KANTON solothurn

Amt für Raumplanung

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 wietere 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 einzonen 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 (§ 26bis 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.

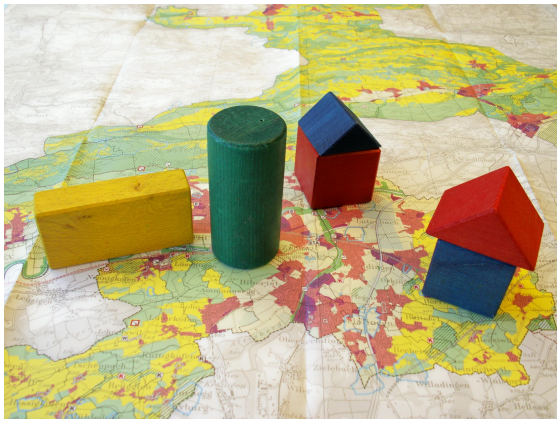
Modul 6: Verkehrserschliessung
Siedlung und Verkehr sind aufeinander abzustimmen (§ 26 Abs. 3 PBG). Das Modul beschreibt die Anforderungen an die Erschliessung von Siedlungsgebieten.

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.

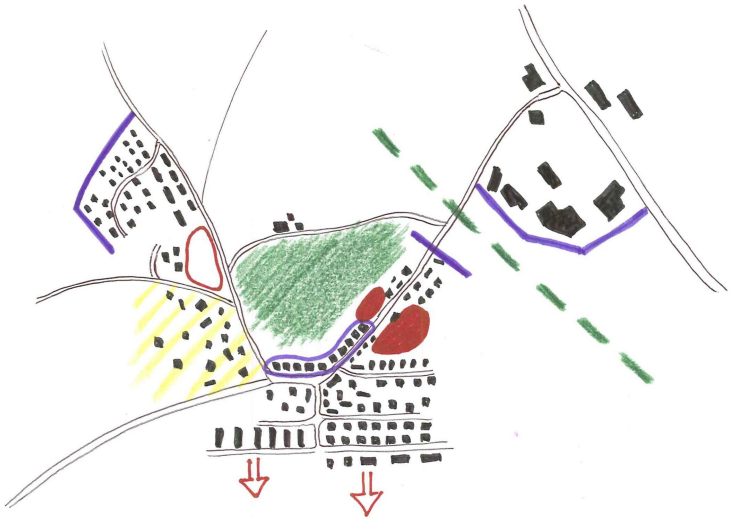
Modul 10: Information und Mitwirkung
Die Bevölkerung ist in die Planungsprozesse einzubeziehen (Art. 4 RPG, § 3 PBG). Das Modul beschreibt, warum, wann und wie eine Mitwirkung durchzuführen ist. Die Planungsbehörde darf auch neue und unkonventionelle Wege der Mitwirkung gehen.



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

Die Bausteine der Ortsplanung



Das räumliche Leitbild beantwortet Fragen wie

- Wie sieht unsere Gemeinde in 25 Jahren aus?
- Wo nutzen wir den Boden wie?
- Wie lösen wir die Verkehrsprobleme?
- Wie schützen wir die Landschaft?
- Wo verbringen wir unsere Freizeit?

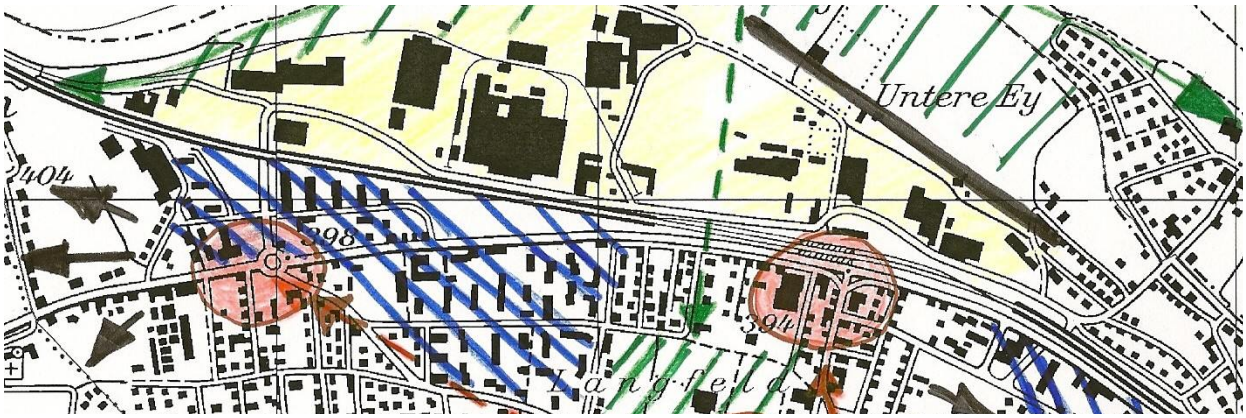
Grundlagen und Konzepte wie

- Gefahrenkarte
- Waldfeststellung
- Naturinventar und – konzept
- Raumbedarf Fliessgewässer
- Verkehrskonzept
- Fruchtfolgeflächenplan
- Ortsbildinventar
- Lärmkataster

Nutzungspläne und Vorschriften

- Bauzonenplan
- Gesamtplan
- Erschliessungsplan
- Zonenvorschriften

Modul 1 Räumliches Leitbild



Die räumliche Entwicklung einer Gemeinde darf nicht zufällig erfolgen. Die Gemeindebehörden müssen sich mit der Zukunft der Gemeinde befassen. Dabei soll auch die Bevölkerung mitwirken. Die zentrale Frage ist: Wo soll der Boden wie genutzt werden?

Ausgangslage

Jede Gemeinde verfügt über ein allgemeines Leitbild. Dieses beschreibt die Ziele der Gemeinde in verschiedenen Bereichen. Die künftige Raumentwicklung ist in den Vorstellungen der Gemeinden oft sehr vage. Es ist aber unabdingbar, dass sie die Zielvorstellungen zur künftigen räumlichen Entwicklung festlegt. Im räumlichen Leitbild entscheidet sie in den Grundzügen, wo sie in Zukunft den Boden wie nutzen will. Auch die Grenzen des Wachstums zeigt sie auf. Sie bezieht die Bevölkerung auf geeignete Art und Weise mit ein. Aufbauend auf dem aktualisierten räumlichen Leitbild arbeitet sie die Unterlagen der Ortsplanungsrevision aus.

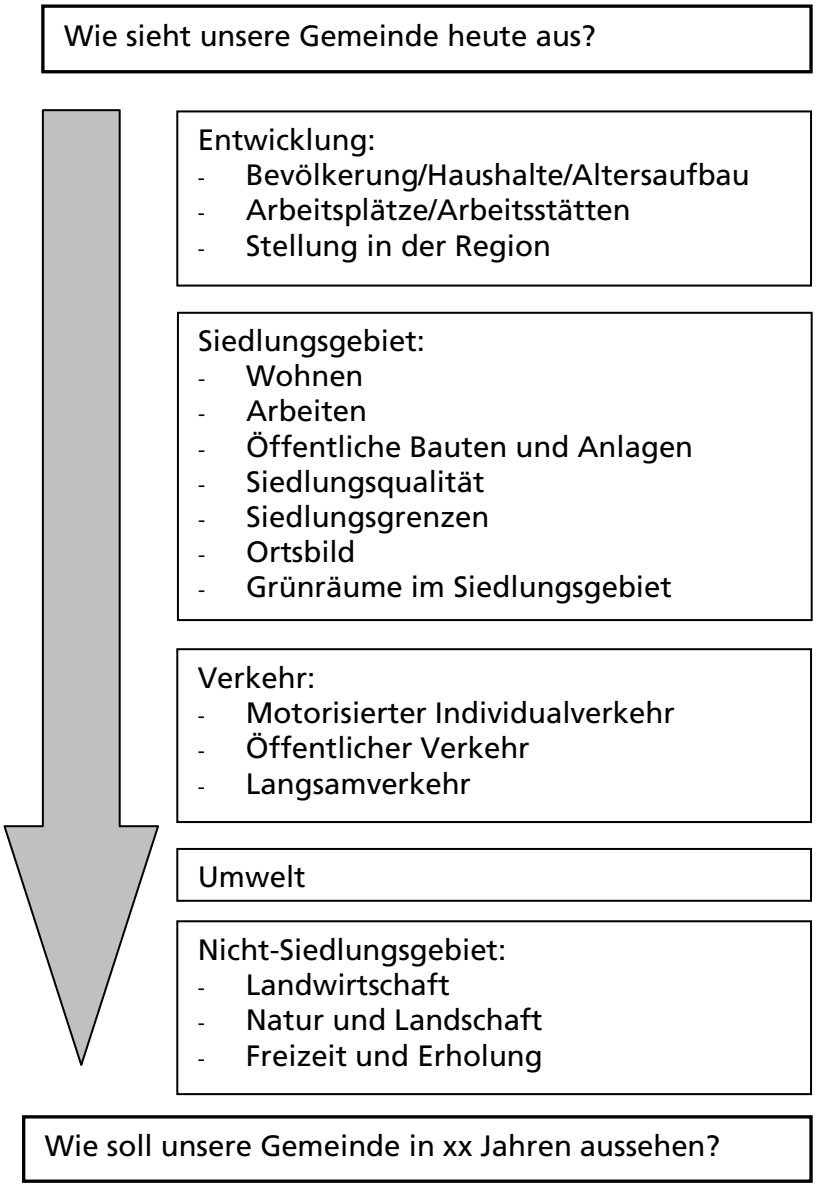
Voraussetzungen/Vorgaben

- § 9 Abs. 3 PBG: Mitwirkungsmöglichkeiten der Bevölkerung zu den Grundzügen der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde
- Allgemeines (politisches) Leitbild der Gemeinde
- Übergeordnete Planungen wie kantonaler Richtplan 2000, Agglomerationsprogramme, regionale Planungen, Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 9 Abs. 4 lit. c PBG)
- Kantonale Bevölkerungsprognose, mittleres Szenario (RRB Nr. 826 vom 25. April 2006)

Vorgehen

- Entwickeln Sie, ausgehend von den bestehenden (rechtsgültigen) Nutzungsplänen und Grundlagen, Bilder für die künftige räumliche Entwicklung der Gemeinde. Die Grafik in diesem Modul zeigt Ihnen, welche Themen zu berücksichtigen sind.
- Der Planungshorizont des räumlichen Leitbildes geht über die unmittelbare Ortsplanungsrevision hinaus. Beantworten Sie auch Fragen wie: Bis wann soll der angestrebte Zustand erreicht werden? In welchen zeitlichen Etappen?
- Beziehen Sie die Bevölkerung möglichst früh in die Erarbeitung des räumlichen Leitbildes ein. Gut bewährt haben sich Veranstaltungen, an denen die Einwohnerinnen und Einwohner aktiv teilnehmen können. Erstellen Sie einen Auswertungsbericht über die Ergebnisse der Mitwirkung (siehe Modul 10: Information und Mitwirkung).
- Das räumliche Leitbild besteht mindestens aus einem Plan, der schematisch die räumlichen Festlegungen darstellt. Ein Erläuterungsbericht beschreibt die Leitideen. Darin können Sie die Strategien und Massnahmen für die schrittweise Umsetzung des Leitbildes festhalten. Weicht das räumliche Leitbild von den kantonalen Vorgaben ab (z.B. Bevölkerungsprognose), sind die Abweichungen im Erläuterungsbericht zu begründen.
- Das neue räumliche Leitbild ist mit dem kantonalen Amt für Raumplanung vor der eigentlichen Ortsplanungsrevision zu besprechen.

