



Gemeinde Düdingen

Revision der Ortsplanung

A Erläuterungsbericht zu den Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen vom 8. Juni 2016

Das Ortsplanungsdossier besteht aus:

- A Erläuterungsbericht
- B Stand der Bebauung und Erschliessung
- C Leitbild zur Revision der Ortsplanung
- D1 Gemeinderichtplan Teil Bodennutzung (Bericht und Karte)
- D2 Gemeinderichtplan Teil Verkehr (Bericht und Karten A/B)
- D3 Gemeinderichtplan Teil Landschaft (Bericht und Karte)
- D4 Gemeinderichtplan Teil Energie (Bericht und Karte)
- D5 Erschliessungsprogramm
- E1 Zonennutzungsplan Siedlung
- E1a Detailvermessung Zonenabgrenzungen
- E2 Gefahrenkarte Siedlung
- E3 Zonennutzungsplan Landschaft
- E4 Raumbedarf für Fließgewässer
- E5 Abstandslinien Wald/Hecken
- F Planungs- und Baureglement

Genehmigung

28. September 2018

0618_324_Bericht_GN_Anpassung_GN_180928.docx/bz/bg

Inhalt

1 Einleitung	4
1.1 Genehmigung und Anpassung an die Genehmigungsbedingungen	4
1.2 Ortsplanungsdossier	4
2 Bauzonendimensionierung	5
2.1 Wohnen.....	5
2.2 Bauzonenreserve Arbeiten	6
3 Erschliessung der Bauzonen	7
3.1 Stand der Bebauung und Erschliessung.....	7
3.2 Erschliessungsprogramm	7
3.3 Planungsetappen	8
4 Anpassung des Richtplandossiers	9
4.1 Inhaltliche und formale Anpassungen.....	9
5 Anpassung des Zonennutzungsplans	11
5.1 Inhaltliche Anpassungen.....	11
5.2 Kommentare zu ausgewählten Themen	12
6 Anpassung des Planungs- und Baureglements	13
6.1 Anpassung an die Genehmigungsbedingungen	13
6.2 Kommentare zu ausgewählten Artikeln	14
7 Weiteres	16

Beilagen

Beilage 1: Änderungen der Bauzone (Tabelle)

Beilage 2: Änderungen der Bauzone (Karte)

1 Einleitung

1.1 Genehmigung und Anpassung an die Genehmigungsbedingungen

Die Gesamtrevision der Ortsplanung Dürdingen wurde von der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) beurteilt und mit der Genehmigungsverfügung vom 8. Juni 2016 teilweise bzw. mit Bedingungen genehmigt. Die Genehmigung umfasst das Richtplandossier, den Zonennutzungsplan und das Planungs- und Baureglement des Ortsplanungsdossiers vom 11. Februar 2014, mit Ausnahme der in der Genehmigungsverfügung vom 8. Juni 2016 aufgeführten nicht genehmigten Inhalte.

Die gemäss Genehmigungsverfügung notwendigen Anpassungen flossen in das Änderungsdossier zur Ortsplanung vom 22. November 2016 ein, welches am 5. Dezember 2016 nochmals zu einer freiwilligen Vorprüfung (3. Vorprüfung) eingereicht wurde. Das Gesamtgutachten des Bau- und Raumplanungsamts (BRPA) ist vom 27. August 2018.

Die geforderten Anpassungen gemäss Genehmigungsverfügung der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion vom 8. Juni 2016 sowie gemäss Gesamtgutachten vom 27. August 2018 zur Vorprüfung betreffend der Änderungen und Anpassungen, sind in die vorliegende Fassung des Ortsplanungsdossiers „Anpassung an die Genehmigungsbedingungen vom 8. Juni 2016“ eingeflossen. Sie werden in diesem Bericht dokumentiert und wo nötig erläutert.

1.2 Ortsplanungsdossier

1.2.1 Fassung „Genehmigung“

Das Ortsplanungsdossier vom 11. Februar 2014 umfasst folgende Dokumente:

- A Erläuterungsbericht
- B Stand der Bebauung und Erschliessung
- C Leitbild zur Revision der Ortsplanung
- D Richtplandossier
 - D1 Gemeinderichtplan Teil Bodennutzung
 - D2 Gemeinderichtplan Teil Verkehr
 - D3 Gemeinderichtplan Teil Landschaft
 - D4 Gemeinderichtplan Teil Energie
 - D5 Erschliessungsprogramm
- E Zonennutzungsplan
 - E1 Zonennutzungsplan Siedlung
 - E2 Gefahrenkarte Siedlung
 - E3 Zonennutzungsplan Landschaft
 - E4 Raumbedarf für Fliessgewässer
 - E5 Abstandslinien Wald/Hecken
- F Planungs- und Baureglement

1.2.2 Fassung „Anpassung an die Genehmigungsbedingungen vom 8. Juni 2016 / Genehmigung“

Das vorliegende Dossier vom 28. September 2018 umfasst die Ortsplanungsdokumente mit erfolgten Änderungen und Anpassungen. Aufgrund der Genehmigungsbedingungen ist der Zonennutzungsplan mit dem Dokument E 1a „Detailvermessung Zonenabgrenzungen“ ergänzt.

Der Titel dieses Berichts A ist „Erläuterungsbericht zu den Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen vom 8. Juni 2018“. Er dient im Wesentlichen zur Dokumentation und wo nötig Erläuterung der Änderungen und Anpassungen in den Ortsplanungsdokumenten.

