



# Einzonungen und öV-Erschliessung

## Anforderungen an die öV-Erschliessung bei Einzonungen

Gestützt auf das eidgenössische Raumplanungsgesetz sind die Kantone verpflichtet, Vorgaben für die Einzonung von Bauland zu erlassen. Mit den Richtplananpassungen '06 wird der Abstimmung von Siedlung und Verkehr in der kantonalen Raumentwicklung eine grössere Bedeutung beigemessen. Es werden dazu neue Vorgaben an die Ortsplanungen bezüglich des Bauzonenbedarfs und der erforderlichen Qualität der öV-Erschliessung eingeführt.

Die mit den Richtplananpassungen '06 eingeführten Anforderungen an die öV-Erschliessung sind in den Massnahmenblättern A\_01 „Baulandbedarf Wohnen bestimmen“, A\_05 „Baulandbedarf Arbeiten bestimmen“ und B\_10 „Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr bestimmen“ festgesetzt. Die vorliegende Arbeitshilfe ist eine Zusammenfassung der neu geltenden Anforderungen an die öV-Erschliessung bei Einzonungen.

## Wichtigste Änderungen

Mit der Richtplananpassung '06 wurden die folgenden Änderungen zur besseren Abstimmung der Verkehrs- und Siedlungsentwicklung vorgenommen:

- Mit den beiden Massnahmenblättern A\_01 (Wohnen) und A\_05 (Arbeiten) werden für Einzonzonen die Qualität der öV-Erschliessung definiert.
- Mit dem neuen Massnahmenblatt B\_10 werden die Güteklassen hinsichtlich der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr definiert und die berücksichtigten Kriterien dargestellt.
- Eine Nachschreibung des 15-jährigen Baulandbedarfs kann 8 Jahre nach der Genehmigung der letzten Ortsplanungsrevision zur Vorprüfung eingereicht werden. Als Stichtag gilt nicht mehr der Gemeindebeschluss, sondern neu das Genehmigungsdatum des AGR.
- Aufgrund der Ergebnisse der Volkszählung 2000 beträgt der Wert für die Abnahme der Wohnungsbelegung innerhalb der nächsten 15 Jahre neu 8%.
- Der Anteil der Wohnbevölkerung ausserhalb der Bauzone muss im Streusiedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan berücksichtigt werden, falls er 60% übersteigt.
- In Gemeinden, die nicht mit dem öV erschlossen sind, kann der Mehrbedarf an Wohnungen infolge der abnehmenden Wohnungsbelegung geltend gemacht werden. Mit dieser Regelung bleibt der Raumbedarf für das Halten der aktuellen Bevölkerungszahl berücksichtigt.

### Die Güte der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Die Erschliessungsgüteklassen (EGK) werden im neuen Massnahmenblatt B\_10 definiert. Die EGK hängt von drei Faktoren ab: Verkehrsmittel, Kursintervall und Erreichbarkeit der Haltestelle. Mit zunehmender Grösse der Transportkapazitäten des Verkehrsmittels (z.B. S-Bahn grösser als Bus), kürzerem Kursintervall und abnehmender Distanz zur Haltestelle verbessert sich die Erschliessungsgüte eines Standorts.

### Neue Einzonzonenvoraussetzungen in der Übersicht

Sofern die Regionen in ihren Richtplänen keine abweichenden Regelungen vorsehen, gelten für die Gemeinden bezüglich öV-Erschliessung folgende Voraussetzungen für neue **Wohnzonen**:

#### mit öV-Erschliessung



10 oder mehr  
Kurspaare  
pro Tag

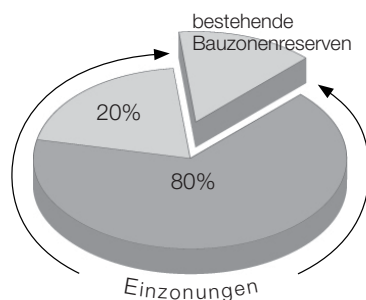
#### ohne öV-Erschliessung



weniger als  
10 Kurspaare  
pro Tag

Zulässiger Baulandbedarf errechnet sich aus:

- Mehrflächenbedarf der ansässigen Bevölkerung (Halten der Bevölkerung)
- Bevölkerungswachstum 4%
- Faktor zur Lenkung der Zentralitätsstruktur



Zulässiger Baulandbedarf errechnet sich aus:

- Mehrflächenbedarf der ansässigen Bevölkerung (Halten der Bevölkerung)
- insgesamt kann mind. 0.5 ha ausgewiesen werden



■ Minimalanforderung: EGK F  
wenn einzelne Gebiete  
> 0.5 bis 1 ha: mind. EGK E  
> 1.0 ha: mind. EGK D

■ keine Anforderungen aus Sicht  
des öffentlichen Verkehrs

Der neue Zonenplan darf im Rahmen einer Ortsplanungsrevision insgesamt den errechneten 15-jährigen Baulandbedarf ausweisen. Dieser setzt sich aus den nicht überbauten Baulandreserven und den Einzonungen zusammen.

