeit ersetzt werden.
Der landschaftliche Wert der heutigen Hecke ist nur von lokaler Bedeutung
- Die heutige Wiesennutzung des Geländes weist keine besonderen Qualitäten bezüglich Siedlungsstruktur, Landschaft oder Ökologie auf.
- Die Baulandreserve innerhalb des DBP-Perimeters ist sehr gut erschlossen und für die Bebauung geeignet. Deren bauliche Nutzung mit einer angemessenen Dichte entspricht:
 - den übergeordneten Zielen der Raumplanung;
 - den kommunalen Zielen bezüglich Siedlungsentwicklung und Verkehr (gemäss Gemeinderichtplan).

- Durch die in der Fachstudie vorgeschlagenen und im DBP Kreuzmatte festgelegten Ersatzmassnahmen kann der Verlust der Naturelemente kompensiert werden. Die ökologische Gesamtbilanz im regionalen Rahmen wird wiederhergestellt und es wird auch ein Mehrwert im Sinne eines ökologischen Ausgleichs gemäss Art 18 b NHG geschaffen.

Diese Interessenabwägung zeigt, dass die Eingriffe und Beeinträchtigungen der geschützten Gehölze ausserhalb des Waldareals gerechtfertigt sind und durch die im DBP Kreuzmatte verbindlich festgelegten Ersatzmassnahmen kompensiert werden können.

4.2.4 Spielplätze

Reglement Art. 17

Im DBP werden zwei Spielplätze mit einer Gesamtfläche von mindestens 600m² ausgeschieden. Sie liegen abseits des Motorfahrzeugverkehrs; die genaue Lage und Form ist hinweisend. Die Spielplätze haben bezüglich Aufenthaltsqualität den Anforderungen von Art. 63 RPBR für Spiel- und Erholungsplätze zu entsprechen.

Wie nachfolgender Berechnungsnachweis zeigt, lassen sich innerhalb des DBP-Perimeters maximal knapp 6'000 m² Hauptnutzfläche für Wohnungen realisieren. Die im Reglement festgelegte Mindestfläche von 600m² entspricht somit Art. 63 RPBR (mind. 10% der Summe der Hauptnutzflächen der Wohnungen).

- Maximal 11'900m² oberirdische Geschossfläche minus 20% Mindestanteil Dienstleistung und Gewerbe = maximal 9'520m² oberirdische Geschossfläche für Wohnen;
- Das Verhältnis von Geschossfläche zu Hauptnutzfläche beträgt mindestens 1,6 : 1 (Abzüge für Wandquerschnitte, Korridore, Treppenhäuser, Abstellräume, etc.). Die realisierbare Hauptnutzfläche Wohnen beträgt also maximal 5'950 m².

4.2.5 Aussenbereiche Erdgeschosswohnungen

Reglement Art. 18

Um den Erdgeschosswohnungen einen direkten Bezug zum Garten zu gewährleisten, scheidet der DBP Aussenbereiche aus, die als private Gartenbereiche zu strukturieren und zu gestalten sind.

4.2.6 Terrainveränderungen und Abflusskorridore für Oberflächenwasser

Reglement Art. 19 / Massnahmenstudie Hochwasser im Angang 2

Gemäss IVHB Art. A1-1.1 "Massgebendes Terrain" kann aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen das massgebende Terrain in einem Planungsverfahren abweichend zum gewachsenen Terrain festgelegt werden.

Der Neubau der Sammelstrasse setzt eine Terrainanpassung voraus, um die steile Böschung (3m Höhendifferenz) westlich der bestehenden Mühlegasse zu überwinden. Um den Fremdkörper eines Strassendamms zu verhindern, soll das neue Terrain der Höhenlage der Strasse angeglichen werden. Beim Anheben

des Terrains auf mindestens 442.85 müM zwischen den Baufeldern 2 und 4 sowie 3 und 5 entfallen zudem die Hochwasserschutzmassnahmen für die Erdgeschosse dieser Baufelder - siehe auch "Massnahmenstudie Hochwasser" im Anhang 2.

Aus diesen Gründen definiert der Detailbebauungsplan das massgebende Terrain im Bereich der geplanten Sammelstrasse und den angrenzenden Baufeldern 2 bis 5 neu (siehe Schemaschnitte 1 und 3). Damit kann dem Strassenprojekt und dem Hochwasserschutz Rechnung getragen werden und es wird eine harmonischere Terraingestaltung erreicht.

Die zulässigen Terrainanpassungen sind in den Schemaschnitten 1 und 3 geregelt.

