

Arbeitshilfe Ortsplanungsrevision

08/2009





Unsere Landschaft ist unter Druck. Bevölkerungswachstum, der Wunsch nach mehr Wohnfläche und steigender Ressourcenverbrauch bedrohen unsere Landschaft. Raumplanerinnen und Raumplaner haben die wichtige Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nachhaltig zu steuern so, dass die ökologischen, ökonomischen und sozialen Ansprüche gleichwertig berücksichtigt werden. Die Landschaft soll auch in Zukunft für unsere Kinder ein wertvolles Gut darstellen.

Unser Grundsatz:

Wir wollen die weitere Ausdehnung des Siedlungsgebietes begrenzen.

Unser Hauptziel:

Wir wollen mit dem Boden haushälterisch und sorgsam umgehen.



Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren

Haushälterischer Umgang mit unserem Boden: Diesem Ziel sind wir in den letzten Jahren nicht viel näher gekommen. Das Controlling zum kantonalen Richtplan hat gezeigt, dass die räumliche Entwicklung oft nicht den Zielvorstellungen entspricht. Vor allem ist es uns noch nicht gelungen, die weitere Ausdehnung des Siedlungsgebietes zu vermindern. Der Kantonsrat hat deshalb am 20. Oktober 2008 dieses Ziel als eines von fünf vorrangigen Handlungsfeldern bestätigt.

Wie können wir diesem Ziel näherkommen? Massnahmen wie „Siedlungsbegrenzungen festlegen“ und „Verdichtung nach innen fördern bzw. Anforderungen für künftige Neueinzonungen formulieren“ sollen umgesetzt werden. Dies gelingt aber nur, wenn wir unseren Grundsatz nicht aus den Augen verlieren, sorgsam und haushälterisch mit unseren unbebauten Flächen umzugehen. Das heisst vor allem, den Bodenverbrauch zu vermindern, indem wir die inneren Bauzonenreserven nutzen und nur sehr zurückhaltend Neueinzonungen vornehmen.

Welche Überlegungen sollen uns leiten? Nebst den Fragen um die „richtige“ Grösse des Baugebietes, geht es auch darum, die Siedlungsqualität zu halten und aufzuwerten. Weiter gilt es, die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Verkehrsinfrastrukturen auszurichten. Und schliesslich müssen wir uns der Frage stellen, ob wir die Natur- und Landschaftswerte gleichwertig berücksichtigt haben.

Das Amt für Raumplanung will Sie mit dieser Arbeitshilfe unterstützen. Diese richtet sich an Gemeinden und an die Planerinnen und Planer zukünftiger Ortsplanungsrevisionen. Die Arbeitshilfe enthält klar umrissene Vorgaben, welche die gestiegenen Anforderungen bei Ortsplanungsrevisionen und bei Neueinzonungen fassbar und transparent machen sollen. Diese Vorgaben werden bei kommunalen Zonierungsbegehren geprüft. Die zehn Module decken die wichtigsten Themenbereiche einer Ortsplanung ab. Unsere Arbeitshilfe ersetzt jedoch keinesfalls das Gespräch unter Fachleuten.

Falls Sie noch Fragen zur Arbeitshilfe haben, zögern Sie nicht, uns anzurufen. Wir nehmen uns gerne Zeit für Sie.

Freundliche Grüsse

Bernard Staub, Chef Amt für Raumplanung

Wie gehen Gemeinden bei Ortsplanungsrevisionen vor?

Die Gemeinden sind verpflichtet, ihre Ortsplanung alle zehn Jahre zu überprüfen und, wenn nötig, anzupassen (§ 10 Abs. 2 PBG). Ein- oder Umzonungsbegehren sind oft Anlass für eine Ortsplanungsrevision. Spätestens dann prüft eine Gemeinde, ob die noch unbebauten Bauzonen für ihre weitere Entwicklung ausreichen oder nicht. Ein ständig wiederkehrendes Problem ist dabei, dass kein Bauland mehr erhältlich ist. Eingezontes Bauland wird oft gehortet. Dieses nicht verfügbare Bauland rechtfertigt aber grundsätzlich keine Neueinzonungen (kantonaler Richtplan 2000 SW-2.1.4). Fehlt einer Gemeinde verfügbares Bauland, schlägt sie meistens vor, verschiedene Gebiete neu einzuzonen. In einer Interessenabwägung muss sie dafür den Bedarf und die Eignung streng prüfen und dabei Folgendes berücksichtigen:

- Ob eine Gemeinde überhaupt Bauland neu einzuzonen kann, hängt ab von der Beurteilung nach Art. 15 RPG und § 26 Abs. 1 PBG. Der zeitliche Planungshorizont umfasst die nächsten 15 Jahre.
- Zu berücksichtigen hat sie die Planungsgrundsätze des Bundes, den kantonalen Richtplan, die vorhandenen Siedlungs- und Infrastrukturen und die Bevölkerungsentwicklung (§ 26 Abs. 2 PBG). Ebenso muss sie sich mit den Nachbargemeinden abstimmen (§ 9 Abs. 4 lit. c PBG)
- Die Zonierungen hat die Gemeinde nach den Vorgaben dieser Arbeitshilfe zu beurteilen.
- Die Gemeinde legt ihre Überlegungen zur Raumentwicklung transparent und nachvollziehbar dar im Raumplanungsbericht nach § 47 RPV. Die Interessenabwägung wird offengelegt (siehe auch Arbeitshilfe „Der Raumplanungsbericht“ des Amtes für Raumplanung).
- Das Amt für Raumplanung prüft, ob die beantragten Zonierungen den Kriterien entsprechen und ob die Interessenabwägung vollständig und nachvollziehbar durchgeführt worden

ist. Seine Gesamtbeurteilung zeigt, ob die Planung der Gemeinde recht- und zweckmässig nach § 18 PBG ist.