Dokumente:

- A Erläuterungsbericht zu den Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen vom 8. Juni 2016
- D Richtplandossier
 - D1 Gemeinderichtplan Teil Bodennutzung
 - D2 Gemeinderichtplan Teil Verkehr
 - D3 Gemeinderichtplan Teil Landschaft
 - D4 Gemeinderichtplan Teil Energie
 - D5 Erschliessungsprogramm
- E Zonennutzungsplan
 - E1 Zonennutzungsplan Siedlung
 - E1a Detailvermessung des Zonenabgrenzungen
 - E2 Gefahrenkarte Siedlung
 - E3 Zonennutzungsplan Landschaft
 - E4 Raumbedarf für Fließgewässer
- F Planungs- und Baureglement

2 Bauzonendimensionierung

Die RUBD stellte im Rahmen der Genehmigung von 2016 fest, dass die Ortsplanungsrevision bezüglich der Bauzonendimensionierung mit dem KantRP konform ist. Sie hat aber darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Anpassung an die Genehmigungsbedingungen die Berechnung der Bauzonenenentwicklung zu aktualisieren ist.

2.1 Wohnen

Im Gesamtgutachten zur Vorprüfung vom 27.8.2018 stellt das RPBA fest, dass die Gemeinde entsprechend den Erwägungen des Genehmigungsentscheids von 2016 keine Einzonungen vornimmt, jedoch eine Umzonung von der Mischzone in die Kernzone vorsieht. Die Gemeinde soll deshalb im Rahmen des Dossiers für die Schlussprüfung die Berechnung zur Bauzonendimensionierung Wohnen aktualisieren.

Analyse der Bauzonendimensionierung Wohnen, Stand 31. Dezember 2014

Zone	Bebaute Zonenfläche 31.12.2014 (m ²)	Davon 2000-2014 bebaut (m ²)	Unbebaute Zonenfl. 31.12.2014 (m ²)	Einzonung mit der OP-Rev. (m ²)	Umzonung mit der OP-Rev (m ²)	Total Baulandreserve nach der OP-Revision (m ²)
Kernzone 1	24'034				- 7'376	0
Kernzone 2	51'835	5'304			- 5'952	0
Kernzone 3	17'637				+ 10'040	0
Kernzone 4	157'938				+ 80'880	3'092
Kernzone Bacht., A-D	14'436	12'568	27'923			27'923 – 700* = 27'223
Wohnzone h.D.	157'938	51'160	14'298		- 9'213	23'570
Wohnzone m.D.	129'957	27'472	54'408		+ 6'532	61'618
Wohnzone n.D.	639'158	104'349	73'568		- 26'748	61'908
Mischzone	98'129	4'956	9'674		- 83'068	0
Mischzone Bhf. Nord					+ 40'123	35'268 – 7'742** = 27'526
Total	1'133'122	205'809	179'871	0	+ 5'218	213'379 – 8'442 = 204'937

Korrektur Mischzone infolge Gewerbeanteil:

Für die Dimensionierung Wohnen wird die freie Fläche in den Mischzone um den minimalen Gewerbeanteil gemäss PBR reduziert.

* Kernzone Bachtelmatte: Sektor C – 20%

** Mischzone Bahnhof Nord: Sektor A -20% / Sektor B – 30%

Nachweis der Konformität mit den Vorgaben gemäss Kant. Richtplan

Bebaute Fläche in der Bauzone mit mögl. Wohnnutzung (m ²)	Davon in den letzten 15 Jahren bebaute Fläche (m ²)	Bemessungsfaktor	Maximal zulässige Baulandreserven Wohnen gem. Kant. Richtplan (m ²)	Effektive Baulandreserven Wohnen nach OP-Revision (m ²)
1'133'122	205'809	1.4	288'1330	204'937

Fazit: Die Vorgaben des Kantonalen Richtplans werden eingehalten.

2.2 Bauzonenreserve Arbeiten

Gemäss Gesamtgutachten zur Vorprüfung vom 27.8.2018 muss die im Rahmen des Dossiers für die Schlussprüfung die Berechnung zur Bauzonendimensionierung Arbeiten nur aktualisieren werden, wenn entsprechende Einzonungen vorgesehen wären. Dies ist nicht der Fall.

3 Erschliessung der Bauzonen

3.1 Stand der Bebauung und Erschliessung

Nachfolgend ist der Stand der Erschliessung per Ende 2014 aufgeführt.

Zone	Zonenfläche total (ha)	Bebaute Zonenfläche (ha)	Unbebaute Zonenfläche (ha)	Sofort bebaubar (ha)	Innerhalb von 5 Jahren bebaubar (ha)	Später als in 5 Jahren bebaubar (ha)
Alter Dorfkern	2.40	2.40				
Neue Kernzone	5.18	5.18				
Neuer Dorfkern	1.76	1.76				
Wohnzone hoher Dichte	17.22	15.79	1.43	1.43		
Wohne mittlerer Dichte	18.44	13.00	5.44	1.27	4.17	
Wohnzone niederer Dichte	71.27	63.92	7.36	7.36		
Wohn- und Gewerbezone	10.78	9.81	0.97	9.67		
Zone Bachtelmatte	4.24	1.44	2.79		1.40	1.39
Industrie- und Gewerbezone / Gewerbezone	53.39	44.12	9.27	9.27		
Zone von allgemeinem Interesse	20.11	16.75	3.36	2.08	1.28	
Total	204.79	174.18	30.62	22.38	6.85	1.39

Die Übersicht zeigt, dass die bestehende Bauzone zum grössten Teil erschlossen und sofort bebaubar ist. Noch ausstehend ist die Erschliessung folgender Gebiete:

- Wohnzone mittlerer Dichte Briegli 41'665 m2 Grob- und Feinerschliessung
- Kernzone Bachtelmatte 27'923 m2 Grob- und Feinerschliessung
- Zone von allgemeinem Interesse H Obere Zelg 12'786 m2 Grob- und Feinerschliessung
- Mischzone Bahnhof Nord (Sektoren A und B) 35'268 m2 Anpassung der Groberschliessung und Feinerschliessung

3.2 Erschliessungsprogramm

Die nachfolgende Tabelle zeigt die beabsichtigte Erschliessung der noch nicht erschlossenen Baulandreserve und der neu eingezonten Bauzonen. Die zu erschliessenden Bauzonen werden in drei Sektoren zusammengefasst.

