

Version 2.3

Wegleitung

Stand der Überbauung, technischen
Erschliessung und Baureife (UEB)

15. Februar 2024

Impressum

Auftrag	Wegleitung – Stand der Überbauung, technischen Erschliessung und Baureife (UEB)		
Auftraggeber	Kanton Glarus Departement Bau und Umwelt Abteilung Raumentwicklung und Geoinformation Kirchstrasse 2 8750 Glarus		
Kontaktperson	Fabienne Egloff, Abteilungsleiterin Raumentwicklung und Geoinformation Marcel Kunz, Projektleiter Raumentwicklung und Geoinformation		
Auftragnehmer	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15		
Bearbeitung	Mario Roth, Leroy Hartmann		
Dokument	T:\265 Kanton Glarus\08 Wegleitung UEB\13 aktuelles Exemplar, Verfahren\02 Teil 2 - UEB		
Version	1.0	Stand der Überbauung (Teil 1)	19.12.2022
	2.0	Ergänzung Stand der technischen Erschliessung und Baureife (Teil 2)	12.05.2023
	2.1	Anpassungen infolge Vernehmlassung der Gemeinden	13.10.2023
	2.2	Korrekturen Abt. Raumentwicklung und Geoinformation	06.11.2023
	2.3	Kleinere Ergänzung	15.02.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1.	Ausgangslage	3
1.2.	Aufgabe.....	3
1.3.	Inhalt	3
1.4.	Zusammenspiel mit der Ortsplanung.....	4
1.5.	Abgrenzung innere Nutzungsreserven	4
2	Grundlagen	5
2.1.	Übersicht rechtliche Grundlagen	5
2.2.	Kantonaler Richtplan	5
2.3.	Minimales Geodatenmodell	6
2.4.	Konzeptionelle und planerische Grundlagen	8
3	Stand der Überbauung, technischen Erschliessung und Baureife	9
3.1.	Vorgehen	9
3.2.	Gegenstand der Erfassung.....	10
3.3.	Stand der Überbauung	11
3.4.	Stand der technischen Erschliessung.....	17
3.5.	Stand der Baureife	18
4	Kommunale Erschliessungsplanung	20
4.1.	Erschliessungsprogramm	20
4.2.	Erschliessungsreglement	21
	Rechtliche Grundlagen	22

1 Einleitung

1.1. Ausgangslage

Mit dem Ja der Schweizer Stimmbevölkerung im Jahr 2013 zum revidierten Bundesgesetz über die Raumplanung, sind diverse Neuerungen und Vorgaben für Bund, Kanton und Gemeinde erlassen worden. Seither ist eine konsequente Siedlungsentwicklung nach innen zu verfolgen, um die Zersiedelung zu stoppen. Im Grundsatz sind die bestehenden Bauzonenreserven zu aktivieren und effizienter zu nutzen, bevor neues Land einer Bauzone zugewiesen werden soll. Die Bauzonenkapazität ist zudem an den 15-jährigen Bedarf auszurichten.

Diese Strategie bedingt, dass detaillierte, räumliche Übersichten über die bestehenden Bauzonen geführt werden. Insbesondere hat das Gemeinwesen gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben eine *Übersicht über den Stand der Erschliessung* zu führen. Diese soll Teile der Bauzone zeigen, die auf Grund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden können. Auch soll das Gemeinwesen die bauliche Entwicklung verfolgen und die Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet feststellen und diese Übersicht nachführen (vgl. Art. 31 Raumplanungsverordnung - RPV).

Gemäss Art. 35 des kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetzes (RBG) haben die Gemeinden in einem **öffentlichen Übersichtsplan jährlich** aufzuzeigen, welche Teile der Bauzone aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden können.

1.2. Aufgabe

Im Zentrum dieser geforderten Übersicht steht der Stand der Überbauung, technischen Erschliessung und Baureife (UEB). Die vorliegende Wegleitung zeigt auf, welche die massgebenden Grundlagen, Anforderungen, Bestandteile sowie Anwendungsfälle sind. Die Wegleitung dient als einheitliche Richtlinie für den Aufbau der Übersicht UEB im Kanton Glarus (vgl. Kap. 3). Zudem schafft sie eine Übersicht über die kommunale Erschliessungsplanung (vgl. Kap. 4).

