



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

KOPIE

Direction de l'aménagement, de l'environnement et
des constructions DAEC
Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion RUBD

Chorherrengasse 17, 1701 Fribourg

T +41 26 305 36 04, F +41 26 305 36 09
www.fr.ch/rubd

Unser Zeichen: ChF/sh

Freiburg, 18. November 2020

Düdingen, Gemeinde. Genehmigung der Änderung der Ortsplanung

gestützt:

auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700);

auf die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (SR 700.1);

auf das Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) vom 2. Dezember 2008 (SGF 710.1);

auf das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR SGF 710.11);

auf die Verordnung vom 30. Juni 2015 über den Tarif der Gebühren und Verfahrenskosten im Bereich der Raumplanung und des Bauwesens (SGF 710.16);

auf die am 8. Juni 2016 durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) genehmigte Ortsplanung (OP);

auf die Akten,

in Erwägung:

I. Gegenstand

Gegenstand der vorliegenden Genehmigung ist die Anpassung der OP der Gemeinde Düdingen an die Bedingungen gemäss der Genehmigung der Gesamtrevision durch die RUBD vom 8. Juni 2016 sowie die im eingereichten Dossier nachgeführten Änderungen.

II. Verfahren

Genehmigung der Gesamtrevision der OP

8. Juni 2016.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Änderung der OP wurde im Amtsblatt Nr. 39 vom 28. September 2018 publiziert. Die Gemeinderichtpläne (GemRP) wurden gleichzeitig in Vernehmlassung gegeben.

Einsprachen und Bemerkungen

Während der öffentlichen Auflage sind insgesamt fünf Einsprachen eingegangen, die vom Gemeinderat gesetzeskonform behandelt wurden.

Somit wurde das Planungsverfahren auf Gemeindeebene entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt.

Annahme durch den Gemeinderat

Der Gemeinderat hat die Änderung der OP am 22. Januar 2019 angenommen.

Beschwerden

Gegen die Einspracheentscheide der Gemeinde wurden vier Beschwerden bei der RUBD eingereicht.

Rechtliches Gehör

Gemäss Art. 86 Abs. 2 RPBG und Art. 34 Abs. 1 RPBR hat die RUBD die Punkte des OP-Dossiers, welche sie nicht zu genehmigen oder zu ändern vorsah, im Amtsblatt Nr. 18 vom 1. Mai 2020 publiziert. Zusätzlich zur Publikation im Amtsblatt wurde die Gemeinde mit Brief vom 28. April 2020 auf die Publikation des rechtlichen Gehörs aufmerksam gemacht und zur Stellungnahme innert 30 Tagen ab Publikation eingeladen.

Stellungnahmen

Die Gemeinde Düringen hat in ihrem Schreiben vom 20. Mai 2020 betreffend die Punkte der vorerwähnten Publikation der RUBD anlässlich der Gewährung des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Auch wurden 5 weitere Stellungnahmen von Drittpersonen am 9., 18., 26., 27. und 28. Mai 2020 eingereicht. Das Amt für Umwelt (AfU) hat sich am 18. August 2020 dazu geäussert. Zwei der vorerwähnten Stellungnahmen wurden von Personen eingereicht, die Beschwerde erhoben haben. Deren Stellungnahmen werden separat im Rahmen der Entscheide über deren Beschwerde behandelt.

Zu den Erwägungen hierzu, siehe Erwägung IV. Kap. 3, 4 und 5 nachstehend.

III. Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe

Das Dossier wurde im Rahmen der Schlussprüfung den nachstehend aufgeführten interessierten Amtsstellen und Organen zur Begutachtung unterbreitet, welche folgende Gutachten erstellt haben:

Günstig ohne Bedingungen:

- > Amt für Mobilität;



- > Wirtschaftsförderung;
- > Amt für Natur und Landschaft (neu: Amt für Wald und Natur; WNA);
- > Amt für Landwirtschaft (LwA).

Günstig mit Bedingungen:

- > Amt für Kulturgüter (KGA);
- > Amt für Wald, Wild und Fischerei (WaldA; neu: Amt für Wald und Natur; WNA);
- > Freiburger Tourismusverband (FTV);
- > Amt für Umwelt (AfU);
- > Naturgefahrenkommission (NGK).

Gesamtgutachten des Bau- und Raumplanungsamtes:

- > Günstig mit Bedingungen.

IV. Beurteilung durch die RUBD

Die RUBD macht sich die vom Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) berücksichtigten Bedingungen der konsultierten Amtsstellen und Organe zu eigen. Dasselbe gilt für die Bedingungen, welche im Gesamtgutachten des BRPA enthalten sind. Sie bilden einen integrierenden Bestandteil der vorliegenden Genehmigung, sofern nachfolgend nicht anders entschieden wird.

Gegenstand der vorliegenden Prüfung sind ausschliesslich die Anpassungen an den Genehmigungsentscheid vom 8. Juni 2016 sowie die weiteren von der Gemeinde vorgenommenen Änderungen. Alle neu geforderten Bedingungen, die Elemente betreffen, die bereits in früheren Verfahrensschritten zu überprüfen waren, sind erst im Rahmen der nächsten OP-Revision zu berücksichtigen, sofern nachfolgend nicht anders entschieden wird.

Nach der Prüfung des Dossiers kann Folgendes festgehalten werden:

1. Erläuternder Bericht

1.1. Übereinstimmung mit dem geltenden Bundesrecht

Die vorliegende Änderung der OP sieht keine Erweiterung der Bauzone vor. Es wird auch keine Verminderung der Fruchtfolgeflächen (FFF) erzeugt, weshalb sich die weitere Prüfung bezüglich Art. 30 Abs. 1 bis RPV erübrigt. Darauf gestützt wird festgestellt, dass diese Änderung der OP mit dem revidierten Bundesrecht konform ist, welches am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist.

1.2. Revision des kantonalen Richtplans

Der kantonale Richtplan (KantRP) wurde am 1. Mai 2019 vom Bund teilweise genehmigt. Gemäss Art. 18 Abs. 1 RPBG ist der neue KantRP für die kantonalen und kommunalen Behörden seit der Annahme durch den Staatsrat am 2. Oktober 2018 verbindlich. Ab diesem Zeitpunkt ist die RUBD grundsätzlich verpflichtet, die OP aufgrund der neuen kantonalen Bestimmungen zu prüfen.

Die RUBD stellt bei ihrer Analyse fest, dass aufgrund der Tatsache, dass die vorliegende Änderung der OP nicht nur die Umsetzung der in der vom 8. Juni 2016 geforderten Bedingungen, sondern auch neue zusätzliche Änderungen enthält, bei der Bearbeitung des vorliegenden Dossiers grundsätzlich auch die Kriterien des neuen KantRP zur Anwendung kommen. Darauf gestützt wurden die neuen von der Gemeinde in das Dossier zur Schlussprüfung eingebrachten Aspekte, welche eine tiefgründige und erstmalige Begutachtung benötigen, anhand der Kriterien des neuen KantRP beurteilt. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die neuen Richtplangebiete, die vorgenommene Nutzungsänderung (Umzonung in eine Kernzone/KZ) sowie gewisse Anpassungen der Nutzungsziffern. Jene Aspekte, die im Genehmigungsentscheid von 2016 gefordert wurden und welche die Gemeinde im vorliegenden Dossier entsprechend umgesetzt hat, wurden nicht erneut in Frage gestellt. Auch die Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe basieren grundsätzlich auf der Überprüfung, ob die Forderungen gemäss dem Genehmigungsentscheid von 2016 korrekt umgesetzt worden sind, weshalb keine neue Analyse gemäss den Kriterien des neuen KantRP vorgenommen wurde.

1.3. Bauzonendimensionierung der Wohnzone

Im Genehmigungsentscheid vom 8. Juni 2016 wurde festgehalten, dass die Berechnung der Bauzonentwicklung im Rahmen der Anpassung an den Genehmigungsentscheid von 2016 zu aktualisieren ist. Im Gesamtgutachten zur Vorprüfung vom 27. August 2018 wurde festgehalten, dass keine aktualisierte Bauzonendimensionierung eingereicht wurde. Da die Gemeinde zudem eine Umzonung vorgenommen hat und aufgrund des Entscheids von 2016 auf diverse Einzonungen verzichtete, wog das BRPA ab, dass die Gemeinde die Bauzonendimensionierung der Wohnzone anpassen soll.

Im Dossier zur Schlussprüfung wurde bei der Berechnung der Bauzonendimensionierung der Wohnzone die Anpassung bezüglich der Umzonung vorgenommen. Ebenfalls wurden die mit der Genehmigung von 2016 nicht genehmigten Einzonungen aus der Tabelle entfernt. Diesbezüglich hätte aber auch die Spalte "Totale Baulandreserve nach der OP-Revision" angepasst werden müssen. Die RUBD wägt ab, dass die Gemeinde keine weiteren Anpassungen mehr vorzunehmen hat, weil die Gemeinde über eine korrekt dimensionierte Bauzonendimensionierung der Wohnzone verfügt und mit dem neuen KantRP eine neue Berechnungsmethode eingeführt wurde, bei welcher das Erweiterungspotenzial berücksichtigt wird. Deshalb ist die Forderung der Umsetzung von weiteren Anpassungen im vorliegenden Rahmen unverhältnismässig.

1.4. Bedingungen der Amtsstellen und Organe

Die RUBD fordert, dass die im Gesamtgutachten des BRPA enthaltene Anpassung des erläuternden Berichts im Rahmen der nächsten OP-Revision vorgenommen wird.

2. Gemeinderichtplan

2.1. Allgemeines

Die vier GemRP der vorerwähnten Gesamtrevision der OP von 2016 gelten weiterhin für diejenigen Elemente dieser Pläne, die nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung der OP sind.

Für die aufgrund des Genehmigungsentscheids von 2016 geänderten Elemente der GemRP, welche im Folgenden nicht speziell erwähnt werden, sieht die RUBD die Genehmigung vor.

2.2. Gemeinderichtplan Teil Bodennutzung (D1)

Allgemeines zu den Richtplangebieten

Im vorliegenden Dossier sieht die Gemeinde einen Grossteil der anlässlich der Genehmigung vom 8. Juni 2016 nicht genehmigten Einzonungen als künftige Erweiterungen der Bauzone vor. Insgesamt sieht die Gemeinde im Dossier zur Schlussprüfung sechs neue Richtplangebiete vor. All diese Sektoren für die Erweiterung der Bauzone wurden vom BRPA, gestützt auf die gültige Gesetzgebung und auf die Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe, aus raumplanerischer Sicht überprüft und begutachtet. Darauf stützt sich die Direktion, um nachfolgend über diese Richtplangebiete zu entscheiden.

Die präzise und eingehende Interessenabwägung im Rahmen der allfälligen künftigen Einzonung bleibt vorbehalten. Es wird jedoch bereits jetzt darauf hingewiesen, dass:

- > das LwA bezüglich der Erweiterungsoptionen, welche auf FFF liegen, an seinen in früheren Gutachten formulierten Bemerkungen festhält. Das heisst, dass im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung der fraglichen Richtplangebiete insbesondere die Interessenabwägung angesichts des künftigen Verlusts an FFF und der Einhaltung von Art. 30 Abs. 1bis RPV durchzuführen sein wird;
- > dass die Bemerkung des ehemaligen WaldA (jetzt: WNA), dass verschiedene Richtplangebiete vom Wald betroffen sind, zu berücksichtigen sein wird. Für die Richtplangebiete mit der Priorität 1, welche den Wald betreffen, liegen gemäss WaldA bereits Waldfeststellungen vor.

Darstellung der Richtplangebiete

Ein Richtplan sollte die vorgesehenen Erweiterungen der Bauzone definieren, ohne jedoch Angaben zur Nutzungsart anzugeben. Die Nutzung ist Inhalt des Zonennutzungsplans (ZNP), während im GemRP einzig die zukünftigen Entwicklungen zu verdeutlichen sind. Es ist aber nicht sinnvoll, die geplante Siedlungserweiterung einer ausschliesslichen Nutzung zuzuordnen. Ansonsten riskiert die Gemeinde, dass bei Änderungen der Absicht unnötige formelle Korrekturen des GemRP notwendig werden. Diese Bemerkung stellte keine Bedingung des Entscheids von 2016 dar. Die gewählte Darstellung ist aktuell nicht zwingend zu ändern. Eine Änderung erscheint jedoch im Rahmen der nächsten OP-Revision sinnvoll.

Richtplangebiet W7

Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA verweist die RUBD auf das Gutachten des LwA: Im Rahmen einer allfälligen zukünftigen Einzonung des Richtplangebietes wird insbesondere die Interessenabwägung bezüglich des künftigen Verlusts an FFF und der Einhaltung von Art. 30 Abs. 1bis RPV durchzuführen sein.

Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA stellt die Direktion schliesslich fest, dass das fragliche Richtplangebiet innerhalb eines Sektors der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes liegt. Gemäss den Vorgaben des KantRP sind Erweiterungen der Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG nur innerhalb des Siedlungsgebietes möglich. Zudem liegt das fragliche Richtplangebiet weniger als 300 m von einem Siedlungskern entfernt, da es direkt an einen solchen Siedlungskern grenzt. Ferner liegt das Richtplangebiet W7 innerhalb der Siedlungsgrenze gemäss dem Agglomerationsprogramm Freiburg (AP3). Weiter kann festgehalten werden, dass das Richtplangebiet W7 in Kontinuität mit der rechtsgültigen und weitgehend überbauten Bauzone steht

und eine kompakte Siedlungsentwicklung erzeugen kann. Zudem trägt dieses Richtplangebiet zur kompakten Siedlungsentwicklung des regionalen Zentrums des Sensebezirks bei.

Betreffend der Erschliessungsgütekategorie des Niveau E stützt sich die RUBD auf die Feststellung des BRPA: Diese Erschliessungsgütekategorie würde den Kriterien des KantRP für Einzonungen in der Siedlungspriorität 1 nicht entsprechen, ausser eine sichere und effiziente Langsamverkehrsverbindung und eine Verbesserung der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (öV) kann nachgewiesen werden. Dies bleibt im Rahmen einer allfälligen zukünftigen Einzonung dieses Richtplangebietes vorbehalten.

Darauf gestützt sieht die RUBD die Genehmigung des Richtplangebietes W7 auf Art. 6129 des Grundbuches (GB) der Gemeinde Düringen vor. Die umfassende Interessenabwägung und rechtliche Überprüfung der Sachlage im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung bleibt vorbehalten.

Richtplangebiet W8

Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA stellt die Direktion bei der Prüfung fest, dass sich das fragliche Richtplangebiet innerhalb eines Sektors der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes befindet. Wie erwähnt, sind Erweiterungen der Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG gemäss den Vorgaben des KantRP nur innerhalb des Siedlungsgebietes möglich. Auch dieses Gebiet liegt innerhalb der Siedlungsgrenze gemäss dem AP3 und ist entsprechend den Angaben der Gemeinde bereits erschlossen. Ferner liegt das fragliche Richtplangebiet weniger als 300m von einem Siedlungskern entfernt, da es direkt an einen solchen Siedlungskern grenzt und es ist genügend durch den öV erschlossen (Erschliessungsgütekategorie des Niveaus D). Im Übrigen führt auch dieses Richtplangebiet zur Schaffung einer kompakten Siedlung, da es von zwei Seiten an eine rechtsgültige Bauzone angrenzt.

