

Siedlungsgebiets- und Bauzonenbewirtschaftung

Die haushälterische Nutzung der begrenzten Ressource Boden ist das übergeordnete Ziel der Raumplanung. Von der Kantons- bis auf die Gemeindeebene sind dafür bei der Siedlungsgebiets- und Bauzonenbewirtschaftung neue Strategien nötig. Vor allem die Handhabung von Einzonungen hat sich mit der Umsetzung des neuen Raumplanungsgesetzes verändert: Besteht Bedarf an neuen Flächen, so gilt es zunächst, bestehende Bauzonen gemäss der kommunalen Nutzungsplanung besser zu nutzen und kompakte Siedlungen zu schaffen. Die Ausscheidung neuen Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan kann erst in Betracht gezogen werden, wenn nachgewiesen wurde, dass die rechtskräftigen Bauzonen keine andere Lösung zulassen. In der Siedlungsgebiets- und Bauzonenbewirtschaftung sind auch gemeindeübergreifende Lösungen in Betracht zu ziehen.

1. Siedlungsgebiets- und Bauzonenbewirtschaftung als Teil der Verbundaufgabe

Mit der neuen Richtplanung wird im Kanton Aargau die Siedlungsgebiets- und Bauzonenbewirtschaftung noch stärker zur Verbundaufgabe. Gemeinden, regionale Planungsverbände und die kantonale Abteilung Raumentwicklung arbeiten künftig enger zusammen.

Die Richtplanung des Kantons gibt den Rahmen für die Nutzungsplanung der Gemeinden vor. Das für Wohn- und Mischzonen bis 2040 notwendige Siedlungsgebiet wurde auf Basis der kantonalen Bevölkerungsprognose, des Raumkonzepts Aargau und der kantonalen Siedlungsstrategie berechnet und vom Grossen Rat 2015 beschlossen (*siehe Kapitel 2.3*). Gebiete, in denen bis 2040

(Richtplanhorizont) bauliche Entwicklung stattfinden darf, sind im Richtplan als Siedlungsgebiet festgesetzt und in der Richtplan-Gesamtkarte entsprechend dargestellt. Innerhalb dieses Siedlungsgebiets können die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung zur Abdeckung ihres 15-jährigen Baulandbedarfs Bauzonen ausscheiden. Voraussetzung dafür ist unter anderem ein nachgewiesener Bedarf.

Gemeinden können das Siedlungsgebiet anders als im Richtplan vorgegeben anordnen. Das kann kommunal oder auch überkommunal geschehen. Zentral ist, dass die betreffenden Gebiete den im Richtplan vorgegebenen Flächen möglichst gleichwertig, also flächen- und wesensgleich sind (*siehe Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2*).

Gemeindeübergreifende Lösungen sind dank der Regionalen Töpfe einfacher als bislang möglich: Durch die Gemeinden ausgezonte Bauzonen bleiben Siedlungsgebiet, sie sind aber in der Richtplan-Gesamtkarte nicht als solches dargestellt. Diese Flächen stehen den Gemeinden der Region für spätere Einzonungen zur Verfügung (Äufnung von zwölf Regionalen Töpfen).

Ebenfalls nicht auf der Richtplan-Gesamtkarte sichtbar sind die Flächen der drei Kantonalen Töpfe. Dabei handelt es sich um weniger als ein Prozent des Siedlungsgebiets, das bis 2040 nutzungsgebunden für Bedürfnisse von übergeordnetem Interesse zur Verfügung steht. Diese Siedlungsgebietsreserven sind für Arbeitsplatzgebiete, für öffentliche Bauten und Anlagen und für die Wohnschwerpunkte gemäss Richtplan vorgesehen. Grundsätzlich sind genügend Flächen vorhanden, um den zu erwartenden Bedarf zu decken.

Die Kantonalen Töpfe sollen aber ermöglichen, bei örtlich konkretem Flächenbedarf flexibel und zeitnah zu reagieren. Bedingung hierfür ist, dass der Bedarf von übergeordnetem Interesse ist und dass vorher nachweislich alle anderen Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft wurden.

