



### Siehe auch:

Siedlungsstruktur;  
 Siedlungskonzept und  
 Kriterien zur Bemessung der  
 Bauzonengrösse;  
 Grosse Verkehrserzeuger und  
 Einkaufszentren  
 Gesamtverkehrskonzept;  
 Landwirtschafts- und  
 Fruchtfolgeflächen;  
 Belastete Standorte;  
 Luftreinhaltung;  
 Chemische und technologische  
 Risiken;  
 Grundwasser

## 1. PROBLEMSTELLUNG

Die Arbeitszonen dienen der Aufnahme von Unternehmen des Sekundär- und Tertiärsektors. Da diese Zonen grosse Flächen beanspruchen und Verkehr erzeugen, müssen sie für den Verkehr gut erschlossen sein.

Überzeugt, dass die Wirtschaftsstruktur des Kantons Freiburg gestärkt werden muss und mit dem Wissen um die beschränkten Mittel, die zur Verfügung stehen, hat der Staatsrat 1998 den Sachplan Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung ausgearbeitet. Dieser Plan zeigt auf, an welchen Standorten eine Konzentration der Planungs- und Förderungsmassnahmen sinnvoll ist, damit eine optimale Wirkung für die kantonale Wirtschaftsentwicklung erzielt werden kann. Der Sachplan enthält das Inventar der kurz-, mittel- oder langfristig verfügbaren Bauflächen. Die Bauzonen von kantonaler Bedeutung sind unterschiedlichste Flächen, die beste Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Unternehmen bieten. Sie sind auf sieben Entwicklungsschwerpunkte verteilt, auf einen pro Bezirk.

Ausserhalb dieser Entwicklungsschwerpunkte besteht die Möglichkeit Arbeitszonen für die Industrie oder das Gewerbe zu erhalten oder zu schaffen, welche die Umwelt nur gering belasten. Um ein Netz zwischen den Zentren und den übrigen Gebieten zu schaffen, ist es unerlässlich, die bisherigen Anstrengungen für die Stärkung der Wirtschaft fortzusetzen.

Wegen der Nachfrage nach grossen industriellen Flächen und um über ein ausreichendes Angebot für Dienstleistungs- oder Industrieunternehmen mit hoher Wertschöpfung zu verfügen, hat der Staatsrat beschlossen, die im Jahr 1998 eingeschlagene Richtung weiterzuverfolgen und das Angebot mit strategischen Sektoren auf der Grundlage des Wirtschaftsförderungsgesetzes zu ergänzen. Dieses Vorgehen lässt sich auch sinnvoll in die nachhaltige Entwicklungsstrategie des Kantons einfügen und erlaubt es, die nachhaltige Entwicklung auf operativer Ebene beispielhaft anzuwenden.

Auf nationaler Ebene sind ebenfalls Überlegungen im Gange. Sie zielen darauf ab, Arbeitszonen von nationaler Bedeutung zu definieren. Neben diesen Überlegungen zu Arbeitszonen von nationaler Bedeutung wurden für die Kantone auch die neuen Anforderungen formuliert, eine begrenzte Anzahl strategischer Standorte in den kantonalen Richtplan aufzunehmen und die notwendigen Instrumente für die Aufwertung der Standorte zu schaffen.

Die Frage der aktiven Bodenpolitik des Kantons beschäftigte die Politik in den vergangenen Jahren ständig. Das Ergebnis dieser Diskussionen wurde zuerst mit der Änderung des Wirtschaftsförderungsgesetzes (WFG) und anschliessend mit dem neuen Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) vom 2. Dezember 2008 umgesetzt.

Aus Untersuchungen geht eindeutig hervor, dass gewisse Zentren nicht mehr über genügend Bauland für die kommenden fünfzehn Jahre verfügen. Denn eine der Arbeitszone zugeteilte Fläche ist nicht immer sofort verfügbar. Um dies zu ändern und um in der Raumplanungspolitik eine grössere Effizienz zu erreichen, ist es wesentlich, einen Paradigmawechsel herbeizuführen: die öffentlichrechtlichen Körperschaften, der Kanton inbegriffen, müssen im Bereich des Bodenmarktes aktiver werden, um die Ansiedlung von Arbeitsplätzen auf die festgelegte kantonale Strategie ausrichten zu können. Deshalb muss das Thema Arbeitszonen mit einem neuen Abschnitt über die aktive Bodenpolitik des Kantons

### Beteiligte stellen:

**Koordinationsstelle:**  
**Bau- und Raumplanungsamt**

Gemeinden:  
 Alle

Kantonale Stellen:  
 TBA, VEA, WIF, AfU, GS, LwA,  
 RUBD-NE

Andere Kantone:  
 BE, NE, VD

Bund:  
 ARE

Andere Stellen:  
 Koordinations- und  
 Unterstützungsgruppe,  
 Regionalverbände



ergänzt werden. Diese Schritte müssen mit der nachhaltigen Entwicklung verknüpft werden.