Neue **Arbeitszonen** von mehr als 1 ha Grösse haben mindestens eine EGK E aufzuweisen. Die genauen Anforderungen an die EGK hängen von der Arbeitsplatzdichte, von der bestehenden Erschliessungsgüte und vom Nutzungsprofil der betroffenen Gebiete ab. Bei Flächen kleiner 1 ha bestehen keine Vorgaben betreffend Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr.

### Häufig gestellte Fragen

1. Wann können nach einer abgeschlossenen Ortsplanungsrevision frühestens Einzonungen vorgenommen werden?
  - Eine Nachschreibung des 15-jährigen Baulandbedarfs kann 8 Jahre nach der Genehmigung der letzten Ortsplanungsrevision zur Vorprüfung eingereicht werden. Wird im Rahmen der ordentlichen Ortsplanungsrevision das zulässige 15-jährige Baulandkontingent nicht ausgeschöpft, sind zwischenzeitliche Ein- und Umzonungen bis zum errechneten Bedarf möglich, wenn diese im Rahmen der Ortsplanungsrevision auf einem vom AGR im Verfahren eines Richtplanes genehmigten kommunalen räumlichen Leitbild resp. Entwicklungskonzept beruhen.
2. Kann bei einer Einzonung eine geplante Verbesserung der öV-Erschliessung berücksichtigt werden?
  - Ja, wenn die öV-Linie im Grundangebot (kant. Angebotsbeschluss) in der entsprechenden Angebotsstufe aufgenommen ist oder die Finanzierung eines Zusatzangebots längerfristig (mehr als vier Jahre) gesichert ist. Bei zusätzlichen Haltestellen muss das Einverständnis der Transportunternehmung und des Strasseneigentümers vorliegen.
3. Welche Anforderungen gelten, wenn ein genehmigter regionaler Richtplan strengere Einzonungsvoraussetzungen an die öV-Erschliessung stellt als der kantonale Richtplan?
  - In einem solchen Fall gelten die Anforderungen gemäss dem regionalen Richtplan.
4. Muss die Regel, dass 80% der Einzonungen mit dem öV erschlossen sein müssen, in jedem Fall eingehalten werden?
  - Wenn die Gemeinde als öV-erschlossen gilt, ja. Von der 80/20-Regel kann nur abgewichen werden, wenn eine Einzonung von Land innerhalb der Einzugsbereiche des öffentlichen Verkehrs wegen Schutzinteressen, der Gefahrensituation oder den topographischen Verhältnissen nicht möglich ist. Die Ausnahmen sind im Massnahmenblatt A\_01 aufgeführt. Die Begründung, dass gut erschlossene Areale nicht verfügbar sind, ist nicht ausreichend.
5. Können in einer Gemeinde ausserhalb des öV-erschlossenen Gebietes Einzonungen vorgenommen werden?
  - Ja, max. 20% der Einzonungen oder wenn es sich um das Schliessen von Baulücken bzw. die Arrondierung des Siedlungsrandes handelt. Gemeinden ohne öV-Erschliessung können den Mindestbedarf einzonen (vgl. auch Frage 7).
6. Dürfen Areale eingezont werden, wenn es sich dabei um Fruchtfolgefleichen handelt?
  - Ja, es sind aber folgende erhöhte Anforderungen bei der Einzonung zu berücksichtigen: Fruchtfolgefleichen von mehr als 2'000 m<sup>2</sup> dürfen nur beansprucht werden, wenn gestützt auf eine sachbezogene Interessenabwägung keine besseren Alternativen vorhanden sind. Im Massnahmenblatt A\_06 sind das spezielle Vorgehen sowie die Kriterien festgehalten.
7. Wie viel kann eine Gemeinde einzonen, die über keinen öV-Anschluss verfügt?
  - Der Mindestbedarf ist bestimmt durch den zusätzlichen Raumbedarf für die heute ansässige Wohnbevölkerung. Damit wird der Raumbedarf für das Halten der aktuellen Bevölkerungszahl gewährleistet. Er beträgt mindestens 0.5 ha.
8. Gilt eine Gemeinde als mit dem öV erschlossen, wenn sich die öV-Haltestelle ausserhalb bzw. am Rande der Gemeinde befindet?
  - Gemeinden, deren Siedlungsschwerpunkt nicht mit dem öV erschlossen ist, in denen aber ausserhalb (resp. in einem Nebenort) eine öV-Haltestelle mit mindestens EGK F liegt, entscheiden aufgrund einer Interessenabwägung, ob sie den Baulandbedarf nach den Regeln der erschlossenen Gemeinde bestimmen oder nicht. Im zweiten Fall sind Einzonungen für den zusätzlichen Raumbedarf der bereits ansässigen Bevölkerung zulässig.
9. Gibt es eine Übersicht, in der die aktuellen Erschliessungsgüteklassen eingesehen werden können?
  - Ja, die aktuellen Erschliessungsgüteklassen sowie die Bauzonen (in der generalisierten Form des Übersichtszonenplans) sind im Richtplan-Informationssystem auf der Internetseite des AGR dargestellt ([www.be.ch/richtplan](http://www.be.ch/richtplan) – Menüpunkt „Richtplan-Informationssystem“ unter Zuschaltung der Themen Siedlung und Verkehr).
10. Kann eine Gemeinde eine Fläche einzonen, die über dem zugesprochenen Bedarf liegt?
  - Ja, Voraussetzung hierfür ist aber ein genehmigter regionaler Richtplan, der die Schwerpunkte der Wohnentwicklung in der Region festlegt und dabei den innerregionalen Ausgleich berücksichtigt. Die Voraussetzungen für diese Schwerpunktbildung sind im Massnahmenblatt A\_01 definiert.

