

Inhaltsübersicht

I. Einleitung

- A. Präsentation der Arbeitshilfe
- B. Rahmen der Ortsplanung

II. Empfehlungen

- A. Für eine laufende und dynamische Verwaltung der Ortsplanung
- B. Bestandteile der Ortsplanung und rechtliche Wirkung der Dokumente
- C. Ablauf des Verfahrens
- D. Detailbebauungsplan
- E. Präzisierungen zu Themen des kantonalen Richtplans

III. Richtlinien

- A. Erläuterungen
- B. Allgemeiner Teil auf Ortsplanung- und Detailbebauungsplan-Dossiers anwendbar
- C. Details zur Ortsplanung
- D. Details zum Detailbebauungsplan

IX. Anhang

- A. Abkürzungen
- B. Links
- C. Inhaltsverzeichnis
- D. Impressum

I. Einleitung

—

A. Präsentation der Arbeitshilfe

B. Rahmen der Ortsplanung

A. Präsentation der Arbeitshilfe

Warum eine Arbeitshilfe für die Ortsplanung?

1. Ziele

Diese Arbeitshilfe soll den Gemeindebehörden bei ihren Überlegungen und bei ihrer Arbeit an der Ortsplanung (OP) eine Hilfe bieten.

Sie soll auch den von den Gemeinden beauftragten Fachleuten bei der Ausarbeitung der erforderlichen Ortsplanungsdokumente als Unterstützung dienen.

Diese Arbeitshilfe ist im Kontext des kantonalen Richtplanes (KantRP) und als Ergänzung zu diesem zu verstehen. Auf den KantRP wird häufig Bezug genommen. Die Arbeitshilfe will die vom Kanton gewünschte Ausrichtung der Raumplanung und die Planung auf Gemeindeebene in Einklang bringen.

2. Aufbau

Die Arbeitshilfe ist in zwei Teile gegliedert:

- > der Teil «Empfehlungen» fasst verschiedene Informationen zusammen, die für die Durchführung einer Gesamtrevision und die Fortschreibung der OP sowie der Detailbebauungspläne (DBP) erforderlich sind;
- > der Teil «Richtlinien» legt die Mindestinhalte von Dossiers im Bereich der OP und der DBP fest.

B. Rahmen der Ortsplanung

1. Ziele der Ortsplanung

Die Raumplanung legt die Raumnutzung fest und koordiniert die verschiedenen Arten der Bodennutzung. Sie berücksichtigt alle raumwirksamen Tätigkeiten, die einen Einfluss auf ein Gebiet haben und trägt zur nachhaltigen Entwicklung des Kantons bei, indem auf die Grundsätze einer geordneten Besiedlung und einer sinnvollen sowie haushälterischen Nutzung des Bodens geachtet wird.

Ein Planungsinstrument
auf Gemeindeebene

Auf Gemeindeebene liegt die Raumplanung in der Zuständigkeit des Gemeinderates. Diese Verantwortung bedeutet für die Gemeinde eine grosse Herausforderung. Die Entwicklung ihres Gemeindegebietes hängt von ihren Entscheiden über die Raumplanung ab. Dazu gehören auch:

- > eine strategisch langfristige Vision, um kommenden Generationen ein Gebiet mit hoher Lebensqualität zu erhalten;
- > Kompromisslösungen, um unterschiedlichen Bedürfnissen Rechnung zu tragen und oftmals gegensätzliche Interessen unter einen Hut zu bringen;
- > den Rückhalt der Bevölkerung zur geplanten Entwicklung zu erhalten, um die beschlossene Politik umsetzen zu können.

Im Rahmen seiner Planungsarbeiten wird der Gemeinderat mit drei bedeutenden Themen konfrontiert werden: Siedlung, Mobilität und Umwelt im umfassenden Sinne.

Im Bereich Siedlung muss der Gemeinderat das quantitative Ziel einer korrekten Bauzonendimensionierung unter Berücksichtigung der Wahrung des nicht bebauten Raumes erreichen. Zudem ist die Gemeinde für die Erstellung der Groberschliessung verantwortlich. Aus qualitativer Sicht ist es wichtig den gewünschten Siedlungstyp genauer zu definieren, indem insbesondere die Möglichkeit einer verdichteten Bauweise oder spezifische Bauvorschriften geprüft werden.

Die Planung der Zufahrtsstrassen, die Bewirtschaftung der Parkplätze, die Festlegung der Fusswege, die Folgen der gewünschten Entwicklung auf das Verkehrsnetz gehören zu den Bereichen, die in Sachen Mobilität zu prüfen sind.

Im Übrigen wird der Gemeinderat die Folgen der gewünschten Entwicklung auf die Umwelt und umgekehrt überprüfen. Naturgefahren, Fliessgewässer, der Wald, der Schutz der besten landwirtschaftlichen Böden, der Erhalt des baukulturellen Erbes, der Gewässer-, Luft- und Lärmschutz sind Faktoren, denen Rechnung getragen werden muss.

Die Raumplanung auf Gemeindeebene muss auch den übergeordneten Planungsinstrumenten entsprechen. Es handelt sich namentlich um die Sachpläne des Bundes, den KantRP und allfällige regionale Richtpläne.

2. Rechtsgrundlagen und weitere Grundlagen

In der Raumplanung müssen verschiedene Rechtsgrundlagen sowie weitere Grundlagen berücksichtigt werden.

Rechtsgrundlagen

Die eidgenössischen und kantonalen Rechtsgrundlagen in der Raumplanung sind die folgenden:

- > das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG);
- > die Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV);
- > das Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008 (RPBG);
- > das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR).

Der kantonale Richtplan

Der KantRP legt die Raumentwicklung des Kantons fest und koordiniert alle raumwirksamen Tätigkeiten. Er präzisiert die Koordinationsaufgaben mit dem Bund und den Nachbarkantonen. Er muss von allen Gemeinden und Regionen für ihre Planungen und von allen Amtsstellen berücksichtigt werden.

Übergeordnete Planungen beachten

Der KantRP definiert einerseits die Grundsätze, nach denen Projekte von kantonalem Interesse bestimmt werden, und andererseits nennt er die Bedingungen für die Ausarbeitung von Projekten mit regionaler oder kommunaler Bedeutung. Gestützt auf diese Bedingungen prüfen die Kantonsbehörden Projekte der Regionen und Gemeinden. Der KantRP zeigt die Verfahren für die Ausarbeitung von Raumplanungsprojekten auf und definiert die Zuständigkeiten aller Organe in der Umsetzungsphase. Der KantRP ist für die kantonalen, regionalen und kommunalen Behörden verbindlich.

Der regionale Richtplan

Einige Regionen verfügen bereits über einen regionalen Richtplan oder sind an der Ausarbeitung eines solchen. Der regionale Richtplan bestimmt die Raumplanungsziele und Massnahmen auf regionaler und allenfalls interkommunaler Ebene.

Der regionale Richtplan ist eine der wichtigsten Grundlagen für die Raumplanung der Gemeinden. Bei der Ausarbeitung ihrer OP haben die betreffenden Gemeinden dem regionalen Richtplan Rechnung zu tragen. Der regionale Richtplan ist für die kantonalen, regionalen und kommunalen Behörden verbindlich.

Weitere Grundlagen

Für die Ausarbeitung eines Ortsplanungsdossiers benötigen die Projektverfasser verschiedene Grundlagen. Da die Kantonsbehörden nicht selten bereits über umfangreiches Datenmaterial verfügen, kann mit einer frühzeitigen Kontaktaufnahme eine unnötige Suche nach bereits bestehenden Daten vermieden werden.

Folgende Stellen sind bei spezifischen Bedürfnissen zu kontaktieren:

- > Bundesamt für Landestopographie für topographisches Grundlagematerial und Luftbilder;
- > GEOSTAT (Bundesamt für Statistik) für räumliche Angaben mit Bezug auf die eidgenössischen Inventare und für die eidgenössischen Zählungen (Volks- und Betriebszählungen);

- > Amt für Vermessung und Geomatik für Übersichtspläne und die offiziellen Vermessungsdaten;
- > Amt für Statistik für statistische Angaben von Kanton und Bund.

Für alle Informationen von anderen kantonalen Amtsstellen erteilt das Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) der Gemeinde Auskunft über die Verfügbarkeit der Informationen und die zu kontaktierenden Stellen.

Bei Bedarf kann man sich auch an den Verantwortlichen des GIS-Kompetenzzentrums (GIS-Koordinator) wenden.

Es sei jedoch angemerkt, dass diese Daten nicht immer kostenlos zur Verfügung gestellt werden und gegebenenfalls Berechtigungen für die Veröffentlichung der Daten beantragt werden müssen.

Bestehende kantonale Studien

Auf kantonaler Ebene sind mehrere Inventare oder Pläne vorhanden. Der KantRP verweist für jeden spezifischen Bereich auf bereits bestehende Studien.

Das BRPA informiert gerne über bestehende Studien sowie die Möglichkeiten, diese einzusehen oder zu beziehen.

3. Instrumente der Ortsplanung

Der Ortsplan (OP) ist das Ortsplanungsinstrument. Er besteht aus folgenden Elementen:

- > einem Richtplandossier, welches aus einem Gemeinderichtplan, einem Erschliessungsprogramm sowie aus dem erläuternden Bericht besteht.
- > Einem Nutzungsplandossier, welches den Zonennutzungsplan (ZNP) und das Reglement zum ZNP umfasst. Diese Dokumente werden begleitet von einem Bericht (welcher einen erläuternden Teil sowie die Konformitätsnachweise beinhaltet), von der Übersicht über den Stand der Erschliessung sowie von allfälligen ergänzenden Studien.

Der OP kann auch Detailbebauungspläne oder Baulinienpläne enthalten.

4. Partner

Bei der Umsetzung der ihr übertragenen Aufgabe ist die Gemeinde nicht allein. Sie soll sich auf Raumplanungsfachleute (Ortsplaner) stützen, die sie bei ihrer Arbeit beraten.

Obwohl die endgültige Verantwortung für die Ortsplanung beim Gemeinderat liegt, ist die OP ein Gemeinschaftsprojekt verschiedener Partner. So werden während des Ortsplanungsprozesses die folgenden Stellen mehr oder weniger eng zusammenarbeiten:

Die Planung erfordert die Zusammenarbeit mehrerer Partner

- > der Gemeinderat;
- > die Gemeindeämter;
- > die Planungskommission;
- > der Gesetzgeber (die Gemeindeversammlung, der Generalrat);
- > die Bevölkerung;
- > die Auftragnehmer (der Ortsplaner und eventuell andere Fachleute);
- > das BRPA und die verschiedenen Ämter und Organe des Staates;
- > die Nachbargemeinden;
- > die regionalen Organe;
- > die Grundeigentümer;
- > Promotoren und Investoren;
- > usw.

Die Gemeinde prüft die verschiedenen Interessen und achtet bei ihren Überlegungen und Vorgehen auf den Einbezug aller Interessenvertreter.

Der Gemeinderat muss eine Planungskommission bestehend aus mindestens fünf Mitgliedern bilden (Art. 36, Abs. 2 RPBG). Die Mehrheit der Mitglieder wird durch die Gemeindeversammlung oder gegebenenfalls durch den Generalrat, die anderen Mitglieder durch den Gemeinderat ernannt.

Die Gemeinde beauftragt einen qualifizierten Raumplaner und allenfalls weitere Spezialisten, die sie bei der Erstellung ihrer OP begleiten und unterstützen. Der Auftrag wird im Allgemeinen aufgrund eines geschätzten Zeitaufwandes für das Projekt erteilt. Der Ortsplaner ist der wichtigste Partner und die Hauptansprechperson für die Durchführung der Studie. Er übernimmt die Koordination zwischen den verschiedenen Spezialisten. Seine Rolle ist für das Gelingen des Projektes von grundlegender Bedeutung. Das REG (www.reg.ch) verfügt über die Liste mit den Personen, die berechtigt sind ein Ortsplanungsdossier beim Kanton einzureichen.

Die Planungskommission arbeitet mit dem beauftragten Ortsplaner zusammen. Dieser nimmt mit dem BRPA sowie bei Bedarf mit den Nachbargemeinden und dem Oberamtmann Kontakt auf. Dieser Informationsaustausch soll die Aufnahme der Arbeiten vereinfachen und allenfalls eine Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden ermöglichen.

Je nach Fall ist der Beizug anderer Spezialisten nützlich oder sogar unabdingbar. Sie können von Fall zu Fall entsprechend den Bedürfnissen oder bereits zu Beginn der Gesamtrevision beigezogen werden. So kann etwa die Mitarbeit eines Verkehrsplaners, eines Rechtsanwalts, eines (auf die Erschliessung spezialisierten) Tiefbauingenieurs, eines Landschaftsarchitekten, Umweltfachmanns und anderer Fachleute notwendig sein.

Das BRPA ist die Hauptanlaufstelle für Gemeinden und Planungsbüros in Sachen Ortsplanungen. In diesem Zusammenhang stellt es den Kontakt zwischen Gemeinden und Kanton her und koordiniert die Kontakte mit den verschiedenen staatlichen Stellen.

II. Empfehlungen

- A. Für eine laufende und dynamische Verwaltung der Ortsplanung
- B. Bestandteile der Ortsplanung und rechtliche Wirkung der Dokumente
- C. Ablauf des Verfahrens
- D. Detailbebauungsplan
- E. Präzisierungen zu Themen des kantonalen Richtplans

A. Für eine laufende und dynamische Verwaltung der Ortsplanung

Die Überarbeitung der Planung: eine öffentliche Verantwortung

1. Gesamtrevision der OP: eine gründliche Prüfung mindestens alle 15 Jahre

1.1. Einleitung einer Gesamtrevision

In ihrer Zuständigkeit für die Raumplanung bestimmt die Gemeinde eine Strategie und Ziele, um die gewünschte Entwicklung zu erreichen. Diese Aspekte werden in den verschiedenen Bestandteilen der OP konkretisiert und festgelegt. Laut Gesetz muss eine OP mindestens alle fünfzehn Jahre überprüft werden.

Wenn der Zeitraum von fünfzehn Jahren verstrichen ist oder die Strategie und die Ziele nicht mehr den Bedürfnissen der Gemeinde entsprechen, verpflichtet sich die Gemeinde zur Gesamtrevision ihrer OP.

Eine Gesamtrevision ermöglicht es der Gemeinde, die Gesamtheit ihrer Planung und die Instrumente der OP zu überprüfen. Die Entwicklungsstrategie und -ziele sowie die Bauvorschriften gehören zu den Elementen, welche vollständig überprüft, für die kommenden fünfzehn Jahre definiert und den gesetzlichen Anforderungen angepasst werden müssen.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass die OP jedes Mal überarbeitet werden muss, wenn die Gemeinde eine Änderung beabsichtigt. Unter gewissen Bedingungen (Teil B, Punkt 4.2) können einzelne Elemente der OP abgeändert werden (siehe Kapitel II A.2 «Verwaltung der OP ausser Gesamtrevision»).

Eine Gesamtrevision kann und muss oftmals infolge einer Gemeindefusion durchgeführt werden. Es ist zwingend notwendig, dass eine kohärente OP für die ehemaligen Sektoren der Gemeinde vorliegt. Um dieser komplexen Anforderung gerecht zu werden, verzichten neu gebildete Gemeinden häufig auf die vorgeschriebene einfache Harmonisierung der Gemeindebaureglemente (GBR) und entscheiden sich direkt für eine Gesamtrevision. Auf Grund des Alters der verschiedenen OP, der Harmonisierungsschwierigkeiten von verschiedenen GBR und einer möglichen neuen Strategie der Gemeinde ist eine Gesamtrevision in den meisten Fällen letztendlich unumgänglich. Diese Lösung hat den Vorteil, dass über das neue Gemeindegebiet gesamtheitliche Überlegungen vorgenommen und eine Gemeindestrategie mit kohärenten Zielen erarbeitet werden können. Die neue Gemeinde verfügt schlussendlich über Planungsinstrumente, welche den aktuellen Verhältnissen Rechnung tragen und in der Folge besser angewendet werden können. Das BRPA ist gerne bereit, die Gemeinden diesbezüglich zu beraten.

1.2. Wahl des Beauftragten

Der Gemeinderat verabschiedet zuerst ein Budget für den Beginn der Arbeiten und erstellt später, auf Grundlage der tatsächlichen Offerte, das definitive Budget. In der

Die Wahl des Beauftragten: eine fachliche Verantwortung

Offertenausschreibung werden die zu lösenden Probleme, der Zweck des Auftrags und das erwartete Resultat klar beschrieben. Eine gut formulierte Offerte trägt wesentlich zum Erfolg des Planungsprojektes bei. In der Offertenausschreibung sind auch die Kriterien zu nennen, nach denen die Gemeinde die Offerten beurteilt. Der Preis sollte nicht unbedingt das entscheidende Kriterium für die Vergabe des Auftrags sein. Die Qualität der angebotenen Leistungen, die vorgeschlagenen Methoden oder das Verständnis der zu lösenden Aufgabe sollten ebenfalls berücksichtigt werden.

Gemäss Reglement über das öffentliche Beschaffungswesen vom 28. April 1998 (SGF 122.91.11) und gemäss Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 25. November 1994 (SGF 122.91.2) ist das Vergabeverfahren von der Grösse des Auftrags abhängig. Es wird empfohlen in jedem Fall mehrere Offerten einzuholen und einen Ortsplaner zu suchen, der die Besonderheiten der Gemeinde erkennt.

1.3. Etappen der Gesamtrevision

Bei jeder Etappe der Gesamtrevision muss die Gemeinde spezifische Überlegungen anstellen und ein besonderes Augenmerk auf die unten stehenden Punkte richten.

Revisionsprogramm

Die Ausarbeitung sowie die Überprüfung des Revisionsprogramms sind die ersten Schritte in der Gesamtrevision der OP. Es geht für die Gemeinde darum, die im Zusammenhang mit der Revision ihrer OP geführten Überlegungen zusammenzutragen.

Das Revisionsprogramm umfasst die Analyse des Gemeindegebiets und definiert die gemeindespezifischen raumplanerischen Fragestellungen. Dazu gehören auch die Überprüfung der Themen des KantRP sowie die Festlegung derjenigen Themen, welche einer genaueren Analyse unterzogen werden müssen. Das Revisionsprogramm legt die Gemeindestrategie für sämtliche raumwirksame Tätigkeiten fest. Ebenso beinhaltet es den Stand der Bauzonendimensionierung (Wohn- und Arbeitszone) und begründet den Bemessungsfaktor der Bauzonen, welcher gemäss den Vorgaben des KantRP zur Anwendung kommt.

Das Revisionsprogramm wird den staatlichen Ämtern und Organen zugestellt. Dadurch werden diese informiert, dass eine Gemeinde mit der Gesamtrevision ihrer OP begonnen hat. Im Rahmen der Prüfung des Revisionsprogramms formulieren die Ämter und Organe des Staates Forderungen oder Bemerkungen, welchen bei der Ausarbeitung des Vorprüfungsdossiers Rechnung getragen werden muss. Ebenso leiten sie nützliche Informationen und Angaben zu Datenmaterial an die Gemeinden weiter (siehe Kapitel III «Richtlinien»).

Ausarbeitung des Vorprüfungsdossiers zur Gesamtrevision der OP durch die Gemeinde und ihren Ortsplaner

Die Gemeinde beginnt mit der Ausarbeitung des Vorprüfungsdossiers, sobald ihr die Forderungen und Bemerkungen von den Ämtern und Organen des Staates zum Revisionsprogramm zugestellt wurden.

Dieser Prozess erfordert die sorgfältige Behandlung der verschiedenen, unten aufgeführten Aspekte.

Die im Revisionsprogramm festgelegte Gemeindestrategie bildet den Leitfaden aller Überlegungen. Diese muss im Dossier deutlich sichtbar sein. Die Einhaltung dieser Strategie bildet eine wichtige Grundlage für die Ausarbeitung eines fundierten Dossiers. Eine allfällige Änderung der Strategie oder der Zielsetzungen muss die Gemeinde detailliert begründen.

Vorbereitung einer Strategie zur baurechtlichen Grundordnung

Eine klare Strategie in Einklang mit dem Revisionsprogramm

Ein fundiertes Dossier setzt eine Kohärenz aller Elemente und Dokumente der OP voraus. Die Konkretisierung der Strategie sowie der Ziele muss in den verbindlichen Planungsinstrumenten deutlich erkennbar sein, sodass diese auch umgesetzt werden können.

Berücksichtigung der Amtsgutachten

Im Vorprüfungsossier muss aufgezeigt werden, inwiefern den Forderungen und Bemerkungen der Ämter und Organe des Staates, die im Rahmen der Gutachten zum Revisionsprogramm formuliert wurden, Rechnung getragen und in welcher Form diese in die OP integriert werden konnten. Falls die Gemeinde gewisse Forderungen nicht in ihre Planung übernehmen will oder kann, müssen die Gründe dafür im Vorprüfungsossier erläutert werden.

Erneute Überprüfung der unüberbauten Grundstücke

Bei einer Gesamtrevision muss die Gemeinde ihr gesamtes bebautes und unbebautes Gebiet überprüfen. Im Sinne einer geordneten Besiedlung und einer haushälterischen Nutzung des Bodens, muss auf eine koordinierte und zweckmässige Entwicklung geachtet werden. Der Boden ist eine wertvolle Ressource und darf nicht verschwendet werden.

Wurden Grundstücke in der Bauzone seit der letzten Gesamtrevision weder bebaut noch erschlossen, so ist es an der Gemeinde zu prüfen, ob diese weiterhin in der Bauzone belassen werden sollen. Insbesondere muss die Gemeinde sicherstellen, dass einerseits die Bauzonenreserve der korrekten Bauzonendimensionierung entspricht und andererseits diese Grundstücke tatsächlich verfügbar sind.

Eine gründliche
Überprüfung und
eine nachhaltige
Entwicklungshaltung

Bei jeder neuen Einzonung oder bei der Beibehaltung einer Bauzone kann mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer die Verfügbarkeit oder die Überbauung des Grundstücks gefördert werden. Dieser Vertrag regelt beispielsweise die Frist, innerhalb welcher sich ein Eigentümer verpflichtet, das freistehende Grundstück zu überbauen. Mit Hilfe dieser Massnahme soll die Gemeinde eine bessere Kontrolle über die Überbauung ihrer Bauzonen erhalten. Damit soll sichergestellt werden, dass die gewünschte Entwicklung umgesetzt werden kann. Diese Massnahme soll die Baulandhortung durch nicht bauwillige Eigentümer verhindern.

Koordination der Planung und der Erschliessung

Die Gesamtrevision der OP erfordert auch eine Untersuchung der Bauzonenerschliessung. Die Gemeinde ist verpflichtet zumindest die Groberschliessung der Bauzone und deren Finanzierung zu planen. Eine gute Koordination zwischen der Planung der Bauzonen und der Erschliessung dieser Zonen ist für eine geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets unabdingbar.

Die Gemeinde ist verpflichtet ein Erschliessungsprogramm zu erstellen, welches die Prioritäten der Erschliessung in einer vorgegebenen Frist und gemäss ihren finanziellen Mitteln festsetzt. Die aus dem Erschliessungsprogramm resultierenden Planungsetappen werden in den ZNP übertragen. Einzig die vollständig erschlossenen Grundstücke und solche, deren Groberschliessungen technisch, juristisch und finanziell sichergestellt sind, dürfen im ZNP der ersten Etappe zugewiesen werden. Dies bedeutet, dass die Kredite für die Erschliessung von der Gemeindelegislative bereits verabschiedet wurden.

Dieser Zusammenhang zwischen dem Erschliessungsprogramm und den Etappen im ZNP soll es der Gemeinde ermöglichen, ihre Entwicklung besser zu lenken (siehe Kapitel II B.2. «Erschliessungsprogramm» und 6. «Übersicht über den Stand der Erschliessung»).

Überprüfung der DBP

Mit der Gesamtrevision müssen die bestehenden DBP genau analysiert werden. Es muss geprüft werden, ob diese aufrechterhalten werden müssen oder allenfalls eine Aufhebung ins Auge gefasst werden kann.

Sollten sie beibehalten werden, muss die Gemeinde prüfen, ob die Inhalte der DBP gesetzeskonform sind und wenn nicht, inwieweit die DBP angepasst werden müssen.

Bei einer Aufhebung muss sichergestellt werden, dass der betroffene Sektor den geltenden Zonenvorschriften entspricht. Sollte dies nicht der Fall sein, muss analysiert werden, ob die Vorschriften im GBR angepasst werden müssen.

Es müssen ebenfalls jene Sektoren analysiert werden, die der Pflicht eines obligatorischen DBP unterstellt sind, aber noch über keinen genehmigten DBP verfügen. Die Gemeinde muss überprüfen, ob die Notwendigkeit eines DBP noch vorhanden ist, ob allenfalls die Ziele angepasst werden müssen oder ob gegebenenfalls eine Aufhebung des obligatorischen DBP-Perimeters in Frage kommt.

Vorprüfung

Die Gemeinde schickt die vollständigen Unterlagen in fünf Exemplaren an das BRPA zur Vorprüfung.

Vorbereitung des Dossiers für die öffentliche Auflage

Nachdem das BRPA das Gesamtgutachten zur Vorprüfung erstellt hat, überarbeitet die Gemeinde das Dossier der Gesamtrevision für die öffentliche Auflage. Dabei bemüht sie sich, die von den Ämtern formulierten Bedingungen zu berücksichtigen. Im Bericht wird aufgezeigt, in welcher Form diese Bedingungen in die OP aufgenommen wurden oder weshalb die Gemeinde bei ihrer Planung gewisse Forderungen nicht berücksichtigen konnte.

Die Gemeinde muss die Planung begründen und die Kohärenz der Ortsplanungsdokumente untereinander aufzeigen. Je klarer die Argumente für einen Planungsentscheid formuliert werden, desto einfacher ist es für die Gemeinde auf kritische Fragen und auf mögliche Einsprachen oder Bemerkungen von Dritten zu reagieren und die Planung zu rechtfertigen.

Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Die Gemeinde ist gesetzlich verpflichtet, die Bevölkerung über die Gesamtrevision der OP zu informieren und eine geeignete Mitwirkung zu gewährleisten. Diese Pflicht sollte nicht als Zwang, sondern vielmehr als Chance angesehen werden. Die Bevölkerung ist unmittelbar von der Planung betroffen. Um eine bessere Akzeptanz der OP zu erhalten und die Umsetzung der OP zu erleichtern, ist der Einbezug der Bevölkerung unabdingbar. Es ist wichtig auf Fragen und Wünsche einzugehen, die Gemeindestrategie zu kommunizieren und diese zur Diskussion zu stellen oder die Ziele und den Verlauf der Planung zu erläutern. Dadurch kann auch das Verfahren der öffentlichen Auflage/öffentlichen Vernehmlassung erleichtert werden. Die Gemeinde muss mindestens eine öffentliche Informationsveranstaltung durchführen und im Mitteilungsblatt der Gemeinde die öffentliche Auflage publizieren.

Informationsveranstaltungen eignen sich gut, um die Ziele der Ortsplanung, den Ablauf der Untersuchungen sowie den Inhalt der Projekte und Pläne zu erläutern. Es empfiehlt sich, eine solche Veranstaltung vor der Eingabe des Vorprüfungsdossiers zu machen, damit allfällige

Bemerkungen noch in das Dossier integriert werden können, bevor dieses den kantonalen Ämtern zur Begutachtung zugestellt wird. Mindestens eine Informationsveranstaltung muss jedoch direkt vor der öffentlichen Auflage/öffentlichen Vernehmlassung der OP organisiert werden.

Die Einladungen zu den Informationsveranstaltungen können im Mitteilungsblatt der Gemeinde veröffentlicht werden. An den Veranstaltungen geben der Gemeinderat, Mitglieder der Planungskommission und der Ortsplaner, unter Einbezug von Plänen und Darstellungen, nützliche Erklärungen ab und beantworten Fragen der Bevölkerung.

Zusätzlich können auch noch weitere Kommunikationsmittel zu Informationszwecken verwendet werden. Hier einige Beispiele:

- > Internetseite der Gemeinde:
Besitzt die Gemeinde eine Internetsite, kann sie der OP-Revision während des gesamten Verfahrens Platz einräumen und punktuell darüber informieren. Während der Vernehmlassung und der öffentlichen Auflage können Dokumente ganz oder teilweise im Internet bereitgestellt werden.
- > Allgemeine Informationsschrift:
Eine allgemeine Information mit den wichtigsten Aspekten und Teilen der OP kann in das Mitteilungsblatt der Gemeinde integriert werden. Gleichzeitig wird die Bevölkerung zu den Informationsveranstaltungen eingeladen und mit Hilfe eines Fragebogens um ihre Meinung gebeten.
- > Lokalpresse:
Empfehlenswert ist auch eine kurze Pressekonferenz mit der Übergabe eines Pressedossiers. Die Lokalpresse stellt den Gemeinden manchmal Platz für die Vorstellung der OP zur Verfügung.
- > Punktuelle themenspezifische Informationen:
Um den Austausch mit der Bevölkerung aufrecht zu erhalten, lassen sich gewisse Themen entsprechend dem Stand der Informationen im Mitteilungsblatt der Gemeinde oder in der Lokalpresse präsentieren. Mögliche Beispiele wären etwa die Resultate des Verzeichnisses der schützenswerten Gebäude, die Absichtserklärung in Bezug auf den Verkehr, die Zukunft eines bestimmten Quartiers usw.

Für jede Etappe der öffentlichen Vernehmlassung werden die Ergebnisse festgehalten und analysiert. Die Berücksichtigung oder Nichtberücksichtigung der Bemerkungen ist im erläuternden Bericht zu begründen. Die Bevölkerung wird über die Resultate und die Art der Berücksichtigung ihrer Eingaben orientiert.

1.4. Handlungsmöglichkeiten bei einer Gesamtrevision

Während der Ausarbeitung der Gesamtrevision stehen der Gemeinde verschiedene Aktionsmittel im Umgang mit Bauzonen sowie hinsichtlich der Umsetzung der OP zur Verfügung. Die Anwendung dieser Aktionsmittel müssen sorgfältig vorbereitet werden, da die Eigentümer in das Verfahren miteinbezogen werden.

Verwaltungsrechtliche Verträge

Artikel 48 RPBG sieht die verwaltungsrechtlichen Verträge als Instrument für den Umgang mit Bauzonen vor. Solche Verträge werden zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer abgeschlossen. Sie legen die Modalitäten für die zur Verfügungstellung und die Überbauung von freistehenden Grundstücken fest. Diese Massnahme kann sowohl bei Neueinzonungen, wie auch bei unüberbauten Grundstücken, welche in der Bauzone erhalten bleiben, angewendet werden.

Ein Abschluss solcher Verträge soll der Gemeinde eine aktive Bodenpolitik und die Umsetzung ihrer Entwicklungsziele ermöglichen. Gleichzeitig wird damit gegen die Baulandhortung vorgegangen.

Planungszonen

Die Planungszone ist ein bundesrechtliches Instrument (Art. 27 RPG), welches den Gemeinden ermöglicht Gebiete zu bezeichnen, innerhalb deren nichts unternommen werden darf, was eine vorgesehene Nutzungsplanung erschweren könnte.

Gemeinden, welche die Gesamtrevision ihrer OP begonnen, jedoch noch nicht öffentlich aufgelegt haben, können mit diesem Instrument Bauprojekte verhindern, die der angegangenen Ortsplanung widersprechen.

Die Schaffung einer Planungszone erfolgt durch die Publikation im Amtsblatt (AB). Die Auflagedokumente müssen das betreffende Gebiet eindeutig bezeichnen und die Massnahmen, welche während der Geltungsdauer der Planungszone anzuwenden sind, festlegen. Da es sich um eine provisorische, aber dringende Massnahme handelt, wird die Schaffung einer Planungszone mit der öffentlichen Auflage rechtswirksam.

Eine Planungszone hat eine maximale Geltungsdauer von fünf Jahren. Die RUBD kann die Geltungsdauer aus wichtigen Gründen um bis zu drei Jahre verlängern.

Aussetzen eines Verfahrens

Vor der öffentlichen Auflage einer Gesamtrevision oder einer Änderung der OP, verfügt die Gemeinde über eine weitere Handlungsmöglichkeit, um Bauten oder Projekte zu verhindern, die im Widerspruch zu ihren vorgesehenen Planungszielen stehen. Es handelt sich um das sogenannte «Aussetzen eines Verfahrens», das in Artikel 92 RPBG geregelt ist.

Mithilfe dieser Massnahme kann die Gemeinde ein DBP-Verfahren aussetzen, bis die Gesamtrevision öffentlich aufgelegt wird. Der Entscheid der Gemeinde kann mit Beschwerde bei der Direktion (RUBD) angefochten werden.

Wurde das DBP-Dossier bereits vom Gemeinderat angenommen und dem Staat zur Genehmigung zugestellt, kann die Gemeinde das Aussetzen des Verfahrens direkt bei der RUBD beantragen.

Das Aussetzen eines Verfahrens kann auch im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens beantragt werden. In diesem Fall fällt die Entscheidungskompetenz der zuständigen Baubewilligungsbehörde zu.

Das Aussetzen des Verfahrens ist auf maximal 2 Jahre begrenzt. Innerhalb dieser Frist muss die Gemeinde die Gesamtrevision oder die Änderung ihrer OP öffentlich auflegen. Hat bis zum Ablauf dieser Frist keine Auflage stattgefunden, so wird das Baubewilligungsverfahren, respektive das DBP-Verfahren, wieder fortgesetzt.

Vorwirkung der Pläne

Gemäss Artikel 91 RPBG darf von der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision an keine Bewilligung mehr erteilt werden. Es handelt sich um die negative Vorwirkung der Pläne. Mit dieser Regel soll die Rechtssicherheit gewahrt bleiben. Es gilt zu verhindern, dass die Eigentümerschaft Auslagen für ein Projekt hat, für das die Möglichkeit der Verwirklichung rechtlich noch nicht gesichert ist und vor allem, dass hinsichtlich der Gesamtrevision der OP nichtkonforme Bauten erstellt werden.

Eine Ausnahme unterstützt die Grundeigentümer

Während des Zeitraums zwischen dem Ende der öffentlichen Auflage und der Genehmigung der Gesamtrevision durch die RUBD, können unter Berücksichtigung bestimmter Bedingungen dennoch Baubewilligungen erteilt werden. Es handelt sich hier um die positive Vorwirkung der Pläne, einer Ausnahme der vorangehend genannten Regel.

Die positive Vorwirkung der Pläne soll eine Blockierung oder eine Verzögerung von Baugesuchen auf unbestimmte Zeit verhindern.

Folgende Bedingungen müssen kumulativ erfüllt sein :

- > die Gemeinde gibt ein positives Gutachten zum Baugesuch ab und stimmt dem Antrag für die positive Vorwirkung der Pläne zu;
- > die Ämter haben die vorgesehenen Planungsabsichten für den betroffenen Sektor günstig begutachtet;
- > der betroffene Sektor ist nicht Gegenstand von Einsprachen resp. von Beschwerden;
- > das BRPA ist im Besitz des Auflage- und Einsprachedossiers zur Gesamtrevision und hat die Zustimmung für die positive Vorwirkung der Pläne erteilt.

Die positive Vorwirkung der Pläne ist einzig für Baugesuche in Zusammenhang mit laufenden Planungsverfahren (OP oder DBP/OP und DBP) anwendbar.

Diese Vorwirkung der Pläne kann jedoch nicht für DBP-Verfahren während einem OP-Verfahren angewandt werden. Befindet sich eine Detailbebauungsplanung parallel zur Gesamtrevision in Erarbeitung, so muss zuerst die Gesamtrevision genehmigt und in Kraft treten, bevor der DBP genehmigt werden kann.

Verzicht auf eine Auszonung

Um die Baulandhortung zu verhindern, kann die Gemeinde gehortete Grundstücke zugunsten von Einzonungen verfügbarer Grundstücke auszonen. Der Entscheid über eine solche Auszonung kann wieder rückgängig gemacht werden, sobald die Gemeinde gerichtlich verpflichtet wird, eine Entschädigung wegen materieller Enteignung zu leisten.

Dieses Rechtsmittel kann nur in Gemeinden angewendet werden, deren Baulandreserven korrekt dimensioniert sind. Diese Massnahme ermöglicht unter gewissen Bedingungen eine Neuausrichtung der Siedlungsentwicklung, wenn diese wegen Grundeigentümern blockiert ist, die ihre Grundstücke nicht für eine Überbauung freigeben wollen.

Das Verfahren für den Verzicht auf eine Auszonung wird in Artikel 47 RPBG und Artikel 25 RPBR geregelt. Bevor die Gemeinde dieses Rechtsmittel anwendet, wird die Kontaktaufnahme mit dem BRPA empfohlen.

2. Die Umsetzung der OP ausserhalb einer Revision

Die Ortsplanung ist mit der Genehmigung ihrer Revision nicht abgeschlossen. Die OP enthält eine Reihe von Zielen, Massnahmen und Prioritäten, welche die Gemeinde umsetzen muss.

2.1. Eine partnerschaftliche Umsetzung

Bei der Umsetzung ihrer Aufgaben, kann die Gemeinde auf die Unterstützung verschiedener Partner zählen, welche bereits bei der Gesamtrevision aktiv involviert waren.

Die Planungskommission ist eine ständige Kommission und unterstützt den Gemeinderat bei der Anwendung der OP.

Der Gemeinde wird empfohlen, den Kontakt mit ihrem Ortsplaner aufrechtzuerhalten und bei Fragen fallweise seine Meinung einzuholen. Seine Ratschläge sind besonders wichtig bei grösseren Projekten der Gemeinde, beispielsweise beim Bau von öffentlichen Gebäuden, bei der Aufwertung des Strassenraums von Ortsdurchfahrten (VALTRALOC), bei Strassenbauvorhaben, bei Landumlegungen, bei DBP, usw.

Der Ortsplaner kann bei der Erarbeitung eines DBP oder von Gemeindevorschriften (Gebühren, Finanzierung der Erschliessung) beigezogen oder sogar für die Ausarbeitung dieser Dokumente beauftragt werden. Er kann die Gemeinde auch bei laufenden Projekten unterstützen, etwa beim Überwachen der Bautätigkeit, den Kontakten nach aussen (andere Gemeinden, BRPA) oder bei Informationen über neue Gesetzesvorschriften.

Den Gemeinden wird empfohlen, im Jahresbudget jeweils einen Betrag für solche Dienstleistungen von Fachspezialisten vorzusehen.

Das Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) steht den Gemeinden für Fragen in Zusammenhang mit der Raumplanung zur Verfügung und berät sie bei der Ausführung ihrer Aufgaben. Bevor die Gemeinde raumplanerische Massnahmen für ihr Gebiet in Angriff nimmt, sollte sie mit dem BRPA Kontakt aufnehmen.

Die übrigen Ämter und Organe des Staates stehen ebenfalls für Fragen in Zusammenhang mit ihrem jeweiligen Fachgebiet zur Verfügung.

2.2. Vorgehen bei der Umsetzung der OP

Zur Umsetzung der OP gehört unter anderem die Erstellung der Groberschliessung durch die Gemeinde. Sie führt diese Arbeiten gemäss den im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Fristen und unter Berücksichtigung der im ZNP festgelegten Planungsetappen durch.

Die Ausarbeitung der DBP, welche im ZNP und im GBR vorgesehen sind, ist ebenfalls Teil der Umsetzung der OP. Die Gemeinde beginnt entsprechend den Zielvorgaben mit der Ausarbeitung der DBP für diejenigen Gebiete, deren Eigentümerin sie selbst ist. Was die übrigen Gebiete angeht, so trifft sie die nötigen Massnahmen um die Ausarbeitung des DBP zu ermöglichen und zu erleichtern. Sollte die Ausarbeitung eines DBP blockiert werden, kann die Gemeinde den DBP anstelle der Eigentümer erstellen.

2.3. Die Anwendung der Vorschriften

Die Umsetzung der Ziele und der Entwicklungsprojekte umfasst auch die Analyse und Behandlung der Baubewilligungsgesuche. Die Gemeinde hat jedes Gesuch auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des ZNP und des GBR zu überprüfen. Projekte von einer grösseren Tragweite, wie etwa die Projektierung eines DBP, müssen ebenfalls auf ihre Übereinstimmung mit dem gültigen OP überprüft werden.

Es ist Sache der Gemeinde, die in der OP festgelegten Vorschriften einzuhalten und durchzusetzen. Allfällige Abweichungen zu diesen Vorschriften sollten Ausnahmen bleiben und müssen in den Baubewilligungsgesuchen ausführlich begründet werden.

2.4. Entwicklung der OP/Änderungen der OP

Die Entwicklung der Bautätigkeit in der Gemeinde macht eine periodische Kontrolle nötig. Mit der alle 5 Jahre aktualisierten Übersicht über den Stand der Erschliessung lässt sich kontrollieren, ob die Entwicklung gemäss den Zielsetzungen abläuft. Anderenfalls ermittelt die Gemeinde die Ursachen und Folgen und trifft die notwendigen Massnahmen: fehlende DBP erstellen, Gebiete erschliessen, usw.

Bei Änderungen der gesetzlichen Grundlagen oder für Projekte, die während der Gesamtrevision nicht vorhersehbar waren, kann die Gemeinde Anpassungen der OP vornehmen. Jeder punktuelle Eingriff in einem einzelnen Sektor oder im Zusammenhang mit einem bestimmten Themenbereich, gilt als Änderung der OP. Eine Änderung ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Einige dieser Voraussetzungen werden untenstehend aufgeführt.

Die Anpassung der OP mit Bedingungen... oder auch nicht.

Die Gesetzgebung sieht vor, dass eine Anpassung der OP vorgenommen werden kann, wenn sich die Verhältnisse und Umstände seit der letzten Gesamtrevision grundlegend verändert haben. Das Ziel ist es jedoch, die Beständigkeit der Pläne und Reglemente zu gewährleisten. Bevor eine Änderung vorgenommen wird, gilt es demnach zuerst abzuklären, ob die Bedingungen für eine Änderung der Pläne gegeben sind.

In diesem Zusammenhang muss sich die Gemeinde folgende Fragen stellen:

- > Wann (genaues Datum) sind die heute gültigen Pläne und Vorschriften genehmigt worden?
- > Zaben sich die Umstände seither verändert?
- > Aus welchen Gründen sieht sich eine Gemeinde veranlasst eine Änderung der Pläne vorzunehmen?

Die Antwort auf diese Fragen gibt Aufschluss darüber, ob eine Anpassung der OP ins Auge gefasst werden kann. Das BRPA ist gerne bereit, die Gemeinden bei der Überprüfung dieser Fragen zu unterstützen.

Die Auswirkung von Gesetzesänderungen auf die OP

Gesetzesänderungen, die einen Einfluss auf die Raumplanung haben, können eine Anpassung der OP erforderlich machen. Je nach Fall werden diese Änderungen bei einer separaten Anpassung oder bei der Gesamtrevision der OP vorgenommen.

Änderungen der OP

Das BRPA tritt in der Regel, und unter bestimmten Voraussetzungen, auf unten stehende Änderungen der OP ein, wobei die hier aufgeführte Liste nicht abschliessend ist.

Änderungen infolge von Auflagen bei der Genehmigung der Gesamtrevision der OP

Es kommt relativ häufig vor, dass die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) bei ihrer Genehmigung der Gesamtrevision der OP Bedingungen stellt, die ein oder mehrere Elemente der OP betreffen. Die Gemeinde muss die daraus entstehenden Änderungen innerhalb der in der Genehmigung genannten Frist erneut in die Vernehmlassung schicken/öffentlich auflegen.

Änderungen infolge Bodenverbesserung, Bau von Strassen oder anderer Infrastrukturen
Damit die OP weiterhin mit den neuen Grundstücksgrenzen und den Infrastrukturanlagen kohärent ist, können Anpassungen der Zonengrenzen nötig werden. Dabei handelt es sich um geringfügige Änderungen, die im Allgemeinen keine Erweiterung der Bauzone darstellen. Die Planung und das Verfahren zur Anpassung der OP werden zeitgleich mit diesen Projekten durchgeführt, wobei der Ortsplaner frühzeitig einbezogen werden sollte.

Die Dimensionierung gewisser Projekte für öffentliche Bauten konnte zum Zeitpunkt der Gesamtrevision nicht vorausgesehen werden und lässt sich nun nicht in einer bestehenden Zone von allgemeinem Interesse unterbringen. Dasselbe gilt für ein Grossprojekt, welches bei der Gesamtrevision nicht absehbar war, wie zum Beispiel die Ansiedlung eines neuen Unternehmens oder die Schaffung eines Freizeitentrums.

Falls die Gemeinde allerdings einen öffentlichen Bau wie z. B. eine Sporthalle plant, oder ein interkommunales Sportzentrum erstellen möchte, dann sind diese Massnahmen im Rahmen der Gesamtrevision der OP zu prüfen.

Änderungen der Zonennutzung oder des Gemeindebaureglements

Es kann vorkommen, dass für bestimmte Nutzungen die Bedürfnisse einer Gemeinde mit den bestehenden Zonen und/oder auf Grund der Vorschriften nicht mehr abgedeckt werden können. Bevor über die Einzonung einer neuen Zone entschieden wird, gilt es abzuklären, ob sich das Problem mit der Nutzungsänderung einer bestehenden, ungenutzten Zone beheben lässt.

2.5. Wann soll eine Revision ins Auge gefasst werden?

Der Unterschied zwischen einer Anpassung der OP und einer Gesamtrevision liegt unter anderem in der Tragweite der vorgeschlagenen Änderungen in Bezug zum bestehenden OP und in der Zeit seit der letzten Gesamtrevision. Sobald die gewünschten Änderungen einer Gemeinde jedoch einen Einfluss auf die Raumplanungsziele haben, ist eine Gesamtrevision notwendig.

Im Allgemeinen muss die Gesamtrevision der OP alle 15 Jahre erfolgen.

B. Bestandteile der Ortsplanung und rechtliche Wirkung der Dokumente

1. Einführung

Die OP besteht aus zwei Teilen: dem Richtplandossier und dem Nutzungsplandossier.

Das Richtplandossier besteht aus:

- > dem Gemeinderichtplan;
- > dem Erschliessungsprogramm.

Es wird von einem erläuternden Bericht begleitet, in welchem die Gemeinde ihre Ziele, Strategien und Massnahmen begründet.

Das Nutzungsplandossier besteht aus:

- > dem ZNP;
- > seinem Reglement (wird im weiteren Text als Gemeindebaureglement (GBR) bezeichnet).

Das Nutzungsplandossier wird von einem erläuternden Teil begleitet, welcher folgende Dokumente umfasst:

- > den erläuternden Bericht;
- > die Übersicht über den Stand der Erschliessung;
- > allfällige ergänzende Sachstudien;
- > bestehende DBP sind ebenfalls Bestandteil der OP.

Über den Inhalt der DBP gibt Kapitel 4 Aufschluss (siehe Kapitel II D. «Detailbebauungsplan»).

Die erforderlichen Inhalte für den ZNP, das GBR und den erläuternden Bericht im Zusammenhang mit den DBP werden in den spezifischen Themenblättern aufgeführt (siehe Kapitel II E «Präzisierungen zu gewissen Themen des KantRP»).

Anmerkung: In dieser Arbeitshilfe wird der allgemeine Begriff «Bericht» verwendet. Im Falle einer Gesamtrevision kann der rechtfertigende Teil und der erläuternde Teil in einem Dokument verfasst werden (siehe Kapitel II B.5 «Bericht»). Der Einfachheit halber wurde der Begriff «Bericht» verwendet.

Dieses Kapitel besteht aus den folgenden Themenblättern:

-
- > Themenblatt Gemeinderichtplan;
 - > Themenblatt Erschliessungsprogramm;
 - > Themenblatt Zonennutzungsplan;
 - > Themenblatt Gemeindebaureglement;
 - > Themenblatt Bericht;
 - > Themenblatt Übersicht über den Stand der Erschliessung;
 - > Themenblatt Verwaltung der Bestandteile der OP.

Jedes Themenblatt gibt die rechtliche Wirkung der Dokumente sowie den erforderlichen Inhalt im Rahmen einer Gesamtrevision an. Bei einer Änderung der OP wird der Inhalt je nach Situation und Umfang der Änderung angepasst (siehe dazu auch das Kapitel II B.7 «Verwaltung die Dokumente der OP»).

2. Gemeinderichtplan

Ziel und Zweck

Der Gemeinderichtplan ist Teil des Richtplandossiers. Er unterliegt dem in Artikel 77ff. RPBG vorgesehenen Verfahren.

Ein behördenverbindlicher Plan

Der Gemeinderichtplan legt die Ziele mindestens in den Bereichen der Bodennutzung, der Bodenressourcen, der Mobilität, der Landschaft und der Energie fest. Es handelt sich um einen Plan, der die Gemeindestrategie sowie vorgesehene Massnahmen zur Umsetzung dieser Strategie aufzeigt. Der Gemeinderichtplan soll nicht eine Bestandsaufnahme von Vorhandenem wiedergeben.

Vorgehen

Die Gemeinde erstellt ihren Gemeinderichtplan und begründet im Bericht des Vorprüfungsossiers ihr Vorgehen im Rahmen der Gesamtrevision. Wenn nötig, passt sie diesen für das Schlussprüfungsossier an.