Der Staatsrat hat sich für die Entwicklung einer aktiven Bodenpolitik entschieden, die auf möglichen Liegenschaftsinvestitionen des Kantons beruht. Es geht darum, allenfalls direkt oder indirekt in den Landerwerb einzugreifen, um die Handlungsfähigkeit und die Effizienz der Wirtschaftsförderung sicherzustellen. Die strategischen Sektoren gehören zur Mehrheit in die öffentliche Hand, um so die rasche Verwirklichung von strategischen Bauvorhaben zu ermöglichen. Es geht also um eine selektive und gezielte Politik zugunsten einiger spezifischer Sektoren, die Teil eines Umsetzungsprogramms sind, das auf einen Planungshorizont von 15 Jahren ausgerichtet ist. Falls nötig muss der Kanton die Leitung der Planung wahrnehmen können (unter Beteiligung der Gemeinden während dieser Phase), um den Grundstückerwerb oder die Vorkaufsrechte auszuhandeln. Sobald das Bauland in Planung ist, wird der Kanton allenfalls auch Massnahmen für die Bewirtschaftung der Flächen definieren.

Die Gemeinden sind für die Planung der Strategischen Sektoren und aller übrigen Arbeitszonen verantwortlich.

Ein für den Staatsrat bestimmtes Umsetzungsprogramm legt die internen Finanzierungsmodalitäten, die Organisation und die Projektleitung fest.

Der kantonale Richtplan bestimmt die kantonale Politik in diesem Bereich, bezeichnet die wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkte sowie die strategischen Sektoren und definiert die Bedingungen für das Schaffen und die Bewirtschaftung neuer Arbeitszonen von kantonalen Bedeutung oder übriger Arbeitszonen.

## 2. GRUNDSÄTZE

### ZIELE DER KANTONALEN POLITIK

- Sicherstellen eines ausreichenden, vielfältigen, attraktiven und gut gelegenen Baulandangebots in den Arbeitszonen.
- Definieren von strategischen Sektoren, bei denen der Kanton eine aktive und in der nachhaltigen Entwicklung verankerte Bodenpolitik verfolgen kann, um die finanziellen und anderen Ressourcen des Kantons auf die Standorte zu konzentrieren, die das bestmögliche Potenzial für die Ansiedlung neuer Unternehmen mit grossen räumlichen Auswirkungen aufweisen.
- Stärken der kantonalen und regionalen Zentren im Bereich der qualifizierten Arbeitsplätze.
- Dafür sorgen, dass zuerst das Bauland in den einzonierten Arbeitszonen verfügbar gemacht wird.
- Anbieten einer Reihe unterschiedlicher, attraktiver und gut gelegener Ansiedlungsstandorte.
- Beteiligen aller Standorte an der wirtschaftlichen Entwicklung.
- Bereitstellen der Kompetenzen und des Fachkönnens der kantonalen Verwaltung zugunsten der Gemeinden und Regionen, um die Aufwertung und eine effiziente Förderung der Arbeitszonen zu erleichtern.
- Sicherstellen eines ausreichenden Angebots an Bauland in den Arbeitszonen ausserhalb der Entwicklungsschwerpunkte, insbesondere auch in den Bergregionen, um die Ansiedlung,



die Erweiterung und/oder die Verlegung von Unternehmen ohne grosse räumliche Auswirkungen zu ermöglichen.

- Ermutigen der öffentlichrechtlichen Körperschaften bei der Durchführung einer aktiven Bodenpolitik.

