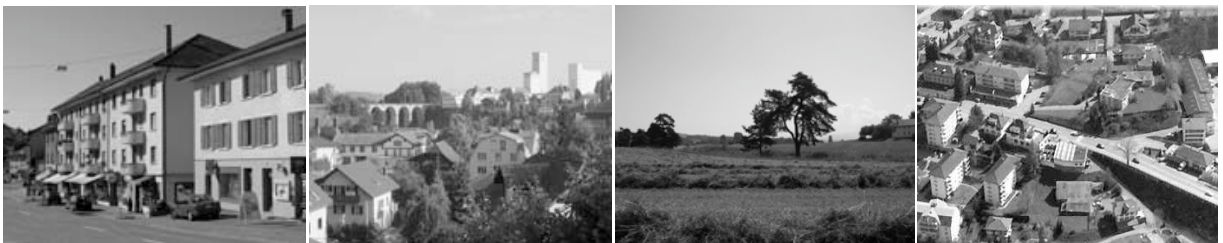


Gemeinde Düringen

Revision der Ortsplanung

Erläuterungsbericht

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

0618_345_Bericht_080506.doc

Inhalt

0	Checkliste der Themen des kantonalen Richtplans	4
1	Einleitung	9
2	Analyse/Standortbestimmung	9
2.1	Bevölkerung, Bautätigkeit	9
2.2	Arbeitsplätze	10
2.3	Zentrum und zentrale Einrichtungen	10
2.4	Kulturlandschaft	10
2.5	Wohn- und Arbeitsumfeld.....	11
2.6	Bedeutung von Düringen für Region und Kanton	11
3	Revisionsprogramm: Ergebnisse.....	13
3.1	Generelles	13
3.2	Bauzonenreserven Wohnen	13
3.3	Bauzonenreserven Arbeiten	14
3.4	Reserven Zonen im allgemeinen Interesse	15
4	Leitbild zur Revision der Ortsplanung	16
4.1	Stellenwert.....	16
4.2	Inhalt	16
5	Dokumente der Ortsplanung	17
5.1	Erarbeitete Dokumente	17
5.2	Richtplan Verkehr	17
5.3	Richtplan Bodennutzung.....	17
5.4	Richtplan Landschaft	18
5.5	Zonennutzungsplan Landschaft.....	18
5.6	Zonennutzungsplan Siedlung.....	19
5.7	Planungs- und Baureglement	20
5.8	Stand der Erschliessung	21
6	Aktuelle Planungen.....	22
7	Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan.....	24
7.1	Siedlung und Ausstattung	24
7.2	Verkehr	27
7.3	Ländlicher und natürlicher Raum.....	27
7.4	Umwelt	28
8	Planungsablauf und Verfahren	30

Tabellen

Tabelle 1: Aktuelle Situation in den Bauzonen mit möglicher Wohnnutzung (Stand Ende 2006)	13
Tabelle 2: Bemessung der Baulandreserven Wohnen	13
Tabelle 3: Aktuelle Situation in den Arbeitszonen (Stand Ende 2006)	14
Tabelle 4: Berechnung der maximalen Baulandreserven Arbeiten (regionaler und lokaler Bedarf)	14
Tabelle 5: Flächenübersicht Umzonungen	20
Tabelle 6: Stand der Erschliessung	21
Tabelle 7: Beanspruchte landwirtschaftliche Fläche.....	27

Beilagen

- 1 Plan Bauzonenbemessung 1992-2006 (Bauentwicklung und Zonenreserven)
- 2 Plan Übersicht über den Stand der Erschliessung
- 3 Leitbild für die Revision der Ortsplanung

0 Checkliste der Themen des kantonalen Richtplans

1. Siedlung und Ausstattung



Thema des kantonalen Richtplans	Ist die Gemeinde betroffen?	Erläuterung in Kapitel
1. Siedlungsstruktur Ist die Gemeinde ein Zentrum gemäss der Siedlungsstruktur?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	
2. Siedlungskonzept und Kriterien zur Bemessung der Bauzonengrösse Hat die Gemeinde ihre Bauzone entsprechend dem ihr vom kantonalen Richtplan zugewiesenen Faktor bemessen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.1.1
3. Besiedlung und Bewirtschaftung der Bauzone auf lokaler Ebene Hat die Gemeinde Massnahmen zur Verflüssigung des Baulandes getroffen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.1.2
4. Arbeitszonen und grosse Verkehrserzeuger Hat die Gemeinde Arbeitszonen geschaffen? Begründet die Gemeinde ihre Reserven von Arbeitszonen? Hat die Gemeinde Zonen für die Ansiedlung von grossen Verkehrserzeugern ausgeschieden?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.1.3
5. Touristische Entwicklungsschwerpunkte Ist die Gemeinde Teil eines Tourismusschwerpunktes?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
6. Ansiedlung von Tourismus- und Freizeitanlagen Sind neue Ansiedlungen für Tourismus- und Freizeitanlagen vorgesehen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
7. Reitsport Ist ein Reitsportzentrum vorgesehen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
8. Wanderwege Wurden die bestehenden Wanderwege in der OP berücksichtigt? Schlägt die Gemeinde Änderungen am kantonalen Inventar der Wanderwege vor?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	7.1.4
9. Zweiradtourismus Wurden das nationale und das kantonale Radwanderwegnetz in der Ortsplanung berücksichtigt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.1.5
10. Mountainbike Wurden die Mountainbike-Wege in der Ortsplanung berücksichtigt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
11. Skigebiete Wurden die Skigebiete in der Ortsplanung berücksichtigt? Schlägt die Gemeinde Erweiterungen der Skigebiete vor?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
12. Golf Hat die Gemeinde eine Golfzone geplant?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	

1. Siedlung und Ausstattung (Fortsetzung)



Thema des kantonalen Richtplans	Ist die Gemeinde betroffen?	Erläuterung in Kapitel
13. Bootshäfen und Anlegeplätze Wurde ein Hafen geplant und wurde er mit dem regionalen Tourismuskonzept und mit der regionalen Uferplanung abgestimmt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	7.1.6
14. Schützenswerte Ortsbilder Wurden die Ortsbilder des Verzeichnisses unter Schutz gestellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.1.7
15. Schützenswerte Gebäude Wurden die im Verzeichnis aufgeführten Gebäude unter Schutz gestellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.1.8
16. Archäologie, historische Verkehrswege gemäss IVS Wurden die im Inventar aufgeführten archäologischen Stätten und Verkehrswege unter Schutz gestellt? Wurden archäologische Perimeter festgelegt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.1.9
17. Spitäler Wird eine Zone für ein Spital ausgeschieden?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
18. Schulbauten und Sporthallen Wird eine Zone für diese Nutzungen ausgeschieden?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	7.1.10
19. Energie Wurde ein kommunaler Energieplan erstellt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	7.1.11
20. Fernmeldeanlagen Wurden bei Einzonungen die Grenzwerte der Bundesverordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung eingehalten?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	
21. Materialabbau Entsprechen die Materialabbauzonen den Vorgaben des Teilrichtplanes der verwertbaren Materialvorkommen und den Abbaubewilligungen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.1.12
22. Trinkwasserversorgung Hat die Gemeinde überprüft, dass sie eine genügende Trinkwasserversorgung hat?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.1.13
23. Militäranlagen Wurde eine Zone für diese Nutzung vorgesehen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
24. Schiessstände Wurde eine neue Anlage vorgesehen? Muss ein Schiessstand saniert werden?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.1.14

2. Verkehr



Thema des kantonalen Richtplans	Ist die Gemeinde betroffen?	Erläuterung in Kapitel
2. Öffentlicher Verkehr Wurden die Verkehrslinien und die Haltestellen eingetragen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.2
3. Kantonsstrassennetz Wurde dieses Netz im Verkehrsrichtplan übernommen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.2
4. Zivilluftfahrt Ist die Gemeinde von einem Flugplatz oder -feld betroffen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	7.2
5. Ortsdurchfahrt Hat die Gemeinde ein VALTRALOC Konzept geplant?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.2
6. Radwegnetz Wurde ein Radwegnetz geplant? Wurden Abstellplätze für Zweiräder geplant?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.2

3. Ländlicher und natürlicher Raum



Thema des kantonalen Richtplans	Ist die Gemeinde betroffen?	Erläuterung in Kapitel
1. Landwirtschafts- und Fruchtfolgeflächen Wurden beste landwirtschaftliche Flächen beansprucht?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.3.1
2. Bodenverbesserungen Wurde eine Bodenverbesserung durchgeführt oder ist eine vorgesehen? Wurden die Massnahmen einer Bodenverbesserung in die Ortsplanung aufgenommen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
3. Diversifizierung der Landwirtschaft Ist ein Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft vorhanden oder geplant?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.3.2
4. Weiler ausserhalb der Bauzone Ist ein Weiler ausserhalb der Bauzone geplant?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	7.3.3
5. Geschützte Gebäude ausserhalb der Bauzone Wurden die Gebäude des Verzeichnisses unter Schutz gestellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.1.8
6. Wald Wurde für Bauzonen in Waldnähe ein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	7.3.5
7. Biotop: Aktionsschwerpunkte Wurden kommunale Aktionsschwerpunkte vorgesehen? Wurde ein Landschaftsentwicklungskonzept vorgesehen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.3.6