Gemäss dem Gutachten des WaldA grenzt der westliche/südwestliche Teil dieses Richtplangebietes an Waldareal. Für die Richtplangebiete mit der Priorität 1, was für das vorliegende Richtplangebiet gilt, liegen jedoch bereits Waldfeststellungen vor.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt, sieht die RUBD die Genehmigung des Richtplangebietes W8 auf einem Teil von Art. 5518 GB vor. Die umfassende Interessenabwägung und rechtliche Überprüfung der Sachlage im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung bleibt vorbehalten.

Richtplangebiet A7

Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA stellt die Direktion fest, dass das fragliche Richtplangebiet innerhalb eines Sektors der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes liegt. Wie vorhin erwähnt, sind Erweiterungen der Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG gemäss dem KantRP nur innerhalb des Siedlungsgebietes möglich. Zudem liegt das Richtplangebiet innerhalb der Siedlungsgrenze gemäss dem AP3 und grenzt direkt an die bestehende Bauzone und an einen Siedlungskern.

Betreffend die Bedingung des Genehmigungsentscheids von 2016, dass im Rahmen einer allfälligen Einzonung auch eine genaue Analyse und die notwendigen Nachweise bezüglich der Erschliessung mit dem öV zu erbringen sein werden folgt die RUBD der Analyse des BRPA und stellt fest, dass nur gewisse Teile des fraglichen Richtplangebietes im Bereich der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus E liegen, der restliche Teil jedoch im Niveau D. Die Erschliessungsgütekategorie des Niveaus

E würde den Kriterien des KantRP für Einzonungen in der Siedlungspriorität 1 nicht entsprechen, ausser eine sichere und effiziente Langsamverkehrsverbindung und eine Verbesserung der Erschliessung durch den öV kann nachgewiesen werden. Dies bleibt im Rahmen einer allfälligen zukünftigen Einzonung dieses Richtplangebietes vorbehalten.

Darauf gestützt sieht die RUBD die Genehmigung des Richtplangebietes A7 auf den Art. 4762 und 4763 GB (teilweise) vor. Die umfassende Interessenabwägung und rechtliche Überprüfung der Sachlage im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung bleibt vorbehalten.

Richtplangebiet Ö2

Die Bemerkung des LwA bezüglich des Umgangs mit FFF und die notwendigen Nachweise bezüglich der Konformität mit der revidierten Bundesgesetzgebung für das Richtplangebiet Ö2 werden im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sein. Die eingehende Interessenabwägung bezüglich des künftigen Verlusts an FFF und der Einhaltung von Art. 30 Abs. 1 bis RPV wird somit im Rahmen einer allfälligen zukünftigen Einzonung dieses Richtplangebietes auf FFF durchzuführen sein. Im erläuternden Bericht werden für eine zukünftige Nutzung dieses Richtplangebietes bei einer Einzonung nicht mehr die "Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes", sondern die "Erweiterungen zum Sportzentrum Leimacker" erwähnt. Das LwA hält in seinem Gutachten fest, dass eine erneute künftige Einzonung der Fläche zwecks Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes wohl nicht den Kriterien von Art. 30 Abs. 1 bis RPV genügen wird. Diesbezüglich hält die RUBD fest, dass bei einer allfälligen Einzonung abzuklären ist, was genau unter "Erweiterungen zum Sportzentrum Leimacker" verstanden wird und ob deren Errichtung auf einer FFF gerechtfertigt ist. Im Übrigen sind im Falle einer zukünftigen Einzonung in eine Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) die Vorschriften des Art. 37 des Gemeindebaureglements (GBR) so anzupassen, dass für diesen Sektor Baumassee gelten, welche die Bebauung und somit eine optimale Nutzung dieser ZAI ermöglichen.

Die RUBD folgt dem BRPA und stellt fest, dass sich das fragliche Richtplangebiet im Übrigen innerhalb eines Sektors der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes befindet. Wie vorhin erwähnt, sind Erweiterungen der Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG gemäss dem KantRP nur innerhalb des Siedlungsgebietes möglich. Auch dieses Gebiet liegt innerhalb der Siedlungsgrenze gemäss dem AP3. Ferner wird festgestellt, dass dieses Richtplangebiet direkt an die bestehende Bauzone und an einen Siedlungskern grenzt. Darüber hinaus befindet sich das Richtplangebiet Ö2 in einem Bereich der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus D und ist somit für eine künftige Einzonung genügend erschlossen.

Auf die vorerwähnten Ausführungen sieht die RUBD die Genehmigung des Richtplangebietes auf Art. 6981 und 6982 GB sowie auf einem Teil von Art. 6983 GB vor. Die umfassende Interessenabwägung und rechtliche Überprüfung der Sachlage im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung bleibt vorbehalten.

Übrige Richtplangebiete

Nach vertiefter Abwägung sieht die RUBD die Genehmigung der Richtplangebiete Ö1 (Art. 4266 GB) und Ö4 (Art. 5039 GB teilweise) vor.

Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA stellt die RUBD fest, dass gewisse Teile des Richtplangebietes Ö1 im Bereich der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus E liegen, der restliche Teil im Niveau D. Die Erschliessungsgüteklasse des Niveaus E würde den Kriterien des KantRP für Einzonungen in der Siedlungspriorität 1 nicht entsprechen, ausser eine sichere und effiziente

Langsamverkehrsverbindung und eine Verbesserung der Erschliessung durch den öV kann nachgewiesen werden. Dies bleibt im Rahmen einer allfälligen zukünftigen Einzonung dieses Richtplangebietes vorbehalten.

Richtplangebiete A4, A5, A6, W2, W4, W5 und W6

Die Richtplangebiete A4, A5, A6, W2, W4, W5 und W6 wurden mit der Genehmigung vom 8. Juni 2016 genehmigt. Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA möchte die RUBD die Gemeinde diesbezüglich darauf hinweisen, dass diese Richtplangebiete nicht auf der Übersichtskarte des geltenden KantRP als Sektoren der wesentlichen Erweiterung der Bauzone vorhanden sind. Somit sind sie grundsätzlich nicht für die Erweiterung bestimmt. Über den regionalen Richtplan besteht für die Gemeinde jedoch die Möglichkeit, eine Anpassung des Siedlungsgebietes vorzuschlagen.

Im Gutachten des WaldA wird darauf hingewiesen, dass mit Ausnahme der Richtplangebiete W4 und A3 von zweiter Priorität keine planerischen Massnahmen vorgesehen sind, welche die bestehenden Wildtierkorridore beeinträchtigen könnten. Im Bereich des Richtplangebietes A3 sichern die im Rahmen der Verbindungsstrasse Birch-Luggiwil vorgesehenen Umwelt- und Naturschutzmassnahmen die Funktionalität des betroffenen Korridors. Für die beiden vorerwähnten Richtplangebiete sind im Bericht zum GemRP, Teil Bodennutzung, eine Abwägung bezüglich der Funktionalität des Wildtierkorridors und gegebenenfalls die Festlegung von Kompensationsmassnahmen vorgesehen.

Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft

a. Gesamtgutachten des BRPA

Im Rahmen des Entscheids von 2016 wurde im Bereich der Parzelle Art. 5972 GB sowie auf Art. 5970, 5973, 5974 und 5975 GB (alle teilweise) das Richtplangebiet S2 mit der Bedingung genehmigt, dass es als Verlegungsoption und Ersatz für die bestehende Spezialzone S9 gelten wird, falls diese nicht erweitert werden könnte und der Landwirtschaftszone wieder zugefügt werden würde. Im Dossier zur Schlussprüfung ist dieses Richtplangebiet nicht mehr vorhanden. Im erläuternden Bericht zum GemRP, Teil Bodennutzung, wird auf S. 21 erwähnt, dass das fragliche Richtplangebiet durch einen Sektor für diversifizierte Landwirtschaft ersetzt wird. Die Form und der Umfang des neu eingefügten Perimeters entsprechen nicht exakt dem genehmigten Richtplangebiet S2. Auf dem GemRP ist dieser fragliche Sektor rot eingezeichnet, in der Legende fehlt die entsprechende Signatur. Im vorliegenden Dossier sind zudem keine Angaben zum Nachweis des Bedarfs oder Erläuterungen zum Standort usw. vorhanden, weshalb die Beurteilung eines möglichen Perimeters für diversifizierte Landwirtschaft (PDL) in diesem Sektor vorliegend nicht erfolgen kann.

Es wird ausserdem daran erinnert, dass ein PDL grundsätzlich – nach dem Nachweis der notwendigen Elemente und seiner Genehmigung – in den ZNP übertragen werden muss und im GBR eine entsprechende, zweckmässige Reglementierung eingefügt werden soll. Dies kann im Rahmen der Richtplanung nicht vollständig überprüft werden. Das BRPA stellt aber weiter fest, dass die Gemeinde am 18. Juli 2019 ein Dossier zur Vorprüfung für diesen Perimeter eingereicht hat. Der Perimeter des vorerwähnten Dossiers stimmt mit dem Perimeter des im vorliegenden Dossier der Anpassung an die Genehmigungsbedingungen eingefügten Perimeter überein. Insofern kann die Darstellung dieses Perimeters im GemRP grundsätzlich positiv begutachtet werden, mit der Bedingung, dass die Signatur angepasst wird.

Das AfU erwähnt in seinem Gutachten, dass dieser Perimeter am nordöstlichen Rand, bei "Schnäggematt", in einer Gefahrenhinweiszone liegt. Innerhalb eines Gefahrenhinweisbereiches muss gemäss dem KantRP die Gefahrenstufe abgeklärt werden, bevor eine Einzonung erfolgen kann. Bereiche mit mittlerer (blau) oder erheblicher (rot) Gefährdung dürfen nicht eingezont werden.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt beurteilt das BRPA den PDL im GemRP positiv mit der Bedingung, dass die Signatur angepasst wird. Die Prüfung der konkreten Einzonung dieses Perimeters im Rahmen des separat eingereichten Dossiers bleibt vorbehalten. Die entsprechende Interessenabwägung bezüglich der vorerwähnten Themen, weiterer Problematiken und der notwendigen Nachweise bleibt ebenfalls vorbehalten.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde begrüsst in ihrer Stellungnahme die positive Beurteilung des Richtplangebietes für den PDL und stellt fest, dass die vom BRPA erwähnte Signatur bereits richtig auf dem Plan dargestellt sei, sie jedoch fälschlicherweise durch die rote Linie, welche die Änderungen kennzeichnet, überdeckt werde.

c. Erwägungen der RUBD

Die Direktion nimmt für ihre Entscheidung sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch das Gesamtgutachten des BRPA zur Kenntnis. Die RUBD folgt nach vertiefter Abwägung dem Gesamtgutachten des BRPA und sieht die Genehmigung des Richtplangebietes für den PDL unter der Bedingung vor, dass die Signatur angepasst wird. Zudem verweist die RUBD darauf, dass die Prüfung der konkreten Ausscheidung dieses Perimeters im Rahmen des separat eingereichten Dossiers vorbehalten bleibt und die entsprechende Interessenabwägung bezüglich der fraglichen Themen, weiterer Problematiken und der notwendigen Nachweise ebenfalls vorbehalten bleibt.

Wanderwegnetz

Gemäss dem Gutachten des FTV weicht der Verlauf der Routen des offiziellen Wanderwegnetzes lokal vom Richtplan ab (Sektor Schiffenen). Der FTV fordert die Aktualisierung des Verlaufs. Dazu macht sich die RUBD die Abwägung des BRPA zu eigen: diese Anpassung ist im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen.

2.2.1. Erschliessungsprogramm

Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA sieht die RUBD die Genehmigung des Erschliessungsprogrammes vor.

3. Zonennutzungsplan

3.1. Allgemeines

Für die aufgrund des Genehmigungsentscheids von 2016 geänderten Elemente des ZNP, welche im Folgenden nicht speziell erwähnt werden, sieht die RUBD die Genehmigung vor. Der ZNP der Gesamtrevision der OP von 2016 gilt im Übrigen weiterhin für die Elemente des Plans, die nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung der OP sind.

3.2. Nutzungsänderungen

3.2.1. Allgemeine Hinweise zu den Nutzungsänderungen

Es wird daran erinnert, dass die neu vorgenommene Umzonung nach den Kriterien des geltenden KantRP beurteilt wird.

Umzonung

Umzonung Weiermatt / Grubenweg Ost

Im Dossier zur Genehmigung von 2016 sah die Gemeinde auf den Art. 4253, 4254, 4255, 4256, 4279, 4280, 4281, 4284, 4285, 4287, 5399, 6174 GB (alle teilweise) und Art. 6264 GB eine Umzonung von der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone in die Wohnzone mittlerer Dichte (WmD) vor. Die RUBD genehmigte diese Umzonung nicht. Im vorliegenden Dossier sieht die Gemeinde nun auf den vorerwähnten Parzellen eine Umzonung von der Mischzone (MZ; ehemalige Wohn- und Gewerbezone) in die KZ 4 vor.

Die RUBD folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA, dass die fragliche Umzonung nicht zu einer Verdichtung führt und somit die durch den KantRP festgelegten Grundsätze diesbezüglich erfüllt werden. Auch betreffend den raumplanerischen Zweck und die raumrelevante Notwendigkeit gemäss Art. 47 RPV folgt die Direktion der fachlichen Bewertung des BRPA und erachtet die Anpassung der Zone aufgrund der tatsächlichen heutigen Nutzung insgesamt als sachgemäss.

Überdies wurde die Umzonung von keiner der konsultierten Amtsstellen negativ begutachtet.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt sieht die RUBD die Genehmigung der Umzonung der Art. 4253, 4254, 4255, 4256, 4279, 4280, 4281, 4284, 4285, 4287, 5399, 6174 GB (alle teilweise) und Art. 6264 GB in die KZ 4 vor.

3.3. Weitere Themen

Kernzone 3

Im Rahmen des Dossiers zur Schlussprüfung hat die Gemeinde in Art. 25 des GBR den Satz "Hauptgebäude müssen an die Baulinie gestellt werden." gänzlich aus dem Reglement gestrichen. Im ZNP hat die Gemeinde jedoch noch Baulinien definiert und verweist beim Legendenpunkt "Baulinie" auch auf Art. 25 GBR. Die RUBD erwägt gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA, dass auf die Baulinien im ZNP zu verzichten ist und diese mitsamt dem Punkt in der Legende zu streichen sind, damit es bei der Umsetzung nicht zu Unstimmigkeiten kommt. Sollte die Gemeinde sich für eine Beibehaltung der Baulinien aussprechen, ist der Satz "Hauptgebäude müssen an die Baulinie gestellt werden." wieder in Art. 25 GBR einzufügen (vgl. auch Erwägungen IV Kap. 5.2.).