1.3. Inhalt

Die vorliegende Wegleitung bietet den Gemeinden eine Hilfe bei der Erarbeitung folgender Grundlagen nach Art. 35 RBG:

- Übersicht über den Stand der Überbauung (U);
- Übersicht über den Stand der technischen Erschliessung (E);
- Übersicht über den Stand der Baureife (B).

Die Wegleitung richtet sich an die mit der Raumplanung beauftragten Vertreter der Gemeinden sowie an die beauftragten Fachbüros.

1.4. Zusammenspiel mit der Ortsplanung

Die Übersicht UEB ist zwingender Bestandteil der Nutzungsplanung. Sie ist zudem Grundlage für die vertiefte Betrachtung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sowie der Berechnung der darin enthaltenen Bauzonenkapazität.

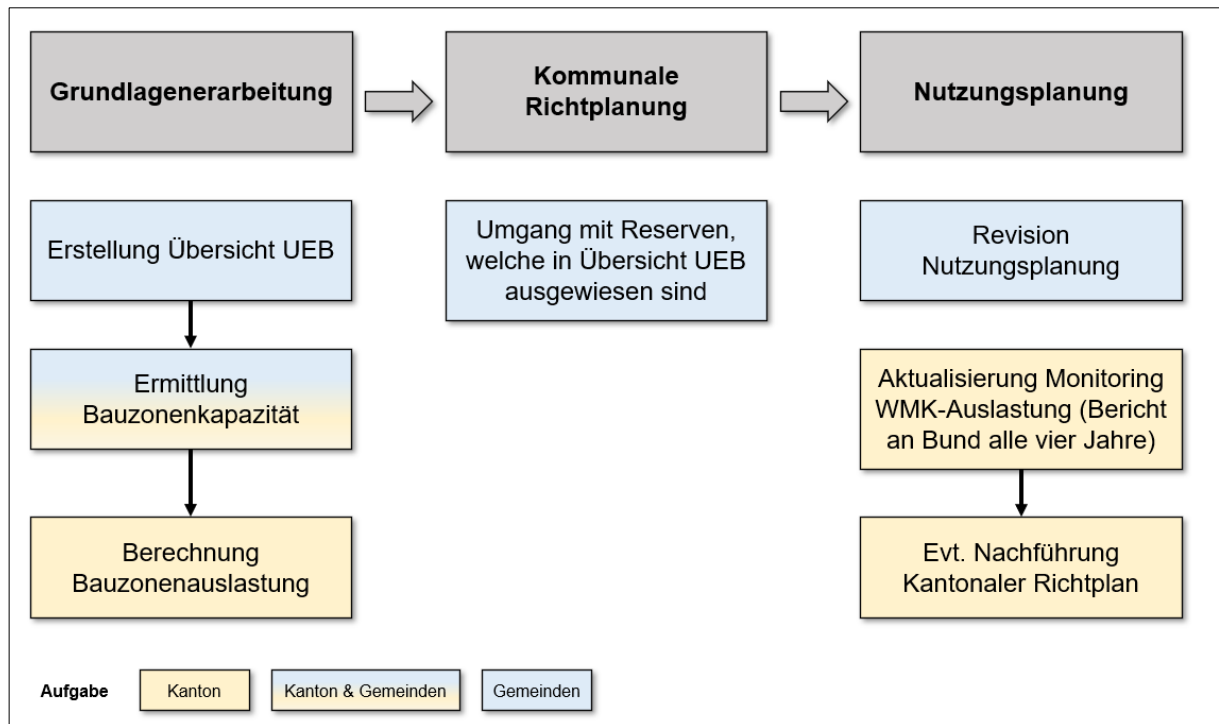


Abb. 1: Zusammenspiel Übersicht UEB mit weiteren Planungen. Eigene Darstellung

1.5. Abgrenzung innere Nutzungsreserven

Die Gemeinden haben die Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet festzustellen und die Übersicht nachzuführen (Art. 31 Abs. 3 RPV). Die vorliegende Wegleitung schafft die Grundlage, den Stand der Überbauung zu erfassen und die unbebauten Reserven im Siedlungsgebiet zu bestimmen. Die Wegleitung umfasst jedoch keine Vorgaben zur Festlegung weiterer innerer Nutzungsreserven wie z. B. Geschossflächenreserven oder bebaute Potenziale (Brachen etc.).