3. Ländlicher und natürlicher Raum (Fortsetzung)



Thema des kantonalen Richtplans	Ist die Gemeinde betroffen?	Erläuterung in Kapitel
8. Biotop: Ackerbaugelände Wurden Massnahmen zur Renaturierung von Ackerbaugeländen vorgesehen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.3.6
9. Biotop: Landschaftsstrukturen Wurden Landschaftsstrukturen unter Schutz gestellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.3.6
10. Biotop: Magerwiesen Wurden zusätzliche Massnahmen für die Erhaltung von Magerwiesen vorgesehen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	7.3.6
11. Biotop: Auengebiete und Seeufer Wurden die Auengebiete von nationaler Bedeutung unter Schutz gestellt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	7.3.6
12. Biotop: Feuchtgebiete und Moore Wurden die Gebiete von nationaler, regionaler oder lokaler Bedeutung unter Schutz gestellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.3.6
13. Artenschutz Wurden Schutzmassnahmen zum Artenschutz getroffen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
14. Ökologische Vernetzung und Wildtierkorridore Wurden Massnahmen zur Erhaltung oder zum Ersatz von Wildtierkorridoren getroffen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.3.6
15. Umsetzung der Bundesinventare Wurden die Gebiete von nationalem Interesse unter Schutz gestellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.3.6
16. Ökologischer Ausgleich Wurden die ökologischen Ausgleichsflächen unter Schutz gestellt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	7.3.6
17. Naturgefahren: Massenbewegungen Berücksichtigt die Ortsplanung die Grundlagen und die Grundsätze zum Standort des kantonalen Richtplanes?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.3.7
18. Naturgefahren: Lawinen Berücksichtigt die Ortsplanung die Grundlagen und die Grundsätze zum Standort des kantonalen Richtplanes?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
19. Naturgefahren: Hochwasser Berücksichtigt die Ortsplanung die Grundlagen und die Grundsätze zum Standort des kantonalen Richtplanes?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.3.8
20. Verbauung, Renaturierung der Fließgewässer und Abflussbewirtschaftung Wurde der Raumbedarf der Fließgewässer unter Schutz gestellt? Wurden die eingelegten Fließgewässer in den unüberbauten Gebieten berücksichtigt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.3.9

4. Umwelt



Thema des kantonalen Richtplans	Ist die Gemeinde betroffen?	Erläuterung in Kapitel
1. Luftreinhaltung Wurden die Massnahmen zur Luftreinhaltung berücksichtigt? Besteht für die Gemeinde ein Massnahmenplan? Falls ein Massnahmenplan besteht, hat die Gemeinde ein Parkplatzkonzept erstellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.4.1
2. Lärmschutz Wurden für die Bauzonen die Empfindlichkeitsstufen festgelegt? Sind die Grenzwerte eingehalten?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.4.2
3. Bodenschutz Wurde bei der Wahl der Nutzungen der Bodenwert gemäss des kantonalen Inventars der Landwirtschaftsböden berücksichtigt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.3.1
4. Grundwasser Wurden die Grundwasserschutzzonen S berücksichtigt und im Zonennutzungsplan eingetragen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	0
5. Ableitung und Reinigung des Abwassers Wurde die Berücksichtigung des generellen Entwässerungsplanes aufgezeigt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.4.5
6. Chemische und technologische Risiken Berücksichtigt die Ortsplanung die Grundlagen und die Grundsätze zum Standort des kantonalen Richtplanes?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.4.6
7. Abfallbewirtschaftung Wurde eine Zone für eine Kehrichtsammelstelle vorgesehen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	7.4.7
8. Belastete Standorte Berücksichtigt die Ortsplanung die Grundlagen und die Grundsätze zum Standort des kantonalen Richtplanes?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	7.4.8

1 Einleitung

Die geltende Ortsplanung der Gemeinde Dürdingen wurde ab 1986 erarbeitet und am 10. Dezember 1996 von der kantonalen Baudirektion genehmigt. Seither wurden verschiedene Änderungen am Zonenutzungsplan sowie am Planungs- und Baureglement vorgenommen.

Dürdingen ist in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund der hervorragenden Standortgunst und seiner Bedeutung als Regional- und Wirtschaftszentrum des Sensebezirks stetig gewachsen. Weiteres Entwicklungspotenzial ist vorhanden. Neben Chancen birgt das Wachstum auch Risiken und Nachteile, wie z.B. die Verkehrszunahme. Der Gemeinderat will die günstigen Voraussetzungen nutzen und Dürdingen im Interesse der Gemeinde und des ganzen Sensebezirks als Wohn- und Arbeitsort stärken und weiter entwickeln. Dies darf jedoch nicht zu Einbussen der Lebensqualität führen. Mit der Revision der Ortsplanung soll die Ortsentwicklung in geordnete Bahnen gelenkt werden. Im Vordergrund stehen dabei die Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehrsplanung sowie die qualitative Ortsentwicklung im Innern.

2 Analyse/Standortbestimmung

Zu Beginn der Planungsarbeiten wurden die Entwicklung der letzten Jahre und die aktuelle Situation analysiert. Die Erkenntnisse mündeten in eine Standortbestimmung zur Ortsentwicklung. Diese wurde anlässlich einer Klausursitzung des Gemeinderates sowie eines Werkstattgesprächs mit rund 80 Vertreterinnen und Vertretern aus der Bevölkerung diskutiert und weitgehend bestätigt. Die wesentlichen Aussagen der Standortbestimmung sind untenstehend zusammengefasst.

In einem weiteren Schritt wurden die Leitlinien für die künftige räumliche Entwicklung der Gemeinde entworfen und anlässlich eines zweiten Werkstattgesprächs konsolidiert. Die Ergebnisse mündeten in das ‚Leitbild zur Revision der Ortsplanung‘ (siehe Beilage 3). Das Leitbild ist langfristig ausgerichtet und dient als inhaltliche Grundlage für die Ortsplanungsrevision und als weitergehendes strategisches Führungsinstrument der Gemeindebehörden.

2.1 Bevölkerung, Bautätigkeit

Die Bevölkerung Dürdingens wächst stetig und zählt heute rund 7'100 Personen. Am stärksten war die Zunahme zwischen 1960 und 1990 (jährlich + 70 Personen / + 1,7%). Zwischen 1990 und 2005 sind 700 neue Einwohner/innen hinzugekommen (jährlich + 50 Personen / + 0,8%). Der grösste Teil davon waren Zuzüger/innen. Auch in Zukunft wird die Bevölkerung vor allem durch Zuwanderung wachsen.

Die Bevölkerung verändert sich auch in ihrer Zusammensetzung: Der Anteil der Menschen unter 20 Jahren sinkt stetig, die Familiengrösse nimmt ab. Gleichzeitig steigen der Anteil der älteren Menschen und der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Diese Entwicklungen verändern die Nachfrage nach Wohnraum.

Von 1992 bis 2006 wurden 19,25 ha Bauland in der Wohnzone, vor allem am östlichen Siedlungsrand, überbaut. Schwerpunkte der Wohnbautätigkeit waren die Mehrfamilienhausquartiere Brugera und Wolfacker. Als Regionalzentrum an hervorragender Verkehrslage hat Dürdingen die Aufgabe, weiter zu wachsen und ein vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Bedürfnisse und Ansprüche bereit zu stellen. Die Infrastruktur Dürdingens hat noch Reserven und kann ein weiteres Bevölkerungs- und Siedlungswachstum bewältigen.

2.2 Arbeitsplätze

In den letzten 30 Jahren hat sich Dürdingen als Arbeitsplatzstandort stark entwickelt. Das grösste Wachstum (+ 42%) fand in den 1980er Jahren statt.

Heute bietet Dürdingen über 3'000 Arbeitsplätze in rund 300 Betrieben. 53% der Beschäftigten arbeiten im Dienstleistungssektor, 36% in Industrie- und Gewerbebetrieben. Der Anteil der Beschäftigten in Landwirtschaft und landwirtschaftlicher Industrie ist mit 11% vergleichsweise hoch.

Die gute Verkehrslage macht Dürdingen zum idealen Arbeitsplatzstandort für die ganze Region. Auch aus kantonaler Sicht kommt dem Standort Dürdingen eine Schwerpunktrolle zu. Mit der am 27.05.07 genehmigten kantonalen Arbeitszone Birch ist das Potenzial für eine weitere Entwicklung vorhanden. Hingegen fehlen Reserven in den bestehenden Industrie- und Gewerbebezonen (u.a. für das regionale und lokale Gewerbe).