Historische Verkehrswege

Laut dem Genehmigungsentscheid vom 8 Juni 2016 ist der Verkehrsweg FR 1.5 bei Bundtels im ZNP mit der Schutzkategorie 2 darzustellen. Gemäss dem Gutachten des KGA handelt es sich dabei aber lediglich um den Schutz des Abschnittes mit Substanz. Der Verlauf ohne Substanz ist nicht zu schützen. Diese Anpassung kann gemäss dem KGA erst im Rahmen der nächsten OP-Revision vorgenommen werden. Die RUBD macht sich die Abwägung des KGA zu eigen und erwägt, dass die vorerwähnte Anpassung im Rahmen der nächsten OP-Änderung und dann ebenfalls im ZNP Landschaft (E3) vorzunehmen ist.

Naturgefahren

a. Gesamtgutachten des BRPA

Gemäss dem Gutachten des AfU sind Bereiche der Bauzone auf Art. 4188 und 4195 GB einer erheblichen Gefährdung durch Hochwasser (Heitiwilbach) ausgesetzt. Gemäss dem KantRP müssen rechtsgültige Bauzonen, die einer erheblichen Gefährdung durch Hochwasser ausgesetzt sind, ausgezont werden. Im Gesamtgutachten zur Vorprüfung wurde von dieser Auszonung abgesehen, da nach Absprache mit dem AfU davon ausgegangen wurde, dass durch die bauliche Anpassung beim Rückhaltebecken Brugeraholz eine Anpassung respektive Reduktion der Gefahrensituation erfolgen wird. Das AfU hält nun aber in seinem Gutachten fest, dass es sich bei den betroffenen Flächen auf den Art. 4188 und 4195 GB um einen Rückhalteraum handelt. Dadurch bleibt die Gefahrenkarte in diesem Raum unverändert und das AfU ist der Auffassung, dass die betroffenen Bereiche der fraglichen Parzellen ausgezont werden müssen. Auf diese neue Ausgangslage gestützt und unter Berücksichtigung der aktuellen Lage im betroffenen Sektor folgt das BRPA dem Gutachten des AfU und schlägt der RUBD die Auszonung der betroffenen Bereiche der Art. 4188 und 4195 GB vor.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass im Genehmigungsentscheid vom 8. Juni 2016 auf den Art. 4188 und 4195 GB keine Auszonung verlangt wurde und im Gesamtgutachten zur Vorprüfung vom 1. Mai 2019 vom AfU festgehalten wurde, dass diesbezüglich im Rahmen der nächsten OP-Revision die neuen Daten beim AfU beantragt und anschliessend in den ZNP integriert werden sollen. Nach Ansicht der Gemeinde handelt es sich nicht um eine "[...] neue Lage, wie dies das BRPA im Gutachten vom 20. April 2020 ausführt [...]". Die Gemeinde hält fest, "[...] dass das BRPA im Gutachten zur Vorprüfung vom 27. August 2018 bestätigt [hat], dass die Flächen nicht ausgezont werden [sollen] [...]", bestärke den Gemeinderat in dieser Einschätzung.

In seiner Stellungnahme "[fordert] der Gemeinderat [...] die RUBD auf, auf die Anordnung zur Auszonung dieser Flächen zu verzichten und im Rahmen der nächsten Gesamtrevision der OP eine Neubeurteilung vorzunehmen." Laut der Gemeinde ermögliche der neue KantRP nämlich die Forderung von Einschränkungen entsprechend dem verursachten Risiko mittels einem Perimeter mit besonderen Bestimmungen. Laut der Gemeinde wurde "die [Detailbebauungsplan] (DBP)-Pflicht [...] explizit zur Umsetzung der Gefahrenkarte bzw. des Hochwasserschutzes in der Ortsplanungsrevision festgeschrieben." Mit der Ausscheidung des Sektors D und mit den entsprechenden Baureglementbestimmungen werden die gesetzlichen Auflagen gemäss der Gemeinde vollständig erfüllt und übertroffen. Weiter erwähnt die Gemeinde, dass aktuell ein Wettbewerb als Studienauftrag für die Sektoren B bis D vorbereitet werde, dessen Ziel die Erstellung eines qualitätsvollen Gesamtkonzeptes und die Sicherstellung des Hochwasserschutzes sei. "Anlässlich des Verfahrens soll der Aspekt der Freihaltung und Umlegung der Nutzungsziffern auf die Sektoren B und C aufgezeigt und anschliessend in einem DBP festgesetzt werden." Bezüglich dem DBP-Verfahren hält die Gemeinde fest, dass "alle relevanten kantonalen Ämter zur Begutachtung aufgefordert [werden]" und dass im Rahmen dieses Planungsschrittes auch die Umsetzung der Gefahrenkarte vollumfänglich sichergestellt werde.

Aus Sicht der Gemeinde sei eine Auszonung mit der damit verbundenen Reduktion des Nutzungsmasses nicht sinnvoll, da dadurch im Vergleich mit anderen Teilflächen in der Bauzone sogar eine bedeutende Ungleichbehandlung entstehe. An anderen Orten können Flächen auch nicht überbaut werden (z.B. durch Abstandsvorschriften), das Nutzungsmass könne jedoch verwendet

werden, was bei einer Auszonung nicht mehr möglich sei. Die Gemeinde verweist in ihrer Stellungnahme darauf, dass "das durch eine Auszonung verlorengegangene Nutzungsmass [...] infolge der neuen Anforderungen hinsichtlich Innenverdichtung [...] faktisch nicht vor der nächsten Gesamtrevision kompensiert werden [könnte]." Durch die gute öV-Erschliessung und die zukünftige Langsamverkehrsverbinding in Richtung des Bahnhofs sei es aus Sicht der Gemeinde nicht im Sinne des RPG, die Ausnützung herabzusetzen. Überdies erwähnt die Gemeinde in ihrer Stellungnahme, dass "[...] der Gemeinderat der Ansicht [ist], dass der neue kantonale Richtplan in diesem Teil noch nicht rechtskräftig genehmigt ist. Ein Bezug auf diesen Richtplan im Nachgang zum Genehmigungsentscheid zur Gesamtrevision entspricht unseres Erachtens einer nicht erlaubten Verschärfung der gesetzlichen Bestimmungen."

In der Stellungnahme wird schliesslich festgehalten, dass der Gemeinderat der Ansicht sei, dass vorliegend vom BRPA neue Forderungen gestellt werden, welche im Genehmigungsentscheid von 2016 nicht gefordert worden seien und zu diesem Zeitpunkt im Verfahren nicht akzeptiert werden können.

c. Stellungnahme der Grundeigentümer von Art. 4195 GB

In ihrer Stellungnahme führen die Grundeigentümer von Art. 4195 GB aus, dass die geforderte Auszonung "[...] die Wohnnutzung einer Fläche von 1257 m² bzw. 1006 m² Geschossflächenziffer (GFZ; ohne Nachbarsparzelle 4188 GB) verhindert." Weiter erwähnen die Grundeigentümer, dass durch das revidierte RPG die Siedlungen zunächst nach innen zu entwickeln seien, bevor neue Einzonungen zulässig seien. "Im Vordergrund steht die Steigerung der Nutzerdichte innerhalb der bereits bestehenden Siedlungen. Eines der wichtigsten Mittel zur Erreichung dieses Ziel ist die bauliche Verdichtung." Deshalb werde vom RPG verlangt, dass Baulücken gefüllt, Industrie- und andere Brachen in Städten und Dörfer transformiert und unternutzte Flächen einer besseren Nutzung zugeführt werden.

Des Weiteren weisen die Grundeigentümer darauf hin, dass bereits im alten ZNP für diesen Bereich eine Bauverbotszone festgelegt wurde. Deshalb solle "[...] die verhinderte Nutzung im Rahmen der nächsten Planungsschritte auf die restliche Parzellenfläche umgelegt werden [...]." Zudem übersteige der auf die Grünfläche (Bauverbot) reduzierte Bereich die gemäss der Gefahrenkarte problematische Bereiche wesentlich. Überdies würde mit der Auszonung die Nutzung von attraktivem Wohnraum mit kurzen Wegen zu den Haltestellen des öV, zu Freizeit-, Dienstleistungs- und Einkaufsmöglichkeiten sowie zu Naherholungsgebieten verhindert. Die Grundeigentümer halten in Ihrer Stellungnahme weiter fest, dass in der Publikation "Siedlungsentwicklung nach innen", welche unter anderem vom Kanton Freiburg mitfinanziert wurde, betreffend die Verdichtung aufgefordert werde. Angesichts dieser Tatsache widerspreche die Auszonung den in dieser Publikation enthaltenen Empfehlungen. Eine mögliche Gefahr könne durch planerische Massnahmen gut entgegengehalten werden. "Die Verbotslösung durch Auszonung wäre somit lediglich Ultima Ratio."

Weiter erwähnen die Grundeigentümer in ihrer Stellungnahme, dass sie und die Grundeigentümer des Art. 4188 GB sich bewusst seien, dass die Bachtelmatte und insbesondere der Griggrain eine sensible Zone des Siedlungsgebiets darstellen und als solche zu behandeln seien. Entsprechend seien zusätzliche Aufwendungen absehbar und teilweise schon geplant. Ein Pflichtenheft für einen Studienauftrag über die gesamte Fläche sei bereits in Vorbereitung und mit dessen Schritt soll die bestmögliche Lösung für dieses Gebiet herausgearbeitet werden. Im Rahmen des späteren DBP-Verfahrens würden alle Amtsstellen ihre Gutachten erstellen und die Erhaltung der Planungsvorgaben überprüfen.

Schliesslich halten die Grundeigentümer in ihrer Stellungnahme fest, dass durch den Verzicht auf eine Auszonung die raumplanerischen Vorgaben wie die Verdichtung gegen innen entsprochen und ohne Kompromiss eine Geschossfläche von 1396 m² erhalten werde. Zudem wäre bei einer Auszonung zu prüfen, inwieweit dieser Entscheid dem Anspruch auf rechtsgleiche Behandlung widerspreche. Die Grundeigentümer hoffen, dass die RUBD zum Schluss komme, dass das Schutzziel auch ohne Auszonung erreicht werde.

d. Stellungnahme der Grundeigentümer von Art. 4188 GB

Die Grundeigentümer halten in ihrer Stellungnahme fest, dass sie erstaunt seien, dass ein Entscheid mit dieser negativen Auswirkung und einer Frist für die Stellungnahme ihnen nicht persönlich mitgeteilt werde. Der Entscheid, dass aufgrund einer erheblichen Gefährdung durch Hochwasser eine partielle Auszonung vorgenommen werden soll, sei eine schwere Verletzung der Eigentumsrechte, des Subsidiaritätsprinzips wie auch der Gemeindeautonomie und sei gegen die Grundsätze des RPG (Verdichtung). Dieser Entscheid geringschätzte auch das Verursacherprinzip. Weiter wird in der Stellungnahme festgehalten, dass die fragliche Zone seit den 1980er Jahren Gegenstand von verschiedenen Quartierplänen sei, die als gemeinsames Ziel haben, die koordinierte Erstellung einer Wohnzone mit einer ZAI, mit dem Einbezug des Baches resp. den Hochwasserrisiken. Die Bewirtschaftung des Baches sei denn auch eine alte Leier, da sich die Grundeigentümer finanziell am Bachrohr beteiligen mussten und die Behörden damals erwähnt haben, dass diese Kosten durch die Erhöhung der bebaubaren Fläche ausgeglichen würden. In jüngster Zeit habe die Gesetzgebung die Renaturierung des Baches vorgeschrieben, was erneut zu Beschränkungen führe, mit Bezug auf eine kleinere Fläche als die ZAI am vorgesehenen Ort. Die bereits realisierten Bauten im Quartier Bachtelmatte hätten die Überschwemmungsrisiken berücksichtigt. Falls neue Massnahmen notwendig erscheinen, sollte berücksichtigt werden, dass laut Hydrologen die Erhöhung der Risiken nicht aufgrund einer neuen Naturgefahr entstehe, sondern vielmehr aufgrund der bereits erstellten Gebäude in den Quartieren, von welchen Oberflächenabfluss in dieses Tal geführt werde, während dies früher auf den Feldern versickern konnte. Aufgrund des Verursacherprinzips sollten deshalb in erster Linie die Eigentümer und die Behörden die Schutzmassnahmen ergreifen, um das von ihnen verursachte Risiko zu beseitigen oder minimieren, insbesondere um Rückhaltebecken zu erstellen. Im Talgrund sei denn auch eine ZAI für Erholung und Freizeit vorgesehen, welche das Überschwemmungsgebiet bei weitem übersteige. Die Gemeinde habe als Gegenleistung für die Abtretung des Gebietes in der Schutzzone und die finanzielle Beteiligung an der Ausscheidung der ZAI angeboten, dieser Fläche Rechnung zu tragen bei der Bestimmung der GFZ auf der restlichen Fläche der Parzelle. Diese Lösung sei im GBR und den Plänen festgehalten und entspreche den Schutzzielen und jenen des RPG. Die Planungsschritte, die seit einem Jahr im Gange seien, gehen in Richtung Verdichtung und wurden in Absprache mit der Gemeinde und den Grundeigentümer der Nachbarsparzelle getroffen. Die Grundeigentümer stellen in ihrer Stellungnahme klar, dass eine Infragestellung dieser Verpflichtungen und Schritte, welche für die Grundeigentümer bereits Kosten verursacht haben, gegen die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und der Subsidiarität sowie gegen die Gemeindeautonomie verstossen würden. Ferner wird erwähnt, dass sich eine partielle Auszonung dieser Grundstücke, ohne dass diese durch den Hochwasserschutz gerechtfertigt wäre, zu einer Verringerung der Nutzungsziffer führen würde und dies obwohl sich die geplanten Bauwerke ausserhalb der Risikozone befinden. Dies würde gegen das vom RPG festgelegte Prinzip der Verdichtung verstossen. Zudem sei das Hochwasserrisiko nicht auf ein natürliches Phänomen zurückzuführen, sondern auf den Umstand, dass Baumassnahmen erlaubt wurden, von welchen Unternehmen profitiert haben (z.B. Mehrwertabgabe, Reduzierung der Landwirtschaftsfläche usw.), deshalb wäre eine Auszonung eine Enteignungsmassnahme, die zu einer Entschädigung für die

betroffenen Grundeigentümer führen sollte. Aufgrund der vorerwähnten Aspekte sprechen sich die Grundeigentümer in ihrer Stellungnahme gegen die Auszonung aus und ersuchen bei der RUBD die Genehmigung der OP, wie sie von der Gemeinde Düringen vorgeschlagen worden sei.

e. Stellungnahme des AfU

Das AfU hält in seiner Stellungnahme fest, dass dies für sie kein Problem darstellen würde, wenn diese Flächen nicht ausgezont werden. Gemäss dem AfU genügen die Nutzungseinschränkungen, welche auf diesen Flächen gelten, um zu verhindern, dass auf diesen Flächen neues Gefahrenpotential geschaffen wird. Insbesondere auch deshalb, da für diese Flächen anscheinend ein DBP erstellt werden müsse, welcher dem AfU noch zur Stellungnahme unterbreitet werde.

f. Erwägungen der RUBD

Die RUBD nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA wie auch die Stellungnahmen der Gemeinde und der Grundeigentümer und jene des AfU zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse stellt die RUBD fest, dass die Bereiche der Art. 4188 und 4195 GB, welche einer erheblichen Gefährdung durch Hochwasser (Heitiwilbach) ausgesetzt sind, innerhalb des Sektors D der KZ Bachtelmatte liegen. Im GBR wird betreffend diesen Sektor festgehalten, dass er der Nutzung als Freihaltebereich / öffentlicher Grünraum vorbehalten ist und einzig Einrichtungen für Spielplätze und öffentliche Begegnungen zulässig sind. Weiter wird für den Sektor D festgehalten, dass ein DBP zu erstellen ist. Darin seien unter anderem die notwendigen Hochwasserschutzmassnahmen zu integrieren. Gestützt auf diese Ausgangslage folgt die RUBD der fachlichen Begutachtung des AfU, dass die Nutzungseinschränkungen, welche auf diesen Flächen gelten, genügend sind, um zu verhindern, dass ein neues Gefahrenpotenzial geschaffen wird. Darauf gestützt sieht die RUBD keine Auszonung der fraglichen Bereiche auf den Art. 4188 und 4195 GB vor und sieht die Genehmigung der darauf liegenden KZ Bachtelmatte vor.