Das Terrain ist insbesondere auch so zu gestalten und zu modellieren, dass sich freie Abflusskorridore vom nördlichen Arealteil bis zum südlichsten Punkt des Perimeters des Detailbebauungsplans ergeben (beim Abfluss des Einzugsgebiets unter dem Strassenviadukt). Der DBP legt die ungefähre Lage der Abflusskorridore im separaten Plan Hochwasser- und Oberflächenabfluss schematisch fest.

4.3 Erschliessung und Parkierung

4.3.1 Neubau Sammelstrasse und öffentlicher Fussweg

Reglement Art. 20

Der Neubau der Sammelstrasse richtet sich nach dem technischen Projekt der Firma GeoPlanIng Murten AG. Die Strassengeometrie im Bereich des Neuanschlusses an die Murtenstrasse ist auf das Projekt zur Umgestaltung der Murtenstrasse abgestimmt wurde mit dem kantonalen Tiefbauamt bereinigt. Die genaue Linienführung wurde in den DBP übernommen.

Das Plangenehmigungsverfahren für die neue Sammelstrasse und den öffentlichen Fussweg (Trottoir) erfolgt gemäss einem separaten Mobilitätsinfrastrukturplan. Die beiden Verfahren sind inhaltlich (identische Geometrie und Linienführung der neuen Strassenanlage) sowie zeitlich koordiniert (simultane öffentliche Auflage).

Die Genehmigung des Mobilitätsinfrastrukturplans für die neue Sammelstrasse und den öffentlichen Fussweg eine Voraussetzung für die Bewilligung des DBP. Damit ist der Mobilitätsinfrastrukturplan das massgebende Verfahren für die neue Strassenanlage. Diese ist im Überbauungsplan des DBP deshalb als Hinweis dargestellt.

4.3.2 Private Fusswege und Zugänge Baufelder 1-5

Reglement Art. 21

Die öffentliche Erschliessung (neue Sammelstrasse und öffentlicher Fussweg) wird mit einem Netz von privaten Fusswegen ergänzt, welches eine gute Durchlässigkeit des neuen Quartiers gewährleistet. Diese Fusswege sind als halbprivate Verbindungen ausgestaltet und dienen in erster Linie den Bewohnenden.

Der Zugang zu den Gebäuden erfolgt jeweils ab der Mühlegasse (bzw. der Murtenstrasse für Baufeld 1). Siehe dazu auch die Skizze "Zonierung / Erschliessung / Adressierung" in Kap. 3.2.

Damit wird eine logische Adressierung und eine gute Orientierung im Quartier erreicht. Zudem behalten die Aussenräume auf der strassenabgewandten Seite ihren privaten/halbprivaten Charakter.

Der Zugang zu den Veloparkplätzen erfolgt ebenfalls ab der Mühlegasse (bzw. der Murtenstrasse für Baufeld 1). Daher sind intern keine weiteren Velowegverbindungen nötig.

4.3.3 Erschliessung Motorfahrzeugverkehr

Reglement Art. 22 / Verkehrsgutachten im Anhang 3

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt ausschliesslich ab der neuen Sammelstrasse, um einerseits die Netzhierarchie zu gewährleisten und andererseits die bestehende Mühlegasse nicht mit zusätzlichen Einfahrten zu belasten (Vorgabe der Gemeinde).

Um eine allfällige Beeinträchtigung durch Rampen zu den Einstellhallen zu limitieren, ist deren Anzahl auf maximal zwei festgelegt (für die Baufelder 1 bis 5). Deren Anschlussbereich an die Sammelstrasse ist zudem im Detailbebauungsplan fixiert (Bereich Zufahrt Einstellhalle Baufelder 1-5).

Die Zufahrt und allfällige Gewerbe-Anlieferung zu Baufeld 6 wird an den Rand des DBP-Perimeters gelegt, damit die Wohnnutzung möglichst wenig beeinträchtigt wird. Im Überbauungsplan ist ein entsprechender Bereich ausgeschieden (private Zufahrt). Die genaue Ausgestaltung erfolgt im Rahmen des Baugesuchverfahrens, in Abhängigkeit der konkreten Nutzung im Baufeld 6. Die Anlieferung kann durch das offene, ebenerdige Parkdeck oder durch eine seitliche Rampe erfolgen. Machbarkeit und mögliche Optionen der Zufahrt und Anlieferung zu Baufeld 6 sind im Verkehrsgutachten erläutert.

Das Verkehrsgutachten zeigt auch die Auswirkungen auf das umliegende Strassennetz durch den zusätzlichen durch die Bebauung generierten Verkehr auf. Die Studie kommt zum Schluss, dass die Belastung im Verhältnis zur bereits vorhandenen Verkehrsbelastung lediglich gering ist und die Kapazitäten gegeben sind.