## GRUNDSÄTZE ZUM STANDORT

### Entwicklungsschwerpunkte

Der Kanton konzentriert seine Planungs- und Förderabsichten auf sieben wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte:

1. Freiburg und Umgebung.
2. Murten/Kerzers.
3. Unterer Sensebezirk.
4. Broye-Ebene, entlang der Autobahn A1.
5. Bulle und Umgebung.
6. Châtel-St-Denis.
7. Romont.

### Strategische Sektoren

Die strategischen Sektoren müssen:

- in den Entwicklungsschwerpunkten und im Kantonszentrum oder den regionalen Zentren liegen;
- im Sachplan Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung aufgeführt sein;
- für Industrie- oder Dienstleistungsunternehmen mit hoher Wertschöpfung bestimmt sein;
- Verkaufsnutzung oder Nutzungen mit geringer Wertschöpfung ausschliessen;
- in einem Sektor gelegen sein, der in ein attraktives Langsamverkehrsnetz eingebunden ist, unter Berücksichtigung der Sicherheitsaspekte im Bereich des Verkehrs oder in anderen Bereichen sowie der Aspekte des Wohlbefindens und des Komforts;
- in einem Sektor gelegen sein, der mindestens eine ÖV-Erschliessungsqualität der Stufe C aufweist oder vorsieht und über eine Kapazität der Stufe  $\beta$  für den motorisierten Individualverkehr gemäss kantonalem Verkehrsplan verfügt sowie die Einhaltung der Bestimmungen des Umweltschutzes (Luft, Lärm) garantiert;
- eine städtebaulich gute Lösung ermöglichen sowie die häusliche Bodennutzung gewährleisten;
- mit Instrumenten versehen sein, die eine nachhaltige Planung der Mobilität zulassen (Verkehrspläne der Unternehmen, Parkplatzbewirtschaftung, ...);
- durch eine Zufahrtsstrasse erschlossen sein, die keine Wohnzone durchquert oder dann in einem Sektor gelegen sein, der eine Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr der Stufe A oder B, gemäss kantonalem Verkehrsplan aufweist;
- wo technisch und finanziell vertretbar die notwendige Landreserve für einen Eisenbahnanschluss vorsehen; andernfalls Umschlagmöglichkeiten Bahn-Strasse in den umliegenden Bahnhöfen ermöglichen;



- mehrheitlich in der Hand von öffentlichrechtlichen Körperschaften liegen;
- im Kanton gesamthaft höchstens eine Fläche von 50 Hektaren in den bewilligten und unbebauten Bauzonen umfassen.

Die strategischen Sektoren sind:

- Umgebung Bahnhof Freiburg
- Umgebung Autobahnzubringer Freiburg Süd
- Birch (Düdingen)
- Planchy (Bulle und Vuadens)
- Löwenberg (Murten und Galmiz)
- Rose de la Broye (Éstavayer-le-Lac, Sévaz, Les Montets und Lully)
- Raboud (Romont)
- Châtel-St-Denis

### Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung

Die Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung müssen:

- innerhalb der Entwicklungsschwerpunkte liegen;
- im Ortsplan der betroffenen Gemeinde und im Sachplan Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung aufgeführt sein;
- in der Regel eine freie Fläche von mindestens einer Hektare umfassen oder ein Bauvorhaben von mindestens 5'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ermöglichen;
- in einem Sektor gelegen sein, der in ein attraktives Langsamverkehrsnetz eingebunden ist, unter Berücksichtigung der Sicherheitsaspekte im Bereich des Verkehrs oder in anderen Bereichen sowie der Aspekte des Wohlbefindens und des Komforts;
- in einem Sektor gelegen sein, der in Übereinstimmung mit dem kantonalen Verkehrsplan mindestens eine ÖV-Erschliessung der Stufe D und eine Kapazität der Stufe aufweist;
- von einer Zufahrtstrasse erschlossen sein, die keine Wohnzone durchquert;
- wo technisch und finanziell vertretbar die notwendige Landreserve für einen Eisenbahnanschluss vorsehen; andernfalls Umschlagmöglichkeiten Bahn-Strasse in den umliegenden Bahnhöfen ermöglichen;
- sich in der Hand öffentlichrechtlicher Körperschaften oder in der Hand von Grundeigentümern befinden, die bereit sind, auf vertraglicher Basis, innerhalb eines bestimmten Zeitraums zu verkaufen;
- nicht für Verkaufsnutzung bestimmt sein.