Waldareal

Entsprechend dem Gutachten des WaldA sind auf Art. 7457 GB (Bereich "Birchhölzli") die Grenzen des Waldareals zu korrigieren und die Bodenbedeckung im ZNP so an den aktuellsten Stand des Katasterplans anzupassen. Weiter sind die Bodenbedeckung im ZNP auf Art. 7403 GB (Bereich "Brugeraholz") ebenfalls zwecks Korrektur der Grenzen des Waldareals anzupassen. Das WaldA erwähnt in seinem Gutachten weiter, dass in den Bereichen "Santihans" und "Birchhölzli" die festgestellten Waldgrenzen gemäss den Entscheiden der Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft vom 26. Juni 2005 und vom 31. Mai 2006 im ZNP korrekt einzutragen sind. Da diese Forderungen aber nicht Gegenstand des Genehmigungsentscheids von 2016 waren, erwägt die RUBD, dass diese Korrekturen erst im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen sind.

Betreffend die vom WaldA geforderte Korrektur der Legende des ZNP folgt die RUBD dem Gesamtgutachten des BRPA, dass der Wald bei der nächsten OP-Revision unter "weitere Zonen" zu verschieben ist, da das Waldareal der Waldfeststellung entspricht, die verbindlich ist.

Grundwasserschutz

Laut dem Gutachten des AfU sind die Grundwasserschutzzonen der Grundwasserfassungen "Jetschwil" und "Mariahilf" in beide ZNP (E1 und E3) einzutragen. Zudem seien die einzelnen Grundwasserschutzzonen S1, S2 und S3 klar voneinander abzugrenzen, um Missverständnisse zu vermeiden. Schliesslich seien die im ZNP eingezeichneten provisorischen Grundwasserschutzzonen

dem AfU in digitaler Form zu übermitteln. Bezüglich dieser vorerwähnten Forderungen macht sich die RUBD die Abwägung des BRPA zu eigen: Da diese Forderungen nicht Teil des Genehmigungsentscheids von 2016 waren, sind diese Anpassungen erst im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen. Die betreffenden Anpassungen sind dann sowohl im ZNP Siedlung (E1) wie auch im ZNP Landschaft (E3) vorzunehmen.

3.3.1. Zonennutzungsplan Siedlung – Detailvermessung Zonenabgrenzungen (E1a)

Laut dem Genehmigungsentscheid von 2016 sollte die Gemeinde auf dem ZNP Siedlung noch die genaue Bemassung der Bauzone auf den Art. 4762, 6579, 6975, 7328 und 7418 GB vermerken. Die RUBD nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen des Dossiers zur Schlussprüfung die Gemeinde dieser Forderung teilweise nachgekommen ist und verweist auf das Gesamtgutachten des BRPA: Im Dokument E1a "Zonennutzungsplan Siedlung – Detailvermessung Zonenabgrenzung" sind die vorerwähnten und zusätzliche Vermessungen zwar dargestellt, jedoch teilweise mithilfe von Koordinaten festgelegt. Dadurch ist die Vermessung nicht direkt in Metern ablesbar. Die Gemeinde soll die Vermessungen in Meter angeben, wie sie dies z.B. auf Plan B des Dokumentes E1a gemacht hat. Schliesslich macht sich die RUBD die Abwägung des BRPA zu eigen und erwägt, dass diese Anpassung erst im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen ist.

Die RUBD stellt zudem fest, dass die Prüfung und Genehmigung dieser Detailpläne ausschliesslich die Detailvermessung der Zonenabgrenzungen betrifft. Demnach sieht die Direktion vor, einzig die Detailvermessung der Zonenabgrenzungen zu genehmigen, mit der Bedingung, dass die vorerwähnte Anpassung im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen ist. Für weitere verbindliche Inhalte der Nutzungsplanung ist der ZNP massgebend.

3.3.2. Gefahrenkarte Siedlung (E2)

Naturgefahren

Das AfU erwähnt in seinem Gutachten, dass bei Brugeraholz (Heitiwilbach) ein Rückhaltebecken besteht, welches noch baulich angepasst wird. Die Anpassung wird Auswirkungen auf die Gefahrenkarte haben. Die RUBD wägt ab, dass bei der nächsten OP-Revision die Gemeinde deshalb die neuen Daten beim AfU beantragen und in den ZNP integrieren soll.

3.3.3. Zonennutzungsplan Landschaft (E3)

Darstellung und Raumbedarf der Gewässer

a. Gesamtgutachten des BRPA

Im Genehmigungsentscheid von 2016 und im Gesamtgutachten zur Vorprüfung von 2018 wurde verlangt, dass im ZNP Landschaft beim Bundtelsbach innerhalb des Weilers noch Korrekturen zum Raumbedarf der Gewässer vorgenommen werden. Das AfU weist in seinem Gutachten erneut darauf hin, dass die verlangten Angaben zum Raumbedarf der Gewässer noch fehlen. Beidseitig des bestehenden Bachrohrs ist nur die Baudistanz von 4 m eingezeichnet, aber kein Raumbedarf der Gewässer. Im ZNP soll innerhalb des Weilers Bundtels nebst der Baudistanz von 4 m ein Raumbedarf von jeweils 9 m beidseitig des Bachrohrs eingezeichnet werden.

Weiter wurde im Genehmigungsentscheid vom 8. Juni 2016 erwogen, dass der noch nicht definitive Verlauf der projektierten Gewässerläufe nur im GemRP und nicht im ZNP dargestellt werden soll. Der vom AfU im Rahmen der Vorprüfung verlangten Forderung, den Raumbedarf der projektierten

Gewässerläufe im ZNP zumindest als "Hinweis" einzuzeichnen, soll nicht nachgegangen werden. Die Gemeinde hat die Forderung des AfU jedoch realisiert und die projektierten Gewässerläufe auf dem ZNP dargestellt und unter dem Legendenpunkt "Hinweis" aufgeführt. Da im Genehmigungsentscheid von 2016 jedoch gefordert wurde, dass die projektierten Gewässerläufe nur im GemRP jedoch nicht im ZNP dargestellt werden sollen, soll die Gemeinde diese aus dem ZNP streichen.

Im Genehmigungsentscheid von 2016 wurde ferner ebenfalls erwogen, dass der noch nicht definitive Verlauf der projektierten Gewässerläufe nur im GemRP und nicht im ZNP darzustellen ist. Die projektierten Gewässerläufe sollen deshalb auch nicht als Hinweis auf dem ZNP dargestellt werden. Dementsprechend soll in der Legende der Absatz "Projektierter neuer Gewässerverlauf: Raumbedarf Gewässer" aus der Legende gelöscht werden.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme aus, dass aufgrund des sistierten Genehmigungsentscheides zu den Weilerzonen die Grundlage für eine korrekte Darstellung des Gewässerraumes in Bundtels fehle. Der Gemeinderat sei der Auffassung, dass eine Anpassung der Darstellung zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der Planbeständigkeit keinen Sinn mache, da die RUBD bis anhin keinen Entscheid über die sistierten Weilerzonen gefällt habe. Schliesslich wird von der Gemeinde festgehalten, dass sich weder das BRPA noch das AfU in seinen Gutachten zu diesen Erwägungen des Gemeinderates äussern. Deshalb schlägt der Gemeinderat der RUBD vor, die Korrektur zum Gewässerraum nach erfolgtem Entscheid über die Weilerzonen vorzunehmen und die öffentliche Auflage könnte gleichzeitig mit den Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen betreffend die Weilerzonen erfolgen.

c. Stellungnahme des AfU

Das AfU hält in seiner Stellungnahme fest, dass gemäss Art. 25 des Gewässergesetzes der Gewässerraum über den ZNP definiert werde. Der Gewässerraum sei in der Gemeinde Düringen festgelegt, insbesondere auch für den Gewässerabschnitt im Weiler Bundtels. Die Informationen über den Gewässerraum müssen sobald sie bekannt seien, bei der ersten Gelegenheit in die Nutzungspläne integriert werden, damit die betroffenen Grundeigentümer über die Sachlage informiert seien. Ferner hält das AfU fest, dass wie in seinem Gutachten vom 16.02.2017 zur Vorprüfung erwähnt, im Weiler Bundtels entlang des Bachrohrs von einem Gewässerraum abgesehen werden könne (und nur noch eine Baudistanz von 4m zum Rohr eingetragen werden), wenn für das Gewässer ein "Raumbedarf für einen projektierten neuen Gewässerverlauf" verbindlich im ZNP festgelegt werde.

d. Erwägungen der RUBD

Die RUBD nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch die fachliche Begutachtung des AfU zur Kenntnis. In der Tat hat die RUBD bis zum jetzigen Zeitpunkt keinen Entscheid über die sistierten Weilerzonen gefällt. Aufgrund dieser Tatsache wägt die RUBD ab, dass die Gemeinde erst im Rahmen der Anpassung der OP aufgrund des Entscheides über die Weilerzonen die Korrektur des fraglichen Gewässerraumes vornehmen soll. Dadurch können die beiden Verfahren koordiniert werden.

Bezüglich der Bedingung des AfU betreffend die projektierten Gewässerläufe macht sich die RUBD ebenfalls die Abwägung des BRPA zu eigen: Die projektierten Gewässerläufe sind nur im

GemRP jedoch nicht im ZNP darzustellen. Die damit verbundenen Korrekturen sind von der Gemeinde vorzunehmen.

3.3.4. Raumbedarf für Fliessgewässer

Die RUBD stellt fest, dass die Prüfung und Genehmigung dieser Detailpläne ausschliesslich die Darstellung und den Raumbedarf der Gewässer betrifft. Demnach sieht die Direktion vor, einzig die Darstellung des Raumbedarfs der Fliessgewässer zu genehmigen. Für weitere verbindliche Inhalte der Nutzungsplanung ist der ZNP massgebend.

3.3.5. Formelle Korrektur

Bezüglich der formellen Korrektur des Namens der Materialausbeutungszone (MAZ) IV "Chiemi" wägt die RUBD ab, dass diese Anpassung umzusetzen ist.

4. Detailbebauungsplan (DBP)

a. Gesamtgutachten des BRPA

Im Genehmigungsentscheid von 2016 hat die RUBD festgestellt, dass verschiedene rechtsgültige DBP vorkommen, welche nur eine oder wenige unbebaute Parzellen umfassen. Sie hat deshalb der Gemeinde empfohlen, diese DBP zu prüfen und unter Umständen aufzuheben. Die Gemeinde sieht nun im Rahmen der Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen die Aufhebung dieser sieben DBP vor: "Oberdorfmatte", "Baumgarten", "Obereinschlag", "Sandacher Nord", "Bahnhofplatz 1 - Raiffeisenbank", "Duens 1" und "Bahnhofstrasse 17". Die Aufhebung der vorerwähnten DBP wird vom BRPA positiv begutachtet.

Die DBP "Düdingen Plus" und "Briegli Park" wurden beide am 16. Juni 2016 genehmigt somit anschliessend an die Genehmigung der Gesamtrevision der OP. Auf dem ZNP sind diese zwei DBP nicht als genehmigte DBP eingezeichnet. Obwohl dies im Rahmen der Vorprüfung nicht erwähnt wurde, soll die Gemeinde aufgrund der weiteren Anpassungen, die im ZNP vorgenommen werden müssen, die zwei vorerwähnten DBP auf dem ZNP als "genehmigte" DBP darstellen und im GBR die damit verbundenen notwendigen Anpassungen vornehmen.

Die Gemeinde hat im Rahmen der OP-Revision ebenfalls entschieden, den DBP "Linde" aufzuheben. Diese Aufhebung wurde publiziert. Im GBR sollte dieser DBP "Linde" noch als aufgehoben deklariert werden.

Die beibehaltenen DBP sind weiterhin an die gültige kantonale Gesetzgebung anzupassen. Für Informationen steht das BRPA zur Verfügung.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass sie davon ausgehe, dass mit der Forderung betreffend die Korrekturen im GBR zu den genehmigten DBP "Düdingen Plus" und "Briegli Park" die Aufführung der beiden DBP in der Tabelle unter Art. 7 Ziff. 3 Abs. 1 des Planungs- und Baureglements (PBR) gemeint sei. Einen weiterführenden Anpassungsbedarf im PBR könne der Gemeinderat nicht erkennen. Betreffend die Anpassung der weiterhin gültigen DBP an die gültige kantonale Gesetzgebung verweist die Gemeinde auf die Ausführungen zu Art. 7 PBR.

c. *Erwägungen der RUBD*

Gestützt auf das positive Gesamtgutachten des BRPA sieht die RUBD vor, die Aufhebung der DBP "Oberdorfmatte", "Baumgarten", "Obereinschlag", "Sandacher Nord", "Bahnhofplatz 1 - Raiffeisenbank", "Duens 1" und "Bahnhofstrasse 17" zu genehmigen.

Betreffend die DBP "Düdingen Plus" und "Briegli Park" folgt die RUBD dem Gesamtgutachten des BRPA, dass die zwei vorerwähnten DBP auf dem ZNP als "genehmigte" DBP darzustellen sind und im GBR die damit verbundenen notwendigen Anpassungen vorzunehmen sind. In der Tat stellt die Anpassung im GBR einzig die Aufführung der beiden DBP in Art. 7 Ziff. 3 Abs. 1 GBR dar.