Mit einem Entwicklungsschwerpunkt ‚Arbeiten‘ spielt Dürdingen auch im Richtplan der Agglomeration Freiburg eine wichtige Rolle.

2.3 Zentrum und zentrale Einrichtungen

Dürdingen ist als Wirtschaftszentrum des Sensebezirks ein regionaler Pol für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen. Für Bildung, Kultur, Sport und Freizeit bestehen vielfältige, zeitgemässe Einrichtungen und Angebote mit z.T. regionaler Ausstrahlung (Sportanlagen Leimacker, Podium Dürdingen). Es herrscht ein aktives, von vielen Vereinen und Organisationen getragenes Dorfleben.

Der Ortskern von Dürdingen zieht sich rund 800m entlang der stark befahrenen Hauptstrasse. Dieser lang gezogene Kernbereich ist dreigeteilt: der historische Kern als „Südpol“, das Bahnhofquartier als „Nordpol“ und dazwischen der neue Kern. Durch seine Länge und die stark verkehrsorientierte Gestaltung der Hauptstrasse ist der Kernbereich heute kaum als „Ortsmitte“ erlebbar und nutzbar. Es fehlt ein sichtbarer Zusammenhang und es mangelt an attraktiven Verbindungen sowie Begegnungs- und Aufenthaltsorten im öffentlichen Raum.

Mit dem VALTRALOC-Konzept Ortsdurchfahrt Dürdingen und mit dem Bauprojekt Migros sind wichtige Schritte zur Zentrumsentwicklung aufgegleist worden. Der Neubau der Migros und die weitere Umsetzung des VALTRALOC-Konzepts werden den Übergang vom alten zum neuen Dorfkern massgeblich verändern.

2.4 Kulturlandschaft

Dürdingen liegt in einer vielfältigen Kulturlandschaft. Ihr Gesicht wurde und wird noch immer von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Zugleich ist die Landschaft auch Natur-, Kultur-, Erholungs- und Erlebnisraum, Verkehrs- und Durchgangsraum. Die Weiler und landwirtschaftlichen Siedlungen, die Lourdesgrotte, die Magdalena-Einsiedelei, die Dürdinger Möser, der Schiffensee, die Obstbaumgärten, Hecken und Buntbrachen, die Flur- und Wanderwege sowie der Campingplatz sind Beispiele für die vielfältigen Funktionen und Werte der Kulturlandschaft.

Die Kulturlandschaft gehört zur Identität Dürdingens und prägt dessen ländliche Seite. Sie ergänzt das kleinstädtisch geprägte Dorf auf ideale Weise und trägt zur hohen Lebensqualität bei.

2.5 Wohn- und Arbeitsumfeld

Rund um den Zentrumsbereich sind in mehreren Etappen der Dorfwentwicklung die Wohn- und Arbeitsquartiere Dürdingens entstanden:

- Das Unterdorf gehört als Teil des alten Dürdingens zur Identität der Gemeinde. Das einstige Gewerbequartier hat sich in den letzten Jahrzehnten eher unkontrolliert entwickelt und droht seinen besonderen Charakter zu verlieren. Das zentrumsnahe Quartier verfügt über ein grosses Potenzial als Standort für Wohnen und Kleingewerbe und bietet eine grosse Chance für die Siedlungsentwicklung im Innern.
- Die Wohnquartiere östlich der Hauptstrasse folgen klaren Siedlungsmustern und bilden zusammenhängende Einheiten mit hoher Siedlungsqualität. Die Bebauung westlich der Hauptstrasse ist weniger klar gegliedert und weniger prägnant. Die Bebauung wirkt eher zufällig und es fehlen übergeordnete, verbindende Strukturen. Dadurch entsteht der Eindruck von unzusammenhängenden Siedlungsteilen ohne eigenständigen Quartiercharakter.
- Das lang gezogene Industriegebiet zwischen Bahn und Autobahn prägt mit markanten Bauten das Erscheinungsbild Dürdingens. Die bahnhofsnahe Firmenareale trennen das Dorf von der dahinter liegenden Landschaft.

Markante Grünräume prägen das Gesicht Dürdingens wesentlich mit:

- Der Hügelzug des Brugeraholzes und die angrenzende Senke der Bachtelmatte reichen weit in das Siedlungsgebiet hinein und machen die Landschaft bis in den Dorfkern erlebbar. Die geplanten Bauvorhaben (Neubau Migros und Wohnüberbauung) werden dem zentrumsnahen Teil der Bachtelmatte künftig ein völlig neues Gesicht verleihen.
- Der Dürdingerbach durchquert das Dorf von Südosten nach Nordwesten. Entlang des Bachlaufs ist im Unterdorf die frühe Bebauung Dürdingens entstanden. Der mit wenigen Ausnahmen offen geführte Bach bereichert das Siedlungsbild und prägt bis heute die Siedlungsstrukturen. Durch das Betriebsgelände in der Mühlematte wird die Verbindung Richtung Toggeliloch jedoch abrupt abgeschnitten.

2.6 Bedeutung von Dürdingen für Region und Kanton

Dürdingen liegt vor den Toren der Stadt Freiburg und nahe der Stadt Bern. Die engen Verflechtungen mit beiden Agglomerationen äussern sich in der Zuwanderung und den Pendlerbewegungen. Wichtiger Zielort der Wegpendlerinnen und Wegpendler ist die Agglomeration Freiburg, gefolgt von der Agglomeration Bern. Seit 1990 zeichnet sich ein neuer Trend ab: der Anteil der Pendlerinnen und Pendler in Richtung Bern steigt, jener in Richtung Freiburg nimmt ab. Von den jährlich rund 300 Zuzügerinnen und Zuzüger kommen rund zwei Drittel aus einer anderen Freiburger Gemeinde, ein Drittel von ausserhalb des Kantons. Besonders die Zuwanderung aus dem Kanton Bern hat in den letzten Jahren zugenommen.

Die Sprachgrenze hat neben der guten Verkehrslage wesentlich dazu beigetragen, dass sich Dürdingen zu einem regionalen Zentrum zwischen Bern und Freiburg entwickeln konnte. Heute übernimmt Dürdingen regionale Zentrumsfunktionen in den Bereichen Wirtschaft, Sport und Kultur (das politische Zentrum des Bezirks liegt im benachbarten Tafers). Die künftige Entwicklung Dürdingens ist somit von grosser Bedeutung für den gesamten Bezirk.

Düdingen ist zugleich auch Teil der neu entstehenden Agglomeration Freiburg. Hier steht es vor der Herausforderung, seine Rolle in der Agglomeration wahrzunehmen und sich als selbstbewusster Partner in die weitere Entwicklung einzubringen. Als zentraler Ort des Sensebezirks kann es eine wichtige Rolle zwischen Stadt und Land spielen.

3 Revisionsprogramm: Ergebnisse

3.1 Generelles

Das Revisionsprogramm wurde von der Gemeinde im Juli 2007 beim Bau- und Raumplanungsamt eingereicht. Am 19. November 2007 erteilte das Amt ein positives Gutachten und machte Hinweise auf einige spezifische Aspekte, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen sind.

3.2 Bauzonenreserven Wohnen

Die Ausgangslage in den Bauzonen mit möglicher Wohnnutzung präsentiert sich wie folgt (siehe auch Plan in Beilage 1).

Tabelle 1: Aktuelle Situation in den Bauzonen mit möglicher Wohnnutzung (Stand Ende 2006)

Zone	Zonenfläche total (ha)	Bebaute Zonenfläche (ha)	Davon 1992-2006 bebaute Zonenfläche (ha)	Unbebaute Zonenfläche (ha)
Alter Dorfkern	2.51	2.51		0
Neuer Dorfkern	1.75	1.42		0.33
Neue Kernzone	5.18	5.18		0
Wohn- und Gewerbezone	10.44	9.81	0.81	0.66
Wohnzone hoher Dichte	17.24	14.81	5.12	3.05
Wohnzone mittlerer Dichte	18.10	12.40	2.78	5.71
Wohnzone niederer Dichte	67.80	57.34	10.54	10.46
Quartierplan Bachtelmatte	4.41	0.14	0.00	3.62
Total	127.43	103.61	19.25	23.83

Für die Bemessung der Bauzonenreserven Wohnen gelten die Kriterien und Faktoren gemäss kantonalem Richtplan. Laut Stellungnahme des Bau- und Raumplanungsamts zum Revisionsprogramm kann Düringen einen Bemessungsfaktor von 1.4 beanspruchen (überbaute Fläche der letzten 15 Jahre multipliziert mit 1.4).