Erschliessungsprogramm:

Sektor	Priorität	Zone	Fläche (m2)	Realisierungszeitpunkt der Erschliessung													
				2018	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
				5 Jahre			10 Jahre				15 Jahre						
Briegli	1	Wohnzone	41'665														
Bahnhof Nord I	2	Mischzone	35'268														
Bachtelmatte 4	3	Kernzone	27'923														

Die nachfolgende Tabelle zeigt die geschätzten Erschliessungskosten für die einzelnen Sektoren. Die Kostenschätzung umfasst die Grob- und Feinerschliessung. Der Anteil Dritte entspricht den Kosten für

die Feinerschliessung, die von den Bauherrschaften übernommen werden. Bei den aufgeführten Beträgen handelt es sich um Grobkostenschätzungen (+/- 30%), die sich auf Erfahrungswerte abstützen.

Erschliessungskosten:

Priorität	Sektor	Fläche (m2)	Gesamtkosten Groberschliessung (CHF)	Kostenanteil GEP-Massnahmen an Gesamtkosten ¹	Anteil Dritte		Anteil Gemeinde	
					(%)	(CHF)	(%)	(CHF)
1	Briegli	41'665	4'050'000	920'000	10	405'000	90	3'645'000
2	Bahnhof Nord I	35'268	6'600'000	920'000	80	5'280'000	20	1'320'000
3	Bachtelmatte 4	27'923	2'700'000		90	2'430'000	10	270'000
	Total		13'350'000	1'840'000		8'115'000		5'235'000

¹ Entspricht dem aktuellen Überarbeitungsstand des GEP, Stand Oktober 2016 (Neubeurteilung / Neubewertung der Massnahmen). Abgebildet sind die Kosten zu Lasten der Gemeinde.

3.3 Planungsetappen

Gestützt auf das Erschliessungsprogramm sind im Zonennutzungsplan Siedlung vier Planungsetappen für die Realisierung der Groberschliessung bezeichnet. Jede Planungsetappe entspricht einem Sektor des Erschliessungsprogramms. Die Reihenfolge entspricht der zeitlichen Priorität:

- Planungsetappe 1 Priorität 1 Briegli
Die Etappe umfasst die Erschliessung der gesamten Wohnzone mittlerer Dichte. Gleichzeitig wird das bestehende Leitungsnetz an die neuen Vorschriften angepasst (Trennsystem). Der Detailbebauungsplan liegt vor. Die Erschliessungen stehen in Arbeit.

- Planungsetappe 2 Priorität 2 Bahnhof Nord I
Die Etappe umfasst die Groberschliessung der neu festgelegten Mischzone Bahnhof Nord. Das Areal ist für die geplanten neuen Nutzungen nicht ausreichend erschlossen. Der Detailbebauungsplan liegt vor. Die Erschliessungen stehen in Arbeit.

- Planungsetappe 3 Priorität 3 Bachtelmatte 4
Die Etappe umfasst die Groberschliessung des östlichen Teils der Zone mit Detailbebauungspflicht Bachtelmatte.

Die Etappierung und die Prioritäten entsprechen dem heutigen Kenntnis- und Planungsstand. Die Projekte sind umfangreich und werden über mehrere Jahre realisiert. Je nach Fortschritt der einzelnen Projekte ist eine Änderung der Etappierung bzw. der Prioritäten möglich.

4 Anpassung des Richtplandossiers

4.1 Inhaltliche und formale Anpassungen

Zusammenfassende Auflistung der Anpassungen:

D1 Gemeinderichtplan Teil Bodennutzung

- Karte: Optionen für künftige Erweiterungen der Bauzone:
- Zusammenfassen der Entwicklungsoptionen Wohnen in einer Kategorie
 - Ergänzung um die nicht genehmigten Einzonungen (Nicht-Einzonungsgebiete analog Anpassung Zonennutzungsplan): W7 / W8 / A7 / Ö1 / Ö2 / Ö3 / Ö4
 - Streichung der Option Freizeit- und Erholungsnutzungen F1
 - Bezeichnung des langfristig fixen Siedlungsrandes gegen Westen

Bericht: Entsprechende Anpassungen bzw. Ergänzungen im Teil B (Kommentar), Kapitel 3 – Optionen für künftige Erweiterungen der Bauzone und im Teil D – Richtplan-Text.

D2 Gemeinderichtplan Teil Verkehr

- Karte A: Strassen- und Wegnetz:
- Hauptachse Langsamverkehr: Bezeichnung der Veloverbindung auf der Murtenstrasse als „zu verbessern“ (bisher „bestehend“)

Parkierung:

- Öffentlich zugängliche Sammelparkplätze: Aktualisierung / Differenzierung der Standorte gemäss aktualisiertem Parkplatzbewirtschaftungskonzept vom September 2016

Öffentlicher Verkehr:

- Aktualisierung der Bushaltestellen

Übergeordnete Radrouten, offizielle Wanderwege (hinweisend):

- Übergeordnete Radrouten Pendler: Ergänzung und Anpassung der Klassierung (bestehend / zu verbessern)
- Radwanderwegen: Aktualisierung der Routenführung
- Signalisierte Wanderwege: Aktualisierung des Wegnetzes

Formelle Anpassungen

- Karte B: Parkierung:
- Öffentlich zugängliche Sammelparkplätze: Aktualisierung / Differenzierung der Standorte gemäss aktualisiertem Parkplatzbewirtschaftungskonzept vom September 2016

Öffentlicher Verkehr:

- Aktualisierung der Bushaltestellen

Übergeordnete Radrouten, offizielle Wanderwege (hinweisend):

