

# **Gemeinde Düringen**

## **Richtplan Bodennutzung**

### **Bericht**

**Vorprüfung**

**6. Mai 2008**

**BERZ HAFNER + PARTNER AG**  
Raum · Verkehr · Umwelt  
Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14  
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69  
E-Mail: [info@berz-hafner.ch](mailto:info@berz-hafner.ch)

0618\_344\_RPB\_080506.doc

# A Erläuterungen

## 1. Vom Richtplanperimeter zum Richtplan Bodennutzung

Düringen verfügt bisher über keinen eigentlichen Richtplan der Bodennutzung gemäss Art. 43 des Raumplanungs- und Baugesetzes. Der langfristige Spielraum der baulichen Entwicklung wurde in der Vergangenheit mit dem Perimeter Siedlungsrichtplan im Zonnennutzungsplan definiert. Der Perimeter bezeichnete jenes Gebiet, welches zu einem späteren Zeitpunkt und bei nachgewiesenem Bedarf einzozont werden konnte. Zuletzt wurde der Perimeter anlässlich der Ortsplanungsrevision 1986-1996 angepasst.

Der vorliegende Richtplan Bodennutzung löst den Perimeter Siedlungsrichtplan ab, der demzufolge im neuen Zonnennutzungsplan nicht mehr dargestellt wird.

## 2. Bedeutung und Rechtswirkung des Richtplans

Gemäss Art. 43 des Raumplanungs- und Baugesetzes bezeichnet der Richtplan Bodennutzung die Begrenzung und Art der Bodennutzung (Bauzonen) sowie allfällige künftige Erweiterungen der Bauzone.

Er zeigt die vom Gemeinderat angestrebte bauliche Entwicklung der Gemeinde und dient als Führungs- und Koordinationsinstrument für die Behörden.

Der Richtplan Bodennutzung wird mit der Genehmigung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Bau- direktion für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 76 RPBG).

Grundeigentümer können aus dem Richtplan keine Rechte oder Ansprüche (z.B. auf eine Einzonung) ableiten.

## 3. Inhalte des Richtplans

Der Richtplan Bodennutzung besteht aus der Richtplan-Karte und dem Richtplan-Text im Teil C.

Die **Richtplan-Karte** zeigt die vom Gemeinderat bestimmten Optionen für künftige Erweiterungen der Bauzone. Die Optionen basieren auf den im ‚Leitbild zur Revision der Ortsplanung‘ festgelegten Entwicklungsabsichten.

In der Richtplan-Karte ebenfalls dargestellt ist die heutige Bauzone in den Kategorien Wohnen, Arbeiten, Gemischte Zonen, Zonen im allgemeinen Interesse sowie Spezialzonen. Damit wird die Eingliederung der Erweiterungsoptionen in das bestehende Siedlungsgebiet besser sichtbar.

Die im Richtplan Bodennutzung bezeichneten Erweiterungsoptionen umfassen

- Gebiete für Wohnnutzung mittlerer/hoher Dichte
- Gebiete für Wohnnutzungen niederer Dichte
- Gebiete für Arbeitsnutzungen (Dienstleistungen, Industrie, Gewerbe)
- Gebiete für öffentliche Nutzungen
- Gebiete mit noch zu bestimmenden Nutzungen.

Der **Richtplan-Text** im Teil C enthalten für jedes in der Richtplan-Karte bezeichnete Gebiet nähere Angaben zu den Entwicklungsabsichten und den weiteren Planungsschritten. Zusätzlich werden die einzelnen Gebiete unterschiedlichen Prioritäten zugeordnet. Bei der Festlegung der Priorität wurden

die Entwicklungsabsichten des ‚Leitbilds zur Revision der Ortsplanung‘, die Erschliessungsplanung der Gemeinde sowie weitere relevante Projekte berücksichtigt.

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| 1. Priorität          | haben Gebiete, die zur Erreichung der im ‚Leitbild zur Revision der Ortsplanung‘ festgelegten Entwicklungsziele benötigt werden und für die eine Einzonung bis 2020 angestrebt wird.      |
| 2. Priorität          | haben Gebiete, deren Einzonung bis 2020 näher geprüft werden soll, falls zusätzlicher Bedarf entsteht.  |
| Langfristige Optionen | sind Gebiete, die aus heutiger Sicht langfristige Entwicklungsoptionen darstellen, deren Eignung und allfällige Einzonung im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision zu überprüfen sind. |

## B Genehmigung

Genehmigungsinhalt sind die Richtplan-Karte sowie der Richtplan-Text im Teil C.

### Genehmigungsvermerk

Öffentliche Auflage vom .... bis ....