Die beibehaltenen DBP sind noch an die gültige kantonale Gesetzgebung anzupassen. Die in Art. 175 RPBG festgesetzte Frist ist am 31. Dezember 2014 abgelaufen. Daher wird dringend empfohlen, diese Anpassung vorzunehmen, ansonsten könnten Baugesuche dem kantonalen Recht zuwiderlaufen und gestützt darauf nicht mehr bewilligt werden. Dabei werden auch die allfälligen Anpassungen der DBP aufgrund dieser Gesamtrevision der OP vorzunehmen sein (vgl. Erwägung IV Kap. 5.).

5. **Gemeindebaureglement**

5.1. **Allgemeines**

Das GBR ist gemäss den Gutachten der unter Erwägung III. aufgelisteten Amtsstellen und Organe zu bearbeiten, sofern nachfolgend nicht anders entschieden wird.

Das GBR der Gesamtrevision der OP von 2016 gilt weiterhin für diejenigen Elemente des Reglements, die nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung der OP gewesen sind.

Die RUBD folgt dem Gesamtgutachten des BRPA und begrüsst, dass die Korrekturen und Ergänzungen der OP, die im Genehmigungsentscheid der RUBD vom 8. Juni 2016 gestellt wurden, zu einem grossen Teil übernommen worden sind.

Folgende Anpassungen sind im GBR noch vorzunehmen (~~zu streichen~~; zu ergänzen):

5.2. **Nach Artikel**

Art. 7 *Detailbebauungsplan (DBP)*

a. Gesamtgutachten des BRPA

Ziff. 2 Abs. 3: Im letzten Satz des dritten Absatzes wird neu bestimmt, dass die Bau- und Erschliessungsniveaus pro Sektor festgelegt werden. Diese Bestimmung war anlässlich der Genehmigung der Gesamtrevision in Art. 9 Ziff. 5 Abs. 3 GBR enthalten. Die Gemeinde hat insofern die im Genehmigungsentscheid von 2016 geforderte Verschiebung vorgenommen. Es ist jedoch nicht ganz klar, weshalb dies pro Sektor festgelegt wird und was mit Sektor genau gemeint ist (pro Sektor = pro DBP; oder pro Sektor = pro Sektor eines DBP). Da die Bestimmung anhand des jeweils eingereichten Dossiers des DBP rechtskonform angewandt werden kann, besteht insofern nur ein geringes Problem bei der konkreten Rechtsanwendung. Eine Präzisierung soll zur Sicherstellung der Rechtssicherheit dennoch im Rahmen der nächsten OP-Revision durch die Gemeinde ergänzt werden.

Ziff. 3 (teilweise) und 4: Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass die Gemeinde im Rahmen der Schlussprüfung neu die Ziffer 4 "Übergangsbestimmungen" ins Dossier eingefügt hat. Für die in dieser Ziffer 4 aufgeführten DBP sollen bis zu deren Überarbeitung (Anpassung an die neue Gesetzgebung) hinsichtlich der Überbauungsziffern (ÜZ) und anstelle der Ausnützungsziffern die GFZ der jeweiligen Zonenvorschriften gelten. Die Gemeinde erklärt diese Übergangsbestimmung im erläuternden Bericht als notwendig, da die Umrechnung der alten Ausnützungsziffer zur neuen GFZ dazu führe, dass die maximale GFZ tiefer zu liegen kommt, als dies ohne DBP in derselben Bauzone der Fall wäre. Ähnlich verhalte es sich bei der ÜZ. Damit könne den raumplanerischen Zielen einer Verdichtung nach Innen nicht Rechnung getragen werden.

Das BRPA möchte diesbezüglich festhalten, dass in Art. 175 RPBG vorgesehen ist, dass die OP innerhalb von 5 Jahren nach Inkrafttreten des RPBG an die neue Gesetzgebung angepasst werden soll. Die im Anhang des RPBG vorhandene Liste, welche aufzeigt, für welche Ausnützungsziffern welche GFZ gilt, ist die einschlägige Übergangsbestimmung für altrechtliche Nutzungsziffern.

Grundsätzlich setzt das Gesetz in Art. 175 RPBG somit eine fristgerecht zu erfolgende Anpassung der OP voraus. Die Übergangsbestimmung dient nur als Übergangslösung. Von Gesetzes wegen ist es nicht vorgesehen, dass eine Gemeinde einen selbstständigen Artikel mit eigenständigen Übergangsbestimmungen im GBR einführen kann, welche die gesetzliche Lösung quasi ersetzen würde. Eine solche eigenmächtige Regelung würde Art. 175 RPBG vielmehr sogar unterlaufen, der ja gerade eine Anpassung der OP fordert.

Art. 175 RPBG regelt die Handhabung der altrechtlichen Nutzungsziffern insofern abschliessend. Eine gemeindeeigene Übergangsbestimmung ist nicht zulässig.

Im Übrigen wurde bereits im Rahmen der Genehmigung von 2016 erwähnt, dass die Gemeinde die gültigen DBP an die neue kantonale Gesetzgebung anzupassen hat. Auf die vorerwähnten Gründe gestützt schlägt das BRPA der RUBD vor, die neu eingefügten Übergangsbestimmungen von Ziff. 4 und den damit zusammenhängenden letzten Satz von Ziff. 3 nicht zu genehmigen.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Art. 7 Ziff. 3 (teilweise) und 4: Die Gemeinde erläutert in ihrer Stellungnahme, dass die in Art. 175 RPBG vorgesehene Übergangsfrist für die Anpassung der verbleibenden DBP an die neue Gesetzgebung nicht in Frage gestellt werde. Die Gemeinde hält fest, dass eine Anpassung von 18 DBP an die neue Gesetzgebung innerhalb von 5 Jahren "[...] schlicht illusorisch ist". Weiter verweist die Gemeinde in ihrer Stellungnahme auf den Umstand, dass der für eine Überarbeitung dieser DBP nötige Abschluss der Gesamtrevision der OP seit mehreren Jahren aus verschiedenen Gründen, die sich nicht im Einflussbereich der Gemeinde befinden, nicht erfolgte. Zudem wird von der Gemeinde erwähnt, dass "[...] die übrigen OP-Dossiers (u. a. DBP-Verfahren) nur unwesentlich kürzerer Bearbeitungszeiten durch die kantonalen Amtsstellen aufweisen, als die Gesamtrevisionsdossiers." Ferner fehle es an konkreten Vorgaben hinsichtlich des minimalen Überarbeitungsgrades der noch nicht an das neue Gesetz angepassten DBP und von Seiten des BRPA erfolgten auf informelle Anfrage der Gemeinde Düringen bisher keine präzisen Angaben über die Art und den Umfang der notwendigen Überarbeitung. Deshalb müsse die Gemeinde die Überarbeitung einzeln und nach bestem Wissen vornehmen und das Resultat der Vorprüfung abwarten, bis weitergearbeitet werden könne. Aufgrund der Bearbeitungszeit, gehe die Gemeinde von bis zu 10 Jahren aus, bis die an die neue Gesetzgebung anzupassenden DBP genehmigt seien. Ferner hält die Gemeinde fest, dass die von ihr vorgeschlagene Übergangsbestimmung zwar nicht im Gesetz vorgesehen sei, ihr stehe aber auch nichts entgegen, da sie die Anpassung der DBP an die

neue Gesetzgebung nicht ersetze. Das Ziel sei lediglich, dass dieselbe Nutzungsdichte ermöglicht werde, welche bei der Aufhebung eines DBP ohnehin möglich wäre, jedoch ohne die übrigen DBP-Regelungen aufzuheben. Dadurch sollen bis zur Genehmigung der nötigen Anpassungen der DBP sichergestellt werden, dass den in der Bundesgesetzgebung festgelegten raumplanerischen Zielen möglichst Rechnung getragen werde. Die Gemeinde hält ferner fest, dass "[...] [sie] überrascht [sei], dass diese Erwägung des Gemeinderates aufgrund einer - nach unserer Auffassung - einseitigen Interpretation, der im RPBG vorgesehenen Übergangsfristen für DBP zum Anlass genommen wird, die vorgeschlagene Übergangsbestimmung nicht zu genehmigen."

Schliesslich ersucht die Gemeinde die Genehmigung der vorgeschlagenen Übergangsbestimmung, damit sichergestellt werden könne, dass bis zur Überarbeitung der DBP nicht noch mehr Bausünden als notwendig begangen werden.

c. Erwägungen der RUBD

Ziff. 2 Abs. 3: Die RUBD folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA: Im letzten Satz des dritten Absatzes wird neu bestimmt, dass die Bau- und Erschliessungsniveaus pro Sektor festgelegt werden. Diese Bestimmung war anlässlich der Genehmigung der Gesamtrevision in Art. 9 Ziff. 5 Abs. 3 GBR enthalten. Die Gemeinde hat insofern die im Genehmigungsentscheid von 2016 geforderte Verschiebung vorgenommen. Es ist jedoch nicht ganz klar, weshalb dies pro Sektor festgelegt wird und was mit Sektor genau gemeint ist (pro Sektor = pro DBP; oder pro Sektor = pro Sektor eines DBP). Da die Bestimmung anhand des jeweils eingereichten Dossiers des DBP rechtskonform angewandt werden kann, besteht insofern nur ein geringes Problem bei der konkreten Rechtsanwendung. Darauf gestützt wägt die RUBD ab, dass eine Präzisierung zur Sicherstellung der Rechtssicherheit dennoch im Rahmen der nächsten OP-Revision durch die Gemeinde zu ergänzen ist.

Ziff. 3 (teilweise) und 4: Die Direktion nimmt für ihre Entscheidung sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch das Gesamtgutachten des BRPA zur Kenntnis. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die Anpassung von 18 DBP an die gültige Gesetzgebung innerhalb von 15 Jahren nicht möglich sei und dass durch die Übergangsbestimmungen trotzdem den raumplanerischen Zielen Rechnung getragen werden könne. Zudem sollen diese Übergangsbestimmungen nicht die Anpassung der DBP an die neue Gesetzgebung ersetzen. Die RUBD stellt fest, dass die Anpassung von 18 DBP an die neue Gesetzgebung tatsächlich eine grosse Herausforderung darstellt. Die zu erfolgende Anpassung der DBP beinhaltet denn auch nicht nur eine Anpassung der Nutzungsziffern, sondern soll insgesamt erfolgen. Die von der Gemeinde getroffene Regelung ist jedoch aus den nachfolgenden Gründen nicht rechtskonform:

Zum einen ist übereinstimmend mit dem BRPA festzustellen, dass das Gesetz in Art. 175 RPBG nur deshalb Übergangsbestimmungen einräumt, weil in absehbarer Zeit eine fristgerecht zu erfolgende Anpassung der OP erfolgen soll. Die im Anhang des RPBG vorhandene Liste, welche die GFZ für die altrechtlichen Nutzungsziffern enthält, soll dementsprechend nur als Übergangslösung dienen. Von Gesetzes wegen ist es nicht vorgesehen, dass eine Gemeinde einen selbstständigen Artikel mit eigenständigen Übergangsbestimmungen in ihr GBR einführt, welche diese gesetzliche Lösung ersetzt. Eine solche eigenmächtige Regelung würde Art. 175 RPBG geradezu unterlaufen, der ja eine Anpassung der OP fordert. Art. 175 RPBG regelt die Handhabung der altrechtlichen Nutzungsziffern insofern abschliessend. Eine gemeindeeigene Übergangsbestimmung ist bereits aus dem Grund nicht zulässig.

Zum anderen kommt hinzu, dass die von der Gemeinde getroffenen Übergangsbestimmungen eine Erhöhung der Nutzungsziffern zur Folge haben. Dadurch müssen hinsichtlich der betroffenen DBP weitere Überlegungen betreffend Konzept, Ziele, Grundsätze und Gestaltung analysiert werden. Eine davon losgelöste vorgreifende Erhöhung der Nutzungsziffern greift grundlegend in die betroffenen DBP ein und ist ohne diese weitergehenden Überlegungen nicht zweckmässig, denn dies kann dazu führen, dass die betreffenden Quartiere nicht raumplanerisch sinnvoll überbaut werden. Das RPG sieht zwar vor, dass die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt werden soll, dies jedoch insbesondere unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität und der zweckmässigen Nutzung der bestehenden Bauzonen.

Im Übrigen wurde, wie vom BRPA erwähnt, bereits im Rahmen der Genehmigung von 2016 festgelegt, dass die Gemeinde die gültigen DBP an die neue kantonale Gesetzgebung anzupassen hat. Die von ihr getroffene Übergangslösung läuft dieser Bedingung zu wider.

Auf die vorerwähnten Gründe gestützt sieht die RUBD vor, die neu eingefügten Übergangsbestimmungen von Art. 7 Ziff. 4 GBR und den damit zusammenhängenden letzten Satz von Ziff. 3 GBR nicht zu genehmigen.

Art. 8 Sektor mit Detailerschliessungsbewilligung (DEB)

Allgemeines: Gemäss Art. 8 GBR sind im ZNP die Sektoren mit einer erforderlichen DEB bezeichnet. Zum Zeitpunkt der Vorprüfung war für Art. 4933 GB bereits ein Baugesuch für den Neubau von 6 Einfamilienhäusern mit Autounterstand und Erdsondenheizung hängig. Das Projekt wurde mit Entscheid des Oberamtmanns des Sensebezirks am 10. Dezember 2019 bewilligt. Die RUBD folgt dem Gesamtgutachten des BRPA, weshalb bei der nächsten Anpassung der OP zu prüfen ist, ob die Erschliessung erstellt wurde. Falls dies der Fall ist, muss das Gebiet nicht mehr als solches im ZNP bezeichnet werden.

Art. 10 Naturgefahren

a. Gesamtgutachten des BRPA

Allgemeines: Die NGK empfiehlt in ihrem Gutachten, die Bezeichnung der Gefahrenstufen im GBR bei nächster Gelegenheit in Sektoren umzubenennen. Dies aus dem Grund, da die Bezeichnungen der Gefahrenstufen im GBR nicht mit der Legende auf dem ZNP übereinstimmen. Das BRPA wägt diesbezüglich ab, dass es bereits im Rahmen des vorliegenden Verfahrens eine dementsprechende formelle Korrektur vornehmen kann.

Ziff. 6 Abs. 2: Im Gesamtgutachten zur Vorprüfung wurde erwähnt, dass der letzte Aufzählungspunkt über die Kleinbauten und Anbauten folgendermassen präzisiert werden soll: "~~Kleinbauten und Anbauten gemäss Art. 61 Abs. 1 und 2 PBR~~, Gewisse Bauten von geringer Bedeutung gemäss Art. 85 des Ausführungsreglements zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR), sofern dadurch die Risiko- und Gefahrenlage nicht verstärkt wird". Übereinstimmend mit unserer Feststellung anlässlich der genannten Vorprüfung ist auch vorliegend festzuhalten, dass diese Forderung nicht Gegenstand des Genehmigungsentscheids der RUBD vom 8. Juni 2016 war und deshalb im Rahmen der nächsten OP-Revision umgesetzt werden soll.