Wann können Gemeinden Bauzonen ausscheiden?

- Gemeinden können grössere Erweiterungen des Siedlungsgebietes nur auf der Grundlage einer Gesamtrevision der Ortsplanung vornehmen.
- Neu einzuzonende Gebiete müssen die Gemeinden in ihrem räumlichen Leitbild bezeichnen. Diese liegen im weitgehend überbauten Gebiet oder unmittelbar daran angrenzend. Sie sind in die bestehenden Siedlungsstrukturen eingepasst.
- Die Gemeinden müssen die Nutzungszuordnung und die Verkehrserschliessung aufeinander abstimmen (§ 26 Abs. 3 PBG).
- Die kommunalen Baubehörden belegen neu einzuzonende Gebiete sowie bestehende grössere und unerschlossene Baugebiete mit einer vertraglichen Bauverpflichtung (§ 26^{bis} PBG).
- Die Gemeinden erarbeiten die Plangrundlagen auch digital und reichen sie dem Raumplanungsamt ein.

Die Module unserer Arbeitshilfe

Zehn Module decken die wichtigsten Themen einer Ortsplanungsrevision ab: **Modul 1** legt mit dem räumlichen Leitbild die Grundlage für eine Ortsplanungsrevision. Die **Module 2, 5** und **10** legen das Schwergewicht auf verfahrens- und planungstechnische Fragen. Die **Module 3** und **4** beschäftigen sich mit der Grundsatzfrage, ob es überhaupt (neues) Bauland braucht.

Die **Module 6, 7, 8** und **9** liefern
Argumente für vorgesehene
Planungsvorhaben und ihre Beurteilung.

Modul 1: Räumliches Leitbild

Im räumlichen Leitbild beschreibt die Gemeinde die erwünschte Raumordnung. Das Modul zeigt, welche Themen darin enthalten sein müssen.

Modul 2: Ablauf der Ortsplanung

Das Modul beschreibt die Verfahrensschritte einer Ortsplanungsrevision und listet Grundlagen und Dokumente auf, die die Gemeinde beim Amt für Raumplanung einreichen muss.

Modul 3: Baulandbedarf Wohnen

Mit diesem Modul wird der Wohnbaulandbedarf einer Gemeinde für die nächsten 15 Jahre ermittelt. Dabei sind die inneren Siedlungsreserven auszuweisen und zu berücksichtigen.

Modul 4 : Baulandbedarf Arbeiten

Der Baulandbedarf für das Arbeiten (Arbeitszonen, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriezonen) wird unabhängig vom Baulandbedarf Wohnen berechnet. Er stützt sich vor allem auf die Funktion des Standortes im überörtlichen Rahmen. Datengrundlagen wie Stand und Entwicklung der Arbeitsplätze, Betriebe etc. sind beizuziehen. Die regionale Arbeitsplatzsituation beeinflusst das Wohnungsangebot sowohl qualitativ wie quantitativ.

Modul 5: Theoretisches Fassungsvermögen

Das theoretische Fassungsvermögen der gesamten Bauzone wird bei allen Gemeinden auf die gleiche Art und Weise erhoben. Dabei wird eine standardisierte Erhebungsmethode angewendet. Die Resultate lassen sich so vergleichen.

Modul 6: Verkehrserschliessung

Siedlung und Verkehr sind aufeinander abzustimmen (§ 26 Abs. 3 PBG). Das Modul beschreibt die Anforderungen an die Erschliessung von Siedlungsgebieten.

Modul 7: Landschaft

Landschaften, insbesondere die unverbauten, erfüllen wichtige Funktionen. Diese unverbauten Landschaften möglichst langfristig zu erhalten, ist eine gesetzlich

abgestützte Verpflichtung der Gemeinden (§ 36 PBG). Das Modul beschreibt mögliche Massnahmen und Instrumente.

Modul 8: Landwirtschaft

Die Ausdehnung des Siedlungsgebietes geht regelmässig zu Lasten der Landwirtschaft. Das Modul zeigt die Bedeutung der Landwirtschaft und wie sie in der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen ist.

Modul 9: Siedlungsqualität

Siedlungsqualität ist gleichbedeutend mit Lebensqualität. Das Modul stellt dafür Massnahmen und Instrumente vor. Das Augenmerk ist nicht nur auf historische Ortsbilder und Bauten zu richten, sondern auch auf moderne Bauten und Aussenräume.

Modul 10: Information und Mitwirkung

Die Bevölkerung ist in die Planungsprozesse einzubeziehen (Art. 4 RPG, § 3 PBG). Das Modul beschreibt, warum, wann und wie eine Mitwirkung durchzuführen ist. Die Planungsbehörde darf auch neue und unkonventionelle Wege der Mitwirkung gehen.



Abkürzungen:

FAT: Eidg. Forschungsanstalt für

Betriebswirtschaft und Landtechnik

LRV: Luftreinhalte-Verordnung

RRB: Regierungsratsbeschluss

RPG: Bundesgesetz über die Raumplanung

RPV: Raumplanungsverordnung des Bundes

PBG: Kantonales Planungs- und Baugesetz

Amt für Raumplanung

Werkhofstrasse 59

4509 Solothurn

Telefon 032 627 25 61

Telefax 032 627 76 82

www.arp.so.ch