4.3.4 Zufahrt Rettungsfahrzeuge

Reglement Art. 23

Die Zufahrt zu Gebäuden für schwere Feuerwehrfahrzeuge, Ambulanz oder ähnliches ist über die neue Sammelstrasse, die Mühlegasse und über die private Zufahrt zu Baufeld 6 gewährleistet.

Die Stellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge sind im Überbauungsplan bezeichnet

4.3.5 Parkplätze

Reglement Art. 24 / Verkehrsgutachten im Anhang 3

Parkplätze für Motorfahrzeuge

Wie in Kap. 3.2 (Städtebauliches Konzept) beschrieben, werden die Autoabstellplätze für die Baufelder 1 bis 5 unterirdisch oder teilweise unterirdisch angeordnet. Im Überbauungsplan ist ein entsprechender Perimeter Untergeschoss ausgeschieden.

Für das Baufeld 6 ist ein offenes oder zumindest teilweise offenes Sockelgeschoss vorgesehen, damit der Abfluss von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dieses Sockelgeschoss kann als offenes Parkdeck genutzt werden, auch im Bereich des "erhöhten Vorplatzes" gemäss Überbauungsplan. Zur Erläuterung dient der Schemaschnitt 2 sowie die schematischen Skizzen zur Parkierung im Verkehrsgutachten.

Soweit das offene Parkdeck nicht durch ein Gebäude überbaut ist, ist es zu überdecken, um eine offene Parkierung zu vermeiden. Diese Überdeckung ist zu begrünen oder kann als erhöhter Vorplatz zur Erschliessung des Gebäudes genutzt werden.

Bei Bedarf kann zusätzlich eine unterirdische Einstellhalle realisiert werden.

Gemäss Verkehrsstudie liegt der Parkplatzbedarf für die Baufelder 1-6 zwischen 122 und 282 Parkplätzen. Er ist in Abhängigkeit der konkreten Nutzungen sowie allfälliger Mehrfachnutzungen im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu präzisieren.

Veloparkplätze

Die erforderlichen Veloabstellplätze werden in der Nähe der Gebäudeeingänge angeordnet. Die ungefähre Lage ist im Überbauungsplan bezeichnet. Die minimale Ausstattung ist im Reglement festgelegt (Überdachung, Abschiessvorrichtung).

Die erforderlichen Langzeit-Veloparkplätze können auch gut zugänglich innerhalb der Bauten angelegt werden (Erdgeschoss, Untergeschoss, Einstellhalle).

4.4 Umwelt

4.4.1 Energie

Reglement Art. 25

Das Reglement legt fest, dass mindestens 70% der benötigten Energie für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien zu erzeugen sind. Der Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz ist im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

4.4.2 Entsorgungsstellen

Reglement Art. 26

Der Überbauungsplan bezeichneten 2 Standorte für zentrale Entsorgungsstellen (hinweisend). Die genauen Standorte werden in Absprache mit der Gemeinde im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

4.4.3 Siedlungsentwässerung, technische Infrastruktur

Reglement Art. 27 / Schema der technischen Infrastruktur im Anhang 4

Die Entwässerung erfolgt nach dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem Abwasserreglement der Gemeinde Kerzers.

Das Schema der technischen Infrastruktur informiert über die vorgesehene Erschliessung mit Wasser, Abwasser/Kanalisation sowie die mögliche Versorgung mit Fernwärme.

Aus dem Schema ist auch ersichtlich, dass die bestehende Kanalisationsleitung im westlichen Arealteil verlegt werden muss, da sie sowohl das Baufeld 4 als auch die sehr wahrscheinliche Einstellhalle tangiert. Sinnvollerweise wird die Kanalisationsleitung in die neue Sammelstrasse verlegt, die entsprechende Planung ist im Rahmen des Strassenbauprojekts im Gang.

4.4.4 Schutz vor Hochwasser und Oberflächenabfluss

Reglement Art. 28 / Massnahmenstudie Hochwasser im Anhang 2

Wie in den technischen Rahmenbedingungen (Kap. 2.2) beschrieben, liegt der Perimeter des DBP Kreuzmatte in einer mittleren Hochwassergefahrenzone. Gestützt auf die Massnahmenstudie Hochwasser legt der DBP im Reglement fest, dass zum Schutz der Gebäude vor Hochwasser der Bibere alle Gebäudeöffnungen wie Türen, Fenster, Einstellhallenzufahrten, Lichtschächte und Lüftungsrohre eine Mindestkote von 442,85 müM einzuhalten haben. Kann diese Kote nicht eingehalten werden, sind bauliche und/oder technische Schutzmassnahmen vorzunehmen, um die Gebäude wasserdicht zu machen.