- Übergeordnete Radrouten Pendler: Ergänzung und Anpassung der Klassierung (bestehend / zu verbessern)
- Radwanderwegen: Aktualisierung der Routenführung
- Signalisierte Wanderwege: Aktualisierung des Wegnetzes

Formale Anpassungen

Bericht: Massnahmenblatt V6:

- Zielsetzungen: Lemma „Attraktive Busverbindung nach Freiburg alternativ zur Bahn“ gestrichen

Parkplatzkonzept: Mit der Anpassung an die Genehmigungsbedingungen vom 8. Juni 2016 wurde das Parkplatzkonzept um folgende Inhalte ergänzt:

- MIV Parkierung: Ausdehnung des Betrachtungsperimeters auf das ganze Gemeindegebiet;
- Parkplatzbewirtschaftung: Einschätzung der bisher umgesetzten Parkplatzbewirtschaftung und deren Auswirkungen (qualitative Gegenüberstellung mit Daten aus 2010);
- Ergänzung des Konzepts mit Parkierungsmöglichkeiten für Velo, Reiseautos, motorisierter Zweiräder und Anlieferung. Jeweils unter Angabe von Angebot und Bedarf sowie allfälligem Handlungsbedarf;

D3 Gemeinderichtplan Teil Landschaft

- Karte: Erholungseinrichtungen:
- Signalisierte Wanderwege und Radwanderrouen: Aktualisierung (analog Gemeinderichtplan Teil Verkehr)
 - Bootsplätze: Ersetzen des Symbols durch Standortbereiche gemäss Inventar vom 16.12.1996; der Inhalt wird neu unter Hinweise geführt (Legende)
- Konzeptansätze und Massnahmen zur Landschaftsentwicklung:
- Raumbedarf der Gewässer: wird nicht mehr dargestellt (ist Gegenstand des Zonennutzungsplans) ausser den projektierten neuen Gewässer verläufen (behördenverbindliche Festlegung)
- Hinweise:
- Verzicht auf Darstellung der geschützten IVS-Objekte (ist Gegenstand des Zonennutzungsplans)
- Formelle Korrekturen

Bericht: Keine inhaltliche Anpassung

D4 Gemeinderichtplan Teil Energie

Karte: Rein formelle Korrekturen.

Bericht: Keine Anpassung

D5 Erschliessungsprogramm

Entsprechend der Forderung in der Genehmigungsverfügung ist die Tabelle zur Übersicht des Erschliessungsprogramms neu als separates Dokument dargestellt. Die übrigen Inhalte sind in den Erläuterungsbericht integriert worden (Kap. 3).

5 Anpassung des Zonennutzungsplans

5.1 Inhaltliche Anpassungen

Zusammenfassende Auflistung der Anpassungen:

E1 Zonennutzungsplan Siedlung

Anpassungen der Plankarte:

Nicht genehmigte Einzonungen:

Gemäss Grundsatzentscheid des Gemeinderats Dürdingen vom 12. Juli 2016 wird im Rahmen dieser Totalrevision der Ortsplanung auf die Einzonung der folgenden Gebiete verzichtet, bzw. diese bleiben der ursprünglichen Nutzungszone zugeteilt (vgl. „Nicht-Einzonungen“ in Plandarstellung Beilage 2):

- 1 Brugera (WhD -> LW)
- 2 Santihans (WnD -> LW)
- 3 Birch I (ABI -> LW)
- 4 ARA (ZAI -> LW)
- 5 Horia, Teil (ZAI -> LW)
- 6 Leimacker (ZAI -> LW)
- 7 Chlempaholz (ZAI -> LW)

Umzonierung / Aktualisierung Zone / Besondere Massnahme:

Gemäss Forderungen aus dem Genehmigungsentscheid vom 8. Juni 2016 sind folgende Anpassungen erfolgt:

- Teile der vorgesehenen Umzonierung von der Mischzone (Wohn- und Gewerbezone) in die Wohnzone mittlerer Dichte (WmD) im Gebiet Weiermatt/Grubenweg Ost werden neu der Kernzone 4 zugeteilt K4. Der Grund ist die Vorbelastung von Teilen durch Strassenlärm bzw. die höhere Lärmempfindlichkeitsstufe der Kernzone.
- Die ursprüngliche „Zone mit Detailbebauungsplanpflicht Bachtelmatte“ wird neu als „Kernzone Bachtelmatte“ bezeichnet. Zudem werden die Perimeter mit / Perimeter mit obligatorischen Detailbebauungsplan Bachtelmatte III (Aktualisierung)
- Auf die ursprünglich vorgesehene Spezialzone S1 – Bahnhofareal wird verzichtet. Das Areal gilt als Bahnareal/Verkehrsfläche.
- Die Spezialzone S6 – Energiepark wird an das Genehmigungsdokument angepasst
- In den Kernzone 2 wird neu eine Baulinie definiert

Schutzmassnahmen:

- Der Perimeter „Spezielle Massnahmen Lärmschutz“ im Gebiet Birch wird gestrichen.
- Am Maria-Brünnenbach werden neu zwei Erhaltungserperimeter Naturgefahren ausgeschieden (analog zur Gefahrenzone Hochwasser, erhebliche Gefährdung).
- Ergänzung der geschützten Landschaftselemente: Hecken bei der Spezialzone Energiepark
- Anpassung des projektierten Gewässerverlaufs mit Raumbedarf Heitiwilbach südwestlich der Kernzone 2
- Ergänzung bzw. Wiederaufnahme des Ortsbilschutzperimeters / Nahbereich um das geschützte Gebäude Chänelmattstrasse 17
- Anpassung der geschützten IVS-Objekte: generelle Überprüfung und Anpassung, Weglassen der Schutzkategorie 3

Hinweise:

- Nachtrag von drei neuen Waldfeststellungen

E1a Detailvermessung Zonenabgrenzungen

Neues Dokument gemäss Anforderung des Kantons.