Beschluss durch den Gemeinderat Düdingen

Düdingen, ...

Der Gemeindegemeinschafter

Die Gemeindegemeinschafterin

Mario Vonlanthen

Hildegard Hodel-Bruhin

Genehmigung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion

Freiburg, ...

Der Staatsrat, Direktor

Georges Godel

## C Richtplan-Text

WOHNEN MITTLERE/HOHE DICHTE				
Gebiet	Planungsabsicht	Anforderungen/Ziele	Weiterführende Planungsschritte	Priorität
W1 RÄCHHOLDERBERG SÜD/UNTERE ZELG	<p><b>Prioritäres Schwerpunktgebiet der Wohnbauentwicklung</b></p> <p>Einzonung anstreben zwecks Realisierung einer Wohnüberbauung mittlerer bis hoher Dichte</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abstimmung der Einzonung und der baulichen Entwicklung mit der Umfahrung Düdingen (Quartierserschliessung, Lärmschutz, Bebauung, Strassenraumgestaltung)</li> <li>- Gute Eingliederung der Erschliessung und der Neubauten in die Topografie und die bestehende Bebauung, gute Gestaltung des Siedlungsrandes</li> <li>- Strukturierung der Siedlung durch einladende öffentliche/gemeinschaftliche Aufenthalts- und Begegnungsräume (Freiflächen, Spielplätze, Treffpunkte)</li> <li>- Gewährleisten des Grünkorridders Ost-West (Vernetzung zwischen den Grünräumen Brugeraholz, Bachtelmatte und Düdinger Möser)</li> <li>- Gewährleisten der Wegverbindungen für den Langsamverkehr ins Zentrum und in die Naherholungsgebiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebietsübergreifendes Gesamtkonzept (resp. Richtplan) betr. Erschliessung, Landumlegung, Bebauung, Etappierung, Anforderungen an Detailplanung usw. (unter Berücksichtigung der Option W3)</li> <li>- Detailbebauungs- oder Detailerschliessungsplan auf der Basis des Gesamtkonzepts (etappiert für Teilgebiete)</li> <li>- Berücksichtigung des Status als „Siedlungsschwerpunkt Düdingen West“ im Richtplan der Agglomeration Freiburg (Projektblatt S11)</li> <li>- Abstimmung zwischen der Siedlungs- und Landschaftsentwicklung sowie der Linienführung, Anschlusskonzeption und Ausgestaltung der Umfahrungsstrasse und den lokalen Verkehrsfunktionen gemäss Richtplan Verkehr (Massnahmenblatt V3).</li> </ul>	
W2 JURAWEG	<p>Einzonung anstreben zwecks Realisierung einer Wohnüberbauung niederer Dichte</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abstimmung der Einzonung und der baulichen Entwicklung mit der Umfahrung Düdingen (Quartierserschliessung, Lärmschutz, Bebauung, Strassenraumgestaltung, Langsamverkehr)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Detailbebauungs- oder Detailerschliessungsplan</li> </ul>	1

## Fortsetzung

Gebiet	Planungsabsicht	Anforderungen/Ziele	Weiterführende Planungsschritte	Priorität
W3 ZELGMOOSSTRASSE	Einzonung prüfen bei zusätzlichem Bedarf bis 2020	analog W1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abstimmung mit Gesamtkonzept W1</li> <li>- Detailbebauungsplan</li> </ul>	2
W4 CHÄNNELMATTE/ SANDACHER	Einzonung prüfen bei zusätzlichem Bedarf vor 2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Eingliederung der Bauten und der Erschliessung in die natürliche Umgebung, gute Gestaltung des Siedlungsrandes und des Übergangs zur Zone im allgemeinen Interesse</li> <li>- Strukturierung der Siedlung durch einladende gemeinschaftliche Aufenthalts- und Begegnungsräume (Freiflächen, Spielplätze, Treffpunkte)</li> <li>- Gewährleisten der Wegverbindungen für den Langsamverkehr ins Zentrum und in die Naherholungsgebiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Detailbebauungsplan</li> </ul>	2
W5 CHÄNNELMATTE/ UNTERBÄCHLI	Überprüfen bei nächster Ortsplanungsrevision	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zu definieren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zu definieren</li> </ul>	langfristige Option
W6 WEIERMATT	Überprüfen bei nächster Ortsplanungsrevision	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zu definieren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zu definieren</li> </ul>	langfristige Option