Ziff. 7: Nach Abschluss der Feststellung der Gefahrenlage durch Hochwasser kann festgehalten werden, dass der Erhaltungsperimeter nur Gebiete betreffen wird, die in der Bauzone liegen. Die Regelung erscheint demnach, angesichts dessen, dass der Perimeter nur Bauzonen betreffen wird, nicht sachgemäss. Es braucht in der Bauzone keine Sonderbewilligung der RUBD. Die Gemeinde

soll dies anpassen. Sie soll die Vorschriften des Perimeters zudem direkt detailliert in Art. 10 Ziff. 7 oder in den jeweiligen Artikeln zu den betroffenen Bauzonentypen spezifizieren. Es bedarf besonderer Bestimmungen für die Erhaltung des Bestehenden. Darauf wurde anlässlich der Genehmigung der RUBD von 2016 und im Gesamtgutachten zur Vorprüfung vom 27. August 2018 betreffend die Art. 26, 29, 30 und 31 GBR hingewiesen. Es wird an dieser Stelle nochmals daran erinnert, dass die besonderen Bestimmungen für die im ZNP auszuscheidenden Perimeter nur die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz erlauben sollen.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Ziff. 7: Die Gemeinde stellt in ihrer Stellungnahme fest, dass die Bemerkungen des BRPA bezüglich des Verweises auf Art. 136 RPBG schlüssig seien, jedoch im Rahmen der Vorprüfung vom BRPA verlangt wurden. Der Gemeinde sei es nicht klar, "[...] inwieweit die formulierten Vorschriften für die Perimeter zum Erhalt des Bestehenden weiter durch besondere Bestimmungen detailliert werden sollen und können, da die Vorschrift darin besteht, dass nur der Erhalt des Bestehenden in diesen Perimetern erlaubt ist." Gemäss der Gemeinde sei dadurch vollständig erklärt, was innerhalb dieser Perimeter möglich sei und zudem sei diese konkrete Formulierung vom BRPA anlässlich der Vorprüfung verlangt worden. Ferner wird erwähnt, dass in den Gutachten der NGK und des AfU diesbezüglich ebenfalls keine anderslautenden Bemerkungen enthalten waren. Die Gemeinde hält fest, dass wenn das BRPA diesbezüglich zu einer anderen Einschätzung komme, die Gemeinde das BRPA einlade, diesen Punkt ausführlicher zu erklären und zu erläutern, auf welcher gesetzlichen Grundlage eine weitergehende Formulierung der Bestimmung verlangt werde. Schliesslich ersucht die Gemeinde auf eine detailliertere Formulierung der besonderen Vorschriften zu verzichten und in Art. 10 Ziff. 7 PBR nur die Bestimmungen mit dem Verweis auf Art. 136 RPBG zu genehmigen.

c. Stellungnahme des AfU

Ziff. 7: Das AfU hält in seiner Stellungnahme fest, dass ausserhalb der Siedlungsgebiete die Gefahrenstufe nicht bestimmt worden sei, lediglich die Gefahrenhinweiszone. Dadurch könne somit nicht ausgeschlossen werden, dass auch Flächen ausserhalb des Siedlungsgebietes einer erheblichen Gefährdung ausgesetzt seien. Deshalb solle in einem Artikel zum Erhaltungsperimeter festgehalten werden, dass auf diesen Flächen nur die "Erhaltung der bestehenden Bausubstanz erlaubt ist". Weitere Vorgaben zum Erhaltungsperimeter seien dem AfU nicht bekannt.

d. Erwägungen der RUBD

Allgemeines: Betreffend die Umbenennung der Bezeichnung der Gefahrenstufen in Sektoren im GBR beauftragt die RUBD das BRPA diese formelle Korrektur direkt im GBR vorzunehmen.

Ziff. 6 Abs. 2: Die RUBD stützt sich auf das Gesamtgutachten des BRPA und erwägt, dass der letzte Aufzählungspunkt über die Kleinbauten und Anbauten im Rahmen der nächsten OP-Revision folgendermassen zu präzisieren ist: "~~Kleinbauten und Anbauten gemäss Art. 61 Abs. 1 und 2 PBR,~~ Gewisse Bauten von geringer Bedeutung gemäss Art. 85 des Ausführungsreglements zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR), sofern dadurch die Risiko- und Gefahrenlage nicht verstärkt wird".

Ziff. 7: Auch hier nimmt die Direktion das Gesamtgutachten des BRPA sowie die Stellungnahme der Gemeinde und des AfU zur Kenntnis. Das AfU hält fest, dass ausserhalb der Bauzone nur eine Gefahrenhinweiszone definiert worden sei und deshalb die exakte Gefahrenstufe nicht bestimmt

worden ist. Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA stellt die Direktion jedoch fest, dass der Erhaltungssperimeter nur Gebiete betreffen wird, die in der Bauzone liegen. Da es in der Bauzone keine Sonderbewilligung der RUBD benötigt, hat die Gemeinde Art. 10 Ziff. 7 GBR dahingehend anzupassen, als dass sie dies streicht. Was die baulichen Einschränkungen betrifft, so führt die Gemeinde in ihrer Stellungnahme im Wesentlichen aus, dass im Rahmen der Vorprüfung nur verlangt wurde, dass die Bestimmung lediglich mit dem Satz "In diesem Perimeter ist grundsätzlich nur die Erhaltung des Bestehenden erlaubt" ergänzt wird. In der Tat wurde im Rahmen der Vorprüfung keine weitere Präzisierung verlangt. Damit es bei der Umsetzung dieser Bestimmungen jedoch nicht zu Rechtsunsicherheiten kommt, folgt die RUBD dem Gesamtgutachten des BRPA, wonach es eine detailliertere Regelung für die Erhaltung des Bestehenden bedarf. Die Gemeinde hat deshalb möglichst genau auszuführen, was unter dem Erhalt des Bestehenden verstanden wird. Allenfalls rechtfertigt sich eine Regelung analog derjenigen der Besitzstandsgarantie. Die Vorschriften des Perimeters sind direkt detailliert in Art. 10 Ziff. 7 GBR oder in den jeweiligen Artikeln zu den betroffenen Bauzonentypen zu spezifizieren. Die RUBD lädt die Gemeinde ein, dies direkt mit dem AfU zu koordinieren.

Art. 25 Kernzone 3 (K3)

a. Gesamtgutachten des BRPA

Allgemein: Im Rahmen des Dossiers zur Schlussprüfung hat die Gemeinde den Satz "Hauptgebäude müssen an die Baulinie gestellt werden." gänzlich aus dem Reglement gestrichen. Im ZNP hat die Gemeinde jedoch noch Baulinien definiert und verweist beim Legendenpunkt "Baulinie" auch auf Art. 25 GBR. Damit es bei der Umsetzung nicht zu Unstimmigkeiten kommt, soll die Gemeinde, sollte sie sich für eine Beibehaltung der Baulinien aussprechen, den Satz "Hauptgebäude müssen an die Baulinie gestellt werden." wieder in Art. 25 GBR einfügen.

Ziff. 4 Abs. 2: Im Genehmigungsentscheid von 2016 wurde festgehalten, dass diese Bestimmungen eher als Ziele und Grundsätze für die Erarbeitung von DBP gelten, da ihr Charakter keine konkreten Bauvorschriften festlegt. Der Absatz sei aus Art. 25 GBR zu streichen. Es bleibe jedoch der Gemeinde überlassen, Abs. 2 beizubehalten, indem sie ihn mit dem Titel "Ziele und Grundsätze für die Erarbeitung von Detailbebauungsplänen" überschreibe. Im Dossier zur Schlussprüfung hat die Gemeinde die gleiche Formulierung wie im Genehmigungsdossier von 2016 ins GBR eingefügt. Deshalb soll die Gemeinde diesen Absatz aus dem Reglement streichen. Es bleibt ihr überlassen, sich für eine Beibehaltung auszusprechen und den Absatz mit dem Titel "Ziele und Grundsätze für die Erarbeitung von Detailbebauungsplänen" zu überschreiben.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Allgemein: Die Gemeinde erläutert in ihrer Stellungnahme, dass im ZNP für die KZ3 tatsächlich keine Baulinien eingetragen seien, jedoch in der Legende fälschlicherweise Art. 25 PBR aufgeführt worden sei. Die Gemeinde bittet die RUBD anlässlich der Genehmigung eine formelle Korrektur vorzunehmen und Art. 25 PBR aus der Legende des ZNP Siedlung (E1) zu entfernen.

Ziff. 4 Abs. 2: Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass sie die Streichung der Ziff. 4 Abs. 2 bevorzuge.

c. Erwägungen der RUBD

Allgemein: Die RUBD nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch das Gesamtgutachten des BRPA zur Kenntnis. Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass auf

dem ZNP keine Baulinien vorhanden seien und Art. 25 PBR in der Legende fälschlicherweise aufgeführt worden sei. Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA und nach eingehender Analyse stellt die RUBD jedoch fest, dass im ZNP in der KZ3 noch Baulinien vorhanden sind. Darauf gestützt ist von der Gemeinde zu entscheiden, ob sie an diesen Baulinien festhalten will oder nicht (vgl. Erwägung IV, Kap. 3.3.). Sollte sich die Gemeinde somit im Rahmen der Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen für die Beibehaltung der Baulinien aussprechen, ist der Satz "Hauptgebäude müssen an die Baulinie gestellt werden." wieder in Art. 25 GBR einzufügen, damit es bei der Umsetzung nicht zu Unstimmigkeiten kommt.

Ziff. 4 Abs. 2: Die RUBD begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und erwägt gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA, dass die Bestimmungen im fraglichen Absatz aus dem Reglement zu streichen sind, da ihr Charakter keine konkreten Bauvorschriften festlegt und eher als Ziele und Grundsätze für die Erarbeitung von DBP gelten.

Art. 26, 29, 30 und 31

a. Gesamtgutachten des BRPA

In der Genehmigung der RUBD von 2016 und anlässlich des Gesamtgutachtens zur Vorprüfung vom 27. August 2018 wurde erwähnt, dass es im ZNP zwei Sektoren gibt, welche einer erheblichen Hochwassergefährdung ausgesetzt sind und wofür jeweils ein Perimeter mit besonderen Bestimmungen für die Erhaltung des Bestehenden ausgeschieden werden muss. Davon betroffen sind Teile von Parzellen, welche in der KZ 4, WmD, Wohnzone niederer Dichte und MZ liegen. Es wurde festgestellt, dass die entsprechenden Bestimmungen im GBR jeweils in Ziff. 4 der vier davon betroffenen Bauzonen einzufügen sind.

Die Gemeinde hat in den betreffenden Bestimmungen lediglich einen Verweis auf Art. 10 Ziff. 7 angebracht. Dies ist nur dann zweckmässig, wenn Art. 10 Ziff. 7 GBR detaillierter gefasst ist. Andernfalls soll die Gemeinde die Spezialvorschriften in den jeweiligen Artikeln betreffend die davon betroffenen Bauzonen direkt umschreiben.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass wie sie bereits bei ihren Ausführungen zu Art. 10 Ziff. 7 PBR festgehalten habe, sie der Ansicht sei, dass die notwendige Detaillierung vorhanden sei und keine weiteren besonderen Vorschriften zur Erreichung des Schutzziels notwendig seien. Die Gemeinde erachtet den Verweis auf Art. 10 Ziff. 7 PBR als zielführend, entspreche dies doch der durchgängigen Struktur des PBR. So werden beispielsweise die besonderen Vorschriften betreffend die Parkierung, die Kulturgüter usw. auch nicht für jede betroffene Bauzone wiederholt. Die Gemeinde beabsichtige deshalb, am Verweis auf Art. 10 Ziff. 7 PBR festzuhalten und ersucht die RUBD, dies entsprechend zu genehmigen.

c. Erwägungen der RUBD

Die RUBD nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Die RUBD folgt nach eingehender Abwägung dem Gutachten des BRPA: Der Verweis auf Art. 10 Ziff. 7 GBR ist nur dann zweckmässig, wenn Art. 10 Ziff. 7 GBR detaillierter gefasst ist. Wie bereits zu Art. 10 Ziff. 7 GBR erwähnt, sind die Bestimmungen dieser Ziffer betreffend die Erhaltung des Bestehenden konkreter auszuformulieren. Falls die Gemeinde dieser Forderung nachkommt, sind diesbezüglich in den Art. 26, 29, 30 und 31 GBR keine

Präzisierungen vorzunehmen. Andernfalls hat die Gemeinde die Spezialvorschriften in den jeweiligen Artikeln betreffend die davon betroffenen Bauzonen direkt zu umschreiben.

Art. 26 Kernzone 4 (K4)

a. Gesamtgutachten des BRPA

Ziff. 4 Abs. 2: Auch zu diesem Absatz wurde im Genehmigungsentscheid von 2016 festgehalten, dass diese Bestimmungen als Ziele und Grundsätze für die Erarbeitung von DBP gelten sollen, da ihr Charakter keine konkreten Bauvorschriften festlegt. Gestützt darauf sah die RUBD keine Genehmigung dieser Bestimmung vor. Daher sei dieser Absatz aus Art. 26 GBR zu streichen. Die Gemeinde will den Absatz offensichtlich beibehalten. Die vorgesehene Regelung kann so jedoch nicht positiv begutachtet werden. Der Absatz kann dann positiv begutachtet werden, wenn die Gemeinde ihn mit dem Titel "Ziele und Grundsätze für die Erarbeitung von Detailbebauungsplänen" überschreibt.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Ziff. 4 Abs. 2: Die Gemeinde teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sie die Streichung dieses Absatzes bevorzuge.

c. Erwägungen der RUBD

Ziff. 4 Abs. 2: Die RUBD nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch das Gesamtgutachten des BRPA zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse wägt die RUBD ab, dass der Abs. 2 der Ziff. 4 aus dem GBR zu streichen ist.

Art. 27 Kernzone Bachtelmatte (Bacht)

Ziff. 2, Sektor E: Laut dem Genehmigungsentscheid von 2016 sollen die Verweise auf die Bestimmungen anderer Zonen (z.B. betreffend baupolizeiliche Masse) durch genaue Regelungen direkt im Artikel ersetzt werden. Dieser Forderung ist die Gemeinde nachgekommen und hat für den Sektor E eine GFZ (GFZo+GFZu) von insgesamt 1.30 festgelegt. Die RUBD folgt dem Gesamtgutachten des BRPA, dass die Festlegung der neuen GFZ von 1.30 zu einer Verdichtung führt. Da der fragliche Sektor E jedoch in einem Bereich mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus B und C liegt, werden die Kriterien des KantRP bezüglich Verdichtung erfüllt und die RUBD sieht die Genehmigung der GFZ von 1.30 vor.

Ziff. 4: Die RUBD folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA: Die Gemeinde hat bei Ziffer 4 die Sektoren aufgeführt, für welche ein obligatorischer DBP III zu erstellen ist. Sektor A liegt jedoch bereits innerhalb des genehmigten DBP 6 "Quartierplan Bachtelmatte 1" und kann deshalb nicht auch Inhalt des neuen DBP III sein. Überdies liegt gemäss dem ZNP der Sektor A innerhalb des DBP 6 "Quartierplan Bachtelmatte 1" und nicht innerhalb des Perimeters für einen obligatorischen DBP III. Deshalb ist die Ziff. 4 folgendermassen zu korrigieren: "[...] für die Sektoren AB-D (DBP 3 / DBP III).