- Das räumliche Leitbild bildet eine Grundlage für die anschliessende Ortsplanungsrevision und die weiteren Nutzungsplanungen.



Rechtliche Verbindlichkeit

Es gibt keine aus dem Leitbild einzeln herausgegriffenen Grundsatzbeschlüsse mehr (im Gegensatz zur früheren Gesetzgebung). Das Leitbild ist von der Planungsbehörde als Ganzes bei der Nutzungsplanung zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 4 lit. a PBG).

Zuständigkeiten

Einwohnergemeinderat: Als Planungsbehörde auf Gemeindeebene erarbeitet er unter Einbezug der Bevölkerung das räumliche Leitbild. Er hat das Leitbild konkret umzusetzen.
Bevölkerung: Sie kann im Rahmen der Information und Mitwirkung an der Erarbeitung des Leitbildes mitwirken (§ 9 Abs. 3 PBG).
Gemeindeversammlung: Sie verabschiedet das Leitbild (§ 9 Abs. 4 lit. a PBG).

Modul 1 Räumliches Leitbild / Ergänzung

Mindestinhalt

Die gesetzliche Grundlage für räumliche Leitbilder bildet § 9 Abs. 3, Abs. 4 lit a sowie § 26 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz des Kantons Solothurn.

1. Übergeordnete Planungen / Regionale Zusammenarbeit

Ist–Analyse **Was bedeutet die heutige Situation…**	**Angestrebte räumliche Entwicklung** **…für die künftige räumliche Entwicklung?**
Übergeordnete Planungen	
- Grundlagen: Kantonaler Richtplan, Agglomerationsprogramme, Regionale Entwicklungskonzepte (REK), weitere regionale Planungen	- Diese übergeordneten Planungen gelten als Grundlage für die künftige Entwicklungsvorstellung der Gemeinde Die übergeordneten Planungen sind auch unter den einzelnen Themen zu berücksichtigen
Regionale Zusammenarbeit / Gemeindefusionen	
- Gibt es regionale Ansätze für bestimmte Themenbereiche (Schule, Gewerbe etc.) - Bestehen laufende Planungen / Projekte? - Stellung der Gde. in der Region / Bezug zu Nachbargemeinden, Handlungsräume gemäss kant. Richtplan	- Welche Entwicklungen ergeben sich durch reg. Zusammenarbeit / Gde.fusionen? Bsp.: Durch regionale Schule keine Schulanlagen mehr benötigt (Umnutzungen…), Regionale Arbeitsplatzzonen beeinflussen Flächenbedarf etc.

2. Siedlungsgebiet

Bevölkerung	
- Bevölkerung (Entwicklung, Stand heute) - Bevölkerungsprognose des Kantons (mittleres Szenario)	- Bevölkerungsziel definieren - Vergleich Bevölkerungsziel und kant. Bevölkerungsprognose - Wie will Gemeinde das Ziel erreichen? (u.a. Begründung des Ziels) - Abweichung gegenüber kant. Bevölkerungsprognose ist zu begründen
Bevölkerungsstruktur	
- Soziale Struktur - Altersstruktur (Bsp. Alterspyramide, Diagramm…)	- Will die Gemeinde die Bevölkerungsstruktur beeinflussen? Wenn ja, wie? - Sind bestimmte Angebote / Infrastrukturen notwendig? - Aktive Wohnungspolitik der Gde. (Wohnen für Junge, Ältere, Familien)
Wohnen	
- Unüberbaute / überbaute Bauzone - Bauzone unterteilt nach Erschliessungsgrad (erschlossen / nicht erschlossen) - Differenziert nach Nutzungen - Hoher Anteil an leerstehenden Gebäuden oder unternutzte Gebiete in Gde.?	- Nutzen des Siedlungspotentials (Verdichtung, Umnutzungen, Sanierungen etc.) - Aussage bezüglich des künftigen Flächenbedarfs aufgrund Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur und der heutigen Bauzone - Entwicklungsgebiete örtlich definieren und Evt. priorisieren (Wo / Wann) - gebietsspezifisch Nutzungsart und -dichte bestimmen (Was / Wie viel)

Ist–Analyse Was bedeutet die heutige Situation…	Angestrebte räumliche Entwicklung …für die künftige räumliche Entwicklung?
Arbeiten	
- Beschäftigte / Arbeitsstätten (Entwicklung, Stand heute) - Sektoren- und Branchenverteilung - Verhältnis Einwohnerzahl / Beschäftigte sowie Industrie- und Gewerbezonen / Wohnzonen - Standortgunst / -qualitäten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen - Allfällige Konflikte / Schwierigkeiten aufzeigen (Lärm, Verkehr…)	- Flächenbedarf (Gewerbe, Industrie, Landwirtschaft) - Prüfen, ob aufgrund dieser Verhältnisse räumliche Massnahmen notwendig? Bspw. mehr Arbeitsplätze oder mehr Wohnraum in Gemeinde? - Angestrebte räumliche Entwicklung aufgrund Standortqualitäten definieren - Entwicklung unter Berücksichtigung allfälliger Konflikte / Schwierigkeiten
Öffentliche Bauten und Anlagen / Infrastruktur	
	- Ergeben sich räumliche Konsequenzen aufgrund Bevölkerungsziel, Bevölkerungsstruktur, regionaler Zusammenarbeit? - Flächenbedarf und Lage der Zone OeBA überprüfen
Siedlungsqualität / Ortskern	
- Welche Siedlungsqualitäten weisen welche Gebiete / Quartiere auf? - Gibt es ein Ortszentrum? Ein historischer Ortskern? Welche Qualitäten sind vorhanden? Welche fehlen? - Wo besteht Handlungsbedarf?	- Aufwertung von Quartieren / Strassenräumen - Aufwertung Ortskern und Schaffen von neuen Ortswerten. - Angestrebte Nutzungen und Qualitäten - Umgang mit Qualität (z.B. Beirat für Behörde, Qualitätsverfahren…)
Ortsbild	
- Grundlagen: ISOS, ISO SO, rechtsgültige Ortsplanung - Gibt es weitere besondere Objekte, die nicht in diesen Grundlagen festgehalten sind - Veränderung / Entwicklung des Ortsbildes in den letzten Jahren	- Künftige Entwicklung unter Berücksichtigung der besonderen Objekte / Gebiete (Qualität, Bau- und Zonenreglement etc.) - Begrenzung Ortsbildschutzperimeter - Verhältnis / Umgang mit Alt und Neu -
Grünräume im Siedlungsgebiet	
- Attraktive Grünräume, Freihalte- und Hofstattzonen	- Welche Grünräume sollen erhalten, aufgewertet und / oder geschützt werden?
Ortseingänge und Siedlungsränder	
	- Gestaltung / Aufwertung der Ortseingänge - Gestaltung / Aufwertung der Siedlungsränder (Hecken, Alleen etc.)
Siedlungsgrenzen	
	- Wo wird das Siedlungsgebiet begrenzt?

3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)	
- Stark belastete, problematische Verkehrsachsen / Knoten? (insbesondere Gemeindestrassen)	- Künftige Entwicklung unter Berücksichtigung allfälliger problematischer Achsen / Knoten - Strassenraumgestaltung (Mischverkehr, Kernfahrbahn…) - Verkehrsregimes (Tempo 30, Begegnungszonen etc.)
Öffentlicher Verkehr (öV)	
- öV-Angebot in der Gemeinde - öV-Güteklassen	- Ausbaubedarf und -möglichkeiten des öV-Angebots - Neue Entwicklungsgebiete abstimmen auf

	bestehende / neue öV-Erschliessung
Langsamverkehr (LV)	
- Fusswege	- Ausbau Fusswegnetz?
- Radwege (regionale, nationale Routen?) / Veloabstellplätze	- Neue Radwege? - Angebot Veloabstellplätze in Gde.?
Kombinierte Mobilität (KM)	
- Bestehende Angebote	- Park + Ride, Bike + Ride? - Angebot Veloabstellplätze an öV-Haltestellen?
- **Verkehrssicherheit**	
- Aufzeigen von problematischen Knoten und Strecken	- Verbesserung Verkehrssicherheit? - Schulwegsicherung?
-	
-	
-	

Ist–Analyse **Was bedeutet die heutige Situation…**	**Angestrebte räumliche Entwicklung** **…für die künftige räumliche Entwicklung?**
-	-

1. Umwelt

Ist–Analyse **Was bedeutet die heutige Situation…**	**Angestrebte räumliche Entwicklung** **…für die künftige räumliche Entwicklung?**
Naturgefahren	
- Grundlagen: Gefahrenkarten der Gde., Naturgefahrenhinweiskarte	- Künftige Entwicklung unter Berücksichtigung allfälliger Naturrisiken / Einschränkungen - Auswirkungen / Konsequenzen allfälliger Naturrisiken auf bestehende Bauzone
Gewässer	
- Grundlage: Karte Ökomorphologie - Zustand der Gewässer - Vorhandener Gewässerraum	- Ausdolungen, Revitalisierungen, Unterhalt und Pflege - Sicherstellen Gewässerraum (GSchV)
Grundwasser	
- Aufzeigen von allfälligen Konflikten mit Grundwasser (Schutzzonen etc.)	- Künftige Entwicklung unter Berücksichtigung allfälliger Konflikte mit Grundwasser
Lärm	
- Aufzeigen allfälliger Gebiete mit Lärmvorbelastung	- Künftige Entwicklung unter Berücksichtigung allfälliger Lärmvorbelastungen
Luft	
- FAT-Abstände zu bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Siedlungsgebiet	- Existenzfähige LW-Betriebe durch planerische Massnahmen sichern (keine Aussiedlungen), d.h. neue Entwicklungsgebiete unter Berücksichtigung bestehender LW-Betriebe
Anlagensicherheit	
- Aufzeigen von allfälligen Konflikte betreffend	- Künftige Entwicklung unter Berücksichtigung

Anlagensicherheit	allfälliger Konflikte mit Anlagensicherheit
Energie	
- Bestehen in der Gde. / Region Grundlagen wie ein Energiekonzept?	- Wie geht die Gde. mit Energiefragen um? Welcher Zusammenhang besteht zwischen Energiefragen und der räumlichen Entwicklung? (z.B. Fernwärmeversorgung, Energiekonzepte, Solaranlagen etc.)
Belastete Standorte / Altlasten	
- Grundlage: Kataster der belasteten Standorte	- Künftige Entwicklung(sgebiete) unter Berücksichtigung allfälliger belasteten Standorte