11. Wie wird der Anteil der Wohnbevölkerung ausserhalb der Bauzone bei der Berechnung des Baulandbedarfs berücksichtigt?

- Die Differenz zwischen der gemäss Massnahmenblatt A\_01 festgelegten Grenze von 60% und dem tatsächlichen Anteil der Wohnbevölkerung ausserhalb der Bauzone wird bei der Berechnung des Baulandbedarfs bei der ortsansässigen Bevölkerung in Abzug gebracht. Diese Regel gilt nur in Gemeinden mit Streusiedlungsgebiet nach kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt A\_02).

Bsp: In einer ländlichen Gemeinde mit 1'900 EinwohnerInnen und einem Anteil der Wohnbevölkerung ausserhalb der Bauzone von 68% werden 8% beim Wohnungsbedarf der ansässigen Bevölkerung in Abzug gebracht. Dadurch beträgt der 15-jährige Wohnzonenbedarf dieser Gemeinde 3.9 ha (ohne Abzug: 4.2 ha).

12. Ab welcher Grösse und bis zu welchem Zeitpunkt müssen Baulandreserven bei der Berechnung des Baulandbedarfs berücksichtigt werden?

- Grösse: Wenn die Fläche einer einzelnen Wohnbaureserve grösser als 500 m<sup>2</sup> ist, was etwa der Grösse eines Bauplatzes entspricht.
- Zeitpunkt: Solange auf einem Bauplatz kein bewilligtes Projekt in Umsetzung ist, resp. solange das Schnurgerüst nicht abgenommen ist.

In der Berichterstattung zur Ortsplanung ist der Umgang mit den Baulandreserven, inkl. Arbeitszonen, nachvollziehbar zu erläutern (vgl. auch Frage 15).

13. Kann aufgrund eines ESP-Standortes ein grösserer kommunaler Baulandbedarf Wohnen abgeleitet werden?

- Nein, aufgrund eines ESP-Standortes kann kein Mehrbedarf für das Wohnen geltend gemacht werden.

14. Zählt der Raumbedarf für Zweitwohnungen auch zum Baulandkontingent einer Gemeinde?

- Nein, denn für die Bestimmung des Baulandbedarfs einer Gemeinde sind die dauernd wohnhaften Personen massgebend. In touristischen Kernorten kann für Ferien- und Zweitwohnungen ein zusätzlicher Bedarf an Bauzonen (Wohnzonen, Ferienhauszonen) geltend gemacht werden. Massgebend sind grundsätzlich die Zielsetzungen eines vom Kanton genehmigten kommunalen oder regionalen Entwicklungskonzeptes, resp. eines Planungsinstrumentes gemäss Neuer Regionalpolitik oder ein regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK).

15. Sind bei der Erarbeitung der Mitwirkungs- und Vorprüfungsunterlagen neue Anforderungen aufgrund der Richtplananpassungen '06 zu berücksichtigen?

- Die Berichterstattung hat im Sinne von Art. 47 RPV zu erfolgen. Die Kapazitätsüberlegungen Bauland, wofür ein Berechnungsblatt vom AGR zur Verfügung steht, müssen neu Auskunft über die Erschliessung der einzelnen Gebiete mit dem öV geben. In Bezug auf den Umgang mit Fruchtfolgeflächen ist die Interessenabwägung darzulegen (vgl. Frage 6).

## Impressum

**Herausgeber:** Amt für Gemeinden und Raumordnung

**Arbeitsgruppe AGR:** Manuel Flückiger (Projektleitung), Daniel Schwarz (AöV), Arthur Stierli, Barbara Wiedmer Rohrbach, Rolf Wohlfahrt

**Gestaltung:** Javier Pintor

**Zu beziehen bei:** Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Tel. 031 633 77 50  
e-mail: info.agr@jgk.be.ch  
Internet: www.be.ch/agr  
Bern, Mai 2008 / Nr. 08. 1d