Das Vorgehen für die Ausarbeitung des kommunalen Richtplans sieht folgendermassen aus:

- A. Zusammentragen der verschiedenen Dokumente und Grundlagen;
- B. Bestandsaufnahme/Inventare;
- C. Analyse der Bestandsaufnahme basierend auf den Anforderungen des KantRP. Dabei soll folgendes untersucht werden:
 - > Problembereiche und Prinzipien für die Lösungsvorschläge;
 - > Anpassungsbedarf in Bezug auf die Entwicklung der Gemeinde und den veränderten Anforderungen der Rechtsgrundlagen und des KantRP;
- D. Festlegung der Ziele, welche sich aus den oben erwähnten Untersuchungen ergeben;
- E. Bestätigung der Ziele.

Dieses Vorgehen (der Punkte A bis E) gilt für alle Bereiche (Bodennutzung, Bodenressourcen, Mobilität, Landschaft und Energie).

Die oben stehenden Punkte werden in den jeweiligen Themenbereichen zum Teil noch ausführlicher beschrieben (siehe die am Ende dieses Kapitels aufgeführten Beispiele der Pläne und der Musterlegende, Abbildungen 1, 2 und 3).

Die Gemeinde hält im Bericht die Überlegungen und Analysen, welche während der Erarbeitung des Gemeinderichtplans gemacht wurden, fest.

Die in Kapitel E enthaltenen Themenblätter geben Aufschluss über den erforderlichen Inhalt des Gemeinderichtplans betreffend die gemeindespezifischen Themen.

Bodennutzung

- A. Für die Ausarbeitung des Gemeinderichtplans im Bereich der Bodennutzung sind verschiedene Dokumente und Grundlagedaten erforderlich:
 - > ZNP;
 - > Angaben für die Bereiche Landwirtschaft, Umwelt, Landschaft, Gefahren, Transport, Natur-, Landschafts- und Ortsbildschutz usw.;
 - > Gutachten der Amtsstellen im Rahmen der Prüfung des Revisionsprogramms.

Eine längerfristig koordinierte Planung

-
- D. Entsprechend der Grundlagedaten und den Anforderungen des RPG, des RPBG, des KantRP und des Kantonalen Verkehrsplans (KantVP), identifiziert die Gemeinde mögliche Bereiche für eine Siedlungserweiterung, unabhängig von der Art der Erweiterungen. Diese Erkenntnisse ermöglichen der Gemeinde die Festlegung einer provisorischen Siedlungsbegrenzung, welche die maximale zukünftige Erweiterung der Bauzone angibt.
- E. Danach vergleicht die Gemeinde diese Begrenzung mit den Zielen, welche für die Gesamtrevision festgehalten wurden. Das Ergebnis dieser Überlegung, d.h. die Festlegung der Siedlungsgrenze, bildet das Ziel, das im Bereich der Bodennutzung erreicht werden muss.

Bodenressourcen

- A. Für die Ausarbeitung des Gemeinderichtplans im Bereich der Bodenressourcen sind verschiedene Dokumente und Grundlagedaten erforderlich:
- > Sachplan Materialabbau (SaM);
 - > Dokumente zu Grundwasser und Geothermie;
 - > Gutachten der Amtsstellen im Rahmen der Prüfung des Revisionsprogramms.
- C. Wenn der SaM auf dem Gemeindegebiet einen oder mehrere Sektoren als vorrangig abbaubar, als nicht vorrangig abbaubar oder als zu erhaltende Ressourcen bezeichnet, muss die Gemeinde diese Sektoren in ihre Planung aufnehmen und im Bericht erläutern.

Mobilität

- A. Für die Ausarbeitung des Gemeinderichtplans im Bereich Mobilität sind verschiedene Dokumente und Grundlagedaten erforderlich:
- > ZNP;
 - > Strassennetz;
 - > Angaben für die Bereiche Umwelt, Landschaft, Gefahren, Transport, Natur-, Landschafts- und Ortsbildschutz usw.;
 - > Gutachten der Amtsstellen in Rahmen der Prüfung des Revisionsprogramms.
- B. Für die Festlegung möglicher Ziele der Gemeinde muss zunächst eine Bestandesaufnahme des bestehenden Strassennetzes gemacht werden.
An erster Stelle gilt es die folgenden Elemente zu identifizieren, welche die Grundlage des Gemeinderichtplans im Bereich Mobilität bilden:
- > Hierarchie des Strassennetzes gemäss den VSS-Normen;
 - > das Netz für den Langsamverkehr (Eigentrassees und Netze auf Haupt- und Sammelstrassen);
 - > bestehende Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (ÖV);
 - > Park & Ride Parkplätze sowie wichtige öffentliche Gemeindeparkplätze für motorisierte Fahrzeuge und leichte Zweiräder;
- An zweiter Stelle sind folgende Elemente aufzunehmen und ebenfalls im Bericht zu berücksichtigen:
- > bestehende Kreuzungen/Knoten;
 - > realisierte VALTRALOC-Projekte;
 - > Art des Verkehrsmittels und Erschliessungsqualität des ÖV;

-
- > Distanz zwischen den ÖV-Haltestellen und den verschiedenen Zonen (konzentrische Abstandskreise von den Haltestellen aus gemessen);
 - > Verkehrsbelastungen auf wichtigen kantonalen oder kommunalen Strassennetzen;
 - > usw.

D. Beispiele für Ziele im Bereich Mobilität:

- > vorgesehene Anpassungen bei der Strassennetzhierarchie;
- > geplanter Ausbau und Projekte im Bereich des Langsamverkehrs (Trottoirs, Velowege, gemeinsame Wege/Trassees, usw.);
- > neue Parkplätze;
- > neue ÖV-Haltestellen;
- > zu untersuchende VALTRALOC-Projekte;
- > umzugestaltende und neu zu schaffende Kreuzungen/Knoten;
- > vorgesehene Anschlusspunkte der Erschliessungsanlagen;
- > für nicht überbaute und neu geschaffene Bauzonen.

Landschaft

A. Für die Ausarbeitung des Gemeinderichtplans im Bereich Landschaft sind verschiedene Dokumente und Grundlagedaten erforderlich:

- > ZNP;
- > Eidgenössische und kantonale Inventare zum Natur- und Landschaftsschutz, Studien und Grundlagen in den Bereichen Landwirtschaft, Wald, Umwelt, Landschaft, Gefahren, Transport, Natur-, Landschafts- und Ortsbildschutz usw.;
- > Gutachten der Amtsstellen im Rahmen der Prüfung des Revisionsprogramms.

B. Die folgenden Elemente sind im Gemeinderichtplan und im Bericht aufzunehmen:

- > bedeutende Ansichten und Aussichtspunkte;
- > bedeutende Naturelemente;
- > Landschaftsstruktur;
- > Wildtierkorridore.

D. Beispiele für Ziele im Bereich Landschaft:

- > Massnahmen hinsichtlich des Schutzes und der Erhaltung bedeutender Ansichten und Aussichtspunkte;
- > Offenlegung von eingedolten Fliessgewässern;
- > Renaturierung und Revitalisierung von Fliessgewässern;
- > Pflanzung von neuen Landschaftselementen;
- > usw.

Energie

A. Für die Ausarbeitung des Gemeinderichtplans im Bereich Energie ist der kommunale Energieplan erforderlich.

D. Die im Rahmen des kommunalen Energieplans erarbeiteten Massnahmen, welche klare

raumrelevante Auswirkungen haben, sind als Ziele im Gemeinderichtplan zu verankern.

Beispiel für Ziele:

- > Der Perimeter eines zukünftigen Fernwärmenetzes;
- > Die Planung des in die öffentliche Infrastruktur zu integrierenden Erdgasnetzes und die Darstellung des vorgesehenen Versorgungsperimeters.

Diese Elemente werden im Bericht begründet. Es ist auch möglich auf den Bericht des kommunalen Energieplans zu verweisen.

Umsetzung

Grundsätzlich werden im Gemeinderichtplan die durch die Gemeinde in den verschiedenen Bereichen festgelegten Ziele dargestellt.

Die Gemeinde muss ihre Ziele auch in Textform festlegen. Diese Ziele sind verbindlich. Sie müssen deshalb präzise formuliert werden und dürfen nicht verwirrend sein. Zudem muss dieses Dokument deutlich vom Bericht unterschieden werden können und Genehmigungsvermerke enthalten.

Bestehende Inventarelemente oder Grundlagedaten können ebenfalls im Gemeinderichtplan aufgenommen werden, insofern diese für das Verständnis der festgelegten Zielsetzungen erforderlich sind. Diese sollten im Vergleich zu den strategischen Elementen der Gemeinde unterschiedlich dargestellt werden, damit die Ziele und die Strategie mehr Gewicht erhalten (z. B. bestehende Elemente in grau, Ziele und Massnahmen farbig).

Aktualisierung und Änderungen

Der Gemeinderichtplan muss mindestens alle 15 Jahre aktualisiert werden.

Grundsätzlich darf der Gemeinderichtplan nicht ausserhalb einer Gesamtrevision abgeändert und angepasst werden, ausser wenn spezielle Umstände dies rechtfertigen.

Musterlegende des Gemeinderichtplans

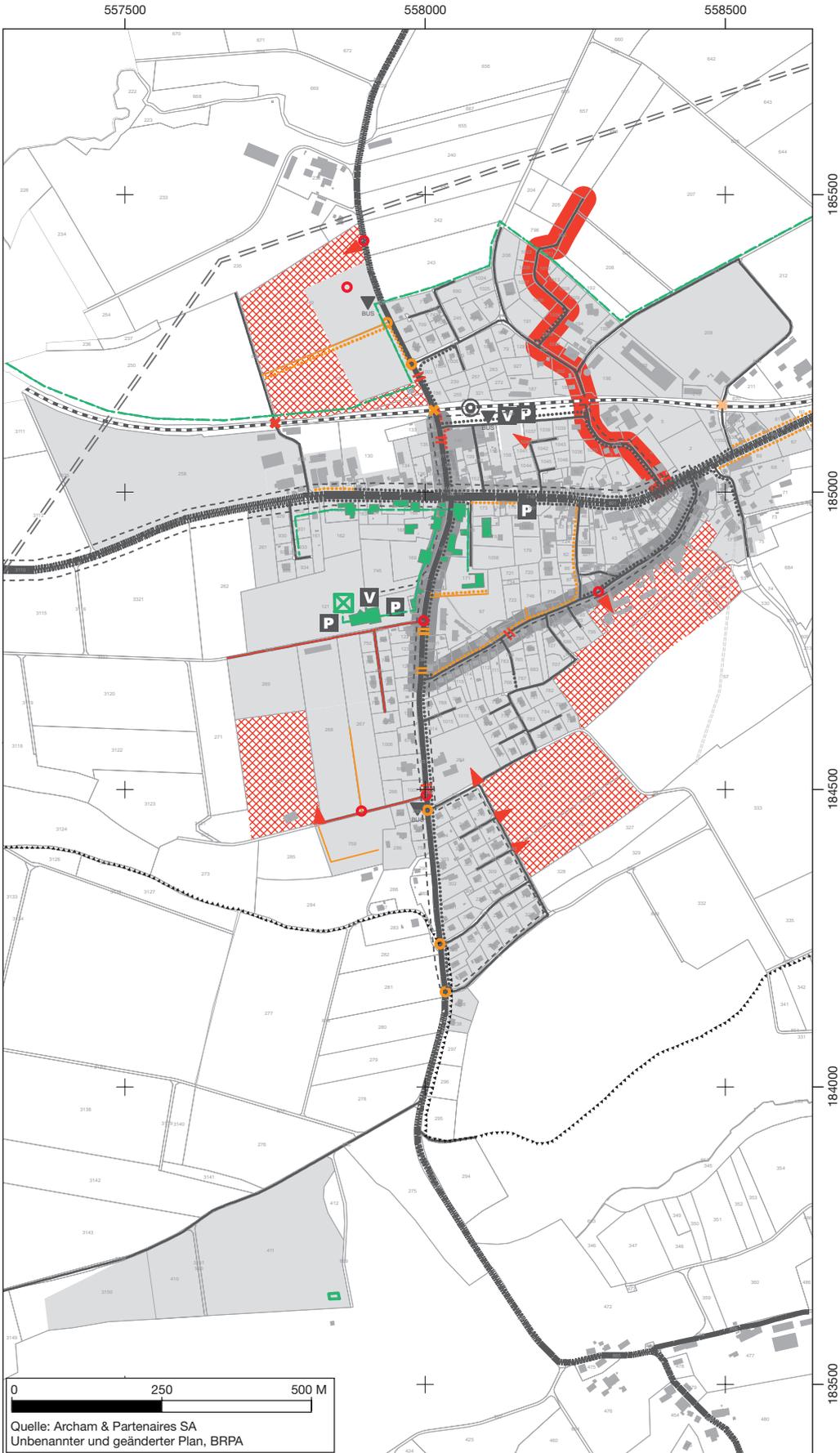
		Bestehend	Zu verbessern	Zu erschaffen	Zu beseitigen
Bodennutzung					
	Rechtskräftige Bauzone				
	Erweiterung der Bauzone				
	Zukünftige Entwicklungsrichtung				
	Siedlungsgrenze				
Bodenressourcen					
	Provisorische Gewässerschutzzone «S»				
	Rechtskräftige Gewässerschutzzone «S» (S1, S2, S3)				
	Perimeter Materialabbau				
Mobilität					
	Hochleistungsstrasse				
	Hauptverkehrsstrasse				
	Verbindungsstrasse				
	Sammelstrasse				
	Erschliessungsstrasse				
	Zufahrt (für zukünftige Anwendung und für Neueinzonungen)				
	Kreuzung				
	Bahnübergang				
	Öffentliche Parkierung				
	Fussgängerübergang				
	Begegnungszone				
	Perimeter VALTRALOC				
	Bushaltestelle				
	Eisenbahn				
	Bahnhof				
	Langsamverkehr				
	Fussgängerweg / Trottoir				
	kommunales Radwegnetz				
	Fahradabstellplätze				
	kantonales Radwegnetz				
	Tourismus				
	Wanderweg				
	Fahrradwanderweg				
	MTB - Strecke				
	Reitsportstrecke				
	Bergbahn				

		Bestehend	Zu verbessern	Zu erschaffen	Zu beseitigen
Landschaft	Naturschutzzone (NSZ)				
	Trockenstandort nationaler Bedeutung				
	Wildquerung				
	Überregionaler Wildtierkorridor				
	Regionaler Wildtierkorridor				
	Kommunaler Wildtierkorridor				
	Landschaftsschutzperimeter				
	Konfliktstandorte zwischen Amphibien und Strassenverkehr				
	Charekteristischer Aussichtspunkt				
	Revitalisierung von Fließgewässern				
	Hecke / Einzelbaum				
	Wald				
Energie	Oberirdische Hochspannungsleitung				
	Oberirdische Mittelspannungsleitung				
	Oberirdische Hochspannungsleitung				
	Unterirdische Hochspannungsleitung				
	Transformator				
	Gasnetz Hochdruck				
	Gasnetz Tiefdruck				
	Fernwärmenetz				
	Angeschlossene Gebäude Fernwärme				
	Wärmeproduktion				
Sektor potentieller Energie					

Beispiel eines Gemeinderichtplans: Bodennutzung, Bodenressourcen und Landschaft



Beispiel eines Gemeinderichtplans: Mobilität und Energie



3. Erschliessungsprogramm

Ziel und Zweck

Das Erschliessungsprogramm ist Teil des Richtplandossiers. Es unterliegt dem in Artikel 77ff. RPBG vorgesehenen Verfahren.

Ein Planungsinstrument der Erschliessung in Koordination mit den Gemeindefinanzen

Das Erschliessungsprogramm zeigt über einen Zeitraum von 15 Jahren, welcher gleichzeitig dem Zeithorizont der Planung eines ZNP entspricht (Art. 15 RPG) auf, wann und mit welchen finanziellen Mitteln das Gemeinwesen Grundstücke erschliesst, welche für die nächsten 15 Jahre wahrscheinlich benötigt werden, beziehungsweise wie die Groberschliessung der teilweise oder grösstenteils bebauten Grundstücke den Bedürfnissen angepasst wird.

Vorgehen

Die Gemeinde erstellt ein Erschliessungsprogramm und begründet im Bericht des Vorprüfungsossiers zur Gesamtrevision ihr Vorgehen und die getroffenen Entscheide.

Wenn nötig, passt sie dieses für das Schlussprüfungsossier an.

Für die Ausarbeitung des Erschliessungsprogramms sind verschiedene Dokumente oder Grundlagen erforderlich.

- > ZNP;
- > Übersicht über den Stand der Erschliessung;
- > GEP;
- > andere Erschliessungspläne (Verkehrsnetz, Infrastrukturplan für Trinkwasser, Energieversorgungsplan,...).

Bezeichnung der zu erschliessenden Sektoren oder wo die Groberschliessung angepasst werden muss

Auf Basis der Grundlagen führt die Gemeinde eine Analyse der Groberschliessung durch, die sich auf folgende Punkte stützt:

- > nicht überbaute Baulandreserven, deren Nutzung bestätigt wurde;
- > neu eingezonte Grundstücke.

Die neu eingezonten Grundstücke und unbebauten Baulandreserven, deren Nutzung bestätigt wurde, die bezüglich der erforderlichen Erschliessung und des vorgesehenen Zeitpunkts für deren Bau eine Einheit bilden, werden zu Sektoren zusammengefasst. Daraufhin wird ein Plan mit den zu erschliessenden Sektoren erstellt. Bei der Festlegung der Prioritäten für die Erschliessung der betroffenen Sektoren ist namentlich die bauliche Entwicklung auf dem Gemeindegebiet (Art. 42 Abs. 2 Bst. c RPBG) zu berücksichtigen (siehe die am Ende dieses Kapitels aufgeführten Beispiele des Plans, Abbildung 6).

Die Gemeinde ermittelt ausserdem, wo die Groberschliessung in bebauten oder grösstenteils bebauten Gebieten angepasst werden muss. Der Bericht gibt des Weiteren Auskunft über die Anpassungen des GEP, die allenfalls wegen des Erschliessungsprogramms erforderlich sind.

Der Unterhalt der Erschliessung ist hingegen nicht Bestandteil der Analyse, die im Rahmen des Erschliessungsprogramms durchgeführt werden muss.

In der Übergangsphase nach dem Inkrafttreten des RPBG kann das Erschliessungsprogramm auch unabhängig von einer Gesamtrevision des OP erstellt werden. In diesem Fall hat die Analyse der Groberschliessung die unbebauten Baulandreserven, die notwendige Anpassung der Groberschliessung der teilweise oder grösstenteils bebauten Grundstücke und die Anforderungen des GEP zum Gegenstand.

Kostenschätzung und Anerkennung der Prioritäten

Die Kosten für die Neuerschliessung der betroffenen Sektoren sowie die Kosten für die notwendige Anpassung der bestehenden Groberschliessung sind zu bestimmen und tabellarisch aufzubereiten (siehe unten). Die Kostenschätzung muss möglichst der Realität entsprechen (eventuell auf Grundlage von Kostenvoranschlägen).

Es handelt sich dabei nicht um eine finanzielle Verpflichtung im eigentlichen Sinne, sondern eher um ein Führungsinstrument für den Gemeinderat im Zusammenhang mit der Entwicklung der Gemeinde: Der Gemeinderat kann so genauer abschätzen, welche die finanziellen Folgen seiner Planung sind, die er am Ausarbeiten ist.

Die vorgängig definierten Prioritäten werden auf der Grundlage der Kosten und der Finanzplanung der Gemeinde nochmals überprüft und begründet. Für die erforderlichen Anpassungen der bestehenden Groberschliessung werden zwar keine Prioritäten definiert, da sie nicht die Folge von Einzonungen oder unbebauten Baulandreserven sind, doch müssen sie in die Überlegungen, die die Gemeinde zur Erschliessung anstellt, einbezogen werden.

Kostentabelle der Groberschliessung

Legende

Priorität: in Abhängigkeit der baulichen Entwicklung und den Kosten

Gesamtkosten der Groberschliessung: geschätzte Gesamtkosten der Groberschliessung (Studien, Bauarbeiten, Enteignung)

Weitere Finanzierungsquellen: erwartete Subventionen, Beteiligung Dritter, usw.

Zulasten der Gemeinde: «Gesamtkosten der Groberschliessung» abzüglich «Weitere Finanzierungsquellen»

Priorität	Sektor	Fläche m ²	Gesamtkosten der Groberschliessung (CHF)	Weitere Finanzierungsquellen (CHF)	Zulasten der Gemeinde (CHF)
Allgemeine Anpassung(en) der Erschliessung					
1	Le Bugnon				
1	Les Marots				
2	La Colline				
3	Au Village				
usw.	usw.				
Total					

Dieselbe Priorität kann mehreren Sektoren zugeteilt werden.

Umsetzung

Das Erschliessungsprogramm ist auf die Grundlagen und den Finanzplan der Gemeinde (Art. 42 Abs. 2 Bst. b RPBG) abzustimmen, hat die Form einer Tabelle (siehe unten) und deckt die kommenden 15 Jahre ab, was dem Planungshorizont der OP entspricht.

Im Erschliessungsprogramm sind die zu erschliessenden Sektoren gemäss Priorität für die Verwirklichung der Groberschliessung klassiert. Ausserdem sind Arbeitsbeginn und ende angegeben. Diese Tabelle muss öffentlich aufgelegt und von der RUBG genehmigt werden.

Die Entscheide der Gemeinde in Zusammenhang mit dem Erschliessungsprogramm müssen im Bericht, der Bestandteil des Richtplandossiers ist, begründet werden (Art. 40 Abs. 2 RPBG).

Übersicht des Erschliessungsprogramms (Beispiel)

Programm	Priorität	Zonen- typ	Fläche (m ²)	Realisierungszeitpunkt der Erschliessung															
				2010	11	12	13	14	2015	16	17	18	19	2020	21	22	23	24	
Sektor				5 Jahre					10 Jahre					15 Jahre					
Le Bugnon	1																		
La Colline	2																		
Au Village	3																		
Allgemeine Anpassung(en) der Erschliessung																			

Aktualisierung und Änderungen

Das Erschliessungsprogramm muss mindestens alle fünfzehn Jahre nachgeführt werden.

Bei jeder Änderung des OP muss geprüft werden, ob das Erschliessungsprogramm angepasst werden muss (Art. 82 Abs. 2 RPBG). In jedem Fall muss das Ergebnis dieser Überprüfung Eingang in den erläuternden Bericht zur Änderung des ZNP finden. Ist eine Änderung des Erschliessungsprogramms nötig, erfolgt diese gleichzeitig mit der Änderung der OP.

Soweit dies gerechtfertigt ist, kann der Gemeinderat das Erschliessungsprogramm ändern. Eine solche Änderung unterliegt dem in den Artikeln 77 ff. RPBG vorgesehenen Verfahren. Gegebenenfalls muss auch die Reihenfolge der im ZNP vorgesehenen Etappen angepasst werden.

Übersicht des Erschließungsprogramms (Beispiel)

Legende

Stand der Erschließung

- E Zu erschließender Bereich
- 2 Etappen der Erschließung

Zu realisierende Erschließung

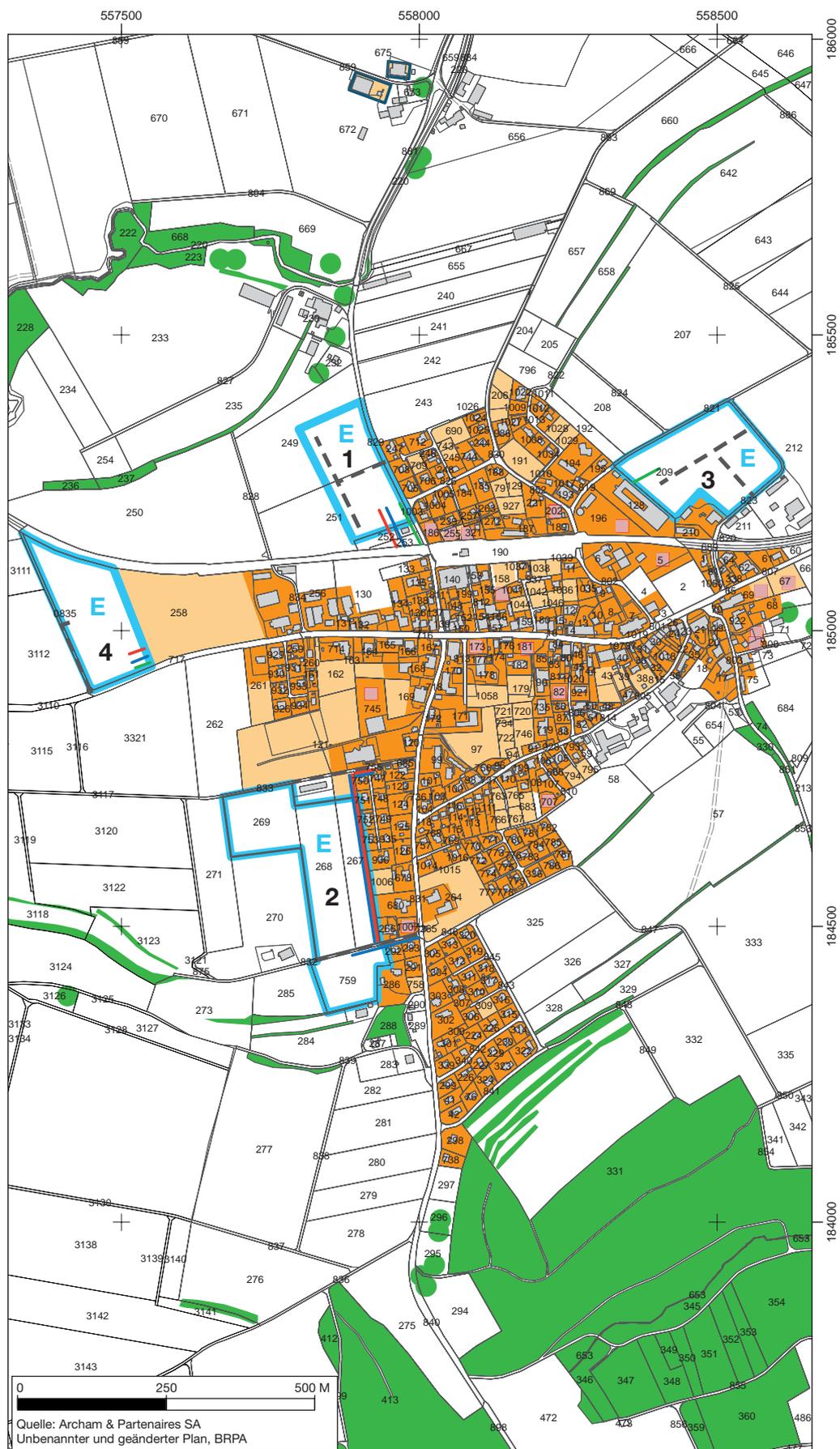
- Sammelstrasse
- Frischwasserleitung
- Abwasserleitung
- Energieversorgung

Bauzone

- Baureife Gebiete
- Bebaute Gebiete

Information

- Wald, Vegetation
- Gebäude im Kataster nicht eingetragen



4. Zonennutzungsplan

Ziel und Zweck

Der Zonennutzungsplan (ZNP) ist Teil des Nutzungsplandossiers. Er unterliegt dem in Artikel 77ff. RPBG vorgesehenen Verfahren. Er ist für die lokalen und kantonalen Behörden sowie für Grundeigentümer verbindlich.

Ein behörden- und grundeigentümergebundener Plan

Der ZNP bestimmt die Bodennutzung und stellt zusammen mit dem GBR den Behörden und Eigentümern die Informationen zur Verfügung, welche Auswirkungen auf die Nutzung einer Parzelle haben.

Er bestimmt sowohl die Zonen, wie auch die Planungsetappen, verschiedene Perimeter und geschützte Objekte.

Vorgehen

Die Gemeinde überprüft ihren ZNP bei der Ausarbeitung des Vorprüfungs dossiers zur Gesamtrevision. Im Bericht begründet sie ihr Vorgehen und informiert über die vorgenommenen Änderungen. Wenn nötig wird der ZNP für das Schlussprüfungs dossier angepasst.

Als Grundlage für einen neuen ZNP dient der bestehende ZNP. Die Gemeinde legt klare Regeln für die Nutzung von neuen sowie weitgehend überbauten Grundstücken fest. Weiter hält sie die Vorgaben zur Bauzonendimensionierung gemäss KantRP ein.

Formeller Inhalt

Ein ZNP muss folgende Anforderungen erfüllen:

- > der ZNP umfasst mindestens den Namen der Gemeinde, den Titel des Plans, eine Legende und die Genehmigungsvermerke;
- > dem ZNP muss ein aktueller Katastergrundlagenplan zugrunde liegen, der von einem patentierten Geometer erstellt wurde. Der ZNP enthält die jeweilige Bewilligungsnummer;
- > der ZNP deckt das gesamte Gemeindegebiet in einem zweckmässigen Massstab ab (im Allgemeinen im Massstab 1:5'000 oder 1:2'000). Je nach Grösse der Gemeinde kann ein Plan im Massstab 1:10'000 notwendig sein;
- > zur besseren Lesbarkeit der Informationen kann es erforderlich sein, gewisse Teilgebiete in einem grösseren Massstab (Zoom) darzustellen;
- > wenn mehrere Pläne erstellt werden müssen, so sind diese eindeutig zu bezeichnen. Zudem muss auf einem Übersichtsplan klar ersichtlich sein, dass der ZNP aus mehreren Plänen besteht;
- > die Abgrenzung der Bauzone entspricht idealerweise derjenigen der Parzellengrenzen. Ansonsten ist die Bauzone zu vermassen;
- > der Inhalt des ZNP muss mit dem GBR übereinstimmen und kohärent sein.

Materieller Inhalt

Der ZNP sieht Planungsetappen vor, die mit dem Erschliessungsprogramm und den darin definierten Prioritäten im Einklang stehen (Art. 48 ARGG). Dabei geht es darum, die Etappen für die vorgesehenen Realisierung der Groberschliessung festzulegen.

Der ersten Etappe können nur Grundstücke zugewiesen werden, die vollständig erschlossen sind oder deren Groberschliessung technisch, juristisch und finanziell sichergestellt ist. Dies

bedeutet, dass die Gemeindelegislative auf jeden Fall den Bericht zu Investitionsprojekten nach Artikel 48 des Ausführungsreglements zum Gesetz über die Gemeinden genehmigt haben muss. Somit kann der Gemeinderat den ZNP nicht ändern, um ein Grundstück in die erste Etappe aufzunehmen, solange die entsprechenden Kredite nicht verabschiedet wurden. Die weiteren Etappen entsprechen den im Erschliessungsprogramm festgelegten Prioritäten.

Die generelle Anpassung der Erschliessung erscheint nicht als solche in den Etappen des ZNP, da sie nicht an die neu zu erschliessenden Gebiete gebunden ist.

Erschliessungsetappen gemäss Erschliessungsprogramm

Etappen im ZNP	Prioritäten des Erschliessungsprogrammes
1	Erschlossene Gebiete + Priorität 1 ; falls technisch, rechtlich und finanziell sichergestellt
2	Priorität 2
3	Priorität 3
4	usw.

Es kann vorkommen, dass gewisse Gemeinden nur eine einzige Planungsetappe haben. In diesem Fall ist es nicht zwingend diese Etappe im ZNP darzustellen, vorausgesetzt die notwendigen Erläuterungen sind im Bericht aufgeführt.

Der am Ende dieses Kapitels aufgeführte Vorschlag veranschaulicht Beispiele von Plänen im Massstab 1:10'000 und 1:5'000 sowie die allgemeine Struktur der Legende eines ZNP.

Die Gesetzgebung sieht einen minimalen Rahmen vor, in welchem Zonentypen (Hauptnutzungen) definiert wurden. Innerhalb dieses Rahmens hat die Gemeinde einen gewissen Spielraum bei der Benennung der Zonen.

Die Benennung der Elemente auf dem ZNP muss zwingend mit den Bezeichnungen im GBR übereinstimmen.

Aktualisierung und Änderungen

Der ZNP muss bei jeder Gesamtrevision neu überprüft werden.

Der Gemeinderat hat die Möglichkeit den ZNP anzupassen, sofern dies gerechtfertigt ist und begründet werden kann. Solche Änderungen unterliegen dem in Artikel 77ff. RPBG vorgesehenen Verfahren.

Nutzungszonen

Musterlegende Zonennutzungsplan

Bauzonen

	Kernzone (KZ)
	Wohnzone niederer Dichte (WZND)
	Wohnzone mittlerer Dichte (WZMD)
	Wohnzone hoher Dichte (WZHD)
	Mischzone 1 (niederer Dichte) (MIX1)
	Mischzone 2 (mittlerer Dichte) (MIX2)
	Mischzone 3 (hoher Dichte) (MIX3)
	Zone von allgemeinen Interesse (ZAI)
	Arbeitszone (AZ)
	Industriezone (IZ)
	Freihaltezone (FZ)
	Zone für Sport und Freizeit (ZSF)
	Campingzone
	Spezialzone
	Abbau- oder Deponiezone
	Weitere Bauzonen
	Planungsetappen (1,2,3)

Landwirtschaftszonen

	Landwirtschaftszone (LWZ)
	Rebbauzone (RBZ)

Schutzzonen

	Schutzzone (SZ)
	Gewässerschutzzone (GSZ)

Weitere Zonen

	Reservezone (RZ)
	Wald (W)

Überlagerte Elemente

Überlagerte Sektoren

	Überlagerter Sektor für Landschafts- oder Naturschutz (PLN)
	Raumbedarf der Gewässer (RG)
	Erhebliche Gefährdung (EG)
	Mittlere Gefährdung (MG)
	Geringe Gefährdung (GG)
	Gefahrenhinweiszone (GHZ)
	Weitere überlagerte Sektoren (beispielsweise Stromversorgung)

Überlagerte Perimeter

	genehmigter Detailbebauungsplan
	obligatorischer Detailbebauungsplan
	Perimeter für obligatorische Detailerschliessungsbewilligung
	Perimeter zur Erhaltung von Kleinsiedlungen (PEK)  Nichtlandwirtschaftlicher Sektor

-  Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft
-  Erhaltenswerte Alpbetriebe
-  Ortsbildschutzperimeter
-  Archeologischer Perimeter

Überlagerte Schutzelemente

-  Naturobjekt (NO)
-  Kulturobjekt (KO)
-  IVS-Objekt Schutzkategorie 1
-  IVS-Objekt Schutzkategorie 2
-  Geschütztes Gebäude Kategorie 1
-  Geschütztes Gebäude Kategorie 2
-  Geschütztes Gebäude Kategorie 3
-  Weitere geschützte Elemente

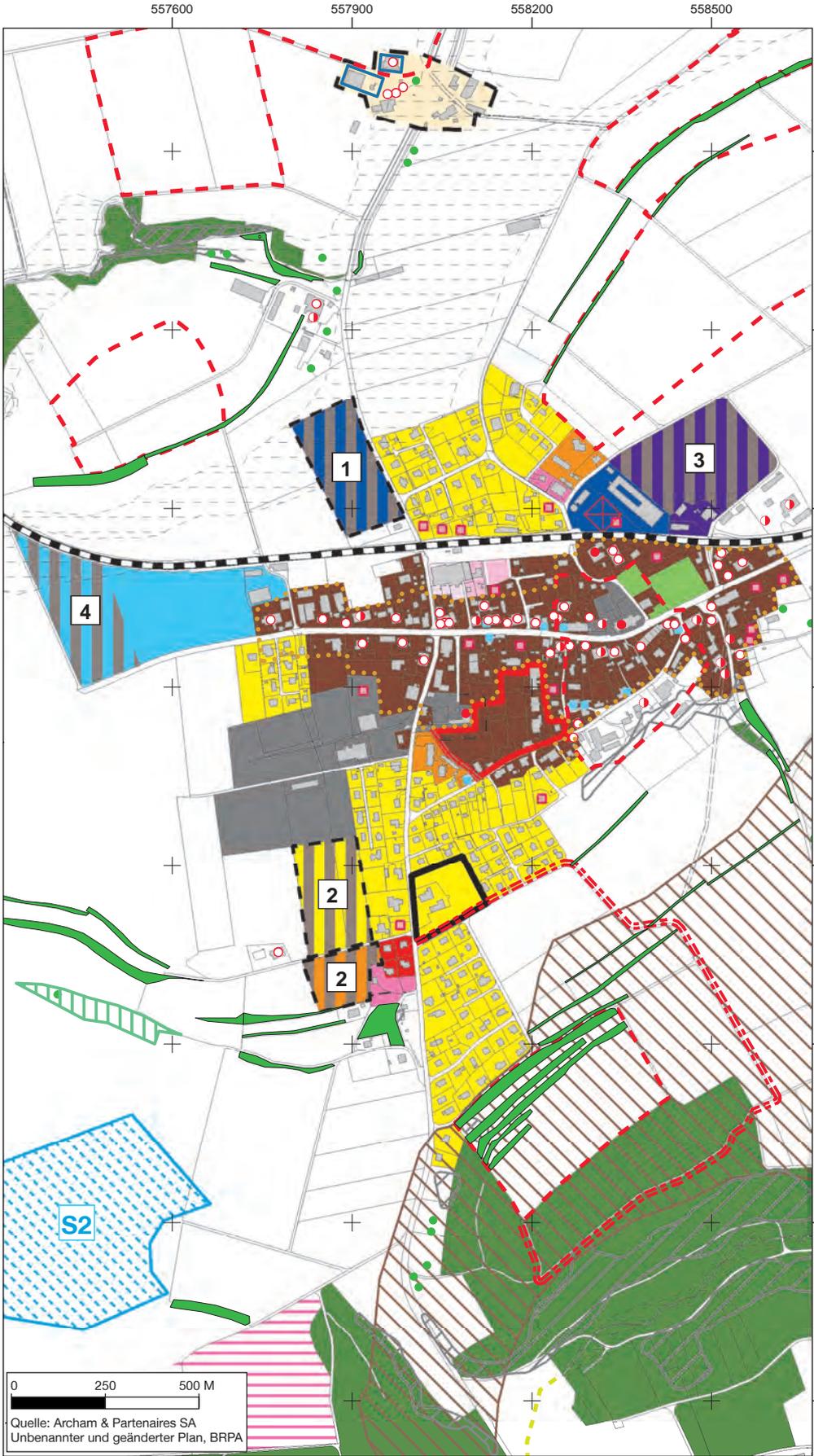
Weitere überlagerte Elemente

-  Waldfeststellung (WF)
-  Bauabstand Wald (BAW)
-  Baulinie (BL)
-  Innerhalb des bestehenden Bauvolumen ist die Geschossflächenziffer nicht einzuhalten
-  Nicht konforme Bauten oder Anlagen
-  Altlastenstandort zu überwachen / zu sanieren

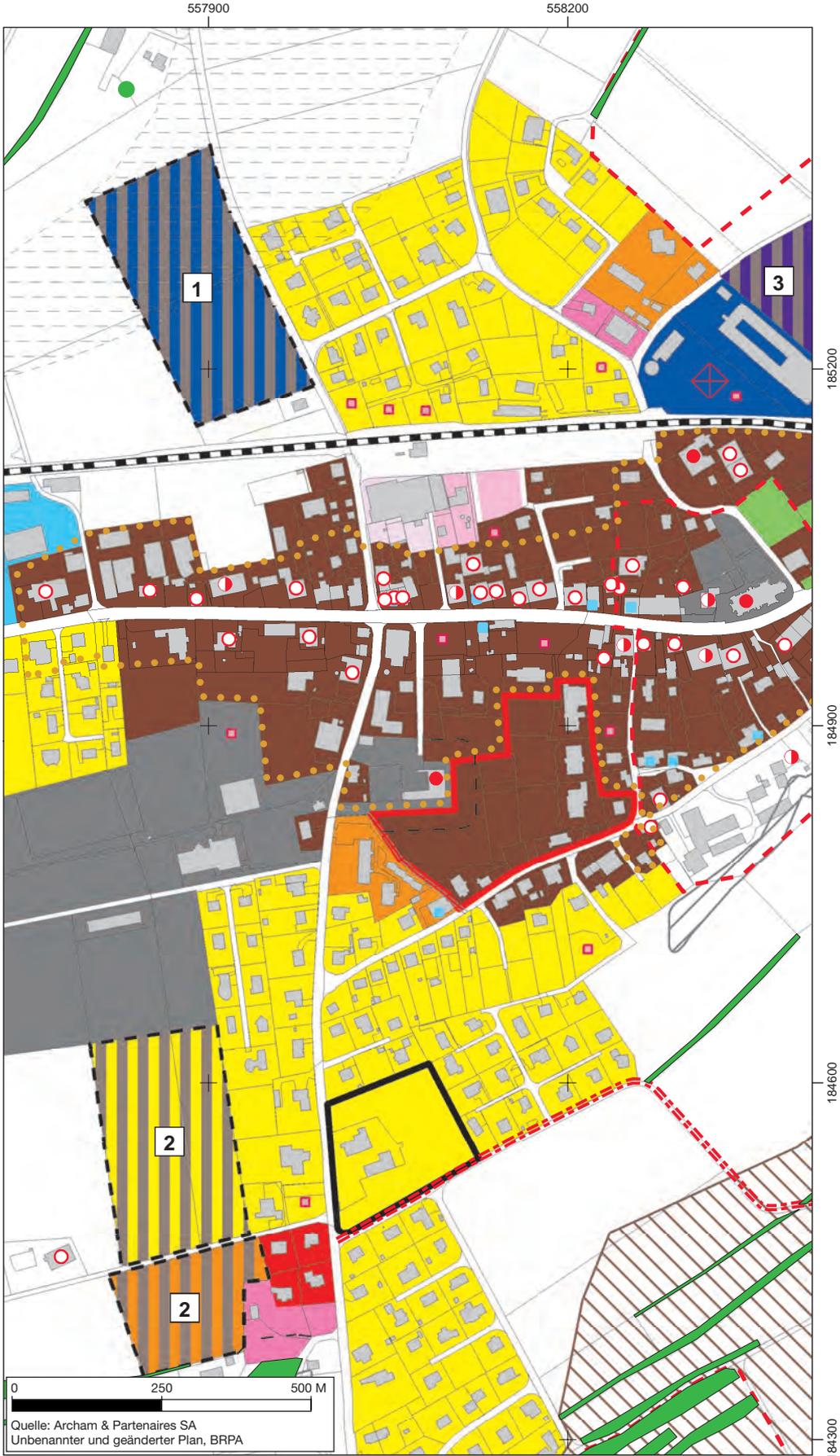
Hinweise

-  Eingedolter Wasserlauf
-  rechtskräftige Grundwasserschutzzone «S»
-  provisorische Grundwasserschutzzone «S»
-  Gasleitung
-  Hochspannungsleitung (mit Netzbetreiber)
-  Tiefdruckgasleitung
-  Gebäude im Kataster nicht eingetragen

Beispiel Zonennutzungsplan



Beispiel Zonennutzungsplan



5. Gemeindebaureglement

—

Ziel und Zweck

Das Gemeindebaureglement (GBR) ist Teil des Nutzungsplandossiers. Es unterliegt dem in Artikel 77ff. RPBG vorgesehenen Verfahren.

Ein Bau- und
Raumplanungsreglement
der Gemeinde

Das GBR legt öffentlich – rechtliche Bestimmungen fest, welche in direktem Zusammenhang mit dem ZNP stehen.

Das Gemeindebaureglement (GBR) ist ein rechtliches Dokument, das eindeutig, klar, präzise und allgemein verständlich sein muss. Seine Vorschriften sollen so formuliert sein, dass sie anwendbar sind.

Das GBR ist ein Reglement, welches in erster Linie der Gemeinderat anwendet. Bei der Ausarbeitung des GBR sollte daher sichergestellt werden, dass die darin vorgesehenen Vorschriften, vor allem im Bereich der baulichen und architektonischen Vorschriften, dem eigentlichen Willen und den Vorstellungen der Gemeinde entsprechen und auch angewendet werden. Im Rahmen der Baubewilligungsgesuche müssen Abweichungen die Ausnahme bleiben.

Vorgehen

Die Gemeinde überprüft das GBR bei der Ausarbeitung des Vorprüfungs dossiers zur Gesamtrevision. Wenn nötig nimmt sie anschliessend Anpassungen für das Schlussprüfungs dossier vor.

Im Falle einer Fusion muss eine Harmonisierung der GBR der alten Gemeinden vorgenommen werden.

Der Bericht informiert über die vorgenommenen Änderungen und gegebenenfalls über die Arbeiten in Zusammenhang mit der Harmonisierung.

Die Vorschriften des GBR stützen sich auf verschiedene Gesetze und Reglemente:

- > RPG;
- > RPV;
- > RPBG;
- > RPBR;
- > sowie besondere eidgenössische (USG, LSV, StFV,...) und kantonale Gesetze (KGSG, StrG, GewG,...).

Grundsätzliches zur
Redaktion

Die Ausarbeitung eines GBR muss folgende Anforderungen erfüllen:

- > keine Vorschriften für Bereiche, die Gegenstand anderer Rechtsmittel sind und somit nicht mittels GBR geregelt werden können (Inhalt der Baubewilligungen, Privatrecht, Ausführung und Übernahme der Erschliessung, Unterhalt der Infrastrukturen, ...);
- > verwendung von bestimmenden Vorschriften. Erläuternde und erklärende Inhalte gehören nicht in ein GBR;
- > es soll vermieden werden, alle erdenklichen Fälle regeln zu wollen;
- > das GBR sollte aus möglichst wenigen Artikeln bestehen (keine unnötigen Artikel);
- > verweise auf andere Texte oder Dokumente sind bewusst einzusetzen;

- > Genehmigungs- und Annahmedaten von DBP und Reglementen sollten nicht im GBR aufgeführt werden.
- > Grundsätzlich sollte vermieden werden, dass Artikel aus der eidgenössischen oder kantonalen Gesetzgebung übernommen und somit wiederholt werden;
- > Die verwendeten Begriffe müssen explizit und genau sein, um Interpretationsprobleme zu vermeiden;
- > Begriffe wie «im Allgemeinen», «im Prinzip» oder «toleriert» sollten vermieden werden;
- > Sicherstellen, dass der Text für die Anwender verständlich ist;
- > Sicherstellen, dass die Vorschriften anwendbar sind;
- > Es sollen die gleichen Begriffe wie im RPBG, RPBR und in der IVHB verwendet werden;
- > Die Kohärenz zwischen dem ZNP und dem GBR muss sichergestellt werden

Der folgende Vorschlag zeigt die allgemeine Struktur eines GBR auf.

Die Grundstruktur

Strukturvorschlag

1. Teil: Allgemeine Vorschriften
2. Teil: Zonenvorschriften
 - I. Allgemeine Vorschriften
 - II. Spezialvorschriften
3. Teil: Baupolizeiliche Vorschriften und andere Bestimmungen
4. Teil: Strafbestimmungen
5. Teil: Schlussbestimmungen

1. Teil: Allgemeine Vorschriften

1. Ziele

Textvorschlag

Das vorliegende Gemeindebaureglement legt die Bestimmungen zum Zonennutzungsplan und den Bauten fest.

2. Rechtlicher Rahmen

Sollte sich die Gemeinde auf den KantRP oder andere Dokumente beziehen, die keine Gesetzesgrundlage darstellen, so kann der Begriff «rechtlicher Rahmen» verwendet werden. Im umgekehrten Fall ist der Begriff «gesetzliche Grundlagen» zu verwenden.

3. Verbindlichkeit

Hinweise zu Verbindlichkeiten der verschiedenen Instrumente sind nicht notwendig, da diese bereits im Gesetz stehen. Wenn die Gemeinde die Verbindlichkeit dennoch zum Ausdruck bringen möchte, so ist anbei ein Textvorschlag:

Textvorschlag

Der Zonennutzungsplan und das vorliegende Reglement sind für die kommunalen und kantonalen Behörden sowie für Grundeigentümer verbindlich.

Der Gemeinderichtplan soll nicht im GBR erwähnt werden.

4. Anwendungsbereich

Textvorschlag

Die Vorschriften des vorliegenden Reglements gelten für das gesamte Gemeindegebiet.

Die detaillierte Struktur

5. Abweichungen

Es ist nicht notwendig Bestimmungen zu Abweichungen im GBR aufzuführen, da diese bereits im Gesetz stehen.

Wenn die Gemeinde sie trotzdem im GBR aufführen möchte, so kann der folgende Text eingefügt werden:

Textvorschlag

Abweichungen können unter Berücksichtigung der in Artikel 147ff RPBG festgelegten Bedingungen gewährt werden. Das in Artikel 101ff RPBR vorgesehene Verfahren bleibt vorbehalten.

Bemerkung

Hinweise zur Zusammensetzung der OP sollten nicht im GBR, sondern im Bericht aufgeführt werden.

2. Teil: Zonenvorschriften

1. Allgemeine Vorschriften

Die folgenden Inhalte können, je nach Problemstellung in der Gemeinde, unter den allgemeinen Vorschriften aufgeführt werden:

- > Sektoren, die der Pflicht eines DBP/der Pflicht einer DEB/besonderen Vorschriften unterliegen;
- > Abstände (besondere Gesetzgebung);
- > Gebäude, die keiner GFZ unterstellt sind:
NB: Die betroffenen Gebäude müssen auf dem ZNP identifiziert und im Anhang des Berichts aufgezeigt werden;
- > Kulturgüterschutz;
- > Archäologische Perimeter;
- > IVS-Objekte;
- > Vorschriften zu Gewässern;
- > Von Naturgefahren betroffene Sektoren;
- > Schutz von Landschaftselementen;
- > Vorprüfungsgesuch: wünscht die Gemeinde diese Anforderung im GBR zu integrieren, so muss sie diese entweder in den allgemeinen Vorschriften oder in den Zonenvorschriften, nicht aber in beiden aufnehmen.