2. Nicht-Siedlungsgebiet

Ist–Analyse **Was bedeutet die heutige Situation…**	**Angestrebte räumliche Entwicklung** **…für die künftige räumliche Entwicklung?**
Landwirtschaft	
- Grundlage: Fruchtfolgeflächen-Plan (Daten über Amt für Landwirtschaft erhältlich) - Landwirtschaftsbetriebe in der Gde. und deren Zukunftsaussichten - Nicht mehr genutzte LW-Betriebe - Aufzeigen von allfälligen Konflikten zwischen Landwirtschaft und Wohnen im Siedlungsgebiet - Vernetzungsprojekte / ÖQV-Flächen aufzeigen	- Neue Entwicklungsgebiete unter Berücksichtigung der bestehenden LW-Betriebe (FAT-Abstände) und Fruchtfolgeflächen - Bei Bedarf mögliche Standorte für Aussiedlungen vorsehen - Umnutzung leerstehender Betriebe innerhalb der Bauzone - Umgang mit leerstehenden Betrieben ausserhalb der Bauzone - Vernetzungsprojekte / neue ÖQV-Flächen
Natur und Landschaft	
- BLN-Gebiete, Juraschutzzone, Vorranggebiete, and. Schutzzonen etc. - Naturinventar / -konzept: Inhalte und Zielerreichung bis heute	- Prüfen von Landschaftsschutzzonen (Abstimmung auf Nachbargemeinden) - Klärung ob Überarbeitungsbedarf für Naturinventar / -konzept in Ortsplanungsrevision
Freizeit und Erholung	
- Spezialzonen (Golf, Pferdesport etc.) - Wander-, Rad-, Mountainbike-, Reitwege - Aufzeigen von allfälligen Konflikten zwischen Freizeit / Erholung und Natur / Landschaft	- Bestehen Bedürfnisse für neue Nutzungen / Infrastruktur? - Künftige Entwicklung unter Berücksichtigung allfälliger Konflikte
Wald, Hecken, Feldgehölz	
- Bedeutung bezüglich Funktion, Ökologie, und Siedlungsqualität / Nutzungen	- Künftige Entwicklung unter Berücksichtigung allfälliger wichtiger Aspekte

3. Weitere inhaltliche Aspekte

- Die verwendeten Grundlagen sind unter dem jeweiligen Thema aufzuführen
- Nachbargemeinden sind in bestimmten Punkten einzubeziehen
- Ist der Zeithorizont für den das Leitbild gilt, klar ersichtlich? (Ca.15 Jahre)
- Ist die Bearbeitungsebene für das Leitbild angemessen gewählt? (besonders für Plan und Ziele / Strategien)
- Ist insbesondere die Analyse der Ist-Situation in den einzelnen Themenbereichen angemessen differenziert und sind die daraus gezogenen Ziele / Strategien schlüssig?
- Bewegen sich die Ziele / Strategien innerhalb der Zuständigkeiten der Gemeinde oder sind auch kantonale Zuständigkeiten betroffen (z.B. Kantonsstrasse, Fliessgewässer)?

Form

Das Leitbild besteht aus folgenden Elementen:

Karte / Plan

- Angemessener Massstab, keine Parzellengrenzen (z.B. Schwarz/weiss-Plan, Orthofoto)
- Nachbargemeinden darstellen
- Stellenwert der Karte. Funktioniert das Leitbild nur mit Karte? Wird die Karte von der Gemeindeversammlung ebenfalls beschlossen (Achtung Vornutzungsplanung)?
  Die Erfahrung zeigt, dass es bei manchen Gemeinden sinnvoll ist, die Karte wegzulassen.

Bericht

- Analyse der Ist-Situation (inkl. Kennwerte)
- zukünftige angestrebte Entwicklung und die entsprechenden Ziele bzw. Strategien
- Evt. ein separates Dokument mit Strategien für den Beschluss durch Gemeindeversammlung
- Evt. Fotodokumentation. z.B. bei Themen die sich schwierig in Worten beschreiben lassen (Siedlungsqualität, Landschaft etc.)

Weitere Fragen:

- Ist das Leitbild klar strukturiert?
- Sind die Strategien klar und verständlich formuliert?
- Sind die Strategien weder zu allgemein noch zu detailliert formuliert (keine Allgemeinplätze und keine Vornutzungsplanung)?
- Ist eine Mitwirkung bereits erfolgt bzw. geplant? Ist diese angemessen in Form und Umfang?
- Ist ersichtlich, was von der Gemeindeversammlung beschlossen werden soll (z.B. markierte Kästchen im Bericht und Karte / Plan)?
- Berücksichtigt werden muss auch die Grösse der Gemeinde bzw. die Komplexität der raumrelevanten Themen in der Gemeinde: ein Leitbild für Biberist ist aufwändiger und umfassender als das von Hüniken.

Hinweis:
Gestalterische Vorgaben werden keine gemacht. Es hat sich bereits gezeigt, dass jedes Planungsbüro seinen eigenen Stil entwickelt. Dies soll auch möglich sein. So können auch individuelle Wünsche der Gemeinden berücksichtigt werden.

Modul 2 Ablauf Ortsplanungsrevision

Ausgangslage

Die Gesamtrevision der Ortsplanung (OP) ist die Regel. Alle Unterlagen (Grundlagen und Nutzungspläne) werden dabei überprüft, angepasst oder neu bestätigt.
Die Teilrevision der OP ist die Ausnahme. In diesem Fall wird nur ein Teil der Ortsplanung überprüft, angepasst oder neu bestätigt. Für die übrigen Teile gilt (unter anderem aus Gründen der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit) die ursprüngliche Ortsplanung.

Voraussetzungen/Vorgaben

- Die rechtlichen Voraussetzungen nach § 10 Planungs- und Baugesetz PBG sind erfüllt
- Grundsatzentscheid der Planungsbehörde über Gesamt- bzw. Teilrevision der Ortsplanung
- Kommunales räumliches Leitbild erarbeitet und verabschiedet bzw. Leitbild der letzten OP überarbeitet
- Neuvermessung

Vorgehen

Überprüfen, überarbeiten oder erstellen Sie in einem ersten Schritt die Grundlagen:

- Bauentwicklung seit letzter OP-Revision
- Aktuelles theoretisches Fassungsvermögen
- Bauzonenbedarf der nächsten 15 Jahre, auf der Grundlage des räumlichen Leitbildes mit Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, Belegungsdichte, bewohnte Wohnungen, Wohnungsbedarf, etc.
- Baulandreserven inkl. Verfügbarkeit
- Abgrenzung des schützenswerten Ortsbildes mit geschützten und schützenswerten Einzelbauten
- Gefahrenkarte
- Raumbedarf Fliessgewässer
- Naturinventar und –konzept; dabei sind die Wirkungen der bisherigen Massnahmen aufzuzeigen
- Altlastenkataster
- Lärmkataster
- Quell- und Grundwasserschutzzonen
- Verkehrskonzept

Es kann sinnvoll sein, die einzelnen Grundlagen bei der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Vorabklärung einzureichen.

Im nächsten Schritt überprüfen und passen Sie folgende Unterlagen an die vorgängig erarbeiteten Grundlagen an:

- Bauzonenplan (Ein-, Aus- und Umzonungen, Darstellung Gefahrenbereiche der Gefahrenkarte im Siedlungsgebiet)
- Tabelle theoretisches Fassungsvermögen (auf der Grundlage des Bauzonenplan-Entwurfes)
- Strassen- und Baulinienplan inkl. Überprüfung Strassenklassierung
- Abstimmung Siedlung und Verkehr inkl. öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr
- Bau- und Zonenreglement
- Gestaltungspläne; beibehalten bestehender Gestaltungspläne und Gestaltungsplanpflicht
- Gesamtplan
- Zuteilung Landwirtschaftsbetriebe, mögliche Aussiedlungsstandorte und Sondernutzungszonen
- Landwirtschaftsinventar und Fruchtfolgeflächen
- Grund- und Quellwasserschutzzonen
- kommunale Schutzobjekte und -zonen
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan
- Waldfeststellung
- Aktualisierung allfälliger Inventare und Konzepte
- Erschliessungsprogramm

Erstellen Sie den Raumplanungsbericht, der insbesondere die materielle Interessenabwägung nachvollziehbar aufzeigt.

Ziehen Sie die Bevölkerung mittels Mitwirkung und Öffentlichkeitsarbeit mit ein:

- Präsentation der Entwürfe durch die Planungskommission im Gemeinderat
- Mitwirkung/Bevölkerungsinformation
- Verfassen Mitwirkungsbericht
- Auswertung und Überarbeitung Planungsdossier aufgrund der Mitwirkungsbeiträge
- Verabschiedung im Gemeinderat, Eingabe zur kantonalen Vorprüfung

Reichen Sie die Unterlagen beim Amt für Raumplanung zur Vorprüfung ein:

- Vorprüfung beim Amt für Raumplanung (§15 PBG)
- Bereinigungsarbeiten aufgrund Vorprüfung

Schliessen Sie die Ortsplanung mit dem Auflage- und Genehmigungsverfahren ab:

- Öffentliche Auflage
- (Allfällige Einspracheverhandlungen)
- (Eventuell zweite öffentliche Auflage)
- Entscheiden Sie über die Einsprachen und passen Sie allenfalls die Unterlagen an
- Reichen Sie dem Regierungsrat ein vollständiges, bereinigtes und unterschriebenes Plandossier mit Protokollauszug und Publikationsnachweis zur Genehmigung ein

Die Ortsplanungsrevision oder Ortsplanungsteilrevision tritt mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

Die Gemeinde stellt dem ARP die Pläne und Planungsgrundlagen in digitaler Form zur Verfügung (§ 9bis PBG).

Modul 3 Baulandbedarf Wohnen

Der Baulandbedarf für das Wohnen richtet sich nach Funktion und Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde innerhalb der Region. Die Grösse des Bedarfs ergibt sich aus verschiedenen Berechnungsgrössen und -kriterien. Einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherstellen und eine differenzierte regionale Siedlungsentwicklung ermöglichen sind dabei wichtige Ziele.

Ausgangslage

Das im Kanton Solothurn ausgeschiedene Siedlungsgebiet (Bauzone und Reservezone) weist genügend Baulandreserven für eine Generation aus (vgl. Raumbeobachtung im Kanton Solothurn: Bereich Siedlung. Bauzonen der Gemeinden, Vergleich 2003/2007). Das Bauland liegt aber zum Teil am falschen Ort oder wird gehortet. Neue grössere Bauzonenflächen werden deshalb nur genehmigt, wenn bestimmte Kriterien erfüllt sind. Mit der vertraglichen Bauverpflichtung besteht neu ein Instrument, auch unüberbaute, aber erschlossene Bauzonen in den nächsten Jahren der Überbauung zuzuführen.

