Nachweis Bauzonendimensionierung der Wohn- und Mischzonen

**für Gemeinden mit Vergrösserung der Bauzone**

Gemeinde: -- bitte auswählen --

Zu prüfender Planerlass:

Datum: 06.11.2020

Gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Wie der Kanton das sicherstellt, muss nach Art. 8a RPG im kantonalen Richtplan festgelegt werden.

Der Richtplan des Kantons St.Gallen hält in Kapitel S 12 «Bauzonendimensionierung» fest, wie die Bauzonendimensionierung pro Gemeinde durchgeführt wird. Wesentlicher Bestandteil davon ist das St.Galler Modell zur Bauzonendimensionierung für Wohn- und Mischzonen (WMZ).

Neben der rechnerischen Überprüfung ist bei einer Vergrösserung der Wohn- und Mischzonen immer auch eine qualitative Beurteilung vorzunehmen. Dies gilt insbesondere auch bei der Umzonung von Arbeitszonen, ZöBA oder Zonen für sonstige Nutzungen.

Innenentwicklung soll nicht durch rein rechnerische Grössen eingeschränkt sein. Deshalb wird das Modell zur Dimensionierung der Bauzonen erst bei einer Vergrösserung der Wohn- und Mischzonen herangezogen, die eine Ausweitung der gesamten Bauzone zur Folge hat.

##### Unterlagen zur Überprüfung der Bauzonendimensionierung

Damit die Bauzonendimensionierung überprüft werden kann, müssen folgende Unterlagen eingereicht werden:

* Zonenplan bzw. Zonenplanausschnitt
* Übersicht der Ein-, Aus- und Umzonungen (Tabelle und Plandarstellung) 🡪 [Excel Tabellenvorlage](http://www.sg.ch/content/dam/sgch/bauen/raumentwicklung/ortsplanung/bauzonendimensionierung/Bauzonendimensionierung%20Tabelle%20Ein-%2c%20Um-%20und%20Auszonungen.xlsx)
* Planungsbericht mit Erläuterungen der Zonenplanänderungen
* Übersicht Bauzonenreserve (bspw. Raum+, Karte Stand der Erschliessung oder eine gleichwertige Kartendarstellung)
* Spezielle Innenentwicklungspotentiale (Rechnerischer Nachweis, Plandarstellung); vgl. auch Strategie Innenentwicklung
* Report aus dem Onlinetool **Bauzonendimensionierung** (für Gemeinden, welche ihre Bauzone durch Erweiterung der Wohn- und Mischzonen ausweiten)

##### Gemeindeporträt

|  |  |
| --- | --- |
| In einem ersten Schritt wird die zulässige Grösse der Bauzone (Wohn- und Mischzonen) mit dem **St.Galler Modell zur Dimensionierung des Siedlungsgebiets** überprüft (Zeithorizont 25 Jahre). Die Berechnung basiert auf der Raum+-Erhebung (Stand 1. Mai 2017). 🡪 [Gemeindeporträt](https://www.sg.ch/bauen/raumentwicklung/kantonaleplanung/grundlagenzumrichtplan/_jcr_content/Par/sgch_accordion_list/AccordionListPar/sgch_accordion/AccordionPar/sgch_downloadlist/DownloadListPar/sgch_download_334056555.ocFile/Dossier_Gemeindeportr%C3%A4ts_August_2017.pdf) | |
| Bevölkerungsentwicklung 2006 – 2016 [%]:  Kapazitätsindex Modell Siedlungsgebiet [%]:  Option/Reduktion Siedlungsgebiet [ha]:  Erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040 [E]:       gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung | **Index Siedlungsgebiet grösser als – 2 %**; es besteht Spielraum, um das Siedlungsgebiet zu vergrössern. |