Tabelle 2: Bemessung der Baulandreserven Wohnen

Bebaute Fläche in der Bauzone (ha)	In den letzten 15 Jahren überbaute Fläche (ha)	Bemessungsfaktor	Geschätzte Baulandreserven Wohnen (ha)
103.61	19.25	1.4	26.95

Dem errechneten Bedarf an Baulandreserven für die nächsten 15 Jahre von 26.95 ha stehen in den rechtsgültigen Wohn- und Mischzonen (exkl. Kernzonen) unbebaute Wohnbaulandreserven von ca. 23.50 ha gegenüber. Der Spielraum für Zonenerweiterungen ab Anfang 2007 beträgt demnach ca. 3.45 ha, wovon ca. 2.26 ha im Rahmen des Quartierplan- und Umzonungsverfahrens „Obere Zelg“ beansprucht wurden (Genehmigung Ende 2007). Für die ordentliche Ortsplanungsrevision verbleibt demnach ein Spielraum von ca. 1.2 ha für zusätzliche Wohnzonen.

3.3 Bauzonenreserven Arbeiten

Gemäss kantonalem Richtplan gelten für die Bemessung der Flächenreserven in den Arbeitszonen von regionaler oder lokaler Bedeutung folgende Regeln:

- Die Gesamtreserven können nicht mehr als ein Drittel der heute effektiv bebauten Zonenflächen (IGZ) betragen.
- Ausgenommen von den obgenannten Gesamtreserven sind die für die Erweiterung bestehender Betriebe vorgesehenen Flächen.
- Zusätzlich können Reserven für den nachweislich vorgesehenen Umzug von Betrieben aus anderen Zonen (z.B. Kern- oder Wohn- und Gewerbezone) geschaffen werden.

Von dieser Beschränkung ausgenommen sind die Reserven in denjenigen Gebieten, welche im kantonalen „Sachplan Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung“ (Nachführung 2004) bezeichnet sind. In Düringen sind dies namentlich die kantonalen Arbeitszonen Birch (bestehend) sowie Bahnhof Nord-Hägli (Umzonung im Rahmen der Ortsplanungsrevision).

Die Ausgangslage in den Arbeitszonen von regionaler oder kantonaler Bedeutung präsentiert sich per Ende 2006 wie folgt (siehe auch Plan in Beilage 1).

Tabelle 3: Aktuelle Situation in den Arbeitszonen (Stand Ende 2006)

Zone	Zonenfläche total (ha)	Bebaute Zonenfläche (ha)	Unbebaute Zonenfläche (ha)
Industrie- und Gewerbezone (IGZ), Gewerbezone (GZ)	46.66	36.54	10.12

Die maximalen Zonenreserven Arbeiten für den regionalen und lokalen Bedarf werden entsprechend wie folgt abgeschätzt:

Tabelle 4: Berechnung der maximalen Baulandreserven Arbeiten (regionaler und lokaler Bedarf)

Bebaute Fläche in der Arbeitszone (ha)	Bemessungsfaktor	Geschätzte maximale Baulandreserven Arbeiten (ha)
36.54	0.33	12.06

Den errechneten maximalen Baulandreserven Arbeiten von ca. 12.06 ha stehen in den rechtsgültigen Industrie- und Gewerbezone und Gewerbezone theoretisch noch unbebaute Flächen von total ca. 10.12 ha gegenüber. Daraus resultiert ein Spielraum von ca. 1.94 ha für die Einzonung zusätzlicher Arbeitszonen von regionaler oder lokaler Bedeutung. Allerdings handelt es sich bei den vorhandenen Reserven zu einem grossen Teil um Landreserven ansässiger Betriebe oder es sind bereits konkrete Bauprojekte im Bau oder hängig (Sika, Aldi, Lidl, Frischbeton), so dass zur Zeit in den rechtsgültigen Arbeitszonen (IGZ) tatsächlich kaum verfügbares Bauland mehr besteht.

3.4 Reserven Zonen im allgemeinen Interesse

Die zu sichernden Reserven in den Zonen im allgemeinen Interesse haben sich nach den tatsächlichen Bedürfnissen zu richten. Per Ende 2006 bestanden in den rechtsgültigen Zonen im allgemeinen Interesse noch Reserven im Umfang von ca. 3.36 ha. Erste Hinweise für zusätzlichen Bedarf gingen aus der Standortbestimmung hervor.

4 Leitbild zur Revision der Ortsplanung

4.1 Stellenwert

Das ‚Leitbild zur Revision der Ortsplanung‘ (Beilage 3) ist das Ergebnis der ersten Phase der Ortsplanungsrevision. Es ist aus einer intensiven Auseinandersetzung mit der heutigen Situation und den Entwicklungschancen Düdingens entstanden. Daran beteiligt waren der Gemeinderat, die Ortsplanungskommission sowie rund 80 Düdingerinnen und Düdinger, die anlässlich von zwei Werkstattgesprächen in die Leitbilderarbeitung einbezogen wurden.

Das Leitbild hat drei Hauptaufgaben:

- es erfasst die wesentlichen Elemente der räumlichen Entwicklung und ihre gegenseitigen Zusammenhänge;
- es entwirft abgestimmte Entwicklungsperspektiven für die einzelnen Themenbereiche der räumlichen Entwicklung;
- es benennt die konkreten Entwicklungsabsichten sowie die dazugehörigen Umsetzungsstrategien.

Mit dem Leitbild verfügt der Gemeinderat über eine breit abgestützte Grundlage für die Revision der Planungsinstrumente. Das Leitbild ist langfristig ausgerichtet und soll den Gemeindebehörden auch nach Abschluss der Ortsplanungsrevision als strategisches Führungsinstrument dienen. Es soll die Gemeindebehörden befähigen, räumliche Fragen und Vorhaben zu einem möglichst frühen Zeitpunkt aus einer übergeordneten Gesamtsicht zu beurteilen.

4.2 Inhalt

Das Leitbild behandelt in sechs Kapiteln wesentliche Themenbereiche der Ortsentwicklung (Identität und Image, Bevölkerung, Arbeitsplätze, Kulturlandschaft, Zentrum und zentrale Einrichtungen, Wohn- und Arbeitsumfeld). Den sechs Kapiteln ist eine Gesamtsicht vorangestellt, welche die hauptsächlichen Inhalte vereint und im Überblick darstellt.

Alle Kapitel enthalten Aussagen zu Ausgangslage, Entwicklungszielen sowie Umsetzungsstrategien und Massnahmen. Das Leitbild ist primär auf die nächsten 15 Jahre ausgerichtet, zeigt aber darüber hinaus auch längerfristige Entwicklungsmöglichkeiten auf.

Die Ziele, Aufgaben und Massnahmen des Leitbilds müssen auf verschiedenen Ebenen angegangen und umgesetzt werden. Ein Teil der Massnahmen (z.B. Festlegen von neuen Baugebieten, Bezeichnen von Langsamverkehrsachsen) fliesst direkt in die Revision der Planungsinstrumente (Zonennutzungsplan, Verkehrsrichtplan, Planungs- und Baureglement) ein. Andere Massnahmen (z.B. Verkehrssicherheit, Gestaltung des öffentlichen Raums, Landschaftsaufwertung, Entwicklung des Unterdorfs oder Aufwertung des Seeufers) können nicht im Rahmen der Ortsplanung umgesetzt werden. Sie sollen zu einem späteren Zeitpunkt konkretisiert und in einem geeigneten Programm (z.B. im Rahmen der Legislaturplanung) gesichert werden.

5 Dokumente der Ortsplanung

5.1 Erarbeitete Dokumente

Die Ortsplanung Düringen umfasst folgende Dokumente:

- Richtplan Verkehr (Richtplan-Karten A und B, Bericht)
- Richtplan Bodennutzung (Richtplan-Karte, Bericht)
- Richtplan Landschaft (Richtplan-Karte und Bericht)
- Zonennutzungsplan Landschaft
- Zonennutzungsplan Siedlung
- Bau- und Planungsreglement
- Übersicht über den Stand der Erschliessung
- Erläuterungsbericht zur Revision der Ortsplanung

5.2 Richtplan Verkehr

Der Richtplan Verkehr dient den Gemeindebehörden als Steuerungs- und Koordinationsinstrument für alle verkehrlichen Belange sowie zur langfristigen Abstimmung des Verkehrs mit der Siedlungsentwicklung. Der Richtplan Verkehr ersetzt den bisherigen Verkehrsrichtplan.

Nähere Erläuterungen finden sich im Bericht zum Richtplan Verkehr.

5.3 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 einem Siedlungsperimeter im Zonennutzungsplan definiert. Der Richtplanperimeter bezeichnete jenes Gebiet, welches zu einem späteren Zeitpunkt und bei nachgewiesenem Bedarf eingezont werden konnte. Zuletzt wurde der Richtplanperimeter anlässlich der Ortsplanungsrevision 1986-1996 angepasst.