Diese Möglichkeiten erfordern eine enge Abstimmung und klare, stufengerechte Zuständigkeiten:

- **Die Gemeinden** sorgen für eine regional abgestimmte und effiziente Nutzung des Baulands.
- **Die regionalen Planungsverbände** sind für die haushälterische Verwendung der regionalen Siedlungsgebietsreserven zuständig (Regionale Töpfe gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2).
- **Der Kanton** stellt die haushälterische Verwendung der kantonalen Siedlungsgebietsreserven sicher (Kantonale Töpfe gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsgrundsatz B und Planungsanweisung 1.3).

2. Bauzonenbewirtschaftung

Zusätzlicher Raumbedarf ist in erster Linie durch eine bessere Nutzung der bestehenden Bauzonen zu decken. Über den gesamten Kanton betrachtet sind beinahe 90 % des prognostizierten Bevölkerungswachstums bis 2040 durch Nutzung der vorhandenen Wohn- und Mischzonenreserven und durch hochwertige Innenentwicklung aufzufangen (*siehe Kapitel 2.3*). Auch bei neu entstehendem Flächenbedarf für andere Nutzungen, beispielsweise für einen Betrieb oder eine Sportanlage, ist dieser vorab durch eine Lösung innerhalb der bestehenden Bauzonen zu decken. Bauvorhaben müssen so optimiert werden, dass sie möglichst wenig Fläche erfordern und bestehende Nutzungsreserven optimal ausschöpfen. Auch eine intensivere Nutzung der Bauzonen sowie die Aktivierung und die Umlagerung vorhandener regionaler Bauzonenreserven sind in Betracht zu ziehen. Dabei ist eine Übersicht über die unüberbauten Bauzonen hilfreich. Sie ist im *Werkzeugkasten 7d* zu finden.

3. Regionale Töpfe: Regionale Siedlungsgebietsreserven

Von den Gemeinden ausgezonte Bauzonen stehen der Region bei Bedarf als Siedlungsgebiet zur Verfügung, sind aber in der Richtplan-Gesamtkarte nicht als Siedlungsgebiet dargestellt. Diese Flächen sind zwölf Regionalen Töpfen zugeordnet, je einem pro regionalem Planungsverband. Siedlungsgebiet aus einem Regionalen Topf ist nicht nutzungs-, zweck- oder herkunftsgelinkt. Es kann festgesetzt werden, wenn sich nachweislich keine Lösung innerhalb bestehender Bauzonen finden lässt. Im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung kann dieses Land bedingt, das heisst projektbezogen und zeitlich befristet, eingezont werden. Verstreich die Frist, werden Richt- und Nutzungsplan mittels Fortschreibung oder Feststellungsentscheid wieder in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt. Das Siedlungsgebiet geht damit zurück in seinen Regionalen Topf. In begründeten Fällen kann Siedlungsgebiet auch unter verschiedenen Regionen ausgetauscht werden. Dabei sind die Grundsätze der kantonalen und regionalen Raumkonzepte einzuhalten. Siedlungsgebiet aus dem Regionalen Topf ist aber kein handelbares Gut. Hierfür fehlen die rechtlichen Grundlagen (*siehe Werkzeugkasten 7b*).

4. Kantonale Töpfe: Nutzungsgebundene kantonale Siedlungsgebietsreserven

Gemäss kantonalem Richtplan steht eine Fläche von 125 Hektaren bis 2040 in drei Kantonalen Töpfen als nicht verortetes, nutzungsgebundenes Siedlungsgebiet zur Verfügung (Ausgangsbestand 2015):

- **70 ha für Arbeitszonen** für die Neuansiedlung von Betrieben in Arbeitsplatzschwerpunkten und für die Erweiterung kommunaler Arbeitszonen für bereits in der Region ansässige Betriebe
- **44 ha für Wohnzonen in Wohnschwerpunkten**
- **11 ha für Zonen für öffentliche Bauten, Anlagen und Nutzungen**

