

Hochwertige Innenentwicklung als Bestandteil des Planungsberichts

Der Planungsbericht ist das zentrale Mittel zur Erläuterung und Vermittlung der neuen Nutzungsplanung. Er informiert alle betroffenen Gruppen über das Planungsergebnis und legt die vorgenommenen Interessenabwägungen gemäss Art. 3 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) transparent und nachvollziehbar dar. Er ist aber auch ein wertvolles Instrument der Qualitätskontrolle für die Gemeinden selbst. Neben den Nutzungsplänen Siedlung und Kulturland sowie der Bau- und Nutzungsordnung ist er ein wichtiger und obligatorischer Bestandteil der Nutzungsplanung.

Zweck, Nutzen und Inhalt des Planungsberichts

Der Planungsbericht dient dazu, die Nutzungsplanung der Bevölkerung, den Grundeigentümern und den kantonalen Genehmigungsbehörden (Regierungsrat, Grosser Rat) näherzubringen und verständlich zu machen. Er zeigt die Vollständigkeit, Plausibilität, Konsistenz und Zweckmässigkeit der Nutzungsplanung und der darin vorgesehenen Regelungen und Festlegungen auf (Begründungspflicht). Vorab dient er aber auch der Planungsträgerin, also der Gemeinde selbst, als wertvolle Rückkoppelung und Kontrollmechanismus für die inhaltliche Qualitätssicherung (*siehe auch "Empfehlung für Planungsberichte nach Art. 47 RPV" unter www.ag.ch/innenentwicklung*).

Gemäss Art. 47 RPV und dem Baugesetz (§ 13 Abs. 2^{bis} BauG) ist im Planungsbericht unter anderem aufzuzeigen, inwiefern Siedlung und Verkehr aufeinander abgestimmt sind (grundeigentümerverbindliche Umsetzung des Kommunalen Gesamtplans Verkehr), welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen beziehungsweise in den Wohn- und Mischzonen

Praxistipps: Leitfragen in der Vorprüfung

- Liegt eine Gesamtschau über das Gemeindegebiet vor (zum Beispiel Räumliches Entwicklungsleitbild)?
- Ist eine ortsbezogene und massgeschneiderte Innenentwicklungsstrategie erkennbar, und ist diese wirkungsvoll in den Planungsinstrumenten verankert?
- Wie wird die Siedlungsqualität konkret gefördert?
- Ist das Vorgehen angemessen und zweckmässig, um die im kantonalen Richtplan vorgegebenen Zielsetzungen zu erreichen? Wird dem Handlungsbedarf in den Raumtypen gemäss Raumkonzept (R 1) hinreichend Rechnung getragen?
- Werden die urbaneren Räume aktiv gestärkt? Sind die Bereiche Siedlung, Verkehr und Freiraum aufeinander abgestimmt?
- Ist die kommunale Planung nachweislich auf die regionalen Konzepte abgestimmt? Hat eine bewusste Einordnung in den regionalen Kontext stattgefunden?
- Welche Wirkung hat die Vorlage hinsichtlich der Einwohner- und der Arbeitsplatzentwicklung? Was leisten die Schwerpunktgebiete ("Schlüssel-" und "Handlungsgebiete")?
- Welche Massnahmen sind über die Nutzungsplanung hinaus vorgesehen, um die Ziele zu erreichen? Wo und wie sind diese verankert?

bestehen, welche Massnahmen nötig sind, um die (inneren) Reserven zu mobilisieren, und in welcher zeitlichen Abfolge sie ergriffen werden. Dabei ist zu erläutern, wann und wie die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zugeführt werden und wie dabei die Siedlungsqualität gefördert wird. Gemäss dem kantonalen Richtplan ist überdies aufzuzeigen, wo und wie die Gemeinde bis 2040 die raumtypspezifischen Mindestdichten erreicht, um das gemäss Raumkonzept planmässige Bevölkerungswachstum aufzunehmen. Dies ist für die überbauten wie für die unüberbauten Wohn- und Mischzonen detailliert darzulegen.