##### Rechnerische Überprüfung

|  |  |
| --- | --- |
| **Vergrösserung der Bauzone**  Bei einem Index Siedlungsgebiet grösser als – 2 % gemäss Gemeindeporträt besteht die Option zur **Vergrösserung des Siedlungsgebiets** (vgl. Kantonaler Richtplan, Koordinationsblatt S11).  Der Bedarfsnachweis für eine **Vergrösserung der Bauzone** wird mit dem **St.Galler Modell zur Dimensionierung der Bauzone** überprüft (Zeithorizont 15 Jahre). Der Kapazitätsindex dieses Berechnungsmodells darf nicht unter – 2 % fallen. | |
| Kapazitätsrelevante Verkleinerung der Bauzone [ha]:       WMZ 🡪 Nichtbauzone (FiB, FaB, SiB, SaB, L, Wa; ohne VF)  Kapazitätsrelevante Vergrösserung der Bauzone [ha]:       Nichtbauzone 🡪 WMZ  **Bilanz Ein-/Auszonung WMZ [ha]:**      gemäss den eingereichten Unterlagen  **Kapazitätsindex Modell Bauzone [%]:**      gemäss Zonenplanentwurf | Verkleinerung der Bauzone total [ha]:       Bauzone 🡪 Nichtbauzone (FiB, FaB, SiB, SaB, L, Wa; ohne VF)  Vergrösserung der Bauzone total [ha]:       Nichtbauzone 🡪 Bauzone  **Bilanz Ein-/Auszonung total Bauzone [ha]:**      gemäss den eingereichten Unterlagen |
| Auszonung überbaute WMZ [ha]:       Standort(e)  Einzonung überbaute WMZ [ha]:       Standort(e) | Auszonung WMZ in FiB [ha]:  Innenentwicklung [ha]:       Weitere Bauzone (A, OEBA, IE) 🡪 WMZ: ... ha WMZ 🡪 Weitere Bauzone: ... ha |
| Bemerkungen | |
| **Siedlungsreserven/ Einwohnerpotential**  Der Baulandbedarf ergibt sich aus der Differenz der Kapazität des bestehenden Baugebiets mit dem erwarteten Bevölkerungszuwachs innert 15 Jahren. | |
| Einwohnerkapazität unüberbaute Flächen: [E]  Einwohnerkapazität bebaute Flächen: [E] 4% der bestehenden Einwohner in der WMZ  Einwohnerkapazität Innenentwicklung: [E] spezielle Innenentwicklungspotentiale  **Einwohnerkapazität Total: [E]** | Erwarteter Einwohnerzuwachs in 15 Jahren: [E] |
| Bemerkungen | |
| **Einwohnerdichte**  Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung darf die Einwohnerdichte nicht abnehmen. In Gemeinden mit einer unterdurchschnittlichen Einwohnerdichte muss der Dichtewert zunehmen. | |
| Dichtewert bestehend: [E/ha] Dichtewert Zonenplan neu: [E/ha] | Einwohnerdichte zunehmend:  ja  nein |
| Bemerkungen | |

##### Qualitative Überprüfung

Die qualitative Überprüfung des Zonenplans erfolgt nach den Zielen und Grundsätzen von Art. 1 und 3 RPG.

|  |
| --- |
| **Neueinzonung von Wohn-/Mischzone**  Neue Wohn- und Mischzonen sind gemäss den Zielen und Grundsätzen von Art. 1 und 3 RPG sowie den Vorgaben des kantonalen Richtplans festzulegen. Art. 15 RPG verlangt als Voraussetzung für die Neueinzonung auch eine konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven, die rechtliche Verfügbarkeit des Baulands muss sichergestellt sein. |
| Bemerkungen |
| **Arbeitszonen; Sicherung von Arbeitsgebieten**  Brachliegende und/oder unternutzte Flächen innerhalb des Baugebiets sollen entwickelt werden können, weil so der Druck zur Aussenentwicklung abnimmt und die Bebauung auf der grünen Wiese eingeschränkt wird. Die Umzonung von Arbeitszonen in Wohn- und Mischzonen soll deshalb insbesondere in zentrumsnahen und gut erschlossen Lagen nicht verunmöglicht werden. Eine Umzonung darf aber nicht dazu führen, dass Arbeitsstätten oder weitere Nutzungen an den Siedlungsrand gedrängt werden, sonst ist insgesamt das Ziel des haushälterischen Umgangs mit dem Boden nicht erreicht. Umgezonte Areale sollen besonders qualitätsvoll und dicht bebaut werden. |
| Bemerkungen |
| **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen; Sicherung von Flächen für öffentliche Nutzungen**  Ist der Bedarf für öffentliche Zwecke nicht mehr gegeben, soll insbesondere in zentrumsnahen und gut erschlossen Lagen eine Umzonung von OeBA in Wohn- und Mischzonen möglich sein. An Siedlungsrandlagen sollen solche Flächen einer Nichtbauzone zugeteilt werden, soweit nicht ein zusätzlicher Baulandbedarf ausgewiesen ist. |
| Bemerkungen |
| **Nichtbauzonen im Baugebiet**  Die Umzonung von zentrumsnahen und gut erschlossenen Nichtbauzonen innerhalb des Baugebiets soll im Sinne der Innenentwicklung möglich sein (Freihaltezonen, Verkehrsflächen, Bahnareale usw.). Dabei sind auch quantitative sowie qualitative Überlegungen zu den Freiräumen anzustellen.  Wohn- und Mischzonen werden sinnvollerweise (nur) dort ausgeschieden, wo deren zonenkonforme Nutzung nach den Prinzipien der haushälterischen Bodennutzung anzustreben ist. Zur Sicherung von Siedlungsfreiräumen sollen adäquate Zonen festgelegt werden (Freihaltezonen, Schutzzonen, Intensiverholungszonen usw.). |
| Bemerkungen |

##### Gesamtbeurteilung

|  |  |
| --- | --- |
| Massnahmen zur Baulandmobilisierung:  ja vorgesehen/umgesetzt | Bauland erhältlich:  ja Bedeutende Baulandreserven, Neueinzonungen |
| Bemerkungen | |