Im Rahmen der Revision wird der Richtplanperimeter durch den neuen Richtplan Bodennutzung abgelöst. Dieser zeigt im Sinne von Art. 43 RPBG Begrenzung und Art der Bodennutzung gemäss revidiertem Zonennutzungsplan sowie die vom Gemeinderat bestimmten Optionen für künftige Erweiterungen der Bauzone. Die Erweiterungsoptionen basieren auf den vom Gemeinderat im ‚Leitbild zur Revision der Ortsplanung‘ festgelegten Entwicklungsabsichten.

Der Richtplan Bodennutzung dient den Gemeindebehörden als Grundlage für die langfristige Lenkung und Koordination der Gemeindeentwicklung. Er ist behörden-, aber nicht grundeigentümergebunden. Grundeigentümer können aus dem Richtplan keine Rechte oder Ansprüche (z.B. auf eine Einzonung) ableiten.

Der Richtplan Bodennutzung besteht aus der Richtplankarte sowie dem Bericht mit Festlegungen zu den einzelnen Erweiterungsoptionen.

5.4 Richtplan Landschaft

Der Richtplan Landschaft behandelt das Gebiet ausserhalb des Hauptsiedlungsgebiets Düringen. Er enthält Aussagen zur Erhaltung und Entwicklung der Landschaft und dient den Gemeindebehörden als Steuerungs- und Koordinationsinstrument. Er ersetzt (zusammen mit dem Zonennutzungsplan Landschaft) den Schutzzonen- und Landschaftsrichtplan vom 10.12.1996.

Alle geschützten Landschaftselemente sowie die schützenswerten Gebäude sind in einem separaten Inventar aufgeführt.

Nähere Erläuterungen finden sich im Bericht zum Richtplan Landschaft.

5.5 Zonennutzungsplan Landschaft

Der Zonennutzungsplan Landschaft enthält die grundeigentümergebundlichen Festlegungen (Nutzungszonen und -perimeter, Schutzzonen, Schutzobjekte) für das Gebiet ausserhalb des Hauptsiedlungsgebiets Düringen. Zusammen decken der Zonennutzungsplan Landschaft und der Zonennutzungsplan Siedlung das gesamte Gemeindegebiet ab.

Der Zonennutzungsplan Landschaft ersetzt (zusammen mit dem Richtplan Landschaft) den Schutzzonen- und Landschaftsrichtplan vom 10.12.1996. Um den sachlichen Zusammenhang der Aussagen zur Landschaft zu wahren, sind die Inhalte des Zonennutzungsplans Landschaft und des Richtplans Landschaft in einer gemeinsamen Plankarte dargestellt. Die Legende weist aus, welche Inhalte Bestandteile des Zonennutzungsplan resp. des Richtplans Landschaft sind.

Die seit der letzten Revision (1986-96) genehmigten Zonenänderungen wurden übernommen. Es wurden keine neuen Nutzungs- oder Schutzzonen ausgeschieden.

Die Revision bringt folgende Änderungen:

- Die seit der letzten Revision (1986-96) genehmigten Zonenänderungen wurden übernommen.
- Das kommunale Inventar der geschützten Landschaftselemente wurde überarbeitet und nachgeführt.
- Sämtliche Zonen für Sondernutzungen wurden neu und einheitlich als Spezialzonen bezeichnet.
- Der Stand der bestehenden Materialabbaustellen wurde aktualisiert. Das Genehmigungsverfahren für das Ausbildungszentrum Chiemi (Spezialzone S9) und die Materialausbeutungszone VI Steinlera sind noch im Gang.
- Bezüglich der Integration der Bundes- und Kantonsinventare (Moor- und Amphibienschutz) laufen noch Abklärungen zwischen der Gemeinde und dem Kanton. Die Bundesinventare zum Moor- und Amphibienschutz wurden (in generalisierter Form) übernommen. Auf die Aufnahme des kantonalen Amphibieninventars wurde verzichtet, da es sich nicht um ortsfeste Vorkommen handelt.

Aufgrund noch ausstehender kantonaler Grundlagen werden folgende Änderungen zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt:

- Festlegung der Ortsbildschutzperimeter und der geschützten Kulturgüter
- Festlegung des Raumbedarfs Fließgewässer und der Gefahrenzonen Hochwasser
- Bezeichnung der eingedolten Gewässerabschnitte

5.6 Zonennutzungsplan Siedlung

Der Zonennutzungsplan Siedlung enthält die grundeigentümergebundenen Festlegungen (Nutzungszonen und -perimeter, Schutzzonen, Schutzobjekte) für das Hauptsiedlungsgebiet Dürdingen. Er ersetzt den Zonennutzungsplan vom 10.12.1996.

Die seit der letzten Revision (1986-96) genehmigten Zonenänderungen wurden übernommen. Neu bringt die Revision folgende Umzonungen von der Landwirtschafts- in die Bauzone resp. innerhalb der Bauzone (siehe auch Tabelle 5):

- Obereinschlag: Schaffung einer neuen Gewerbezone für lokales Gewerbe, obligatorischer Detailbebauungsplan (bisher Landwirtschaftszone)
- Brugera: Erweiterung der Wohnzone hoher Dichte inkl. Rückhaltebecken, obligatorischer Detailbebauungsplan (bisher Landwirtschaftszone)
- Horia: Neue Zone im allgemeinen Interesse beim Begegnungszentrum (bisher Landwirtschaftszone)
- Leimacker: Umzonung in die Zone im allgemeinen Interesse (bisher Landwirtschaftszone)
- ARA: Erweiterung der Zone im allgemeinen Interesse G (bisher Landwirtschaftszone)
- Bahnhof Nord: Schaffung einer neuen Arbeitszone Bahnhof Nord (bisher Industrie- und Gewerbezone)
- Kirche und Pfarrhaus: Umzonung in die Zone im allgemeinen Interesse (bisher Alter Dorfkern)
- Tennisanlagen Haslera: Schaffung einer neuen Spezialzone Sport und Freizeit Haslera S4 (bisher Gewerbezone)
- Thaddäusheim: Schaffung einer neuen Spezialzone Thaddäusheim S5 (bisher Wohnzone mittlerer Dichte)
- Bachmatte: Erweiterung der Schutzzone (bisher Industrie- und Gewerbezone)
- Alter Dorfkern: Bezeichnung eines Ortsbildschutzperimeters im historischen Kern
- Unterdorf: Bezeichnung eines neuen Perimeters mit obligatorischem Detailbebauungsplan

Weiter wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Sämtliche Zonen für Sondernutzungen wurden neu und einheitlich als Spezialzonen bezeichnet.
- Die Nutzungszonen Alter Dorfkern, Neuer Dorfkern und Neue Kernzone wurden neu als Kernzonen 1 bis 3 bezeichnet.

Aufgrund noch ausstehender kantonaler Grundlagen werden folgende Änderungen zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt:

- Festlegung der Ortsbildschutzperimeter und der geschützten Kulturgüter
- Festlegung des Raumbedarfs Fließgewässer und der Gefahrenzonen Hochwasser
- Bezeichnung der eingedolten Gewässerabschnitte

Tabelle 5: Flächenübersicht Umzonungen

Gebiet	Parzellen	Zone bisher	Zone neu	Fläche (m ²)
Obereinschlag	4956, 4957, 4958	Landwirtschaftszone	Gewerbezone Obereinschlag	29'600
Brugera	6129	Landwirtschaftszone	Wohnzone hoher Dichte	9'400
Horia	4266	Landwirtschaftszone	Zone im allgemeinen Interesse K	16'400
Leimacker	6981, 6982, 6983	Landwirtschaftszone	Zone im allgemeinen Interesse M	12'550
ARA (Erweiterung)	5039	Landwirtschaftszone	Zone im allgemeinen Interesse G	3'800
Zwischentotal				71'750
Bahnhof Nord	5322, 3308	Neue Kernzone	Arbeitszone Bahnhof Nord	4'850
Bahnhof Nord	5303, 5314, 5316, 5317, 5318, 5319, 5320, 5321, 5323, 5324, 5352	Industrie- und Gewerbezone	Arbeitszone Bahnhof Nord	98'350
Kirche/Pfarrhaus	4285	Alter Dorfkern	Zone im allgemeinen Interesse O	7'400
Tennisanlagen	4606, 4607	Gewerbezone	Spezialzone S4	13'200
Thaddäusheim	4101	Wohnzone mittlerer Dichte	Spezialzone S5	7'550
Bachmatte	4726	Industrie- und Gewerbezone	Schutzzone Bachmatte	4'100
Zwischentotal				135'450
Total				207'200

5.7 Planungs- und Baureglement

Der Aufbau des Planungs- und Baureglements wurde weitgehend beibehalten. Neu ist die Aufteilung in einen Teil I und einen Teil II. Dies wurde nötig durch die z.T. umfangreichen Bestimmungen zu einzelnen Spezialzonen sowie zur Arbeitszone Birch und der neuen Arbeitszone Bahnhof Nord. Durch die Auslagerung in ein separates Reglement wird die Übersichtlichkeit und Auffindbarkeit der Inhalte von allgemeinem Interesse im Teil I erleichtert.