### Bemessung der Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung

- Die Arbeitszonen werden aufgrund der gesamthaft in diesem Zonentyp überbauten Flächen der betroffenen Gemeinde bemessen. Die Gesamtfläche des nicht überbauten Gebiets, ausser den für die Erweiterung der bestehenden Unternehmen bestimmten Flächen, dürfen zwei Drittel der tatsächlich überbauten Fläche nicht überschreiten. Für Unternehmen ausserhalb bestehender Arbeitszonen (beispielsweise in Dorfzonen oder



Mischzonen) können aufgrund eines genauen und hinreichend konsolidierten Bauvorhabens Landreserven für eine Verlegung oder Erweiterung des Unternehmens vorgesehen werden.

- Die Gemeinden, die Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung oder andere Arbeitszonentypen haben, sind verpflichtet, die Berechnungen für die Bemessung zu differenzieren.

### Übrige Arbeitszonen

Die Arbeitszonen:

- die ausserhalb der Entwicklungsschwerpunkte gelegen sind, müssen die Erweiterung und/oder die Standortverlegung bestehender Unternehmen sowie das Ansiedeln neuer Unternehmen ohne grosse räumliche Auswirkungen erlauben;
- dürfen für ihre Erschliessung keine neuen bedeutenden Zufahrtsstrassen erfordern;
- müssen angemessen durch den öffentlichen Verkehr erschlossen sein;
- sind insbesondere für Handwerksbetriebe, die auf die Bedürfnisse einer lokalen Kundschaft ausgerichtet sind, sowie kleinere Dienstleistungsunternehmen bestimmt.

#### *Bemessung der übrigen Arbeitszonen*

- Die Arbeitszonen werden aufgrund der gesamthaft in diesem Zonentyp überbauten Flächen der betroffenen Gemeinde bemessen. Die Gesamtfläche des nicht überbauten Gebiets, ausser den für die Erweiterung der bestehenden Unternehmen bestimmten Flächen, darf ein Drittel der tatsächlich überbauten Fläche nicht überschreiten. Für Unternehmen ausserhalb bestehender Arbeitszonen (beispielsweise in Dorfzonen oder Mischzonen) können aufgrund eines genauen und hinreichend konsolidierten Bauvorhabens Landreserven für eine Verlegung oder Erweiterung des Unternehmens vorgesehen werden.

## GRUNDSÄTZE ZUR KOORDINATION

Die Planung der Arbeitszonen hat folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Siehe Thema «Belastete Standorte»
  - Gewisse im Sachplan der Arbeitszonen aufgeführte Industriestandorte befinden sich möglicherweise an einem belasteten Standort; ein Bauvorhaben in diesen Sektoren erfordert vorgängig Untersuchungen und allenfalls Sanierungsmassnahmen.
- Siehe Thema «Chemische und technologische Risiken»
  - Bei der Planung neuer Arbeitszonen in der Nähe von Wohn- oder Erholungszonen sind die chemischen und technologischen Risiken zu berücksichtigen, um zu verhindern, dass sich die Nutzungen der verschiedenen Zonen gegenseitig ausschliessen.
- Siehe Thema «Landwirtschafts- und Fruchtfolgeflächen»
  - Damit der Kanton neue Bauzonenerweiterungen in ertragreichen Landwirtschaftsflächen akzeptiert, muss der Nachweis erbracht werden, dass in der Nähe der bestehenden Bauzonen keine anderen Flächen, die zu einer tieferen Kategorie des Inventars für Landwirtschaftsflächen gehören, zur Verfügung stehen.
- Siehe Thema «Grundwasser»
  - Innerhalb einer Gewässerschutzzone S können keine Arbeitszonen ausgeschieden werden.



- Unternehmen, die ein tägliches Verkehrsaufkommen von mehr als 2'000 Fahrten erzeugen, werden als grosse Verkehrserzeuger eingestuft (der Schwerverkehr zählt doppelt) und müssen die im kantonalen Richtplan festgelegten Kriterien für eine derartige Standortnutzung erfüllen.