2. Spezialvorschriften

Für jede im ZNP dargestellte Zone sieht das GBR einen Artikel vor.

Vorschlag für eine Grundstruktur (je nach Fall anzupassen):

Artikel X	Zone XXX
1. Charakter und Ziel	
2. Bauweise	
3. Nutzungsziffern	
4. Höhen	
5. Abstände	
6. Lärmempfindlichkeitsstufe	
7. Obligatorischer DBP	

Je nach Thematik (Lärm, Störfallrisiko, Kulturgüterschutz,...) muss die Gemeinde spezielle Vorschriften für Sektoren, die Eigentumsbeschränkungen unterliegen sollen, festlegen. Dafür ist ein zusätzlicher Punkt «Sektor mit Spezialvorschriften» vorzusehen. Die Gemeinde muss sicherstellen, dass die betroffenen Sektoren im ZNP gekennzeichnet sind.

3. Teil: Baupolizeiliche Vorschriften und andere Bestimmungen

Die folgenden Inhalte können bei Bedarf in diesem Teil des GBR aufgeführt werden:

- > Parkierung (obligatorisch);
- > Finanzielle Garantie;
- > Umgebungsgestaltung;
- > Gebührenreglement der Gemeinde.

Textvorschlag für den Fall eines bestehenden Reglements

Die fälligen Gebühren zur Prüfung der Baugesuche und Überwachung der Arbeiten werden entsprechend dem Gebührenreglement der Gemeinde geltend gemacht, welches gemäss dem im Gesetz über die Gemeinden vorgesehenen Verfahren genehmigt wurde.

4. Teil: Strafbestimmungen

Textvorschlag

Artikel X: Sanktionen

Der oder diejenige, welcher den Vorschriften des vorliegenden Reglements zuwiderhandelt, wird mit Sanktionen gemäss Art. 173 RPBG bestraft.

5. Teil: Schlussbestimmungen

- > Aufhebung: Aufgehobene Elemente, insbesondere allfällige aufgehobene DBP müssen deutlich als solche aufgeführt werden;
- > Annahme- und Genehmigungsvermerke.

Aktualisierung und Änderungen

Die Überprüfung des GBR muss bei jeder Gesamtrevision durchgeführt werden.

Der Gemeinderat hat die Möglichkeit das GBR anzupassen, sofern dies gerechtfertigt ist und begründet werden kann. Solche Änderungen unterliegen dem in Artikel 77ff. RPBG vorgesehenen Verfahren.

6. Bericht

—

Ziel und Zweck

Der Bericht weist nach, dass die Nutzungspläne den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung entsprechen, die Anregungen aus der Bevölkerung angemessen berücksichtigt wurden und den Konzepten und Sachplänen des Bundes, dem KantRP, dem regionalen Richtplan sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung getragen wurde (Art. 47 RPV).

Gemäss Art. 39 Abs. 2 RPBG, wird dieser Bericht als erläuternder Bericht bezeichnet. Er begleitet den ZNP und das GBR und untersteht keinem einem Verfahren im Sinne des RPBG.

Eine Darlegung der Entwicklungsrichtung

Artikel 21 RPBR legt zusätzlich zu den Anforderungen von Artikel 47 RPV fest, dass der erläuternde Bericht die Auswirkungen der Planungsmassnahmen im Bereich der Erschliessung festhält. Er muss zudem die Überprüfung ermöglichen, ob die übergeordneten Planungsinstrumente in angemessener Weise berücksichtigt wurden.

Eine Rechtfertigung der Massnahmen

Das RPBG fordert ausserdem, dass das Richtplandossier von einem Bericht begleitet wird, in dem die Gemeinde ihre Zielsetzungen begründet (Art. 40 Abs. 2 RPBG).

Ein Nachweis der Gesetzeskonformität

Somit muss ein Gesamtrevisionsdossier Begründungen und Nachweise zum Zonennutzungsplandossier und zum Richtplandossier enthalten. Dies kann in zwei unterschiedlichen Berichten aufgezeigt werden. Es ist jedoch auch möglich, diese Angaben in einem einzigen Dokument zusammenzufassen, welches in dieser Arbeitshilfe der Einfachheit halber als «Bericht» bezeichnet wird.

Vorgehen

Die Gemeinde erstellt einen Bericht im Rahmen der Ausarbeitung ihres Vorprüfungs dossiers zur Gesamtrevision. Dieser Bericht entwickelt sich daraufhin entsprechend den weiteren Verfahrensschritten.

Der Bericht enthält in Bezug auf den ZNP und das GBR mindestens folgende Elemente:

ZNP

- A. Die Überlegungen der Gemeinde in Bezug auf die bestehende OP, die angewandte Vorgehensweise und die von der Gemeinde verfolgten Ziele;
Die Ziele müssen klar definiert und ihre Konkretisierung deutlich aufgezeigt und begründet werden.
- B. Die Konformität der OP mit den Zielen und Grundsätzen des RPG, den gesetzlichen Grundlagen (insbesondere mit der Umweltgesetzgebung), mit den Sachplänen des Bundes, mit dem KantRP und allfälligen regionalen Richtplänen;
Die Konformität der OP mit dem KantRP muss aufgezeigt werden. Der Bericht hat entsprechend eine Analyse zu allen Themen des KantRP zu enthalten. Die Einhaltung der Artikel 1 und 3 RPG ist ebenfalls Gegenstand einer Überprüfung und muss im Bericht erscheinen. Weiter hat die Gemeinde aufzuzeigen, dass sie allfällige regionale Richtpläne und die Konformität des Dossiers bezüglich dieser Instrumente berücksichtigt.

C. Die Analyse folgender Elemente:

- > Die Bauzonendimensionierung und die Planungsetappen;
- > Die Auswirkungen der Siedlungsentwicklung auf das Verkehrsnetz;
- > Die Auswirkungen der Siedlungsentwicklung auf die Zonenerschliessung;
- > Die Auswirkungen der geplanten Siedlungsentwicklung auf den bebauten und den unbebauten Raum;
- > Allfällige bestehende DBP (Analyse und Entscheid der Gemeinde je nach Fall).

Die oben aufgeführten Elemente sind Gegenstand der Themenblätter, welche im Kapitel E noch umfassender behandelt werden.

Die bestehenden DBP müssen seitens der Gemeinde einer Überprüfung unterzogen werden (Art. 68 RPBG), welche im Bericht erläutert wird. Es gilt, jeden in der Gemeinde vorhandenen DBP nach folgenden Kriterien zu prüfen:

- > Unter Berücksichtigung des Inhalts des DBP ist zu prüfen, ob eine Beibehaltung des DBP notwendig ist oder ob eine Aufhebung ins Auge gefasst werden kann;
- > Sollte eine Aufhebung in Betracht gezogen werden, ist die Konformität des betroffenen Sektors mit dem Zonenreglement zu überprüfen;
- > Die Kohärenz der beibehaltenen DBP mit der neuen Gesetzgebung und den damit verbundenen möglichen Anpassungen ist ebenfalls zu prüfen.

D. Vorgesehene Änderungen der OP mit klarer Kennzeichnung auf einem Plan und mit den Begründungen.

Zusätzlich zu den Änderungen im Zusammenhang mit dem ZNP müssen auch die Änderungen des GBR begründet werden. Weiter müssen die Überlegungen, welche zur Festlegung von bestimmten Bauvorschriften (z. B. Vorschriften zu Dachformen oder zur Integration in das Ortsbild) oder zur Definition des Nutzungszwecks für eine Zone geführt haben, erläutert werden. Damit sollen bei der Anwendung des GBR Interpretationsprobleme vermieden werden.

Die Änderungen, welche anlässlich einer zweiten öffentlichen Auflage vorgenommen werden, müssen ebenfalls klar und deutlich aufgezeigt und im Bericht begründet werden. Dafür ist im Bericht ein separates Kapitel vorzusehen.

E. Berücksichtigung der Bedingungen seitens der Amtsstellen;

Im Rahmen der verschiedenen Verfahrensetappen legen die betroffenen Amtsstellen und Organe die Bedingungen zu ihren jeweiligen Kompetenzbereichen fest, welche die Gemeinde erfüllen muss. Die Gemeinde führt im Bericht auf, inwiefern sie diesen Bedingungen Rechnung getragen hat bzw. was die Gemeinde dazu bewogen hat, die Bedingungen nicht zu berücksichtigen.

F. Koordination mit den Nachbargemeinden;

Im Rahmen der Planung ist die Gemeinde verpflichtet, sich mit den Nachbargemeinden zu koordinieren (Art. 35 RPBG). Die Art und Weise sowie die Schlussfolgerungen dieser Koordination müssen im Bericht aufgeführt sein.

G. Information und Mitwirkung der Bevölkerung;

Der Bericht muss aufzeigen, wie die Gemeinde die Bevölkerung in die Planung miteinbezogen hat (Art. 37 RPBG) und welche Schlüsse aus der Mitwirkung gezogen wurden.

GBR

Er beinhaltet ausserdem für den Teil, der sich auf den GemRP bezieht:

A. Überlegungen der Gemeinde im Bereich Bodennutzung, Bodenressourcen, Mobilität, Landschaft und Energie;

Jeder Bereich muss analysiert werden und im Bericht erscheinen.

-
- B. Grundlagen (Inventare, bestehende Infrastruktur, usw.), auf welche sich die Überlegungen der Gemeinde stützen;
Im Bericht können Grundlagen oder Inventare (z. B. Wildtierkorridore, Amphibienlaichgebiete,...) zur Ausarbeitung des Richtplandossiers, beispielsweise in Form von Plänen, integriert werden.
- C. Ziele und Entscheide der Gemeinde mit den Begründungen hinsichtlich des Gemeinderichtplans;
Die Ziele sowie die festgehaltenen Massnahmen und die Umsetzung müssen im Bericht deutlich aufgezeigt werden.
- D. Analyse, Überlegungen und Prioritäten des Erschliessungsprogramms (gegebenenfalls gute Begründungen, weshalb auf das Erschliessungsprogramm verzichtet werden konnte);
- E. Konformität des Richtplandossiers mit den Zielen und Grundsätzen des RPG, den Gesetzgebungen, den Sachplänen des Bundes, dem KantRP und allfälligen regionalen Richtplänen.
Die Konformität mit dem KantRP muss aufgezeigt werden. Der Bericht hat entsprechend eine Analyse zu allen Themen des KantRP zu enthalten. Die Einhaltung der Artikel 1 und 3 RPG ist ebenfalls Gegenstand einer Überprüfung und muss im Bericht erscheinen. Weiter hat die Gemeinde aufzuzeigen, dass ihre Planung allfällige regionale Richtpläne berücksichtigt hat und mit ihnen konform ist.

Der Bericht, der im Verfahren einer Gesamtrevision erstellt wird, muss alle oben erwähnten Inhalte umfassen.

Aktualisierung

Jede Änderung an der OP muss von einem Bericht begleitet werden, welcher die zur Rechtfertigung und zum Verständnis des Dossiers nötigen Elemente umfasst.

7. Übersicht über den Stand der Erschliessung

Ziel und Zweck

Die Übersicht über den Stand der Erschliessung zeigt den Stand der Erschliessung von bebaubaren Bauzonen auf. Dieses Instrument ergibt sich aus einer Vorgabe des Bundes (Art. 31 RPV).

Die Übersicht über den Stand der Erschliessung ist Teil des Nutzungsplandossiers und dagegen kann nicht Einsprache erhoben werden

Vorgehen

Für die Erarbeitung der Übersicht über den Stand der Erschliessung sind verschiedene Grundlagen erforderlich:

- > ZNP;
- > GEP;
- > Andere Erschliessungspläne (Verkehrsnetz, Infrastrukturplan für Trinkwasserversorgung, Energieversorgungsplan,...).

Aufgrund dieser Grundlagen gliedert die Gemeinde die Bauzonen in fünf Kategorien je nach Grad der Erschliessung:

- > Überbaute Gebiete;
- > Baureife Gebiete;
- > Innerhalb von fünf Jahren baureife Gebiete;
- > Innerhalb von mehr als fünf Jahren baureife Gebiete;
- > Nicht überbaubare Gebiete.

Die Gemeinde stützt sich dabei auf die Definition der Groberschliessung gemäss Art. 94 RPBG.

Zwecks Gliederung der unüberbauten Gebiete erfasst die Gemeinde alle unüberbauten Parzellen mit den Angaben des jeweiligen Standes der Erschliessung und der Überbaubarkeit in einer Tabelle. Es muss zudem angegeben werden, ob die Parzellen einem obligatorischen DBP unterliegen.

Tabelle zur Bestandsaufnahme der unüberbauten Parzellen

Legende

V: Vollständig erschlossen

5: Innerhalb von 5 Jahren erschlossen

T: Später als in 5 Jahren erschlossen

Zone	Parzelle Nr.	Stand der Erschliessung						Unterliegt einem DBP	Stand der Überbaubarkeit
		Fläche (m ²)	Strasse	Trinkwasserleitung	Abwasserleitung	Energieversorgung	Öffentliche Verkehrsmittel		
Kernzone	873	3814	V	V	V	V	V	Baureif	
Kernzone	965	568	V	T	5	T	V	Innerhalb von 5 Jahren baureif	
Kernzone	1120	1165	V	V	V	V	V	Überbaut	

Baureife Gebiete sind zum Zeitpunkt der Erstellung der Übersicht über den Stand der Erschliessung bereits vollständig erschlossen.

Innerhalb von 5 Jahren baureife Gebiete sind jene, bei denen gewisse Erschliessungsanlagen unvollständig sind oder fehlen und innerhalb von 5 Jahren realisiert werden.

Innerhalb von mehr als 5 Jahren baureife Gebiete sind jene, bei denen die Erschliessung nicht innerhalb von 5 Jahren erstellt wird.

Sektoren, die einem obligatorischen DBP unterliegen, werden als Gebiete bezeichnet, welche innerhalb von 5 Jahren oder innerhalb von mehr als 5 Jahren baureif sind. Selbst wenn die Groberschliessung dieser Gebiete abgeschlossen sein sollte, rechtfertigt die Pflicht für zusätzliche Planungen die Zuteilung zur einen oder zur anderen Kategorie.

Die Gemeinde erstellt anschliessend eine Übersichtstabelle gemäss untenstehendem Beispiel:

Übersichtstabelle Stand der Erschliessung

Bauzone	Gesamtfläche der Bauzone (m ²)	Unbebaute Gebiete (m ²)	Baureife Gebiete (m ²)	Baureife Gebiete (m ²)	Innerhalb von mehr als fünf Jahren baureife Gebiete (m ²)
Zone A					
Zone B					
Zone C					

Zusätzlich erstellt die Gemeinde den Plan zur Übersicht über den Stand der Erschliessung gemäss untenstehendem Beispiel.

Mittels der vorgeschlagenen Darstellung kann die Gemeinde die Angaben je nach Realisierungsstand der Erschliessung ergänzen.

Aktualisierung und Änderungen

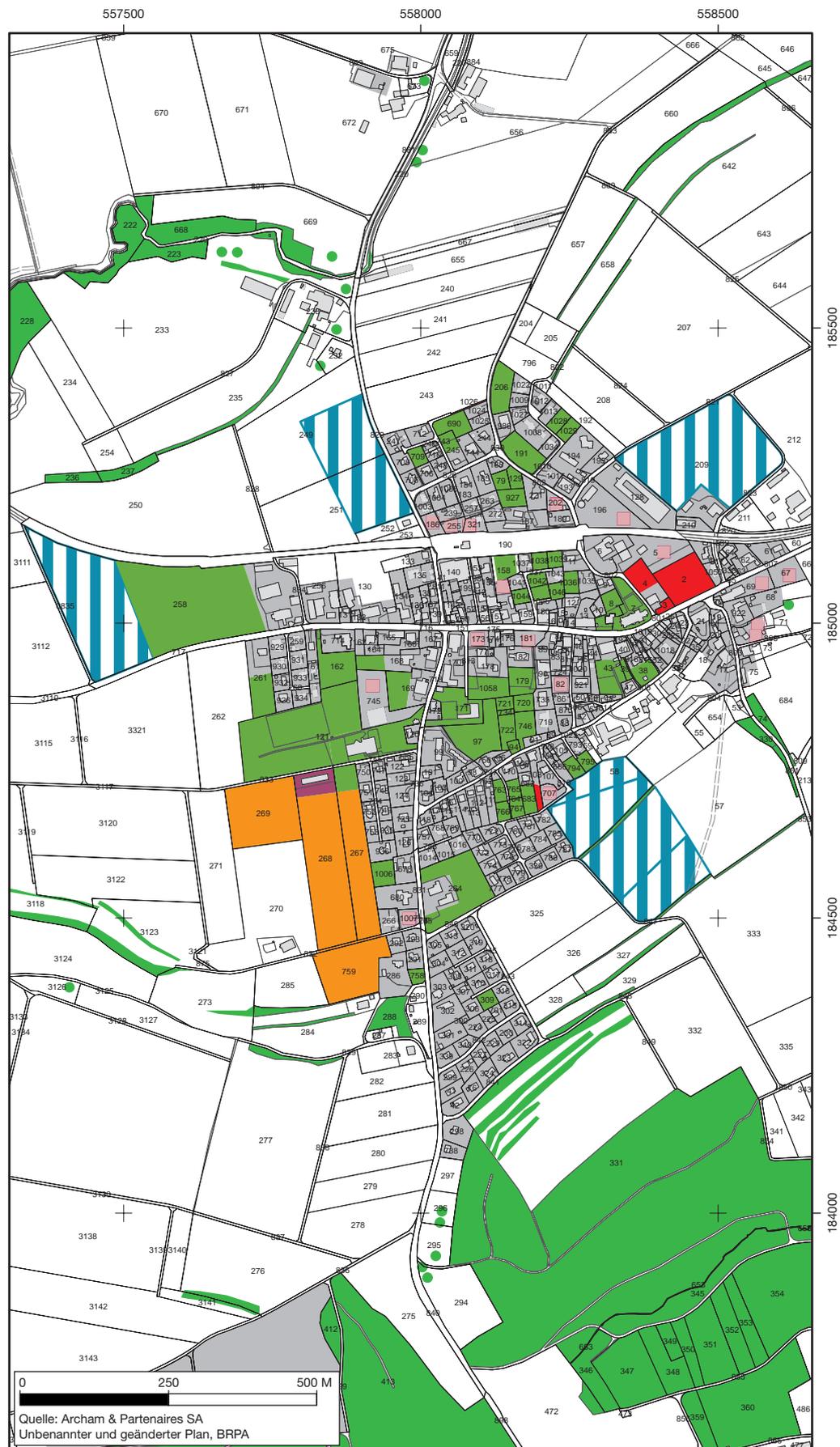
Die Übersicht über den Stand der Erschliessung muss alle fünf Jahre sowie bei jeder Gesamtrevision aktualisiert und dem BRPA unterbreitet werden. Die Übersicht über den Stand der Erschliessung (Plan und Tabellen) ist Bestandteil des Vorprüfungsdossiers zur Gesamtrevision.

Stand der Erschliessung (Beispiel)

Legende

Stand der Erschliessung

- Überbaute Gebiete
- Baureife Gebiete
- Innerhalb von 5 Jahren baureife Gebiete
- Nach 5 Jahren baureife Gebiete
- Nicht überbaubare Gebiete
- Weitere Gebiete
- Gebäude im Kataster nicht eingetragen



8. Verwaltung der Bestandteile

—

Änderungen der OP

Die Gesetzgebung ermöglicht unter gewissen Voraussetzungen die Änderung von verschiedenen Elementen der OP. Um eine ordnungsgemässe Nachführung der OP zu gewährleisten, müssen verschiedene formelle Bedingungen erfüllt sein.

Es wird zwischen zwei Arten von Änderungen unterschieden: Änderungen, die im Rahmen einer Gesamtrevision und Änderungen, welche ausserhalb einer Gesamtrevision vorgenommen werden.

Änderungen während der Gesamtrevision

Während einer Gesamtrevision kann es vorkommen, dass die Gemeinde auf Grund von Einsprachen den Inhalt eines Planungsdokuments zu ändern wünscht.

Solche Anpassungen sind möglich. Handelt es sich dabei um Änderungen an allgemein verbindlichen Dokumenten, so sind diese Gegenstand einer zusätzlichen öffentlichen Vernehmlassung/öffentlichen Auflage.

In diesem Fall müssen folgende Grundprinzipien bei der Änderung der Dokumente beachtet werden:

- > die Dokumente, welche zur Schlussprüfung eingereicht werden, müssen identisch sein mit denjenigen, welche Gegenstand der öffentlichen Vernehmlassung/öffentlichen Auflage waren;
- > die zur Schlussprüfung eingereichten Dokumente müssen den Endzustand des Dossiers wiedergeben;

Bei solchen nachträglichen Änderungen sind folgende Punkte zwingend zu berücksichtigen:

- > die Änderungen müssen in einem separaten Kapitel des Berichts aufgeführt und eingehend begründet werden. Diese können beispielsweise in Planauszügen gekennzeichnet werden;
- > die endgültigen Dokumente sind Gegenstand der öffentlichen Vernehmlassung/öffentlichen Auflage und müssen anschliessend zur Genehmigung eingereicht werden. Das Genehmigungsdossier beinhaltet die Dokumente der ersten öffentlichen Auflage in welche die Änderungen direkt eingetragen sind;
- > in endgültigen Dokumenten (Genehmigungsdossier) müssen die verschiedenen Daten der öffentlichen Vernehmlassungen/öffentlichen Auflagen vermerkt sein.

Es ist nicht nötig, die Dokumente nach der(n) öffentlichen Auflage(n)/Mitwirkung(en) neu zu drucken.

Es ist ebenfalls möglich, Änderungen an nicht allgemein verbindlichen Dokumenten vorzunehmen. Auch diese müssen klar als solche gekennzeichnet sein.

Änderungen ausserhalb einer Gesamtrevision

Die Gesetzgebung gibt den Rahmen für Änderungen der OP ausserhalb von Gesamtrevisionen vor (siehe Kapitel II A.2 «Die Umsetzung der OP ausserhalb einer Revision»).

Auch bei dieser Vorgehensweise müssen gewisse Anforderungen erfüllt werden, damit eine ordnungsgemässe Nachführung der OP und ihrer späteren Änderungen gewährleistet ist.

Änderungen können verschiedenen Ausmasses und Ursprungs sein. Die folgenden Grundprinzipien müssen jedoch berücksichtigt werden:

- > Dokumente, welche im Rahmen der Gesamtrevision genehmigt wurden, sind immer als Referenzdokument zu betrachten. Nachdem Änderungen vorgenommen wurden, ist kein vollständiger Neudruck des entsprechenden Dokuments erforderlich;
- > Die Änderungen müssen deutlich erkennbar sein: Das Änderungsossier muss den Zustand vor der Änderung, die Änderung selbst und den Zustand nach der Änderung deutlich aufzeigen.

Änderung der OP auf Grund von Auflagen und Bedingungen seitens der RUBD im Rahmen der Genehmigung einer Gesamtrevision (Spezialfall): Nur in diesem Fall kann der Neudruck der gesamten Dokumente zugelassen werden. In diesen sind die in der Genehmigung geforderten Änderungen integriert. Die Änderungen müssen deutlich als solche im Bericht gekennzeichnet sein. Zudem müssen in den Dokumenten sämtliche Daten von öffentlichen Vernehmlassungen/Auflagen in Zusammenhang mit der Gesamtrevision und den Änderungen aufgeführt sein.

C. Ablauf des Verfahrens

1. Erläuterungen

Das Verfahren für Gemeindepläne und -vorschriften zur OP ist in Artikel 77ff. RPBG und Artikel 30ff. RPBR geregelt.

In diesem Kapitel werden das Verfahren im eigentlichen Sinn sowie die internen Prozesse des Staates vorgestellt. Ziel ist es, den Gemeinden einen Gesamtüberblick über den Ablauf des Verfahrens einer Gesamtrevision zu geben. Die Vorgehensweise für eine Anpassung der OP wird in Punkt 2 erläutert.

Obwohl das DBP-Verfahren ähnlich ist, wird es im vorliegenden Kapitel nicht behandelt.

2. Verfahren für Pläne und Gemeindevorschriften

Das anwendbare Verfahren für Pläne und Gemeindebaureglemente werden in zwei Tabellen am Ende dieses Dokuments zusammengefasst.

2.1. Revisionsprogramm

Die Gesamtrevision der OP beginnt mit der Erstellung des Revisionsprogramms durch die Gemeinde. Die Gemeinde reicht mindestens fünf Exemplare des Revisionsprogramms beim BRPA ein.

Das BRPA überprüft die Übereinstimmung des Dokuments mit den Richtlinien der RUBD in Bezug auf die Raumplanung. Entspricht das Dossier den Anforderungen, so wird es den verschiedenen Ämtern und betroffenen Organen zugestellt. Im umgekehrten Fall, wird es der Gemeinde zwecks Verbesserungen und/oder Ergänzungen zurückgeschickt (siehe Kapitel III «Richtlinien»).

Die Ämter und Organe analysieren das Revisionsprogramm entsprechend ihren Fachbereichen und übermitteln dem BRPA ihre Gutachten mit allen nützlichen Angaben, welche für die Ausarbeitung des Vorprüfungs dossiers notwendig sind. Zur Erstellung der Gutachten steht den Ämtern und Organen eine Frist von einem Monat zu.

Sobald das BRPA im Besitz sämtlicher Gutachten ist, analysiert es das Revisionsprogramm entsprechend seiner Kompetenzen und erstellt ein Gesamtgutachten, in welchem die minimalen Anforderungen zur Ausarbeitung des Vorprüfungs dossiers formuliert sind.

Anschliessend werden die Dossiers zusammen mit dem Gutachten des BRPA und denjenigen der angehörten Ämter und Organe der Gemeinde zugestellt. Eine Kopie des vom BRPA erstellten Gutachtens sowie derjenigen der angehörten Ämter und Organe wird auch dem Ortsplaner der Gemeinde übermittelt.

2.2. Vorprüfung

Die Gemeinde erstellt zusammen mit ihrem Ortsplaner das Vorprüfungsdossier zur Gesamtrevision. Dieses Dossier widerspiegelt die Schlussfolgerungen aus den Überlegungen der Gemeinde.

Sobald das Dossier fertiggestellt ist, reicht es die Gemeinde in fünf Exemplaren beim BRPA ein. Das BRPA überprüft die Übereinstimmung des Dokuments mit den Richtlinien der RUBD im Bereich der Raumplanung (siehe Kapitel III «Richtlinien»). Entspricht das Dossier den Anforderungen, so wird es den verschiedenen betroffenen Ämtern und Organen zur Begutachtung übermittelt. Das BRPA lässt den Gemeinden eine Empfangsbestätigung zukommen. Im umgekehrten Fall, d.h. wenn das Dossier den Anforderungen nicht entspricht, wird es der Gemeinde zwecks Verbesserungen und/oder Ergänzungen zurückgeschickt.

Im Rahmen einer Gesamtrevision werden über 20 Ämter und Organe angehört. Es werden dabei jene Bereiche berücksichtigt, von denen eine Gemeinde betroffen ist. Sofern das Dossier gesetz- und reglementkonform ist und keine besonders komplexen Sachverhalte beinhaltet, hat jedes angehörte Amt und Organ innerhalb einer Frist von 30 Tagen das Dossier zu analysieren und sein Gutachten zu erstellen (Art. 30 RPBR).

Die betroffenen Ämter und Organe prüfen entsprechend ihren Fachgebieten und Kompetenzbereichen die Übereinstimmung des Dokuments mit den bestehenden gesetzlichen Grundlagen und mit den konkreten Umständen der einzelnen Situationen. Das Ergebnis ihrer Analyse schreiben sie in einem Gutachten nieder. Dieses Gutachten kann günstig, günstig mit Bedingung(en) oder ungünstig ausfallen.

Sobald sämtliche angehörten Ämter und Organe ihre Gutachten eingereicht haben, erstellt das BRPA ein Gesamtgutachten. Das BRPA analysiert das Dossier entsprechend seiner Kompetenzen, prüft die unterschiedlichen Interessen, erstellt eine Synthese der verschiedenen Gutachten und macht eine Interessenabwägung. Dieses Gesamtgutachten legt die Anforderungen fest, welche die Gemeinde bei der Ausarbeitung ihres Schlussprüfungsdossiers zu berücksichtigen hat.

Anschliessend wird das Gesamtgutachten des BRPA zusammen mit den Gutachten der betroffenen Ämter und Organe sowie den Exemplaren des Vorprüfungsdossiers der Gemeinde zugestellt. Eine Kopie des vom BRPA erstellten Gesamtgutachtens sowie derjenigen der Ämter und Organe wird auch dem Ortsplaner der Gemeinde übermittelt.

Somit kann die Gemeinde ihr Dossier entsprechend den festgelegten Bedingungen anpassen und das Dossier im Hinblick auf die öffentliche Vernehmlassung/ Auflage vorbereiten.

2.3. Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Der Gemeinderichtplan und das Erschliessungsprogramm werden in die öffentliche Vernehmlassung gegeben, während der ZNP und seine Vorschriften in die öffentliche Auflage gegeben werden.

Kapitel II A.1.3. «Vorbereitung des Dokuments für die öffentliche Auflage» zeigt die möglichen Vorgehensweisen für die Information und Mitwirkung der Bevölkerung auf.

2.4. Öffentliche Vernehmlassung und Auflage

Der Gemeinderichtplan und das Erschliessungsprogramm werden in die öffentliche Vernehmlassung gegeben, während der ZNP und seine Vorschriften in die öffentliche Auflage gegeben werden.

Veröffentlichung im Amtsblatt

Für die Durchführung der öffentlichen Vernehmlassung und Auflage schickt die Gemeinde eine Publikationsmitteilung an das Amtsblatt. Der Text muss unter der Rubrik «Nutzungspläne und weitere Pläne» des Amtsblattes erscheinen.

Die Gemeinde kündigt die Auflage ebenfalls im öffentlichen Anschlagkasten sowie allenfalls mit anderen verfügbaren Kommunikationsmitteln an (Art. 83 Abs. 1 RPBG).

Es ist wichtig, dass der Wortlaut der Auflage und die Angaben im Amtsblatt deutlich, vollständig und korrekt sind. Das Fehlen einer wesentlichen Information oder eine ungenaue Angabe sind Formfehler und müssen – je nach Umstand – allenfalls durch eine neue Auflage, welche die vorgängige ersetzt, behoben werden.

Der Wortlaut der Mitteilung enthält:

- > die Auflistung sämtlicher Dokumente, welche Gegenstand der Änderung sind oder ein Vermerk, dass es sich um eine Gesamtrevision handelt;
- > die Aufführung jener Dokumente, zu welchen Bemerkungen und Vorschläge eingereicht werden können (Gemeinderichtplan/Erschliessungsprogramm);
- > die Aufführung jener Dokumente, welche Gegenstand von Einsprachen sein können (ZNP/GBR);
- > im Fall einer Änderung der OP deren genaueren und vollständigeren Inhalt, insbesondere die betroffenen Artikel des GBR, die betroffenen Parzellen, die betroffenen Sektoren, die aufgehobenen DBP usw.

Um Fehler bei der Berechnung der Auflagefrist zu vermeiden, muss das Ablaufdatum der öffentlichen Auflage nicht angegeben werden.

Darstellung einer öffentlichen Auflage: Beispiel für eine Gesamtrevision des Ortsplans

Legende

Gegenstand: OP-Dokumente, die Gegenstand einer Änderung sind. Es wird das Ausmass der Gesamtrevision oder einer Anpassung angegeben, insbesondere die betroffenen Artikel des GBR, die Parzellen oder die betroffenen Sektoren.

Besonderheit: Dokumente, die Gegenstand von Einsprachen und Bemerkungen sind.

Bezirk/ Gemeinde	Gegenstand	Gesuch- steller	Besonderheiten
XXX	Gesamtrevision der Ortsplanung. Von der Revision ist das gesamte Gemeindegebiet betroffen.	Gemeinde XXX	Öffentliche Auflage der Nutzungsplanung. Einsprachen können nur zum ZNP und zum GBR gemacht werden. Öffentliche Vernehmlassung der Richtplanung. Der Richtplan und das Erschliessungsprogramm können nur Gegenstand von Bemerkungen sein.

Die Dauer der öffentlichen Vernehmlassung sowie der öffentlichen Auflage beträgt 30 Tage. Diese Frist ist gesetzlich festgelegt und kann nicht verlängert werden (Art. 29 Abs. 1 VRG).

Zum Gemeinderichtplan und zum Erschliessungsprogramm kann jede interessierte Person Bemerkungen und Vorschläge anbringen.

Gegen den ZNP und seine Vorschriften kann Einsprache erhoben werden. Wer von den Plänen und/oder deren Vorschriften betroffen ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat, kann während der Dauer der Auflage seine Rechte geltend machen und seine Argumente anbringen.

Einreichung des Auflagedossiers

Das Auflagedossier wird während der gesamten Frist der öffentlichen Vernehmlassung/Auflage bei der Gemeindeschreiberei öffentlich aufgelegt. Ein Exemplar übermittelt die Gemeinde dem Oberamt ihres Bezirks (Art. 83 Abs.1 RPBG) welches es auch der Öffentlichkeit zugänglich macht.

Das gesamte Auflagedossier muss von jeder interessierten Person eingesehen werden können. Auf Wunsch werden Kopien erstellt.

Parallel dazu lässt die Gemeinde ein Exemplar des Auflagedossiers auch dem BRPA zukommen. Dieses benötigt das BRPA, um die Baugesuche, welche ab Beginn der öffentlichen Auflage eingereicht wurden, behandeln zu können (Art. 91 RPBG).

2.5. Behandlung der Einsprachen und Bemerkungen.

Bemerkungen und Vorschläge

Sobald die Frist der Vernehmlassung abgelaufen ist, ist der Gemeinderat oder eine Delegation des Gemeinderats verpflichtet, allfällige Intervenienten anzuhören (im Rahmen einer Sitzung oder auf schriftlichem Wege). Nach der Anhörung nimmt der Gemeinderat zum Ergebnis der Vernehmlassung Stellung (Art. 78 RPBG und Art. 31 RPBR). Diese Stellungnahme wird als separater Brief dem Dossier zu Händen der RUBD beigelegt. Die Gemeinde ist hingegen nicht verpflichtet diesen Brief denjenigen Personen zukommen zu lassen, welche die Bemerkungen eingereicht haben.

Einsprachen

Sobald die Frist der öffentlichen Auflage abgelaufen ist, lädt der Gemeinderat allfällige Einsprechende zu einer Einigungsverhandlung ein (Art. 32 Abs. 2 RPBR).

Wenn mehr als zehn Personen eine gemeinsame Einsprache oder mehrere Einsprachen gleichen Inhalts einreichen, so fordert die Gemeinde die Einsprechenden auf, innert einer Frist von fünfzehn Tagen eine oder mehrere Personen als Vertretung zu bezeichnen. Leisten die Einsprechenden dieser Aufforderung innerhalb der gesetzten Frist keine Folge, so bezeichnet der Gemeinderat selbst eine Vertretung (Art. 83 Abs. 3 RPBG und Art. 32 Abs. 1 RPBR).

Im Rahmen einer Gesamtrevision übermittelt die Gemeinde dem BRPA eine Kopie der Einsprachen zusammen mit einem Plan, auf welchem die Einsprachen lokalisiert sind.

In gewissen Fällen (wie in Artikel 32 RPBR festgelegt) muss der Gemeinderat keine Einigungsverhandlung durchführen.

Eine Delegation des Gemeinderats empfängt die Einsprechenden und hält das Verhandlungsergebnis in einem Protokoll fest. Die Gemeinde kann bei diesen Sitzungen von ihrem oder ihren Beauftragten (z. B. Ortsplaner, Anwalt, usw.) begleitet und unterstützt werden. Das Protokoll wird allen Einsprechenden zugestellt, welche innert zehn Tagen zu seinem Inhalt Stellung nehmen können (Art. 32 Abs. 2 RPBR).

Innerhalb derselben Frist muss der Einsprechende schriftlich und mittels Unterschrift angeben, ob er seine Einsprache zurückzieht oder aufrechterhält. Der Einsprechende kann an den Rückzug seiner Einsprache keine Bedingungen stellen. Erhält die Gemeinde seitens des Einsprechenden keine Antwort, so geht sie davon aus, dass die Einsprache aufrechterhalten bleibt.

Nach Ablauf der Frist von zehn Tagen befindet die Gemeinde in einem begründeten Entscheid über die unerledigten Einsprachen. Dieser Entscheid muss eine Rechtsmittelbelehrung, das heisst ein Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit an die RUBD, sowie den Hinweis auf die Beschwerdefrist von dreissig Tagen enthalten. Dieser Beschluss muss am gleichen Datum wie die Annahme der Pläne und Vorschriften getroffen werden (siehe unten).

Ergänzende öffentliche Auflage

Im Rahmen der Behandlung von Einsprachen kann die Gemeinde beschliessen, ihr Ortsplanungsdossier mittels einer (oder ergänzenden) öffentlichen Auflage anzupassen. In diesem Fall muss das Verfahren der öffentlichen Auflage gemäss den Punkten 2.3 bis 2.5 befolgt werden.

Für jede neue (ergänzende) öffentliche Auflage muss das Dossier erneut angepasst werden. Die neu aufzulegenden Änderungen müssen für jede weitere öffentliche Auflage in das gesamte Dossier integriert und im Bericht klar und verständlich bezeichnet werden. Das Dossier zur öffentlichen Auflage muss demjenigen entsprechen, welches dem BRPA übermittelt wurde.

Zudem müssen in den Genehmigungsvermerken sämtliche Daten der öffentlichen Auflagen (der ersten und der darauffolgenden) aufgeführt sein (siehe Kapitel II C.2.4. «Veröffentlichung im Amtsblatt»).

2.6. Annahme

Innert einer Frist von höchstens sechs Monaten seit Abschluss der öffentlichen Auflage nimmt die Gemeinde die Pläne und deren Vorschriften an (Art. 35 RPBR). Ist die Gemeinde nicht in der Lage diese Frist einzuhalten, muss sie dies begründen. Diese Frist beginnt mit der letzten öffentlichen Auflage (z. B. im Fall von ergänzenden öffentlichen Auflagen).

Die Gemeinde befindet am selben Tag über allfällige unerledigte Einsprachen.

Sie ergänzt den Genehmigungsvermerk mit folgenden Angaben: die Ausgabennummer/n des Amtsblattes; das Datum/die Daten der Veröffentlichung und unterschreibt (Amman/Gemeindepräsidentin und Gemeindeschreiber/in) sowie datiert in allen fünf Exemplaren die neu gedruckten (Synthese aller öffentlichen Auflagen) Pläne und Vorschriften.

Der Genehmigungsvermerk sieht wie folgt aus:

> Für den GemRP und das Erschliessungsprogramm

Gemeinderichtplan und Erschliessungsprogramm

Öffentliche Vernehmlassung mit Publikation im Amtsblatt Nr. X vom XX.XX.XXXX.

Vom Gemeinderat der Gemeinde X angenommen am XX.XX.XXXX.

Der Gemeindegemeinschafter/Die Gemeindegemeinschafterin Die Gemeindegemeinschafterin/Der Ammann

Durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion genehmigt am XX.XX.XXXX

Der Staatsrat, Direktor/Die Staatsrätin, Direktorin

> Für den ZNP und das GBR

Zonennutzungsplan und Gemeindebaureglement

Öffentliche Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. X vom XX.XX.XXXX.

Vom Gemeinderat der Gemeinde X angenommen am XX.XX.XXXX.

Der Gemeindegemeinschafter/Die Gemeindegemeinschafterin Die Gemeindegemeinschafterin/Der Ammann

Durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion genehmigt am XX.XX.XXXX

Der Staatsrat, Direktor/Die Staatsrätin, Direktorin

2.7. Zustellung des Dossiers an das BRPA zur Schlussprüfung

Wenn die Pläne und Vorschriften angenommen und allfällige Einsprachen behandelt wurden, reicht die Gemeinde das Dossier in fünf Exemplaren zur Schlussprüfung beim BRPA ein. Dem Dossier liegt ein Schreiben bei mit sämtlichen Daten der öffentlichen Auflagen sowie der Anzahl allfälliger Einsprachen. Ebenso fügt die Gemeinde das Dossier mit den behandelten Bemerkungen, Vorschlägen und Einsprachen bei.

Dossiers mit den Bemerkungen und Vorschlägen

Die Gemeinde übermittelt dem BRPA das Dossier mit den Bemerkungen und Vorschlägen (ein Exemplar), welches Kopien umfasst von:

- > jeder Bemerkung und jedem Vorschlag;
- > allfälligen Einladungen zu Sitzungen sowie die dazugehörigen Protokolle;
- > entscheide der Gemeinde über die Bemerkungen und Vorschläge.

Inhalt des Einsprachedossiers

Wie bereits erwähnt, übermittelt die Gemeinde im Rahmen einer Gesamtrevision dem BRPA bereits am Ende des Auflageverfahrens eine Kopie von allen Einsprachen zusammen mit einem Plan, auf welchem die Einsprachen lokalisiert sind. Bei der Einreichung des Schlussprüfungs dossiers, ergänzt sie das Einsprachedossier (ein Exemplar) mit Kopien folgender Dokumente für jede Einsprache:

- > die Einladung zur Einigungsverhandlung;
- > das Protokoll der Einigungsverhandlung;
- > die unterzeichnete Bestätigung der Einsprechenden darüber, ob an der Einsprache festgehalten oder ob sie zurückgezogen wird;
- > die Gemeindeentscheide über die unerledigten Einsprachen.

Je nach Fall fügt die Gemeinde dem Dossier einen allfälligen Briefwechsel oder andere Dokumente bei, welche sie als nützlich erachtet.

Bei einer Änderung der OP übermittelt die Gemeinde die Einsprachen gleichzeitig mit den oben verlangten Dokumenten.

Kontrolle des Schlussprüfungs dossiers vor dem Versand

Die Gemeinde ist aufgefordert vor der Einreichung des Dossiers folgende Punkte zu überprüfen:

- > sind die fünf Exemplare vollständig und stimmen sie mit den Ortsplanungsrichtlinien der RUBD überein;
- > sind alle Einsprachen gesetzeskonform behandelt worden;
- > sind die Dokumente nach Ablauf der öffentlichen Vernehmlassung/Auflage angenommen und allfällige Bemerkungen/Einsprachen behandelt worden;
- > wurden sämtliche Pläne und Vorschriften unterschrieben und mit den korrekten Daten versehen (fünf Exemplare)?

2.8. Beschwerden

Gegen die Gemeindeentscheide zu den unerledigten Einsprachen (Punkt 8.2) kann bei der RUBD Beschwerde eingereicht werden. Solche Beschwerden sind innerhalb einer Frist von 30 Tagen ab Eröffnung der Gemeindeentscheide vorzubringen.

Die Bearbeitung der Beschwerde(n) durch die RUBD erfolgt parallel zur Schlussprüfung des Dossiers der Gesamtrevision. Im Sinne der Verfahrenskoordination entscheidet die RUBD gleichzeitig mit der Genehmigung oder Verweigerung der Pläne und Vorschriften über die Beschwerden, die gegen die Einspracheentscheide der Gemeinde erhoben wurden.

Der Entscheid der RUBD über die Beschwerden ist innerhalb von 30 Tagen ab der Eröffnung beim Kantonsgericht anfechtbar.

2.9. Schlussprüfung

Bei Erhalt des Schlussdossiers prüft das BRPA die Konformität mit den Ortsplanungsrichtlinien der RUBD (siehe Kapitel III «Richtlinien»). Erfüllt das Dossier die Anforderungen nicht, so schickt das BRPA das Dossier der Gemeinde zur Verbesserung und/oder Ergänzung zurück. Entspricht das Dossier den Anforderungen, wird es den

betroffenen Ämtern und Organen zur Begutachtung übermittelt. Den Gemeinden wird eine Empfangsbestätigung des Schlussdossiers zugestellt.

Im Rahmen der Schlussprüfung prüfen die interessierten Ämter und Organe innerhalb einer Frist von 30 Tagen also der gleiche Zeitraum, welcher ihnen anlässlich der Vorprüfung zur Verfügung stand die Übereinstimmung des Dossiers einerseits mit den gesetzlichen Grundlagen und andererseits mit den Forderungen, welche sie anlässlich der Vorprüfung angebracht hätten. Sie erstellen ein Gutachten zu Handen des BRPA, welches günstig, günstig mit Bedingungen oder ungünstig ausfallen kann.

Sobald das BRPA sämtliche Gutachten erhalten hat, analysiert es das Dossier und erstellt nach Abwägung der unterschiedlichen Interessen ein Gesamtgutachten zu Handen der RUBD.

2.10. Rechtliches Gehör

Beabsichtigt die RUBD gewisse Elemente der angenommenen Pläne und Vorschriften nicht zu genehmigen oder Massnahmen zu ergreifen, welche im Auflagedossier nicht aufgeführt waren (Art. 86 Abs. 2 RPBG und Art. 34 RPBR), ist sie nach dem Grundsatz des rechtlichen Gehörs verpflichtet, die Gemeinde und interessierte Personen vorgängig anzuhören (Art. 29 Abs. 2 BV).

Damit die Grundeigentümer und die Gemeinde ihr Recht auf Anhörung ausüben können, veröffentlicht die RUBD im Amtsblatt diejenigen Elemente, die sie nicht zu genehmigen oder die sie neu aufzunehmen beabsichtigt. Sie setzt die Gemeinde schriftlich darüber in Kenntnis.

Während diesem Zeitraum können das Dossier und die Gutachten der kantonalen Ämter und Organe beim BRPA eingesehen werden.

Die RUBD räumt der Gemeinde und den Grundeigentümern eine Frist von 30 Tagen ein, um eine allfällige Stellungnahme bezüglich den veröffentlichten Elementen einzureichen.

Danach fällt die RUBD einen Genehmigungsentscheid (siehe Punkt 12), in dem sie sich zu allfälligen Stellungnahmen seitens der Gemeinde und der Grundeigentümer äussert.

Diese Verfahrensweise ermöglicht es der Gemeinde und den Grundeigentümern, sich zu umstrittenen Massnahmen rechtzeitig zu äussern, unmittelbar nach Veröffentlichung des Genehmigungsentscheids davon Kenntnis zu nehmen und diesen allenfalls beim Kantonsgericht anzufechten.

2.11. Genehmigung

Genehmigungsentscheid und Publikation

Sofern die Dossiers keine Besonderheiten aufweisen (wie etwa: negative Gutachten, Beschwerden, Anwendung des rechtlichen Gehörs), prüft und genehmigt die RUBD die Pläne und deren Vorschriften innert zwei Monaten ab dem Zeitpunkt, ab welchem das BRPA über sämtliche Stellungnahmen und gegebenenfalls zusätzliche Studien verfügt.

Die RUBD trifft einen Genehmigungsentscheid, welcher sich auf die Analyse der OP hinsichtlich der Gesetz- und Zweckmässigkeit und ihrer Konformität mit der übergeordneten

Planung (kantonale und regionale Richtpläne, siehe Art. 86 Abs. 3 RPBG) stützt. Der Entscheid hält die Auflagen fest, an welche die Genehmigung der OP gebunden ist und führt gegebenenfalls die Elemente auf, welche nicht genehmigt wurden. Gleichzeitig befindet die RUBD über die Beschwerden (siehe Punkt 9).

Der Staatsrat/die Staatsrätin, der Direktor/die Direktorin unterschreibt den Genehmigungsentscheid sowie sämtliche zur Genehmigung eingereichten Dokumente (ZNP, GBR, Gemeinderichtplan und Erschliessungsprogramm) in fünffacher Ausführung.

Mit ihrer Genehmigung treten die Pläne und Vorschriften in Kraft; vorbehalten bleibt die aufschiebende Wirkung allfälliger Beschwerden (Art. 86 Abs. 4 RPBG).

Gebühren

Mit der Genehmigung eines Dossiers zur OP, erhebt die RUBD die fälligen Gebühren. Die Summe der von einer Gemeinde geschuldeten Gebühren für das Verfahren einer OP entspricht der Summe der Gebühren, welche von den konsultierten Ämtern und Organen (einschliesslich das BRPA) erhoben wurden sowie einer von der RUBD festgelegten Gebühr.

Veröffentlichung

Der Genehmigungsentscheid wird von der RUBD innert 30 Tagen ab Genehmigungsdatum im Amtsblatt veröffentlicht. Während dieser Frist wird das Ortsplanungsdossier bei der Gemeindeverwaltung und beim BRPA zur Einsicht hinterlegt.

Vorbereitung und Zustellung der Dossiers an die Gemeinde

Nachdem die RUBD einen Genehmigungsentscheid gefällt hat, kann sie, falls nötig, das BRPA beauftragen, kleinere oder formale Korrekturen direkt in den betroffenen Dokumenten und in sämtlichen fünf Exemplaren anzubringen.

Anschliessend werden drei Dossiers zusammen mit dem Genehmigungsentscheid sowie den Gutachten des BRPA und der angehörten Ämter und Organe der Gemeinde zugestellt. Das BRPA behält zwei Exemplare zurück.