2 Grundlagen

2.1. Übersicht rechtliche Grundlagen

Sämtliche für die Wegleitung relevanten rechtlichen Grundlagen des Bundes und des Kantons Glarus sind im Anhang A aufgeführt. Die wichtigsten Bestimmungen der Rechtsgrundlagen sind nachfolgend aufgeführt.

2.1.1. Bundesrecht

Das **Raumplanungsgesetz** (RPG, SR 700) schreibt im **Art. 15 Abs. 4 lit. b** vor, dass Neuzonungen nur erlaubt sind, wenn die inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren überbaut wird. Im **Art. 19 RPG** wird die Erschliessung geregelt.

Zur Erfüllung der Erschliessungsaufgaben erstellt das Gemeinwesen eine Übersicht über den Stand der Erschliessung (**Art. 31 Abs. 1 Raumplanungsverordnung, RPV, SR 700.1**). Die Übersicht zeigt die Teile der Bauzone, die baureif sind oder voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden können (**Art. 31 Abs. 2 RPV**). Die Gemeinden führen die Übersicht über die bauliche Entwicklung sowie die Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet nach und sorgen dafür, dass die Übersicht öffentlich einsehbar ist (**Art. 31 Abs. 3 RPV**). Laut **Art. 32 Abs. 2 RPV** dürfen im Kanton insgesamt nicht mehr Bauzonen erschlossen sein, als für die nächsten 15 Jahre benötigt werden.

2.1.2. Kantonale Gesetzgebung

Gemäss **Artikel 34 des Raumentwicklungs- und Baugesetz** (RGB, GS VII B/1/1) sind die Gemeinden für die Erstellung, den Unterhalt und Betrieb der Erschliessungsanlagen des Baugebietes verantwortlich. Im **Art. 35 RGB** werden die Vorgaben zur Übersicht über den Stand der Erschliessung gemäss Art. 31 RPV kantonal geregelt. Die Gemeinden haben ein Erschliessungsprogramm sowie Erschliessungsreglement zu erstellen (**Art. 36 & 37 RGB**).

2.2. Kantonaler Richtplan

Der Richtplan des Kantons Glarus 2018 (Stand: 03.12.2021) gibt Handlungsanweisungen zur Bauzonendimensionierung vor. Gemäss der Handlungsanweisung **S4.1-C/1** erfolgt die Ermittlung der Bauzonenkapazität bzw. -auslastung auf Basis des aktuellen Überbauungsstandes der Gemeinden (→ Erläuterung Methode Bauzonendimensionierung, Mai 2021). Zudem hat der Kanton ein Monitoring über den Stand der Wohn-, Misch- und Kernzonen sowie deren Auslastung zu führen und dem Bund alle vier Jahre darüber Bericht zu erstatten.

Die Handlungsanweisung **S4.1-C/2** besagt, dass die Gemeinden den Überbauungsstand auf der Basis der rechtskräftigen Nutzungsplanung alle vier Jahre erfassen. Dieser dient bei Nutzungsplanrevisionen als Grundlage für die Ermittlung der Bauzonenkapazität und der Bauzonenauslastung durch den Kanton.

2.3. Minimales Geodatenmodell

Das Bundesamt für Raumentwicklung ARE ist für den Geodatenatz Nr. 74 «Stand der Erschliessung» zuständig. Die Geodaten zum Stand der Erschliessung sollen folgende Anforderungen erfüllen:

- Abgrenzung der baureifen Bauzonen von jenen, die bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden können, sowie von den übrigen Bauzonen (Art. 31 RPV);
- Dokumentation der Etappierung der Erschliessung in Umsetzung von Art. 32 Abs. 2 RPV.