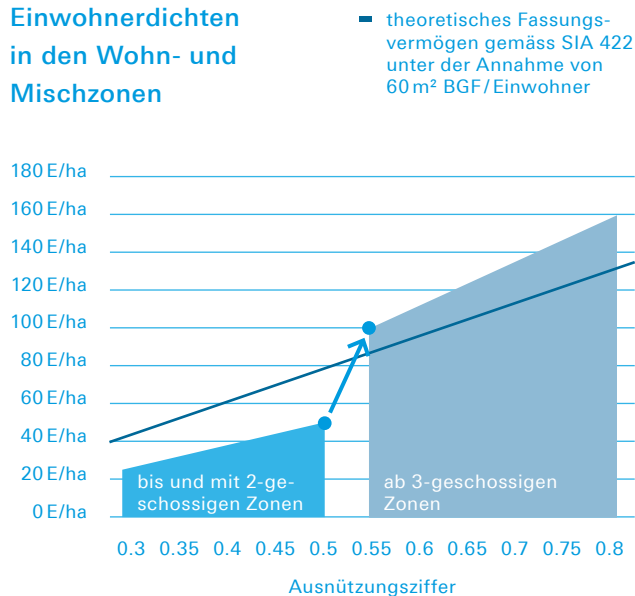
Die Innenentwicklung und die Siedlungsqualität sind als zentrale Themen in den Planungsbericht nach Art. 47 RPV zu integrieren. Die Kapitel zur Siedlungsqualität bei der Siedlungsentwicklung nach innen sollen sämtliche Aussagen enthalten, die notwendig sind, um die Vorlage im Sinne der vorgenannten Anforderungen einordnen zu können; dazu gehören namentlich:

- Ausgangslage und Rahmenbedingungen
- Innenentwicklungsstrategie (zum Beispiel Zusammenfassung Räumliches Entwicklungsleitbild)
- Wirkung der (Innenentwicklungs-)Massnahmen (fachlich fundierte Abschätzung) sowie Abstimmung Siedlung, Verkehr und Freiraum
- Umsetzung und Qualitätssicherung

Abschätzung der Wirkung von (Innenentwicklungs-)Massnahmen

Die Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrags der Planungsmaßnahmen ist nötig, um sie in Bezug zu den richtplanerisch geforderten Mindestdichten stellen zu können (Genehmigungsanforderung gemäss § 27 Abs. 2 BauG). Die erwartete Einwohnerdichte (E/ha) muss nachvollziehbar pro Gebiet und im Zusammenzug dargestellt sein, beispielsweise in einer Tabelle. Wichtig ist, dass die ausgewiesenen Wirkungsbeiträge und die angenommenen Einwohnerdichten begründbar beziehungsweise auf ihre Plausibilität hin überprüft

Einwohnerdichten in den Wohn- und Mischzonen



Dichtesprung zwischen Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhauszonen. (Quelle: metron, Themenheft 27, adaptiert)

und hinterfragt sind (zum Beispiel durch Vergleich mit bestehenden Referenzstrukturen; siehe Werkzeugkasten 2 und die Beispielsammlung "Dichte illustriert" unter www.ag.ch/innenentwicklung). Scheingenauigkeiten sind zu vermeiden – es geht um einleuchtende Grössenordnungen. Für die Annahmen ist zu beachten, dass sogenannte Dichtesprünge erst und nur mit einem Wechsel der Bautypologie einhergehen (vom Einfamilienhaus zum Mehrfamilienhaus; siehe blauer Pfeil in der Abbildung).

Es ist konkret aufzuzeigen, welche Planungsmassnahmen und Änderungen in den Planungsinstrumenten mit der hochwertigen Innenentwicklung in Verbindung stehen und welcher Wirkungsbeitrag durch diese zu erwarten ist – innert fünfzehn Jahren (Planungshorizont der kommunalen Nutzungsplanung) und bis 2040 (Richtplanhorizont des Richtplankapitels S 1.2 Siedlungsgebiet). Abweichungen und Differenzen zu den Abschätzungen der Abteilung Raumentwicklung in den kantonalen Grundlagen beziehungsweise zu den gemäss Richtplan geforderten Werten sollen offengelegt und begründet werden. Die Abschätzung der Wirkung von Massnahmen und die Abschätzung der künftigen Einwohnerkapazität sollen möglichst auf dem RIA-Prinzip (siehe Kapitel 2.3) aufbauen und die Kapazität separat für Reserve-, Innenentwicklungs- und Aussenentwicklungsgebiete aufzeigen ("Schlüssel-" und "Handlungsgebiete"). Der Planungsbericht soll die Planungsergebnisse der Gemeinde nachvollziehbar darstellen und sie den Vorgaben der Mindest-Einwohnerdichten gemäss Richtplan gegenüberstellen.