Der Entscheid wird auch denjenigen Grundeigentümern übermittelt, welche vom rechtlichen Gehör Gebrauch gemacht haben (Punkt 11).

Mögliche Folgen

Beschwerden

Innerhalb einer Frist von 30 Tagen nach Veröffentlichung des Genehmigungsentscheids im Amtsblatt können betroffene Personen oder die Gemeinde Beschwerde gegen den Genehmigungsentscheid der RUBD beim Kantonsgericht einreichen.

Der Entscheid des Kantonsgerichts ist noch beim Bundesgericht anfechtbar.

Anpassung der OP an die Genehmigungsbedingungen

Sollte die RUBD bei der Genehmigung der Gesamtrevision oder anlässlich einer Änderung der OP Auflagen festgelegt haben, so muss die Gemeinde ihr Dossier zur OP gemäss den geforderten Änderungen und in der von der RUBD vorgegebenen Frist anpassen.

Genehmigungswerk des Gemeinderichtplans und des Erschliessungsprogramms (GemRP) (Art. 77 ff. RPBG i.V.m. Art. 30, 31, 35 und 36 RPBR)



Genehmigungsweg einer Genehmigung des ZNP und des GBR (Art. 77 und 83 ff. RPBG i.V.m. Art. 30 und 32 ff. RPBR)



D. Detailbebauungsplan

1. Einleitung

Dieser Teil der Empfehlungen betreffend den Detailbebauungsplan (DBP) richtet sich nicht nur an die Raumplanungsfachleute und kommunalen Behörden, sondern auch an alle Personen, die befähigt sind, DBP-Dossiers einzureichen. Die Verweise auf den Teil «Ortsplanung» wurden nach Möglichkeit zugunsten von mehr Lesefreundlichkeit gestrichen. Wiederholungen sind somit nicht auszuschliessen.

Der DBP wurde in der Vergangenheit oft benutzt, um die Erschliessung und die Parzellierung zu regeln, doch kann der DBP für die für die Ortsplanung zuständige Behörde auch ein Instrument zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und zur effizienten Verwaltung des öffentlichen Raumes sein. Es lohnt sich, diesen Aspekt in die Überlegungen einzubeziehen.

Die Empfehlungen betreffend den DBP umfassen folgende Kapitel:

- > Allgemeines;
- > Erläuternder Bericht zum DBP;
- > DBP-Pläne;
- > DBP-Reglement.

Jedes dieser Kapitel behandelt die Fragen, die bei der Ausarbeitung der DBP-Dossiers am häufigsten auftreten.

2. Allgemeines

Ziel und Zweck

Der DBP ist ein Planungsinstrument, das für den festgelegten Perimeter einer kommunalen Bauzone besondere Vorschriften des öffentlichen Raumplanungs- und Baurechts enthält. Der DBP legt in detaillierter und/oder ergänzender Weise die Rechte und Pflichten der Grundeigentümerschaft sowie der Behörden fest.

Er bezweckt eine städtebaulich und architektonisch gute Lösung, die Planung gemeinsamer Anlagen und Erschliessungen sowie die Sicherung einer guten Einordnung der Anlagen und Bauten in deren Umgebung. Ausserdem ermöglicht der DBP, die Bauten und Anlagen zeitlich gestaffelt zu koordinieren und so die gewünschte städtebauliche Lösung zu verwirklichen.

Ein DBP muss grundsätzlich die Bauzone betreffen. Er kann sowohl in einer städtischen als auch in einer ländlichen Umgebung und für jede Nutzungsart nötig sein, wenn eine Lösung für ein oder mehrere Probleme gefunden werden muss, die weder im ZNP noch im GBR noch im Rahmen des Baubewilligungsgesuchs gelöst werden können (Art. 62 bis 68 RPBG).

Was ist ein DBP?

Wo muss ein DBP definiert werden?

Der DBP präzisiert die Bestimmungen des ZNP und des GBR.

Wann muss ein DBP erstellt werden?

«Detailbebauungsplan (DBP)» bezeichnet alle Sondernutzungsplanungen. Diese Bezeichnung wird heute auch für die früher als Quartierplan, Parzellierungsplan, Sanierungsplan oder Spezialplan bezeichnete Planungen verwendet. Die bestehenden Planungen behalten jedoch die Bezeichnung, die sie bei der Genehmigung hatten.

Der DBP unterscheidet sich von der Detailerschliessungsbewilligung (früher DEB genannt), für die das ordentliche Baubewilligungsverfahren zur Anwendung gelangt.

Es gibt zwei Arten von DBP: den obligatorischen DBP (obligatorisch Kraft RPBG und/oder Gemeindebeschluss) und den freiwilligen DBP, die auf Veranlassung der Grundeigentümerschaft oder der Gemeinde erstellt werden.

Obligatorischer DBP

Obligatorisch sind namentlich die DBP, die im Zonennutzungsplan (ZNP) bezeichnet sind und für die im GBR spezifische Bestimmungen festgehalten sowie für den bestimmten Perimeter zu erreichenden Ziele festgelegt sind.

Auszug des ZNP mit DBP-Perimetern



- | | | | |
|--|---|--|----------------------------------|
| | Perimeter für obligatorischen Detailbebauungsplan «Les Echervettes» | | Arbeitszone 3 |
| | Altstadtzone | | Zone von allgemeinem Interesse 1 |
| | Dorfzone | | Zone von allgemeinem Interesse 2 |
| | Wohnzone niederer Dichte | | Freihaltezone |
| | Wohnzone mittlerer Dichte | | Militärzone |
| | Mischzone 1: Wohnen-Arbeiten (mittlerer Dichte) | | Bereich SBB+TPF |
| | Mischzone 2: Wohnen-Arbeiten (niederer Dichte) | | Landwirtschaftszone |
| | Mischzone 3: Wohnen-Arbeiten (mittlerer Dichte) | | Wald |
| | Arbeitszone 1 | | Schutzzone |
| | Arbeitszone 2 | | Schutzzone «la Fille-Dieu» |

Im ZNP festgelegtem DBP-Perimeter «Matte» gelten folgende Anforderungen des GBR:

1. Charakter und Nutzung:

Diese Zone ist für Einrichtungen und Nutzungen im Zusammenhang mit Erholung, Freizeit und sportlichen Aktivitäten im Freien bestimmt. Sie untersteht einem obligatorischen DBP.

2. Zielsetzungen und Inhalte des DBP:

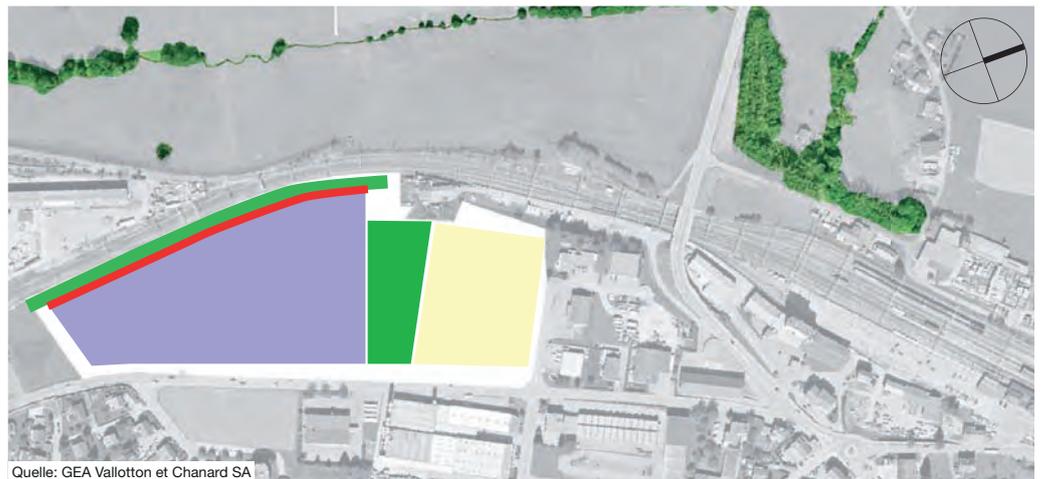
- > Gestaltungsgrundsätze: Innerhalb des DBP-Perimeters muss eine effiziente Bodennutzung für folgende Aktivitäten gewährleistet sein: Sport, Freizeitaktivitäten, Gemeinschaftseinrichtungen wie Sanitäranlagen, eine Buvette, Tagungsräume sind vorgesehen.
- > Erschliessung: Die Detailerschliessung und Parkmöglichkeiten sowie Notzufahrten, sichere Fuss- und Radwege mit Verbindung an bestehende Wege müssen organisiert werden.
- > Aussenraum- und Umgebungsgestaltung: Die Eingliederung muss die Nähe zwischen der natürlichen und bebauten Zone respektieren und verbessern (in der Nähe Wohnzone schwacher Dichte). Die Lärm- und Lichtauswirkungen müssen begrenzt werden.

3. Lärmempfindlichkeitsstufe:

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Auch bei der Schaffung einer neuen Mischzone muss zwingend ein DBP erstellt werden. Das GBR legt den minimalen Industrie- und Gewerbeanteil in Prozenten fest. Ein DBP für eine neue Mischzone muss namentlich die räumliche Verteilung der verschiedenen Nutzungen festlegen und gegebenenfalls eine gestaffelte Verwirklichung ermöglichen (Art. 52 RPBG).

Erläuterndes Schema innerhalb des DPP-Perimeters für die Verteilung der Nutzungen in der Mischzone



Quelle: GEA Vallotton et Chanard SA

- | | | |
|--|--|--|
| Arbeitssektoren | Grüngürtel | Natürliche Lärmschutzmassnahmen (Erdhügel) |
| Wohngebiet | | Bauliche Lärmschutzmassnahmen |

Ein DBP ist zudem erforderlich für Bauten und Anlagen mit wesentlichen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung, Umwelt und Kulturgüter (vgl. Aufzählung in Art. 28 Abs. 1 RPBR).

Ausserdem kann die Erstellung eines Detailbebauungsplans verlangt werden, wenn im Rahmen des Baugesuchverfahrens die Konflikte, die sich in Anbetracht der örtlichen Verhältnisse aus der Anwendung der Spezialgesetzgebung ergeben, nicht durch das Gemeindebaureglement gelöst werden können (Art. 28 Abs. 2 RPBR).

Freiwilliger DBP

Ein freiwilliger DBP wird auf Veranlassung der Grundeigentümerschaft und mit dem Ziel erstellt, ein Projekt nach dem Willen der Grundeigentümerschaft zu verwirklichen. Falls die Gemeinde auf den Vorschlag eingeht, legt die Gemeinde zu Beginn der Studie Rahmenbedingungen fest. Dadurch können die Interessen der Gemeinde im Bereich der Raumplanung gewahrt und die Übereinstimmung mit der bestehenden Planung sichergestellt werden (Art. 63 Abs. 3 RPBG).

In gewissen Situationen ist es nicht zweckmässig, einen DBP zu verlangen oder zu erstellen, etwa wenn:

- > es möglich ist, «Spezialvorschriften», die den Vorgaben der Raumplanung und der Spezialgesetzgebung entsprechen, im GBR und/oder ZNP festzulegen;
- > es lediglich darum geht, den Bau der Erschliessungsanlagen im Sektor sicherzustellen;
- > das oder die zu lösenden Probleme im Rahmen des Baubewilligungsgesuchs behandelt werden können;
- > die unterschiedlichen Standpunkte der Grundeigentümerinnen und -eigentümer sind bekannt, es ist schwierig diese zu vereinbaren und eine Blockade droht hervorzurufen zu werden;
- > ein Sektor zu klein ist und die Studie bzw. das Verfahren somit unverhältnismässig wäre.

2.1. Beteiligte Parteien

Gemeinde und Grundeigentümerschaft

Ein DBP kann auf Veranlassung der Gemeinde oder der Grundeigentümerschaft ausgearbeitet werden.

Wird ein DBP auf Veranlassung der Grundeigentümerschaft ausgearbeitet, so muss die Mehrheit der Eigentümerschaft damit einverstanden sein, der zugleich mehr als die Hälfte der Perimeterfläche gehört; die Gemeinde ist an die Vorschläge der Grundeigentümerschaft nicht gebunden.

Für DBP, die auf Veranlassung der Grundeigentümerschaft ausgearbeitet werden, legt die Gemeinde zu Beginn der Planungsarbeiten die Rahmenbedingungen und Ziele des DBP fest.

Verfasser des DBP

Zur Einreichung von DBP sind Personen berechtigt, die in den Registern der Raumplaner, Architekten und Ingenieure A oder B des REG (Stiftung der Schweizerischen Register der Fachleute in den Bereichen des Ingenieurwesens, der Architekten und der Umwelt) eingetragen sind (Art. 8 Abs. 1 RPBG und 5 Abs. 2 RPBR).

Weitere Auftragnehmer

Je nach behandelten Themen können Fachpersonen in den Bereichen Umwelt (Lärm, Luft, Verschmutzung, Verkehr, Geologie usw.) und Umgebungsgestaltung beauftragt werden, bei der Ausarbeitung des DBP mitzuarbeiten.

Begutachtende Amtsstellen und Organe

Das Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) stellt die Koordination der Prüfung der Dossiers durch die staatlichen Dienststellen und die anderen betroffenen Organe sicher.

Die spezialisierten Dienststellen wie das AfU, das MobA, die verschiedenen Sektionen des TBA sowie die betroffenen staatlichen Kommissionen werden im Rahmen der Vor- und der Schlussprüfung des DBP angehört.

In Abhängigkeit von den spezifischen Eigenheiten des Dossiers werden weitere Dienststellen und Organe angehört: SBB, TPF, Betreiber von Elektrizitäts-, Gas-, Telefon- und anderen Leitungen, Dienststellen des Bundes wie das ASTRA, das VBS, das BAFU.

Die für die Regionalplanung zuständigen Instanzen wie die Agglomeration Freiburg (AGGLO), der Gemeindeverbund MOBUL (Bulle, Morlon, Le Pâquier, Riaz und Vuadens) oder der COREB können für die Prüfung der Einhaltung des Regionalrichtplans durch die sie betreffende DBP herangezogen werden.

Ab Beginn der Studien steht das BRPA der Gemeinde, der Grundeigentümerschaft und den beauftragten Büros für Informationen oder die Abhaltung von Sitzungen zur Verfügung. Unter Umständen kann es auch sinnvoll sein, vorgängig für ein spezifisches Problem mit der einen oder anderen spezialisierten Dienststelle Kontakt aufzunehmen.

2.2. Verfahren

Gutachten der Gemeinde

Das Vorprüfungsdossier für einen DBP wird bei der Gemeinde eingereicht, die das Dossier gestützt auf die kommunalen Vorschriften, Ziele und Rahmenbedingungen prüft. Der Gemeinderat kann die Stellungnahme der kommunalen Raumplanungskommission einholen. Zusammen mit ihrem Gutachten übermittelt die Gemeinde das Dossier daraufhin dem BRPA.

Vorprüfung durch den Staat

Ziel ist, für die Schlussprüfung ein Dossier erstellen zu können, das vollständig ist und allen Anforderungen für die öffentliche Auflage entspricht.

Zu diesem Zweck holt das BRPA die Stellungnahmen der betroffenen Dienststellen und Organe ein, fasst ein Gesamtgutachten und leitet es der Gemeinde weiter.

In der Regel wird das Dossier angepasst und ergänzt, um es dann öffentlich aufzulegen. Das BRPA und die verschiedenen betroffenen Dienststellen und Organe stehen für eine Analyse des DBP-Dossiers, das aufgrund der Bemerkungen und Bedingungen der Vorprüfung vervollständigt wurde, zur Verfügung.

Fortsetzung des Verfahrens

Für DBP ist dasselbe Verfahren anwendbar wie für ZNP und GBR (Art. 83 ff. RPBG), wobei folgende Eigenheiten gelten.

Wer begutachtet die DBP?

Anpassung des Dossiers

Schema des Detailbauungsplans-spezifischen Verfahrens (Art. 77 und 83 ff. RPBG und Art. 30, 32 ff. RPBR)



Anhörung der Eigentümerschaft

Will die Gemeinde einen DBP ändern oder aufheben, so hört sie vorgängig die betroffene Grundeigentümerschaft an.

Verweigerung einer öffentlichen Auflage

Will die Gemeinde die öffentliche Auflage eines DBP, der auf Veranlassung der Grundeigentümerschaft ausgearbeitet worden ist, verweigern, so muss sie einen begründeten Entscheid fällen und diesen den Gesuchstellern unter Angabe der Rechtsmittel und Fristen kommunizieren.

Weigerung, einen DBP anzunehmen

Will die Gemeinde die Annahme eines DBP, welcher auf Initiative von Grundeigentümern erstellt wurde, verweigern, so muss sie einen begründeten Entscheid fällen und diesen den Gesuchstellern und allfälligen Einsprechern unter Angabe der Rechtsmittel und Fristen kommunizieren.

Veröffentlichung der Verfügungen

Genehmigungs- und Änderungsentscheide zum DBP werden nicht veröffentlicht, ausser wenn dem DBP ein UVB beigefügt ist. In einem solchen Fall wird die Veröffentlichung der UVP mit dem Genehmigungsentscheid der RUBD koordiniert.

Schlussprüfung und Genehmigung des DBP

Das BRPA holt erneut die Stellungnahmen der betroffenen Dienststellen und Organe ein und verfasst ein Gesamtgutachten zu Handen der RUBD. Nach Abwägung der Interessen genehmigt die Direktion den DBP oder verweigert die Genehmigung.

Gebühren

Die Verfahrenskosten (Gebühren der konsultierten Stellen und Gebühren der RUBD) werden der Gemeinde in Rechnung gestellt.

Eine allfällige Beteiligung der Eigentümerschaft an den Planungs- und Genehmigungskosten muss in einem spezifischen Gemeindereglement vorgesehen sein (Art. 67 Abs. 4 RPBG).

2.3. Besonderheiten

Positive Vorwirkung der Pläne

Bei Baubewilligungsgesuchen im Perimeter eines DBP kann eine positive Vorwirkung der Pläne in Betracht gezogen werden (Art. 91 Abs. 2 RPBG). Bedingung ist allerdings, dass der DBP von der Gemeinde genehmigt wurde, dass keine Einsprache/Beschwerde hängig ist, die die Konformität des Gesuchs zum DBP in Frage stellen könnte, und dass die Genehmigung des DBP durch die RUBD wahrscheinlich ist. Des Weiteren kann das BRPA seine Zustimmung nur dann geben, wenn sämtliche Bedingungen aus der Vorprüfung erfüllt sind.

Hingegen gibt es keine Vorwirkung einer Planung für eine andere Planung. Das heisst ein DBP, der an eine OP-Änderung oder -Revision gebunden ist, kann nicht genehmigt werden, bevor die OP-Änderung oder -Revision genehmigt wurde.

Änderung eines DBP während des Verfahrens

Wird ein DBP während des Verfahrens geändert, so muss ein neues Auflageverfahren durchgeführt werden (Art. 89 Abs. 1 RPBG).

2.4. Koordination der Verfahren

Als Genehmigungsbehörde sorgt die RUBD in der Planungsphase für die Verfahrenskoordination (Art. 25a RPG und 1 RPBR). Mehr dazu im «Bauhandbuch» (Allgemeiner Teil, IV. Verfahren, Ziff. 7, Bst. C).

Koordination DBP/OP

Muss ein DBP aufgrund des OP erstellt werden, so ist im Allgemeinen die Genehmigung des OP und somit die Bestätigung der obligatorischen DBP-Erstellung abzuwarten, bevor mit der Ausarbeitung des DBP begonnen wird. In dringenden Fällen kann ein DBP auf eigenes Risiko gleichzeitig mit der OP erstellt werden. Die RUBD kann ihren Entscheid betreffend den DBP frühestens gleichzeitig mit der Genehmigung der OP fällen.

Koordination DBP/Bauprojekt

Ohne Anwendung der positiven Vorwirkung der Pläne und Reglemente kann die Baubewilligungsbehörde ein Bauprojekt in einem DBP-Perimeter frühestens gleichzeitig mit der Genehmigung des DBP bewilligen.

Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die ein Baubewilligungsgesuch vor Inkrafttreten des DBP einreichen, handeln auf eigenes Risiko.

2.5. Anwendung der Vorschriften aus RPBG, RPBR und GBR im DBP

Der DBP ergänzt und verfeinert die im ZNP und GBR vorgesehene ortsplanerische Grundordnung, namentlich die Ziffern und die Verteilung der Dichte sowie die Nutzungen. Er kann auch Regeln zu den Realisierungsetappen festlegen.

Ziffern und Berechnungsmodalitäten

Der DBP präzisiert die Verteilung der Dichte durch differenzierte Ziffern sowie die Berechnungsmodalitäten entweder global für den gesamten Perimeter, sektorenweise oder für jede Parzelle. Es sind auch andere spezifische Modalitäten denkbar, sofern diese mit der IVHB und dem RPBR vereinbar sind.

Anmerkung bezüglich der Ziffern

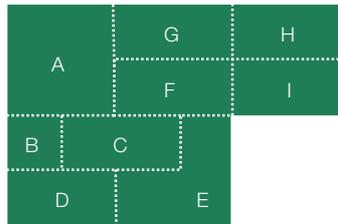
1. Die für eine Zone festgelegte Ziffer kann nicht geändert werden (eine Ausnahme bilden die Fälle, in denen das GBR die Möglichkeit einer solchen Änderung ausdrücklich vorsieht).
2. Es ist nicht gestattet, Ziffern zwischen unterschiedlichen Bauzonen innerhalb des DBP-Perimeters umzuverteilen.
3. Wird die Ziffer, die laut GBR für eine Zone gilt, explizit im DBP-Reglement genannt, so ist diese endgültig und unabhängig vom GBR für den DBP anwendbar. Das heisst, bei einer Änderung der Ziffern im GBR wird die Ziffer im DBP nicht automatisch angepasst.
4. Wenn im DBP-Reglement hingegen lediglich auf den entsprechenden Artikel des GBR verwiesen wird, ohne die anwendbare Ziffer ausdrücklich zu nennen, so gilt stets die aktuelle Ziffer des GBR, auch wenn letzteres geändert wird.
5. Bei DBP für neue Mischzonen muss der minimale Industrie- und Gewerbeanteil in Prozenten (Geschossflächen für die verschiedenen Tätigkeiten) für den gesamten Sektor festgelegt werden.

Schema der Berechnungen und Zuteilungen der Geschossflächen



Zuteilung aller Geschossflächen

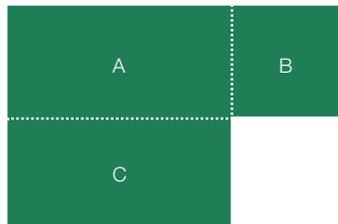
aGSF	18'000 m ²
GFZ	0.6
GF	10'800 m ²



Parzellenberechnungen

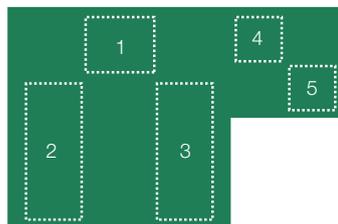
A	
B	
C	
Total	10'800 m ²

Das Berechnungsblatt wird durch die Gemeinde kontrolliert



Sektorielle Zuteilung

A	3'000 m ²
B	5'000 m ²
C	2'800 m ²
Total	10'800 m ²



Bebauungslinien/Baufelder

1	1'800 m ²
2	4'000 m ²
3	4'000 m ²
4	1'000 m ²
5	1'000 m ²
Total	10'800 m ²

- Der Bonus auf die Geschossflächenziffer für energieeffiziente Gebäude nach Artikel 80 Abs. 6 RPBR kann erst im Rahmen eines konkreten Baubewilligungsgesuchs bei der Berechnung der Geschossflächen (GF) oder der anrechenbaren Bruttogeschossflächen (aBGF) berücksichtigt werden. Für die Berechnung der GF oder aBGF eines DBP darf der Bonus hingegen nicht angewendet werden.
- Der Bonus auf die Geschossflächenziffer für unterirdische Parkplätze, der in gewissen GBR vorgesehen ist, wird bei der Berechnung der Geschossflächen (GF) oder der anrechenbaren Bruttogeschossflächen (aBGF) berücksichtigt, soweit der Bau von unterirdischen Parkplätzen nach DBP obligatorisch ist. Ansonsten kommt dieser Bonus erst im Rahmen eines konkreten Baubewilligungsgesuchs zur Anwendung.

Nutzung

Der DBP präzisiert die im GBR festgelegten Nutzungen, ohne neue hinzuzufügen. Auf der anderen Seite kann der DBP über präzise Bedingungen die Nutzungen einschränken oder verorten. Sieht das GBR mehrere Nutzungen vor, können auch jene unter ihnen verboten werden, die mit den Zielen des DBP nicht vereinbar sind. Die entsprechenden Überlegungen und Entscheide müssen im erläuternden Bericht dargelegt werden.

Beispiel für die Verortung der Nutzungen (Prinzip)



Quelle: GEA Vallotton et Chanard SA

- Bahnhof SBB (Indikativ/Hinweis)
- Eisenbahnlinien (Indikativ/Hinweis)
- Neue Qualifizierung der Industriestrasse (Begleitmassnahme)
- Gewerbeflächen
- Wohnflächen
- Arbeitsflächen (Handel und Dienstleistung)

Verortung der Nutzungen (Detail)



Quelle: GEA Vallotton et Chanard SA

- Arbeitssektoren (Handwerk und Dienstleistung)
- Arbeitssektoren (Wirtschaft und Handel)
- Grüngürtel
- Wohngebiet

Realisierungsetappen

Falls die Realisierungsetappen einen Einfluss auf die Prüfung der Baubewilligungsgesuche haben und/oder spezielle Einrichtungen vorgesehen werden müssen oder wenn eine grosse Fläche betroffen ist und die Gemeinde die Geschwindigkeit der Entwicklung kontrollieren will, werden im DBP Umsetzungsetappen festgelegt.

2.6. Abweichungen von den für die Zone geltenden Vorschriften

Der DBP kann von gewissen für die betreffende Zone geltenden Vorschriften abweichen (Art. 65 Abs. 2 RPBG), soweit das GBR die Möglichkeit von Abweichungen zu einer bestimmten Vorschrift nicht einschränkt oder ganz ausschliesst.

Arten der Abweichungen

Es kann sich um Abweichungen bezüglich Verteilung der Dichte, der Höhe, des Grenzabstands, des Gebäudeabstands oder der architektonischen Züge handeln. Die überwiegenden Interessen Dritter müssen in jedem Fall gewahrt sein. Abweichungen müssen im DBP-Reglement präzisiert und im erläuternden Bericht begründet werden.

Anzahl der Parkplätze

Die Parkierungsvorschriften müssen grundsätzlich dem GBR oder den einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) entsprechen. Weicht ein DBP davon ab, so muss dies im erläuternden Bericht begründet werden.

2.7. Vorschriften, von denen nicht abgewichen werden kann

Namentlich in folgenden Punkten sind keine Abweichungen möglich:

- > Pflicht, ein Vorprüfungsgesuch einzureichen, wenn dies im GBR vorgesehen ist;
- > Begriffe und Berechnungsmodalitäten, die in der IVHB festgelegt sind;
- > Gesamtdichte des DBP, ausser eine Abweichung davon wird bis zu einer bestimmten Grenze explizit im GBR erlaubt.

Die Spezialgesetzgebung (Strassen, Wälder, Gewässer) bleibt im Grundsatz vorbehalten. Daher wird empfohlen, mit der betreffenden Dienststelle Kontakt aufzunehmen.

2.8. Was ein DBP regeln muss

Umgebungsgestaltung/gemeinschaftlich genutzte Räume/Zugänglichkeit und Erschliessung

Das Reglement muss die obligatorischen Gemeinschaftseinrichtungen und den Zeitpunkt für ihre Verwirklichung festlegen.

So kann das Reglement namentlich die Einrichtung von gemeinsamen Parkierungsmöglichkeiten, gemeinsamen Schutzräumen, Werken zur Abwasserableitung oder den Anschluss an eine Fernheizung für zwingend erklären. Es kann beispielsweise auch eine spezielle Behandlung der öffentlichen Räume und die Einordnung des DBP in die bauliche und landschaftliche Umgebung verlangen.

Sind gewisse Arbeiten, Erschliessungen oder Massnahmen ausserhalb des DBP-Perimeters für die Verwirklichung des DBP erforderlich, so ist im erläuternden Bericht anzugeben, wann erstere realisiert werden müssen. Auf diese Weise kann die zuständige Behörde die Koordination sicherstellen. Beispiele für eine solche Vorbedingung wären: Zufahrten, deren Abmessungen angepasst werden müssen; Freiräume, die zu gewährleisten sind; oder ökologische Ausgleichsmassnahmen, die getroffen werden müssen.

2.9. Was nicht im DBP geregelt wird

Inhalt der Baubewilligungsgesuche

Der Inhalt der Baubewilligungsgesuche ist in den Richtlinien der RUBD festgelegt, nicht im DBP.

Inhalt der Dossiers zum Bewilligungsgesuch für die Feinerschliessung

Das Dossier zum Bewilligungsgesuch für die Feinerschliessung hat die Verwirklichung des im DBP festgelegten Konzepts zum Ziel, kann aber nicht Quelle von unabhängigen Raumplanungsmassnahmen sein.

Baubewilligungspflicht

Der DBP bzw. dessen Reglement kann Objekte, die laut kantonalem Recht baubewilligungspflichtig sind, nicht davon befreien. Umgekehrt kann das Reglement auch keine Objekte, die laut kantonalem Recht nicht der Bewilligungspflicht unterstehen, der Bewilligungspflicht unterstellen.

Umsetzung

Die Ziele des DBP, die im GBR definiert sind, werden in den Dokumenten, die Bestandteil des DBP-Dossiers sind, umgesetzt:

- > der erläuternde Bericht;
- > die Pläne;
- > das Reglement;
- > die fachspezifischen ergänzenden Studien und Berichte.

Diese Dokumente müssen aufeinander abgestimmt und gut verständlich sein.

Siehe «Erläuternder Bericht zum DBP»

Der erläuternde Bericht zum DBP gibt Auskunft über die zugrunde gelegten Raumordnungskonzepte und die raumplanerischen Massnahmen, die für die Erreichung der Entwicklungsziele für den betroffenen Perimeter umgesetzt werden sollen.

Siehe «DBP-Pläne»

Bei Bedarf sind in den ergänzenden Studien und Berichten die raumplanerischen Massnahmen aufgeführt, die nötig sind, damit der DBP dem einschlägigen Recht entspricht.

Siehe «DBP-Reglement»

Die DBP-Pläne verorten die für die Erreichung der DBP-Ziele erforderlichen städtebaulichen Massnahmen.

Das DBP-Reglement definiert die Bauvorschriften für den betroffenen Perimeter und legt dabei eindeutig den Geltungsbereich dieser Vorschriften im Verhältnis zu den Vorschriften des GBR fest. Bei Bedarf integriert es die raumplanerischen Massnahmen, die für die Umsetzung und Einhaltung der einschlägigen Spezialgesetzgebung notwendig sind.

Nachführung/Änderung

Koordination DBP/OP

Die Nachführung, Änderung oder Aufhebung eines DBP kann Änderungen des OP zur Folge haben. Umgekehrt kann sich die Anpassung des OP auf den DBP auswirken. In allen Fällen muss die Gemeinde die verschiedenen Szenarien analysieren. Die Gemeinde kann sich an das BRPA wenden, wenn sie hierzu Fragen hat.

Bei jeder OP-Gesamtrevision muss die Gemeinde zwingend die Zweckmässigkeit prüfen, die bestehenden DBP beizubehalten, anzupassen oder aufzuheben.

Änderung des DBP

Bei der Änderung eines DBP prüft die Gemeinde die Notwendigkeit, für den betroffenen Sektor Anpassungen am GBR oder ZNP anzubringen.

Aufhebung des DBP

Bei der Aufhebung eines DBP muss die Gemeinde die Folgen dieser Aufhebung analysieren – einerseits für die bestehenden Bauten und andererseits für die Vorschriften, die für Neu- und Umbauten im betroffenen Sektor gelten.

Die Gemeinde muss darüber hinaus die Notwendigkeit prüfen, das GBR durch das Übernehmen bestimmter Bauvorschriften aus dem DBP-Reglement zu ergänzen oder den ZNP für den betroffenen Sektor anzupassen (z. B.: Streichen des DBP-Perimeters aus dem ZNP).

Wird die Aufhebung eines DBP im Rahmen einer OP-Änderung oder -Revision genehmigt, so muss die Aufhebung des DBP in die Verfügung zum OP und in der ABI.

3. Erläuternder Bericht

—

Ziel und Zweck

Der erläuternde Bericht zum DBP muss aufzeigen, dass das städtebauliche Konzept mit den Grundsätzen der Raumplanung vereinbar ist. Er erläutert das Vorgehen für die Planung auf der Grundlage der für einen eindeutig abgegrenzten Sektor des Gemeindegebiets definierten Ziele sowie das räumliche Konzept mit Blick auf die Umweltschutzvorgaben und die einschlägige Spezialgesetzgebung.

Er ist ein wichtiger Bestandteil des DBP-Dossiers, der für alle Personen hilfreich ist, die bei der Vor- und Schlussprüfung an den Studien beteiligt sind, sowie für die Architekten und Ingenieure, die für die Verwirklichung der Einrichtungen und Bauten zuständig sind.

Der erläuternde Bericht liegt dem DBP-Dossier bei, das Gegenstand des Verfahrens nach den Artikeln 77 und 83 ff. RPBG ist. Er ist nicht verbindlich und somit Dritten gegenüber nicht wirksam. Hingegen gibt er Auskunft über den Ablauf des Verfahrens.

Vorgehen

Der DBP-Verfasser erstellt den erläuternden Bericht gleichzeitig mit den anderen Dokumenten, die Bestandteil des DBP-Dossiers sind.

Bei freiwilligen DBP muss im erläuternden Bericht das Hauptgewicht auf die Begründung des DBP-Perimeters und des städtebaulichen Konzepts im Vergleich zu den von der Gemeinde festgelegten Rahmenbedingungen gelegt werden.

3.1. Rechtlicher Rahmen/Grundlagen

Als Grundlage für die Überlegungen und die Ausarbeitung des DBP sind verschiedene Grundlagen und Dokumente heranzuziehen. Es sind dies:

- > die verschiedenen Dokumente des Ortsplans (OP): ZNP, GBR (behandelt den DBP und die allfälligen Schutz- und Integrationsmassnahmen) sowie das Richtplandossier;
- > die übergeordneten Planungen wie die interkommunalen und/oder regionalen Richtpläne sowie der kantonale Richtplan;
- > die Spezialgesetzgebung auf eidgenössischer und kantonaler Ebene (Kulturgüterschutz, Umweltschutz, Gewässer, Wald, Boden usw.);
- > die Eigenheiten des Sektors.

3.2. Städtebauliche Überlegungen und Rechtfertigung des DBP

Der erläuternde Bericht begründet das Vorgehen, beschreibt die verschiedenen Analyseetappen und präzisiert die Massnahmen, die für die Erreichung der DBP-Ziele getroffen werden müssen.

Ausgangslage

Der erläuternde Bericht muss die Grundlagen bestimmen und analysieren, die in der Studie für den DBP zu berücksichtigen sind.

Er muss des Weiteren den DBP-Perimeter auf eindeutige Weise definieren.

Ziel und Zweck

Auf der Grundlage der Ziele und des Zweckes des DBP, die im GBR definiert sind, oder der Rahmenbedingungen, die von der Gemeinde definiert wurden, werden im erläuternden Bericht die Überlegungen dargelegt, die zur Wahl des städtebaulichen Konzepts geführt haben.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept setzt die Ziele und allfälligen Rahmenbedingungen räumlich um. Grundlage muss eine umfassende und qualitativ ausgerichtete Überlegung sein, die es erlaubt, die Entwicklung eines Sektors genauer zu steuern, als es alleine mit den Regeln des OP möglich wäre.

Ziel des städtebaulichen Konzepts ist eine räumliche Ordnung, die eine hohe Lebensqualität erlaubt. Das städtebauliche Konzept muss auch die Eigenheiten des Sektors (Topografie, Siedlungs- und/oder Landschaftsraum) berücksichtigen, indem es die sich daraus ergebenden und einzuhaltenden Kriterien bezeichnet. Es geht mit anderen Worten darum, den Eigenheiten des Sektors Rechnung zu tragen, in dem bereits in den ersten Planungsphasen eine Interessenabwägung vorgenommen wird.

Die städtebaulichen Lösungen sind vielfältig. Diese Analyse soll aufzeigen, welche der möglichen städtebaulichen Lösungen die beste ist, um die festgelegten Ziele zu erreichen. Es ist nicht immer einfach, das städtebauliche Konzept verständlich zu formulieren. Bilder (bestehende, geplante oder gar utopische Beispiele) in Form von Skizzen, Fotos oder Modellen sind oft nützlich und empfehlenswert.

Das städtebauliche Konzept kann innerhalb des DBP-Perimeters Sektoren oder Untersektoren vorsehen.

Bei DBP mit wesentlichen Umweltauswirkungen müssen auch die Massnahmen erläutert und begründet werden, die ausserhalb des DBP-Perimeters zu treffen sind.

3.3. Übereinstimmung des DBP mit den übergeordneten Instrumenten und rechtlichen Grundlagen

Der erläuternde Bericht gibt Auskunft über die Übereinstimmung der DBP-Studie mit dem OP (einschliesslich Richtplandossier), den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, den regionalen Richtplänen, dem kantonalen Richtplan und der Spezialgesetzgebung.

Gegebenenfalls begründet der Bericht die Bestimmungen, die von den für die betreffende Zone geltenden Vorschriften abweichen. Zur Erinnerung: Solche Abweichungen sind

möglich für die Verteilung der Nutzungsdichte, den Standort, die Masse der Bauten und ihre architektonische Erscheinung sowie für die Anzahl der Parkplätze (Art. 65 Abs. 2 RPBG).

Im Übrigen ist mit spezifischen Studien (betreffend Verkehr, Lärm, Naturgefahren wie Erdbeben oder Hochwasser usw.) aufzuzeigen, dass die Spezialgesetzgebung, die die allenfalls zu treffenden Massnahmen bestimmt, eingehalten wird.

3.4. Begründung der vorgesehenen Massnahmen

Der erläuternde Bericht muss mindestens die Auswirkungen des Projekts innerhalb und ausserhalb des Perimeters des DBP und die Umsetzungsmodalitäten zur Begrenzung und/oder Lenkung dieser Auswirkungen beschreiben. Dabei sind namentlich folgende Aspekte zu behandeln:

- > Raumgestaltung;
- > Verkehr und Mobilität;
- > Erschliessung;
- > Umwelt;
- > Kulturgüter und Einordnung in die Umgebung;
- > Natur und Landschaft.

Raumgestaltung

Hierbei geht es um die Organisation, Anordnung, Materialisierung, Nutzung und hierarchische Gliederung der Bauten und der offenen Räume. Im erläuternden Bericht sind zudem die Organisation und Abgrenzung der Aussenräume (gemeinschaftlich und privat genutzte) sowie geplante Landschaftsgestaltung und Naturelemente zu begründen.

Verkehr und Mobilität

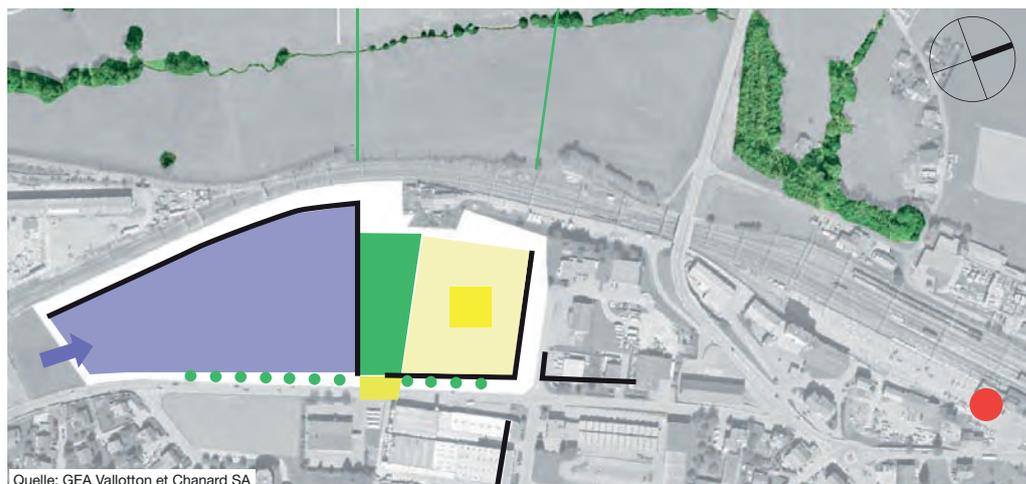
Der erläuternde Bericht führt im Detail die Auswirkungen des DBP auf das Verkehrsnetz auf. Neben der Parkierung und dem Verkehrskonzept behandelt der Bericht den vom DBP erzeugten Verkehr und die allenfalls nötigen Anpassungen am Verkehrsnetz (Strassen-, Langsamverkehrsnetz). Es muss insbesondere geprüft werden, ob die Kapazitäten der Knoten und deren Zufahrten genügen. Im erläuternden Bericht ist ausserdem aufzuzeigen, dass der DBP die Erschliessungsanforderungen des kantonalen Verkehrsplans (KVP, Beschluss B 2.6.3) für den motorisierten Individualverkehr und den öffentlichen Verkehr erfüllt.

Für die Erstellung des DBP ist oft eine Verkehrsstudie nötig. Je nach Bedeutung des DBP und/oder der Eigenheiten des Sektors kann der Beizug eines spezialisierten Verkehrsbüros unerlässlich sein.

Aufgrund der Studien können namentlich die Massnahmen bestimmt werden, die zur Lenkung der Verkehrsbelastung, der Parkierung und für die Luftreinhaltung getroffen werden müssen. Die Studien müssen auch auf den Langsamverkehr eingehen – sowohl auf der Ebene der Verbindungen als auch auf der Ebene des Zugangs für die Fussgängerinnen und Fussgänger bzw. Zweiradfahrerinnen und -fahrer. Die Verkehrsstudie dient zudem dazu, die Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs zu analysieren und zu prüfen, ob das Strassennetz angesichts des erzeugten Verkehrs adäquat ist.

Die Ergebnisse der Verkehrsstudie liefern die Grundlage für die umweltspezifischen Studien (Luft, Lärm usw.). Das MobA ist zuständig für die Beurteilung der Verkehrsstudienergebnisse und steht bei Fragen zu diesem Thema zur Verfügung.

Siedlungskonzept



Quelle: GEA Vallotton et Chanard SA

- Bahnhof SBB (Indikativ/Hinweis)
- Bebauungslinien (bestehende und zukünftige)
- Arbeitssektoren (Wirtschaft und Handel, Handwerk und Dienstleistung)
- Erweiterung der charakteristischen, bestehenden industriellen Textur
- Quartierpark (angrenzend an Landschaftspark) zwischen der rechten und östlichen Seite der Industriestrasse
- Wohngebiet
- Landschaftspark
- Visuelle Orientierung Richtung Billens
- Langsamverkehr

Erschliessung

Im Bereich der Erschliessung gibt der erläuternde Bericht Auskunft über die technischen Infrastrukturen für die Wasser- und Energieversorgung, die Abwasserbeseitigung gemäss GEP und die Grundsätze für die Abfallsammlung ein.

Im erläuternden Bericht muss insbesondere festgehalten werden, wann diese Anlagen gebaut werden und ob der Gesuchsteller oder die Gemeinde für die Realisierung zuständig ist.

Mobilitätskonzept



Quelle: GEA Vallotton et Chanard SA

- Bahnhof SBB (Indikativ / Hinweis)
- Eisenbahnlinien (Indikativ / Hinweis)
- Industriestrasse (RC) (Indikativ / Hinweis)
- Bushaltestelle TPF (Indikativ / Hinweis)
- Bestehender Kreisell (Indikativ / Hinweis)
- Geplanter Kreisell Industrie / Pierre-de-Savoie
- Kreuzung Industriestrasse / «Des Echervettes»-Strasse
- Geplante Verbindungsstrasse für leichte und schwere Fahrzeuge
- Langsamverkehrsstrecke Richtung Bahnhof SBB
- Durchlässiges Langsamverkehrsnetz
- Landschaftspark

Umwelt

Der erläuternde Bericht informiert über die bestehenden umweltbedingten Belastungen und die Auswirkungen des Projekts auf die Umwelt.

Er bezeichnet die spezifischen Studien, die allenfalls erforderlichen Ausgleichsmassnahmen und die Umweltschutzmassnahmen, die im DBP getroffen werden müssen. Neben den bereits erwähnten Verkehrsstudien gehören folgende Studien zu denjenigen, die besonders häufig für die Ausarbeitung des DBP durchgeführt werden müssen:

- > Studien zu Naturgefahren (Erdrutsche, Überschwemmungen, Lawinen, Erdbeben), aus denen namentlich die Massnahmen abgeleitet werden, die für den Schutz von Personen und Sachwerten nötig sind;
- > Studien in den Bereichen Luftreinhaltung, Bodenschutz, Abwasserbeseitigung, Waldschutz, Schutz vor Störfällen usw.;
- > Lärmstudien, aus denen namentlich die Massnahmen abgeleitet werden, die allenfalls für den Lärmschutz nötig sind. Diese Studien müssen nicht nur die vom Verkehr erzeugten Lärmimmissionen analysieren, denen der DBP ausgesetzt ist, sondern auch den Lärm, der vom DBP erzeugt wird (Verkehr, Tätigkeiten) und die umliegenden Sektoren beeinträchtigen könnte. Folgt aus der Studie welche dem Vorprüfungsossier beigelegt ist, dass mehrere Lärmschutzmassnahmen möglich sind, so darf nicht bloss eine Liste der möglichen Massnahmen präsentiert werden. Der Projektverfasser muss vielmehr eine Wahl treffen und diese begründen.

Der Sonderfall der Strassenabschnitte, die laut LSV saniert werden müssen, muss zusammen mit dem dafür zuständigen Amt behandelt werden.

Beispiel für die Bestimmung eines Sektors, in dem Lärmschutzmassnahmen notwendig sind



Umweltverträglichkeitsprüfung und Kurzbericht zur Umweltverträglichkeit

Eine allfällige Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) definiert die Massnahmen, die im Bereich des Umweltschutzes getroffen werden müssen, und folgt dem Verfahren nach dem USG und den UVPV und UVPVV. Für die Validierung des Pflichtenhefts eines UVB, welcher gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage des DBP zur Mitwirkung aufgelegt werden muss, ist das AfU zuständig.

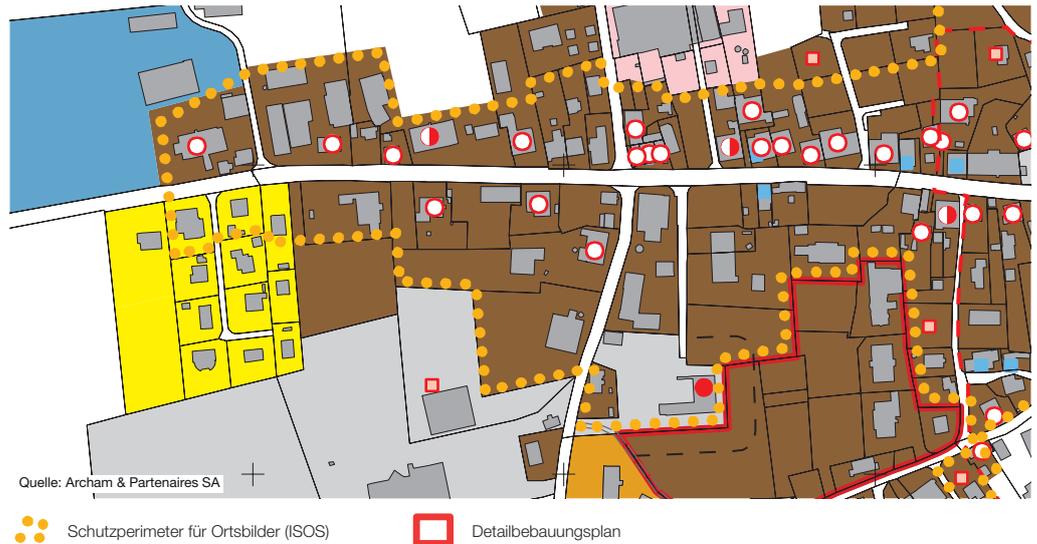
Ein allfälliger KUVB definiert die Massnahmen, die im Bereich des Umweltschutzes getroffen werden müssen, und wird dem erläuternden Bericht zum DBP beigelegt.

Kulturgüter und Einordnung in die Umgebung

Der erläuternde Bericht analysiert die Umgebung und die allenfalls bestehenden kulturellen und natürlichen Werte (geschützte oder schützenswerte Objekte, im ISOS eingetragene Ortsbilder, historische Wege usw.) und begründet die Massnahmen, die für den Erhalt und die Inwertsetzung dieser Objekte vorgesehen sind. Dem erläuternden Bericht können Pläne, Fotos, Inventarlisten usw. beigelegt werden.

Für die Kulturgüter wird unbedingt empfohlen, vorgängig mit dem Amt für Kulturgüter (KGA) Kontakt aufzunehmen.

