Musterartikel

Detailnutzungsplan (DNP)

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 der Bauzonen. Ausserdem werden der Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet ebenso wie die Koordination zwischen Siedlung und Verkehr gestärkt.

Der Detailnutzungsplan (DNP) ermöglicht es, die Vorschriften des Zonennutzungsplans (ZNP) und des kommunalen Bau- und Zonenreglements (BZR) zu ergänzen und die Bodennutzung eines Teils des Gebietes im Einzelnen festzulegen. Er fördert globale und kohärente Überlegungen zu den Grundsätzen der Flächennutzung, der Nutzungsaufteilung oder auch der Erschliessung auf der Ebene des betreffenden Gebietes. Vor diesem Hintergrund empfiehlt oder verlangt der kantonale Richtplan in zahlreichen Koordinationsblättern die Ausarbeitung eines DNP.

Der DNP ist insbesondere in den folgenden Fällen das geeignete Planungsinstrument:

* Schaffung von speziellen Landwirtschaftszonen (Koordinationsblatt A.2). Der DNP ermöglicht es, die Gebiete genauer zu bezeichnen und damit insbesondere dem Konzentrationsprinzip Rechnung zu tragen;
* Vorhaben für innovative oder alternative touristische Beherbergungsformen gemäss Artikel 18 RPG (Koordinationsblatt B.2). Für Vorhaben innerhalb des Siedlungsgebietes, die unter Artikel 15 RPG fallen, wäre der Quartierplan à priori geeigneter;
* Vorhaben zur Schaffung von gemischten und Residenzcampingplätzen oder zu deren Anpassung an die geltenden Bestimmungen (Koordinationsblatt B.3): Die Ausscheidung der verschiedenen Gebiete ermöglicht es, die Nutzungsaufteilung und die Konzentration von festen Bauten und Anlagen zu beachten;
* Grosse oder in mehreren Gemeinden gelegene Skigebiete (Koordinationsblatt B.4): Hier ermöglicht der DNP eine Gesamtübersicht, um eine allfällige interkommunale Koordination sicherzustellen;
* Die neuen Golfplätze mit 9 oder mehr Löchern, oder deren Erweiterung (Koordinationsblatt B.5). Auch hier müssen die verschiedenen Nutzungen (Schutzzonen, Landwirtschaftszone usw.) definiert und muss eine Konzentration der für den Betrieb erforderlichen Bauten und Anlagen mit einem DNP sichergestellt werden;
* Die Planung der etappierten Entwicklung der Bauzone (Koordinationsblatt C.1);
* Organisation und Planung der Arbeitszonen (Koordinationsblatt C.4): Da es sich hier um kleinere Gebiete handelt, dürfte der Quartierplan geeigneter sein;
* Koordination zwischen Umsteigepunkten und dem angrenzenden Siedlungsgebiet (Koordinationsblatt D.2);
* Wasserkraftanlagen (Koordinationsblatt E.4);
* Isolierte Solaranlagen + UVP (Koordinationsblatt E.5);
* Windkraftanlagen + UVP (Koordinationsblatt E.6);
* Steinbrüche und Kieswerke in der Grösse von mehr als 30'000 m3 + UVP (Koordinationsblatt E.8);
* Deponien mit einer Grösse von mehr als 500'000 m3 + UVP (Koordinationsblatt E.9);
* Schutzzonen (Parks usw.);
* Einzonung für ein einzelnes Projekt.

Zusätzlich zu den Detailnutzungsplänen, die gemäss den Koordinationsblättern des kantonalen Richtplans zwingend erarbeitet werden müssen, kann die Gemeinde den Einsatz dieses Instrumentes auch in ihrem ZNP (Bereich mit Planungspflicht) und in ihrem BZR (Pflichtenheft) verlangen. Sie kann die Erarbeitung eines DNP für notwendig erachten, um beispielsweise die Einordnung des Bauvorhabens in die Umgebung (ISOS usw.) zu gewährleisten.

**Herausforderungen**

Welcher Sondernutzungsplan eingesetzt wird, ist entscheidend. Die gewählte Detailplanung muss es ermöglichen, dass sich die geplante Entwicklung in den spezifischen, mehr oder weniger umfangreichen Kontext einfügt, in dem das Projekt umgesetzt werden soll.