E2 Gefahrenkarte Siedlung

Anpassungen der Plankarte:

Gefährdung Hochwasser:

- Integration der aktualisierten Gefahrenkarte.

Gefährdung Bodeninstabilität:

- Integration der aktualisierten Gefahrenkarte.

E3 Zonennutzungsplan Landschaft

Anpassungen der Plankarte:

Nutzungszonen:

- Sistierung der Einzonierung Weilerzonen (Vermerk in der Legende)
- Spezialzone Schiffenensee: Ergänzung best. Detailbebauungsplan Camping Schiffenensee
- Spezialzone S9: Bezeichnung der Sektoren gemäss bestehender Genehmigung
- Spezialzonen Materialabbau und Ablagerung: Bezeichnung der Sektoren gemäss bestehenden Bewilligungen

Besondere Massnahme:

- Aktualisierung der Gefahrensektoren Hochwasser und Instabilitäten (analog ZNP Siedlung)

Schutzmassnahmen:

- Gewässer / Raumbedarf der Gewässer: Ergänzung des Gewässerverlaufs von projektierten Gewässerabschnitten
- Geschützte Gebäude: Nachtrag der Gebäude Bruch 7a (Aktualisierung Verzeichnis), Buntels 18d und Buntels 27c (Anpassung Schutzstatus)
- Anpassung der geschützten IVS-Objekte: generelle Überprüfung und Anpassung, Weglassen der Schutzkategorie 3

E4 Raumbedarf für Fliessgewässer

Anpassung der Detailpläne gemäss Anforderung aus dem Genehmigungsentscheid, insbesondere Korrektur des projektierten Gewässerverlaufs mit Raumbedarf und Bauabstandslinie südwestlich der Kernzone 2.

5.2 Kommentare zu ausgewählten Themen

Kommentar zu E4 Raumbedarf Fliessgewässer – Gewässerraum Buntels

Auf Grund des sistierten Genehmigungsentscheides zu den Weilerzonen fehlt nach Ansicht des Gemeinderates aktuell die Grundlage für eine korrekte Darstellung des Gewässerraums in Buntels. Demnach macht eine Anpassung der aktuellen Darstellung zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus Sicht der Gemeinde keinen Sinn (Planbeständigkeit). Nach erfolgtem Entscheid der RUBD wird klar sein, ob die Wei-

lerzonen Bauzone sein werden oder nicht. Auf dieser Grundlage wird dann eine korrekte Darstellung des Gewässerraums möglich sein.

6 Anpassung des Planungs- und Baureglements

6.1 Anpassung an die Genehmigungsbedingungen

Aufgrund der Genehmigungsverfügung vom 8. Juni 2016 sind an folgenden Artikeln Anpassungen vorgenommen worden:

Inhaltliche Änderungen:

- Art. 7 Detailbebauungsplan (Aufhebungen, Ergänzungen)
- Art. 9 Raumbedarf der Gewässer
- Art. 10 Naturgefahren (insb. Ergänzung Erhaltungsperimeter)
- Art. 11 Ortsbildschutzperimeter
- Art. 20 Belastete Standorte
- Art. 23 Kernzone 1 (K1)
- Art. 24 Kernzone 2 (K2) (neue Baulinie)
- Art. 25 Kernzone 3 (K3) (neue Baulinie)
- Art. 26 Kernzone 4 (K4)
- Art. 27 Kernzone Bachtelmatte (Bacht) (Anpassung an die aktuelle Situation bezüglich DBP)
- Art. 30 Wohnzone niederer Dichte (Korrektur der Genehmigung betr. GFZ.)
- Art. 32 Mischzone Bahnhof Nord (Anpassung an aktuellen DBP)
- Art. 36 Arbeitszone Bahnhof Nord (ABN)
- Art. 37 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) (Streichung von Zonen; Ergänzung und Harmonisierung baupolizeiliche Masse)
- Art. 38 Perimeter mit obligatorischen Detailbebauungsplänen I Bahnhof Nord (Sektoren A, B, C, D, E)
- Art. 39 Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan II Briegli (Anpassung an die aktuelle Situation DBP)
- Art. 45 Spezialzone Familiengärten (S3) (Ergänzung baupolizeilicher Masse)
- Art. 47 Spezialzone Thaddäusheim (S5) (Anpassung an Vertragssituation)
- Art. 51 Spezialzone Garten-Center Stockera (S9)
- Art. 56, 57 Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft
- Art. 58 Spezialzone Materialabbau- und Ablagerung (Integration der best. Einzel-Reglemente)
- Art. 58a Grandfeymatte (Integration der best. Einzel-Reglemente)
- Art. 58b Waldegg / Lengi Weid (Integration der best. Einzel-Reglemente)
- Art. 58c Galmisberg (Integration der best. Einzel-Reglemente)
- Art. 58d Chiemi (Integration der best. Einzel-Reglemente)
- Art. 58e Waldareal

Formelle Anpassungen und Streichungen:

- Art. 13 Historische Gewerbebauten unter kommunalem Schutz
- Art. 15 Historische Verkehrswege
- Art. 17 Naturschutzzone
- Art. 18 Geschützte Landschaftselemente