Beispiel für die Berücksichtigung des ISOS-Perimeters bei der Gestaltung des DBP



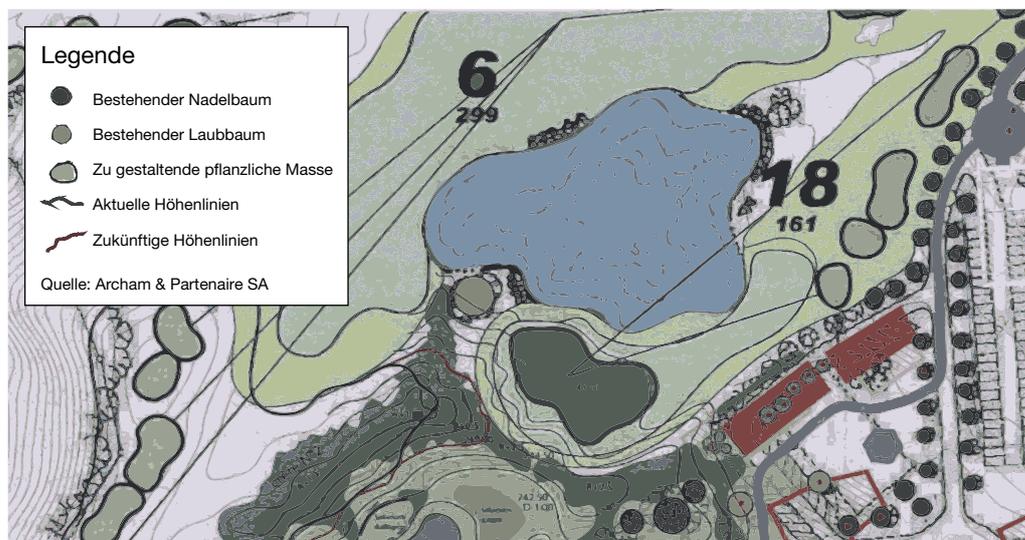
Natur und Landschaft

Der erläuternde Bericht beinhaltet eine Beschreibung der Natur- und Landschaftselemente welche sich innerhalb des Perimeters des DBP befinden. Für die zu erhaltenden Elemente definiert er die vorgesehenen Schutzmassnahmen und/oder die Massnahmen zur Inwertsetzung. Die eventuell vorgesehenen Ersatzmassnahmen für Elemente, welche beseitigt werden, müssen ebenfalls darin beschrieben werden.

Beispiel für die Berücksichtigung der natürlichen Strukturen bei der Gestaltung des DBP



Beispiel für die Berücksichtigung der natürlichen Elemente beim Aufbau des DBP



Für das definitive Dossier ist dort, wo die Bauzone an einen Wald angrenzt, eine Waldfeststellung nach Gesetz über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen erforderlich. Dies erlaubt eine präzise Abgrenzung der Waldfläche. Dort wo die Waldfeststellung bereits stattgefunden hat, überträgt die Gemeinde den gesetzlich festgestellten Waldrand in den DBP und verweist auf die in Kraft getretene Feststellungsverfügung.

3.5. Verfahren/Ablauf

Berücksichtigung der von den Dienststellen gestellten Bedingungen

Es kann hilfreich sein, ab Beginn der Studie die betroffenen Dienststellen zu konsultieren. Anlässlich der Vorprüfung legen die Dienststellen die Bedingungen fest, die der DBP zur Einhaltung der verschiedenen Gesetzgebungen erfüllen muss. Der Bericht legt dar, inwieweit diese Bedingungen erfüllt wurden.

Information an betroffene Drittpersonen

Der erläuternde Bericht gehört zu den Informationen, die betroffenen Dritten zugänglich gemacht werden.

Öffentliche Auflage

Mit Blick auf die Schlussprüfung legt der erläuternde Bericht insbesondere auch den Ablauf des Verfahrens dar.

Es wird empfohlen, für den erläuternden Bericht dem weiter oben abgebildeten Schema zu folgen.

Aktualisierung/Änderung

Will die Gemeinde einen DBP, der auf Veranlassung der Grundeigentümerschaft ausgearbeitet wurde, ändern oder aufheben, so hört sie diese vorgängig an.

Änderung eines DBP-Reglements

Bei der Änderung eines DBP ist im erläuternden Bericht festzuhalten, ob auch das GBR oder der ZNP für den betroffenen Sektor angepasst werden muss.

Aufhebung eines DBP

Bei der Aufhebung eines DBP sind im erläuternden Bericht die Folgen für den OP und die entsprechenden Massnahmen (Ergänzung des GBR durch das Übernehmen bestimmter

Bauvorschriften aus dem DBP-Reglement oder Anpassen des ZNP für den betroffenen Sektor) darzulegen.

4. Pläne

Mit den DBP-Plänen wird das für den betroffenen Perimeter vorgesehene städtebauliche Konzept dargestellt.

Mit dem Begriff «Plan» werden alle grafischen Darstellungen bezeichnet, einschliesslich Schnitte, perspektivische Ansichten und Schemas.

Es werden drei Planarten unterschieden:

- > die verbindlichen Pläne;
- > die erläuternden Pläne, die der Veranschaulichung dienen;
- > die erläuternden Pläne bzw. Schemas.

Zu den verbindlichen Plänen gehören die grafischen Dokumente in einem adäquaten Massstab (1:500/1:1'000), die für den Perimeter des DBP namentlich die grafisch dargestellten Vorschriften zum Standort der Gebäude und zu den zu verwirklichenden Anlagen und Erschliessungen enthalten (Baubereiche, Abstände, Baulinien und obligatorische Ausrichtungen). Diese Pläne enthalten auch eine genaue Verortung der Nutzungen und/oder der Realisierungsetappen.

Diese Pläne werden zusammen mit dem Reglement von der Gemeinde angenommen und von der RUBD genehmigt. Sie bilden somit den rechtlich allgemeinverbindlichen Teil des DBP.

Mit den Plänen, die der Veranschaulichung dienen, wird optisch dargestellt, wie der gesamte Perimeter unter Einhaltung der Regeln überbaut wird. Sie können auch Beispiele für die Umsetzung der Regeln enthalten oder deren Anwendung illustrieren.

Die erläuternden Pläne legen schematisch die Grundsätze für die technische Infrastruktur dar.

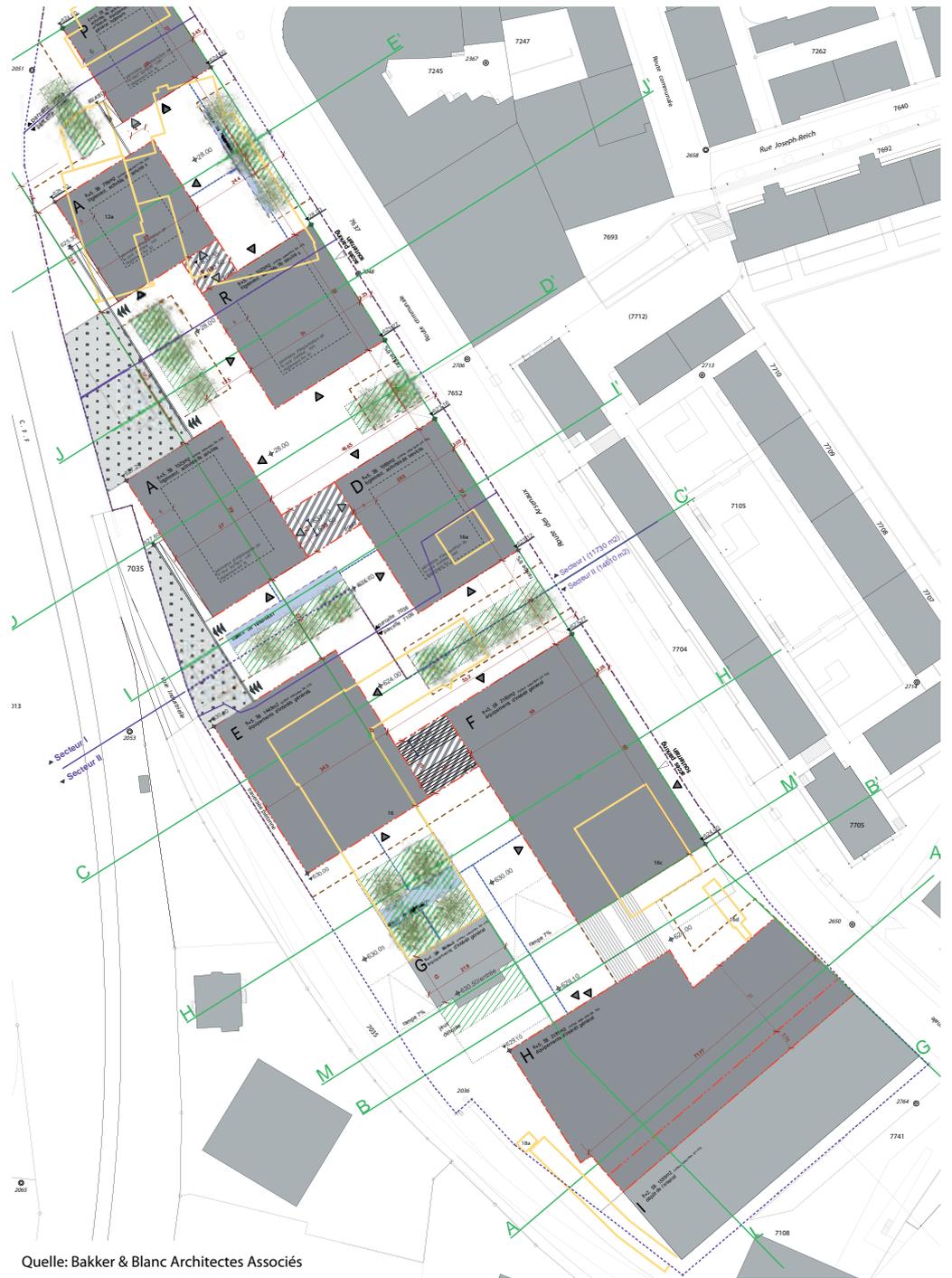
Die Pläne, die der Veranschaulichung dienen, und die erläuternden Pläne werden von den zuständigen Behörden weder angenommen noch genehmigt. Sie sind jedoch Bestandteil des DBP-Dossiers. Für mehr Klarheit wird empfohlen, diese Pläne in den erläuternden Bericht zu integrieren.

Die Anzahl der Pläne ist von der Zahl, Tragweite und Organisation der Vorschriften abhängig. Jedes DBP-Dossier enthält jedoch mindestens einen Plan. Auch wenn die Anzahl der Pläne nach oben nicht begrenzt ist, sollten nicht zu viele beigelegt werden, da sonst die Übersicht und die Lesbarkeit des Dossiers leiden.

4.1. Inhalt der Pläne

Dem definitiven Dossier ist ein Situationsplan beizulegen, der von einem patentierten Geometer erstellt wurde und den betroffenen Perimeter angibt. Die verbindlichen Pläne müssen folgende Elemente enthalten:

Grundlagenplan



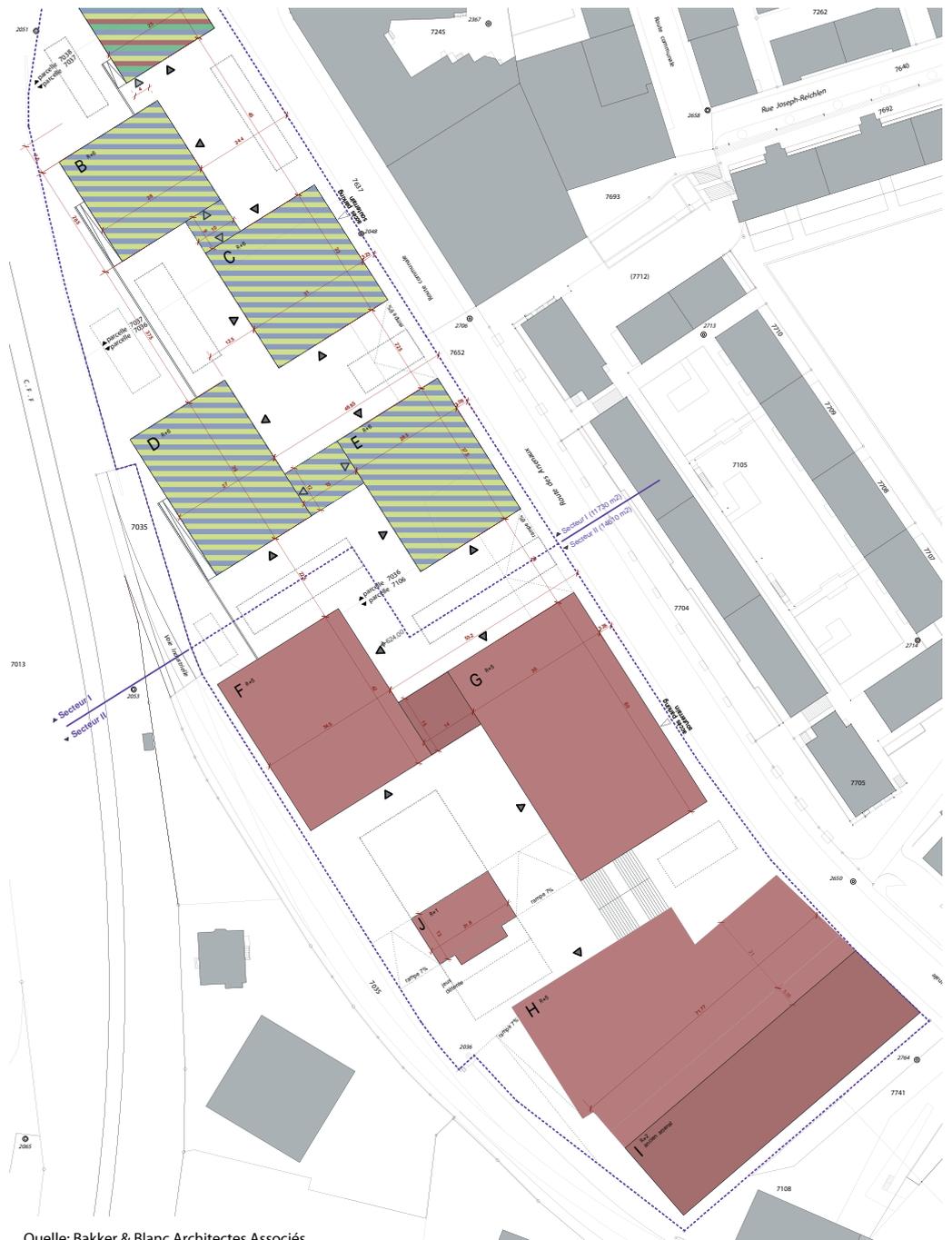
Quelle: Bakker & Blanc Architectes Associés

	DBP-Perimeter		Bebauungslinien		Privater Eingang (Gebäude)
	Baufelder		Standort für Innenhöfe (Siehe Reglement Art.8)		637.25 Höhe auf der Verbindungsbrücke
	Verbindungsbrücke		Bedeckte Parkplätze für nicht motorisierte Fahrzeuge (Siehe Reglement Art.14)		631.00 Höhe unter der Verbindungsbrücke
	Bebauungslinien von unterirdischen Bauten		Zufahrt Parkplatz für nicht motorisierte Zweiräder		627.60 Max. Höhe des Bodens der Verbindungsbrücke auf präzisiertem Niveau
	Bestehende Gebäude		Zufahrt unterirdischer Parkplatz für motorisierten Verkehr		±624.00 Max. Höhe des Bodens
	Abzureissende Gebäude		Öffentlicher Eingang (Gebäude)		Hochstamm-bäume Bepflanzungsbereich (Siehe Reglement Art.17)

Raumplanung

- > Die raumplanerischen Massnahmen aus dem DBP-Reglement (Abstände, Baulinien, Baubereiche, Volumen, Höhenangaben, Änderungen der Topografie usw.);
- > die Perimeter der verschiedenen Sektoren und Untersektoren des DBP;
- > die bestehenden Siedlungs- und Naturelemente im DBP-Perimeter;
- > die für das Verständnis der Vorschriften nötigen Schnitte (für den gesamten DBP).

Planbeispiel mit der Verteilung der Nutzungen



Wohnnutzung
(Siehe Reglement Art. 6/7)

Nutzung für allgemeines Interesse
(Siehe Reglement Art. 6/7)

Mischnutzung: allgemeines
Interesse/ Handel & Handwerk

Nutzung für Dienstleistung
(Siehe Reglement Art. 6/7)

Mischnutzung: Dienstleistung und
Wohnen (Siehe Reglement Art. 6/7)

Erschliessung

- > Die Zufahrten und Verkehrswege für die leichten und/oder schweren Motorfahrzeuge;
- > die Parkierungssektoren für motorisierte Fahrzeuge und Fahrräder;
- > die Fussgänger- und Zweiradverbindungen innerhalb des Perimeters;
- > die Notzufahrten;
- > die allfälligen Eisenbahnanschlüsse;
- > die Beleuchtungen.

Infrastrukturplan



Quelle: Bakker & Blanc Architectes Associés

	Bebauungslinien von unterirdischen Bauten		Zufahrt Parkplatz für nicht motorisierte Zweiräder		Max. Höhe des Bodens der Verbindungsbrücke auf präzisiertem Niveau
	Bestehende Gebäude		Zufahrt unterirdischer Parkplatz für motorisiertem Verkehr		Max. Höhe des Bodens
	Abzureissende Gebäude		Öffentlicher Eingang (Gebäude)		Hochstammbäume Bepflanzungsbereich (Siehe Reglement Art.17)

Umgebung

- > Die Aussenanlagen, Pflanzungen, öffentlichen und halböffentlichen Plätze sowie Spielplätze;
- > die Verkehrsmassnahmen (Verkehrsberuhigung), die entsprechend den einschlägigen Verfahren eingeführt werden sollen;
- > die Lärmschutzmassnahmen;
- > die visuellen Schutzmassnahmen;
- > die Anpassungen des gewachsenen Geländes in Beziehung zu den Zielen für die Integration und die Berücksichtigung der bebauten und natürlichen Umgebung;
- > die Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren (natürliche und/oder bauliche Elemente);
- > die Arten der Abfallsammlung und die Sammelstellen;
- > die allfälligen Verbote für Mobilfunk- und TV-Antennen.

Verkehrsplan mit vorgesehener Bepflanzung



Quelle: Bakker & Blanc Architectes Associés

 Übergangsbereich	 Öffentlicher Bereich (Siehe Reglement Art. 20)	 Hochstammbäume Bepflanzungsbereich (Siehe Reglement Art.17)
 Grundstücksbereich (Siehe Reglement Art. 20)	 Bereich Langsamverkehr (Siehe Reglement Art. 15-29)	 Baumbepflanzungsbereich (Siehe Reglement Art. 17)

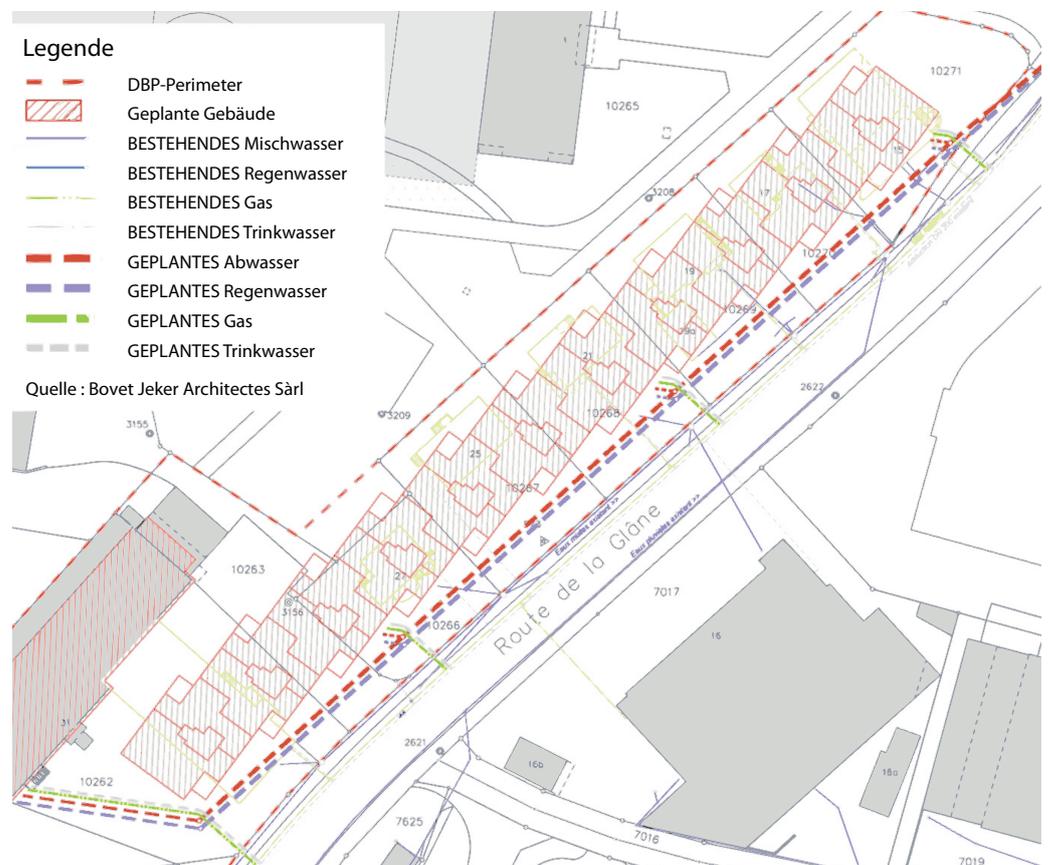
Je nach Situation vor Ort können folgende spezifische Massnahmen nötig sein:

- > ökologische Ausgleichsmassnahmen innerhalb und ausserhalb des DBP-Perimeters;
- > Freilegung von eingedolten Fliessgewässern.

Die Erschliessungspläne des DBP enthalten die Schemas der technischen Infrastruktur, namentlich in folgenden Bereichen:

- > Trink- und Löschwasserversorgung;
- > Abwasserbeseitigung (Rein- und Schmutzabwasser);
- > Energieversorgung (Elektrizität, Gas, Fernheizung, Zentralheizung usw.);
- > Telekommunikation.

Beispielschema von technischer Infrastrukturen



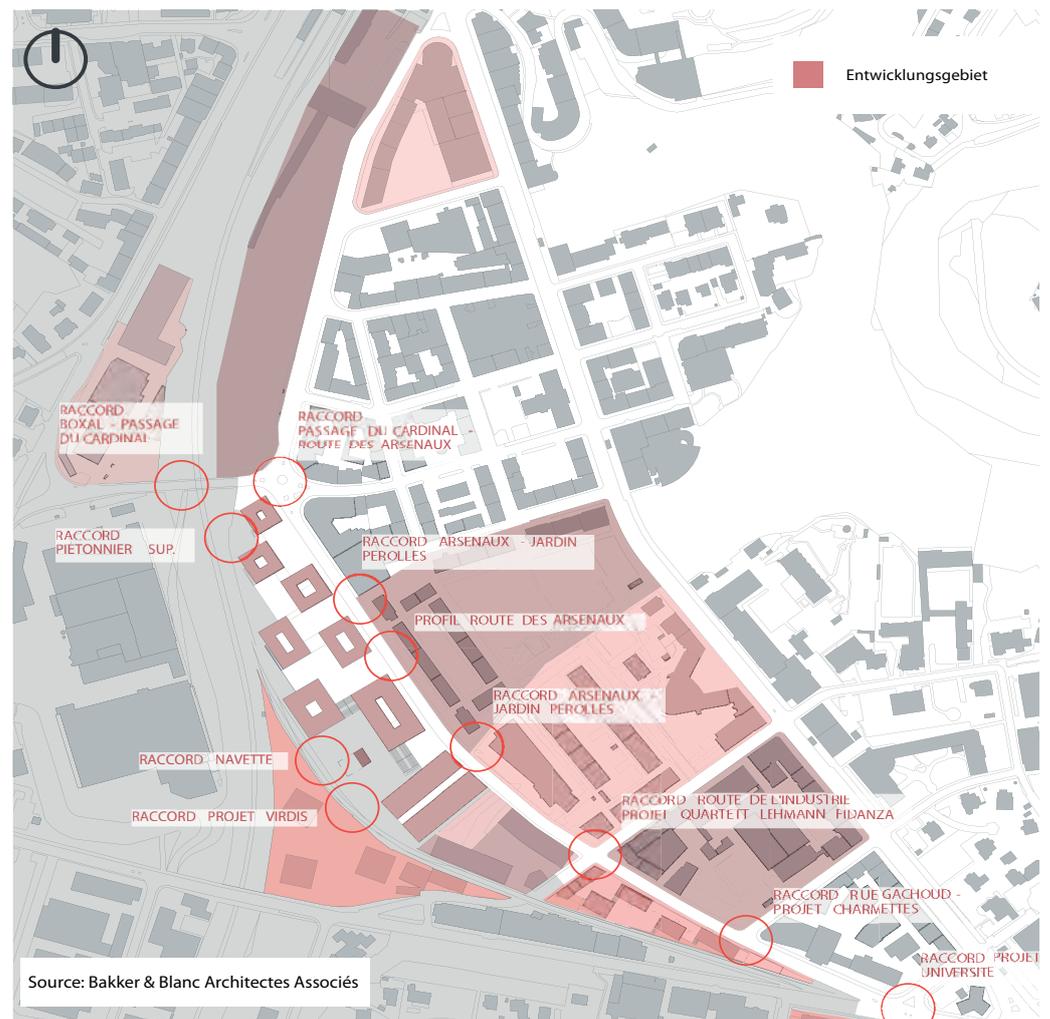
Bei Bedarf werden mit erläuternden Plänen die Grundsätze des Lärmschutzes erklärt.

Das DBP-Dossier kann zur Veranschaulichung Pläne möglicher Szenarien, mit vom Verfasser des DBP in Betracht gezogenen Darstellungen oder mit Detailskizzen enthalten. Ziel ist, die Machbarkeit der DBP-Vorschriften darzulegen.

Die Masterpläne sind illustrativen Pläne. Insbesondere ermöglichen sie einen mehr oder weniger langfristigen, globalen und zusammenfassenden Blick auf die bestehenden und geplanten Sektoren.

Sie behandeln hauptsächlich die räumliche Organisation sowie die Organisation der Mobilität und des Umweltschutzes.

Masterplan



Der DBP kann auch bestehende, DBP-externe Beispiele erwähnen oder auf solche Beispiele verweisen.

Formelle Vorgaben für die Pläne

Grundlage für die Pläne muss ein Katasterplan sein, der von einem patentierten Geometer erstellt wurde. Die Konformität der DBP-Pläne muss vom patentierten Geometer bestätigt werden.

Die DBP-Pläne müssen folgende Elemente enthalten:

- > allgemeiner Titel, der die Namen der Gemeinde und des DBP enthält;
- > für jeden DBP-Plan dessen Titel und Referenznummer; diese Angaben müssen mit dem DBP-Reglement und dem erläuternden Bericht übereinstimmen;
- > die komplette Legende, die eindeutig zwischen den verbindlichen und den rein informativen Elementen unterscheidet;
- > den Massstab des Plan;
- > den Nordpfeil
- > den Autor des Plans;
- > das Datum;
- > die Genehmigungsvermerke.

Nachführung/Änderung

Änderung

Hat die Änderung eines DBP die Änderung der geltenden DBP-Pläne zur Folge, so ist sicherzustellen, dass das Planungsinstrument auch weiterhin mühelos genutzt werden kann. In welcher Form diese allfälligen Änderungen vorgenommen werden sollen, muss deshalb fallweise und in Abhängigkeit von den Originalplänen des DBP bestimmt werden. Für die öffentliche Auflage müssen die Änderungen klar hervorgehoben werden.

Die Änderungsbestimmung muss auf dem Plan aufgeführt werden.

Aufhebung eines DBP

Im Falle der Aufhebung eines DBP genügt die Verfügung der RUBD für die Aufhebung des Plans. Es gibt keinen materiellen Übertrag auf den Plan.

5. Reglement

—

Ziel und Zweck

Das DBP-Reglement muss die Bauvorschriften enthalten, die für den betroffenen Perimeter anwendbar und für eine Raumentwicklung im Sinne des definierten städtebaulichen Konzepts nötig sind. Bei Bedarf beinhaltet es auch die raumplanerischen Massnahmen, die für die Umsetzung und Einhaltung der einschlägigen Spezialgesetzgebungen notwendig sind.

Das DBP-Reglement ist ein juristisches Dokument, das sachdienlich, prägnant, präzise und für alle verständlich sein muss. Es muss für jedes Baubewilligungsgesuch angewendet werden können, ohne dass vorgängig eine Rechtsauslegung nötig ist.

Das Reglement ist Bestandteil des DBP-Dossiers. Es folgt dem in den Artikeln 77 und 83 ff. RPBG bezeichneten Verfahren.

Inhalt

Das Reglement wird vom Verfasser des DBP erstellt. Das BRPA steht dem Verfasser bei Fragen zur Verfügung.

Das Reglement wird von der Gemeinde angenommen und von der RUBD genehmigt. Das Reglement wird mit seiner Genehmigung für die Behörden sowie für die Grundeigentümerschaft verbindlich.

5.1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Ausarbeitung des DBP sind namentlich:

- > das RPG (Ziele und Grundsätze der Raumplanung)
- > Art. 47 RPV
- > das RPBG
- > das RPBR
- > das GBR, der ZNP und das Richtplandossier
- > die Spezialgesetzgebungen (Umweltschutz, Kulturgüterschutz, Strassen, Wald, Gewässer usw.).

5.2. Grundsätze für die Redaktion

Beim Verfassen des Reglements müssen gewisse Grundsätze beachtet werden. Dazu gehören etwa:

- > die Sicherstellung der Kohärenz der Bestimmungen mit den anderen Dokumenten des DBP sowie mit dem ZNP und dem GBR;
- > die Verwendung der Begriffe aus dem GBR und ZNP sowie aus dem RPBG, dem RPBR, der IVHB und den Spezialgesetzgebungen;
- > die Verwendung normativer Bestimmungen (erläuternde Elemente gehören nicht ins Reglement);
- > die Vermeidung von Kann-Bestimmungen und lediglich anregende Formulierungen; dasselbe gilt für Wendungen wie «im Prinzip», «im Allgemeinen», «es ist wünschenswert» usw.

-
- > keine Übernahme von Vereinbarungen, Verträgen und anderen privatrechtlichen Bestimmungen ins Reglement;
 - > keine Übernahme von Bestimmungen zu Abweichungen, da sie bereits im kantonalen Recht vorgesehen sind; eine Ausnahme bilden die Werte, die in Artikel 65 Abs. 2 RPBR erwähnt werden.

Das einschlägige Recht und die übergeordneten Planungen sind auch dann anwendbar, wenn sie nicht explizit im Reglement erwähnt werden.

Für das Reglement wird der nachfolgende Aufbau vorgeschlagen.

5.3. Aufbau

1. Teil: Allgemeine Bestimmungen

2. Teil: Bestimmungen des DBP

1. Raumplanung und Bauten
2. Erschliessung
3. Umgebung

3. Teil: Schlussbestimmungen

1. Teil: Allgemeine Bestimmungen

Ziele

Zu Beginn können die vom GBR definierten Ziele oder die von der Gemeinde festgelegten Rahmenbedingungen in Erinnerung gerufen werden.

Formulierungsvorschlag

«Dieses Reglement legt die Bestimmungen für den Detailbebauungsplan ...XXX... fest mit dem Ziel,»

Rechtlicher Rahmen oder rechtliche Grundlagen

Soll auf Dokumente verwiesen werden, die keine rechtliche Grundlage bilden (z. B. kantonaler Richtplan, kommunales Richtplandossier), so ist die Überschrift «Rechtlicher Rahmen» zu benutzen, in allen anderen Fällen «Rechtliche Grundlage».

Bestandteile des DBP und Rechtsnatur

Die verschiedenen verbindlichen Dokumente des DBP müssen erwähnt und ihre Rechtswirksamkeit präzisiert werden.

Formulierungsvorschlag

«Das Reglement des DBP und die Pläne XXX... (zu genehmigen) sind verbindlich für die Behörden und die Grundeigentümerschaft.»

Perimeter des DBP

Der Perimeter des DBP sollte nicht über die Angabe der betroffenen Parzellennummern definiert werden, da sich diese bei Neuvermessungen, Landumlegungen, Teilungen oder Zusammenlegungen von Parzellen ändern können.

Formulierungsvorschlag

«Die Bestimmungen dieses Reglements gelten innerhalb des Perimeters des DBP gemäss Plan (Name, Datum, Nummer usw. des Plans).»

2. Teil: Bestimmungen des DBP

Raumplanung und Bauten

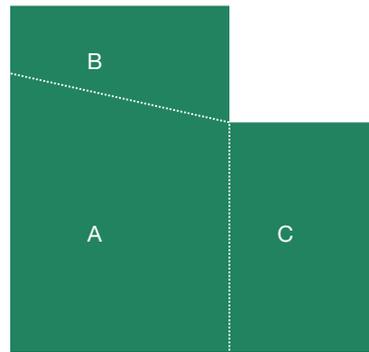
Sektoren innerhalb des DBP

Wurden mehrere Sektoren im Perimeter des DBP definiert, so sind diese namentlich zu nennen und es ist anzugeben, in welchem Plan sie definiert sind.

Nutzung

Die Nutzung nach GBR kann nicht geändert werden. Sie kann jedoch mit einer präzisen Verortung genauer geregelt werden.

Einteilung in Sektoren



Verordnung kann:

a. Nach Sektor

- Sektor A
 - > Nutzung
 - > Höhe
 - > Abstrand
 - > GFS
 - > usw.
- Sektor B
 - > Nutzung
 - > Höhe
 - > Abstrand
 - > GFS
 - > usw.
- Sektor C
 - > Nutzung
 - > Höhe
 - > Abstrand
 - > GFS
 - > usw.

b. Nach Regel

- Nutzung
 - > Sektor A
 - > Sektor B
 - > Sektor C
- Höhe
 - > Sektor A
 - > Sektor B
 - > Sektor C
- Abstrand
 - > Sektor A
 - > Sektor B
 - > Sektor C
- GFS
 - > Sektor A
 - > Sektor B
 - > Sektor C
- usw.

Bauweise

Der DBP kann die geschlossene Bauweise einführen (soweit das GBR diese Möglichkeit ausdrücklich vorsieht). Die verschiedenen Vorgaben zur geschlossenen Bauweise (Art. 54 RPBR) müssen in einem solchen Fall im Reglement und im Plan des DBP aufgeführt werden.

Ziffern

Eine allfällige Verteilung der Nutzungsdichte muss erläutert werden. Die Gesamtziffer (wird pro Zone berechnet, falls der DBP mehrere enthält) darf nicht überschritten werden. Zwischen zwei unterschiedlichen Zonen ist keine Verteilung der Nutzungsdichte möglich.

Die Berechnung der Ziffern muss den Vorgaben der IVHB entsprechen. Die anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) für die Berechnung muss hingegen im Reglement angegeben sein. Sie kann über die gesamte Fläche des DBP, einen Sektor oder eine Parzelle berechnet werden. Um prüfen zu können, ob ein Baubewilligungsgesuch alle Vorgaben erfüllt, kann es je nach berücksichtigter aGSF nötig sein, für jedes Gesuch eine globale Berechnung zu verlangen.

Abstände/Baulinien

> Abstände laut Spezialgesetzgebungen:

Das Reglement gibt an, ob im Perimeter des DBP gewisse Bestimmungen aus dem kantonalen und/oder kommunalen Recht anwendbar sind (z. B. Waldabstand, Abstand zu Strassen, Gewässerraum usw.).

> Abstände/Baulinien und obligatorische Baulinien:

Um sicherzustellen, dass das vorgesehene Konzept auch tatsächlich umgesetzt wird, kann es nötig sein, Baulinien oder obligatorische Baulinien festzulegen. In einem solchen Fall sind die einzuhaltenden Bedingungen genau festzulegen (Teil der Fassade, der die Regel einhalten muss; Elemente, die davon abweichen können, wie etwa Balkone, Vordächer; usw.).

Höhen

Es ist namentlich möglich, von den Gebäudedimensionen, die im GBR definiert sind, abzuweichen. Eine solche Abweichung muss im erläuternden Bericht erklärt und begründet werden. Die Festlegung einer Maximalhöhe über Meer erleichtert die Prüfung der Baubewilligungsgesuche.

Bedachungen

Soll die erlaubte Dachform festgelegt werden (Flachdach, Satteldach), so ist dies im Reglement anzugeben.

Werden Steildächer verlangt, müssen die entsprechenden Vorschriften im Reglement präzise sein.

Sind alle Dachformen erlaubt, so muss dies nicht extra erwähnt werden, es sei denn, damit werde von den für die betreffende Zone geltenden Vorschriften abgewichen (Art. 65 Abs. 2 Bst. b RPBG).

Aufbauten und andere Einrichtungen

Es wird empfohlen, die im Perimeter zulässigen Aufbauten unter Angabe der erlaubten Nutzungsarten und Abmessungen zu definieren.

Es ist auch möglich, den Standort und die Errichtung von Anlagen zum Empfang von Telekommunikationssignalen (z. B. TV-Antennen und -Satellitenschüssel oder Mobilfunkantennen) zu regeln. Des Weiteren können Vorgaben für Einrichtungen zur Produktion von erneuerbarer Energie (Solarenergie, Windkraft) festgelegt werden.

Einpassung und Gestaltung

Es wird nahegelegt, die Vorgaben bezüglich der Farben, Materialien, Texturen, des architektonischen Ausdrucks usw. für Bauten, Anlagen und Aussenanlagen festzulegen, damit sich das städtebauliche Projekt bestmöglich in die Umgebung einfügt.

Private Umgebungsgestaltung

Das Reglement bestimmt die privaten bzw. öffentlichen Sektoren. Es bestimmt die Mittel, welche für die Abgrenzung dieser Sektoren zugelassen sind.

Erschliessung

Zufahrten und Verkehrsflächen

Das DBP-Reglement definiert die Grundsätze für die Zufahrten für den motorisierten Individualverkehr, den Langsamverkehr und den öffentlichen Verkehr sowie die Beziehungen zwischen diesen Verkehrsarten innerhalb des DBP-Perimeters. Es regelt auch die Verbindungen bis zu den bestehenden Infrastrukturen ausserhalb des DBP-Perimeters. Aus Sicht des Langsamverkehrs ist in der Regel die Permeabilität des betroffenen Perimeters sicherzustellen.

Hierfür müssen namentlich die internen Verkehrsflüsse (Hierarchie, Einschränkungen, Verbote usw.) sowie die Spezialfälle (Last- und Lieferwagen, Notfallfahrzeuge, Eigentrassee usw.) geregelt werden.

Parkierung

Im DBP-Reglement müssen die Berechnungsmodalitäten für die öffentlichen und privaten Parkplätze angegeben sein. Dies geschieht entweder über einen Verweis auf die entsprechenden Bestimmungen im GBR (die sich in der Regel auf die bei der Genehmigung des GBR geltende VSS-Norm SN 640 281 stützen) oder über eine dem DBP eigene Parkierungsreglementierung. Im zweiten Fall müssen allfällige Abweichungen zur VSS-Norm im erläuternden Reglement begründet werden.

Der Standort der ober- und unterirdischen Parkieranlagen sowie deren räumliche Verteilung sind im DBP-Reglement und/oder auf dem DBP-Plan festzuhalten.

Das Reglement enthält gegebenenfalls auch die Vorschriften zur Parkraumbewirtschaftung (z. B. Parkgebühren oder betriebliches Mobilitätsmanagement).

Verschiedene Netze

Das Reglement präzisiert die Grundsätze für die Ableitung des Schmutz- und Sauberwassers unter Berücksichtigung des GEP.

Im Bereich der Energieversorgung bestimmt das Reglement insbesondere die Einrichtungen für Elektrizität, Gas und Wärme (z. B. Fernheizung).

Es ist wichtig, dass das Reglement die Verantwortlichkeiten und die Fristen für den Bau dieser Einrichtungen bestimmt.

Umwelt

Das Reglement präzisiert bei Bedarf die besonderen Vorschriften und Massnahmen betreffend die Umwelt, die Landschaftselemente und die schützenswerten Gebäude, die gemäss Spezialgesetzgebungen in namentlich folgenden Bereichen nötig sind:

- > Lärm, Luft, nicht-ionisierende Strahlung, Abfälle, belastete Standorte;
- > Gewässer;
- > Wälder;
- > Naturgefahren;
- > Kulturgüterschutz, Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz, archäologisch interessante Gebiete;
- > geschützte Landschaftselemente, Biotope;
- > Energieeinsparungen, erneuerbare Energie;
- > Strahlenschutz und öffentliche Gesundheit.

Spezialfall nachhaltige Entwicklung

Wird im DBP-Konzept auf die nachhaltige Entwicklung verwiesen, so muss das Reglement die für die Umsetzung nötigen Bestimmungen enthalten. Dabei darf es sich allerdings einzig um Vorschriften des öffentlichen Raumplanungs- und Baurechts handeln.

3. Teil: Schlussbestimmungen

Die Schlussbestimmungen des DBP-Reglements enthalten:

- > das Inkrafttreten des DBP;

- > die Genehmigungs- und Bewilligungsbestimmungen (Gemeinde bzw. RUBD) mit Angabe des Datums und der Nummer des Amtsblattes, in welchem die öffentliche Auflage des Projektes publiziert wurde;
- > die allfälligen Änderungen des DBP.

Beispiel des Inhalts der zu genehmigenden Dokumente (an Formate und Pläne u.U. anzupassen):

Beispiel des Inhalts der zu genehmigenden Dokumente (an Formate und Pläne u.U. anzupassen)

Gemeinde:.....

DBP «Name des DBP»

Der Gesuchsteller und/oder Die Grundeigentümer: Unterschriften:

Art.....

Art.....

Art.....

Öffentliche Auflage im Amtsblatt Nr. von bis

Angenommen vom Gemeinderat

Ort und Datum:..... Der Gemeindegeschreiber Der Gemeindeamman

Genehmigt durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion

Freiburg, den Der Staatsrat, Direktor / Die Staatsrätin, Direktorin

Aktualisierung/Änderung

Bei jeder OP-Gesamtrevision müssen die Gemeinde und ihr Ortsplaner das DBP-Reglement prüfen. Ausserdem ist zu prüfen, ob die Beibehaltung oder Nachführung des DBP zweckmässig ist.

Änderung eines DBP-Reglements

Bei jeder Änderung des DBP-Reglements muss sichergestellt werden, dass diese Änderung mit der OP vereinbar ist. Bei Bedarf werden das GBR und/oder der ZNP gleichzeitig angepasst.

Aufhebung eines DBP

Bei der Aufhebung eines DBP muss die Gemeinde prüfen, ob das GBR und/oder der ZNP geändert werden müssen. Gewisse Bestimmungen des DBP können gegebenenfalls als Spezialvorschriften im GBR übernommen werden. Der DBP-Perimeter im ZNP muss im Rahmen eines Verfahrens für eine OP-Änderung aufgehoben werden.

E. Präzisierungen zu gewissen Themen des kantonalen Richtplans

1. Einleitung

Sämtliche Themen des kantonalen Richtplans (KantRP) umfassen einen methodologischen Teil, welcher befolgt werden muss, um die festgelegten Ziele des KantRP in der OP umsetzen zu können (Punkt 4. Umsetzung, «Ortsplanung»).

Bei einigen Themen muss jedoch die vorgeschlagene Vorgehensweise vertieft werden. Das vorliegende Kapitel und die darin enthaltenen Themenblätter sollen dabei helfen. Die Liste der Themenblätter wird parallel zur Weiterbearbeitung der Themen des KantRP ergänzt werden. Jedes Themenblatt schlägt eine Vorgehensweise für die Gemeinde vor und zeigt den erwarteten Inhalt auf, der im Rahmen einer Gesamtrevision der OP bearbeitet werden soll.

Dieses Kapitel setzt sich aus folgenden Themenblättern zusammen:

Siedlung und Erschliessung

- > Bauzonendimensionierung für Zonen mit möglicher Wohnnutzung;
- > Bauzonendimensionierung der Arbeitszonen;
- > Geschossflächenziffer/Überbauungsziffer;
- > Schützenswerte Ortsbilder;
- > Schützenswerte Gebäude;
- > IVS-Objekte;
- > Zone von allgemeinem Interesse;
- > Materialabbau.

Verkehr

- > Parkplatzbewirtschaftung.

Ländlicher und natürlicher Raum

- > Gute landwirtschaftliche Böden;
- > Landwirtschaftszone;
- > Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft;
- > Perimeter zur Erhaltung von Kleinsiedlungen;
- > Erhaltenswerte Alpbetriebe;
- > Wald;
- > Fliessgewässer und andere Gewässer.

Umwelt

- > Geruchsimmissionen;
- > Lärmschutz;
- > Chemische und technologische Risiken.

2. Bauzonendimensionierung für Zonen mit möglicher Wohnnutzung

Ziel und Zweck

Bei der Bauzonendimensionierung für Zonen mit möglicher Wohnnutzung müssen verschiedene Kriterien des KantRP erfüllt sein.

Die Dimensionierung ist abhängig von einem der Gemeinde zugeordneten Faktor gemäss den im KantRP festgelegten Kriterien und der Bauzonenfläche, die innerhalb der letzten 15 Jahre zu Wohnzwecken überbaut wurde.

Vorgehen

1. Dokumente/Grundlagen

Verschiedene Grundlagen oder Dokumente können bei der Berechnung der Bauzonendimensionierung für Zonen mit möglicher Wohnnutzung nützlich sein:

- > ZNP;
- > Übersicht über den Stand der Erschliessung;
- > Liste der ausgestellten Bezugsbewilligungen während des betroffenen Zeitraums;
- > usw.

2. Allgemeines Vorgehen

Allgemeines Vorgehen bei der Behandlung des Themas Bauzonendimensionierung für Zonen mit möglicher Wohnnutzung im Rahmen einer Gesamtrevision der OP:

A. Ausarbeitung des Revisionsprogramms

Bei der Ausarbeitung des Revisionsprogramms analysiert die Gemeinde gemäss den Kriterien des KantRP den Bemessungsfaktor, welcher in ihrem Fall anwendbar ist. Das BRPA steht der Gemeinde in dieser ersten Phase bei Fragen zur Verfügung. Die Gemeinde präsentiert das Resultat dieser Analyse im Revisionsprogramm und begründet gegebenenfalls, weshalb sie einen anderen Faktor fordert als jenen, der ihr zusteht. Anschliessend entscheidet das BRPA in seinem Gutachten zum Revisionsprogramm über den Bemessungsfaktor.

Bei der Ausarbeitung ihres Revisionsprogramms zeigt die Gemeinde auf, dass die Bauzonendimensionierung mit möglicher Wohnnutzung den im KantRP festgelegten Kriterien entspricht. Die Bauzonendimensionierung wird bei jeder Verfahrensetappe angepasst.

B. Berechnung der Bauzonendimensionierung

Die Gemeinde führt eine Erhebung über die innerhalb der letzten 15 Jahre überbauten oder besetzten Flächen mit Wohnnutzung sowie die sich in einer Bauzone befindlichen unbebauten Flächen durch.

Mischzonen, für welche im GBR noch kein minimaler Gewerbeanteil festgelegt wurde, müssen vollständig (gesamte Fläche) der Bauzonendimensionierung für Zonen mit möglicher Wohnnutzung angerechnet werden. Sobald ein Gewerbeanteil definiert ist, muss einzig der für die Wohnnutzung bestimmte Anteil erfasst und in die Bauzonendimensionierung für Zonen mit möglicher Wohnnutzung integriert werden.

Es ist eine Tabelle gemäss unten stehendem Beispiel zu erstellen, welche die Angaben pro Parzelle beinhaltet.

Analyse der Bauzonendimensionierung

Art. GB	Zonen- typ	Stand vor der Revision			Stand nach der Revision	
		Innerhalb der letzten 15 Jahre überbaute oder besetzte Flächen (m ²)	Jahr der Überbauung/ Art der Überbauung	Unbebaute Fläche (m ²)	Neue Einzonungen (m ²)	Ausgezonte Gebiete und Grundstücke mit Vereinbarung Gemeinde/ Eigentümer (m ²)
	x					
	y					
	z					
	u.s.w					
	Total	(1)		(2)	(3)	(4)

Die in der Tabelle aufgeführten Flächen sind auf einem begleitenden Plan darzustellen und zu bezeichnen (siehe Beispielplan am Ende dieses Themenblattes).

Die Berechnung der Bauzonendimensionierung von Zonen mit möglicher Wohnnutzung ist auszuarbeiten (Stand vor der Revision). Diese Berechnung ergibt sich aus der Gesamtfläche der innerhalb der letzten 15 Jahre überbauten Flächen (1) multipliziert mit dem Bemessungsfaktor. Das Resultat ergibt die theoretische Fläche der möglichen Bauzonenreserven.

Diese theoretische Fläche wird anschliessend mit dem Total der unbebauten Flächen verglichen (2). Das Ergebnis aus diesem Vergleich ermöglicht es vor der Revision festzustellen, ob Potenzial für eine Erweiterung der Bauzone oder ob ein Überschuss an Bauzonen (auch «Überdimensionierung der Bauzone» genannt) vorhanden ist.

