

Checkliste

Teilzonenplan, Neueinzonung, Umzonung

In den meisten Solothurner Gemeinden fand auf der Grundlage des 1992 revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes eine Totalrevision der Ortsplanung statt. In Zukunft werden statt Gesamtrevisionen vermehrt Teilrevisionen der Ortsplanung (z.B. gebietsweise Neueinzonungen und Umzonungen) anstehen.

Planbeständigkeit

Die Ortsplanung ist in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und wenn nötig zu ändern. Grundsätzlich hat die Planbeständigkeit ein hohes Gewicht. Die Grundeigentümer sollen sich auf die Aussagen der Nutzungspläne verlassen können. Bei erheblich geänderten Verhältnissen sind die Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Aufgrund dieser beiden Kriterien gilt: Je früher eine Planänderung erfolgen soll, desto erheblicher müssen die Verhältnisse geändert haben. Speziell bei Neueinzonungen ist dieser Punkt im Raumplanungsbericht eingehend zu dokumentieren.

- 1. Schritt:** In einem ersten Durchgang sind in der folgenden Checkliste die **Fragestellungen** heraus zu arbeiten, die **im konkreten Planungsfall relevant** sind. Nötigenfalls sind die Fragestellungen zu ergänzen.
- 2. Schritt:** Im zweiten Durchgang sind **nur diese vertieft zu bearbeiten** und die Resultate im Raumplanungsbericht darzustellen.

Siedlung

relevant

Ist der Bedarf an zusätzlichem Bauland ausgewiesen?

Analyse der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung im betroffenen Quartier und in der gesamten Gemeinde (Trendmethode); Aktualisieren des theoretischen Fassungsvermögens der gesamten Bauzone; Erschliessungsstand der noch unüberbauten Bauzone. Werden prioritär Reservezonen eingezont? Werden die spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde berücksichtigt (Gemeindekategorien nach Richtplan)? Ist die Erhältlichkeit sichergestellt?

Ist eine Richtplananpassung nötig?

Fortschreibung des Richtplanes bei Neueinzonungen im Umfang von maximal 3 ha Wohnzone innert 10 Jahre, für Stützpunktgemeinden und ländliche Gemeinden maximal 1 ha innert 10 Jahren. Ansonsten ist ein Richtplanverfahren notwendig!

Wird der Boden haushälterisch genutzt?

Mindestausnützungsziffer, Siedlungsverdichtung, ausreichende Dichte bei für Wärmeverbund geeigneten Neubaugebieten (diese Frage ist vor allem bei grossflächigen Neueinzonungen relevant).

Wird das Wohnen, Arbeiten, die Freizeit vor Lärm geschützt?

Überprüfen der gesetzlichen Vorgaben der Lärmschutzverordnung: Werden die Lärmempfindlichkeitsstufen richtig zugeteilt? Sind die Planungswerte eingehalten? Ist das Gebiet lärmvorbelastet? Erfolgt eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte durch Mehrbeanspruchung der Verkehrsanlagen?

Wird das Wohnen, Arbeiten, die Freizeit vor Luftverschmutzung und Gerüchen geschützt?

Sind die Immissionsabstände zu Landwirtschaftsbetrieben und zu Gewerbe- oder Industriezonen eingehalten? Wie wird auf lufthygienisch vorbelastete Gebiete reagiert (Stichwort: Parkraumkonzept)?

Wird das Wohnen, Arbeiten, die Freizeit vor nicht-ionisierender Strahlung (Elektrosmog) geschützt?

Überprüfen der gesetzlichen Vorgaben der Verordnung über den Schutz vor nicht-ionisierender Strahlung (NISV).

Sind Ortsbild oder Kulturdenkmäler betroffen?

Wie wird darauf Rücksicht genommen?

Infrastruktur und Wirtschaft

relevant

Sind die Nutzungen sinnvoll zueinander angeordnet?

Ist die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen (Schule, Einkaufen, Freizeit etc.) für die neuen Bewohner sichergestellt?

Eignet sich das Gebiet als Bauzone?