Art. 21	Störfallverordnung
Art. 22	Finanzielle Beteiligung der Grundeigentümerschaft an Erschliessungskosten
Art. 29	Wohnzone mittlerer Dichte (WmD)
Art. 30	Wohnzone niederer Dichte (WnD)
Art. 33	Gewerbezone (G)
Art. 28	Wohnzone hoher Dichte (WhD)
Art. 32	Mischzone Bahnhof Nord (MBN)
Art. 34	Industrie- und Gewerbezone (IG)
Art. 35	Arbeitszone Birch I (AB I)
Art. 40	Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan III Brugera
Art. 42	Freihaltezone (FH)
Art. 43	Spezialzone Bahnhofareal (S1)
Art. 46	Spezialzone Guggerhorn (S4)
Art. 48	Spezialzone Energiepark (S6)
Art. 50	Spezialzone Freizeit und Sport Schiffenen (S8)
Art. 52	Spezialzone Ausbildungszentrum Chiemi (S10)
Art. 55	Perimeter zur Erhaltung einer Kleinsiedlung ausserhalb der Bauzone
Art. 59	Bauweise
Art. 60	Abstände
Art. 61	Masse für Kleinbauten, Anbauten, Unterniveaubauten und Gebäudeteile
Art. 62	Gebäudeteile mit Nebennutzflächen oder Parkierung
Art. 66	Energie
Art. 67	Grosse Verkehrserzeuger und Einkaufszentren
Art. 68	Parkplätze
Art. 69	Wegnetz für den Langsamverkehr
Art. 70	Spielflächen und Gemeinschaftsräume
Art. 72	Gestaltung
Art. 73	Radio- und Fernsehantennen
Art. 76	Dachbegrünung
Art. 79	Baugesuchsverfahren
Art. 80	Aufhebung bestehender Bestimmungen (Aufhebung DBPs)

6.2 Kommentare zu ausgewählten Artikeln

Artikel 7 - Detailbebauungspläne

In Ihrem Genehmigungsentscheid lädt die RUBD die Gemeinde zu einer Überprüfung der bestehenden Detailbebauungs- und Quartierpläne (nachfolgend DBP) ein. Konkret soll geprüft werden ob zusätzliche DBP aufgehoben werden können. Der Gemeinderat hat im Rahmen der Anpassung an die Genehmigungsbedingungen eine solche Prüfung vorgenommen und kommt zu folgenden Feststellungen:

- Die Gemeinde ist verpflichtet die gültigen DBP an die mittlerweile veränderte Gesetzgebung aber auch an das genehmigte Planungs- und Baureglement der Gemeinde anzupassen. Auf Grund der langen Verfahrensdauer während der Gesamtrevision der Ortsplanung war es bisher nicht sinnvoll entsprechende Anpassungen in den DBP während der vorgesehenen Übergangsfrist vorzunehmen.
- Auf Grund des (grösstenteils) abgeschlossenen Überbauungsstandes und durch den Umstand, dass bei einer Aufhebung keine wesentlichen spezifischen Regelungen aufgehoben werden, beabsichtigt der Gemeinderat die Aufhebung von diversen DBP im Rahmen der Anpassung an die Genehmigungsbedingungen;

- Bei einer weiteren Zahl von Plänen ist eine Aufhebung zum jetzigen Zeitpunkt nicht angebracht. Sei es durch den aktuellen Überbauungsstand oder weil mit einer Aufhebung spezifisch festgelegte Regelungen entfallen würden. Für diese Pläne fehlen klare, für die Situation der Gemeinde Dürdingen geeignete Vorgaben im Sinne einer Übergangsregelung bis zur Überarbeitung der betroffenen Detailbebauungspläne;
- Konkret führt der Systemwechsel auf kantonaler Ebene von der Ausnützungsziffer hin zur Geschossflächenziffer zu einer unerwünschten Situation: In den nicht angepassten DBP wird oftmals noch die alte Ausnützungsziffer verwendet. Die Umrechnung von der alten Ausnützungsziffer zur neuen Geschossflächenziffer führt dazu, dass die maximale Geschossfläche tiefer zu liegen kommt, als dies ohne Detailbebauungsplan in derselben Bauzone der Fall wäre. Ähnlich verhält es sich bei der Überbauungsziffer.
- Die Durchlaufzeiten für die Genehmigung von DBP sind heute auf Grund der Verfahrenskomplexität und der Ressourcensituation bei den Kantonalen Amtsstellen von langer Dauer. Aktuelle Dossiers der Gemeinde Dürdingen belegen Durchlaufzeiten von mehreren Jahren;
- Einzelne Bauvorhaben mussten auf Grund dieser Problematik bereits redimensioniert werden obwohl vergleichbare Projekte auf den Nachbargrundstücken bewilligt werden konnten.

Nach detaillierter Analyse der vorgenannten Feststellungen, sieht die Gemeinde Dürdingen die Notwendigkeit einen neuen Absatz in Artikel 7 des Planungs- und Baureglements (PBR) aufzunehmen. Es sollen Übergangsregelungen bis zur Anpassung der bestehenden Detailbebauungspläne an das aktuelle Planungs- und Baureglement festgelegt werden. Konkret soll in den alten DBP-Gebieten dieselbe Nutzungsdichte wie für die übrigen Gebiete in derselben Bauzone ermöglicht werden. Es soll also dieselbe Nutzungsdichte ermöglicht werden, welche bei einer Aufhebung des Detailbebauungsplans möglich würde, jedoch ohne die übrigen Regelungen des Detailbebauungsplans aufzuheben. Hiermit soll im Zeitraum bis zur rechtsgültigen Genehmigung der nötigen Anpassungen in den DBP sichergestellt werden, dass den raumplanerischen Zielen einer Verdichtung nach Innen Rechnung getragen wird. Die betroffenen Grundeigentümer in diesen Gebieten sollen durch die langen Genehmigungsverfahren nicht unnötig bei der Entwicklung Ihrer Projekte behindert werden. Nach dem Erachten des Gemeinderates ist der Erlass einer solchen Regelung vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage im Rahmen der den Gemeinden gewährten Planungsautonomie möglich und sinnvoll.

Kommentar zum Artikel 41 - Weilerzonen

Mit Entscheid vom 8. Juni 2016 sistiert die RUBD den Entscheid zu einer allfälligen Genehmigung der Weilerzonen mit Verweis auf Genehmigung die bevorstehende Genehmigung des überarbeiteten Kantonalen Richtplans. Nach vorgängiger Koordination mit dem Bau- und Raumplanungsamt verbleiben die Weilerzonen im PBR und im ZNP mit dem Vermerk "sistiert" bis die RUBD die Situation nach Genehmigung des Kantonalen Richtplans neu beurteilt hat.