Die Inhalte des Planungs- und Baureglements wurden überprüft und an neue Gegebenheiten und gesetzliche Vorgaben angepasst. Die seit der letzten Revision (1986-96) genehmigten Reglementsänderungen wurden übernommen.

Die bestehenden Quartierpläne bleiben in Kraft. Damit wird verhindert, dass bestehende Bauten in Widerspruch zu Festlegungen des Planungs- und Baureglements geraten.

Die Revision bringt folgende wesentliche Änderungen im Planungs- und Baureglement:

- Zu den neu geschaffenen Nutzungszonen werden Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften festgelegt (Gewerbezone Obereinschlag, Arbeitszone Bahnhof Nord, Spezialzone Thaddäusheim S4, Spezialzone Sport und Freizeit Haslera S5, Zonen im allgemeinen Interesse Horia, Leimacker und ARA).
- In der Industrie- und Gewerbezone wird die Ansiedlung neuer kundenintensiver Verkaufsgeschäfte ausgeschlossen.
- Für die Überbauung in Gebieten mit obligatorischem Detailbebauungsplan (Unterdorf, Briegli, Rächholderberg, Brugera, Obereinschlag) werden Ziele und Grundsätze festgelegt.
- Für Mehrfamilienhäuser gelten neue Vorschriften zur Erstellung und Gestaltung von Veloparkplätzen, Aufenthaltsbereichen im Freien und Spielflächen.

- Die max. Bruttogeschossfläche von Attikageschossen wird von 50% auf 60% des darunterliegenden Geschosses erhöht. Die Vorschriften zur Fassadengestaltung bleiben unverändert.
- Der Höhenzuschlag für Bauten am Hang wird neu berechnet (proportional zur Hangneigung). Neu ist an besonders steilen Lagen ein Zuschlag von max. 2.00 m möglich (bisher 1.00 m).
- In den Wohnzonen, der Wohn- und Gewerbezone und der Gewerbezone werden Gebäudehöhe und Grenzabstand leicht erhöht und vereinheitlicht.
- Die Mindestflächen für Aussensitzplätze und Balkone werden erhöht.
- Für grössere Überbauungen werden neue Vorschriften für den Bau von gemeinsamen Retentionsanlagen festgelegt (abgestimmt auf den GEP).
- Im Sinne des ökologischen Ausgleichs und zur Retention des Regenwassers kann der Gemeinderat neu die Begrünung von Flachdächern verlangen.

Aufgrund noch ausstehender kantonaler Grundlagen werden folgende Bestimmungen zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt:

- Anpassung der Vorschriften zu den Ortsbildschutzperimetern und den geschützten Kulturgütern
- Neuer Artikel zum Raumbedarf der Fließgewässer

5.8 Stand der Erschliessung

Nachfolgend ist der Stand der Erschliessung per Ende 2005 aufgeführt. Die einzelnen Flächen sind aus dem Plan ‚Übersicht über den Stand der Erschliessung‘ (Beilage 2) ersichtlich.

Tabelle 6: Stand der Erschliessung

Nutzungszone	Gesamtfläche (ha)	überbaut (ha)	sofort überbaubar (ha)	innerhalb von 5 Jahren überbaubar (ha)	in mehr als 5 Jahren überbaubar (ha)
Kernzone 1	2.51	2.51	-	-	-
Kernzone 2	1.74	1.41	0.33	-	-
Kernzone 3	5.18	5.18	-	-	-
Wohn- und Gewerbezone	10.44	9.81	0.13	0.50	-
Wohnzone hoher Dichte	17.24	14.81	2.43	-	-
Wohne mittlerer Dichte	18.10	12.39	1.56	-	4.15
Wohnzone niederer Dichte	67.80	56.68	5.71	5.41	-
Industrie- und Gewerbezone	47.57	37.60	5.41	4.56	-
Total	170.58	140.39	15.57	10.47	4.15

6 Aktuelle Planungen

Parallel zur Revision der Ortsplanung wurden und werden verschiedene Planungen bearbeitet, die aufgrund ihrer hohen Bedeutung für die Ortsentwicklung eine enge Abstimmung mit der Ortsplanungsrevision erfordern. Diese Planungen und ihre Auswirkungen (so weit absehbar) wurden sowohl im ‚Leitbild zur Revision der Ortsplanung‘ als auch in den Planungsinstrumenten berücksichtigt.

Richtplanung kantonale Arbeitszone Birch

Im Rahmen der Richtplanung Arbeitszone Birch I (2002) haben die Gemeinde Dürdingen und die Region Sense, unter Einbezug des Kantons, ein Koordinationsinstrument für die Entwicklung der kantonalen Arbeitszone Birch geschaffen. Gestützt auf den Richtplan hat die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion am 16. Mai 2007 eine erste Teileinzonung genehmigt. Die weiteren im Richtplan vorgesehenen Einzonungen konnten noch nicht realisiert werden und wurden in den Richtplan Bodennutzung übernommen. Dieser enthält zusätzlich eine langfristige Option Birch II (abgestimmt auf die Verbindungsstrasse Birch-Luggiwil) für die Erweiterung der Arbeitszone östlich des Birchhölzlis.

Arealplanung Bahnhof Nord

Gemäss dem ‚Leitbild zur Revision der Ortsplanung‘ soll im zentrumsnahen, gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Industrie- und Gewerbegebiet nördlich des Bahnhofs langfristig ein Entwicklungsschwerpunkt für Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen entstehen. In der Folge haben die Gemeinde und die betroffenen Grundeigentümer in einem partizipativen Verfahren die Grundlagen für die künftige Entwicklung des Areals erarbeitet. Das Ergebnis der Arealplanung Bahnhof Nord ist die Schaffung einer neuen Arbeitszone Bahnhof Nord mit differenzierten Bestimmungen im Planungs- und Baureglement, welche den Weiterbetrieb der bestehenden Betriebe und Nutzungen garantiert und zugleich den Spielraum für Umnutzungen und Umstrukturierungen im Sinne des Leitbilds ermöglicht.

Umfahrung Dürdingen und Verbindungsstrasse Birch-Luggiwil

Die geplante Umfahrung Dürdingen und die projektierte Verbindungsstrasse Birch-Luggiwil bilden wichtige Rahmenbedingungen für die künftige Ortsentwicklung. Die Realisierung der Umfahrungsstrasse ist noch offen, weshalb sie als Option in die Ortsplanung integriert wurde. Zentrale Zielsetzung der Planung ist die optimale Abstimmung zwischen Verkehr und Siedlungsentwicklung. In den Richtplänen Verkehr und Bodennutzung wurden die erforderlichen Grundlagen dafür geschaffen. Basierend auf dem aktuellen Planungsstand wurden zudem in den Zonennutzungs- und Richtplänen die nötigen Freihaltekorridore bezeichnet. Die Inbetriebnahme der Verbindungsstrasse ist für 2011 vorgesehen. Mit der Fortsetzung dieser Strasse (Option gemäss Richtplan Verkehr) kann Bundtels umfahren und eine optimale Erschliessung von Bösinggen und Schmitten sichergestellt werden.

VALTRALOC

Das ‚VALTRALOC-Konzept Ortsdurchfahrt Dürdingen‘ vom Mai 2003 beschreibt das Konzept für die Verkehrsberuhigung und Umgestaltung der Ortsdurchfahrt und dient als Grundlage für die Projektierung und Umsetzung der einzelnen Detailprojekte. Mit der Umgestaltung des Bahnhofplatzes wurde eine erste Etappe des Konzepts realisiert. Die Ziele und Vorgaben des VALTRALOC-Konzepts wurden in den

Richtplan Verkehr integriert, wobei insbesondere auf die Abstimmung mit ergänzenden Massnahmen im Bereich der Siedlungs- und Zentrumsentwicklung geachtet wurde.

Projekt Migros Bachtelmatte

Mit dem Baubeginn für den Neubau der Migros in der Bachtelmatte endete eine jahrzehntelange Planungsgeschichte. Das Baubewilligungsverfahren war bei Beginn der Ortsplanungsrevision bereits weit fortgeschritten. Das Migros-Projekt verändert das Gesicht der Bachtelmatte und des Alten Kerns von Düringen massgeblich und schafft neue Rahmenbedingungen für die Zentrumsentwicklung. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde die neue Situation analysiert, und gestützt darauf wurden im Leitbild und in der Richtplanung Ziele und Massnahmen für die weitere Zentrumsentwicklung festgelegt.

Quartierplanungen

Folgende Quartierplanungen wurden kürzlich abgeschlossen oder sind noch im Gang:

- QP Bachtelmatte 1 (Migros)
- QP Bachtelmatte 2 (Wohnüberbauung)
- QP Linde (Wohnüberbauung)
- QP Chännelmatte (Wohnüberbauung)
- QP Obere Zelg (Wohnüberbauung)

Die Quartierplanungen Bachtelmatte 4 (mehrheitlich Wohnen, Gewerbe) und Briegli (Wohnen) werden in Kürze in Angriff genommen.

