Information Nutzungsplanung: Gemeindeentwicklung

Die Gemeindeversammlung erteilte bei der Annahme des Gemeinderichtplanes den Auftrag, für die künftige Planung von einem Bevölkerungswachstum von 1.0 % auszugehen.

Dieser GV-Beschluss hat unmittelbare Folgen auf die Ausgestaltung des Nutzungsplanes: So wurde der Landbedarf für Wohn- und Arbeitsplatzzonen neu berechnet und Vorschläge zur (Neu-) Zuteilung erarbeitet.

Bauzonendimensionierung: Wie viele Flächen sollen bebaut werden dürfen?

Die Berechnung des Landbedarfes für Bauzonen richtet sich nach den Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG). Gemäss dessen Bestimmungen muss der Berechnung für die künftigen Baulandreserven der geplante Bedarf über die nächsten 15 Jahre zugrunde liegen.

Bei einem gerechneten Bevölkerungswachstum von 1 % muss ein Flächenbedarf in den nächsten 15 Jahren für 3'260 zusätzliche Personen und Arbeitsplätze (Einwohnergleichwert) abgedeckt werden können. Dieser Wert wird rein rechnerisch ermittelt, die tatsächliche Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung kann durch die Gemeinde selber nicht direkt beeinflusst werden.

Nach Praxis gibt es verschiedene Instrumente zur Bauzonendimensionierung und Innenentwicklung. Die Gemeinde greift für die Dimensionierung zur Methode der Etappierung von Bauzonenflächen. Je nach Güte der Lage und Erschliessung werden die nicht bebauten Bauzonen sogenannten Flächenpotenzialen I oder II oder Etappierungsgebieten zugeordnet. Aus dieser Kategorisierung leitet sich die Priorisierung / Reihenfolge / Freigabe zur Bebauung ab (-> Infobox).

Der Flächenbedarf für die nächsten 15 Jahre kann teils innerhalb der bebauten Bauzonen (sog. Innenentwicklungspotenziale) oder in den Flächenpotenzialen abgedeckt werden. Die Etappierungsgebiete sind erst in einem längeren Zeitpunkt für die Erschliessung und Bebauung in Betracht zu ziehen. Die Bezeichnung von Etappierungsgebieten ermöglicht es, praktisch keine Auszonungen vornehmen zu müssen, insbesondere von privaten Grundstücken.

Die Gemeinde hat deshalb im vorliegenden Zonenplan soweit sinnvoll eigenes Bauland ausgezont.

Damit die Bebauung bedarfsgerecht voranschreitet und innerhalb der bereits weitgehend überbauten Gebiete erfolgt, schlägt die Gemeinde vor, dass nicht bebaute, zusammenhängend mindestens 500 m^2 Fläche umfassende Bauzonenreserveflächen, die innerhalb der Flächenpotenziale liegen, mit einer Bebauungspflicht innert Frist belegt werden.

Dies räumt der Gemeinde ein gesetzliches Kaufrecht ein, welches dann ausgeübt werden kann, wenn der Eigentümer das Land entgegen den Zielsetzungen und den Bestimmungen des RPG und der Nutzungsplanung der Gemeinde und trotz vorhandener Nachfrage nicht freigibt, sondern hortet.

Damit wird ein wirksames Planungsinstrument geschaffen, um die Entwicklung der Gemeinde im Bedarfsfall mitzugestalten. Die Kombination der etappierten Bauzonen mit der Bestimmung zur Mobilisierung der Bauzonen unterstützen die Strategie der Gemeinde, die Etappierungsgebiete als langfristige Reservebaugebiete zu sichern.

Nachhaltiges Wachstum durch Verdichtung

Nebst dem Grundprinzip der haushälterischen Bodennutzung ist auch das Prinzip der verdichteten Bauweise bei der Zuteilung der einzelnen Gebiete in verschiedenen Zonen zentral: Grundsätzlich gilt neu in allen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen eine dreigeschossige Regelbauweise. Dies entspricht auch den Zielsetzungen des RPG.

INFOBOX

Innenentwicklungspotenzial
Überbaute Zonen, in denen ein Potenzial für verdichtetes Bauen besteht.

Flächenpotenziale I und II
Unter einem Flächenpotenzial versteht man nicht überbaute Bauzonen innerhalb von weitgehend überbautem Gebiet ("Baulücken"). Sie können aufgrund ihrer Lage nicht für eine Reduktion der Bauzonen herangezogen werden und sind folglich weiterhin der Bauzone zuzuweisen. Unterschieden werden Flächenpotenziale I (unmittelbar der Baureife zuzuführen) und Flächenpotenziale II (mittelfristig innert 10 – 15 Jahren zu bebauen).

Etappierungsgebiet
Bauzonen, die einer Etappierung zugewiesen werden, gelten als Bauerwartungsland für die nächste Planungsperiode. Deren Erschliessung und Bebauung kann nur in Abhängigkeit des Bebauungsgrades der Flächenpotenziale in Betracht gezogen werden.