Siehe Thema «Grosse Verkehrserzeuger und Einkaufszentren»



### 3. AUFGABENVERTEILUNG

Der Kanton:

- Bestätigt die Koordinations- und Unterstützungsgruppe und ihre Zuständigkeit betr. Erstellung des Sachplans der Arbeitszonen von kantonalen Bedeutung und erweitert deren Handlungsspielraum auf die Betreuung der strategischen Sektoren.
- Definiert die Entwicklungsschwerpunkte, die strategischen Sektoren, die Kriterien für die Schaffung der strategischen Sektoren und der Arbeitszonen von kantonalen Bedeutung.
- Kann die Verantwortung für die Planung in den strategischen Sektoren übernehmen.
- Kann das Bauland in den strategischen Sektoren erwerben.
- Kann die Basiserschliessung der strategischen Sektoren finanzieren.
- Schafft Strukturen für die Gesamtplanung der strategischen Standorte auf der Grundlage öffentlicher und privater Partnerschaften.
- Erstellt ein Umsetzungsprogramm für die strategischen Sektoren.

Die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion:

- Ist mit der Planung der Bauvorhaben und der Koordination der Planungsstudien der strategischen Sektoren betraut.
- Schafft die notwendigen Projektstrukturen für die Umsetzung der strategischen Sektoren in Zusammenarbeit mit den kantonalen Ämtern, den Regionen, den Gemeinden und den betroffenen Grundeigentümern.
- Plant und leitet gegebenenfalls die Finanzierung der notwendigen Infrastrukturen für die Umsetzung der strategischen Sektoren.
- Organisiert gegebenenfalls für die strategischen Sektoren Ideen- oder Architekturwettbewerbe mit Beteiligung der betroffenen Gemeinden.
- Unternimmt gegebenenfalls die notwendigen Schritte für den Erwerb des Baulandes oder die Festlegung der Vorkaufsrechte zugunsten des Kantons im Bereich der strategischen Sektoren.
- Bestimmt gegebenenfalls die Bewirtschaftung der Grundstücke in den strategischen Sektoren (verwaltungsrechtlicher Vertrag, Baurechtsdiensbarkeiten, usw.).

Das Bau- und Raumplanungsamt:

- Kann die Erstellung der kantonalen Zonennutzungspläne sicherstellen, wo es die Situation rechtfertigt.
- Stellt die technische Bearbeitung des Sachplans sicher und kontrolliert die Anwendung der Grundsätze des kantonalen Richtplans bei der Prüfung der Ortspläne.



#### Das Tiefbauamt:

- Prüft die Verkehrsstudien, die für die Umsetzung der strategischen Sektoren notwendig sind.
- Erstellt gegebenenfalls die Strassenbauvorhaben, die für die Umsetzung der strategischen Sektoren notwendig sind.
- Prüft die Studien und die allfälligen Bauvorhaben im Bereich des Langsamverkehrs, die für die Umsetzung der strategischen Sektoren notwendig sind.

#### Das Amt für Verkehr und Energie:

- Prüft die Studien und die allfälligen Bauvorhaben im Bereich des öffentlichen Verkehrs, die für die Umsetzung der strategischen Sektoren notwendig sind.

#### Das Amt für Umwelt und die Verantwortliche für nachhaltige Entwicklung:

- Erstellen das Pflichtenheft für die Nachhaltigkeitsstudien.

#### Die Wirtschaftsförderung:

- Bietet in erster Linie den Unternehmen mit hoher Wertschöpfung, die sich im Kanton niederlassen möchten, einzoniertes Bauland in den strategischen Sektoren an.

#### Die Regionen:

- Werden an den Arbeiten zu den strategischen Sektoren beteiligt, soweit sie betroffen sind.
- Prüfen verschiedene Finanzierungsmodelle für die Infrastrukturen der Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung oder der übrigen Arbeitszonen.
- Schaffen eine Projektgruppe, gegebenenfalls in Zusammenarbeit mit der Koordinations- und Unterstützungsgruppe, um die verschiedenen Entwicklungsvorhaben zu fördern und voranzutreiben.

#### Die Gemeinden:

- Sind verantwortlich für die Arbeiten zu den strategischen Sektoren, von denen sie betroffen sind.
- Können in ihrer Ortsplanung keine Nutzungen vorsehen, die der Verwirklichung der im Sachplan der Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung eingetragenen strategischen Sektoren widersprechen.
- Überprüfen die Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung auf der Grundlage des vorliegenden Themas, innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach Aufnahme des Themas in den kantonalen Richtplan.
- Prüfen die Möglichkeit, die Nutzung der erschlossenen und nicht genutzten Arbeitszonen zu ändern, um die Einzonung neuer Grundstücke zu vermeiden.
- Berücksichtigen bei der Revision ihrer Ortsplanung die Grundsätze für die Bemessung der Arbeitszonen gemäss kantonalem Richtplan.