Artikel 58b - Materialabbauzonen

Im Rahmen der Vorprüfung zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen wünscht das BRPA die Aufnahme einer Bestimmung, wonach Wiederherstellungsbiotope nach dem Ende der Ausbeutung einzurichten sind und diese anschliessend als Naturschutzperimeter auszuscheiden sind. Der Gemeinderat unterstützt diese Bestimmung in der Sache, sieht aber von einer Aufnahme einer solchen Bestimmung ab. Er macht sich dabei die Argumentation des BRPA in Zusammenhang mit der Aufnahme von Amphibienlaichgebieten im selben Vorprüfungsgutachten zu eigen. Demnach kann im Planungs- und Baureglement nur festgelegt werden, welche Aktivitäten und Bauvorhaben während der Abbauphase erlaubt sind. Die zu leistenden Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Wiederherstellung werden in den Bedingungen des entsprechenden Bewilligungsverfahrens für Materialabbau durch die RUBD formuliert.

Artikel 24 Ziff. 4 Abs. 3 - Gänseberg

Seit dem Beginn der Arbeiten am Ortsplanungsdossier haben sich die Projektideen für den Bereich der Verzweigung Hauptstrasse-Gänsebergstrasse massgeblich verändert. Mittlerweile konnte die Gemeinde Düringen die Liegenschaft Thaddäusheim erwerben und damit einen grossen Grünraum einer öffentlichen Nutzung zuführen. Vor diesem Hintergrund verzichtet die Gemeinde Düringen auf die Gestaltung eines Grünraumes in diesem Bereich und schafft damit die Voraussetzung für eine optimale Ausnützung der Baulandreserven innerhalb des Siedlungsgebietes.

7 Weiteres

Ergänzende Hinweise und Bemerkungen, insb. im Zusammenhang mit Forderungen aus der Genehmigungsverfügung von 2016 und dem Vorprüfungsbericht betreffend der Änderungen und Anpassungen:

- Auf Gemeindegebiet Düringen wird kein 300m-Schiessstand mehr betrieben.
- Referenz für Naturgefahren: Naturgefahrenkarte im Freiburger Mittelland, NGK, Freiburg, 2015
- Richtplan Bodennutzung: Die vertiefte Interessenabwägung im Rahmen einer allfälligen Einzonung bleibt vorbehalten. Diese wird insbesondere auch das Thema FFF beinhalten. Zudem müssen die Optionen für die Ausweitung der Bauzone vorerst im Regionalen und kantonalen Richtplan verankert werden.

Änderungen der Bauzone (vgl. Karte in Beilage 2)

Nicht-Einzonungen

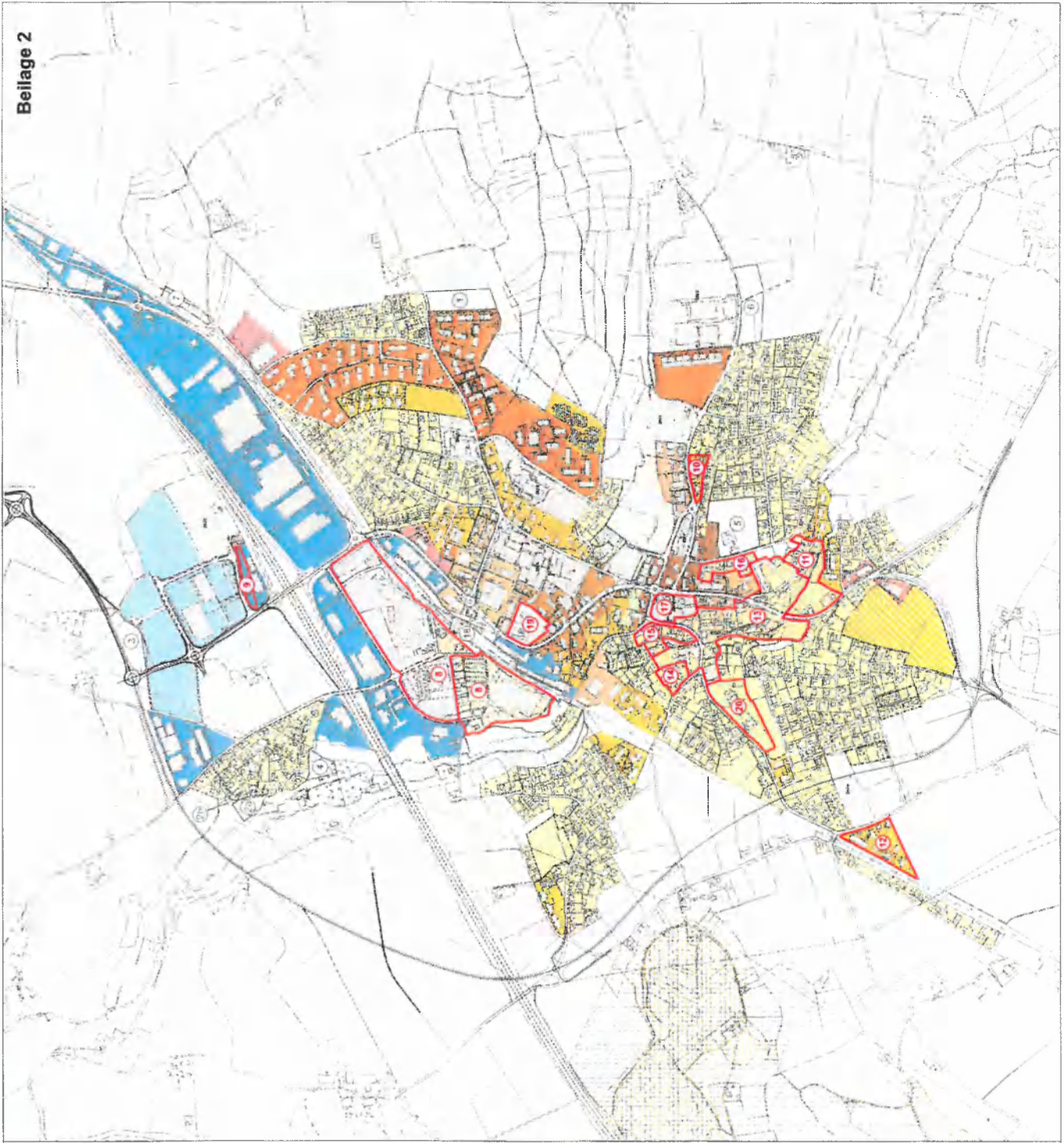
Auf die Einzonierungen wird aufgrund des Genehmigungsentscheids der RUBD vom 8. Juni 2016 verzichtet.