Auch diese Flächen sind in der Richtplan-Gesamtkarte nicht als Siedlungsgebiet dargestellt. Die Festsetzung von Siedlungsgebiet aus den Kantonalen Töpfen kann in Betracht gezogen werden, wenn die eingehende Prüfung zur haushälterischen Nutzung des Bodens in den vorhergehenden Schritten der Gemeinde und der Region keine tragbare Lösung hervorgebracht hat. Zudem sind die Kriterien gemäss Richtplankapitel S 1.2 zu erfüllen (u. a. bedingte Einzonung im Rahmen der Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung) und die im Folgenden dargelegten Nachweise zu erbringen.

5. Voraussetzungen und Verfahren zur Festsetzung von Siedlungsgebiet

Die räumliche Festsetzung von Siedlungsgebiet erfolgt bis zu einer Fläche von drei Hektaren als Fortschreibung durch den Regierungsrat. Grössere Flächen erfordern eine Richtplananpassung durch den Grossen Rat.

Die örtliche Zuweisung und Festsetzung von Siedlungsgebiet aus einem Regionalen Topf setzt die Zustimmung des regionalen Planungsverbands, die Festsetzung von Siedlungsgebiet aus einem Kantonalen Topf die Übereinstimmung des Vorhabens mit den kantonalen Interessen voraus. Zudem hat das Vorhaben allen anderen Bestimmungen des kantonalen Richtplans und den übergeordneten Bestimmungen zu entsprechen (Prüfung von Alternativen und Varianten, räumliche Abstimmung, Interessenabwägung, Eignung, Erschliessung, Verfügbarkeit etc.).

Praxistipp: Informationsgrundlagen und Instrumente

Als wichtigste Grundlage für die Siedlungsgebiets- und Bauzonenbewirtschaftung der Gemeinden, der regionalen Planungsverbände und des Kantons dienen regionale und kantonale Übersichten über die bestehenden Nutzungs- und Bauzonenreserven. Sie sind laufend nachzuführen.

Zur kantonalen Übersicht gehören (*vgl. Werkzeugkasten 7*):

- Stand der Erschliessung und der Überbauung der Bauzonen in den Gemeinden (jährliche Erhebung in den Gemeinden durch den Kanton). Diese Übersicht kann durch Gemeinden und regionale Planungsverbände entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen weiterentwickelt und ergänzt werden
- Stand der Siedlungsgebietsreserven in den Regionalen und Kantonalen Töpfen

Als ergänzende Informationen auf regionaler und kommunaler Stufe können hilfreich sein:

- Informationen zur Verfügbarkeit
- Angaben zu den Eigentumsverhältnissen (unter Beachtung des Datenschutzes)
- Informationen über leer stehende oder unter-nutzte Areale und Gebäude

Diese zusätzlichen Informationen sind oft schwierig zu beschaffen und nur teilweise verfügbar. Eine systematische Nachführung ist aufwändig. Zumindest im konkreten Bedarfsfall sollten sie aber von der Gemeinde in Erfahrung gebracht werden.

Im Zusammenhang mit der Siedlungsgebiets- und Bauzonenbewirtschaftung stehen insbesondere folgende Instrumente zur Verfügung:

	Stufe	Nutzungsplanung	Richtplanung
Bauzonen- bewirtschaftung	Gemeinden	<ul style="list-style-type: none"> – Zonenvorschriften – Um-, Aus- und Einzonungen – Landabtausch – Landumlegung – Überbauungsfrist/ Baupflicht (§ 28i–j BauG) – Bedingte Einzonung (§ 15a BauG) 	
Siedlungsgebiets- bewirtschaftung	Regionen	– regionale Abstimmung (§ 11 BauG)	– zwölf Regionale Töpfe mit Siedlungsgebietsreserven (einer pro Region); nicht nutzungsgebunden
	Kanton		– drei nutzungsgebundene Kantonale Töpfe mit Siedlungsgebietsreserven (je einer für Wohnschwerpunkte, Arbeitsplatzgebiete und Zonen für öffentliche Nutzungen)