<b>ARBEITEN (DIENSTLEISTUNG, INDUSTRIE, GEWERBE)</b>				
<b>Gebiet</b>	<b>Planungsabsicht</b>	<b>Anforderungen/Ziele</b>	<b>Weiterführende Planungsschritte</b>	<b>Priorität</b>
A1 BIRCH I WEST	<p><b>Kantonale Arbeitszone/Prioritäres Schwerpunktgebiet der Arbeitsplatzentwicklung</b></p> <p>Einzonung anstreben zwecks Ansiedlung von Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebetrieben von kantonaler Bedeutung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abstimmung der baulichen Entwicklung mit der A12 (Lärmschutz, Bebauung)</li> <li>- Gute Eingliederung der Bauten und der Erschliessung in die Topografie und die umgebende Bebauung inkl. Wohnquartier Santihans</li> <li>- Strukturierung der Siedlung durch einladende öffentliche/gemeinschaftliche Aufenthalts- und Begegnungsräume (Freiflächen, Treffpunkte)</li> <li>- Gewährleisten der Wegverbindungen für den Langsamverkehr ins Zentrum und in Richtung Birchhölzli/Luggiwil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Detailbebauungs- oder Detailerschliessungsplan</li> <li>- Abstimmung auf bestehende Arbeitszone Birch I</li> </ul>	1
A2 BIRCH I NORD	<p>Einzonung anstreben zwecks Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben von kantonaler Bedeutung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abstimmung der Einzonung und der baulichen Entwicklung mit der Verbindungsstrasse Birch-Luggiwil (Quartierserschliessung, Lärmschutz, Bebauung, Strassenraumgestaltung)</li> <li>- Gute Eingliederung der Bauten und der Erschliessung in die Topografie, gute Gestaltung des Siedlungsrandes</li> <li>- analog bestehende Arbeitszone Birch I, Teilgebiet B</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Detailbebauungs- oder Detailerschliessungsplan, abgestimmt auf bestehende Arbeitszone Birch</li> <li>- Abstimmung auf bestehende Arbeitszone Birch I</li> </ul>	1

## Fortsetzung

Gebiet	Planungsabsicht	Anforderungen/Ziele	Weiterführende Planungsschritte	Priorität
A3 BIRCH II	Einzonung prüfen bei zusätzlichem Bedarf zwecks Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben von vorwiegend lokaler und regionaler Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abstimmung der Einzonung und der baulichen Entwicklung mit der Verbindungsstrasse Birch-Luggiwil (Quartierserschliessung, Lärmschutz, Bebauung, Strassenraumgestaltung) und der A12 (Lärmschutz, Bebauung)</li> <li>- Gute Eingliederung der Bauten und der Erschliessung in die natürliche Umgebung, gute Gestaltung des Siedlungsrandes</li> <li>- Strukturierung der Siedlung durch einladende öffentliche/ gemeinschaftliche Aufenthalts- und Begegnungsräume (Freiflächen, Treffpunkte)</li> <li>- Aufwertung des Birchhölzli als siedlungsstrukturierender Grünraum</li> <li>- Gewährleisten der Wegverbindungen für den Langsamverkehr ins Zentrum und in Richtung Luggiwil</li> <li>- Sichern des Spielraums für eine Verlegung resp. Erweiterung der Sportanlage Birchhölzli</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebietsübergreifendes Gesamtkonzept (resp. Richtplan) betr. Erschliessung, Landumlegung, Bebauung, Etappierung, Anforderungen an Detailplanung usw. (unter Berücksichtigung der Option A4)</li> <li>- Detailbebauungs- oder Detailerschliessungsplan auf der Basis des Gesamtkonzepts (etappiert)</li> <li>- Verkehrsstudie für die Erschliessung Birch II</li> </ul>	2
A4 BIRCH-LUGGIWIL	Überprüfen bei nächster Ortsplanungsrevision	<ul style="list-style-type: none"> <li>- analog A3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- analog A3</li> </ul>	langfristige Option
A5 RÄCHHOLDERBERG	Überprüfen bei nächster Ortsplanungsrevision	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zu definieren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zu definieren</li> </ul>	langfristige Option

<b>ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN</b>				
<b>Gebiet</b>	<b>Planungsabsicht</b>	<b>Anforderungen/Ziele</b>	<b>Weiterführende Planungsschritte</b>	<b>Priorität</b>
S SCHÜTZENHAUS	Umnutzung für öffentliche Zwecke prüfen (Jugendhaus o.ä. Einrichtungen)	- zu definieren	- zu definieren	Option
<b>NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN ZU KLÄREN</b>				
<b>Gebiet</b>	<b>Planungsabsicht</b>	<b>Anforderungen/Ziele</b>	<b>Weiterführende Planungsschritte</b>	<b>Priorität</b>
0 OTTISBERG	Bedarf und Nutzungsmöglichkeiten bei nächster Ortsplanungsrevision prüfen	- zu definieren	- zu definieren	Option