C. Auswirkungen der Dimensionierungsberechnung in der OP

Zeigt die Berechnung, dass ein Potential für eine Erweiterung der Bauzone mit möglicher Wohnnutzung besteht, so kann die Gemeinde neue Zonen planen. Dies hat jedoch unter Berücksichtigung des vorhandenen Potenzials, der Anforderungen des KantRP sowie der raumplanerischen Grundsätze zu erfolgen. In diesem Fall wird die Tabelle mit einer Spalte (3) ergänzt, in welcher die neuen Zonen aufgeführt werden. Die Standorte der neuen Zonen müssen ausreichend begründet werden. Zusätzlich ist der Stand der Bauzonendimensionierung mit möglicher Wohnnutzung nach der Revision anzugeben.

Sollte die Berechnung aufzeigen, dass eine Überdimensionierung der Bauzone mit möglicher Wohnnutzung besteht, muss die Gemeinde eine Reduktion derselben auf der Grundlage der Übersicht über den Stand der Erschliessung vornehmen. Nicht erschlossene Gebiete und jene, welche noch nicht vollständig erschlossen sind, müssen ausgezont und allenfalls im Gemeinderichtplan aufgenommen werden. Bei unbebauten und erschlossenen Grundstücken können nur jene ausnahmsweise in der Bauzone belassen werden, für welche mit den Grundeigentümern vor der öffentlichen Auflage eine Vereinbarung unterschrieben wurde. Kopien der unterzeichneten Vereinbarungen sind dem Schlussprüfungsdossier beizulegen (ein Exemplar). Darüber hinaus darf die Gemeinde keine weitere Einzonung vorsehen.

Die Tabelle wird anschliessend mit einer weiteren Spalte komplettiert, in der ausgezonte Grundstücke sowie jene, die Gegenstand einer Vereinbarung sind, aufgeführt werden (4). Abschliessend muss der Stand der Bauzonendimensionierung für Zonen mit möglicher Wohnnutzung nach der Revision berechnet und aufgezeigt werden.

Bericht

3. Auswirkungen

Sämtliche oben erwähnte Elemente und deren Analysen müssen im Bericht aufgeführt und erläutert werden.

ZNP

Die Bauzonen mit Wohnnutzung werden gemäss den vorgenommenen Berechnungen dimensioniert.

Aktualisierung

Die Bauzonendimensionierung für Zonen mit möglicher Wohnnutzung muss bei jeder Gesamtrevision aktualisiert werden.

Bei jeder Änderung des ZNP im Zusammenhang mit Wohnzonen muss die Konformität mit dem KantRP nachgewiesen und die Tabelle mit der aktualisierten Bauzonendimensionierung dem BRPA zugestellt werden.

Mindestinhalt

Siehe Richtlinien:

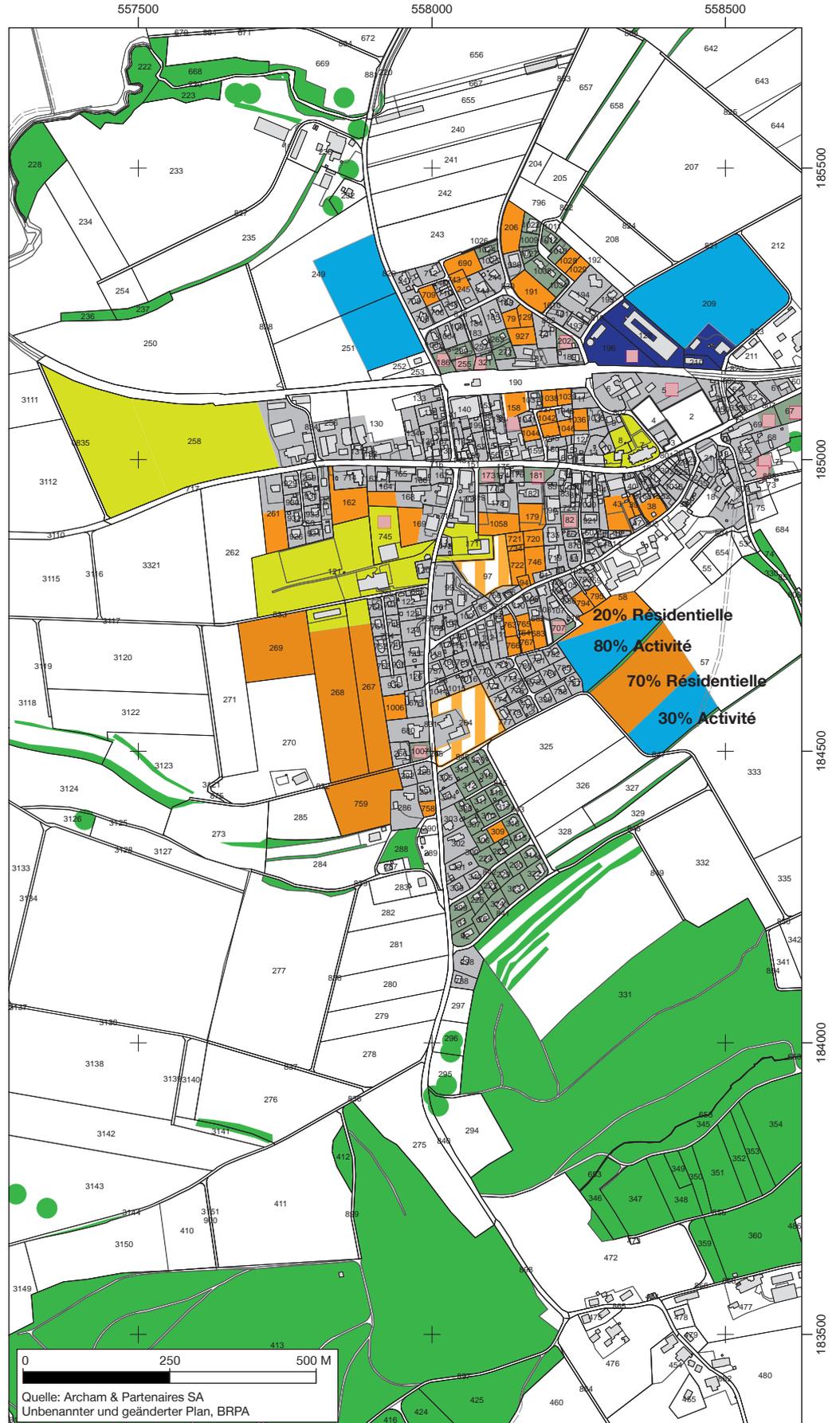
- > Begründung, Tabelle, Plan/Pläne und Berechnungen.

Plan der Bauzonendimensionierung

Legende

Bauzonendimensionierung

-  Belegte oder Bebaute Wohnzone
-  Innerhalb der letzten 15 Jahre überbaute Wohnzone (Daten)
-  Unbebaute Wohnzone
-  Unbebautes Bauland: Wohnen (max: x%)
Arbeiten (max: y%)
-  Belegte oder Bebaute Arbeitszone
-  Unbebaute Arbeitszone
-  Bauvertrag (Gemeinde/Eigentümer)
-  Weitere Flächen
-  Unbebaubare Flächen
-  Gebäude nicht im Kataster eingetragen



3. Dimensionierung der Arbeitszonen

Ziel und Zweck

Genauso wie die Dimensionierung der Zonen mit Wohnnutzung, muss auch die Bemessung der Arbeitszonen gewisse im KantRP festgelegte Kriterien erfüllen.

Die Arbeitszonen werden in drei Kategorien unterteilt:

- > Strategische Sektoren;
- > Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung;
- > Übrige Arbeitszonen.

Strategische Sektoren werden im KantRP aufgeführt. Sie sind nicht Gegenstand einer Dimensionierung auf Gemeindeebene.

Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung werden im Sachplan für Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung aufgeführt.

Die übrigen Arbeitszonen decken sämtliche Zonen ab, in welchen die Arbeitsnutzung überwiegend ist. Sie umfassen auch Gewerbe- und Industriezonen.

Vorgehen

1. Dokumente/Grundlagen

Verschiedene Dokumente oder Grundlagen sind für die Erstellung der Arbeitszonendimensionierung erforderlich:

- > ZNP;
- > Übersicht über den Stand der Erschliessung;
- > usw.

2. Allgemeines Vorgehen

Vorgehen bei der Bauzonendimensionierung für Arbeitszonen im Rahmen einer Gesamtrevision der OP:

A. Ausarbeitung des Revisionsprogramms

Bei der Ausarbeitung des Revisionsprogramms zeigt die Gemeinde mit der Berechnung der Bauzonendimensionierung für Arbeitszonen auf, dass die genehmigten Arbeitszonen die im KantRP festgelegten Kriterien erfüllen. Diese Berechnungen sind bei jeder Verfahrensetappe zu wiederholen. Anschliessend entscheidet das BRPA in seinem Gutachten zum Revisionsprogramm über den Bemessungsfaktor.

B. Berechnung der Bauzonendimensionierung

Die Gemeinde ermittelt innerhalb der Arbeitszonen die überbauten Flächen, die unüberbauten Flächen und die für eine Erweiterung von bestehenden Unternehmen bestimmten Reserveflächen. Diese letzte Kategorie umfasst die Grundstücke von bestehenden Unternehmen in den Arbeitszonen sowie die Grundstücke der ausserhalb der Arbeitszonen gelegenen Unternehmen (Kernzone oder Mischzone), für die ein konkretes Verlagerungs- oder Erweiterungsprojekt in einer Arbeitszone vorliegt.

Die Flächen der Mischzonen werden für die Dimensionierung der Arbeitszonen nur dann anteilmässig angerechnet, wenn im GBR ein minimaler Gewerbeanteil festgelegt wurde. In diesem Fall wird bei der Berechnung der Bauzonendimensionierung für Arbeitszonen lediglich

der für das Gewerbe vorgesehene Anteil berücksichtigt.

Für jeden Arbeitszonentyp (von kantonaler Bedeutung oder übrige Arbeitszonen) ist eine Tabelle gemäss unten stehendem Beispiel zu erstellen, welche die Angaben pro Parzelle beinhaltet.

Analyse der Bauzonendimensionierung/Arbeitszonendimensionierung (AZ)

Art. GB	Stand vor der Revision			Stand nach der Revision	
	Überbaute oder besetzte Fläche (m ²)	Für Erweiterungen bestimmte Reserven (m ²)	Unbebaute Fläche (m ²)	Neue Einzonungen (m ²)	Ausgezonte Gebiete und Grundstücke mit Vereinbarung Gemeinde / Eigentümer (m ²)
x					
y					
z					
usw.					
Total	(1)	(3)	(2)	(4)	(5)

Diese Tabelle wird von einem Plan begleitet (Siehe Themenblatt 2), auf welchem die oben aufgeführten Flächen dargestellt und bezeichnet werden.

Eine Bauzonendimensionierung ist für jeden Arbeitszonentyp vorzulegen (Stand vor der Revision):

- > Für die Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung wird die gesamthaft überbaute Fläche (1) mit $\frac{2}{3}$ multipliziert. Das Resultat ergibt die theoretische Fläche für mögliche Reserven an Arbeitszonen (Die Reserveflächen, welche für Erweiterungen von bestehenden Unternehmen bestimmt sind, werden dabei nicht angerechnet) (3).
- > Diese theoretische Fläche wird anschliessend mit dem Total der unbebauten Flächen verglichen (2) (einzig die Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung werden erfasst). Dieser Vergleich zeigt vor der Revision auf, ob Potenzial für eine Erweiterung der Arbeitszone vorhanden ist oder ob ein Überschuss der Arbeitszonen (auch «Überdimensionierung der Arbeitszonen» genannt) besteht.
- > Für die übrigen Arbeitszonen wird die gesamthaft überbaute Fläche (1) mit $\frac{1}{3}$ multipliziert. Das Resultat ergibt die theoretische Fläche der möglichen Reserven an Arbeitszonen (Die Reserveflächen, welche für Erweiterungen von bestehenden Unternehmen bestimmt sind, werden dabei nicht angerechnet) (3).

Diese theoretische Fläche wird anschliessend mit dem Total der unbebauten Flächen verglichen (2). Dieser Vergleich zeigt vor der Revision auf, ob Potenzial für eine Erweiterung der Arbeitszone vorhanden ist oder ob ein Überschuss der Arbeitszonen (auch «Überdimensionierung der Arbeitszonen» genannt) besteht.

C. Auswirkungen der Dimensionierungsberechnung in der OP

Zeigt die Berechnung, dass ein Potenzial für eine Erweiterung der Arbeitszonen besteht, so kann die Gemeinde neue Zonen planen. Dies hat jedoch unter Berücksichtigung des vorhandenen Potenzials, der Anforderungen des KantRP sowie der raumplanerischen Grundsätze zu erfolgen. In diesem Fall wird die Tabelle mit einer Spalte (4) ergänzt, in welcher die neuen Zonen aufgeführt werden. Die Standorte der neuen Zonen müssen ausreichend begründet werden. Zusätzlich ist die Berechnung der Bauzonendimensionierung der Arbeitszonen nach der Revision anzugeben (eine Berechnung pro Arbeitszonentyp).

Sollte die Berechnung aufzeigen, dass eine Überdimensionierung der Arbeitszonen besteht, muss die Gemeinde eine Reduktion derselben auf Grundlage der Übersicht über den Stand der Erschliessung vornehmen. Nicht erschlossene Gebiete und jene, welche noch nicht vollständig erschlossen sind, müssen ausgezont und allenfalls in den Gemeinderichtplan aufgenommen werden. Zusätzlich prüft die Gemeinde die Möglichkeit einer Nutzungsänderung für erschlossene aber nicht benötigte Arbeitszonen. Bei unbebauten und erschlossenen Grundstücken können nur jene ausnahmsweise in der Bauzone beibehalten werden, für welche mit den Grundeigentümern vor der öffentlichen Auflage eine Vereinbarung unterschrieben wurde. Kopien der unterzeichneten Vereinbarungen sind dem Schlussprüfungsdossier beizulegen (siehe Kapitel II A.1.4. «Verwaltungsrechtliche Verträge»). Darüber hinaus darf die Gemeinde keine weitere Arbeitszone einzonen.

Die Tabelle wird anschliessend mit einer weiteren Spalte ergänzt, in der ausgezonte Grundstücke sowie jene, die Gegenstand einer Vereinbarung sind, aufgeführt werden (5). Abschliessend muss der Stand der Bauzonendimensionierung für Arbeitszonen nach der Revision berechnet und aufgezeigt werden (eine Berechnung pro Arbeitszonentyp).

Bericht

3. Auswirkungen

Sämtliche oben erwähnte Elemente und deren Analysen sind auch Gegenstand des Berichts.

ZNP

Die Arbeitszonen werden gemäss den vorgenommenen Berechnungen dimensioniert.

Aktualisierung

Die Arbeitszonendimensionierung muss mindestens bei jeder Gesamtrevision aktualisiert werden.

Bei jeder Änderung des ZNP betreffend die Arbeitszonen müssen die Konformität mit dem KantRP nachgewiesen und die Tabelle mit der aktualisierten Bauzonendimensionierung dem BRPA zugestellt werden.

Mindestinhalt für den Fall, dass dieses Thema behandelt wird

Ein Kapitel des Berichts enthält folgende Inhalte:

- > Begründung, Tabelle, Plan/Pläne und Berechnungen.

4. Geschossflächenziffer/Überbauungsziffer

Ziel und Zweck

Die Geschossflächenziffer (GFZ) und die Überbauungsziffer (ÜZ) bestimmen die maximale Ausnutzung (Dichte) einer Parzelle oder eines Quartiers. Das kantonale Recht sieht Fälle vor, in denen auf die Festlegung dieser Ziffern verzichtet werden kann, sofern andere Bauvorschriften (Länge, Breite, Höhe, Abstand, usw.) ausreichend sind. Im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens (nicht erneuerbare Ressourcen) werden die Gemeinden jedoch angehalten, die GFZ und ÜZ sorgfältig zu prüfen und sinnvoll einzusetzen.

Vorgehen

Die Grundlagen sind:

- > ZNP und GBR;
- > Orthophotos;
- > Andere Pläne;
- > Kataster.

Falls noch nicht vorhanden, ist es notwendig, eine Übersicht über die Dichte in den bestehenden Quartieren zu erstellen und entsprechend Verdichtungsmöglichkeiten zu prüfen.

Inhalt

Die im Gemeinderichtplan festgelegten Entwicklungsziele umfassen auch Vorhaben und Absichten im Zusammenhang mit der Siedlungsdichte und Verdichtung.

Die GFZ und die ÜZ werden gemäss den angestrebten Zielen festgelegt und gegebenenfalls differenziert angesetzt. Zum Beispiel:

- > Erhöhung der GFZ für unterirdische Einstellhallen;
- > differenzierte GFZ für unterirdische oder oberirdische Flächen;
- > Erhöhung der Ziffern mit dem Ziel einer Verdichtung.

Die GFZ und die ÜZ müssen auf der Grundlage der vorhandenen Gegebenheiten bestimmt werden.

Im Bericht müssen die Überlegungen erläutert und die Ziffern begründet werden.

Mindestinhalt

- > Ein Kapitel im Bericht;
- > Nachweis, dass das Verdichtungspotential überprüft wurde;
- > Begründung zum Vorgehen.

Siedlung und
Erschliessung

Siedlungsentwicklung und
Verwaltung der Bauzone
auf lokaler Ebene

Allgemeines Thema gültig
für alle Gemeinden

GemRP

ZNP und GBR

Bericht

5. Schützenswerte Ortsbilder

Ziel und Zweck

Die Gemeinde legt im Rahmen ihrer Planung Massnahmen zur Erhaltung von schützenswerten Ortsbildern fest. Diese Massnahmen sind als Qualitätsfaktor der Ortsplanung zu verstehen und stellen in diesem Sinn einen wichtigen Bestandteil in der Raumentwicklung dar.

Vorgehen

1. Dokumente/Grundlagen

Die Gemeinde legt im Rahmen ihrer Planung Massnahmen zur Erhaltung von schützenswerten Ortsbildern fest. Diese Massnahmen sind als Qualitätsfaktor der Ortsplanung zu verstehen und stellen in diesem Sinn einen wichtigen Bestandteil in der Raumentwicklung dar.

2. Allgemeines Vorgehen

Vorgehen bei der Behandlung des Themas «schützenswerte Ortsbilder» im Rahmen einer Gesamtrevision der OP:

A. Revisionsprogramm

Bei der Ausarbeitung des Revisionsprogramms stellt die Gemeinde die schützenswerten Ortsbilder auf ihrem Gebiet fest. Hierzu bezieht sie sich auf das ISOS und die im KantRP festgelegten Kategorien.

In seiner Stellungnahme zum Revisionsprogramm bestätigt das KGA der Gemeinde, dass sie die Unterschutzstellung der Ortsbilder vornehmen muss.

B. Umsetzung in der OP

Bei der Ausarbeitung des Vorprüfungs dossiers zur Gesamtrevision überträgt die Gemeinde die schützenswerten Ortsbilder in ihre OP und erläutert die Kriterien zur Abgrenzung der Ortsbild- und Umgebungsperimeter im Sinne des KantRP.

Auf der Grundlage des ISOS bestimmt die Gemeinde die Schutzzonen (Art. 59 RPBG) und/oder Schutzperimeter (Art. 72 RPBG) im ZNP. Die Ausscheidung einer Schutzzone anstelle eines Schutzperimeters hat den Vorteil, dass eine Überlagerung von Vorschriften vermieden wird (Vorschriften der Schutzzone mit denjenigen der Nutzungszone).

Die Übertragung der ISOS-Erhebungen in die OP muss unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten, der rechtsgültigen oder vorgesehenen Nutzungszonen sowie der bestehenden geschützten Gebäude erfolgen.

Bei der Übertragung des ISOS-Verzeichnisses in die OP sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

Ortsbildschutzperimeter:

- > in der Regel umfassen die Perimeter Gebiete, welche sich innerhalb der Bauzone befinden.
- > um eine räumliche Kontinuität sicherzustellen, können Ortsbildschutzperimeter auch Gebiete ausserhalb der Bauzone einschliessen.
- > Parzellen, welche unmittelbar an eine Parzelle mit einem geschützten Gebäude angrenzen, werden ebenfalls in den Ortsbildschutzperimeter eingeschlossen.
- > die Ortsbildschutzperimeter umfassen auch die Umgebungszone gemäss ISOS, wenn diese in der Bauzone liegen.

Umgebungspereimeter:

- > In der Regel umfassen diese Perimeter Gebiete, welche ausserhalb der Bauzone liegen.
- > Diese Perimeter umfassen Gebiete, welche an die Ortsbildschutzperimeter angrenzen. Die Grenzen dieses Perimeters werden anhand von landschaftlichen Strukturen und Elementen definiert.

Die Gemeinde sieht eine zweckmässige Reglementierung vor.

Zusätzlich können weitere Massnahmen im Zusammenhang mit dem Ortsbildschutz umgesetzt werden:

Freihaltezonen:

- > Der Schutz von Freiräumen, welche für das Ortsbild von Bedeutung sind, können durch das Ausscheiden von Freihaltezonen im Sinne von Artikel 56 RPBG gewährleistet werden.

DBP-Perimeter:

- > Rechtfertigt ein übergeordnetes Interesse die Einzonung von Gebieten, die in schützenswerten Umgebungspereimetern liegen, so haben die betroffenen Sektoren einer Pflicht zur Erstellung eines DBP zu unterliegen. Das GBR hält fest, welche Ziele im Rahmen des DBP zum Schutz des Ortsbilds eingehalten werden müssen (insbesondere Erhaltung der charakteristischen An- und Aussichten, Integration von Bauten in das geschützte Ortsbild).

Wenn aufgrund des Massstabs die Schutzmassnahmen im ZNP nicht lesbar dargestellt werden können, kann die Gemeinde von gewissen Gebieten im ZNP einen Zoom erstellen, in dem die geschützten Gebäude, die störenden Gebäude, die unüberbaubaren und überbaubaren Flächen sowie die zur Überbauung notwendigen Massnahmen (Baulinien mit Anbaupflicht, Baufelder usw.) präzise einzutragen sind.

Dies ist üblicherweise bei schützenswerten überbauten Gebieten der Kategorie eins oder zwei im Sinne des KantRP der Fall.

Wenn besondere Umstände es rechtfertigen, können die oben erwähnten Schutzmassnahmen auch im Rahmen eines DBP verbindlich festgelegt werden. Gegebenenfalls bezeichnet der ZNP den DBP-Perimeter und das GBR legt die zu erreichenden Ziele fest.

C. Andere zu analysierende Elemente

Bei der Ausarbeitung des Richtplandossiers trägt die Gemeinde der Problematik der schützenswerten Ortsbilder Rechnung.

Der GemRP weist die Teile des Gemeindegebiets aus, für die Massnahmen zum Schutz des Ortsbilds nötig sind, das heisst die charakteristischen Ansichten auf das schützenswerte Ortsbild und auf die Umgebung.

Zukünftige Erweiterungen der Bauzone in den Umgebungspereimetern, welche gemäss ISOS unter vorrangigem Schutz (a) stehen, sollen vermieden werden, wenn die in Frage stehenden Gebiete noch nicht von Besiedlung betroffen sind.

Bericht	<p>3. Auswirkungen</p> <p>Der Bericht zeigt auf, wie den Angaben des ISOS Rechnung getragen wurde. Es sind namentlich die im Zusammenhang mit dem ZNP getroffenen Massnahmen zu erläutern, welche das Erreichen der vorgenommenen Schutzziele ermöglichen sollen.</p>
ZNP	<p>Die Gemeinde überträgt die Perimeter der schützenswerten Ortsbilder und der Umgebungen in den ZNP im Sinne des KantRP.</p>
GBR	<p>Das GBR legt für jeden Perimetertyp architektonische Vorschriften fest, welche die Erhaltung des Charakters der schützenswerten Ortsbilder oder der Umgebungsbereiche bezwecken.</p> <p>Die im KantRP festgelegten Vorgaben müssen mittels Vorschriften konkretisiert werden.</p> <p>Damit der Charakter eines Ortsbilds erhalten werden kann, empfiehlt es sich, für das schützenswerte Ortsbild spezifische Vorschriften festzulegen und quantitative Normen, welche sich auf die Gesamtheit einer Zone oder eines Perimeters beziehen (Gesamthöhe, Höhe der Fassade, Geschossflächenziffer, Überbauungsziffer) zu vermeiden. Die Vorschriften zum Schutz des Ortsbilds müssen präzise sein und die baulichen Rahmenbedingungen klar definieren.</p>
GemRP	<p>Das KGA stellt für die verschiedenen Typen von Schutzperimetern Musterartikel zur Verfügung.</p> <p>Der GemRP trägt der Thematik «Ortsbilder» Rechnung.</p> <p>Sollte der Gemeinrichtplan innerhalb eines schützenswerten Umgebungsperimeters eine zukünftige Bauzonenerweiterung vorsehen, ist die Interessenabwägung, welche zu diesem Entscheid geführt hat, im Bericht zu erläutern.</p> <p>Aktualisierung</p> <p>Die Thematik «schützenswerte Ortsbilder» muss bei jeder Gesamtrevision oder bei jeder Änderung in Sektoren, welche davon betroffen sind, behandelt werden.</p> <p>Mindestinhalt</p> <ul style="list-style-type: none"> > Ein Kapitel im Bericht; > Übernahme der Ortsbildschutzperimeter und der schützenswerten Umgebungsperimeter im ZNP; > Vorschriften im GBR.

6. Schützenswerte Gebäude

Ziel und Zweck

Die Gemeinde legt im Rahmen ihrer Planung Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der schützenswerten unbeweglichen Kulturgüter fest. Mit diesen Massnahmen soll auch die Umgebung der geschützten Gebäude berücksichtigt und erhalten werden.

Vorgehen

1. Allgemeines Vorgehen

Allgemeines Vorgehen bei der Behandlung des Themas «schützenswerte Gebäude» im Rahmen einer Gesamtrevision der OP:

A. Revisionsprogramm

Bei der Ausarbeitung ihres Revisionsprogramms legt die Gemeinde fest, ob sie von der Thematik der schützenswerten Gebäude betroffen ist und führt das Resultat dieser Analyse im Revisionsprogramm auf.

In seiner Stellungnahme zum Revisionsprogramm teilt das Amt für Kulturgüter (KGA) der Gemeinde mit, innerhalb welcher Frist es ihr die Dokumente, welche Grundlagen für die Umsetzung der Schutzmassnahmen in der OP sind, zustellen kann. Es sind dies:

- > Verzeichnis der unbeweglichen Kulturgüter der Gemeinde;
- > Liste mit den schützenswerten Objekten sowie denjenigen Objekten, deren unmittelbare Umgebung geschützt werden muss;
- > Vorschriften, welche den Umfang der Schutzmassnahmen definieren.

B. Umsetzung in der OP

Bei der Ausarbeitung des Vorprüfungs dossiers zur Gesamtrevision werden die schützenswerten Gebäude durch Angaben im ZNP und GBR in die OP der Gemeinde integriert.

Im ZNP sind die geschützten Objekte mit ihrer Schutzkategorie gemäss KantRP (Kategorien 1, 2, 3) aufzuführen.

Gemäss KGSG kann der Schutz eines Gebäudes auf dessen unmittelbare Umgebung erweitert werden.

Für geschützte Gebäude mit dem Wert A oder B, welche innerhalb einer Bauzone aber nicht in einem Ortsbildschutzperimeter liegen, müssen im ZNP und GBR Massnahmen zum Schutz der unmittelbaren Umgebung vorgesehen werden. Im Allgemeinen ist die Bezeichnung als Landwirtschaftszone für den Erhalt des Charakters der unmittelbaren Umgebung eines geschützten Gebäudes genügend.

Der ZNP bezeichnet um die geschützten Gebäude herum Bereiche, für die Harmonisierungsmassnahmen mit dem geschützten Gebäude getroffen werden müssen.

Die Gemeinde sieht ebenfalls eine zweckmässige Reglementierung in ihrem GBR vor.

2. Auswirkungen

Der Bericht zeigt auf inwieweit dem vom KGA erstellten Verzeichnis über die schützenswerten Gebäude Rechnung getragen wurde.

Siedlung und
Erschliessung

Schützenswerte Gebäude

Allgemeines Thema gültig
für alle Gemeinden

Bericht

Wenn trotz Eintrag im Verzeichnis auf eine Unterschutzstellung eines schutzwürdigen Objekts verzichtet wurde, so muss im Bericht die Interessenabwägung, welche zu diesem Entscheid geführt hat, erläutert werden.

ZNP

Die Gemeinde bezeichnet die geschützten Objekte mit ihren Schutzkategorien im ZNP.

GBR

Das GBR legt den Umfang der Schutzmassnahmen gemäss den drei im KantRP festgelegten Kategorien fest. Die Schutzmassnahmen werden im KantRP sehr allgemein gehalten. Es ist Sache der Gemeinde, diese durch präzisere und konkretere Vorschriften genauer zu bestimmen.

Das GBR umfasst für geschützte Gebäude mit Kategorie 1 oder 2, welche sich ausserhalb der Schutzperimeter befinden, zusätzliche Vorschriften zum Schutz der unmittelbaren Umgebung.

Im Anhang des GBR wird die Liste der geschützten Gebäude (Adresse, Art. GB) mit ihrem Wert gemäss Verzeichnis sowie ihrer Schutzkategorie aufgeführt.

Aktualisierung

Die Thematik «schützenswerte Gebäude» muss bei jeder Gesamtrevision oder bei jeder Änderung in Sektoren, welche davon betroffen sind, behandelt werden.

Mindestinhalt

- > Ein Kapitel im Bericht;
- > Übertrag der geschützten Gebäude und gegebenenfalls deren unmittelbare Umgebung in den ZNP;
- > Vorschriften im GBR.

7. IVS-Objekte

Ziel und Zweck

Die Gemeinde legt im Rahmen ihrer Planung Massnahmen zur Erhaltung der schützenswerten historischen Verkehrswege fest. Die Planung ist so konzipiert, dass sie eine Aufwertung und Sanierung der historischen Verkehrswege ermöglicht.

Vorgehen

1. Dokumente/Grundlagen

Verschiedene Dokumente oder Grundlagen können bei der Behandlung dieser Thematik nützlich sein:

- > Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS);
- > Verzeichnis der Kulturgüter (isolierte Objekte wie schützenswerte Wegkreuze, Kapellen, Brücken und Grenzsteine).

2. Allgemeines Vorgehen

Allgemeines Vorgehen bei der Behandlung des Themas «historische Verkehrswege» im Rahmen einer Gesamtrevision der OP:

A. Revisionsprogramm

Bei der Ausarbeitung ihres Revisionsprogramms identifiziert die Gemeinde die historischen Verkehrswege, welche sich auf ihrem Gebiet befinden und führt das Resultat dieser Analyse im Revisionsprogramm auf.

In seiner Stellungnahme zum Revisionsprogramm bestätigt das KGA der Gemeinde, dass sie den Schutz der historischen Verkehrswege vornehmen muss und legt die Kriterien für die Schutzmassnahmen fest.

B. Umsetzung in der OP

Bei der Ausarbeitung des Vorprüfungs dossiers zur Gesamtrevision werden die historischen Verkehrswege durch Angaben im ZNP und GBR in die OP der Gemeinde integriert.

Im ZNP sind die geschützten Objekte mit ihrer Schutzkategorie gemäss KantRP (Kategorien 1, 2, 3) aufzuführen.

Sollte nur ein Teil des historischen Verkehrswegs schützenswert sein, so werden Schutzmassnahmen für einen sinnvollen Abschnitt innerhalb des Verkehrsnetzes vorgesehen.

Wenn nötig kann die Gemeinde von gewissen Sektoren des ZNP einen Zoom erstellen, damit die geschützten Elemente lesbar dargestellt werden können.

3. Auswirkungen

Der Bericht zeigt auf, in welchem Masse dem IVS Rechnung getragen wurde. Wenn auf eine Unterschützstellung eines schutzwürdigen IVS-Objekts verzichtet wurde, so muss im Bericht die Interessenabwägung, welche zu dieser Entscheidung geführt hat, erläutert werden.

Die Gemeinde bezeichnet die historischen Verkehrswege mit ihren Schutzkategorien im ZNP.

Das GBR legt den Schutzzumfang für jede Kategorie fest.

Siedlung und
Erschliessung

Historische Verkehrswege
IVS

Allgemeines Thema gültig
für alle Gemeinden

Bericht

ZNP

GBR

Aktualisierung

Die Thematik «IVS-Objekte» muss bei jeder Gesamtrevision oder bei jeder Änderung in Sektoren, welche davon betroffen sind, behandelt werden.

Mindestinhalt

- > Ein Kapitel im Bericht;
- > Übertrag der historischen Verkehrswege in den ZNP;
- > Reglementierung im GBR.

Siedlung und
Erschliessung

Schulbauten und
Sporthallen

Allgemeines Thema gültig
für alle Gemeinden

8. Zone von allgemeinem Interesse

Ziel und Zweck

Die Gemeinde legt bei der Planung die Zonen von allgemeinem Interesse fest, die für ihre Entwicklung und den zu deckenden Bedarf notwendig sind.

Vorgehen

1. Dokumente/Grundlagen

Verschiedene Dokumente oder Grundlagen können bei der Behandlung dieser Thematik nützlich sein:

- > ZNP
- > GBR
- > Sachpläne

2. Allgemeines Vorgehen

Allgemeines Vorgehen bei der Behandlung des Themas «Zonen von allgemeinem Interesse» im Rahmen einer Gesamtrevision der OP:

A. Ausarbeitung des Revisionsprogramms

Bei der Ausarbeitung ihres Revisionsprogramms prüft die Gemeinde ihre Bedürfnisse an Zonen von allgemeinem Interesse auf der Grundlage von Sachplanungen: Schulen, Gemeindeverwaltung, Feuerwehr, Schiessstände, Sportplätze, Abfallsammelstellen, usw. und führt das Resultat dieser Analyse im Revisionsprogramm auf.

B. Umsetzung in der OP

Bei der Ausarbeitung ihres Vorprüfungs dossiers muss die Gemeinde folgende Punkte analysieren:

Vorhandene Zonen von allgemeinem Interesse :

- > Die Gemeinde überprüft, ob die Benutzung der Zonen von allgemeinem Interesse der vom Gesetz vorgesehenen Nutzung entspricht. Sie ermittelt allfällige Reserveflächen innerhalb der Zone und begründet die Dimensionierung der Zone von allgemeinem Interesse anhand von genauen Projekten oder konkreten Überlegungen. Bei Fehlen eines konkreten Bedarfs zieht sie eine andere Nutzung oder eine Rückzonung in die Landwirtschaftzone in Erwägung.

Neue Zonen von allgemeinem Interesse:

- > Bei Bedarf kann die Gemeinde neue Zonen von allgemeinem Interesse festlegen. Jede Erweiterung muss jedoch anhand eines konkreten Bedürfnisses begründet werden. Darüber hinaus muss die Gemeinde prüfen, ob die bestehenden Reserven für das betreffende Bedürfnis nicht ausreichend sind.

Wenn eine Erweiterung der Zone von allgemeinem Interesse notwendig wird, das Projekt selbst aber noch zu wenig ausgearbeitet ist, um den genauen Flächenbedarf und die Zonenvorschriften bestimmen zu können, kann die Gemeinde eine zukünftige Zonenerweiterung im Gemeinderichtplan vorsehen.

Ausserdem prüft die Gemeinde, ob bestehende öffentliche Gebäude, Erschliessungsanlagen oder Plätze der Zone von allgemeinem Interesse zugeordnet werden müssen.

Die Gemeinde sieht eine zweckmässige Reglementierung vor.

C. Andere zu analysierende Inhalte

Wenn die Gemeinde ein Privatgrundstück in einer Zone von allgemeinem Interesse belässt oder dieses einer Zone von allgemeinem Interesse zuordnet, so ist sie verpflichtet dieses Grundstück entweder in gegenseitigem Einvernehmen oder aber durch Enteignung innerhalb von 15 Jahren zu erwerben (Art. 117 RPBG).

Bericht

3. Auswirkungen

Der Bericht begründet die Dimensionierung der Zone von allgemeinem Interesse und die neuen Erweiterungen.

ZNP

Die Gemeinde bezeichnet auf dem ZNP die Zonen von allgemeinem Interesse.

GBR

Die Gemeinde legt eine zweckmässige Reglementierung in ihrem GBR fest:

- > Sie legt die Art der zugelassenen Nutzung fest. Gegebenenfalls sind Sektoren mit besonderen Vorschriften oder unterschiedliche Zonen vorzusehen;
- > Sie legt Bauvorschriften (Nutzungsziffern, Höhen, Abstände,...) für die Zonen von allgemeinem Interesse fest.

GemRP

Die Gemeinde überträgt allfällige zukünftige Erweiterungen in den Gemeinderichtplan und begründet diese im Bericht.

Aktualisierung

Die Gemeinde überträgt allfällige zukünftige Erweiterungen in den GemRP und begründet diese im Bericht.

Mindestinhalt

- > Ein Kapitel im Bericht;
- > Übertrag der Zone von allgemeinem Interesse in den ZNP;
- > Reglementierung im GBR.

Siedlung und
Erschliessung

Materialabbau

Spezifisches Thema

9. Materialabbau

Ziel und Zweck

In ihrer Planung berücksichtigt die Gemeinde den Bereich «Materialabbau».

Vorgehen

1. Dokumente/Grundlagen

Für die Behandlung dieses Themas ist der Sachplan Materialabbau (SaM) erforderlich.

2. Allgemeines Vorgehen

Allgemeines Vorgehen bei der Behandlung des Themas «Materialabbau» im Rahmen einer Gesamtrevision der OP:

A. Ausarbeitung des Revisionsprogramms

Bei der Ausarbeitung ihres Revisionsprogramms formuliert die Gemeinde ihre Ziele hinsichtlich eines künftigen Materialabbaus. Hierzu trägt sie den im KantRP festgelegten Standortkriterien und den im SaM aufgeführten Sektoren Rechnung.

Die Gemeinde überprüft den bestehenden Materialabbau in ihrem Gebiet und befindet im Revisionsprogramm über diejenigen Abbaugebiete, welche im gültigen ZNP nicht eingezont sind. Folgender Grundsatz muss dabei berücksichtigt werden: Alle bestehenden Abbaugebiete, auch wenn die Ausbeutung bereits abgeschlossen wurde, müssen eingezont werden, wenn nicht garantiert werden kann, dass innerhalb von zwei Jahren nach der Genehmigung der OP eine Wiederinstandsetzung des Abbaugebietes durch die kantonalen Ämter bestätigt werden kann.

B. Umsetzung in der OP

Bei der Ausarbeitung ihres Vorprüfungs dossiers zur Gesamtrevision berücksichtigt die Gemeinde in ihrer Planung den SaM. Damit kann vermieden werden, dass ein langfristiger Materialabbau in den im SaM vorgesehenen Sektoren durch eine andere Bodennutzung verunmöglicht wird. Wenn eine neue Zone Auswirkungen auf einen Sektor des SaM hat, so muss die Gemeinde aufzeigen, dass ein übergeordnetes öffentliches Interesse besteht, welches diese Bodennutzung rechtfertigt. Die Begründungen sind im Bericht aufzuführen.

Das Verfahren für die Einzonung eines neuen oder eines bestehenden Sektors für Materialabbau, welcher noch nicht bewilligt wurde, muss mit dem Abbaubewilligungsverfahren koordiniert werden, unabhängig davon, ob bereits ein Verfahren zur Gesamtrevision der OP läuft.

Einzig bereits bestehende und bewilligte Abbaugebiete können im Rahmen einer Gesamtrevision der OP eingezont werden. Die Gemeinde sieht eine zweckmässige Reglementierung vor.

Bei ihrer Planung muss die Gemeinde mögliche Interessenskonflikte zwischen den Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Materialabbau und anderen Bodennutzungen beachten. Diese treten auf, wenn beispielsweise eine Bauzonenerweiterung entlang einer Zufahrtsstrasse zu einem bestehenden Abbaugebiet vorgesehen ist.

C. Andere zu analysierende Elemente

Die Zielsetzungen hinsichtlich eines künftigen Materialabbaus sind im Gemeinderichtplan darzustellen. Später können nur Sektoren, die Gegenstand eines Abbaugesuchs sind, als Materialabbauzone eingezont werden.

Bericht

3. Auswirkungen

Die Gemeinde begründet im Bericht die Entscheide, die sie im Bereich «Materialabbau» auf OP-Stufe gefällt hat und zeigt auf, dass diese mit den übergeordneten Planungsinstrumenten, insbesondere mit dem KantRP konform sind.

ZNP

Die Gemeinde bezeichnet die Materialabbauzonen im ZNP. Die Zone auf dem ZNP und der bewilligte Abbauperimeter müssen identisch sein. Bei Bedarf kann ein Perimeter mit besonderen Vorschriften der Materialabbauzone überlagert werden (zum Beispiel ein Perimeter in welchem die Aufschüttung mit Inertstoffen bewilligt wurde).

GBR

Die Gemeinde legt in ihrem GBR eine zweckmässige Reglementierung fest. Der entsprechende Reglementartikel muss u. a. folgende Punkte präzisieren:

- > Zweck und Art der Nutzung der Zone;
- > bewilligte Aktivitäten (nur Abbau, Reinigung, Sortierung, Zerkleinerung, Recycling, Betonherstellung, Aufschüttung mit Inertstoffen, usw.);
- > bewilligte Bauten und Anlagen;
- > Empfindlichkeitsstufe (im Allgemeinen gilt die Stufe III, wenn keine Materialverarbeitung vorgenommen wird. Die Stufe IV gilt bei Sprengungen (Steinbruch) oder bei Materialverarbeitung).
- > sind in der Gemeinde verschiedene Arten von Abbau vorhanden, welche eine differenzierte Regelung erfordern, bestehen zwei Möglichkeiten:
- > jeder Abbau wird durch einen spezifischen Artikel im GBR geregelt;
- > Die unterschiedlichen Arten des Abbaus werden im GBR mit dem gleichen Artikel geregelt, welcher aber wiederum die spezifischen Vorschriften zu den verschiedenen Abbauarten vorgibt.

Der Artikel im GBR soll auf keinen Fall auf die Bedingungen der Abbaubewilligung verweisen. Die zukünftige Nutzung des Bodens (nach Ablauf der Abbauphase) soll auch nicht angegeben werden.

GemRP

Die Zielsetzungen für den Materialabbau sind im Gemeinderichtplan darzustellen und im Bericht zu begründen.

Aktualisierung

Aufgrund der Koordination der Verfahren erfolgt die Aktualisierung des Bereichs «Materialabbau» gleichzeitig mit jedem neuen Abbaugesuch, unabhängig von einer Gesamtrevision der OP.

Mindestinhalt

- > Ein Kapitel im Bericht;
- > Übertrag der Materialabbauzonen in den ZNP;
- > Reglementierung im GBR.

Verkehr

Gesamtverkehrskonzept

Motorisierter
Individualverkehr

Allgemeines Thema gültig
für alle Gemeinden

10. Parkplatzbewirtschaftung

Ziel und Zweck

Die Parkierung ist ein wichtiger Aspekt des Verkehrs. Jede Gemeinde prüft diesen Aspekt und gibt im Rahmen von Bauprojekten den Bedarf an Parkplätzen an.

Gemäss RPBR muss eine Gemeinde ein Parkplatzkonzept ausarbeiten wenn:

- > sie mindestens 5'000 Einwohner zählt;
- > sie einem Regionalverkehrsverband angehört;
- > sie Teil eines Agglomerationsprogramms ist;
- > sie zu einem kantonalen Tourismusschwerpunkt gehört.

Das Parkplatzkonzept dient als Grundlage zur Festlegung von spezifischeren Vorschriften in der Ortsplanung.

Das Parkplatzkonzept ist Teil des Richtplandossiers. Es handelt sich um eine Grundlagenstudie, die im Bericht enthalten ist.

Vorgehen

Allgemeines Vorgehen bei der Behandlung des Themas «Parkplatzbewirtschaftung» im Rahmen einer Gesamtrevision der OP:

1. Allgemeines Vorgehen

A. Ausarbeitung des Revisionsprogramms

Bei der Ausarbeitung ihres Revisionsprogramms überprüft die Gemeinde, ob sie von der Erstellung eines Parkplatzkonzepts betroffen ist und fügt die entsprechenden Erläuterungen in das Revisionsprogramm ein.

In seiner Stellungnahme zum Revisionsprogramm bestätigt das MobA der Gemeinde, ob sie ein Parkplatzkonzept erarbeiten muss und verweist auf allfällig vorhandenes Grundlagematerial, welches für diese Arbeiten dienlich ist.

B. Umsetzung in der OP

Gemeinden mit Parkplatzkonzeptpflicht

Das Parkplatzkonzept umfasst mindestens:

- > eine Diagnose;
- > Zielsetzungen;
- > Massnahmen.

Die im Parkplatzkonzept empfohlenen Dimensionierungsgrundsätze sind in einem spezifischen Artikel des GBR aufzuführen.

Gemeinden ohne Parkplatzkonzeptpflicht

Die Gemeinde legt für die Dimensionierung des Parkplatzangebots Vorschriften in ihrem GBR auf Grundlage der VSS-Norm fest.

2. Auswirkungen

Bericht

Gemeinden mit Parkplatzkonzeptpflicht

Im Bericht ist auf das Parkplatzkonzept einzugehen und zu erläutern, wie die Ziele und Massnahmen des Konzepts in den Instrumenten der OP umgesetzt wurden.

Gemeinden ohne Parkplatzkonzeptpflicht

Der Bericht begründet wie die Gemeinde die VSS-Norm angewendet hat.

ZNP

Gemeinden mit Parkplatzkonzeptpflicht

Im ZNP wird aufgeführt, worauf das GBR Bezug nimmt.

Gemeinden ohne Parkplatzkonzeptpflicht

Kein Eintrag im ZNP erforderlich.

GBR

Gemeinden mit Parkplatzkonzeptpflicht

Das GBR beinhaltet einen Artikel über die Dimensionierung des Parkplatzangebots mit Verweis auf die geltenden VSS-Normen. Zusätzlich sollen, gestützt auf die empfohlenen Massnahmen des Parkplatzkonzepts, weitere Bestimmungen aufgeführt werden. Die VSS-Norm gibt pro Standorttyp Gabelwerte für das minimal und das maximal erforderliche Parkplatzangebot an. Im GBR können diese vorgegebenen Gabelwerte innerhalb der Minimal- und Maximalgrenzen nach Bedarf festgelegt werden. Das Parkplatzangebot kann von den Gabelwerten in Abhängigkeit folgender Kriterien abweichen:

- > Art der Nutzung;
- > angestrebter Anteil Langsamverkehr am gesamten Personenverkehr;
- > Anschluss an den öffentlichen Verkehr.

Die Höchstwerte der VSS-Norm in Bezug auf das Parkieren dürfen nicht überschritten werden.

Gemeinden ohne Parkplatzkonzeptpflicht

Das GBR beinhaltet einen Artikel, welcher die Dimensionierung des Parkplatzangebots regelt und gleichzeitig auf die geltenden VSS-Normen verweist oder diese ergänzt.

GemRP

Gemeinden ohne Parkplatzkonzeptpflicht

Der Gemeinderichtplan zeigt die wichtigsten Parkieranlagen und ihre Bestimmung auf (beispielsweise öffentliche Parkplätze der Gemeinde für Sportplätze, Gemeindeverwaltung, usw.).

Weiteres Instrument

Allfällige Bestimmungen zur Parkplatzbewirtschaftung (Parkdauer, Parkgebühren, Parkscheine, usw.) sind in einem Parkplatzreglement der Gemeinde festzulegen. Das Parkplatzreglement als solches ist nicht Bestandteil der OP.

Aktualisierung

Die Anpassung des Parkplatzkonzepts kann sich bei bedeutenden Veränderungen im Bereich des öffentlichen Verkehrs oder bei der Neuzuteilung von für Parkplätze vorgesehene Zonen als notwendig erweisen.

Die bestehende Situation sollte regelmässig überprüft werden.

Um zu vermeiden, dass bei jeder Veränderung der Situation (z. B. bessere Versorgung durch den ÖV) auch ein OP-Verfahren durchgeführt werden muss, empfiehlt es sich im GBR Bemessungskriterien mit geographischen Faktoren (z. B. Distanzen zu ÖV-Haltestellen) festzulegen, ohne jedoch Sektoren zu benennen.

Die Bestimmung von Parkplatzsektoren (im ZNP zu übernehmen) ist nur für Ausnahmefälle vorbehalten: z. B. in einem historischen Kern, in welchem die Parkplatzregelung nicht vom Anschluss an das ÖV-Netz, sondern von einem beschränkt zur Verfügung stehenden öffentlichen Raum abhängt.

Mindestinhalt

- > Ein Kapitel im Bericht;
- > Reglementierung im GBR;
- > Zielsetzungen im Bereich der Mobilität;
- > Übernahme der Massnahmen im Gemeinderichtplan, gegebenenfalls in das GBR.

Zusätzliche Elemente in Zusammenhang mit dem Parkplatzkonzept:

- > Integration des Parkplatzkonzepts in den Bericht zum Gemeinderichtplan.

11. Gute landwirtschaftliche Böden

Ländlicher und natürlicher
Raum

Landwirtschafts- und
Fruchtfolgefleichen

Spezifisches Thema

Ziel und Zweck

Im Rahmen ihrer Planung trägt die Gemeinde der Thematik Landwirtschafts- und Fruchtfolgefleichen Rechnung.

Sie achtet darauf, die besten landwirtschaftlichen Flächen sowie die Fruchtfolgefleichen (FFF) zu erhalten.