Das minimale Geodatenmodell erfüllt die Anforderungen des Bundes. Für weitere Anforderungen kann das Modell von den Kantonen erweitert werden.

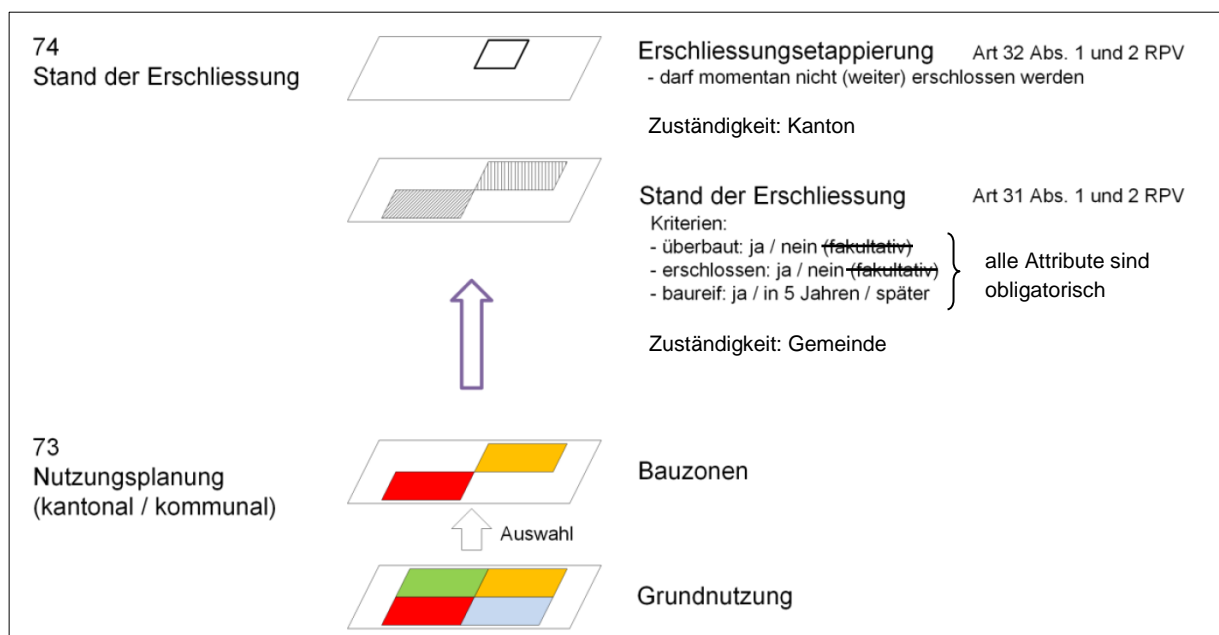


Abb. 2: Konzeption des minimalen Geodatenmodells "Stand der Erschliessung". Quelle: ARE (2017), Ergänzung Kanton Glarus (2022)

2.3.1. Stand der Erschliessung

Die Geodaten zum Stand der Erschliessung nach Art. 31 Abs. 1 und 2 RPV bilden die Basis für die Übersicht, welche die **Gemeinde** zu erstellen hat. Die Grundmenge der Geodaten bildet die Grundnutzung «Bauzonen», welche im minimalen Geodatenmodell Nr. 73 «Nutzungsplanung» definiert ist. Die Kantone dürfen den Stand der Erschliessung allerdings auch über die Grenzen der Bauzonen hinaus erheben.

In der Klasse «Stand der Erschliessung» wird je ein Attribut für die Überbauung, die Erschliessung und die Baureife verwendet. Alle Attribute sind obligatorisch zu erfassen.