#### Die Nachbarkantone:

- Werden zu den Dossiers bezüglich der Änderung der Ortsplanung konsultiert, wenn eine an den Nachbarkanton



angrenzende Freiburger Gemeinde plant, eine neue Arbeitszone zu schaffen oder den Perimeter einer Zone zu ändern.

- Werden bei der Erstellung eines kantonalen Nutzungsplans in einem benachbarten Sektor konsultiert.

Die Koordinations- und Unterstützungsgruppe:

- Überwacht die Umsetzung der kantonalen Politik und des Sachplans Arbeitszonen sowie die Umsetzung konkreter Entwicklungsprojekte.
- Ist verantwortlich für das Umsetzungsprogramm der strategischen Sektoren.
- Berät und unterstützt die Gemeinden und Regionen bei ihren Anstrengungen zur Steigerung der Verfügbarkeit der Flächen, die den Arbeitszonen von kantonalen Bedeutung zugeteilt sind.
- Motiviert die betroffenen Gemeinden, die Arbeitszonen von kantonalen Bedeutung zu fördern.
- Ergänzt und aktualisiert den Sachplan der Arbeitszonen.
- Informiert den Staatsrat regelmässig über die Umsetzung der strategischen Sektoren und des Sachplans der Arbeitszonen von kantonalen Bedeutung.
- Veranlasst oder leitet Projekte und Studien von kantonalen Bedeutung in diesem Bereich.
- Pfl egt Kontakte im juristischen, technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Umfeld zur Schaffung einer kantonalen Projektorganisation.

## 4. UMSETZUNG

### KANTONALE STUDIE FÜR DEN SACHBEREICH

#### Strategische Sektoren

Der Sachplan der Arbeitszonen von kantonalen Bedeutung begrenzt die vom Kanton festgelegten strategischen Sektoren.

Der Kanton erstellt ein Realisierungsprogramm, das folgende Etappen umfasst und detailliert darstellt:

- eine Kosten-Nutzenanalyse, die es erlaubt die Realisierungsreihenfolge der strategischen Sektoren festzulegen;
- eine Zusammenstellung der bestehenden Planungsstudien zu jedem einzelnen Sektor;
- die möglichen Leitgedanken für die strategischen Sektoren und gegebenenfalls die für diese Sektoren notwendigen kantonalen Zonennutzungspläne;
- eine Nachhaltigkeitsstudie zu den einzelnen strategischen Sektoren, damit die zu treffenden umweltbedingten, sozialen und wirtschaftlichen Massnahmen sowie ihre Dringlichkeit in Koordination mit dem Zonennutzungsplanverfahren festgelegt werden können;
- die allenfalls für die Umsetzung der strategischen Sektoren notwendigen technischen Studien (Verkehr, Erschliessung, Siedlungs- und Landschaftskonzepte);





- das Umsetzungsprogramm (Bewirtschaftung der Liegenschaften und Finanzen) für die einzonierten Sektoren in den strategischen Zonen.

#### Sachplan der Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung

Der Sachplan der Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung wird aktualisiert, sobald die für die Gemeinden geltende Frist von zwei Jahren abgelaufen ist. Nur die Sektoren, welche die vom kantonalen Richtplan vorgegebenen Kriterien erfüllen, werden im Inventar des Sachplans beibehalten.

### AUSWIRKUNGEN AUF DIE PLANUNGSINSTRUMENTE

#### Regionale Studien

Die Regionen müssen bei der Erarbeitung des regionalen Richtplans die Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung berücksichtigen.

Die Regionen können aufgrund der vorgenannten Standortkriterien in ihrem Richtplan Sektoren für die Schaffung neuer Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung vorsehen.