Grundlagen

- Art. 1 und 15 RPG: Haushälterische Bodennutzung, Definition Bauzonen
- § 1 PBG: Haushälterische Bodennutzung, nachhaltige Entwicklung
- § 26 Abs. 1 und 2 PBG: 15-jähriger Baulandbedarf, Grundlagen für die Festlegung der Bauzone
- § 26 Abs. 3 PBG: Abstimmung von Nutzungszonen und Erschliessung
- § 26bis PBG: Vertragliche Bauverpflichtung bei der Zuweisung von Land zur Bauzone
- § 28 Abs. 2 PBG: Gewährleistung Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr bei grösseren Wohnsiedlungen und verkehrsintensiven Einrichtungen
- Kantonaler Richtplan 2000
- Räumliches Leitbild der Gemeinde
- Agglomerationsprogramme (Solothurn/AareLand/Basel)

Vorgehen

- Legen Sie bei Gesamtrevisionen bzw. Teilrevisionen der Ortsplanung den Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre fest. Dieser Schritt darf aus Gründen der Planbeständigkeit in der Regel frühestens 10 Jahre nach Genehmigung der letzten Ortsplanungsrevision durch den Regierungsrat erfolgen (§ 10 PBG). Falls Sie das früher ändern wollen, haben Sie die Kriterien der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit zu beachten.
- Grundlage für die Berechnung des 15-jährigen Baulandbedarfs für das Wohnen sind die Bevölkerungsentwicklung, die Belegungsdichte, der Wohnungsbedarf, das Verdichtungspotential sowie das Beschäftigte/Einwohner-Verhältnis. Grundsätzlich sind die unüberbauten Bauzonen einer Gemeinde vom 15-jährigen Baulandbedarf abzuziehen.
- Die Planungsbehörde muss die Verfügbarkeit der Baulandreserven belegen. Zeigen Sie deshalb auch nachvollziehbar die Anstrengungen der Behörde auf, die Verfügbarkeit der Bauparzellen zu verbessern.

- Kommentieren Sie das Ergebnis des theoretischen Fassungsvermögens und unterziehen Sie es einer Gesamtwürdigung. Weisen Sie die Übereinstimmung mit dem räumlichen Leitbild der Gemeinde nach.
- Gemeinden können gemeinsame regionale Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung bestimmen auf der Grundlage überkommunaler Zusammenarbeit und der kantonalen Richtplanung. Voraussetzungen dazu sind (teil)regional abgestützte Planungen und Konzepte, die Berechnung des gesamten 15-jährigen Wohnbaulandbedarfs für die betroffenen Gemeinden sowie die Berücksichtigung weiterer kommunaler Interessen und Aufgaben (Wirtschaft, Verkehr, Finanzen etc.).

Kriterien für die Berechnung des Baulandbedarfs Wohnen
Folgende Punkte sind zu berücksichtigen und auszuweisen:

- Bevölkerungsentwicklung
  Das vom Regierungsrat genehmigte mittlere Szenario der Bevölkerungsprognose (2005–2030) dient als Grundlage zur Berechnung des Baulandbedarfs Wohnen (RRB Nr. 826 vom 25. April 2006).
- Belegungsdichte
  Die Wohnungsbelegung ist in den letzten Jahren in den meisten Gemeinden gesunken. Die Belegungsdichte für das Jahr 2000 lässt sich genau bestimmen, die aktuelle Belegungsdichte lässt sich ermitteln.
- Wohnungsbedarf bis 2020
  Die Zahl der bewohnten Wohnungen für 2020 wird ermittelt, indem die prognostizierte Einwohnerzahl durch die prognostizierte Belegungsdichte dividiert wird. Der Wohnungsbedarf ergibt sich aus der Differenz zwischen dem prognostizierten und dem aktuellen Wohnungsbestand.
- Bedarf an Bauzonenfläche für das Wohnen
  Grundlage ist eine Schätzung, wie viele Wohnungen in Einfamilienhäusern (EFH) resp. Mehrfamilienhäusern (MFH) erstellt werden sollen.
  Die geschätzte Zahl der Einfamilienhäuser resp. Mehrfamilienhäuser ist mit dem durchschnittlichen Baulandbedarf EFH resp. MFH zu multiplizieren.
- Verdichtungspotenzial
  Die bestehenden Zonen sind auf ihr Verdichtungspotenzial zu überprüfen.
- Beschäftigte/Einwohner-Verhältnis
  Ein ausgewogenes Beschäftigten/Einwohner-Verhältnis hilft, Pendlerbewegungen geringer zu halten. Das Arbeiten und Wohnen in derselben Gemeinde ist deshalb anzustreben. Wo viele Arbeitsplätze sind, soll auch Wohnraum zur Verfügung stehen.

Ausnahmen:
Abweichende kommunale Entwicklungen werden dann berücksichtigt, wenn die Gemeinde signifikant unterschiedliche Werte gegenüber den kantonalen Vorgaben nachweist und dabei die Grundsätze der Raumordnung sowie die Kriterien der Zonenausscheidung berücksichtigt.

Den Orten von höherer Zentralität und damit guter Erschliesssungsqualität wird ein erhöhter Baulandbedarf zugestanden. Die berechnete Bauzonengrösse für das Wohnen kann hier mit einem Faktor multipliziert werden.

Modul 4 Baulandbedarf Arbeiten

Die Erreichbarkeit und der Bestand von Arbeitszonen sind für die wirtschaftliche Attraktivität einer Gemeinde/Region von grosser Bedeutung. Arbeitszonen unterscheiden sich in der Arbeitsplatzdichte, der Verkehrserzeugung und der Wertschöpfung. Nutzungsart, Grösse und Standort von Arbeitszonen sind auf die Entwicklungsabsichten und die Verkehrssituation abzustimmen.

Ausgangslage
Die zunehmende Mobilität verursacht immer längere Pendlerwege und Gütertransporte. Je nach Lage können Arbeitszonen mit grossem Personen- und Güterverkehr Wohngebiete und Landschaftsräume stark beeinträchtigen. Verkehrsintensive Anlagen suchen die Nähe zum übergeordneten Verkehrsnetz. Häufig belegen sie Standorte ausserhalb der Bevölkerungs- und Beschäftigtenzentren auf der grünen Wiese. In der Summe verursachen sie damit u.a. zusätzlichen Verkehr auf den bereits heute teilweise überlasteten Kantons- und Gemeindestrassen.

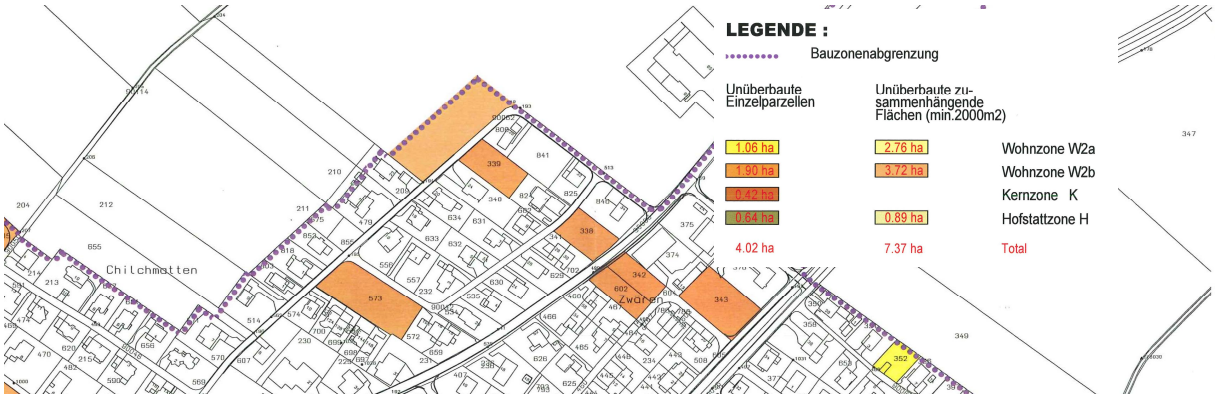
Grundlagen
- Art. 1 und 15 RPG: Haushälterische Bodennutzung, Definition Bauzonen
- § 1 PBG: Haushälterische Bodennutzung, nachhaltige Entwicklung
- § 26 Abs. 1 und 2 PBG: 15- jähriger Baulandbedarf, Grundlagen für Festlegung der Bauzone
- § 26 Abs. 3 PBG: Abstimmung von Nutzungszonen und Erschliessung
- § 26bis PBG: Vertragliche Bauverpflichtung bei Einzonungen
- § 28 Abs. 2 PBG: Gewährleistung Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr bei grösseren Wohnsiedlungen und verkehrsintensiven Einrichtungen
- § 113 PBG: Kostenpflicht der Unternehmungen beim Ausbau von Kantonsstrassen
- Kantonaler Richtplan 2000
- Räumliches Leitbild der Gemeinde
- Agglomerationsprogramme (Solothurn/AareLand/Basel)
- Masterplan verkehrsintensive Anlagen

Vorgehen
- Stützen Sie die Grösse der Arbeitszonen auf Datengrundlagen ab wie Anzahl Arbeitsplätze, Betriebskonzepte, Masterpläne, lokale und regionale Gewerbestruktur, etc.
- Berücksichtigen Sie bei der Standortwahl unter anderem die bestehende Siedlungsstruktur und die Verkehrskapazitäten.
- Minimieren Sie negative Einflüsse auf die Wohnnutzungen und die Landschaft.
- Fördern Sie Synergien mit der vorhandenen Infrastruktur (bestehende Betriebe, Erschliessungen usw.)
- Standorte für verkehrsintensive Anlagen unterstehen den Kriterien des kantonalen Richtplans (Richtplananpassung 2005).

Kriterien
Für die Prüfung der Recht- und Zweckmässigkeit von Arbeitszonen gelten folgende Kriterien:

- Verkehrsmenge
  Wie wirken sich die Arbeitszonen regional auf die Verkehrsinfrastrukturen und die Umweltbelastungen aus? In einer Untersuchung ist nachzuweisen, dass ausreichend Kapazitäten vorhanden sind, um den Mehrverkehr aufzunehmen. Wird durch ein Bauvorhaben der Ausbau von Kantonsstrassen unmittelbar nötig, können die Unternehmungen zur Kostenbeteiligung herangezogen werden (§ 113 PBG).
- Verkehrsverteilung
  Die Erschliessung güterverkehrsintensiver Betriebe tangiert keine Wohngebiete und zerschneidet keine geschützten oder schützenswerten Landschaften.
- Einwohner-/ Beschäftigtenverhältnis
  Nutzungsart und Grösse der Arbeitszonen sind mit der Wohnzonenkapazität abzustimmen.
- Arbeitsplatzgebiete von überörtlicher Bedeutung
  In ländlichen Gebieten werden keine Arbeitsplatzgebiete von überörtlicher Bedeutung ausgeschieden.
- Verkehrsintensive Anlagen
  Kriterien nach Richtplananpassung verkehrsintensive Anlagen 2005 (SW 4.4 und SW 5.1)

Modul 5 Theoretisches Fassungsvermögen



Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch unüberbauten Bauzonen sind. Für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner bieten die Bauzonenreserven Platz? Das theoretische Fassungsvermögen gibt eine Antwort darauf. Für die Ortsplanungsrevision ist es ein wichtiges statistisches Instrument, um den Baulandbedarf zu bestimmen. Es dient weiter zu Vergleichszwecken und ist Grundlage für eine aktuelle kantonale Bauzonenstatistik.