	Gebiet (Parzelle Nr.)	Fläche (m ²)	Zone bisher	Zone bisher
1	Brugera (6129)	9'400	Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone
2	Santihans (5518)	3'740	Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone
3	Birch (4762, 4763)	7'560	Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone
4	ARA (5039)	3'800	Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone
5	Horia (4266)	16'400	Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone
6	Leimacker (6981, 6982, 6983)	12'550	Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone
7	Chlempaholz (7120, 7122)	3'510	Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone
	Total	56'960		

Umzonungen

	Gebiet (Parzelle Nr.)	Fläche (m ²)	Zone bisher	Zone neu
8	Bahnhof Nord, Sektoren A und B (5314-5321, 5324, 7428)	36'280	Industrie und Gewerbezone	Mischzone Bahnhof Nord / Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan (Art. 32 und 38 PBR)
	Bahnhof Nord, Sektor E (5308, 5322)	4'860	Wohnzone hoher Dichte	
	Bahnhof Nord, Sektoren C und D (5303-5307, 5323, 5325, 6376)	63'770	Industrie- und Gewerbezone	
9	Birch (7429, 6194)	3'210	Arbeitszone Birch I	Industrie- und Gewerbezone (Art. 34 PBR)
10	Chännelmattstrasse (4200, 4201, 7430-38)	4'050	Wohn- und Gewerbezone	Wohnzone mittlerer Dichte (Art. 29 PBR)
11	Weiermatt/Grubenweg Ost (6174, 4253-56, 4284, 4285, 4287, 6264, 4279-81, 5399)	16'450	Wohn- und Gewerbezone	Kernzone 4 (Art. 26 PBR)
	Gebiet (Parzelle Nr.)	Fläche (m ²)	Zone bisher	Zone neu
12	Zelgstrasse (5860-72)	12'740	Wohn- und Gewerbezone	Wohnzone mittlerer Dichte (Art. 29 PBR)
13	Grubenweg West (4261, 4263-65, 6174, 4257-59, 4339, 4340, 4295) Unterdorf (4239-41, 4243-49, 4338, 6099, 4482, 4296, 6174, 4225, 4227, 4228, 4483, 7426, 7427, 4336, 6060, 4157, 4181, 6061)	52'560	Wohn- und Gewerbezone	Kernzone 4 (Art. 26 PBR)

14	Tunnelstrasse (4152, 4153, 4155)	4'520	Wohnzone mittlerer Dichte	Kernzone 4 (Art. 26 PBR)
15	Kirchstrasse/Am Bach (4473, 4158-62, 5773)	7'720	Wohnzone niederer Dichte	Kernzone 4 (Art. 26 PBR)
16	Horiastrasse (4206, 4262, 4303, 4302, 4343)	6'010	Wohnzone niederer Dichte	Kernzone 4 (Art. 26 PBR)
17	Kirche und Pfarrhaus (4186, 4289)	6'900	Alter Dorfkern	Zone von allgemeinem Interesse M (Art. 37 PBR)
19	Thaddäusheim (4101)	7'460	Kernzone, Wohnzone mittlere Dichte	Spezialzone S5 Thaddäusheim (Art. 47 PBR)
20	Obere Zelg (4301, 4224, 7476)	14'360	Wohnzone niederer Dichte	Freihaltezone (Art. 42 PBR)
	Total	260'390		



Gemeinde Dürdingen
Erläuterungsbericht zur Revision der Ortsplanung

Änderungen der Bauzone

Einzonierung

Keine Einzonierung

Umzonierung

- 8** Bisher: Industrie und Gewerbezone / Wohnzone hoher Dichte
Neu: **Mischzone Bahnhof Nord**
Arbeitszone Bahnhof Nord / Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan
- 9** Bisher: Arbeitszone Birch I
Neu: **Industrie- und Gewerbezone**
- 10** Bisher: Wohn- und Gewerbezone
Neu: **Wohnzone mittlerer Dichte**
- 11** Bisher: Wohn- und Gewerbezone
Neu: **Kernzone 4**
- 12** Bisher: Wohn- und Gewerbezone
Neu: **Wohnzone mittlerer Dichte**
- 13** Bisher: Wohn- und Gewerbezone
Neu: **Kernzone 4**
- 14** Bisher: Wohnzone mittlerer Dichte
Neu: **Kernzone 4**
- 15** Bisher: Wohnzone niedriger Dichte
Neu: **Kernzone 4**
- 17** Bisher: Alter Dorfkern
Neu: **Zone von allgemeinem Interesse M**
- 19** Bisher: Kernzone 3 / Wohnzone mittlere Dichte
Neu: **Spezialzone S5 Thaddäusheim**
- 20** Bisher: Wohnzone niedriger Dichte / Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan
Neu: **Freihaltezone**

Nicht-Einzonungen

- 1** Brugera
- 2** Sanithane (2a/2b)
- 3** Birch I
- 4** APA
- 5** Horta
- 6** Leimacker
- 7** Champaholz
- 19** Bahnhofareal