Sind die nötigen neuen oder erweiterten Infrastrukturbauten/Erschliessungsanlagen verhältnismässig? Sind sie in anderen Nutzungsplänen schon vorgesehen (Erschliessungsplan, Generelles Entwässerungsprojekt GEP)? Gibt es Synergien mit bestehenden Infrastrukturen? Eignen sich andere Gebiete besser?

Gegenüberstellen der Kosten und Erträge.

Wie hohe Investitionen fallen durch die Planung für die Gemeinde an (neben Planungs- und Erschliessungskosten, z.B. auch für neue Schulräume)? Welche Erträge (Steueraufkommen, Gebühren, Grundeigentümerbeiträge) werden erwartet? Welche Investitionen fallen für Private an, wie steht es mit deren wirtschaftlichen Tragbarkeit? Ist ein Investor vorhanden? In welchem Zeitraum wird realisiert?

Natur und Landschaft

relevant

Ordnet sich die Neueinzonung in die Landschaft ein?

Sind in der Gemeinde Gebiete beziehungsweise Reservezonen vorhanden, die sich landschaftlich oder von den Naturwerten her besser für die Überbauung eignen würden?

Ist die Abgrenzung des Siedlungsgebietes gegen die offene Landschaft befriedigend?

Sind genügend naturnahe Freiräume und das Neubaugebiet gliedernde Flächen vorgesehen?

Sind Naturwerte wie Hostetten, Hecken, Waldränder und ähnliches vorhanden?

Stehen der Einzonung überwiegende Naturinteressen entgegen? Wenn nötig ist eine Wald- und Heckenfeststellung durchzuführen. Das Naturinventar ist im Gebiet zu aktualisieren. Die Planung ist auf die Naturwerte abzustimmen, allenfalls sind Ersatzmassnahmen in Betracht zu ziehen.

Werden Bach- und Flussufer freigehalten?

Wird die Renaturierung/Revitalisierung der Fliessgewässer ermöglicht? Ist der Raumbedarf für Fliessgewässer genügend sichergestellt? (Separate Arbeitshilfe beim ARP erhältlich.)

Abstimmung Siedlung und Verkehr

relevant

Ist das neu eingezonte Gebiet auch durch den öffentlichen Verkehr genügend erschlossen?

Können die durch den Vollausbau der Neueinzonung entstehenden Mobilitätsbedürfnisse durch Angebote des öffentlichen Verkehrs befriedigt werden? Wie weit entfernt und wie häufig bedient ist die nächste Haltestelle (allenfalls Angabe der Güteklasse des öffentlichen Verkehrs)?

Können die durch den Vollausbau erzeugten Motorfahrzeugfahrten auf dem bestehenden übergeordneten Strassennetz aufgenommen werden? Sind zusätzliche Strassen oder Strassenausbauten nötig?

Bleiben die bestehenden Rad- und Fusswege erhalten und werden neue, direktere Verbindungen geschaffen?

Wasser und Boden

relevant

Ist die Situation bezüglich Naturgefahren unbedenklich?

Aufgrund der Aussagen der Gefahrenhinweiskarte sind nach Bedarf und in Absprache mit der Koordinationsstelle Naturgefahren weitere Abklärungen vorzunehmen (Gefahrenkarte erstellen; separate Arbeitshilfe ist beim ARP erhältlich).

Bestehen Konflikte mit Grundwasserschutzzonen oder -arealen?

Überprüfen der Neueinzonung bezüglich bestehender und allenfalls anzupassender Grundwasserschutzzonen.

Wird der natürliche Wasserhaushalt gefördert?

Lässt die Qualität von Boden und Untergrund die Versickerung von Meteorwasser zu?

Sind schadstoffbelastete Böden oder belastete Standorte betroffen?

Der Kataster der belasteten Standorte und das Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden sind zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind Massnahmen wie Untersuchungen oder Sanierungen vorzunehmen.

Wird den unterschiedlichen Ansprüchen an die Bodenqualität Rechnung getragen?

Ist fruchtbarer Boden von der Neueinzonung betroffen (Fruchtfolgeflächen)?

Ergänzungen

-
-