Musterartikel

Bereiche mit Planungspflicht & Pflichtenheft

Dezember 2022 (Version 1.1)

**Ausgangslage, Zielsetzungen**

Zu den Hauptzielen des revidierten RPG zählen insbesondere eine Ausrichtung der Siedlungsentwicklung nach innen bei gleichzeitiger Bewahrung der Wohnqualität sowie eine optimale Nutzung und gegebenenfalls eine Reduktion der Bauzonen. Die Siedlungsentwicklung und der Kampf gegen die Zersiedelung lenken die Entwicklung klar nach innen. Freiräume in der Peripherie werden immer seltener eingezont, während das Schliessen von Baulücken, von unbebauten Räumen im Siedlungsgebiet zur Regel werden wird. Die Nutzung dieser Ressourcen erfordert besondere Aufmerksamkeit und detaillierte, sorgfältige Planungen, damit ihr volles Potenzial ausgeschöpft werden kann.

Im Rahmen des kantonalen Richtplans (kRP) wurde das Siedlungsgebiet für die nächsten 25 bis 30 Jahre festgelegt. Allerdings dürfen nur die Flächen bebaut werden, die dem Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Die überschüssigen Bauzonen müssen eingefroren werden. Es ist deshalb sinnvoll, verschiedene Arten von Bereichen mit Planungspflicht zu unterscheiden:

* jene, bei denen Sondernutzungspläne als Zonennutzungsplan- (ZNP) und Bau- und Zonenreglement- (BZR) konform betrachtet werden (Art. 12 kRPG) ;
* jene, bei denen Sondernutzungspläne als nicht ZNP- und BZR-konform betrachtet werden und die eine Genehmigung durch den Kanton (Art. 33 ff kRPG) erfordern, bevor sie bebaut werden können ;
* jene, bei denen das betroffene Gebiet einen Bedarf betrifft, der über die nächsten 15 Jahre hinausgeht, und die ebenfalls eine Genehmigung durch den Kanton gemäss Artikel 33 ff kRPG erfordern.

In den ersten beiden Fällen ist der Standort begründet und der Bedarf anerkannt, während im letzten Fall der Standort zwar nicht in Frage gestellt wird, aber der Bedarf noch nachgewiesen werden muss.

Für bereits bebaute Gebiete, die sich verändern sollen, ist ein Sondernutzungsplan (SNP) mit Festlegung eines *Entwicklungsperimeters* (Art. 12a kRPG) das am besten geeignete Instrument (Siehe Musterartikel *Entwicklungsperimeter*).

**Herausforderungen**

In den meisten Gemeinden liegt das bestehende Potenzial an noch bebaubaren Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets. Es ist entscheidend, diese letzten Entwicklungsnischen zu identifizieren. Um eine optimale Nutzung des Bodens zu gewährleisten, ist es am sinnvollsten, für diese Bereiche einen SNP zu verlangen.

Die grosse Herausforderung im Zusammenhang mit SNP ist die Erstellung eines Pflichtenheftes, das die Bestimmungen für die Perimeter mit Planungspflicht vorgibt. Die Nutzungen, Formen und Wechselwirkungen dieser «Zusätze» mit ihrer Umgebung müssen für jeden Bereich in Übereinstimmung mit dem umfassenderen Raumkonzept festgelegt werden.

Für Bereiche mit Planungspflicht, die eine weitere Bebauung «blockieren», ist kein Pflichtenheft erforderlich; ihr Standort wird im erläuternden Bericht gemäss Artikel 47 RPV zur Änderung des ZNP begründet. Das Pflichtenheft ist Teil des «Freigabeverfahrens» nach Anerkennung des Bedarfs.

Bereiche mit Planungspflicht können auch genutzt werden, um die Anforderungen an bestimmte Sektoren der Bauzone (ISOS-Perimeter, Ränder der Siedlungsgebiete usw.) zu präzisieren. Im Pflichtenheft werden die Zielsetzungen für den betreffenden Bereich, die damit verbundenen zusätzlichen Vorgaben und ein Bebauungsschema festgelegt, das die einzelnen Sektoren abgrenzt. Für gewisse Einschränkungen kann eine Landumlegung erforderlich sein.