Zudem besteht eine topographisch bedingte Gefahr durch Oberflächenwasser bei Starkregen. Die erwähnte Massnahmenstudie Hochwasser zeigt, wie der Hochwassergefahr mittels Aufschüttung und dem Bau von Fliesswegen für den Oberflächenabfluss begegnet werden kann. Entsprechend schreibt der DBP in Art. 19 des Reglements vor, dass die Umgebung so zu gestalten ist, dass sich freie Abflusswege vom nördlichen und nordöstlichen Arealteil bis zum südlichsten Punkt des Perimeters des Detailbebauungsplans ergeben. Die ungefähre Lage der Hochwasserkorridore ist im Plan Hochwasser- und Oberflächenabfluss schematisch dargestellt.

Durch die geplante Terrainveränderung für die neue Sammelstrasse (siehe Kap. 4.2.6) sowie die speziellen Vorschriften zu Baufeld 6 (offenes Sockelgeschoss) kann der Hochwasserschutz sowie der Abfluss des Wassers zum tiefsten Punkt unter dem Strassenviadukt gewährleistet werden.

4.4.5 Lärmschutz

Reglement Art. 29 / Lärmstudie im Anhang 5

Für den gesamten Perimeter des Detailbebauungsplans gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

Die Lärmstudie im zeigt, dass beim Gebäude im Baufeld 1 Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für den Strassenverkehrslärm (Art. 31 LSV) ergriffen werden müssen. Diese sind in Art. 29 des Reglements festgelegt.

Damit sind die Anforderungen der Lärmschutzverordnung eingehalten.

4.4.6 Bodenschutz

Bodenschutzkonzept im Anhang 6

Aufgrund der Auswirkungen des Projekts auf den heute mehrheitlich als Wiese genutzten Boden wurde ein Bodenschutzkonzept erstellt.

In diesem werden die Schutzmassnahmen festgelegt, die vor, während und nach der Durchführung der Arbeiten anzuwenden sind, um die Qualität und Fruchtbarkeit der Böden zu erhalten. Schliesslich werden die Spezifikationen für die durchzuführende Bodenüberwachung (Ausführungs- und Wiederherstellungsphase) angegeben.

4.5 Übereinstimmung mit den übergeordneten Instrumenten und rechtlichen Grundlagen

Der DBP entspricht den einschlägigen Gesetzgebungen des Bundes, des Kantons und der Gemeinde. Der vorliegende Erläuterungsbericht zeigt auf, dass die im DBP festgelegten Planungsmassnahmen begründet sind und den Zielen und Prinzipien der Raumplanung entsprechen.

Der DBP Kreuzmatte entspricht insbesondere den Bestimmungen von Art. 25 GBR (Mischzone) und Art. 34 GBR (Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan Kreuzmatte).

Somit wird keine Abweichung von den Zonenvorschriften nach Art. 65 Abs. 2 RPBG beansprucht.

Der vorliegende Bericht zeigt auch auf, wie mit den DBP Kreuzmatte die spezifischen Ziele gemäss Art. 34 PBR erreicht werden:

- Verlegung der Mühlegasse sicherstellen:
Die Verlegung ist im separaten und auf den DBP abgestimmten Mobilitätsinfrastrukturplan für den Neubau der Sammelstrasse geregelt.
- Erschliessung und Bebaubarkeit regeln (Baulandumlegung):
Das gewählte Überbauungs- und Erschliessungskonzept regelt die zweckmässige Erschliessung und Bebauung. Eine Baulandumlegung ist nicht nötig, da die Eigentumsverhältnisse innerhalb des DBP-Perimeters geregelt sind.
- Einhaltung der Lärmschutzbestimmungen:
Der Nachweis ist in der Lärmstudie und den in Art. 29 des Reglements festgelegten Massnahmen erbracht.

Anhänge

1. Studie Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals;
ÖkoBüro Jacques Studer Freiburg / 11.05.2026
2. Massnahmenstudie Hochwasser
Triform Freiburg / Juli 2025 (Aktualisierung 10.01.2026)
3. Verkehrsgutachten;
Transitec Bern / Februar 2026
4. Schema technische Infrastruktur
Nerinvest AG Murten / 26.01.2026
5. Lärmstudie
Triform Freiburg / September 2025
6. Bodenschutzkonzept
Triform Freiburg / September 2025