Art. 32 Mischzone Bahnhof Nord (MBN)

Ziff. 1: In der Beschreibung der Nutzung taucht der Sektor E nicht auf, ebenso im Verweis auf den gemeinsamen DBP in der Tabelle. Die RUBD wägt ab, dass dies noch zu ergänzen ist.

Ziff. 2, Sektor E: Im Rahmen des Genehmigungsentscheids von 2016 wurde von der RUBD gefordert, dass für den Sektor E die notwendigen Bauvorschriften definiert werden. Deshalb hat die

Gemeinde nun im Reglement neu eine GFZ von 2.00 definiert. Die RUBD macht sich das Gesamtgutachten des BRPA zu eigen: Die Festlegung der GFZ auf 2.00 führt zu einer Verdichtung. Da der fragliche Sektor E jedoch in einem Bereich mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus A liegt, werden die Kriterien des KantRP bezüglich Verdichtung erfüllt und die RUBD sieht die Genehmigung der GFZ von 2.00 vor.

Art. 34 und 46

Die RUBD folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA: Laut dem Genehmigungsentscheid von 2016 sind die Bestimmungen der Art. 34 Industrie- und Gewerbezone, (IG) und Art. 46 Spezialzone Guggerhorn (S4) des GBR zu ergänzen. Diese Artikel betreffen Nutzungszonen, auf denen sich Abfallbehandlungsanlagen befinden, in welchen die existierenden Aktivitäten nicht gänzlich im Einklang mit den im GBR erlaubten Aktivitäten sind. Die Gemeinde hat diesbezüglich im Reglement nichts geändert. Nach zusätzlicher Absprache mit dem AfU ist diesbezüglich jedoch nichts mehr zu ergänzen.

Art. 35 Arbeitszone Birch I (AB I)

a. Gesamtgutachten des BRPA

Ziff. 4: Im Rahmen des Entscheids von 2016 wurde von der RUBD gefordert, dass der erste Absatz dieser Ziffer "Ein Detailbebauungsplan ist erforderlich für Vorhaben, die mehr als 1000 Fahrten pro Tag (DTV) oder erheblichen Lkw Verkehr (> 100 Lkw Fahrten pro Tag) erzeugen sowie für Verkaufsgeschäfte (Läden, Fachmärkte usw.) mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1000 m²." gestrichen werden soll. Die Gemeinde ist im Rahmen der Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen dieser Forderung nachgekommen und hat den ersten Absatz dieser fraglichen Ziffer gestrichen. Aktuell liegen im GBR Bestimmungen für die Erstellung eines DBP vor. Auf dem ZNP ist jedoch kein Perimeter für die Erstellung eines obligatorischen DBP eingezeichnet. Nach Rücksprache mit der Gemeinde ist in dieser Arbeitszone jedoch kein DBP vorgesehen. Die Bestimmungen für den DBP galten bezüglich der Bestimmung im ersten Absatz, welche aufgrund des Entscheids von 2016 gestrichen wurde. Deshalb schlägt das BRPA der RUBD vor, die gesamte Ziffer 4 aus dem Reglement zu streichen.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Ziff. 4: Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass sie die ersatzlose Streichung dieses Absatzes aufgrund des Schriftenwechsels zwischen der Gemeinde und dem BRPA zu diesem Thema aus dem Jahre 2019 begrüsst.

c. Erwägungen der RUBD

Ziff. 4: Die Direktion begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und stützt sich auf das Gesamtgutachten des BRPA: Die in Ziff. 4 GBR enthaltenen Bestimmungen für die Erstellung eines DBP, für wessen auf dem ZNP jedoch kein Perimeter für die Erstellung eines obligatorischen DBP eingezeichnet ist und nach Rücksprache mit der Gemeinde in dieser Arbeitszone auch kein DBP vorgesehen ist, sind aus dem GBR zu streichen. Deshalb ist die gesamte Ziff. 4 aus dem Reglement zu streichen.

Art. 36 Arbeitszone Bahnhof Nord (ABN)

Allgemein: Im Gesamtgutachten zur Vorprüfung wurde festgehalten, dass die Gemeinde auf eine einheitliche Schreibweise achten und die Benennung der Absätze mit Ziffern und nicht mit Buchstaben vornehmen soll. Die Gemeinde hat diese Anpassung im Rahmen des Dossiers zur Schlussprüfung nicht umgesetzt. Die RUBD stützt sich auf das Gesamtgutachten des BRPA und beauftragt das BRPA, diese Korrektur vorzunehmen, namentlich die Buchstaben durch Ziffern zu ersetzen und die bestehenden Ziffern übereinstimmend mit dem Aufbau der restlichen Bestimmungen des Reglements zu streichen.

Art. 37 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

a. Gesamtgutachten des BRPA

Zone F: Im Rahmen des Genehmigungsentscheids von 2016 wurde von der RUBD gefordert, dass für die ZAI F "Werkhof" das Mass der Nutzung definiert wird. Deshalb hat die Gemeinde nun im Reglement neu eine GFZ von insgesamt 1.70 (GFZu+GFZo) definiert. In der alten OP war für die fragliche ZAI eine GFZ von 1.13 definiert. Die Festlegung der GFZ auf 1.70 führt zu einer Verdichtung. Wie bereits erwähnt, ist gemäss den Kriterien des geltenden KantRP die Verdichtung des bebauten Siedlungsgebiets in Sektoren zulässig, die hinsichtlich des öV über eine minimale Erschliessung der Güteklasse C verfügen oder in Sektoren, wo nachgewiesen ist, dass direkte, attraktive und sichere Verbindungen des Langsamverkehrs zu einem Bahnhof und zwischen den Hauptanziehungspunkten des Ortes (öffentliche Einrichtungen, Einkaufszentren, Arbeitssektoren und Wohnquartiere von mittlerer oder hoher Dichte) bestehen. Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass Art. 3466 GB (teilweise) und Art. 4423 GB, auf welchen die ZAI F zu liegen kommt, teilweise in einem Bereich mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegen und somit die Kriterien des KantRP bezüglich der Verdichtung erfüllt werden.

Zone J: Die Gemeinde soll folgende Präzisierung anbringen: "[...] dafür notwendigen Infrastrukturen sowie und für Betriebswohnungen. Zulässig sind ausserdem Gebäude für Schulung und Ausbildung im Hinblick auf die Betreuung oder das Wohnen und die Pflege im Alter."

b. Stellungnahme der Gemeinde

Zone J: Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme aus, dass sie sich mit der vom BRPA vorgeschlagenen Umformulierung der Bestimmungen nicht einverstanden erklären könne, da dadurch die Nutzungsbeschränkungen innerhalb der ZAI über das beabsichtigte Mass hinaus beschränkt werden. Die Gemeinde erwähnt, dass "da die z.T. geschützten Gebäude innerhalb des Perimeters nicht mehr vollständig für den Hauptzweck der Betreuung im Alter geeignet sind, es für einen kostendeckenden Betrieb zwingend [sei], dass die freien Flächen einer anderen Nutzung im öffentlichen Interesse zugeführt werden können." Die Gemeinde ersucht schliesslich, dass die öffentlich aufgelegte Formulierung von der RUBD genehmigt oder die vom BRPA geforderte Präzisierung wie folgt angepasst werde: "[...] dafür notwendigen Infrastrukturen und für Betriebswohnungen. Zulässig sind ausserdem Gebäude für Schulung und Ausbildung ~~im Hinblick auf die Betreuung oder das Wohnen und die Pflege im Alter.~~"

c. Erwägungen der RUBD

Zone F: Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA sieht die RUBD die Genehmigung der neu definierten GFZ von 1.70 vor.

Zone J: Die RUBD nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch das Gesamtgutachten des BRPA zur Kenntnis. Die Direktion stellt bei ihrer vertieften Analyse fest, dass insbesondere auch durch den Zonennamen St. Wolfgang davon ausgegangen werden könnte, dass die Zone J primär der Pflege im Alter dienen sollte. Die Gemeinde zeigt in ihrer Stellungnahme nun aber auf, dass der Zweck der Zone breiter gefasst ist und auch Schulungen und Ausbildungen, welche nicht unbedingt mit der Betreuung und Pflege im Alter zu tun haben, möglich sein sollen. Der Name der Zone ist somit eher örtlich durch den Weiler gegeben und nicht aufgrund des dort vorkommenden Tagesheimes der Stiftung St. Wolfgang. Darauf gestützt folgt die RUBD dem Vorschlag der Gemeinde aus dem rechtlichen Gehör und die Gemeinde hat folgende Präzisierung anzubringen: "[...] dafür notwendigen Infrastrukturen und für Betriebswohnungen. Zulässig sind ausserdem Gebäude für Schulung und Ausbildung."

Art. 38 *Perimeter mit obligatorischen Detailbebauungsplänen I Bahnhof Nord
(Sektoren A, B, C, D, E)*

a. Gesamtgutachten des BRPA

Bst. d: Im Genehmigungsentscheid von 2016 wurde verlangt, dass der Absatz mit genaueren und konkreteren Angaben zu ergänzen ist (z.B. die Anzahl Fahrten des motorisierten Verkehrs). Im Dossier der Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen hat die Gemeinde den ganzen Absatz gestrichen und einen neuen Satz eingefügt der besagt, dass in den erforderlichen Sektoren C und D für Bauten und Anlagen von ansässigen Betrieben kein obligatorischer DBP erforderlich ist. Gemäss dem ZNP befinden sich die Sektoren C und D jedoch innerhalb des Perimeters mit obligatorischem DBP I. Deshalb kann im Reglement nicht festgelegt werden, dass in den Sektoren C und D für Neu-, Um- und Ausbauten kein obligatorischer DBP erforderlich ist. Die Gemeinde soll das GBR kohärent mit genaueren und konkreteren Angaben gestalten.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Bst. d: In ihrer Stellungnahme hält die Gemeinde fest, dass das BRPA in seinem Gesamtgutachten vom 20. April 2020 ausführe, dass im Reglement nicht festgelegt werden könne, dass in den Sektoren C und D für Neu-, Um- und Ausbauten der ortsansässigen Unternehmer kein obligatorischer DBP erforderlich sei. Die Bestimmungen für die Sektoren C und D sollen es den dort ansässigen Unternehmen ermöglichen, betriebsnotwenige Neu-, Um- und Ausbauten ohne DBP realisieren zu können. Im Gesamtgutachten zur Schlussprüfung vom 27. Januar 2016 habe das BRPA ausgeführt, dass die Fälle einer Umnutzung und Umstrukturierung, welche die Pflicht zur Erstellung eines DBP erzeugen würden, direkt im PBR zu definieren seien. Ansonsten bleibe unklar, wann ein DBP zu verlangen sei und wann ein eventuelles Baugesuch wegen fehlendem DBP verweigert werden müsste. Gestützt auf diese Forderung habe nun die Gemeinde in Art. 38 PBR Anpassungen vorgenommen. Im Gesamtgutachten zur Vorprüfung vom 27. Februar 2018 habe das BRPA dann lediglich verlangt, dass im PBR geregelt werde, welche Bestimmungen bei Um- oder Ausbauten zählen sollen. Entsprechend sei die Gemeinde der Ansicht, dass vorliegend vom BRPA neue Forderungen gestellt werden, die weiterreichen, als dies im Entscheid vom 8. Juni 2016 gefordert worden sei. Die Gemeinde ersucht schliesslich die Genehmigung der von der Gemeinde im Dossier aufgeführten Formulierung.

c. Erwägungen der RUBD

Bst. d: Die Direktion nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Übereinstimmend mit der Analyse des BRPA ist festzustellen, dass

sich die Sektoren C und D innerhalb des Perimeters mit obligatorischem DBP I befinden und deshalb im Reglement nicht festgelegt werden kann, dass in diesen Sektoren für Neu-, Um- und Ausbauten kein obligatorischer DBP erforderlich ist. Andernfalls würde die vorgesehene DBP-Pflicht unterlaufen, da der obligatorische DBP gerade zum Ziel haben soll, die Planung gemeinsamer Anlagen und Erschliessungen sowie die Sicherung einer guten Einordnung der Anlagen und Bauten in deren Umgebung sicherzustellen. Gilt für einen Sektor innerhalb eines DBP-Perimeters die DBP-Pflicht bei Neubauten oder Erweiterungen nicht, kann das vorerwähnte Ziel nicht berücksichtigt werden. Die Gemeinde nennt in ihrer Stellungnahme, dass im Gesamtgutachten zur Schlussprüfung vom 27. Januar 2016 erwähnt wurde, dass die Fälle einer Umnutzung und Umstrukturierung, welche die Pflicht zur Erstellung eines DBP erzeugen würden, direkt im GBR zu definieren seien. Ansonsten bleibe unklar, wann ein DBP verlangt werde und ein eventuelles Baugesuch wegen einem fehlenden DBP verweigert werden könnte. Die RUBD stellt diesbezüglich fest, dass unter Umnutzung und Umstrukturierung nicht ein Neubau oder der Ausbau eines ansässigen Betriebes verstanden werden kann, da diese Vorhaben ungleich raumgreifender wären und einen massgebenden Einfluss auf das betroffene Quartier haben könnten, als dass eine blosser Umnutzung oder Umstrukturierung bestehender Liegenschaften dies zur Folge haben würde. Die Gemeinde sollte präzisieren, was bezüglich der bereits bestehenden Gebäude im Rahmen der Besitzstandsgarantie möglich bleiben soll. Nach Gesagtem folgt die RUBD deshalb der fachlichen Analyse des BRPA und sieht keine Genehmigung der folgenden Bestimmung vor: ~~"Für Neu-, Um- und Ausbauten von ansässigen Betrieben in den Sektoren C und D ist kein obligatorischer Detailbebauungsplan erforderlich."~~ Die Gemeinde hat den Besitzstand der bestehenden Gebäude im GBR weiterhin zu spezifizieren, damit keine Unklarheiten im Zusammenhang mit der betreffenden DBP-Pflicht bei eventuellen Baugesuchen bestehen. Hierbei ist der Begriff "ansässigen Betrieben" durch "bestehende Gebäude" zu ersetzen.