#### Ortsplanung

*Spezialfall: Strategische Standorte*

Der Nutzungsplan muss in einem strategischen Sektor insbesondere folgende Zielsetzungen erfüllen:

- die Integration des Sektors in das umliegende Siedlungsgebiet ist aufzuzeigen;
- Lösungen für die Parkierungsmöglichkeiten für alle Verkehrsarten sind vorzuschlagen;
- die Auswirkungen des Zusatzverkehrs auf das Strassennetz sind aufzuzeigen und zu beurteilen (Kapazität und Folgen im Bereich der Luftreinhaltung und des Lärmschutzes);
- die Langsamverkehrserschliessung innerhalb und ausserhalb des Perimeters ist aufzuzeigen;
- die Umsetzung der häushälterischen Bodennutzung im Bereich der Siedlungsentwicklung und Parkplatzbewirtschaftung ist aufzuzeigen;
- eine qualitativ zufriedenstellende Aussengestaltung ist vorzusehen.

Er muss diejenigen Sektoren aufführen, für die ein Ideen- oder Architekturwettbewerb durchgeführt werden soll.

Im Reglement zum Nutzungsplan sind die Massnahmen aufgeführt, die die Erreichung der obgenannten Ziele garantieren.

Der Erläuterungsbericht muss aufzeigen, wie die gesetzten Ziele erreicht werden. Weiter muss er die Umsetzungsstapen des strategischen Sektors angeben. Er weist zudem nach, dass die zulässige Gesamtfläche der strategischen Sektoren auf kantonaler Ebene nicht überschritten wird.

Falls nötig kann ein kantonaler Nutzungsplan für die strategischen Standorte erarbeitet werden. In diesem Fall werden alle Studien, die für die Planung notwendig sind, vom Kanton erarbeitet.



### *Richtplandossier*

- Kann mögliche Erweiterungen der Arbeitszonen über die anwendbaren Bemessungskriterien hinaus vorsehen.
- Definiert die Grundsätze für die Erschliessung der Gesamtheit der Arbeitszonen und die Realisierungsetappen der Arbeitszonenerweiterungen.

### *Nutzungsplan*

- Berücksichtigt allenfalls die rechtsgültigen kantonalen Nutzungspläne.
- Begrenzt die Arbeitszonen aufgrund der vom kantonalen Richtplan festgelegten Bemessungskriterien.
- Prüft bei einer Überdimensionierung der erschlossenen Arbeitszonen, ob eine Nutzungsänderung in Frage kommen kann.
- Prüft die umzusetzenden Modalitäten für die Aufwertung der brachliegenden Industriesektoren.
- Schlägt gleichzeitig mit dem Einzonungsverfahren Kompensationen für das den Arbeitszonen neu zugewiesene Land vor, wenn ertrageiches landwirtschaftliches Land als Reserve in nicht überbauten Bauzonen liegt.

### *Gemeindebaureglement*

- Definiert die Art der Aktivitäten, die aufgrund der vom kantonalen Verkehrsplan und vom Massnahmenplan Luftreinhaltung festgelegten Erschliessungskriterien, in den Arbeitszonen aufgenommen werden können.

### *Erläuterungsbericht*

- Begründet die Bemessung der vorgeschlagenen Arbeitszonen aufgrund der Berechnung der überbauten Flächen und der von den bestehenden Unternehmen genutzten Grundflächen. Gegebenenfalls unterscheidet er die Berechnung der Arbeitszonen von kantonalen Bedeutung und der übrigen Arbeitszonen.
- Zeigt auf, wie die Standortkriterien des kantonalen Richtplans überprüft und für alle nicht überbauten Arbeitszonen angewandt worden sind.
- Informiert allenfalls über die Ergebnisse durchgeführter Studien zur Mobilität von Personen und Gütern in Übereinstimmung mit den vom kantonalen Verkehrsplan und dem Massnahmenplan Luftreinhaltung festgelegten Grundsätzen.

### *Übergangsbestimmungen für die Arbeitszonen von kantonalen Bedeutung*

Die Gemeinden überprüfen, die Nutzung der Arbeitszonen von kantonalen Bedeutung, die eine Verkaufsnutzung zulassen. Sie entscheiden, ob sie diese Nutzung beibehalten wollen oder nicht.

Sie erstellen, innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach Annahme der Änderung des kantonalen Richtplans, einen Bericht zuhanden der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion, der die Arbeitszonen von kantonalen Bedeutung auf ihrem Gebiet auf die Konformität mit den vom kantonalen Richtplan festgelegten Kriterien überprüft.