Vorgehen

1. Grundlagen

Für die Behandlung dieser Thematik ist die Bestandsaufnahme der Landwirtschaftsflächen notwendig.

2. Allgemeines Vorgehen

Allgemeines Vorgehen bei der Behandlung des Themas «Gute landwirtschaftliche Böden» im Rahmen einer Gesamtrevision der OP:

A. Umsetzung in der OP

Bei der Ausarbeitung des Vorprüfungs dossiers prüft die Gemeinde bei jeder Einzonung, ob in ihrer Bauzonenplanung Böden von geringerer Qualität als Bauzone in Betracht gezogen werden könnte.

Wenn die Gemeinde beabsichtigt Landwirtschaftsflächen der Kategorien A, AB1 und B1 zu beanspruchen, müssen Variantenprüfungen durchgeführt werden. Zonenerweiterungen auf guten landwirtschaftlichen Flächen dürfen nur in Betracht gezogen werden, wenn keine andere Möglichkeit besteht. In diesem Fall muss die Gemeinde für jede neue Einzonung nachweisen, dass eine Erweiterung der Bauzone auf Böden von geringerer landwirtschaftlicher Qualität nicht möglich ist.

Die Gemeinde erstellt oder aktualisiert eine Tabelle der Beanspruchung von guten landwirtschaftlichen Böden. Diese Tabelle zeigt die nach landwirtschaftlichen Flächen gegliederte Erweiterung der Bauzone auf den guten landwirtschaftlichen Böden auf. Zudem muss die Bilanz der beanspruchten Flächen (Zustand vor und nach einer Revision/Anpassung der OP) klar ersichtlich sein.

Tabelle der Beanspruchung von guten landwirtschaftlichen Böden

Landwirtschaftl. Fläche	A	AB1	B1	Total (A, AB1, B1)
Fläche (ha)				
Vor der Änderung/Revision (geltender ZNP)				
Nach der Änderung/Revision				
Differenz (Bilanz der Landwirtschaftsflächen)				

B. Andere zu analysierende Elemente

Bei der Ausarbeitung ihres Richtplandossiers trägt die Gemeinde den guten landwirtschaftlichen Böden Rechnung.

3. Auswirkungen

Der Bericht:

- > rechtfertigt die Beanspruchung der guten landwirtschaftlichen Böden für die Bauzonenerweiterung;
- > beinhaltet die Tabelle der Beanspruchung der guten landwirtschaftlichen Böden.

Aktualisierung

Bei jeder Gesamtrevision oder jeder Änderung, von welcher die guten landwirtschaftlichen Böden betroffen sind, muss dieses Thema behandelt und aktualisiert werden.

Mindestinhalt

- > Ein Kapitel im Bericht;
- > Tabelle mit der Beanspruchung guter landwirtschaftlicher Böden.

12. Landwirtschaftszone

Ziel und Zweck

Im Rahmen ihrer Planung trägt die Gemeinde der Problematik der Landwirtschaftszone Rechnung.

Die Landwirtschaftszone ist in den Artikeln 16 RPBG und 57 RPBR definiert.

Vorgehen

1. Grundlagen

Für die Behandlung dieses Themas kann eine Bestandesaufnahme der Landwirtschaftszonen sehr nützlich sein.

2. Vorgehen

Bei der Ausarbeitung des Vorprüfungs dossiers zur Gesamtrevision führt die Gemeinde die Landwirtschaftszone im ZNP auf und sieht eine zweckmässige Reglementierung im GBR vor.

Die Nutzung der Landwirtschaftszone wird durch das Bundesrecht geregelt. Die Gemeinde kann für zulässige Bauten in der Landwirtschaftszone keine vom RPG abweichenden Vorschriften vorsehen.

Die Gemeinde kann bei Bedarf überlagernde Perimeter festlegen (Landschaftsschutzperimeter, Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft, Skipistenperimeter, Kleinsiedlungsperimeter,...).

3. Auswirkungen

Die Gemeinde überträgt die Landwirtschaftszone in den ZNP.

Die Gemeinde fügt in ihr GBR einen zweckmässigen Artikel zur Landwirtschaftszone gemäss untenstehendem Beispiel ein:

Artikel XXX: Landwirtschaftszone

1. Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.
2. Bauten und Anlagen innerhalb dieser Zone werden ausschliesslich durch das Bundesgesetz geregelt.
3. Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau eines Gebäudes oder einer Anlage ausserhalb der Bauzone, bedarf einer Sonderbewilligung der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD).
4. Das Vorprüfungsgesuch wird empfohlen.
5. Empfindlichkeitsstufe: III.

Aktualisierung

Der Übertrag der Landwirtschaftszone in den ZNP muss bei jeder Gesamtrevision aktualisiert werden.

Ländlicher und natürlicher Raum

Landwirtschafts- und Fruchtfolgeflächen

Allgemeines Thema gültig für alle Gemeinden

ZNP

GBR

Mindestinhalt

- > Übertrag der Landwirtschaftszone in den ZNP;
- > Artikel im GBR;
- > Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft.

13. Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft

Ländlicher und natürlicher Raum

Diversifizierung der Landwirtschaft

Spezifisches Thema

Ziel und Zweck

Die Festlegung von Perimetern für diversifizierte Landwirtschaft bietet Landwirten die Möglichkeit gewisse Anlagen, insbesondere Treibhäuser oder Masthallen zu errichten, die über die zulässige innere Aufstockung (Art. 16a Abs. 2 RPG i.V.m. ART. 36F. RPV) eines Betriebs hinausgeht.

Die Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft sind der Landwirtschaftszone überlagert.

Vorgehen

1. Allgemeines Vorgehen

Vorgehen für die Schaffung eines Perimeters für diversifizierte Landwirtschaft im Rahmen einer Gesamtrevision der OP:

A. Ausarbeitung des Revisionsprogramms

Bei der Ausarbeitung ihres Revisionsprogramms prüft die Gemeinde, ob ein Bedarf für diversifizierte Landwirtschaft vorhanden ist und erläutert das Resultat dieser Prüfung im Revisionsprogramm.

B. Umsetzung in der OP

Um ermitteln zu können, ob ein Bedarf für die Schaffung eines Perimeters für diversifizierte Landwirtschaft vorhanden ist, muss die Gemeinde bei der Ausarbeitung des Vorprüfungsdossiers die Landwirte miteinbeziehen. Diese Analyse bringt das Ausmass des Bedarfs eines solchen Perimeters, aber auch die Zweckbestimmung von vorgesehenen Bauten und Anlagen zu Tage.

Beabsichtigt die Gemeinde einen Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft auszuscheiden, nimmt sie mit dem Amt für Landwirtschaft (LwA) Rücksprache und kontaktiert die Nachbargemeinden, um zu ermitteln ob ein gemeinsamer Perimeter (überkommunale Zusammenarbeit) geplant werden könnte.

Gestützt auf das Ausmass des Bedarfs legt die Gemeinde die Dimensionierung und den Standort des Perimeters für diversifizierte Landwirtschaft fest. Insbesondere wenn die Perimeter der Mast dienen sollen, sind den Geruchsimmissionen speziell Rechnung zu tragen. In diesem Fall muss die Distanz zur Bauzone ausreichend gross sein. Weiter muss sich die Gemeinde mit Fragen der Wasserversorgung und des Abflusses von Oberflächenwasser befassen.

Die Gemeinde überträgt den Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft in den ZNP und sieht eine zweckmässige Reglementierung im GBR vor.

C. Andere zu analysierende Elemente

Bei der Planung eines Perimeters für diversifizierte Landwirtschaft, müssen durch die Gemeinde auch Fragen zum Grundeigentum und zu vertraglichen Vereinbarungen behandelt werden. Es muss gewährleistet werden, dass Projekte von interessierten Landwirten innerhalb des Perimeters für diversifizierte Landwirtschaft ebenfalls realisiert werden können.

Bericht	<p>2. Auswirkungen</p> <p>Inhalt des Berichtes:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Bedarfsnachweis für einen Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft; > Begründungen zum Standort und zur Dimensionierung dieses Perimeters; > Nachweis, dass die Problematik in Zusammenhang mit Geruchsimmissionen untersucht wurde; > Erläuterungen zu den getroffenen vertraglichen oder sonstigen Vereinbarungen mit Grundeigentümern.
ZNP	Die Gemeinde überträgt den Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft in den ZNP.
GBR	<p>Das GBR definiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Art der möglichen Bauten und Anlagen innerhalb des Perimeters für diversifizierte Landwirtschaft > Die Bauvorschriften (z. B. Grenzabstände, Höhen, Volumetrie) <p>Aktualisierung</p> <p>Bei jeder Gesamtrevision der OP oder jeder Änderung in Zusammenhang mit dieser Thematik, muss das Thema «Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft» behandelt und aktualisiert werden.</p> <p>Mindestinhalt</p> <ul style="list-style-type: none"> > Ein Kapitel im Bericht; > Übertrag in den ZNP; > Reglementierung im GBR.

14. Perimeter zur Erhaltung von Kleinsiedlungen

Ziel und Zweck

Im Rahmen ihrer Planung kann die Gemeinde Perimeter zur Erhaltung von Kleinsiedlungen vorsehen. Dies ermöglicht den Erhalt von kleinen Siedlungseinheiten ausserhalb der Bauzone.

Vorgehen

1. Allgemeines Vorgehen

Vorgehen bei der Planung eines Perimeters zur Erhaltung von Kleinsiedlungen im Rahmen einer Gesamtrevision der OP:

A. Ausarbeitung des Revisionsprogramms

Bei der Ausarbeitung ihres Revisionsprogramms prüft die Gemeinde ob ein Bedarf an der Schaffung eines oder mehrerer Perimeter zur Erhaltung von Kleinsiedlungen besteht und führt das Resultat dieser Prüfung im Revisionsprogramm auf.

B. Umsetzung in der OP

Bei der Ausarbeitung des Vorprüfungsdossiers muss die Gemeinde die im KantRP aufgeführten Kriterien für die Schaffung eines Perimeters zur Erhaltung von Kleinsiedlungen prüfen.

Wenn für den betroffenen Sektor sämtliche Voraussetzungen erfüllt sind, legt die Gemeinde den Perimeter fest.

Anschliessend erstellt die Gemeinde einen Erkennungsplan des Perimeters zur Erhaltung von Kleinsiedlungen sowie die Erkennungsblätter für den Perimeter und die darin vorhandenen Gebäude (siehe Beispiele am Ende dieses Themenblattes).

Der Perimeter zur Erhaltung von Kleinsiedlungen wird in den ZNP übertragen. Dieser legt auch die nicht-landwirtschaftlichen Gebiete fest (siehe Kapitel II B.4 «Zonennutzungsplan»).

Die Gemeinde sieht eine zweckmässige Reglementierung im GBR vor.

C. Andere zu analysierende Elemente

Beabsichtigt die Gemeinde die Schaffung mehrerer Perimeter zur Erhaltung von Kleinsiedlungen oder sind bereits mehrere Perimeter dieser Art vorhanden, müssen umfassende Überlegungen über das gesamte Gemeindegebiet vorgenommen werden.

2. Auswirkungen

Der Bericht:

- > Beinhaltet einen Erkennungsplan des Perimeters zur Erhaltung von Kleinsiedlungen und die zwei Erkennungsblätter (Perimeter zur Erhaltung von Kleinsiedlungen und Gebäuden);
- > Begründet die Festlegung des Perimeters zur Erhaltung von Kleinsiedlungen einschliesslich der Abgrenzung der nicht-landwirtschaftlichen Sektoren.

Die Gemeinde überträgt in den ZNP:

- > Den Perimeter zur Erhaltung von Kleinsiedlungen;

Ländlicher und natürlicher Raum

Weiler ausserhalb der Bauzone

Spezifisches Thema

Bericht

ZNP

> Die Abgrenzung von landwirtschaftlichen und nicht-landwirtschaftlichen Sektoren.

GBR

Das GBR umfasst Bestimmungen gemäss den Vorgaben des KantRP. Die folgenden Vorschriften sind im GBR enthalten, müssen aber je nach Fall angepasst werden (bestehende Gebäudeart, aktuelle Nutzung, usw.).

Mindestinhalt des GBR

Merkmale und Zielsetzungen	Ein Perimeter zur Erhaltung von Kleinsiedlungen beabsichtigt, die Bevölkerung zu erhalten, das örtliche Kleingewerbe mit handwerklichem oder kaufmännischem Charakter sowie die Dienstleistungen weiterzuführen sowie die erhaltenswerten alten Gebäude zu schützen.
Charakter und Geltungsbereich	Perimeter zur Erhaltung von Kleinsiedlungen unterstehen den Gebäuden und Anlagen, die mit einem aktiven Landwirtschaftsbetrieb verbunden sind, den Vorschriften des Bundesrechts für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sowie der Erteilung einer Sonderbewilligung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) (Art. 16a, Art. 22 Abs. 2 RPG, Art. 34 RPV). Die anderen Bauten werden in den Perimeter integriert, welcher den Spezialvorschriften nach Art. 33 RPV untersteht.
Empfindlichkeitsstufe	Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
Nutzungsänderung und Umbau	Die Nutzungsänderung und der teilweise Umbau eines Gebäudes (wie beispielsweise eines Wohnhauses, einer Scheune, eines Stalles) zu Wohn-, Handels-, Gewerbe- oder Dienstleistungen werden bewilligt: 1. sofern sie inkl. den dazugehörigen Nebenräumen wie Garage, Heizung, Waschküche im ursprünglichen Volumen erfolgen; 2. sofern die kleinen Tätigkeiten im Handels-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbereich keine übermässigen Nachteile mit sich bringen. Die Nutzungsänderung eines Gebäudes wie Schuppen für landwirtschaftliche Maschinen oder Geräte, Masthallen und Lagern, zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.
Neubauten	Es sind keine Neubauten zugelassen; ausgenommen sind jene, die der Landwirtschaftszone entsprechen oder jene, deren Zweck an einen Standort ausserhalb der Bauzone gebunden ist (Art. 16a, Art. 22 Abs. 2, Art. 24 RPG, Art. 34 RPV).
Abbruch und Wiederaufbau	Ein Gebäude, das durch höhere Gewalt zerstört oder als baufällig anerkannt wurde, kann nach den Bedingungen unter «Nutzungsänderung und Umbau» wieder aufgebaut werden.
Besondere Vorschriften	Jede Änderung ist unter Beachtung des ursprünglichen Charakters des Gebäudes auszuführen: > Die Typologie der Fassaden (Strukturen, Material) muss erhalten bleiben. In diesem Zusammenhang können neue Öffnungen gestattet werden, sofern deren Masse und Anordnung den bestehenden entsprechen. > Die Hauptrichtung des Dachfirstes ist beizubehalten. Damit der Charakter des ursprünglichen Daches gewahrt bleibt, müssen die Dachöffnungen in der Anzahl beschränkt und im Ausmass bescheiden sein. > Die Dachgestaltung muss mit jenen des Weilers harmonisieren.
Umgebungsgestaltung	Die Umgebungsarbeiten dürfen nur von geringem Ausmass sein. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich in Bezug auf Konzept und Ausführung gut in die ländliche Umgebung des Weilers einfügen. Lagerplätze jeglicher Art, die mit Neubauten sowie mit Handels-, Gewerbe oder Dienstleistungsbetrieben in Verbindung stehen, sind verboten.
Vorprüfungsgesuch	Für jedes Bauvorhaben im Perimeter zur Erhaltung von Kleinsiedlungen ist ein Vorprüfungsgesuch im Sinne von Artikel 137 RPBG einzureichen.

Aktualisierung

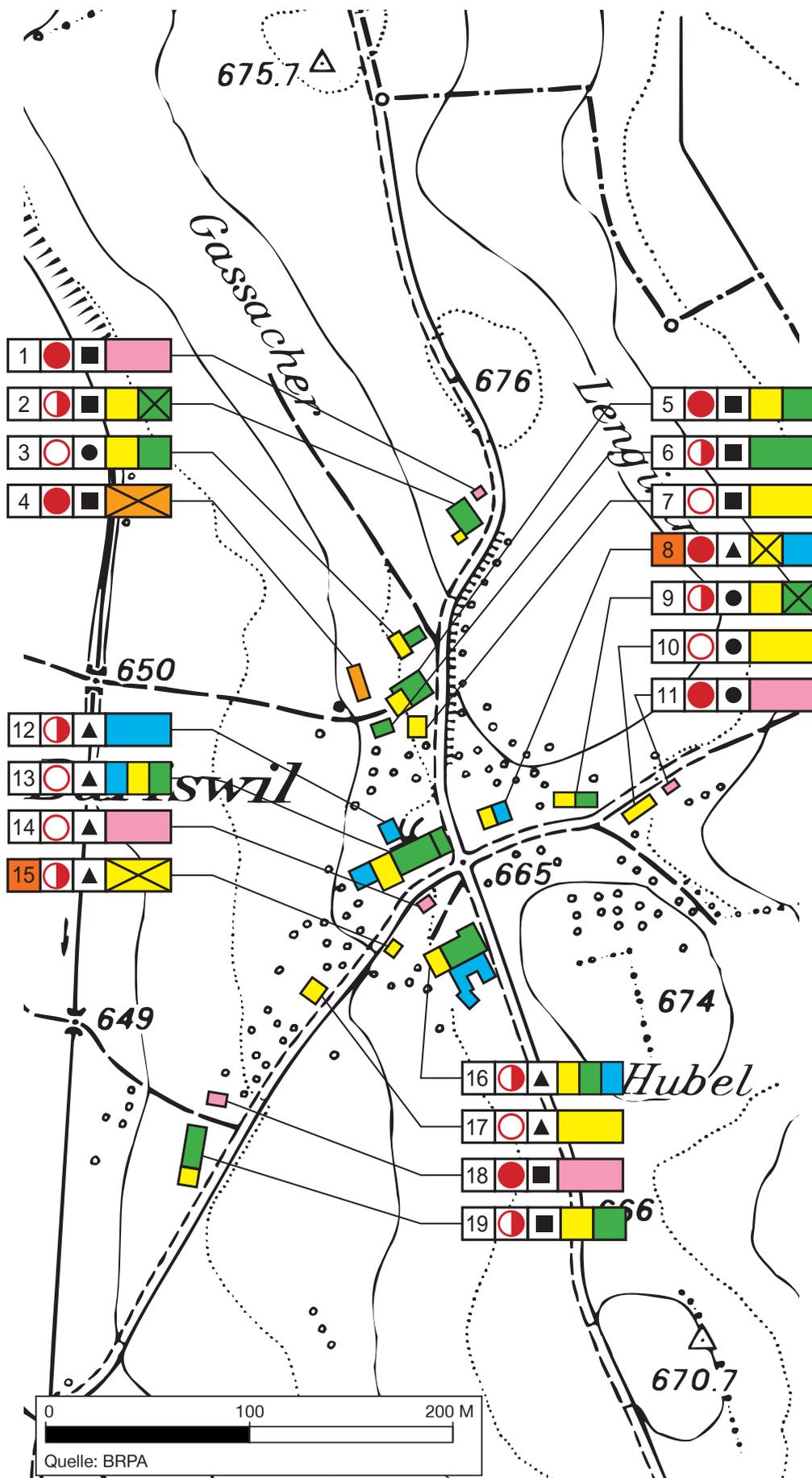
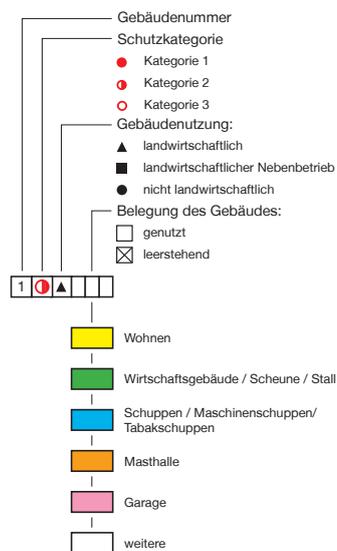
Das Thema «Perimeter zur Erhaltung von Kleinsiedlungen» muss mindestens bei jeder Gesamtrevision behandelt und überprüft werden.

Mindestinhalt

- > Ein Kapitel im Bericht;
- > Erkennungsblätter (Weiler und Gebäude);
- > Erkennungsplan des Weilers;
- > Übertrag in den ZNP;
- > Reglementierung im GBR.

Plan zur Bezeichnung des Weilers

Legende



Datenblatt zur Bezeichnung des Weilers

BESCHRIEB DES WEILERS

GEMEINDE: WEILER:

1. Ist dieser Weiler landwirtschaftlichen Ursprungs ja
nein

2. Anzahl der Wohngebäude mit gesunder Struktur 5-10
11-15
<15

3. Anzahl der Wohngebäude, die zu einem Landwirtschaftsbetrieb gehören
 Anzahl der Wohngebäude, die zu einem Landwirtschaftsbetrieb Nebenbetrieb gehören
 Anzahl Wohngebäude, die zu keinem landwirtschaftlichen Betrieb gehören
 Gesamtzahl der Wohngebäude des Weilers:

Aufgrund der Merkmale der erwähnten Wohngebäude handelt es sich um einen:
 - **landwirtschaftlichen Weiler** (über 80% der Wohngebäude sind mit einem Landwirtschafts-
 betrieb verbunden):
 Landwirtschaftszone nach den Artikeln 58 RPBG.
 - **gemischten Weiler** (weniger als 80% der Wohngebäude sind mit einem
 Landwirtschaftsbetrieb verbunden):
 Perimeter zur Erhaltung von Kleinsiedlungen nach
 Artikel 33 RPV.
 - **nicht landwirtschaftlichen Weiler** (kein Wohngebäude ist mit einem Landwirtschaftsbetrieb
 verbunden):
 Perimeter zur Erhaltung von Kleinsiedlungen nach
 Artikel 33 RPV.

4. Anzahl der Gebäude des Weilers mit einem Abstand von weniger als 50 m
 * mehr als 50 m
 * Bemerkungen:
 -
 -

5. Abstand vom Weiler zur nächstgelegenen Bauzone
 (auch einer andern Gemeinde)

6. Erschliessung:

- Wasser <input type="checkbox"/>	- ARA-Anschluss <input type="checkbox"/>
- Strom <input type="checkbox"/>	- anderes zulässiges System <input type="checkbox"/>
- telefon <input type="checkbox"/>	- keine Abwasserbehandlung <input type="checkbox"/>

Zufahrt über: Beschaffenheit der Strasse Zustand der Strasse

- Kantonsstrasse <input type="checkbox"/>	- asphaltiert <input type="checkbox"/>	- gut <input type="checkbox"/>
- Gemeindestrasse <input type="checkbox"/>	- nicht asphaltiert <input type="checkbox"/>	- genügend <input type="checkbox"/>
- andere <input type="checkbox"/>		- schlecht <input type="checkbox"/>

7. Situation des Weilers:

- in einem schützenswerten Ortsbild
- in einer Grundwasser-Schutzzone
- in Übereinstimmung mit dem Umweltschutz (Luft, Lärm)
- in einer Zone mit Naturgewalten (Rutschung, Überschwemmung, Lawinen)

8. Gewerbe-, Handels-, und Dienstleistungstätigkeiten, usw.:

- -

- -

- -

9. Weitere Bemerkungen :

- -

- -

- -

15. Erhaltenswerte Alpbetriebe

Ziel und Zweck

Die Perimeter für erhaltenswerte Alpbetriebe können ausgedehnt werden, um der Erhaltung traditioneller Alpbetriebe und deren charakteristischer Gebäude als Elemente einer erhaltenswerten Landschaft beizutragen.

Es können ausschliesslich Alpbetriebe unter Schutz gestellt oder weiterhin geschützt werden, in denen noch alpwirtschaftliche Tätigkeiten ausgeführt werden.

Vorgehen

1. Allgemeines Vorgehen

Allgemeines Vorgehen bei der Behandlung des Themas «Erhaltenswerte Alpbetriebe» im Rahmen einer Gesamtrevision der OP:

A. Ausarbeitung des Revisionsprogramms

Bei der Ausarbeitung des Revisionsprogramms prüft die Gemeinde, ob ein Bedarf an der Schaffung eines oder mehrerer Perimeter für erhaltenswerte Alpbetriebe besteht und führt das Resultat dieser Analyse im Revisionsprogramm auf.

B. Umsetzung in der OP

Bei der Ausarbeitung des Vorprüfungs dossiers muss die Gemeinde als erstes die im KantRP festgelegten Kriterien für die Schaffung eines Perimeters für erhaltenswerte Alpbetriebe prüfen.

Werden diese Voraussetzungen erfüllt, so bestimmt die Gemeinde den Perimeter für erhaltenswerte Alpbetriebe auf der Grundlage von morphologischen Elementen. Je nach Verlauf der natürlichen Grenzen kann eine interkommunale Planung unumgänglich sein.

Die Gemeinde hat dabei einschränkende Gegebenheiten, insbesondere Naturgefahren, zu berücksichtigen.

Anschliessend erstellt die Gemeinde für jeden Alpbetrieb einen Erkennungsplan sowie die Erkennungsblätter für erhaltenswerte Alpbetriebe und die darin vorkommenden Gebäude (siehe Beispiele am Ende dieses Themenblatt).

Die Perimeter für erhaltenswerte Alpbetriebe werden im ZNP bezeichnet. Im Plan werden auch die charakteristischen Gebäude des Alpbetriebs und die mit dem Alpbetrieb nicht konformen Gebäude eingetragen.

Die Gemeinde sieht eine zweckmässige Reglementierung im GBR vor.

C. Andere zu analysierende Elemente

Bei der Planung von erhaltenswerten Alpbetrieben muss die Gemeinde über Garantien verfügen, wonach auf eine dauerhafte Bewirtschaftung des betroffenen Alpbetriebs geschlossen werden kann.

2. Auswirkungen

Der Bericht:

- > Umfasst den Erkennungsplan des Alpbetriebs und die zwei Erkennungsblätter (Alpbetriebe und Gebäude);

- > Begründet die Abgrenzung der erhaltenswerten Alpbetriebe;
- > Beschreibt die spezifischen Eigenschaften der erhaltenswerten Alpbetriebe einschliesslich der Kriterien, die bei der Bestimmung der charakteristischen und der nicht konformen Gebäude zur Anwendung kamen;
- > Gibt Auskunft über allfällige unternommene Studien im Bereich Naturgefahren, die dem Dossier beigelegt sind, sowie über deren wichtigste Ergebnisse.

ZNP

Die Gemeinde überträgt den Perimeter für erhaltenswerte Alpbetriebe in den ZNP.

GBR

Das GBR enthält Bestimmungen zur Einhaltung der im KantRP festgelegten Bedingungen.

Weist eine Gemeinde mehrere Perimeter für erhaltenswerte Alpbetriebe auf, so können sämtliche Perimeter in einem einzigen Artikel des GBR behandelt werden.

Das GBR enthält die unten stehenden Bestimmungen, welche den eidgenössischen Anforderungen entsprechen.

Perimeter für erhaltenswerte Alpbetriebe

Charakter und Ziele	Der Perimeter für erhaltenswerte Alpbetriebe bezweckt den langfristigen Erhalt des Alpbetriebs in seiner traditionellen Form und seiner charakteristischen Bauten als erhaltenswerte Landschaftselemente. Die Erhaltung eines traditionellen Alpbetriebs ist an die Weiterführung der alpwirtschaftlichen Tätigkeiten gekoppelt.
Art und Anwendungsbereich	Innerhalb des Perimeters für erhaltenswerte Alpbetriebe gelten für landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Anlagen die Bestimmungen der Landwirtschaftzone. Diese Gebäude und Anlagen benötigen eine Sonderbewilligung der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) (Art. 16a, Art. 22 Abs. 2 RPB, Art. 34 RPV). Die übrigen charakteristischen Gebäude des Alpbetriebs unterstehen der Sonderregelung nach Art. 39 RPV.
Empfindlichkeitsstufe	Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
Nutzungsänderung charakteristischer Gebäude	Die Nutzungsänderung charakteristischer Gebäude eines erhaltenswerten Alpbetriebs ist nur erlaubt, wenn sämtliche nachfolgend aufgezählten Bedingungen erfüllt werden: <ul style="list-style-type: none"> > Es wird nachgewiesen, dass das Gebäude nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke benötigt wird. > Es wird nachgewiesen, dass der geschützte Alpbetrieb langfristig für alpwirtschaftliche Zwecke benötigt wird. > Der Standort, das Gebäudevolumen sowie die Materialien der Struktur und der äusseren Verkleidung werden beibehalten. > Alle benötigten Flächen befinden sich innerhalb des ursprünglichen Gebäudevolumens. > Die Umnutzung erfordert keinen Bau von neuen Aussenlagerplätzen. > Durch die neue Nutzung wird die Gestaltung der Umgebung erhalten und / oder sogar verbessert. > Es ist höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung erforderlich und alle durch die Umnutzung des Bauwerks verursachten zusätzlichen Infrastrukturkosten werden vom Eigentümer getragen. > Dem Vorhaben stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.
Mit dem Alpbetrieb nicht konforme Gebäude	Die Umnutzung von Gebäuden, die mit dem Alpbetrieb nicht konform sind, ist nicht erlaubt. Unterhaltmassnahmen sind möglich. Teilumbauten ohne Vergrösserung des Bauvolumens können bewilligt werden, sofern durch diese Arbeiten die Eingliederung des Gebäudes in die Landschaft verbessert wird.

Neubauten	Es werden keine Neubauten bewilligt, ausgenommen Bauten, die in der Landwirtschaftszone konform oder die standortgebunden sind (Art. 16a, Art. 22 Abs. 2, Art. 24 RPG, Art. 34 RPV), wobei folgende Bedingungen erfüllt werden müssen: Die Bauten müssen mit dem Charakter des Alpbetriebs und den charakteristischen Gebäuden des Alpbetriebs konform sein, und zwar sowohl was das Volumen als auch ihren Standort angeht.
Abbruch und Wiederaufbau	Sollte ein als charakteristisches Element eines erhaltenswerten Alpbetriebs geltendes und unter Schutz gestelltes Bauwerk zerstört werden (Naturgewalten, Feuer), so kann es unter Vorbehalt der Einschränkungen in Zusammenhang mit Naturgefahren und unter Berücksichtigung seines ursprünglichen Standorts, seines Volumens und der verwendeten Materialien für die Struktur und die äussere Verkleidung wieder aufgebaut werden. Sollte ein nicht konformes Gebäude abgebrochen oder zerstört werden, so darf es nicht wieder aufgebaut werden.
Umgebungsgestaltung	Die Aussenanlagen müssen bescheiden und so gestaltet sein, dass sie sich bezüglich ihrer Konzeption und Erscheinung in die Umgebung des Alpbetriebs eingliedern. Die Erstellung jeglicher Art von Lagerplätzen für Wohnbauten sowie für Handels-, Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe ist verboten.
Bepflanzung	Die bestehende Vegetation muss erhalten bleiben.
Verfahren	Für jedes Bau- oder Umnutzungsgesuch innerhalb des Perimeters für erhaltenswerte Alpbetriebe ist ein Vorprüfungsgesuch im Sinne von Artikel 137 RPBG einzureichen. Für charakteristische Gebäude ist ein Gutachten des Amts für Kulturgüter (KGA) erforderlich. Jeder Bau oder jede Nutzungsänderung bedarf einer Sonderbewilligung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) (Art. 136 RPBG).
Besondere Bemerkungen	Nach Aufgabe der alpwirtschaftlichen Tätigkeit unternimmt der Gemeinderat eine erneute Prüfung und hebt in einem Änderungsverfahren der Ortsplanung gegebenenfalls den betroffenen Perimeter für erhaltenswerte Alpbetriebe auf. Für das Gebiet gelten danach nur noch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone .

Aktualisierung

Die Aktualisierung muss bei jeder Gesamtrevision vorgenommen werden.

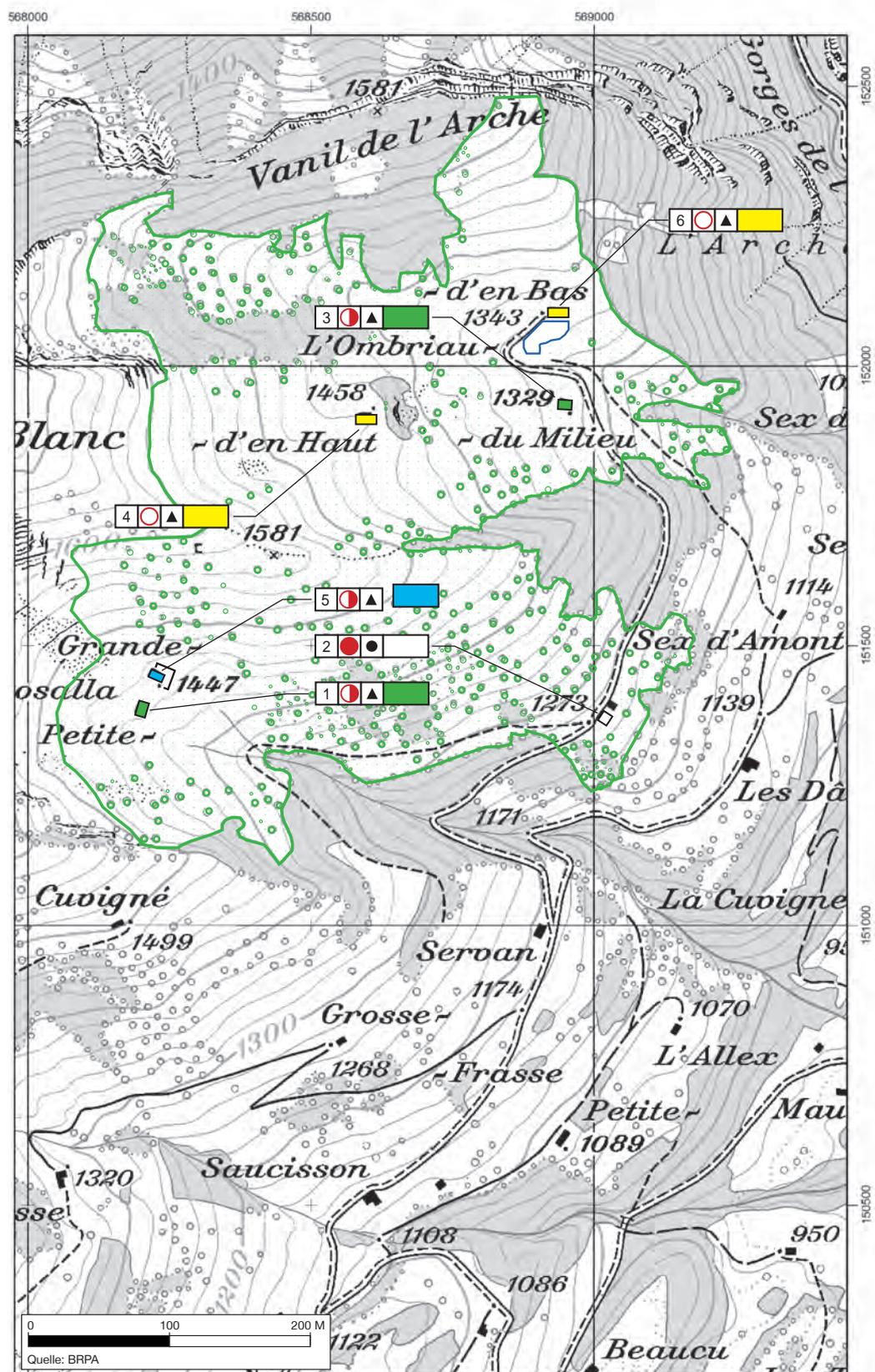
Mindestinhalt

- > Ein Kapitel im Bericht;
- > Erkennungsplan des Alpbetriebs (Plan);
- > Erkennungsblätter (Alpbetriebe und Gebäude);
- > Übertrag in den ZNP;
- > Reglementierung im GBR.

Plan zur Bezeichnung erhaltenswerter Alpbetriebe

Legende

- Perimeter Alpbetrieb
 Charakteristische Elemente:
●●●● schmale bestockte Fläche
○●○● Hecke
○●○● Freistehender Baum
 Trockenmauer
 Erdbau
- Gebäudenummer
 Schutzkategorie
- Kategorie A
○ Kategorie B
○ Kategorie C/D
- Gebäudenutzung:
▲ landwirtschaftlich
● nicht landwirtschaftlich
- Gebäudebelegung:
 benutzt
 leerstehend
- Alphütte/Unterkunft
 Stall/Scheune
 Käsespeicher
 weitere

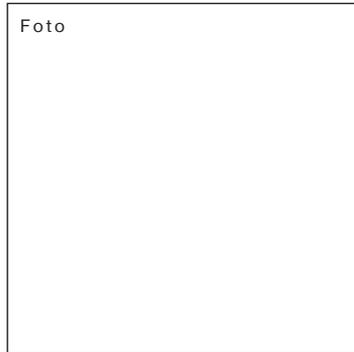


Datenblatt zur Bezeichnung der Gebäude

BESCHRIEB DER GEBÄUDE

GEMEINDE:.....

FLURNAME:.....



Gebäude	
Nr.
Art. GB
Brandvers. Nr.

1. Prüfung des Gebäudes

Gebäudeart:

- Alphütte Unterkunft Stall
 Scheune Käsespeicher weitere:.....

Heutige Nutzung:

Lage:

- Hang Hangterrasse Bergkamm
 Hangfuss Plateau Senke
 Tal weitere:.....

Firstausrichtung:

- parallel zum Gefälle senkrecht zum Gefälle
 weitere:.....

Grundriss:

- Viereck Rechteck L-Form
 T-Form Kreuz weitere:.....

2. KGA-Verzeichnis

nein
ja

Objekt Nr.:

Wert:.....

3. Naturgefahrenzone

Studie beigelegt: ja nein

Gefahrenzone:

- hoch mittel schwach hinweis

4. Denkbare Eingriffe

-
 -
 -
 -
 -

5. Besondere Beobachtungen

-
 -
 -

Ländlicher und natürlicher
Raum

Wald

Spezifisches Thema

16. Wald

Ziel und Zweck

Die Gemeinde befasst sich im Rahmen ihrer Planung mit dem Thema «Wald».

Vorgehen

1. Dokumente/Grundlagen

Verschiedene Dokumente oder Grundlagen können bei der Behandlung dieser Thematik nützlich sein:

- > Gesetz vom 2. März 1999 über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen sowie dessen Ausführungsreglement;
- > Topografische Karten;
- > Entscheide zu Waldfeststellungen.

2. Allgemeines Vorgehen

Das Bundesrecht und das kantonale Recht legen die zulässigen Nutzungen innerhalb des Waldgebiets und an seinen Rändern fest. Die Gemeinde kann keine weiteren als die in diesen Gesetzen festgehaltenen Vorschriften vorsehen.

Vorgehen für die Integration des Themas «Wald» in die OP im Rahmen einer Gesamtrevision:

A. Ausarbeitung des Revisionsprogramms

Bei der Ausarbeitung des Revisionsprogramms legt die Gemeinde fest, ob sich auf ihrem Gebiet Wälder befinden und führt das Resultat dieser Prüfung in ihrem Revisionsprogramm auf.

In seiner Stellungnahme zum Revisionsprogramm bestätigt das WaldA der Gemeinde, ob ein oder mehrere Waldfeststellungsverfahren in denjenigen Sektoren durchzuführen sind, in denen die bestehende Bauzone an das Waldgebiet grenzt. Das WaldA nimmt zusammen mit dem Geometer und der Gemeinde die Waldfeststellung vor. Das WaldA informiert auch über die bereits gültigen aber noch nicht in die OP übertragenen Waldfeststellungen.

B. Umsetzung in der OP

Bei der Ausarbeitung ihres Vorprüfungsdossiers zur Gesamtrevision überträgt die Gemeinde Angaben zu den Waldgebieten mittels ZNP und GBR in die OP. Diese Angaben müssen den Waldfeststellungsplänen und den kartographischen Grundlagedaten entsprechen.

In ihrer Planung berücksichtigt sie den Bauabstand von 20 Metern zum Wald.

Wenn die Gemeinde Erweiterungen von Bauzonen beabsichtigt, die schlussendlich an den Waldrand angrenzen oder weniger als 20 Meter davon entfernt sind, so hat die Gemeinde Kontakt mit dem WaldA aufzunehmen. Das WaldA muss in dieser Situation allenfalls eine Waldfeststellung vornehmen.

Anmerkung: Der rechtsgültige Entscheid zur Waldfeststellung durch die Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft erfolgt vorzugsweise auf die öffentliche Auflage der Gesamtrevision der OP hin, spätestens aber vor der Einreichung des Schlussprüfungsdossier der OP.

Die Gemeinde sieht eine zweckmässige Reglementierung für das Walgebiet vor und gibt den einzuhaltenden Bauabstand (20 Meter) zum Wald an.

Wenn entgegen dem gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand reduzierte Waldabstände durch Ausnahmeregelungen zugelassen wurden oder werden, so hat die Gemeinde die beschlossenen Abstände in den ZNP zu übertragen.

Die Gemeinde berücksichtigt bei den Überlegungen zum Richtplandossier auch die Einschränkungen, welche im Zusammenhang mit dem Wald einzuhalten sind. Besonders zum Thema Bodennutzung müssen für die Erarbeitung des Gemeinderichtplans diese Einschränkungen miteinbezogen werden.

C. Anderes zu analysierendes Element

Im Rahmen ihrer Planung stellt die Gemeinde sicher, dass der Zugang zum Wald gewährt wird.

Bericht

3. Folgen

Im Bericht ist die Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen im Zusammenhang mit dem Wald und den Waldfeststellungsverfahren nachzuweisen.

ZNP

Die Gemeinde überträgt in den ZNP:

- > Waldflächen, die sich durch die gewählte grafische Darstellung von anderen Landschaftsstrukturen unterscheiden;
- > Wenn vorhanden, Waldgrenzen gemäss Waldfeststellung;
- > Allfällige Abweichungen vom gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand.

GBR

Die Gemeinde verweist in einem Artikel im GBR auf das Waldgesetz, welches für den Wald angewandt wird.

Im vorgesehenen Artikel des GBR soll zusätzlich darauf hingewiesen werden, dass der Waldabstand 20 Meter beträgt, sofern auf dem ZNP nicht ein abweichender Abstand aufgeführt ist.

Aktualisierung

Die Waldgebiete müssen im ZNP mindestens alle fünfzehn Jahre aktualisiert werden.

Mindestinhalt

- > Ein Kapitel im Bericht;
- > Übertrag des Waldgebiets in den ZNP;
- > Reglementierung im GBR.

17. Fliessgewässer und stehende Gewässer

Ziel und Zweck

Im Rahmen ihrer Planung nimmt sich die Gemeinde der Problematik der Fliessgewässer (offene und eingedolte) und der stehenden Gewässer an.

Die Hauptaufgabe der Gemeinde besteht in der Übernahme des Raumbedarfs der Gewässer in ihre Planung. Es handelt sich um einen, von jeglichen Bauten freizuhaltenen Raum, der die hydraulischen und ökologischen Funktionen von Fliessgewässern und stehenden Gewässern gewährleisten soll. Bei der Festlegung des Raumbedarfs müssen dem Hochwasserschutz und der Sicherstellung der ökologischen Funktionen von Fliessgewässern und stehenden Gewässern als Lebensraum und Naturelement Rechnung getragen werden.

Vorgehen

1. Allgemeines Vorgehen

Vorgehen bei der Bestimmung des Raumbedarfs der Gewässer im Rahmen einer Gesamtrevision der OP:

A. Revisionsprogramm

Bei der Ausarbeitung ihres Revisionsprogramms prüft die Gemeinde ob sie von der Thematik «Gewässer» betroffen ist und führt das Resultat dieser Prüfung in ihrem Revisionsprogramm auf.

B. Abgrenzung und Angaben zum Raumbedarf der Gewässer

In ihrer Stellungnahme zum Revisionsprogramm gibt die Sektion Gewässer des Tiefbauamtes (SGeW) der Gemeinde an, ob der Raumbedarf der Gewässer bereits festgelegt wurde und ob die entsprechenden Angaben verfügbar sind.

Der Raumbedarf der Gewässer wird festgelegt:

- > Für stehende Gewässer und Fliessgewässerabschnitte mit offener Wasserführung, mit Ausnahme der Fliessgewässer im Waldgebiet;
- > Für eingedolte Fliessgewässerabschnitte mit Revitalisierungspotential (Freilegung).

Parallel zur Festlegung des Raumbedarfs der Gewässer werden eine Bestandsaufnahme des Gewässernetzes sowie ein Verzeichnis mit den bestehenden und innerhalb des Raumbedarfs der Gewässer liegenden Bauten und Anlagen erstellt. Das Revitalisierungspotenzial der Fliessgewässer (Freilegung) wird ebenfalls ermittelt. Diese Angaben werden der Gemeinde zusammen mit den Angaben zum Raumbedarf der Gewässer übergeben.

Der Raumbedarf der Gewässer muss auf dem gesamten Kantonsgebiet festgelegt werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die entsprechenden Angaben zum Zeitpunkt der Gesamtrevision einer Gemeinde noch nicht, oder nur teilweise vorliegen und somit auch nicht integriert werden können. Ist der Raumbedarf eines Gewässers (offen oder eingedolt) nicht festgelegt, so beträgt er 20 Meter ab dem mittleren Hochwasserstand.

C. Umsetzung in der OP

Bei der Ausarbeitung des Vorprüfungs dossiers zur Gesamtrevision werden die Angaben zum Raumbedarf der Gewässer in die OP aufgenommen. Die Informationen werden in den ZNP und in das GBR übertragen. Die Gemeinde berücksichtigt die Angaben zum Raumbedarf der Gewässer auch bei den Überlegungen zum Richtplandossier und besonders bei der Erarbeitung des Gemeinderichtplans.

In bereits genehmigten Bauzonen und in der Landwirtschaftszone wird der Raumbedarf der Gewässer im ZNP als eine der Zone überlagernde Abstandslinie (minimaler Bauabstand) aufgeführt.

Sieht die Gemeinde die Erweiterung einer Bauzone vor, so muss die neue Bauzonengrenze ausserhalb des Raumbedarfs der Gewässer liegen. Der angrenzende Raumbedarf der Gewässer muss als Schutzzone für oberirdische Gewässer bestimmt werden.

In beiden Fällen sieht die Gemeinde eine zweckmässige Reglementierung vor.

Im Hinblick auf eine spätere Freilegung eines Fliessgewässers kann im ZNP auch ein neuer Gewässerverlauf vorgesehen werden. In diesem Fall wird der Raumbedarf des Gewässers entlang der neuen Streckenführung als Schutzzone für oberirdische Gewässer festgehalten. Beidseitig des eingedolten Fliessgewässers wird eine Baulinie von 4 Metern festgelegt, um bis zur Offenlegung des Fliessgewässers den Zugang zum Bauwerk sicherzustellen.

D. Andere zu analysierende Elemente

Bei der Übertragung des Raumbedarfs der Gewässer in den ZNP muss die Gemeinde ein besonderes Augenmerk auf bestehende Infrastrukturen (Strassen, Wege, Parkplätze, usw.) sowie Bauten und Anlagen legen, welche innerhalb des Raumbedarfs liegen.

In gewissen Fällen ist der notwendige Raum für eine zukünftige Verlegung dieser Infrastrukturen, Bauten und Anlagen aus dem Raumbedarf der Gewässer vorzusehen (z. B. indem die minimale Baudistanz zum Raumbedarf der Gewässer für neue Bauten und Anlagen entsprechend erhöht wird).

Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb des Raumbedarfs der Gewässer sind nicht konform zum Raumbedarf der Gewässer und müssen als solche im ZNP aufgeführt werden.

Die von der Sektion Gewässer des TBA übermittelten Revitalisierungspotenziale von Fliessgewässern werden von der Gemeinde als zukünftige Ziele festgelegt. Diese Ziele werden in die Überlegungen zum Richtplandossier miteinbezogen und in den Gemeinderichtplan integriert.

2. Folgen

Im Bericht ist darzulegen wie die gesetzlichen Anforderungen im Zusammenhang mit Fliessgewässern und stehenden Gewässern in der OP berücksichtigt wurden. Die verschiedenen Fälle sollen aufgeführt und die Art der Übernahme in die OP erläutert werden.

Bericht

ZPN

Die Gemeinde überträgt folgende Elemente in den ZNP:

- > Raumbedarf der Gewässer in Form einer der Bau- oder Landwirtschaftszone überlagerten Abstandslinie (minimaler Bauabstand);
- > Schutzzonen für oberirdische Gewässer;
- > Nicht konforme Gebäude und Anlagen;
- > Beidseitige Baulinien entlang von eingedolter Fliessgewässern;
- > Der gemäss Artikel 25 Gewässergesetz ersatzweise festgelegte Raumbedarf von 20 Metern wird nicht in den ZNP übertragen. Der ZNP soll jedoch mit einem Verweis auf den entsprechenden Artikel im GBR ergänzt werden.

Der Raumbedarf der Gewässer muss in einem adäquaten, gut lesbaren Massstab dargestellt werden.

GBR

Die Gemeinde integriert im GBR zweckmässige Vorschriften. Nachstehend sind einige Musterartikel aufgelistet, die allenfalls an die spezifischen Gegebenheiten einer Gemeinde angepasst werden müssen.

Raumbedarf der Gewässer

Der Raumbedarf der Gewässer, welcher vom Staat gemäss den kantonalen (Art. 25 GewG und Art. 56 GewR) und eidgenössischen (Art. 41 a und b GSchV) gesetzlichen Grundlagen festgelegt wird, ist im ZNP dargestellt.