7 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

7.1 Siedlung und Ausstattung

7.1.1 Dimensionierung der Wohnzonen

Für die Bemessung der Baulandreserven in den Wohnzonen gelten die Kriterien und Faktoren gemäss kantonaalem Richtplan. Laut Revisionsprogramm (siehe Kapitel 3.2) können die Wohnzonen um maximal 1,2 ha erweitert werden. Der Berechnung liegt ein Faktor von 1,4 (für interkommunale Zentren und Gemeinden mit guter öV-Erschliessung) zu Grunde.

Im Zonennutzungsplan wurden 9'400 m² neue Wohnzone ausgeschieden (siehe Tabelle 5 auf Seite 20). Die Erweiterung liegt somit unter dem vorgegebenen Maximalwert.

Im Richtplan Bodennutzung hat der Gemeinderat die Schwerpunkte und Prioritäten der künftigen Wohnbauentwicklung festgelegt. Gestützt auf den Richtplan Bodennutzung sollen, im Rahmen der Vorgaben des kantonalen Richtplans, schrittweise weitere Einzonungen vorgenommen werden.

7.1.2 Bewirtschaftung der Bauzone

Wie im Revisionsprogramm aufgezeigt, verfügt Düringen über grosse Reserven an Bauland in den Wohnzonen (siehe Kapitel 3.2 und Plan in Beilage 3). Im Rahmen einer Informationsveranstaltung sowie in direkten Gesprächen hat der Gemeinderat die Eigentümer der grösseren Wohnbaulandreserven über die Problematik von ungenutztem Bauland informiert und ihnen Unterstützung bei der Planung und Realisierung von Überbauungsprojekten angeboten.

Zurzeit sind mehrere Quartier- resp. Erschliessungsplanungen in Bearbeitung bzw. genehmigt (Obere Zelg, Juraweg, Bachtelmatte 2, Chänelmatte 2, Linde), welche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überbauung einer Fläche von rund 8,7 ha schaffen.

Für Grundstücke, welche im Rahmen der Ortsplanungsrevision eingezont werden sollen, werden zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern vertragliche Vereinbarungen zur Sicherung der Überbauung angestrebt.

7.1.3 Dimensionierung der Arbeitszonen, grössere Verkehrserzeuger

Laut Revisionsprogramm beträgt der Spielraum für die Erweiterung der Arbeitszonen für den lokalen und regionalen Bedarf ca. 1.94 ha, zuzüglich ca. 1 ha für die Umsiedlung bestehender Betriebe aus Zentrums- und Wohngebieten (siehe Kapitel 3.3). Von dieser Berechnung ausgenommen sind gemäss kantonaalem Richtplan die Reserven in der kantonalen Arbeitszone Birch sowie in der Arbeitszone Bahnhof Nord.

Mit der Einzonung einer neuen Gewerbezone im Gebiet Obereinschlag/Rächholderberg mit einer Fläche von ca. 2,96 ha wird der zulässige Spielraum ausgenützt. Gemäss den Bestimmungen im Planungs- und Baureglement ist die Gewerbezone Obereinschlag explizit für lokale Betriebe und namentlich zur Aussiedlung bestehender Betriebe aus dem Dorf bestimmt. Die maximal zulässige Verkehrsmenge wird durch das Bau- und Planungsreglement festgelegt.

Möglichkeiten zur Ansiedlung von grösseren Verkehrserzeugern bestehen in der Arbeitszone Birch. Ein in den Zonenbestimmungen festgelegtes Fahrtenkontingent begrenzt die maximal zulässigen Fahrten pro Tag.

In der Industrie- und Gewerbezone wird die Ansiedlung von neuen verkehrsintensiven Verkaufsgeschäften ausgeschlossen.

7.1.4 Wanderwege

Die signalisierten Wanderwege sind im Richtplan Verkehr und im Richtplan Landschaft bezeichnet.

7.1.5 Zweiradtourismus

Die signalisierten Radwanderrouten sind im Richtplan Verkehr und Richtplan Landschaft bezeichnet.

7.1.6 Bootshäfen und Anlegeplätze

Gemäss dem ‚Leitbild zur Revision der Ortsplanung‘ sollen der Schifensee und seine Ufer als Erholungsgebiet für Dürdingen besser zugänglich gemacht werden, und die Erholungsnutzung soll punktuell und zurückhaltend gestärkt werden.

Die konzeptionellen Vorgaben ergeben sich aus der ‚Seeuferplanung Schifensee‘ von 1984 und dem ‚Inventar der Bootsanlegeplätze‘ von 1996. Da der Kanton eine gesamthafte Uferplanung verlangt, konnten seit 1996 durch die Gemeinde keine neuen Ankerplätze bewilligt werden.

Die im Syntheseplan der kantonalen Seeuferplanung aufgezeigten Konzeptinhalte zum Natur- und Landschaftsschutz und zu den Erholungseinrichtungen sind im Zonennutzungsplan Landschaft und im Richtplan Landschaft weitgehend behandelt. Offene Fragen bestehen bezüglich der konkreten Umsetzung der bezeichneten öffentlich zugänglichen Uferbereiche und deren Ausstattung. In diesem Zusammenhang ist auch die Situation der Bootsanlege- bzw. Ankerplätze zu überprüfen. Die nötigen Abklärungen und Massnahmen sind im Richtplan Landschaft enthalten und im Objektblatt L1 näher umschrieben.

Weiter beabsichtigt die Gemeinde, ein Reglement für die Bewirtschaftung der Bootsplätze zu erarbeiten.

7.1.7 Schützenswerte Ortsbilder

Die Ortsbildschutzperimeter sind im Zonennutzungsplan Siedlung und im Zonennutzungsplan Landschaft bezeichnet. Das Planungs- und Baureglement enthält die zugehörigen (provisorischen) Schutzbestimmungen.

Der Ortsbildschutzperimeter Alter Dorfkern umfasst den historischen Kern Dürdingens um Kirche/ Pfarrhaus und Gasthaus Ochsen. Der Ortsbildschutzperimeter Weiler umfasst die besonders schützenswerten Weiler gemäss ISOS (Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz).

Die Zuordnung der Ortsbildschutzperimeter zu den Schutzkategorien gemäss kantonalem Richtplan steht noch aus. Sie erfolgt nach Abschluss der anstehenden Revision des Verzeichnisses der unbeweglichen Kulturgüter (vom Amt für Kulturgüter für 2009 in Aussicht gestellt, siehe auch Kapitel 7.1.8). In diesem Zusammenhang werden auch die Bestimmungen im Planungs- und Baureglement zu überprüfen sein.

7.1.8 Schützenswerte Gebäude

Die Bezeichnung der schützenswerten Gebäude im Zonennutzungsplan Siedlung und im Zonennutzungsplan Landschaft sowie die Schutzbestimmungen im Planungs- und Baureglement entsprechen dem bisherigen Stand. Die Zuweisung der schützenswerten Gebäude in die Schutzkategorien (1, 2, 3) und die Anpassung der Schutzbestimmungen an die aktuellen kantonalen Vorgaben stehen noch aus und erfolgen nach der Revision des kant. Verzeichnisses der unbeweglichen Kulturgüter. Der Abschluss der Revision wurde vom Amt für Kulturgüter für 2009 in Aussicht gestellt. Der Gemeinderat beantragt dagegen eine raschere Bearbeitung, welche es ermöglicht, die Ergebnisse in die laufende Revision der Ortsplanung zu integrieren.

7.1.9 Archäologie, historische Verkehrswege

Der Zonennutzungsplan Siedlung und der Zonennutzungsplan Landschaft bezeichnen die IVS-Objekte sowie die archäologischen Schutzperimeter gemäss den aktuellen Grundlagen der zuständigen kantonalen Amtsstellen. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans im Planungs- und Baureglement enthalten.

7.1.10 Schulbauten und Sporthallen

Die vorhandenen Reserven für Schulbauten und Sportanlagen sind für den Bedarf der nächsten 15 Jahre ausreichend.

Mit den Zonen im allgemeinen Interesse Obere Zelg (bestehend), ARA (erweitert) und Horia (neu) bestehen Reserven für weitere öffentliche Nutzungen.

Die (langfristige) Option einer Erweiterung/Verlegung des Sportplatzes Birchhölzli in die künftige Arbeitszone Birch II ist im Richtplan Bodennutzung berücksichtigt.

7.1.11 Energie

Ein kommunaler Energieplan ist in Arbeit und soll bis zur Genehmigung der Ortsplanung vorliegen. Der Energieplan soll im Rahmen eines Gesamtkonzepts bestehende und vorgesehene Massnahmen zur nachhaltigen Energieerzeugung, -verteilung und -nutzung aufzeigen. Gestützt auf den Energieplan sollen allenfalls zusätzliche Vorschriften in das Planungs- und Baureglement aufgenommen werden.