**Vorschlag für einen Musterartikel (Aufbau) im BZR**

*(In grün = von der Gemeinde anzupassen)*

**Musterartikel 1 *(Anm.: Flächen entsprechen dem Bedarf der nächsten 15 Jahre)***

Art. xx Bereich mit Planungspflicht

1. Die im Zonennutzungsplan definierten Bereiche mit Planungspflicht sind zur Bebauung vorgesehen, erfordern jedoch vorgängig die Erstellung eines Sondernutzungsplans, der je nach Merkmalen des betreffenden Sektors eine Definition der Organisation, des Betriebs, des Umfangs der bebauten Flächen oder auch der Volumetrie ermöglicht.
2. Die Zielsetzungen und Vorschriften der Planung sind in den Pflichtenheften im Anhang dieses Reglements festgelegt. Die Ausnahmeartikel (24 ff RPG) gelten für alle Renovierungen, Umgestaltungen, Erweiterungen oder Umbauten bestehender Gebäude.
3. Das Projekt muss zonenkonform sein und den materiellen Bestimmungen der Zone entsprechen, um gemäss Artikel 12 kRPG genehmigt werden zu können. Andernfalls ist das Verfahren gemäss Artikel 33 ff kRPG massgebend.

**Redaktionshilfe**

1. Hier wird die Art des SNP festgelegt (Detailnutzungsplan [DNP], Quartierplan [QP]).

**Musterartikel 2 *(Anm.: Flächen innerhalb des SG, übersteigen jedoch den Bedarf der nächsten 15 Jahre)***

Art. xx Bereich mit Planungspflicht 15-30 Jahre

1. Die im Zonennutzungsplan definierten Bereiche mit Planungspflicht werden erst dann bebaut, wenn der Bedarf nachgewiesen ist und ein Sondernutzungsplan gemäss dem Verfahren nach Artikel 33 ff kRPG erstellt worden ist.
2. In diesen Bereichen wird keine Baute bewilligt.
3. Der Sondernutzungsplan wird von der Gemeinde unter Mitwirkung der Eigentümer erarbeitet.

**Redaktionshilfe**

1. Diese Bereiche mit Planungspflicht werden nicht von einem Pflichtenheft begleitet.
2. Die Gemeinde legt fest, ob sie eine finanzielle Beteiligung der Eigentümer verlangen will oder nicht.

**Pflichtenheft der Bereiche mit Planungspflicht**

Das Pflichtenheft ist wie folgt strukturiert:

1. Beschreibung [Baulücke, Brache ...]

A1 Bereich [*Beschreibung des Bereichs im ZNP sowie der betroffenen Umgebung …]*

A2 Rechtsstatus gemäss dem geltenden ZNP [*genehmigte Nutzungszone*]

A3 Art des SNP

A4 Merkmale des Ortes

* Standort [*Landschaft, Ansichten, Topografie, Vegetation, unmittelbare Umgebung …]*
* bestehende Bauten [*Gebäude, die erhalten bzw. rückgebaut werden müssen, vorhandene oder geplante Infrastrukturen …]*
* Zugang *[Fahrzeuge und Fussgänger, öffentliche Durchlässigkeit …]*
* Erschliessung
1. Raumplanerische Massnahmen

B1 Allgemeines Planungsziel *[Aufwertung, Verdichtung, öffentliche Räume, Durchlässigkeit für den Fussverkehr ...]*

B2 Raumplanerische Massnahmen :

* Städtebau und Architektur [*Konzept der Interventionen, städtische Form, Einordnung, architektonische Besonderheiten …]*
* Natur, Landschaft und Vegetation *[Verhältnis zum Bestehenden, Umgebungsgestaltung, Anteil naturbelassener Flächen …]*
* Mobilität *[öffentliche, private und sanfte Verkehrsmittel, private und öffentliche Zugänge, Parkieren, Verkehrsstudie …]*
* Auswirkungen auf die Umwelt *[zu behandelnde Themen, Lärm, Luft, Wasser …]*
* Parzellen und Eigentümer
* Technische Erschliessung und Infrastruktur *[Stand der Erschliessung, Beitrag zu den Erschliessungskosten, Wasseraufbereitung …]*

B3 Bebauungsschema *[das die oben erarbeiteten Schlüsselelemente wieder aufnimmt]*

B4 Weiteres Vorgehen *[Reflexionen/Vorstudien, Zusammenarbeit, Verfahren …]*

**Redaktionshilfe zum Pflichtenheft**

A2 Darauf hinweisen, dass in diesen Bereichen vor der Genehmigung des SNP (DNP, QP) durch die zuständige Behörde keine Baute bewilligt wird.

A3 Wenn nötig Art des SNP angeben.

 Präzisieren, wer den SNP erarbeiten muss (Privatpersonen, Gemeinde oder beide) und wie die Kosten gegebenenfalls zwischen den Parteien aufgeteilt werden.

Versionen

|  |  |
| --- | --- |
| Versionen | Änderung |
| August 2021Dezember 2022 | AusgangsversionRedaktionelle Korrektur |