Ausgangslage

Die Berechnung des theoretischen Fassungsvermögens erfolgt für alle Gemeinden auf einheitliche Art und Weise. Grundlage dafür ist die im Modul abgebildete Berechnungstabelle des Amtes für Raumplanung (ARP). Die Gemeinden aktualisieren die Tabelle alle 3 Jahre. Eine Änderung des Zonenplans (in der Regel im Rahmen der Ortsplanungsrevision) führ automatisch zu einer Nachführung des theoretischen Fassungsvermögens.
Der Baulandbedarf Wohnen einer Gemeinde hängt in erster Linie von der erwarteten Bevölkerungsentwicklung ab. Der Bedarf ist mit dem räumlichen Leitbild der Gemeinde und dem kantonalen Richtplan abzustimmen. In der Ortsplanungsrevision ist das theoretische Fassungsvermögen der neuen Ortsplanung darzulegen. Dieses zeigt auf, wie die neue Bauzonenfläche mit den Vorgaben übereinstimmt.

Erläuterungen zur Berechnungstabelle

Die Vorlage zur Berechnung des theoretischen Fassungsvermögens bezieht sich auf die Bauzone. Die Bauzone ist in einzelne Nutzungszonen unterteilt. Für jede dieser Nutzungszonen ist anzugeben, wie gross die baulich genutzte bzw. die unüberbaute Gesamtfläche im massgebenden Zeitpunkt ist. Die unüberbauten Bauparzellen werden nach ihrer Grösse und ihrem Erschliessungsgrad weiter unterteilt. Sowohl für die baulich genutzten wie auch für die unüberbauten Bauzonen ist jeweils eine durchschnittliche Anzahl Einwohner pro ha anzugeben (Richtwerte siehe Quartieranalyse des ARP). In Verbindung mit der jeweiligen Zonenfläche ergibt sich daraus zusammengefasst das theoretische Fassungsvermögen.

Gemeinde:..... **Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: .....)**

Bauzonen					Bauzonen überbaut				Bauzonen nicht überbaut				Total	
					bis 1992		1993 bis 2008		Einzelparzellen		zusammenhängende Flächen			
			AZ	E/ha	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E
Wohnzonen	Wohnzone 1	W1												
	Wohnzone 2	W2												
	Wohnzone 3	W3												
	Wohnzone 4	W4												
	Wohnzone grösser 4	WG												
Total Wohnzonen														
Gemischte Zonen	Kernzone Erhaltung	KER												
	Kernzone Entwicklung	KEN												
	Gewerbezone mit Wohnen	GM												
Total gemischte Zonen														
Arbeits-zonen	Gewerbezone ohne Wohnen	GO												
	Industriezone	I												
	Dienstleistungszone	DL												
Total Arbeitszonen														
Weitere Zonen	Zone für öff. Bauten und Anlagen	OeBA												
	Zone für öff. Sport- und Freizeitanl.	FE												
	Weilerzone	W												
	Grünzone	GZ												
	Hofstattzone	HS												
	Spezialzone	S												
Total weitere Zonen														
Total														

Einwohnerzahl Stand 31.12.20..... (Total)								
Einwohner ausserhalb Bauzone ca.								
Einwohner in der Bauzone								
Verdichtungspotential								
Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren				25%		50%		80%
Freie Kapazitäten		=			+		+	
Fassungsvermögen Total								
angestrebte Einwohnerzahl nach Leitbild								

Vorgehen

- Führen Sie die Erhebung des theoretischen Fassungsvermögen auf einer aktuellen, d.h. nachgeführten Situation des Bauzonenplanes durch.
- Reservezonen sind keine Bauzonen und werden nicht mitberücksichtigt.
- Einzelparzellen sind kleiner als 2‘500m^2. Flächen gelten als zusammenhängend wenn sie mehr 2‘500m^2 gross sind.
- Restflächen nicht vollständig überbauter Parzellen gelten als „nicht überbaut“, wenn sie mit einem neuen frei stehenden Hauptgebäude zonenkonform überbaubar sind. Bei der Unterteilung der Parzelle in die Bereiche „überbaut“ bzw. „nicht überbaut“ ist die Grenze nach objektiven Gesichtspunkten zu ziehen.
- Parzellen gelten als unerschlossen wenn für deren Erschliessung gemäss Nutzungsplan der Aufwand Fr. 25.00/m^2 übersteigt.
- Gestalten Sie die Datenaufbereitung transparent und nachvollziehbar. Wird die Tabelle später aktualisiert, ist der Aufwand geringer, wenn auf den Daten der vorangegangenen Erhebung aufgebaut werden kann.
- Berücksichtigen Sie Aufzonungen und das theoretische Verdichtungspotential bei den Zonenkapazitäten mit.
- Der erwartete Ausschöpfungsgrad liegt in der Regel zwischen 50 und 100%. Er lässt sich anhand vergleichbarer Quartiere ermitteln. Begründen Sie Ihre Annahmen im Raumplanungsbericht.
- Stellen Sie die angestrebte Einwohnerzahl gemäss Leitbild dem Ergebnis des theoretischen Fassungsvermögens entgegen. Begründen Sie verbleibende Differenzen im Raumplanungsbericht.

Modul 6 Verkehrserschliessung

Siedlung und Verkehr sind optimal aufeinander abzustimmen. Nur so lassen sich die zunehmende Verkehrsbelastung und die weitere Zersiedelung eindämmen. Deshalb sind Entwicklungsschwerpunkte an Standorten zu fördern, die gut mit dem öffentlichen Verkehr (öV) erschlossen sind.

Ausgangslage

Die zunehmende Mobilität führt zu ausgelasteten und zum Teil überlasteten Strassen und Verkehrsknoten. Ungenügend mit dem öV erschlossene Siedlungsgebiete führen zu Mehrverkehr. Das wirkt sich nachteilig auf die Raumentwicklung aus: Die Erreichbarkeit ist ungenügend, die Wohnqualität nimmt ab, die Landschaftsräume werden zerschnitten… Deshalb sind Schwerpunkte Wohnen und Arbeiten dort zu entwickeln, wo bereits gute öV-Erschliessungsbedingungen bestehen oder die Voraussetzungen für einen Ausbau vorhanden sind.

Voraussetzungen/Vorgaben

- § 9 Abs. 4 lit. c PBG: Abstimmung der Ortsplanung mit der Planung der Nachbargemeinden
- § 26 Abs. 3 PBG: Die Nutzungszonen und die Erschliessung sind aufeinander abzustimmen
- § 28 Abs. 2 PBG: Bei grösseren Wohnsiedlungen und verkehrsintensiven Einrichtungen muss die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet sein
- § 39 Abs. 2 PBG: Der Erschliessungsplan ist Teil der Ortsplanung
- § 39 Abs. 4 PBG: Erschliessungsplan gilt gleichzeitig als Baubewilligung
- § 99 PBG: Die Erschliessung richtet sich nach den Nutzungsplänen
- § 101 PBG: Erschliessungsprogramm und Erschliessungspflicht
- § 103 PBG: Private Erschliessungsanlagen sind nur beschränkt möglich
- Verordnung über das Grundangebot im regionalen Personenverkehr (Grundangebotsverordnung) vom 24. September 1996
- kantonaler Richtplan 2000
- Agglomerationsprogramme Solothurn/AareLand/Basel

Die wichtigsten Hinweise

Der Erschliessungsplan ist Teil der Ortsplanung (§ 39 Abs. 2 PBG)
Bei der Ortsplanungsrevision sind auch die Erschliessungspläne über das gesamte Gemeindegebiet zu überprüfen bzw. neu zu erarbeiten. Die Erschliessung stimmt mit den Bauzonen überein. Ein Verkehrs- und Erschliessungskonzept kann Teil oder Grundlage des kommunalen Leitbildes sein.

Die Erschliessung richtet sich nach den Nutzungsplänen (§ 99 PBG)
Der Erschliessungsplan regelt wie die Bauzone erschlossen wird. Änderungen von Zonierungen können zu Änderungen am Erschliessungsplan führen.

Private Erschliessungen sind nur beschränkt möglich (§ 103 PBG)
Private Erschliessungen werden nur sehr zurückhaltend bewilligt. Oft führen sie zu Streitereien und Problemen, die beim Gericht landen. Erschliessungen, die einer oder mehreren Bauten oder Wohneinheiten dienen, sind als öffentliche Erschliessungen auszuscheiden. Unter „mehrere“ sind in der Regel bis zu drei Bauten oder Wohneinheiten zu verstehen. Weitergehende Ausnahmen sind selten.

Erschliessungsprogramm und Erschliessungspflicht (§ 101 PBG)
Die Bauzone einer Gemeinde ist innerhalb von 15 Jahren zu erschliessen. Der Gemeinderat erstellt dazu ein Erschliessungsprogramm. Darin legt er fest, wann welche Erschliessungsanlagen mit welchen Kostenfolgen realisiert werden sollen. Grundeigentümer haben Anspruch auf die Erschliessung ihrer Grundstücke bzw. für die Gemeinde besteht eine Erschliessungspflicht. Soll eine Erschliessungsanlage früher als im Erschliessungsprogramm realisiert werden und der Grundeigentümer schiesst die Kosten dafür vor, ist die Gemeinde ebenso dazu verpflichtet.

Erschliessungsplan gilt gleichzeitig als Baubewilligung (§ 39 Abs. 4 PBG)
Es besteht die Möglichkeit Eschliessungspläne so zu gestalten, dass sie gleichzeitig als Baubewilligung gelten. Damit entfällt ein nachgelagertes Baugesuch. Allerdings müssen einige Voraussetzungen erfüllt sein: Die Pläne müssen im Massstab 1:500 oder kleiner gezeichnet sein. Das Terrain, in welches die Erschliessung zu liegen kommt, ist topographisch problemlos (vorzugsweise eben). Bei unregelmässigem Gelände sind Längenprofile zu erstellen und die Linienführung zu profilieren.
In jedem Fall ist auf dem Titel des Erschliessungsplanes folgender Satz zu vermerken: „Dem Erschliessungsplan kommt gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung nach § 39 Abs. 4 PBG zu“. Dieser Satz ist auch in der Publikation zum Erschliessungsplan aufzuführen. Dies gilt auch für den Regierungsratsbeschluss.
Es ist nicht möglich Erschliessungspläne über das gesamte Gemeindegebiet gleichzeitig als Baugesuch gelten zu lassen.

Öffentlicher Verkehr
Eine gute öV-Erschliessung (in der Regel VSS Güteklasse B bzw. Standorttyp B) muss bei neu erstellten grösseren Wohnsiedlungen und verkehrsintensiven Anlagen vorhanden sein. Allenfalls ist sie auf Kosten der Gesuchsteller zu realisieren. Grundsätzlich ist auf eine möglichst gute Anbindung der Gemeinde an den öffentlichen Verkehr zu achten.