Die Ausarbeitung eines DNP kann Gebiete in oder ausserhalb der Bauzone betreffen. Ein DNP ist insbesondere für Gebiete sinnvoll, die noch nicht oder nur wenig bebaut sind, für ausgedehnte Gebiete, für Planungen, an denen mehrere Gemeinden beteiligt sind (z. B. Skigebiete), oder auch für Situationen, in denen die Regeln für den Rahmen der Entwicklung verfeinert werden müssen. Hingegen ist der DNP in einem städtischen Umfeld, in dem eine gewisse Dichte und eine hohe Qualität erwartet werden und in dem der Detaillierungsgrad der Planung (Volumen usw.) einen Quartierplan erfordert, nicht das am besten geeignete Instrument.

Der DNP ist das passende Planungsinstrument für Vorhaben, die einen grösseren Kontext berücksichtigen müssen (insbesondere in Zonen für touristische Aktivitäten gemäss Art. 18 RPG). Ein Ausgleich der projektbedingten Auswirkungen oder die Aufwertung der angrenzenden Gebiete können in die Planung einbezogen und mit dem betreffenden Vorhaben verknüpft werden.

Durch die detaillierte Definition der verschiedenen Sektoren ermöglicht es der DNP insbesondere, die funktionale Vielfalt zu fördern und die Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen im Perimeter erwarteten Funktionen zu organisieren.

Der DNP zählt zu den geeigneten Instrumenten, um eine kohärente Ortsplanung zu gewährleisten, wie sie vom kantonalen Baugesetz im Falle eines Verzichts auf die Festlegung von Nutzungsziffern verlangt wird.

Ein DNP wird durch die Ausscheidung eines Bereichs mit Planungspflicht im ZNP und ein Pflichtenheft im BZR verlangt. Er kann aber auch von Einzelpersonen für die Entwicklung ihrer Grundstücke vorgelegt werden. Die Ausarbeitung eines DNP ist für die Gemeinde auch eine Möglichkeit, die Entwicklung zu begleiten und sie auf ihre Ziele auszurichten.

Eine weitere wichtige Aufgabe vor der Ausarbeitung einer Detailplanung ist die Erstellung des Pflichtenheftes, von dem der Erfolg der künftigen Planung abhängt. Die Nutzungen und Interaktionen mit der Umgebung müssen für jedes Gebiet in Übereinstimmung mit dem umfassenderen kommunalen Projekt der räumlichen Entwicklung definiert werden.

Die Arbeitshilfe Sondernutzungsplanung (2021) beschreibt die verschiedenen Detailplanungen und deren Anwendungen im Einzelnen. Die Arbeitshilfe zu den Skigebieten erläutert die Besonderheiten der Gesamtplanung, die in diesen Gebieten erforderlich ist.

**Vorgehen**

Verbindliche oder freiwillige Detailnutzungspläne können ZNP- und BZR-konform sein oder auch nicht. Wenn sie dem kommunalen Reglement entsprechen, ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren (Art. 12 Abs. 4 kRPG) anwendbar und der DNP bleibt je nach Ausmass der Beteiligung der öffentlichen Hand am Bauvorhaben in der Zuständigkeit der Gemeinde (Art. 2 Abs. 3 BauG).

Die Artikel 33 ff kRPG legen das Verfahren für DNP fest, die nicht dem ZNP und dem BZR entsprechen. Ihre Genehmigung fällt in die Zuständigkeit des Staatsrates.

**Vorschlag für einen Musterartikel im BZR**

*(in grün=von der Gemeinde anzupassen)*

Art. xx Detailnutzungsplan

1. Der Detailnutzungsplan (DNP) legt die erwartete Entwicklung für bestimmte Teile des Gemeinde-gebietes fest, definiert die zu erreichenden Ziele und regelt die Bodennutzung im Einzelnen. Er bestimmt die verschiedenen Nutzungen oder auch die Etappen der Realisierung (bebaute, unbebaute, öffentliche und private Gebiete, Zugang, Parkieren, Natur, Landschaft, Art der Bewirtschaftung …).
2. Die Gebiete, die einen DNP erfordern, sind im ZNP definiert und die Ziele in einem Pflichtenheft im Anhang des BZR erläutert. Bei Bedarf kann der Gemeinderat die Ausarbeitung eines DNP verlangen, um die Kohärenz der Entwicklung eines bestimmten Gebietes zu überprüfen.
3. Einzelpersonen können ebenfalls einen DNP ausarbeiten. Von den Gesuchstellern wird dabei eine Koordination mit der Gemeinde erwartet, insbesondere in Bezug auf die Definition der Raumplanungsziele für den Planungsperimeter des DNP.
4. Ein DNP besteht aus einem oder mehreren Plänen, einem Reglement, einem erläuternden Bericht und allfälligen Anhängen.
5. Der Plan bezeichnet insbesondere
6. den betroffenen Planungsperimeter und seine Ausgangslage;
7. die Parzellierung einschliesslich Parzellennummern und Angabe der Eigentümer;
8. die Nutzungen im Planungsperimeter und in den verschiedenen Gebieten und deren Zweck (bebaute Flächen, offene und öffentliche Räume, Verkehrs- und Parkflächen, Etappen der Realisierung, Umgebungsgestaltungen …);
9. die erforderlichen Elemente, um die Einordnung der Bebauung in das erweiterte Areal zu prüfen (Topographie, Durchlässigkeiten …).
10. Das Reglement legt mindestens Folgendes fest:
11. die Massnahmen, die innerhalb des Perimeters für die verschiedenen Gebiete gelten (bebaute Flächen, offene und öffentliche Räume, Verkehrs- und Parkflächen, Etappen der Realisierung, Umgebungsgestaltungen …);
12. die Etappen der Realisierung;
13. die Vergabe der Baurechte innerhalb des Perimeters;
14. die Dienstbarkeiten, einschliesslich der öffentlichen Dienstbarkeiten;
15. die unterschriebene Vereinbarung der Eigentümer.
16. Der erläuternde Bericht begründet unter anderem:

1. die Verbindung zwischen dem DNP und dem Zonennutzungsplan (ZNP);

2. die geplanten Massnahmen;

3. die Antwort auf die im Pflichtenheft festgelegten Ziele und Massnahmen.

Die allfälligen Anhänge können neben den erforderlichen Studien und Berichten (Lärm, Verkehr, Umweltverträglichkeitsbericht oder Umweltnotiz …) auch Planungshilfen und Richtlinien für die Architektur oder die Grünräume umfassen.

1. Für DNP, die BZR- und ZNP-konform sind, kommt das ordentliche Baubewilligungsverfahren zur Anwendung. Die Modalitäten für die Einreichung des Baugesuchs sind in Artikel 24 ff. BauV geregelt. Falls der DNP vom ZNP und/oder vom BZR abweicht, unterliegt er einem Genehmigungsverfahren, das in die Zuständigkeit des Staatsrates fällt (Art. 33 ff. kRPG).
2. Die Ausarbeitung eines DNP kann zu einem Zuschlag auf die anwendbare Nutzungsziffer führen, die in der Übersichtstabelle des BZR angegeben ist.
3. Die verschiedenen für die Umsetzung des Bauprojekts erforderlichen Verfahren und Studien (Umweltverträglichkeitsprüfung, Rodung, Baulinie, Baulandumlegung, Genehmigung der Strassen-pläne …) müssen im Genehmigungsverfahren des DNP koordiniert werden.
4. Der DNP wird auf Kosten der Eigentümer ausgearbeitet; der Gemeinderat kann sich finanziell beteiligen.

**Musterartikel – Redaktionshilfe**

1 Zusätzlich kann gefordert werden, dass diese Art von Planung auch die Ziele der Gemeinde hinsichtlich Qualität, Durchmischung oder Mobilität deutlich macht.

3 Die Idee einer möglichst frühzeitigen Zusammenarbeit mit der Gemeinde ist von entscheidender Bedeutung. Die Gemeinde kann diese Zusammenarbeit über das BZR für verbindlich erklären.

4 Diese Liste ist nicht abschliessend, aber die Anforderungen müssen dem Detaillierungsgrad eines QP entsprechen (z. B. Modalitäten zur Finanzierung der Bauten und Anlagen oder der öffentlichen Räume).

5 Die Frage der Konformität umfasst auch die Beachtung des Pflichtenheftes im Anhang zum BZR für Gebiete, die im ZNP ausgeschieden sind (in Bezug auf das Pflichtenheft verweisen wir auf den Musterartikel Bereiche mit Planungspflicht & Pflichtenhefte).

6 Die möglichen Zuschläge auf die Nutzungsziffer müssen für jede Zone angegeben werden. Boni und Ausnahmen müssen ebenfalls klar angegeben sein (Art. 14 BauV).

7 Die Koordination der Verfahren (Art. 25a RPG) ist eine Voraussetzung für die Umsetzung eines Vorhabens

8 Gemäss dem Prinzip der Gleichbehandlung muss im BZR festgehalten werden, wenn sich die Gemeinde an den Kosten im Zusammenhang mit der Ausarbeitung eines DNP beteiligen will.

# Versionen

|  |  |
| --- | --- |
| Versionen | Änderung |
| August 2021  Dezember 2022 | Ausgangsversion  Redaktionelle Korrektur |