- Stand der Überbauung
 - Überbaut
 - nicht überbaut
- Stand der technischen Erschliessung
 - Erschlossen
 - nicht erschlossen
- Stand der Baureife
 - Baureif
 - in 5 Jahren baureif
 - längerfristig baureif

Aus Art. 31 Abs. 2 RPV lassen sich, unter Vorbehalt spezieller Situationen, folgende sinnvolle Kombinationen aus Überbauung, Erschliessung und Baureife ableiten:

Tab. 1: Kombinationsmöglichkeiten aus Überbauung, Erschliessung und Baureife. Quelle: ARE (2017)

Fall	überbaut	erschlossen	baureif
1	ja	ja	ja
2	nein	ja	ja
3	nein	ja	innert 5 Jahren
4	nein	ja	längerfristig
5	nein	nein	innert 5 Jahren
6	nein	nein	längerfristig

2.3.2. Erschliessungsetappierung

In Kantonen mit überdimensionierten Bauzonen, verlangt Art. 32 Abs. 2 RPV, dass Bauzonen in einem bestimmten, minimalen Umfang unerschlossen bleiben. Die Bauzonen müssen in dem Umfang unerschlossen bleiben, als sie unter Annahme eines Wachstums gemäss dem mittleren Szenario des BFS für die jeweils nächsten 15 Jahre nicht benötigt würden. Solche Kantone können nach Ansicht des Bundes die nach Artikel 32 Absatz 2 RPV notwendigen Nachweise unter Anwendung des Datenmodells „Erschliessungsetappierung“ erbringen.

Die **Kantone** erfassen gemäss minimalem Geodatenmodell die Geometrien jener Flächen, die im Moment nicht (weiter) erschlossen werden dürfen (unter Zuweisung eines entsprechenden Attributs). Kantone, die vom Problem betroffen sind und sich auf den Standpunkt stellen, sie könnten die Nachweise anderweitig rechtsgenügend erbringen, können dies auf eigene Verantwortung versuchen. Sie riskieren vorübergehend einen kantonsweiten Erschliessungsstopp, wenn ein angerufenes Gericht die nötigen Nachweise als nicht erbracht ansieht.

2.4. Konzeptionelle und planerische Grundlagen

Neben den planungsrechtlichen und technischen Rahmenbedingungen gibt es weitere konzeptionelle und planerische Grundlagen, die u. a. zu berücksichtigen sind:

- Kommunales Entwicklungskonzept (Leitbild);
- Kommunale Richtplanung;
- Kommunales Verkehrskonzept;
- Kommunale Energieplanung;
- Genereller Entwässerungsplan (GEP);
- Genereller Wasserversorgungsplan (GWP);
- Energiekonzepte;
- Weitere konzeptionelle und planerische Grundlagen.

3 Stand der Überbauung, technischen Erschliessung und Baureife

3.1. Vorgehen

Gemäss Art. 31 RPV sind alle Gemeinden dazu verpflichtet, für ihre Bauzonen den Stand der Überbauung, technischen Erschliessung und Baureife (UEB) zu erfassen und regelmässig nachzuführen. Es ist dabei folgender Prozess zu durchlaufen:

Schritt	Beschreibung
1. Start/Auslöser	<p>Eine Gemeinde erstellt ihre Übersicht UEB zu nachfolgenden Zeitpunkten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bei Anpassungen der Nutzungsplanung <ol style="list-style-type: none"> a) Gesamtrevisionen der Nutzungsplanung; b) Teilrevisionen der Nutzungsplanung mit einer wesentlichen Veränderung der Einwohnerkapazität (nur für die Gebiete, die von der Teilrevision betroffen sind); 2. Im Rahmen der jährlichen Nachführungen gemäss Art. 35 Abs. 3 RBG.
2. Erstellung UEB	<p>Die Gemeinde erstellt die Übersicht UEB mit folgenden Bestandteilen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bei Anpassungen der Nutzungsplanung sowie im Rahmen der Ersterfassung: <ul style="list-style-type: none"> • Geodaten; • Karten; • Übersichtstabelle. 2. Im Rahmen der jährlichen Nachführungen: <ul style="list-style-type: none"> • Geodaten. <p>Die Erfassung erfolgt nach Massgabe des Geodatenmodells des Bundes (siehe Kapitel 2.3).</p>
3. Abgabe und Prüfung	<p>Die Daten zum UEB werden an die Abteilung Raumentwicklung und Geoinformation übermittelt und durch diese Stelle geprüft. Die Abgabe im Rahmen der jährlichen Nachführungen hat bis Ende Januar des Folgejahrs zu erfolgen.</p>
4. Publikation	<p>Die Übersicht UEB wird durch die Abteilung Raumentwicklung und Geoinformation auf dem kantonalen Geoportal veröffentlicht, so dass sie für jedermann einsehbar ist (Pflicht nach Art. 31 Abs. 4 RPV). Die Gemeinden können die Übersicht auf eigenen Kanälen publizieren.</p>