Motorisierter Individualverkehr
Die verschiedenen betroffenen (regionalen) Verkehrsnetze sind auf die neuen Bauzonenkapazitäten abgestimmt. Sie vermögen den Mehrverkehr aufzunehmen, der durch Planungsvorhaben generiert wird.
Dicht besiedelte Wohngebiete und wertvolle Landschaften dürfen durch den generierten Verkehr nicht wesentlich mehr belastet werden.

Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr)
Innerhalb des Siedlungsgebiets bestehen durchgehende und sichere Wegnetze für den Langsamverkehr. Das Langsamverkehrsnetz der Gemeinde ist mit den Nachbargemeinden abzustimmen und auch auf regionaler Ebene zu koordinieren. Bei der Planung von neuen Erschliessungen gilt es grundsätzlich die Bedürfnisse von Velofahrern und Füssgängern zu berücksichtigen (Übergänge, Warteräume, etc.).

Strassenraumgestaltung
Der Strassenraum umfasst nicht nur die Fahrbahn, sondern auch die Strassenränder, Gehwege, Vorplätze und Vorgärten. Werden neue Erschliessungen erstellt bzw. Strassen ausgebaut, ist den Gestaltungsaspekten die entsprechende Bedeutung zu geben. Strassenräume innerorts sind gleichzeitig Lebensraum. Sie haben grossen Anteil am Erscheinungsbild einer Gemeinde. Sie sind die Visitenkarte für Besucher und Einwohner. Ein sorgfältig gestalteter Strassenraum kann Platz für ein sicheres Miteinander der verschiedenen Verkehrsteilnehmer bieten. Der Erschliessungsplan soll folglich auch die zugehörigen Grünanlagen aufzeigen.

Modul 7 Landschaft

Intakte Landschaften sind wichtig für eine hohe Wohnqualität. Wir wollen die vielfältigen Solothurner Landschaften als Pluspunkte unseres Kantons in ihrer Schönheit und Eigenart bewahren. Neueinzonungen und neue Bauten in unverbauten Landschaften sind auf ein Minimum zu beschränken und dürfen die vorhandenen landschaftlichen Qualitäten nicht schmälern.

Ausgangslage

Kulturlandschaften, naturnahe Lebensräume und eindrückliche Landschaftsbilder sind ein wertvolles Gut. Diese Landschaften können Erholungsraum und Ausflugsziel, Schutzgebiet für Pflanzen und Tiere, Kulturland, Regenerationsflächen wie auch Orte für mannigfaltige Aktivitäten und Infrastrukturen sein. Sie können ein Gefühl von Ruhe und Weite vermitteln und gleichzeitig einen hohen Identifikationswert für den Ort und die Region darstellen.
Auf der anderen Seite dehnen sich die Siedlungsgebiete unaufhaltsam aus, häufig auf Kosten der umliegenden Landschaft. Neue Nutzungen dringen in noch unberührte Landschaftsräume vor, vermindern deren ökologischen Wert und verändern nach und nach charakteristische Landschaftsbilder.
Bei raumwirksamen Aktivitäten - insbesondere ausserhalb der Bauzone - gilt es, diese auf die örtlichen Gegebenheiten abzustimmen, den bestehenden Qualitäten und dem Erholungswert der Landschaft gebührend Rechnung zu tragen und zusammenhängende, intakte Landschaftsräume vor Eingriffen zu schützen.

Voraussetzungen/Vorgaben

- §§ 1, 9, 36 und 119 PBG: Schutz der Grundlagen von Natur und Leben. Schutz von Baum-, Gebüsch- und Schilfbeständen, naturnahen Erholungsräumen sowie von Pflanzen und Tieren und ihrem natürlichen Lebensraum (Naturschutz) sowie von Landschaftsbildern, von Natur- und Kulturdenkmälern und von Aussichtspunkten und historischen Stätten (Heimatschutz). Ausscheidung von Schutzzonen. Trennung von Siedlungsgebieten und Ortschaften. Abstimmung der Ortsplanung mit der Planung der Nachbargemeinden.

Vorgehen

- Legen Sie bei sämtlichen raumwirksamen Vorhaben grossen Wert darauf, Landschaften in ihrer Schönheit und Eigenart zu bewahren.
- Grundlage für das räumliche Leitbild ist die Analyse, welche Eigenschaften und Qualitäten diese Landschaft mitbringt. Handelt es sich dabei um ein typisches Landschaftsbild, eine reizvolle Landschaftskammer, ein Gebiet mit hohem Identifikationswert für die Bevölkerung, oder eine Fläche mit besonderem ökologischen Wert? Oder wollen Sie einen Aussichtspunkt freihalten oder eine eindrückliche Dorfansicht schützen? Dabei sind auch die topografischen Verhältnisse zu berücksichtigen: Ist ein Gelände einsehbar und exponiert, wie liegen die Sichtachsen oder wo sind die wichtigen Blickwinkel?

- Bezeichnen Sie die wertvollen Landschaftsräume bei der Revision von Gesamtplänen und schützen Sie diese in geeigneter Form. Halten Sie geschützte und schützenswerte Landschaften möglichst grossflächig vor Eingriffen frei, schützen Sie ebenfalls bis anhin unverbaute Gebiete vor landwirtschaftlichen Bauten oder standortgebundenen Anlagen.
- Beschränken Sie Neueinzonungen auf das Notwendige, und wählen Sie dafür bewusst Gelände, das nicht exponiert ist und keine schützenswerten Landschaften oder Dorfansichten tangiert.
- Stimmen Sie planerische Massnahmen im Bereich Landschaft jeweils mit der Planung der Nachbargemeinden ab, damit so grossflächige Landschaftsräume als Ganzes geschützt werden können.

Wichtige Massnahmen

Siedlungstrennung und Siedlungsgliederung
Besonders in Agglomerationen haben Grünflächen eine wichtige Aufgabe: Sie gliedern und trennen das Siedlungsgebiet zwischen verschiedenen Orten oder Ortsteilen, damit die bebauten Flächen nicht schrittweise zu einem „Siedlungsbrei" zusammenwachsen und so ihre Eigenständigkeit verlieren.

Gestaltung der Siedlungsränder
Legen Sie langfristige Siedlungsgrenzen fest und gestalten Sie bewusst die Übergänge vom Baugebiet in die Landschaft. Dabei geht es darum, sowohl die bestehenden Umgebungen historischer Ortsbilder oder Kulturobjekte zu sichern (z. B. Freihalten von Kulturland, das als Obstgarten unmittelbar an die gewachsene Bebauung stösst) als auch darum, die Siedlungsgrenzen neuer Baugebiete ins Bestehende einzubetten und zu gestalten.

Landschaftsschutzzonen
Um grössere zusammenhängende Landschaftsräume vor baulichen Eingriffen zu schützen, belegen Sie charakteristische Landschaften mit einem Bauverbot. Ausnahmen sind Umzäunungen, untergeordnete Weidunterstände oder Bienenhäuser, die für die Bewirtschaftung nötig und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.

Aussiedlungen/landwirtschaftliche Neubauten
Landwirtschaftliche Bauvorhaben werden immer grösser und können Landschaftsbild und Naherholungsräume massgeblich belasten. Wenn Sie Standorte dafür festlegen, sollten Sie neben betrieblichen und umweltrechtlichen Anforderungen (z. B. FAT-Abstände) die Integration ins Orts- und Landschaftsbild besonders beachten.

Modul 8 Landwirtschaft

Das Siedlungsgebiet dehnt sich in den meisten Fällen auf Kosten des Landwirtschaftslandes aus. Dadurch nimmt der Bestand an landwirtschaftlichen Nutzflächen und Fruchtfolgeflächen ständig ab. Wird Landwirtschaftsland zu Bauzone, erfordert das eine Gesamtinteressenabwägung. Diese hat die Interessen und die Funktionen der Landwirtschaft und die Ressource Boden angemessen zu gewichten.

Ausgangslage

Sowohl die Landwirtschaft wie auch die Siedlungen beanspruchen Landflächen. Die Siedlungsentwicklung geht in der Regel zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzungsflächen. Die Landwirtschaft ist aber auf grössere zusammenhängende Flächen angewiesen, um ihre Aufgaben langfristig erfüllen zu können. Aufgabe der Raumplanerinnen und Raumplaner ist es, die Siedlungsentwicklung so zu steuern, dass auch die Bedürfnisse der Landwirtschaft erfüllt sind und mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden sorgsam umgegangen wird.

Voraussetzungen/Vorgaben

- Art. 1 Abs. 2 RPG: Sicherstellung einer ausreichenden Versorgungsbasis des Landes
- Art. 3 Abs. 2 RPG: Erhaltung von Kulturland für die Landwirtschaft
- Art. 6 Abs. 2 RPG: Geeignete Gebiete für die Landwirtschaft
- § 1 PBG: Erhaltung des Kulturlandes
- Art. 16 RPG, § 37bis PBG: Sinn und Zweck der Landwirtschaftszonen
- Art. 26 - 30 RPV: Bedeutung, Erhebung und Sicherung der Fruchtfolgeflächen
- Anh. 2 Ziff. 512 LRV: Einhaltung von Mindestabständen zu Wohnzonen bei der Errichtung von Tierhaltungsanlagen
- Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes; inkl. Vollzugshilfe 2006

Bedeutung der Landwirtschaft

Die Landwirtschaftszone dient in erster Linie der langfristigen Sicherung der Ernährungsgrundlage des Landes, der Erhaltung von Landschaft und Erholungsraum und dem ökologischen Ausgleich. Landwirtschaftsflächen prägen unser Landschaftsbild und sind ein wichtiger Bestandteil unserer Kulturlandschaft. So ist das Landwirtschaftsland im Sinne der nachhaltigen Bodennutzung in der Ausdehnung möglichst zu erhalten und in der Qualität zu schonen.

Fruchtfolgeflächen FFF

Die Fruchtfolgeflächen sind der besonders wertvolle Teil der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Sie umfassen das ackerfähige Kulturland (Ackerland, Kunstwiesen im Wechsel, ackerfähige Naturwiesen). Sie zu erhalten liegt im nationalen Interesse. Mit ihnen ist besonders haushälterisch umzugehen. Ein Mindestumfang ist nötig, damit auch in Zeiten eingeschränkter Nahrungsmittelzufuhr (z.B. Kriegsfall, Ernährungskrise etc.) eine ausreichende Versorgungsbasis des Landes gewährleistet werden kann Der Bund legt im Sachplan Fruchtfolgeflächen für alle Kantone den Mindestumfang

an Fruchtfolgeflächen fest. Gemeinden sichern ihre Fruchtfolgeflächen in der Ortsplanung planungsrechtlich auf lange Sicht, wenn sie diese der Landwirtschaftszone zuweisen. Diese sind dabei in einem „Inventar der Fruchtfolgeflächen“ parzellengenau zu erfassen und zu bilanzieren (in der Regel Massstab 1:5'000).