Als Grundlage dient u.a. der regionale Energieplan Sense, der einen Katalog von kommunalen und überkommunalen resp. regionalen Massnahmen vorschlägt, für die Gemeinden aber nicht verbindlich ist.

7.1.12 Materialabbau

Der kantonale Teilrichtplan der verwertbaren Materialvorkommen befindet sich zurzeit in Revision.

Im Zonennutzungsplan Landschaft ist der aktuelle Stand der bestehenden Abbaustellen nachgeführt. Es sind keine neuen Abbaustellen vorgesehen.

7.1.13 Trinkwasserversorgung

Die Versorgungssicherheit für die vorgesehene Erweiterung der Bauzone ist gewährleistet. Die Trinkwasserversorgung Düdingen AG hat einen Auftrag zur Anpassung des Richtplans Trinkwasserversorgung an den Richtplan Bodennutzung erteilt.

7.1.14 Schiessstände

Der 300m-Schiessstand Jetschwil wurde aufgehoben, die Anlage muss saniert werden.

7.2 Verkehr

Das Thema wird im Bericht zum Richtplan Verkehr behandelt (siehe Kapitel 5.2).

7.3 Ländlicher und natürlicher Raum

7.3.1 Landwirtschafts- und Fruchtfolgeflächen

Die Tabelle zeigt die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch die Erweiterung der Bauzone:

Tabelle 7: Beanspruchte landwirtschaftliche Fläche

Einzonung	Kategorie A (m ²)	Kategorie B (m ²)	Total (m ²)
WhD Brugera	9'400 m ²	-	9'400 m ²
GB Obereinschlag	29'600 m ²	-	29'600 m ²
ZaI Leimacker	12'550 m ²	-	12'550 m ²
ZaI ARA	-	-	-
ZaI Horia	10'000 m ²	-	10'000 m ²

7.3.2 Diversifizierung der Landwirtschaft

Der am 18. August 2004 genehmigte Perimeter 1 für diversifizierte Landwirtschaft im Gebiet Balbertswil wurde übernommen. Mangels Bedarf wird zurzeit kein neuer Perimeter ausgeschieden. Spätere Einzonungen aufgrund neuer Bedürfnisse behält sich der Gemeinderat vor.

7.3.3 Weiler ausserhalb der Bauzone

Die bestehenden Weilerzonen und Perimeter für Kleinsiedlungen wurden übernommen. Es werden keine neuen Weilerzonen vorgesehen. Der Gemeinderat beabsichtigt, künftige Entwicklungsmöglichkeiten sorgfältig zu prüfen und, wenn notwendig, mit den Nachbargemeinden abzustimmen.

7.3.4 Geschützte Gebäude ausserhalb der Bauzone

siehe Kapitel 7.1.8

7.3.5 Wald

Die Waldfeststellung erfolgt parallel zur Vorprüfung.

7.3.6 Biotope, Landschaftsstrukturen, ökologische Vernetzung

Das Thema wird im Bericht zum Richtplan Landschaft behandelt (siehe Kapitel 5.4).

7.3.7 Naturgefahren: Massenbewegungen

Gemäss Karte der Boden- und Hangstabilitäten sind die neuen Bauzonen von Massenbewegungen nicht betroffen.

7.3.8 Naturgefahren: Hochwasser

Der Raumbedarf der Fliessgewässer wurde für die Gemeinde Düringen noch nicht überall definiert. Sobald die entsprechenden Grundlagen des Kantons vorliegen, wird der Raumbedarf in den Zonennutzungsplan und das Planungs- und Baureglement integriert.

Im Bereich der Migros Bachtelmatte wurden die Hochwasser-Schutzmassnahmen bereits bewilligt, und die Arbeiten sind im Gang. Im Gebiet Brugera ist der Bau eines neuen Rückhaltebeckens vorgesehen.

In den Gebieten Unterheitiwil, Brugera, Grubenweg und Unterdorf werden die Hochwasserschutzmassnahmen in die Planungen aufgenommen.

7.3.9 Verbauung, Renaturierung der Fliessgewässer und Abflussbewirtschaftung

Die eingedolten Gewässerabschnitte werden vom Kanton mit den Angaben zum Raumbedarf der Fliessgewässer nachgeliefert und anschliessend in die Pläne übernommen.

Für die Renaturierung des Heitiwilbachs liegt eine Vorstudie vor.

Die Bestimmungen im Planungs- und Baureglement zur Versickerung von Regenwasser wurden auf den GEP abgestimmt und mit Vorschriften zur Erstellung von Retentionsanlagen ergänzt.

7.4 Umwelt

7.4.1 Luftreinhaltung

Die Gemeinde beabsichtigt, das bestehende Parkplatzkonzept parallel zum Arbeitspapier „Parkplatzkonzept“ der CUTAF zu überarbeiten.

7.4.2 Lärmschutz

In der Umgebung der neuen Wohnzone (Brugera) und der neuen Zonen im allgemeinen Interesse (ARA, Leimacker, Horia) befinden sich keine übermässigen Lärmquellen.

Im Gebiet der neuen Gewerbezone Obereinschlag sind die Ergebnisse des Lärmgutachtens zu berücksichtigen. Diese werden in den Detailbebauungsplan aufgenommen.

7.4.3 Bodenschutz

Der Bodenwert der Landwirtschaftsböden wurde bei der Festlegung der neuen Bauzonen im Zonennutzungsplan sowie der Bestimmung von Erweiterungsoptionen im Richtplan Bodennutzung berücksichtigt.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen geht aus Tabelle 7 im Kapitel 7.3.1 hervor.

7.4.4 Grundwasser

Der Grundwasserschutz ist im Zonennutzungsplan Landschaft und im Planungs- und Baureglement gemäss den Vorgaben und Angaben der zuständigen kantonalen Amtsstelle berücksichtigt.

7.4.5 Ableitung und Reinigung des Regenwassers

Für die Ableitung und Reinigung des Regenwassers ist der generelle Entwässerungsplan (GEP) massgeblich. Das Planungs- und Baureglement wurde auf den GEP abgestimmt. Die Vorschriften zur Retention und Ableitung von Regenwasser im Siedlungsgebiet wurden präzisiert und ergänzt.

7.4.6 Chemische und technologische Risiken

In der Umgebung der neuen Bauzonen bestehen keine Anlagen, die der Eidg. Störfallverordnung unterliegen.

7.4.7 Abfallbewirtschaftung

Die bestehende Zone für Abfallsortier- und Kompostieranlagen wird beibehalten und für Gewerbenutzung geöffnet (neu Spezialzone S3). Die Grün- und Kadaversammelstelle im Gebiet Bundtels wurde aufgrund einer Sonderbewilligung der Raumplanungs-, Bau- und Umweltdirektion ausserhalb der Bauzone erstellt.

Die Gemeinde beabsichtigt, ein Konzept für die Abfallsammlung zu erarbeiten.

7.4.8 Belastete Standorte

Die Erarbeitung des Altlastenkatasters durch den Kanton ist im Gang. Im Bereich der neuen Bauzonen sind der Gemeinde keine problematischen Standorte bekannt.

8 Planungsablauf und Verfahren

6. Juni 2006	Auftragsbestätigung für die Ortsplanungsrevision
Juni 2006	Grundlagenbeschaffung
Juli-Oktober 2006	Erarbeitung der Standortbestimmung (Entwurf) durch das Planungsbüro Klausursitzung des Gemeinderats zur Standortbestimmung (1.9.2006), anschliessend Aufarbeitung für das 1. Werkstattgespräch 1. Werkstattgespräch mit 80 Personen zur Standortbestimmung (7.10.2006)
Oktober 2006-Juli 2007	Erarbeitung des Revisionsprogramms durch das Planungsbüro Verabschiedung des Revisionsprogramms durch den Gemeinderat und Eingabe beim Bau- und Raumplanungsamt
Oktober 2006 – März 2007	Erarbeitung des ‚Leitbilds zur Revision der Ortsplanung‘ (Entwurf) durch das Planungsbüro 2. Werkstattgespräch mit 80 Personen zum Entwurf des Leitbilds (2.12.06), anschliessend Bereinigung und Verabschiedung durch den Gemeinderat
April – Juni 2007	Öffentliche Information und Vernehmlassung zum ‚Leitbild zur Revision der Ortsplanung‘
Juni 2007 – März 2008	Erarbeitung der Planungsinstrumente (Entwurf) durch das Planungsbüro, koordiniert durch den Steuerungsausschuss und begleitet durch die Ortsplanungskommission
11. März 2008	Verabschiedung der Ortsplanungsdokumente durch den Gemeinderat, anschliessend Eingabe zur Vorprüfung beim Bau- und Raumplanungsamt und öffentliche Mitwirkung
7. Mai 2008	Öffentlicher Informationsanlass über die zur Mitwirkung gelangenden Dokumente.