Ist der Raumbedarf der Gewässer im ZNP nicht festgelegt, so beträgt er 20 Meter ab dem mittleren Hochwasserstand. Bei eingedolten Fliessgewässern wird diese Distanz von 20 Metern ab der Achse des Bauwerks gemessen.

Die Nutzung und die Bewirtschaftung des Raumbedarfs der Gewässer müssen den Vorschriften der kantonalen (Art. 25 GewG und Art. 56 GewR) und eidgenössischen (Art. 41 c GSchV) gesetzlichen Grundlagen entsprechen.

Bauten müssen einen Mindestabstand von 4 Metern zur äusseren Grenze des Raumbedarfs der Gewässer einhalten. Leichte Umgebungsarbeiten, wie beispielsweise Parkplätze, Gärten, Erschliessungsstrassen, usw. sind zwischen dem Raumbedarf der Gewässer und dem Bauabstand zulässig, sofern der Durchgang mit Baumaschinen nicht behindert wird, namentlich im Fall eines Eingriffs beim Gewässer.

Nicht konforme Gebäude und Anlagen innerhalb des Raumbedarfs der Gewässer
In der Bauzone rechtmässig errichtete Bauten und Anlagen, die sich innerhalb des Raumbedarfs der Gewässer befinden, unterliegen der Besitzstandgarantie, welche in den Artikeln 69ff RPBG geregelt wird. Ausserhalb der Bauzone gelten die gesetzlichen Vorschriften des Bundesrechts (Art. 16ff und Art. 24ff RPG und Art. 34ff RPV). Ebenso sind die Vorschriften von Artikel 41 c GSchV anwendbar.

Schutzzone für oberirdische Gewässer

Die Schutzzone für oberirdische Gewässer soll sicherstellen, dass der Raumbedarf der Gewässer gewahrt wird.

GemRP

Die Gemeinde überträgt die Ziele in den Gemeinderichtplan und begründet diese im Bericht.

Aktualisierung

Der Raumbedarf der Gewässer muss bei jeder Gesamtrevision der OP aktualisiert werden.

Mindestinhalt

- > Ein Kapitel im Bericht;
- > Übertrag in den ZNP;
- > Reglementierung im GBR;
- > Geruchsbelästigungen.

18. Geruchsbelästigungen

Ziel und Zweck

Im Rahmen ihrer Planung und gemäss der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) trägt die Gemeinde der Problematik betreffend Geruchsbelästigungen Rechnung. Damit sollen Konfliktsituationen zwischen Anlagen, die solche Belästigungen verursachen könnten und Wohngebieten respektive empfindlichen Arbeitszonen (z. B. Dienstleistungen) vermieden werden. Solche Konflikte können entstehen, wenn sich oben erwähnte Zonen in der Nähe von grösseren Tierhaltungsanlagen (Schweinezucht, Hühner- und Truthahnzucht) oder grösseren Ställen befinden. Es muss auch die Nähe von besonderen Anlagen wie etwa Einrichtungen für die Weiterverarbeitung von organischem Abfall (z. B. Einrichtungen für Biogas) geprüft werden.

Vorgehen

1. Dokumente/Grundlagen

Die Gemeinde erstellt ein Inventar der Tierhaltungsanlagen und der grossen Ställe innerhalb der Gemeindegrenzen. Sie macht eine Erhebung bei den Landwirten um deren Absichten betreffend zukünftiger Installationen zu kennen.

2. Allgemeines Vorgehen

Vorgehen bei der Aufnahme der Thematik «Geruchsbelästigungen» im Rahmen einer Gesamtrevision der OP:

A. Revisionsprogramm

Bei der Ausarbeitung ihres Revisionsprogramms gibt die Gemeinde an, ob sie von dieser Thematik betroffen ist. Sie prüft, ob sich auf dem Gemeindegebiet Anlagen befinden, die Geruchsemissionen verursachen können. Anschliessend ist festzustellen, ob diese Anlagen mit Siedlungsprojekten (neue Einzonungen, Aufrechterhaltung von bewilligten aber nicht erschlossenen Zonen) in Konflikt geraten könnten.

Im Zweifelsfall nimmt die Gemeinde mit dem Amt für Umwelt (AfU) Kontakt auf. Die Gemeinde nimmt das Resultat dieser Untersuchung in ihrem Programm auf. Das AfU nimmt im Rahmen der Begutachtung des Revisionsprogramms zu den durchgeführten Analysen Stellung.

B. Umsetzung in der OP

Bei der Ausarbeitung des Vorprüfungsdossiers unterbreitet die Gemeinde einen Planungsvorschlag, welcher bestehende und potenzielle Geruchsbelästigungen berücksichtigt.

Könnten bestehende Anlagen in der Nähe von geplanten Einzonungen oder bereits bewilligten aber noch nicht erschlossenen Baugebieten Geruchsbelästigungen verursachen, so definiert die Gemeinde einzuhaltende Mindestabstände der Tierhaltungsanlagen gegenüber der Bauzone. Im Anhang 2 Ziff. 512 des LRV wird auf die Methoden verwiesen, welche für die Festlegung der Mindestabstände anzuwenden sind. Für andere Anlagentypen muss die Situation vor Ort auf der Grundlage einer empirischen Analyse beurteilt werden. Gemäss dem Prinzip der Vorbeugung sollte die Gemeinde eine Besiedlung in der Nähe solcher Anlagen vermeiden.

Wird trotz der bestehenden Konfliktsituation eine Erweiterung des Siedlungsgebiets vorgesehen, muss die Gemeinde diesen Entscheid begründen, Schutzmassnahmen treffen und diese im ZNP oder im GBR integrieren.

Umwelt

Luftreinhaltung

Spezifisches Thema

Die Gemeinde erläutert im Bericht die bestehende Situation, die durchgeführte Interessenabwägung und die getroffenen Massnahmen.

Bericht

3. Folgen

Der Bericht erläutert, wie die Problematik der Geruchsbelästigungen von der Gemeinde behandelt wurde.

Der Bericht beinhaltet einen Plan, in welchem die Anlagen mit möglicher Geruchsbelästigung aufgeführt sind. Bei Tierhaltungsanlagen enthält der Plan zusätzlich die zu respektierenden Mindestabstände.

ZNP

Die Gemeinde überträgt allfällige Massnahmen in den ZNP.

GBR

Die Gemeinde fügt gegebenenfalls zweckmässige Vorschriften in Zusammenhang mit den Massnahmen zum Schutz von Geruchsbelästigungen in ihr GBR ein.

Aktualisierung

Bei jeder Gesamtrevision oder jeder Änderung, die in der Nähe einer Quelle für Geruchsbelästigungen vorgenommen wird, muss diese Thematik behandelt und aktualisiert werden.

Mindestinhalt

- > Ein Kapitel im Bericht;
- > Übertrag der erforderlichen Angaben und Vorschriften in den ZNP;
- > Notwendige Reglementierung im GBR.

19. Lärmschutz

Ziel und Zweck

Im Rahmen ihrer Planung trägt die Gemeinde der Lärmproblematik Rechnung.

In einem ersten Schritt muss die Gemeinde jene Sektoren auf dem Gemeindegebiet ermitteln, welche Lärmquellen ausgesetzt sind. Danach ist zu analysieren, ob die Einzonung von lärmvorbelasteten Gebieten oder die Beibehaltung in bestehenden Bauzonen zweckmässig ist und den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Gegebenenfalls müssen umzusetzende Lärmschutzmassnahmen im ZNP und GBR eingetragen werden.

Vorgehen

Vorgehen bei der Behandlung des Themas «Lärm» im Rahmen einer Gesamtrevision der OP:

1. Allgemeines Vorgehen

A. Revisionsprogramm

Bei der Ausarbeitung ihres Revisionsprogramms prüft die Gemeinde, ob sie von der Lärmproblematik betroffen ist. Sowohl bestehende Bauzonen wie auch potenzielle Neueinzonungen in lärmvorbelasteten Gebieten müssen in dieser Analyse berücksichtigt werden. Die Gemeinde führt die Resultate dieser Überprüfung in ihrem Programm auf.

Falls vorhanden übermittelt das Tiefbauamt (TBA) der Gemeinde im Rahmen der Begutachtung des Revisionsprogramms Informationen in Zusammenhang mit dem Lärmbelastungskataster der Kantonsstrassen und der Situation bezüglich Sanierungen von Kantonsstrassen auf dem Gemeindegebiet.

Sofern Angaben zu Verkehrsbelastungen auf kantonalen oder kommunalen Strassen vorhanden sind, übergibt das Amt für Mobilität (MobA) diese der Gemeinde.

Das AfU übermittelt der Gemeinde Informationen in Zusammenhang mit Lärmerzeugern: Standorte der betroffenen Sektoren, Intensität der Lärmimmissionen. Dies betrifft vor allem die Eisenbahnen, Flugplätze, Schiessstände und die kommunalen Strassen. Wenn nötig fordert das AfU die Gemeinde auf eine Lärmstudie zu erstellen. Das AfU legt hierzu das Pflichtenheft fest.

B. Umsetzung in der OP

Bei der Ausarbeitung des Vorprüfungs dossiers zur Gesamtrevision integriert die Gemeinde Massnahmen, welche im Rahmen einer allfälligen Lärmstudie als notwendig befunden wurden, im ZNP und GBR.

Wenn für Gebiete in vorgesehenen Bauzonen (neue Einzonungen und Beibehaltung von unüberbauten und unerschlossenen Parzellen in der Bauzone) eine Überschreitung der Lärmgrenzwerte gemäss LSV festgestellt wird, überprüft die Gemeinde zunächst die Zweckmässigkeit der Zonenzuordnung und die Bebaubarkeit der betroffenen Parzellen. Kommt die Gemeinde zum Schluss, dass die analysierten Sektoren der Bauzone zugewiesen resp. in der Bauzone beibehalten werden können, müssen notwendige Lärmschutzmassnahmen im ZNP und GBR festgelegt werden.

Diese Schutzmassnahmen müssen nach einer vorgegebenen Prioritätenliste angeordnet werden.

Die Gemeinde sieht eine zweckmässige Reglementierung vor, welche für die Erarbeitung der Planungsinstrumente (ZNP, GBR, DBP) sämtliche Aspekte in Zusammenhang mit der Umsetzung von Lärmschutzmassnahmen berücksichtigt. Die Festlegung dieser Massnahmen darf nicht auf den Zeitpunkt der Baugesuche verschoben werden.

Sollte die Einzonung einzig mittels der Auflage eines obligatorischen DBP möglich sein, so legt die Gemeinde den Perimeter dieses DBP fest und formuliert im GBR die Ziele des DBP sowie die Lärmschutzmassnahmen, welche noch realisiert werden müssen. Eine Lärmstudie muss vorgängig nachweisen, dass Massnahmen realisiert werden können, die eine LSV-konforme Situation garantieren. Varianten dazu sind möglich, sofern die Lärmstudie und der Bericht aufzeigen können, dass die Varianten sowohl aus der Sicht des Lärmschutzes als auch vom raumplanerischen Standpunkt her annehmbar sind.

Wenn eine Lärmstudie erst zum Zeitpunkt der Vorprüfung verlangt werden konnte, so kann das AfU bei der Gemeinde nachträglich eine Lärmstudie anfordern. Die erstellte Lärmstudie muss dem AfU zugestellt werden, bevor das Dossier öffentlich aufgelegt wird.

Bei der Vorbereitung des Dossiers zur öffentlichen Auflage berücksichtigt die Gemeinde die im Rahmen der Vorprüfung von den Ämtern formulierten Bemerkungen und Forderungen. Angaben zu den Lärmschutzmassnahmen müssen in geeigneter Weise auf dem ZNP und im GBR aufgeführt werden.

Die Gemeinde muss im Bericht nachweisen, dass die Umsetzung der Lärmschutzmassnahmen mit der Umsetzung der OP koordiniert werden kann.

C. Andere zu analysierende Elemente

- > Zweckmässigkeit von Richtplangebietten für zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten der Bauzone in lärmvorbelasteten Sektoren;
- > Überprüfung von Unstimmigkeiten in Zusammenhang mit den Empfindlichkeitsstufen (ES) für aneinander angrenzende Zonen. Die ES einer Zone darf maximal um eine Stufe von jener der Nachbarzone abweichen;
- > Lärmquellen, welche von Anlagen auf bestehenden Bauzonen verursacht werden und sich auf die Nachbarzonen auswirken;
- > Lärmbezogene Analyse für bestehende DBP, die noch nicht oder nur teilweise überbaut sind.

2. Folgen

Bericht

Der Bericht zeigt auf, wie die Lärmproblematik von der Gemeinde behandelt wurde, nimmt Bezug auf Schlussfolgerungen aus allfälligen Lärmstudien und erläutert, inwiefern Forderungen von betroffenen Dienststellen berücksichtigt wurden.

NPZ

Der Bericht zeigt deutlich die Gründe auf, weshalb die Gemeinde lärmvorbelastete Sektoren dennoch der Bauzone zugeordnet hat (neue Einzonungen und Bestätigung von bestehenden Bauzonen). Er weist nach, dass Lärmschutzkonzepte umgesetzt werden können.

Die Gemeinde überträgt, je nach Fall, folgende, in Zusammenhang mit Lärmschutzmassnahmen stehende Angaben in den ZNP:

- > Sektoren mit obligatorischem DBP;
- > Sektoren mit besonderen Vorschriften;
- > Baulinien mit Massangaben.

GBR

Die Gemeinde fügt zweckmässige Vorschriften in Zusammenhang mit den Lärmschutzmassnahmen in das GBR ein.

Für jede Zone wird die Empfindlichkeitsstufe angegeben.

Aktualisierung

Bei jeder Gesamtrevision oder jeder Änderung, die von dieser Thematik betroffen ist, muss das Thema Lärmschutz aktualisiert werden.

Mindestinhalt

- > Ein Kapitel im Bericht;
- > Übertrag der erforderlichen Angaben und Vorschriften in den ZNP;
- > Reglementierung im GBR.

20. Chemische und technologische Risiken

Ziel und Zweck

Im Rahmen ihrer Planung und gemäss dem Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) sowie die Störfallverordnung (StFV) trägt die Gemeinde der Problematik betreffend den auf ihrem Gebiet vorhandenen chemischen und technologischen Risiken Rechnung und, falls erforderlich, auch diejenigen der angrenzenden Gemeinden oder Kantone. Sie achtet darauf, dass potenzielle Konflikte aufgrund von vorhandenen Risikoanlagen, und den neuen Bauzonen vermieden werden.

Unter Risikoanlage ist folgendes zu verstehen:

- > Stationäre Anlagen, deren potenzielle chemische oder technische Gefahr erwiesen ist;
- > Verkehrswege (Strassen, Gleise), auf denen gefährliche Waren befördert werden;
- > Erdgashochdruckanlagen.

Vorgehen

1. Dokumente/Grundlagen

Verschiedene Dokumente oder Grundlagen können bei der Behandlung dieser Thematik nützlich sein und sind beim AfU erhältlich, insbesondere der Risikokataster.

2. Allgemeines Vorgehen

Vorgehen bei der Aufnahme der chemischen und technologischen Risiken in die OP im Rahmen einer Gesamtrevision:

A. Revisionsprogramm

Mit dem Beginn der Gesamtrevision der OP bestimmt die Gemeinde auf Grundlage des kantonalen Risikokatasters, ob sie von der Thematik betroffen ist.

Ist die Gemeinde von chemischen oder technologischen Risiken betroffen, nimmt sie mit dem AfU frühzeitig Kontakt auf. Dieses Amt stellt ihr nützliche Informationen zur Verfügung (einschliesslich der in den Kurzberichten aufgeführten Schlussfolgerungen der Risikostudien), und bestätigt die Bestandsaufnahme der Risikoobjekte innerhalb des Gemeindegebiets und allenfalls der Nachbargemeinden. Dieser Kontakt erfolgt spätestens bei der Zirkulation des Revisionsprogramms, in welchem die Gemeinde über ihre Analyse in Zusammenhang mit Risikoanlagen informiert.

Allenfalls kann das AfU weitere Untersuchungen wie zum Beispiel Risikoberichte verlangen. Diese müssen von einem spezialisierten Büro in Zusammenarbeit mit dem Ortsplaner erstellt werden. Die aus dem Bericht resultierenden Massnahmen sind in geeigneter Weise in die OP zu übertragen. Entsprechende Dokumente und Angaben sind spätestens im Rahmen der Vorprüfung vorzulegen.

Die Einzelheiten zum Begründungsnachweis im Bericht bzw. zur Erstellung des Risikoberichts (vereinfacht, vollständig, Risikostudie...) werden so früh wie möglich mit dem AfU vereinbart (sobald die Situation in Zusammenhang mit Risiken und Besiedlungsabsicht bekannt ist).

B. Umsetzung in der OP

Bei der Ausarbeitung des Vorprüfungsdossiers macht die Gemeinde einen Planungsvorschlag mit dem Ziel der Risikobewältigung. Die Gemeinde gibt an, welche Objekte chemische oder technologische Risiken bergen und ob diese Gegenstand einer speziellen Studie waren. Ein Kapitel im Erläuterungsbericht muss aufzeigen, dass dieses Thema im Einklang mit dem KantRP behandelt wurde. Die Gemeinde muss eine Interessensabwägung vornehmen. Müssen Planungsmassnahmen ergriffen werden wie beispielsweise eine Umnutzung der Parzellen, Einschränkungen von Zonenbestimmungen oder der Bevölkerungsdichte, müssen diese im ZNP und im GBR eingetragen werden.

Sieht die Gemeinde für einen Sektor einen DBP vor, so sind im GBR die Ziele klar und deutlich festzulegen.

Sektoren, die sich im Einflussbereich von Risikoanlagen befinden und auf denen die Gemeinde eine Bauzonenerweiterung vorsieht, müssen identifiziert werden. Allfällige Planungsmassnahmen sind im Bericht zu begründen.

C. Andere zu analysierende Elemente

Bei der Ausarbeitung des Gemeinderichtplans ist den chemischen und technologischen Risiken ebenfalls Rechnung zu tragen.

3. Folgen

Der Bericht belegt die angemessene Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen in Bezug auf die chemischen und technologischen Risiken. Er beinhaltet eine Zusammenfassung des Risikoberichts und dokumentiert die Auswirkungen auf die Planung.

Bericht

ZNP

Die Gemeinde überträgt in den ZNP:

- > Erdgashochdruckleitungen und -anlagen;
- > Sektoren, welche aufgrund von chemischen oder technologischen Risiken Einschränkungen unterliegen.

GBR

Je nach Fall muss die Gemeinde:

- > Die Anzahl Personen in einer Zone oder einem Sektor begrenzen, indem sie die maximale Bevölkerungsdichte auf den betroffenen Parzellen festlegt (pro m² oder ha);
- > Weitere Spezialvorschriften in Zusammenhang mit der StfV für die betroffenen Zonen oder für andere potentiell gefährdete Zonen festlegen;
- > Einen Bauabstand (Baulinie?) aus Sicherheitsgründen festlegen;
- > Bei den Zonenbestimmungen unzulässige Nutzungen festlegen (z. B. empfindliche Anlagen wie Kliniken, Spitäler, Schulen...).
- > Beispiel eines Artikels für eine Schutzmassnahme:

Regulierung der Bevölkerungsdichte

Für den auf dem ZNP bezeichneten Sektor, ist die Bevölkerungsdichte für neue Bauprojekte auf die Anzahl X Personen pro ha begrenzt. Für Bauprojekte oder Nutzungsänderungen in diesem Sektor, welche eine Erhöhung der Anzahl Personen in den vorhandenen Betrieben mit sich bringt, muss beim AfU ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden.

Aktualisierung

Die Aktualisierung der OP hat anlässlich jeder Gesamtrevision der OP und bei jeder Änderung zu erfolgen, die im Einflussbereich von Anlagen mit chemischem und technologischem Risikopotenzial vorgenommen wird und eine Nutzungsänderung und/oder eine Zunahme der ansässigen Bevölkerung innerhalb des Sektors zur Folge hat.

Mindestinhalt

- > Ein Kapitel im Bericht;
- > Bezeichnung der Sektoren im ZNP sowie die Festlegung einer zweckmässigen Reglementierung im Fall einer Einzonung im Einflussbereich von Risikoanlagen und aufgrund der Resultate aus dem Risikobericht.

III. Richtlinien

—

- A. Erläuterungen
- B. Allgemeiner Teil auf Ortsplanung- und Detailbebauungsplan-Dossiers anwendbar
- C. Details zur Ortsplanung
- D. Details zum Detailbebauungsplan

A. Erläuterungen

1. Zweck und Wirkung des Dokuments

Art. 29 Abs. 1 RPBR sieht vor, dass die RUBD Richtlinien erstellt, in denen der Mindestinhalt für OP, für DBP sowie für deren Änderungen festgelegt wird.

Gemäss Art. 29 Abs. 2 RPBR ist es Sache des BRPA sicherzustellen, dass die von den Gemeinden eingereichten Dossiers den in diesen Richtlinien aufgestellten Anforderungen entsprechen, bevor die Dossiers an weitere kantonale Behörden weitergeleitet werden.

Die vorliegenden Richtlinien gelten für die OP sowie für dessen Bestandteile im Sinne der Gesetzgebung betreffend die Raum- und Bauplanung (Art. 38ff. RPBG, Art. 20ff. RPBR).

Sie legen weder den Inhalt der Baugesuche noch den Inhalt derjenigen Dossiers fest, welche aufgrund einer besonderen Gesetzgebung an ein anderes Verfahren gebunden sind (z. B. Strassenprojekte, welche an das Strassengesetz gebunden sind, ...).

Gemäss Art. 29 Abs. 1 RPBR sind die vorliegenden Richtlinien verbindlich.

Wie in den gesetzlichen Rahmenbedingungen festgelegt, sollen in den Richtlinien jene Elemente aufgezeigt werden, welche in einem vollständigen Dossier enthalten sein müssen.

Die vorliegenden Richtlinien sollen einer Gemeinde die Erarbeitung eines Dossiers ermöglichen, welches sämtliche zum Verständnis und zur Behandlung des Gesuchs notwendigen Informationen enthält (Analyse seitens der Ämter und zuständigen Behörden über die Gesetzmässigkeit und die Zweckmässigkeit des Dossiers sowie über die Interessenabwägung). Die Ausarbeitung eines vollständigen und mit den vorliegenden Richtlinien in Einklang stehenden Dossiers bildet die Grundlage für einen reibungslosen Ablauf des Verfahrens und der Behandlung des Dossiers in möglichst kurzer Zeit.

Folglich:

- > können die Gemeinden, die ein Dossier gemäss den vorliegenden Richtlinien erarbeitet haben davon ausgehen, dass ihr Dossier vollständig ist und die zuständigen Behörden die weiteren Schritte einleiten werden.
- > werden Dossiers, welche diese Richtlinien nicht einhalten, zwecks Korrektur oder Ergänzung wieder an die Gemeinde zurückgeschickt.

2. Aufbau

—

Die Richtlinien sind wie folgt gegliedert:

- > in einen allgemeinen Teil, für OP- und DBP-Dossiers anwendbar;
- > in einen Teil, welcher Details zu den OP-Dossiers beinhaltet;
- > in einen Teil, welcher Details zu den DBP-Dossiers beinhaltet.

Wichtige Anmerkungen

Die vorliegenden Richtlinien beziehen sich einzig auf die zur Erstellung eines vollständigen Dossiers notwendigen Elemente. Sie stellen in keiner Weise eine Zusicherung an die Gemeinden über den Ausgang des OP-Verfahrens dar. Die kantonalen Instanzen werden nicht einzig gestützt auf die Tatsache, dass ein Dossier den Richtlinien entspricht, ein positives Gutachten erstellen.

In allen Fällen bleibt das OP-Verfahren vorbehalten.

Die Richtlinien decken nicht alle Fälle ab. Es ist durchaus möglich, dass das BRPA je nach Dossiertyp zusätzliche Elemente, welche nicht in den Richtlinien aufgeführt sind, von den Gemeinden verlangt.

B. Allgemeiner Teil auf Ortsplanung- und Detailbebauungsplan- Dossiers anwendbar

1. Ortsplanung- und Detailbebauungsplan- Dossiers

Die von der Gemeinde dem BRPA eingereichten Dossiers haben folgende Anforderungen zu erfüllen.

1.1. Zusammensetzung des Dossiers

Die Zusammensetzung des Dossiers, d. h. die einzelnen Dokumente, welche Teil des Gesamtdossiers sind und welche beim BRPA eingereicht werden müssen, variiert je nach Art des Dossiers.

Das Dossier muss vollständig sein.

1.2. Auflagen der Ämter

Im Rahmen der Dossierprüfung werden die betroffenen Ämter und Organe jeweils in jedem Stadium des Verfahrens die Auflagen gemäss ihren Kompetenzgebieten festlegen.

Es muss aus dem Dossier hervorgehen, dass den, im vorangegangenen Stadium des Verfahrens seitens der verschiedenen kantonalen Ämter und Organe vorgebrachten und im Gesamtgutachten des BRPA aufgenommenen Auflagen, Rechnung getragen wurde.

Gegebenenfalls muss das Dossier eine Antwort hinsichtlich der Nichteinhaltung der Auflagen beinhalten.

1.3. Verfahren

Das Verfahren gemäss den Artikeln 77ff. RPBG und Artikeln 30ff. RPBR muss eingehalten werden: Korrekter Ablauf der öffentlichen Auflage oder der Vernehmlassung, Behandlung allfälliger Einsprachen oder Anmerkungen, Verabschiedung des Dossiers durch den Gemeinderat. Ebenso muss das Dossier die zur Prüfung des Verfahrens notwendigen Elemente enthalten (Einsprachedossiers, Dossiers mit den Anmerkungen).

1.4. Inhalt (materiell und formell)

Das Dossier muss sowohl hinsichtlich seiner Zusammensetzung als auch seiner Form den vorliegenden Richtlinien entsprechen. Die verschiedenen Dokumente des Gesamtdossiers müssen konsistent und lesbar sein.

In jedem Stadium des Verfahrens wird das Gesamtdossier in mindestens fünf vollständigen Exemplaren beim BRPA eingereicht.

C. Details zur Ortsplanung

1. Revisionsprogramm

Das Revisionsprogramm umfasst mindestens:

- > Analyse des Gemeindegebiets und Bezeichnung der zu lösenden Probleme;
- > Formulierung der kommunalen Ziele (in Textform, Schemas usw.) sowie Darlegung der zu behandelnden Themen;
- > Begründungen zum Bemessungsfaktor der Bauzone gemäss kantonalem Richtplan;
- > Aktualisierte Bemessung der Bauzonen.

2. Ortsplan

2.1. Zusammensetzung des Dossiers

Legende

E: Erforderliche Dokumente

B: Je nachdem kann der begleitende Bericht in den erläuternden Bericht aufgenommen werden

U: Erneute Überprüfung des Erschliessungsprogramms im Fall einer Änderung des ZNP und umgekehrt

F: Je nach Fall zu untersuchen

*: Angesichts der Tatsache, dass der kommunale Energieplan kein Instrument des RPBG ist, wird er in dieser Tabelle nicht aufgeführt (ergänzend dazu siehe Punkt 2.2.1)

Dossier	Richtplandossier *				Nutzungsplandossier			
	Gemeinderichtplan	Erschliessungsprogramm	Begleitender Bericht	Zonen-nutzungsplan	Gemeindebau-reglement	Erläuternder Bericht	Erläuternder Teil Zusätzliche spezifische Studie(n) (Lärm, Natur, Parken, Verkehr,...)	Übersicht über den Stand der Erschliessung
Gesamtrevision	E	E	B	E	E	E	F	E
Änderung des ZNP	F	U		E	F	E	F	
Änderung des GBR	F			F	E	E	F	
Änderung des Gemeindericht-plans	E	F	E					
Ausarbeitung/ Änderung des Erschliessungs-programms		E	B	U		E		
Übersicht über den Stand der Erschliessung								alle 5 Jahre

Die oben stehende Tabelle zeigt die erforderlichen Dokumente für das jeweils entsprechende Dossier auf.

2.2. Inhalt (materiell und formell)

Die Richtlinien legen in den folgenden Punkten den für eine Gesamtrevision der OP erforderlichen Mindestinhalt fest. Im Falle einer Änderung der OP muss der Inhalt des Dossiers entsprechend der Änderung angepasst werden.

Richtplandossier

Das Richtplandossier umfasst mindestens:

-
- > den Gemeinderichtplan;
 - > das Erschliessungsprogramm;
 - > den kommunalen Energieplan;
 - > den Bericht (kann in den Erläuterungsbericht integriert werden).

Gemeinderichtplan

Der Gemeinderichtplan umfasst mindestens:

Die Bodennutzung betreffend:

- > die maximale Ausdehnung der Bauzone.

Die Mobilität betreffend:

- > die Strassennetzhierarchie (gemäss VSS-Normen);
- > das Netz für den Langsamverkehr (Eigentrassee und Netze auf Haupt- und Sammelstrassen);
- > die vorhandenen Haltestellen des öffentlichen Verkehrs;
- > die Park-and-Ride-Anlagen sowie die grossen öffentlichen Parkieranlagen in der Gemeinde.

Begleitender Bericht

Der Bericht umfasst mindestens:

- > die kommunalen Überlegungen hinsichtlich der Bodennutzung, der Bodenressourcen, der Mobilität, der Landschaft, der schützenswerten Elemente und der Energie;
- > die Grundlagen (Inventare, vorhandene Infrastrukturen usw.), auf welche sich die kommunalen Überlegungen stützen;
- > die Zielsetzungen der Gemeinde sowie deren Begründungen betreffend den Gemeinderichtplan;
- > die Analyse, Überlegungen und Prioritäten des Erschliessungsprogramms (gegebenenfalls müssen fundierte Begründungen über die Nicht-Erstellung des Erschliessungsprogramms formuliert werden);
- > die Übereinstimmung des Richtplandossiers mit den Zielen und Prinzipien des RPG, mit den gesetzlichen Grundlagen, mit den Sachplänen des Bundes, mit dem kantonalen Richtplan und allfälligen regionalen Richtplänen.

Nutzungsplandossier

Das Nutzungsplandossier enthält mindestens:

- > den erläuternden Bericht;
- > die ÜSE;
- > den ZNP;
- > das GBR;
- > Studien/spezifische und ergänzende Berichte.

Der erläuternde Bericht

Der erläuternde Bericht umfasst mindestens:

- > Die Überlegungen seitens der Gemeinde auf der Grundlage des existierenden Ortsplans, sowie das gewählte Vorgehen und die formulierten Ziele.

Die Analyse folgender Elemente:

- > die Bauzonendimensionierung und die Planungsetappen;
- > die Auswirkungen der Siedlungsentwicklung auf das Verkehrsnetz;
- > die Auswirkungen der Siedlungsentwicklung auf die Zonenerschliessung;
- > die Auswirkungen der geplanten Siedlungsentwicklung auf die bebaute Umgebung und den nicht bebauten Raum;
- > allfällig vorhandene Detailbebauungspläne (DBP) (je nachdem Analyse und Gemeindebeschlüsse betreffend diese DBP);
- > die schützenswerten Elemente;
- > die im Ortsplan vorgesehenen Änderungen sollen z. B. in einem Plan aufgezeigt und in Textform genau begründet werden;
- > Angaben über die Berücksichtigung von Bedingungen und Auflagen seitens der kantonalen Ämter;
- > die Übereinstimmung des OP mit den Zielen und Prinzipien des RPG, mit den gesetzlichen Grundlagen (insbesondere mit dem Umweltrecht), mit den Sachplänen des Bundes, mit dem kantonalen Richtplan und allfälligen regionalen Richtplänen;
- > die Art und Weise der Koordination mit den Nachbargemeinden;
- > die Art und Weise der Information und Mitwirkung der Öffentlichkeit.

Die Übersicht über den Stand der Erschliessung

Bei einer Gesamtrevision muss eine aktualisierte Übersicht über den Stand der Erschliessung dem Nutzungsplandossier beigelegt werden.

Zonennutzungsplan

Der ZNP umfasst mindestens folgenden formalen Inhalt:

- > einen Plan in einem zweckmässigen Massstab, in der Regel 1:5'000 oder 1:2'000 (ein Plan im Massstab 1:10'000 kann je nach Grösse der Gemeinde erstellt werden);
- > den Namen der Gemeinde, den Titel des Plans sowie eine Legende.
- > Anmerkung: Für die Schlussprüfung muss der ZNP auf der Grundlage eines aktuellen Katasterplans erstellt werden. Mittels Bewilligungsnummer wird der Katastergrundlagenplan von einem patentierten Geometer beglaubigt.

Gemeindebaureglement

Das GBR umfasst die zum ZNP gehörende Regelung. Es beinhaltet mindestens:

- > Verbindliche Texte, die klar formuliert, gut lesbar und für jeden Nutzer anwendbar sind.

D. Details zum Detailbebauungsplan

1. Detailbebauungsplan

Die Richtlinien legen für folgenden Punkte den Mindestinhalt der Dossiers für neue Detailbebauungspläne (DBP) fest unabhängig davon, ob es sich um einen obligatorischen oder freiwilligen DBP handelt.

Der Mindestinhalt gilt für die verschiedenen Etappen des Verfahrens.

Bei einer Änderung eines bestehenden DBP ist der Inhalt von der Art der Änderung abhängig. Für die Aufhebung eines DBP kann kein Mindestinhalt festgelegt werden.

1.1. Bestandteile des Dossiers

Das DBP-Dossier umfasst mindestens:

- > den erläuternden Bericht zum DBP;
- > die DBP-Pläne;
- > das DBP-Reglement;
- > die spezifischen Studien zur Anwendung der einschlägigen Spezialgesetzgebung (z. B. betreffend Lärm, Verkehr, Naturgefahren usw.).

1.2. Inhalt (materielle und formelle Vorgaben)

Erläuternder Bericht zum DBP

Der erläuternde Bericht umfasst mindestens:

Siedlungstechnische Überlegungen und Rechtfertigung des DBP

- > eine Analyse der Situation der Grundstücke im Perimeter des DBP, die berücksichtigten Grundlagen und Ziele des DBP;
- > ein Raumordnungskonzept aufgrund der Ziele des DBP, die im GBR oder, bei einem fakultativen DBP, in den Rahmenbedingungen definiert sind;
- > die Modalitäten für die Umsetzung dieses Konzepts.

Übereinstimmung des DBP mit den übergeordneten Instrumenten und rechtlichen Grundlagen

- > die Übereinstimmung des DBP mit der OP, den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung und den rechtlichen Grundlagen;
- > die Begründung allfälliger Abweichungen nach Art. 65 Abs. 2 RPBG;
- > die Begründung spezifischer Studien.

Begründung der Entscheide und Massnahmen, die im DBP vorgesehen sind

Die Umsetzungsmodalitäten zur Begrenzung und/oder Lenkung der Auswirkungen des Projekts innerhalb und ausserhalb des DBP in den Bereichen:

Planung/Gestaltung

- > Raumordnung, Standorte der Gebäude, gemeinschaftlich genutzte und private Räume;
- > Bauweise, Abstände, Volumen usw.

Erschliessung

- > Grundsätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und den öffentlichen Verkehr (ÖV), die Langsamverkehrsnetze, die erwartete Verkehrsbelastung im Zusammenhang mit dem Projekt (Anz. Fahrten/Tag für den MIV) und die Parkplätze;
- > Schema der technischen Infrastrukturen für Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung, Fernsehen usw. und Abfallsammlung.

Umwelt, Kulturgüter und Einordnung in die Umgebung

- > Modalitäten für die Berücksichtigung der bestehenden natürlichen und baulichen Elemente (Fließgewässer, Wald, Strassennetz usw.);
- > Prüfung der bestehenden umweltbedingten Einschränkungen und die Auswirkungen des Projekts auf die natürlichen und baulichen Elemente;
- > Modalitäten für die Aufwertung der natürlichen Landschaftsstrukturen;
- > Modalitäten für die Integration in die Ortsplanung: Perimeter der OP.

Verfahren

- > Modalitäten für die Berücksichtigung der von den Dienststellen gestellten Bedingungen (Auflagedossier);
- > Modalitäten für die Information der betroffenen Drittpersonen (Auflagedossier);
- > Gutachten der Gemeinden (Vorprüfungsdossier).

DBP-Pläne

Die Zahl der Pläne ist nicht festgelegt, doch muss sie auf ein Minimum beschränkt werden.

Der Massstab (oder die Massstäbe) ist von der Fläche und der Genauigkeit des DBP abhängig.

Die Pläne umfassen mindestens:

Formell

- > die Namen der Gemeinde und des DBP, den Titel des Plans, die komplette Legende, die eindeutig zwischen den verbindlichen und den rein informativen Elementen unterscheidet, den Nordpfeil sowie das Erstellungsdatum des Plans;
- > die Pläne müssen auf der Grundlage eines Katasterplans erstellt werden sein, dessen Konformität von einem patentierten Geometer mithilfe der Nummer der Bewilligung bestätigt wurde (Art. 20 RPBR).

Materiell

- > den exakten Perimeter des DBP;
- > den Plan bzw. die Pläne zur Besiedlung, zum Strassenverkehr, zum Langsamverkehr und zu den technischen Infrastrukturen;
- > die allfälligen Anpassungen des massgebenden natürlichen Terrains in Beziehung zu den Zielen der Integration und unter Berücksichtigung der bebauten und natürlichen Umgebung;
- > die Schnitte für den gesamten DBP.

DBP-Reglement

Das Reglement umfasst mindestens:

- > materiell: die Vorschriften zum verbindlichen Teil des DBP (und nur zu diesem);
- > formell: einen verständlichen, lesefreundlichen, anwendbaren normativen Text mit den genauen Referenzen zu den rechtlichen Grundlagen.

Spezifische Studien und Berichte

Welche spezifische Studien und Berichte nötig sind, ist vom DBP abhängig.

IV. Anhang



A. Abkürzungen

B. Links

C. Inhaltsverzeichnis

D. Impressum

A. Abkürzungen

AAFR	Amt für Archäologie
ABI	Amtsblatt
ABSM	Amt für Militär und Bevölkerungsschutz
AfE	Amt für Energie
AfU	Amt für Umwelt
AGGLO	Agglomeration Freiburg
aGSF	Anrechenbare Grundstücksfläche
ARA	Abwasserreinigungsanlage
ARKGSG	Ausführungsreglement zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter vom 17. August 1993, in Kraft seit: 01. September 1993 (SGF 482.11)
ARRPBG	Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz
ASTRA	Bundesamt für Strassen
BAV	Bundesamt für Verkehr
BAZL	Bundesamt für Zivilluftfahrt
BFE	Bundesamt für Energie
BGer	Bundesgericht
BGWB	Bundesgesetz über den Wasserbau
BMZ	Baummassenziffer
BNS	Büro für Naturschutz
BRPA	Bau- und Raumplanungsamt
CFCIS	Freiburgische Industrie-, Dienstleistungs- und Handelskammer
COREB	Regionalplanungsverband Broye
DBP	Detailbebauungspläne

DEP	Detailerschliessungsbewilligung
FTV	Freiburger Tourismusverband
GBR	Gemeindebaureglement
GemA	Amt für Gemeinden
GemRP	Gemeinderichtplan
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GFZ	Geschossflächenziffer
GG	Gesetz über die Gemeinden vom 25. September 1980 (SGF 140.1)
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (SR 814.20)
GSchV	Gewässerschutzverordnung
GewG	Gewässergesetz
GewR	Gewässerreglement
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
KantRP	Kantonale Richtplan
KAS	Kommission für Architektur und Siedlungsgestaltung
KGer	Kantonsgericht
KGA	Amt für Kulturgüter
KGK	Kulturgüterkommission
KL	Kantonales Laboratorium
KVP	Kantonale Verkehrsplan
LEK	Landschaftsentwicklungskonzept
LRV	Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 (SR 814.318.142.1)
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
LSVW	Amt für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen

LWA	Amt für Landwirtschaft
MOBUL	MOBUL (Bulle, Morlon, Le Pâquier, Riaz und Vuadens)
NGK	Naturgefahrenkommission
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01. Juli 1966 (Stand am 01. Januar 2012) (SR 451)
OP	Ortsplanung
RegSense	Gemeindeverband Region Sense
RPBG	Raumplanungs- und Baugesetz
RPBR	Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 01. Dezember 2009, in Kraft seit: 01. Dezember 2010 (SGF 710.1)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
RUBD	Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion
SAM	Sachplan Materialbau
SBB	Schweizerische Bundesbahnen
SGeW	Sektion Gewässer des Tiefbauamts
StrG	Strassengesetz vom 15. Dezember 1967 (SGF 741.1)
TBA	Tiefbauamt
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) vom 07. Oktober 1983 (Stand am 01. August 2010) (SR 814.01)
UVB	Umweltverträglichkeitsbericht
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (SR 814.011)
UVPVV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfungen und die massgeblichen Verfahren vom 02. Juli 2002 (SGF 810.15)
ÜZ	Überbauungsziffer
VBBö	Verordnung über Belastungen des Bodens vom 01. Juli 1998 (Stand am 01. Juni 2012) (SR 814.12)
VISOS	Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

VSS	Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 04. Oktober 1991 (SR 921.0)
WaldA	Amt für Wald, Wild und Fischerei
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (Stand am 01. März 2011) (SR 921.01)
WBV	Verordnung über den Wasserbau vom 05. Dezember 2007 (SR 721.100)
WSG	Gesetz über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen vom 02. März 1999 (SGF 921.1)
WSR	Reglement über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen vom 11. Dezember 2001
ZNP	Zonennutzungsplan

B. Links

ARE	http://www.are.admin.ch
AAFR	http://www.fr.ch/aafr
ABSM	http://www.fr.ch/absm
AfE	http://www.fr.ch/afe
AfU	http://www.fr.ch/afu
ASTRA	http://www.astra.admin.ch
BFS	http://www.bfs.admin.ch/
BRPA	http://www.fr.ch/brpa
FTV	http://www.fribourgregion.ch
GEOSTAT	http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/dienstleistungen/geostat.html
Groupe E	http://www.groupe-e.ch
IVHB	http://bdlf.fr.ch/frontend/versions/142
KGA	http://www.fr.ch/kga
KGV	http://www.ecab.ch
LSVW	http://www.fr.ch/lsvw
LwA	http://www.fr.ch/lwa
MobA	http://www.fr.ch/moba
NGK	http://www.fr.ch/brpa
NLS	http://www.fr.ch/nls
REG	http://www.reg.ch/
Region Sense	http://www.regionsense.ch/
RPBG	http://bdlf.fr.ch/frontend/versions/3217
RPBR	http://bdlf.fr.ch/frontend/versions/3218

RPG	http://www.admin.ch/ch/d/sr/700/index.html
RPV	http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20000959/index.html
RUBD	http://www.fr.ch/rubd
SGew	http://www.fr.ch/spc/de/pub/gew.htm
swisstopo	http://www.swisstopo.ch
TBA	http://www.fr.ch/tba
tpf	http://www.tpf.ch
VGA	http://www.fr.ch/vga
WALDA,	http://www.fr.ch/walda
WIF	http://www.promfr.ch

C. Inhaltsverzeichnis

I. Einleitung

A. Präsentation der Arbeitshilfe

- 1. Ziele 1
- 2. Aufbau 1

B. Rahmen der Ortsplanung

- 1. Ziele der Ortsplanung 3
- 2. Rechtsgrundlagen und weitere Grundlagen 4
- 3. Instrumente der Ortsplanung 5
- 4. Partner 5

II. Empfehlungen

A. Für eine laufende und dynamische Verwaltung der Ortsplanung

- 1. Gesamtrevision der OP: eine gründliche Prüfung mindestens alle 15 Jahre 1
 - 1.1 Einleitung einer Gesamtrevision 1
 - 1.2. Wahl des Beauftragten 1
 - 1.3. Etappen der Gesamtrevision 2
 - 1.4. Handlungsmöglichkeiten bei einer Gesamtrevision 5
- 2. Die Umsetzung der OP ausserhalb einer Revision 7
 - 2.1. Eine partnerschaftliche Umsetzung 8
 - 2.2. Vorgehen bei der Umsetzung der OP 8
 - 2.3. Die Anwendung der Vorschriften 8
 - 2.4. Entwicklung der OP/Änderungen der OP 9
 - 2.5. Wann soll eine Revision ins Auge gefasst werden? 10

B. Bestandteile der Ortsplanung und rechtliche Wirkung der Dokumente

- 1. Einführung 11
- 2. Gemeinderichtplan 13
- 3. Erschliessungsprogramm 21
- 4. Zonennutzungsplan 25
- 5. Gemeindebaureglement 31
- 6. Bericht 35
- 7. Übersicht über den Stand der Erschliessung 39
- 8. Verwaltung der Bestandteile 43

C. Ablauf des Verfahrens

- 1. Erläuterungen 45
- 2. Verfahren für Pläne und Gemeindevorschriften 45
 - 2.1. Revisionsprogramm 45
 - 2.2. Vorprüfung 46
 - 2.3. Information und Mitwirkung der Bevölkerung 46
 - 2.4. Öffentliche Vernehmlassung und Auflage 47
 - 2.5. Behandlung der Einsprachen und Bemerkungen. 48
 - 2.6. Annahme 49
 - 2.7. Zustellung des Dossiers an das BRPA zur Schlussprüfung 50
 - 2.8. Beschwerden 51
 - 2.9. Schlussprüfung 51

2.10. Rechtliches Gehör	52
2.11. Genehmigung	52
D. Detailbebauungsplan	57
1. Einleitung	57
2. Allgemeines	57
2.1. Beteiligte Parteien	60
2.2. Verfahren	61
2.3. Besonderheiten	63
2.4. Koordination der Verfahren	64
2.5. Anwendung der Vorschriften aus RPBG, RPBR und GBR im DBP	64
2.6. Abweichungen von den für die Zone geltenden Vorschriften	66
2.7. Vorschriften, von denen nicht abgewichen werden kann	67
2.8. Was ein DBP regeln muss	67
2.9. Was nicht im DBP geregelt wird	67
3. Erläuternder Bericht	69
3.1. Rechtlicher Rahmen/Grundlagen	69
3.2. Städtebauliche Überlegungen und Rechtfertigung des DBP	70
3.3. Übereinstimmung des DBP mit den übergeordneten Instrumenten und rechtlichen Grundlagen	70
3.4. Begründung der vorgesehenen Massnahmen	71
3.5. Verfahren/Ablauf	75
4. Pläne	76
4.1. Inhalt der Pläne	76
5. Reglement	85
5.1. Rechtsgrundlagen	85
5.2. Grundsätze für die Redaktion	85
5.3. Aufbau	86
E. Präzisierungen zu gewissen Themen des kantonalen Richtplans	91
1. Einleitung	91
2. Bauzonendimensionierung für Zonen mit möglicher Wohnnutzung	93
3. Dimensionierung der Arbeitszonen	97
4. Geschossflächenziffer/Überbauungsziffer	101
5. Schützenswerte Ortsbilder	103
6. Schützenswerte Gebäude	107
7. IVS-Objekte	109
8. Zone von allgemeinem Interesse	111
9. Materialabbau	113
10. Parkplatzbewirtschaftung	115
11. Gute landwirtschaftliche Böden	119
12. Landwirtschaftszone	121
13. Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft	123
14. Perimeter zur Erhaltung von Kleinsiedlungen	125
15. Erhaltenswerte Alpbetriebe	131
16. Wald	137
17. Fliessgewässer und stehende Gewässer	139
18. Geruchsbelästigungen	143
19. Lärmschutz	145
20. Chemische und technologische Risiken	149
III. Richtlinien	
—	
A. Erläuterungen	1
1. Zweck und Wirkung des Dokuments	1
2. Aufbau	2

B. Allgemeiner Teil auf Ortsplanung- und Detailbebauungsplan-Dossiers anwendbar	3
1. Ortsplanung- und Detailbebauungsplan- Dossiers	3
1.1. Zusammensetzung des Dossiers	3
1.2. Auflagen der Ämter	3
1.3. Verfahren	3
1.4. Inhalt (materiell und formell)	3
C. Details zur Ortsplanung	5
1. Revisionsprogramm	5
2. Ortsplan	5
2.1. Zusammensetzung des Dossiers	5
2.2. Inhalt (materiell und formell)	5
D. Details zum Detailbebauungsplan	9
1. Detailbebauungsplan	9
1.1. Bestandteile des Dossiers	9
1.2. Inhalt (materielle und formelle Vorgaben)	9
IV. Anhang	
—	
A. Abkürzungen	1
B. Links	5
C. Inhaltsverzeichnis	7
D. Impressum	11

D. Impressum

Impressum

Raumplanungs-, Umwelt und Baudirektion

Arbeitshilfe Ortsplanung, November 2013

Herausgeber, Bau- und Raumplanungsamt (BRPA)

Danksagung

Ackermann Ulrich, Fotos

ARCHAM & Partenaires SA, Pläne

Bakker & Blanc Architectes associés, Illustrationen

Bovet Jeker Architectes Sàrl, Illustration

GEA, Valloton et Chanard SA, Illustrationen

Krämer Stefan, Foto

Druck, Druckerei St. Paul – Freiburg

Copyright, BRPA

Digitale Version, www.fr.ch/seca

Bestellung, BRPA, Chorherrengasse 17, 1701 Freiburg

Vermerk: Arbeitshilfe Ortsplanung 2013

T +41 26 305 3615, e-mail: seca@fr.ch

Herausgabe ist auch in Französisch erhältlich