Landwirtschaftsinventar

Die Gemeinde erstellt als Entscheidungsgrundlage ein Inventar der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Auf einem Plan werden diese Flächen den Betrieben zugeordnet (z. B. durch unterschiedliche Einfärbung der betroffenen Flächen). In einer Tabelle werden für jeden Betrieb die wichtigsten Angaben zusammengetragen, wie Betriebsleiter, gesamte landwirtschaftliche Nutzfläche, Eigen- und Pachtland, Anzahl Grossvieheinheiten usw. Das Landwirtschaftsinventar ist bei jeder Ortsplanungsrevision (auch Teilrevision) zu aktualisieren.

Vorgehen

Die Erhaltung des Kulturlandes gehört zu den zentralen Aufgaben der Raumplanung. Änderungen der Bauzone haben hauptsächlich nach dem Grundsatz der inneren Verdichtung zu erfolgen:

- Vermeiden Sie nach Möglichkeit die Einzonung von Landwirtschaftsland.
- Prüfen Sie Alternativen, bevor Sie Fruchtfolgeflächen beanspruchen.
- Beschreiben Sie die Interessenabwägung im Raumplanungsbericht.
- Kompensieren Sie den Verlust an Fruchtfolgeflächen nach Möglichkeit an anderer Stelle flächengleich, zum Beispiel mit der Rückzonung von Bauzonen.
- Sind Fruchtfolgeflächen von der Ortsplanungsrevision betroffen, so halten Sie das im Inventar der Fruchtfolgeflächen fest, gestützt auf die Kriterien der Vollzugshilfe zum Sachplan Fruchtfolgeflächen (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2006).
- Setzen Sie sich im Raumplanungsbericht ausführlich mit den Themen Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen auseinander.

Mindestabstände der Bauzone gegenüber Tierhaltungsanlagen (FAT-Abstände)

Die Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung und der Intensivtierhaltung führen häufig zu Klagen aus der Bevölkerung. Deshalb müssen beim Bau von Anlagen die Mindestabstände zu Wohnzonen und bewohnten Zonen eingehalten werden. Fachlich anerkannte Regeln sind die Empfehlungen der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (ART) - vormals Eidgenössische Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik (FAT) - insbesondere der FAT-Bericht Nr. 476. Bei den Ortsplanungsrevisionen sind die Geruchsemissionen aus der Landwirtschaft als Beurteilungskriterium bei möglichen Einzonungen in die Wohzone zu berücksichtigen.

Modul 9 Siedlungsqualität

Siedlungsqualität ist Lebensqualität. Gut gestaltete Siedlungsräume sind attraktiv und tragen zum Wohlbefinden der Bevölkerung und zu deren Identifikation mit ihrem Wohn- und Arbeitsort bei. Neue Qualitäten sollen bewusst geschaffen und bestehende Qualitäten erhalten und weiterentwickelt werden.

Ausgangslage

Siedlungsgestaltung umfasst sowohl den sorgfältigen Umgang mit historischen Ortsbildern und Einzelbauten wie auch die zeitgemässe Gestaltung moderner Elemente und Quartiere. Aus Unachtsamkeit können viel Atmosphäre und Qualität verloren gehen und Ortskerne an Attraktivität und Identität einbüssen. Wertvolle Bausubstanz und gewachsene Strukturen sollen erhalten und aufgewertet und ihre Qualitäten herausgeschält werden. Mit gut dazu gestalteten Bauten und Aussenräumen können neue Werte geschaffen und Akzente gesetzt werden, was zu einer spannenden Zwiesprache zwischen Alt und Neu führt.
Hohe Wohn- und Siedlungsqualität entsteht dann, wenn sich Neues an den spezifischen Gegebenheiten eines Ortes orientiert und Nutzungen geschickt organisiert werden. Präzise angeordnete und aufeinander abgestimmte Bauten sowie attraktive Grün- und Aussenräume schaffen räumliche Ordnung und Qualität.

Voraussetzungen / Vorgaben

- §§1, 36, 119 und 145 PBG: Schutz von Landschafts-, Orts- und Strassenbildern sowie von zeitgenössischen und geschichtlich wertvollen Bauten, Bauteilen und Aussenräumen mit ihrer Umgebung. Angemessene Entwicklung neuzeitlicher Architektur und Aussenraumgestaltung von hoher Qualität. Förderung der Qualität der Siedlung. Gliederung des Siedlungsgebietes.

Vorgehen

- Gute Gestaltung ist keine Nebensache. Bei allen Planungen und bei der Realisierung von Bauten und Anlagen ist Wert auf eine anspruchsvolle architektonische Gestaltung zu legen.
- Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sind auf ihre Eigenschaften und Charaktermerkmale sowie auf ihre Erhaltens- und Schützwürdigkeit zu überprüfen. Dabei sind bestehende Inventare wie das ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) oder Ortsbildinventare zu beachten.
- Schützenswerte Ortsbilder und Ensembles mit ihren typischen Strassenbildern und charakteristischen Strukturen sind mit geeigneten Massnahmen zu erhalten und zu pflegen. Wertvolle Einzelbauten sind gebührend zu schützen.
- Umbauten sowie Neu- oder Ersatzbauten im historischen Kontext erfordern viel Fingerspitzengefühl. Trotz Umnutzung etwa von früheren Oekonomieteilen sollen die Typologie und die Körnung des Ortes erhalten bleiben. Dazu sind bestehende Qualitäten weiterzuentwickeln. Neue Elemente sollen zeitgemäss gestaltet sein und in die Umgebung eingefügt werden.
- Bei der Planung neuer Quartiere oder Überbauungen sind frühzeitig gestalterische Konzepte nötig. Mit einer hohen gestalterischen Attraktivität und guter Architektur ist die Siedlungsqualtität bewusst zu fördern.

Wichtige Massnahmen

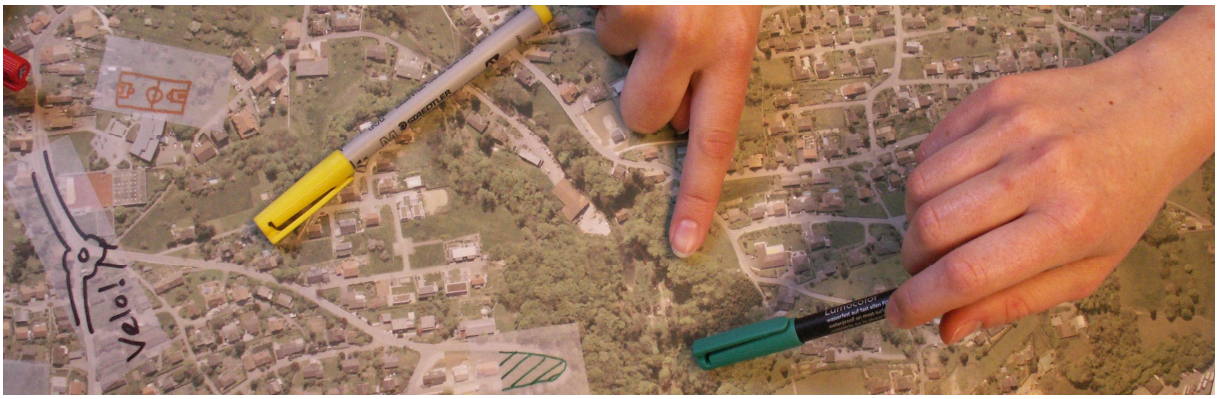
Ortsbildschutzzonen
Ortsbildschutzzonen umfassen schützenswerte Ortsbilder, Baugruppen und Siedlungseinheiten. Ortsbilder leben von ihren über die Jahrhunderte gewachsenen Strukturen, ihrer kulturell und historisch wertvollen Bausubstanz sowie von den typischen Dorfansichten und Dachlandschaften. In städtischen oder von der Industrie geprägten Gebieten bilden Wohn-, Arbeiter- oder Industriequartiere charakteristische Ensembles. In Ortsbildschutzzonen hat die Erhaltung der bestehenden Qualitäten Priorität.
Auch geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Einzelbauten sollen in ihrer Bausubstanz und ihrem Erscheinungsbild grundsätzlich erhalten bleiben. Sie bilden den historischen Kernbestand eines Ortes.

Strassenraumgestaltung
Dem Strassenraum kommt sowohl im historischen Kontext als auch in neuen Quartieren hohe Bedeutung zu. Er ist viel mehr als eine Verkehrsfläche, nämlich Begegnungsraum und das Gesicht eines Ortes. Neue Wohngebiete, aber auch Gewerbe- und Industriequartiere bekommen mit bewussten Gestaltungsmassnahmen eine Identität. In gewachsenen Dörfern und Städten gilt es, das Strassenbild mit Vorgärten, Vorplätzen und markanten Bäumen zu erhalten. Die typische Stellung der Bauten ist im Erschliessungsplan mit Gestaltungsbaulinien zu sichern.

Aussenräume und Freihaltezonen
Freiräume und Hostetten mit ihrem Baumbestand gliedern das Siedlungsgebiet, machen die Struktur eines Ortes lesbar und bilden ökologisch wertvolle Inseln im Siedlungsraum. Diese Grünräume sind zu bewahren und mit geeigneten planerischen Massnahmen (z.B. Freihaltezonen) zu sichern. Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Auch in neuen Quartieren sind Aussenräume und Freiflächen nicht Restflächen, sondern bewusst und sorgfältig zu gestaltender Raum.

Qualitätssicherung
Die Qualität eines Bauvorhabens entscheidet, ob es als Bereicherung oder als Beeinträchtigung des Ortes empfunden wird. Siedlungsqualität entsteht aber nicht von alleine. Es braucht den Willen und das Engagement aller Beteiligter. Im Planungs- und Baugesuchsverfahren ist über den Ortskern hinaus der Qualitätssicherung und Förderung hochstehender Lösungen Aufmerksamkeit zu schenken. Dazu sind sowohl auf Stufe Planung als auch im Baugesuchsverfahren geeignete Fachleute oder Fachgremien beizuziehen. Mögliche Instrumente für eine Qualitätssicherung sind Gestaltungspläne und Wettbewerbe.
Gestaltungspläne bezwecken architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauungen, Gestaltungen und Erschliessungen zusammenhängender Flächen und haben vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Sie erlauben auf die Situation abgestimmte, „massgeschneiderte“ Lösungen und eine erweiterte Mitsprache der Gemeindebehörde.
Bei Planungen oder grösseren Bauvorhaben sollen vermehrt Architektur- und Planungswettbewerbe oder Studienaufträge durchgeführt werden. Die Konkurrenzsituation spornt die teilnehmenden Büros zu guten Vorschlägen an, ermöglicht die Diskussion unterschiedlicher Lösungsansätze und führt zu überdurchschnittlich gestalteten Bauten und städtebaulichen Entwicklungskonzepten.

Modul 10 Information und Mitwirkung



Information und Mitwirkung sind in Planungsprozessen gesetzlich vorgeschrieben und damit Voraussetzung für die regierungsrätliche Genehmigung. In welcher Form diese durchgeführt werden, ist offen. Die Mitwirkung dient dazu, die Interessen der Bevölkerung direkt in die Planung einzubringen.