Art. 39 *Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan II Briegli*

Ziff. 2: Die RUBD folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA: Die Gemeinde hat im Rahmen der Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen eine GFZ von 1.40 definiert. Im ursprünglichen Dossier anlässlich der Genehmigung von 2016 definierte die Gemeinde eine GFZ von 1.80. Diese konnte von der RUBD nicht genehmigt werden, da sie den Wert von 1.70 überstieg, der gemäss dem damals geltenden Art. 80 Abs. 1 RPBR zulässig war, und die Gemeinde keine Studien nach Art. 80 Abs. 3 RPBR vorgenommen hat. Im Rahmen der diesbezüglichen Stellungnahme zum rechtlichen Gehör hat die Gemeinde eine GFZ von 1.40 vorgeschlagen. Die RUBD hat im Entscheid vom 8. Juni 2016 zur Genehmigung der Gesamtrevision der OP darauf hingewiesen, dass die vorgeschlagene GFZ von 1.40 den gesetzlichen Vorgaben entspreche und deren Festlegung deshalb begrüssend gewürdigt. Die RUBD hat sich anlässlich des damaligen Entscheids insoweit bereits positiv dazu geäussert. Zwischenzeitlich hat sich die Rechtslage nur in der Hinsicht geändert, dass neu eine GFZ von mindestens 0.60 vorgesehen werden muss, aber keine Höchstzahl mehr gilt (vgl. Art. 80 RPBR). Die Erwägungen der RUBD haben insofern weiterhin Geltung. Die GFZ von 1.40 ist gestützt auf den damaligen Entscheid zu genehmigen. Aufgrund dessen sieht die RUBD die Genehmigung der von der Gemeinde im vorliegenden Dossier eingereichten GFZ von 1.40 für den fraglichen Perimeter mit obligatorischem DBP II Briegli vor.

Art. 45 *Spezialzone Familiengärten (S3)*

Ziff. 2: Die RUBD folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA und macht die Gemeinde lediglich als Hinweis darauf aufmerksam, dass Fahrmisbauten, sollten sie nicht für eine dauerhafte

Platzierung gedacht sein, grundsätzlich keiner Baubewilligungspflicht unterliegen und die entsprechende Bestimmung insofern nicht auf die betreffenden Anlagen angewandt werden kann.

Art. 47 Spezialzone Taddhäusheim (S5)

Ziff. 5: Der Verweis auf Art. 11 Ziff. 7 GBR beim ersten Aufzählungspunkt stimmt nicht mehr. Er ist zu korrigieren.

Art. 58b Spezialzone für Materialabbau und Ablagerung; Materialausbeutungszone (MAZ) IV, "Waldegg / Lengi Weid"

a. Gesamtgutachten des BRPA

Das BRPA hat betreffend diesen Artikel in seinem Gesamtgutachten zur Schlussprüfung keine Anpassungen oder Korrekturen verlangt.

b. Stellungnahme einer Drittperson

Ziff. 4: In seiner Stellungnahme hält die Drittperson fest, dass die Bestimmungen zu Ziff. 4 zu wenig genau definiert seien. Insbesondere sei die maximal zulässige Höhe der Humusdeponien auf 2 Meter festzulegen. Dies aus dem Grund, damit unterhalb einer Humusdeponie keine hohe Verdichtung von Untergrundmaterial entstehe und damit das Grundwasser beeinträchtigt werde. Weiter soll dies vorbeugen, dass während der Kiesaufbereitung Fremdmaterial deponiert werde. Ferner wird in der Stellungnahme festgehalten, dass die Verwendung von Aushubmaterial und von unbelastetem Bodenaushub für Terrainveränderungen nur in wenigen Ausnahmefällen zulässig sei und keinesfalls könne die Entsorgung des Materials alleine eine Terrainauffüllung rechtfertigen. Schliesslich wird festgehalten, dass das PBR alle Vorgaben des KantRP strikte einzuhalten habe, um damit einen möglichen Missbrauch vorzubeugen.

c. Erwägungen der RUBD

Die RUBD nimmt die Stellungnahme der Drittperson zur Kenntnis und auch den Umstand, dass sich das BRPA in seinem Gesamtgutachten nicht speziell zu diesem Artikel geäussert hat. Die Drittperson macht Vorbringen gegen die MAZ IV "Waldegg/Lengi Weid" geltend. Die genannte Spezialzone war bereits anlässlich der Gesamtrevision als genehmigte Zone bestehend. Sie bildete ferner nicht Gegenstand der Gewährung des rechtlichen Gehörs im Rahmen der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 18 vom Freitag, 1. Mai 2020. Was die Erweiterung der genannten Zone im Sektor Lengi Weid anbelangt, so ist diese Änderung der OP im Rahmen eines separaten Verfahrens hängig. Darüber wird dementsprechend separat entschieden. Auf die entsprechenden Vorbringen der Drittperson kann infolgedessen nicht eingegangen werden.

Art. 58d Spezialzone für Materialabbau und Ablagerung; MAZ VI "Chiemi"

a. Gesamtgutachten des BRPA

Allgemein: Die Zone, welche damals genehmigt worden ist, war keine Spezialzone für den Materialabbau und die Ablagerung, sondern eine Spezialzone für Baumaterialaufbereitungsanlagen. Die Gemeinde soll die Überschrift der Bestimmung entsprechend abändern.

Ziff. 3: Die Gemeinde soll die Grundlagen dieser Zone nicht nennen. Zwar wurde diese Ziffer anlässlich des damaligen Genehmigungsverfahrens für die Spezialzone so genehmigt. Jedoch würde eine solche Aufnahme in das Gemeindebaureglement dazu führen, dass die Gemeinde ihr

Reglement jedes Mal anpassen müsste, sobald eine Bewilligung geändert/erneuert wird. Die Gemeinde soll die betreffende Ziffer deshalb streichen.

Ziff. 5: Die Fristsetzung bis Ende Jahr 2020 scheint angesichts der Zeitspanne, welche seit der Vorprüfung vergangen ist, nicht mehr aktuell. Die Gemeinde soll folgende offenere Formulierung wählen: "[...] Bauten und Anlagen, welche gemäss Nutzungsdauer bis zum Ende der mit dieser Zone zusammenhängenden Abbautätigkeit in der MAZ [xxx] abzubrechen sind, [...]". Dabei soll die Gemeinde die genauen mit dieser Zone zusammenhängenden Abbautätigkeiten nennen, also die genauen MAZ-Bezeichnungen einfügen.

b. Stellungnahme der Gemeinde

Ziff. 5: Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass sie beabsichtige, die genauen mit dieser Zone zusammenhängenden Abbautätigkeiten (MAZ-Bezeichnungen) im Artikel aufzuführen.

c. Erwägungen der RUBD

Allgemein: Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA erwägt die RUBD, dass es sich bei der genehmigten Zone nicht um eine Spezialzone für den Materialabbau und die Ablagerung handelt, sondern um eine Spezialzone für Baumaterialaufbereitungsanlagen. Die Überschrift ist entsprechend abzuändern.

Ziff. 3: Auch hier folgt die RUBD der Beurteilung des BRPA, worauf die Ziff. 3 aus dem GBR zu streichen ist. Dies aus dem Grund, da die Nennung dieser Grundlagen im GBR dazu führen kann, dass die Gemeinde ihr Reglement jedes Mal anpassen müsste, sobald eine Bewilligung geändert/erneuert wird.

Ziff. 5: Die Direktion begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und macht sich das Gesamtgutachten des BRPA zu eigen: Die Fristsetzung bis Ende Jahr 2020 scheint angesichts der Zeitspanne, welche seit der Vorprüfung vergangen ist, nicht mehr aktuell. Es ist von der Gemeinde folgende offenere Formulierung zu wählen: "[...] Bauten und Anlagen, welche gemäss Nutzungsdauer bis zum Ende der mit dieser Zone zusammenhängenden Abbautätigkeit in der MAZ [xxx] abzubrechen sind, [...]". Dabei sind die genauen mit dieser Zone zusammenhängenden Abbautätigkeiten zu nennen, also die genauen MAZ-Bezeichnungen einzufügen.

Art. 60 Abstände

Ziff. 2: In seinem Gutachten erwähnt das WaldA, dass die zweite Ziffer zu wenig präzise ist und angepasst werden soll. Der gesetzliche Waldabstand gilt generell für Bauten und nicht nur für Gebäude. Der Artikel soll ferner auch die Möglichkeit eines erhöhten Waldabstandes beinhalten (nicht nur die Möglichkeit eines niedrigeren). Deshalb soll es heissen: "Der minimale Abstand eines Gebäudes von Bauten und Anlagen zur Waldgrenze beträgt min. 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen niedrigeren anderen Abstand ermöglicht". Die RUBD wägt ab, dass diese Korrektur erst im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen ist, da sie anlässlich des Genehmigungsentscheids von 2016 nicht gefordert wurde und was den notwendigen Schutz des Waldes anbelangt, ohnehin von Gesetzes wegen gilt.

Art. 65 Solaranlagen auf Flachdächern

Die Gemeinde hat in Anhang 6 einen Hinweis bezüglich der Richtlinien über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der RUBD eingefügt. Gemäss dem

Gutachten des KGA kann der vorliegende Artikel mit einem Hinweis entsprechend Anhang 6 ergänzt werden. Die RUBD folgt der technischen Begutachtung des BRPA und macht sich diese zu eigen: Die vorerwähnte Anpassung ist im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen.

Hingegen stimmt der Verweis auf Art. 11 Ziff. 8 GBR nicht mehr. Dies ist von der Gemeinde noch anzupassen.

Art. 80 *Aufhebung bestehender Bestimmungen*

Im Rahmen der OP-Revision hat die Gemeinde den DBP "Linde" aufgehoben. Die RUBD wägt gestützt auf die fachliche Begutachtung des BRPA ab, dass dieser aufgehobene DBP in Art. 80 GBR noch zu erwähnen ist.

Anhang 6 *Bedingungen für Solaranlagen zur Wärmegewinnung in schützenswerten Ortsbildern (Art. 11 GBR) und auf geschützten Gebäuden (Art. 12 GBR)*

Die Gemeinde hat den korrekten Hinweis im vorliegenden Anhang eingefügt. Das KGA erwähnt in seinem Gutachten jedoch, dass der Hinweis besser integriert werden könnte (beispielsweise in Art. 65 GBR mit Hinweisen in Art. 11 und 12 GBR). Die RUBD wägt gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA ab, dass diese Forderung anlässlich der nächsten OP-Revision vorzunehmen ist.

5.3. Formelle Korrekturen

Die RUBD beauftragt das BRPA, folgende formelle Korrekturen im GBR vorzunehmen, welche keine Auswirkungen auf die Situation der Grundeigentümer haben (~~zu streichen~~; zu ergänzen):

- > *Art. 10:* Hinsichtlich der Naturgefahren hat es zu heissen: "Sektoren", nicht "Zonen";
- > *Art. 17 Ziff. 1:* Im letzten Satz des letzten Absatzes hat es zu heissen: "[...] Amt für ~~Natur und Landschaft~~ Wald und Natur [...]";
- > *Art. 36:* Die Bezeichnung der Einzelbestimmungen hat kohärent mit einer Bezifferung zu erfolgen;
- > *Art. 38 Bst. e Ziff. 8:* Der fettgedruckte fehlerhafte Verweis ist aus dem GBR zu entfernen.

Überdies erwägt die RUBD, dass anlässlich der nächsten OP-Revision folgende durchgestrichenen Stellen von der Gemeinde aus dem GBR zu nehmen sind:

- > *Art. 7 Ziff. 2 Abs. 4;*
- > *Art. 9 Ziff. 5 letzter Satz;*
- > *Art. 38 Bst. a im ersten Satz;*
- > *Art. 56 Ziff. 5 Abs. 1.*

V. Wirkung der Genehmigung

1. Die vorliegende Genehmigung umfasst die Änderung der OP der Gemeinde Düringen betreffend die Anpassung des GemRP, des ZNP und des GBR an die Bedingungen gemäss dem Genehmigungsentscheid der Gesamtrevision durch die RUBD vom 8. Juni 2016.

Die in den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe und im Gesamtgutachten des BRPA aufgeführten und von der RUBD unter den Erwägungen III. und IV. vorstehend berücksichtigten Vorbehalte und Bedingungen sind Bestandteil der vorliegenden Verfügung.

2. Folgende Inhalte der OP sind nicht genehmigt:
 - > Die Darstellung der projektierten Gewässerläufe im ZNP;
 - > Die Darstellung der Baulinien in der KZ 3 im ZNP mit Verweis auf Art. 25 GBR;
 - > Die folgenden Teile des GBR (ganz oder teilweise, für das Detail siehe Erwägung IV. vorstehend): Art. 7 Ziff. 3 und 4, Art. 10 Ziff. 7, Art. 25 Ziff. 4 Abs. 2, Art. 26 Ziff. 4 Abs. 2, Art. 35 Ziff. 4, Art. 38 Bst. d, Art. 58d Ziff. 3.
3. Der GemRP, der ZNP und das GBR sind gemäss den Erwägungen III. und IV. anzupassen.
4. Innert einer Frist von 12 Monaten ab Rechtskraft der vorliegenden Verfügung sind die unter den Erwägungen III. und IV. enthaltenen Anpassungen öffentlich aufzulegen beziehungsweise in Vernehmlassung zu geben. Das Vorprüfungsverfahren gemäss Art. 77 ff. RPBG wird empfohlen.
5. Ab ihrer Genehmigung werden die Pläne und das Reglement unter Vorbehalt der aufschiebenden Wirkung von eventuellen Kantonsgerichtsbeschwerden rechtskräftig. Das Richtplandossier ist für die Behörden verbindlich. Der ZNP und das GBR sind für jedermann verbindlich.

verfügt:

1. Die Änderung der Ortsplanung der Gemeinde Düringen betreffend die Anpassung des Gemeinderichtplans, des Zonennutzungsplans und des Gemeindebaureglements an die Bedingungen gemäss dem Genehmigungsentscheid der Gesamtrevision durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion vom 8. Juni 2016 ist mit den unter den Erwägungen III., IV. und V. erwähnten Bedingungen genehmigt.

2. Die von der Gemeinde zu bezahlende Gebühr beträgt Fr. 8'180.-.



Jean-François Steiert
Staatsrat, Direktor

Der Genehmigungsentscheid zur vorliegenden Änderung der Ortsplanung der Gemeinde Düringen wird durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion innerhalb von 30 Tagen im Amtsblatt veröffentlicht (Art. 86 Abs. 4 RPBG, Art. 36 RPBR).

Rechtsmittelbelehrung:

Die vorliegende Verfügung kann innert 30 Tagen ab Zustellung mit Beschwerde beim Kantonsgericht, Augustinerstrasse 3, Postfach 630, 1701 Freiburg, angefochten werden.

Mitteilung:

An das Bau- und Raumplanungsamt mit den Akten für sich und mit dem Auftrag zur Weiterleitung an:

- > die Gemeinde Düringen, mit 2 Dossiers und den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe (je 2 Ex.);
- > BHP Raumplan AG, Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14 (1 Ex. mit den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe);
- > das Amt für Kulturgüter, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Mobilität, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Landwirtschaft, im Hause (1 Ex.);
- > das Naturgefahrenkommission, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Umwelt, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Wald und Natur, im Hause (1 Ex.);
- > Freiburger Tourismusverband, Route de la Glâne 107, 1701 Freiburg (1 Ex.);
- > interessierte Dritte;
- > jene, die im Rahmen der vorliegenden Genehmigung Stellung genommen haben;
- > das Oberamt des Sensebezirks, Kirchweg 1, Postfach 12, 1712 Tavers (1 Ex.).