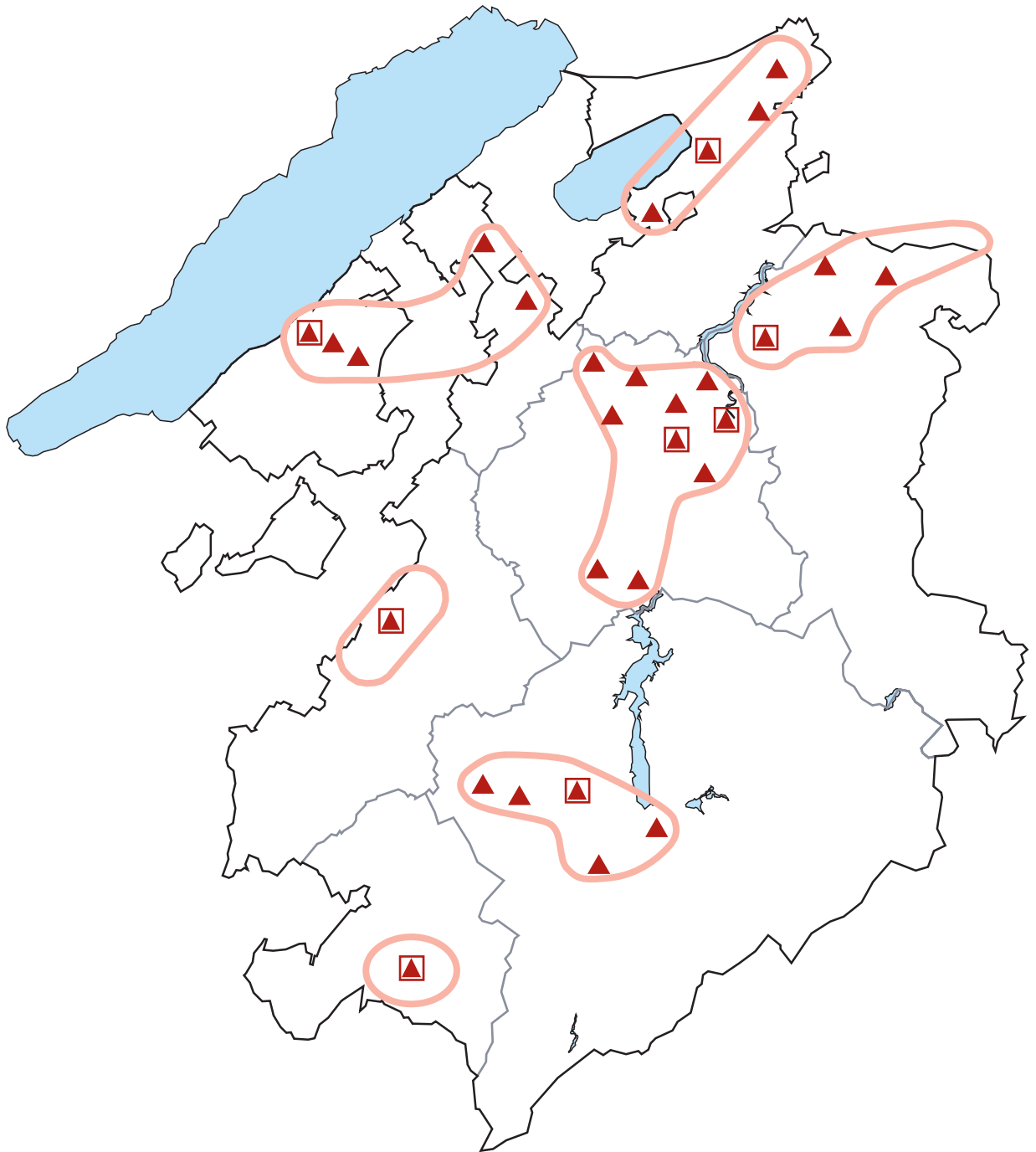
## 5. BIBLIOGRAPHISCHE HINWEISE

- Sachplan Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung, Freiburg 1998, Inventar wurde im Jahre 2004 aktualisiert.
- Kantonaler Verkehrsplan, Freiburg 2006.
- Massnahmenplan Luftreinhaltung, 2007.








## Entwicklungsschwerpunkte



### Legende

-  Entwicklungsschwerpunkte
-  Gemeinden mit strategischen Sektoren und Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung
-  Gemeinden mit Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung

km  
0 3 6  
Quelle: GEOSTAT