Ausgangslage
Das Gesetz schreibt vor, dass die Behörden keine raumplanerischen Vorhaben planen können, ohne die Bevölkerung darüber zu informieren. Diese soll damit eine Mitsprachemöglichkeit erhalten. Mitwirkungsverfahren sind aber auch für die Behörden aufschlussreich. Einerseits können sie bereits früh mögliche Widerstände gegen das Vorhaben erkennen und auflösen. Dadurch entfallen langwierige Einspracheverfahren. Andererseits profitieren die Behörden vom Wissen der Lokalbevölkerung, was für die weitere Planung von Nutzen sein kann. Die Mitwirkung hat den weiteren Vorteil, Bevölkerungsgruppen einzubeziehen, die im Einspracheverfahren nicht einspracheberechtigt sind.

Voraussetzungen/Vorgaben
- Art. 4 RPG, § 3 Abs. 2 und 3 PBG: Behördeninformation über Ziele und Ablauf der Planungen und Möglichkeiten der Mitwirkung.

Zeitpunkt und Umfang
Grundsätzlich ist bei jedem relevanten Nutzungsplanverfahren eine Information und Mitwirkung der Bevölkerung durchzuführen. Je grösser und komplexer eine Planung ist, desto höher sind die Anforderungen an Information und Mitwirkung: Für kleine Planänderungen genügt eine kurze Information, für eine grössere Planung ist ein aufwändigeres Mitwirkungsverfahren zu wählen. Letzteres gilt insbesondere bei der Entwicklung eines räumlichen Leitbildes für die Gemeinde. Hier ist zwingend in einer frühen Phase des Prozesses eine umfassende Information und Mitwirkung durchzuführen. Es geht darum herauszufinden, wie sich die Bevölkerung die Entwicklung ihrer Gemeinde vorstellt und was ihre Anliegen und Wünsche dazu sind. Zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die ersten Entwürfe der Nutzungspläne erstellt sind (und damit das Leitbild umgesetzt wird), ist eine weitere Mitwirkungsrunde durchzuführen. Dabei stellen die Behörden den Einwohnerinnen und Einwohnern die Planentwürfe vor und bieten ihnen die Möglichkeit, Vorschläge, Anregungen usw. anzubringen.

Vorgehen
- Stimmen Sie den Kreis der Teilnehmenden und die Form der Information/Mitwirkung auf die Planung ab.
- Je nach Umfang und Form ist es sinnvoll, ein externes Büro oder einen Moderator dafür zu engagieren.
- Es gibt sehr viele Möglichkeiten, die gesetzlichen Vorgaben „Information und Mitwirkung“ umzusetzen. Einige Ideen:
  - Grossgruppenkonferenz (in verschiedener Form)
  - Ausstellungen
  - Konsens-Verfahren

- Arbeitsgruppen
- Workshops
- Informationsveranstaltung mit Diskussion
- Schriftliche Umfrage
- Flugblätter
- Internetseite

- Sie sind als Gemeindebehörde frei in der Wahl der Mitwirkungsform.
- Sammeln, prüfen, werten Sie die Ergebnisse der Mitwirkung aus und fassen Sie diese in einem Mitwirkungsbericht zusammen. Bei kleineren Planungen gehen Sie im Raumplanungsbericht auf das Thema Mitwirkung ein.
- Berücksichtigen Sie die Ergebnisse der Mitwirkung in Ihrer Planung.
- Reichen Sie den Mitwirkungsbericht mit den Planungsunterlagen zur Vorprüfung ein.

Rechtlicher Status und Zuständigkeit
Eine Information/Mitwirkung muss für jede Nutzungsplanung durchgeführt werden. Für Planungen auf Gemeindeebene ist der Gemeinderat die zuständige Behörde. Nach Gesetz ist er für die Durchführung einer angemessenen Information und Mitwirkung verantwortlich.
Für die Bevölkerung ist die Teilnahme freiwillig. Eine Information/Mitwirkung ersetzt nicht das vom Gesetz vorgeschriebene weitere Verfahren wie öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit und Beschwerdeverfahren.

Modul 11 Verdichtung

Siedlungsentwicklung nach Innen und Verdichtung sind in der Raumplanung aktuelle Themen. Mit der begrenzten Ressource Boden ist haushälterisch umzugehen. Mit welchen konkreten Massnahmen kann eine Verdichtung erreicht werden?

Ausgangslage

Oberstes Ziel der Raumplanung ist es, mit dem Boden haushälterisch umzugehen. Die bebaubare Fläche in der Schweiz ist begrenzt. Die Bauzone soll sich nicht stetig auf Kosten von Landwirtschaft und Landschaft ausdehnen. Gleichzeitig wächst die Bevölkerung und der Flächenverbrauch pro Kopf steigt. Wie lässt sich dieses Dilemma lösen?

Grundlagen

- Art. 73 (Nachhaltigkeit) und Art. 75 (Raumplanung) der Bundesverfassung
- Art. 1 RPG: haushälterischer Umgang mit dem Boden
- § 1 PBG: haushälterische Nutzung des Bodens
- Kantonaler Richtplan

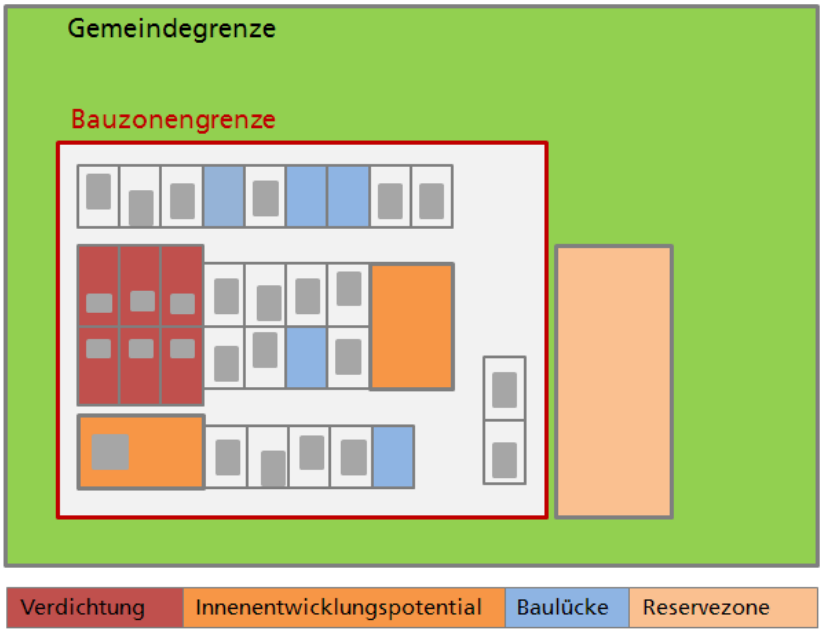
Strategien

Die Siedlungsentwicklung soll grundsätzlich nach Innen erfolgen. In der Ortsplanungsrevision sind als erstes die unüberbauten Bauzonen (Baulücken und Innenentwicklungspotentiale, s. Abbildung Rückseite) zu nutzen, bevor die Bauzone weiter ausgedehnt wird.
Zweitens ist eine echte Verdichtung anzustreben. Verdichten heisst, die Anzahl Einwohner pro Fläche zu erhöhen. Dazu braucht es mehr Wohneinheiten pro Fläche. Dies lässt sich nur mit Massnahmen in der Ortsplanung erreichen.

Vorteile und Herausforderungen

Nebst den positiven Effekten auf Boden, Landwirtschaft und Landschaft, schafft Verdichtung Mehrwert. Kostengünstigere Infrastrukturen sind z.B. eine Folge der kürzeren Wege. Mehr Wohnungen auf derselben Fläche werfen auch mehr Rendite ab. Soziale Kontakte werden gefördert und vielerorts entstehen im Gegenzug grosszügige Freiräume.

Das Wort Verdichtung stösst bei der Bevölkerung oft auf Ablehnung. Es ist daher wichtig, die Bevölkerung frühzeitig in die Planung einzubeziehen (Modul 10). Generell ist bei Verdichtungsmassnahmen grossen Wert auf die Qualität zu legen. Architektur, Städtebau, Freiraumgestaltung, Eingliederung in bestehende Strukturen sind nur einige der zu beachtenden Aspekte. Besonders geeignet um Verdichtungen umzusetzen, sind Qualitätsverfahren wie Wettbewerbe (Modul 9). Verdichten ist aber nicht überall sinnvoll. Die zentrale Frage lautet: Welche Dichten sind wo verträglich?



(in Anlehnung an Methode Raum+, ETH Zürich)

Vorgehen
Räumliches Leitbild

- Prüfen Sie den Plan bebaute/unüberbaute Bauzonen Ihrer Gemeinde (wird vom Amt für Raumplanung zur Verfügung gestellt). Welche Baulücken und Innentwicklungspotentiale sind vorhanden? Wie könnten diese aktiviert werden? Äussern Sie sich dazu im räumlichen Leitbild (Modul 1).
- Zeigen Sie im räumlichen Leitbild Quartiere, Strassenzüge etc. auf, in denen eine Verdichtung erwünscht ist. Scheiden Sie allenfalls Gebiete aus, die für eine Verdichtung nicht geeignet sind.
- Machen Sie erste Aussagen, in welcher Art die Verdichtung stattfinden könnte. Nehmen Sie dafür die untenstehende Ideen-Liste zu Hilfe.

Ortsplanungsrevision

- Greifen Sie die bezeichneten Verdichtungsgebiete in der Ortsplanungsrevision wieder auf. Legen Sie fest, in welchen Gebieten welche Massnahmen angewendet werden sollen.
- Schätzen Sie den Verdichtungseffekt ab und weisen Sie diesen auch quantitativ im Raumplanungsbericht und im theoretischen Fassungsvermögen (Modul 5) aus.
- Gehen Sie als Gemeinde mit gutem Beispiel voran. Gibt es gemeindeeigene Grundstücke mit Verdichtungspotential oder leerstehende Gebäude, die sich umnutzen lassen?

Mögliche Verdichtungsmassnahmen

- Festlegen von Mindestmassen (Geschosszahl, Gebäudehöhe, Nutzungsziffer (§ 29 Abs. 2 PBG))
- Erhöhen der zulässigen Geschosszahl
- Erhöhen/aufheben der Nutzungsziffer
- Einführen von Zonen für verdichtetes Bauen (Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Terrassensiedlungen u.ä.)
- Ausscheiden von Zentrumsgebieten mit hoher Dichte
- Umnutzen von ehemaligen Landwirtschaftsgebäuden im Siedlungsgebiet
- Umnutzen von Industrie- und Gewerbebrachen oder Bahnarealen
- Umnutzen von grossen Parkierungsflächen durch unterirdisch angeordnete Parkierung
- Abbrechen und neubebauen/sanieren von sanierungsbedürftigen Quartieren
- Abbrechen und neubauen/sanieren von Einzelbauten