3.2. Gegenstand der Erfassung

Die Übersicht UEB ist für alle (Teil-)Parzellen innerhalb **sämtlicher Bauzonen** zu erfassen. Gemäss dem minimalen Geodatenmodell Nr. 73 «Nutzungsplanung» umfasst dies folgende Grundnutzungen:

- Wohnzonen;
- Arbeitszonen;
- Mischzonen;
- Zentrumszonen;
- Zonen für öffentliche Nutzungen;
- Eingeschränkte Bauzonen;
- Tourismus- und Freizeitzone;
- Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen;
- Weitere Bauzonen.

Die Übersicht UEB setzt sich folgendermassen zusammen:

- Stand der Überbauung (Kap. 3.3);
- Stand der technischen Erschliessung (Kap. 3.4) und
- Stand der Baureife (Kap. 3.5).

Abweichungen zur Vorgabe der vorliegenden Wegleitung sind in den Geodaten beim Attribut Bemerkungen zu begründen.

3.3. Stand der Überbauung

3.3.1. Attribute und Erläuterungen

Als **überbaut** gelten



Begriff	Erläuterung
Bebaute Flächen	Flächen, die eine Baute oder Anlage im Sinne von Art. 22 RPG enthalten oder bei denen eine Baute oder Anlage erstellt wird (als projektiertes Gebäude in den amtlichen Vermessungsdaten im Geoportal ersichtlich).
Kleinflächen	Flächen, mit einer Grösse von unter 200 m ² (Richtwert ¹).
Zugehörige bauliche oder betriebsnotwendige Nutzungen	<p>Flächen, die durch eine zur Hauptnutzung dazugehörige baurechtlich bewilligte Nutzung belegt sind und in ihrer Dimensionierung der jeweiligen Nutzung entsprechen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umgebung wie z. B. Grünflächen, Garten, Spielplatz, Pool etc.; • Gebäudevorplatz mit Einfahrten; • Betriebsnotwendige Lagerfläche; • Verkehrsflächen sowie Parkplätze, Garagen oder Carports.
Zweckbestimmungs-gemäss genutzte (Teil-) Flächen in besonderen/ eingeschränkten Bauzonen	<p>Flächen, welche gemäss der Zweckbestimmung einer Bauzone genutzt sind bzw. bei denen kein massgebliches, zusätzliches bauliches Potenzial vorhanden ist, namentlich auch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unbebaute Frei- und Grünflächen in Freihaltezonen und Grünzonen, sofern der Zonenzweck die Sicherung von unbebauten Grün- bzw. Freiflächen umfasst; • Sportplätze – und Infrastrukturen sowie touristische Bauten und Anlagen (inkl. Campingplätze) in Tourismus- und Freizeitzone; • Flächen in Zonen für öffentliche Nutzungen, welche für entsprechende Bauten und Anlagen resp. Infrastrukturen (inkl. Sport-, Pausen-, und Spielplätze) genutzt sind; • Verkehrsflächen.

¹ Kanton Glarus (2021) – Erläuterung Methode Bauzonendimensionierung

Als **nicht überbaut** gelten

Begriff	Erläuterung
Unbebaute Flächen	Flächen, die keine Baute oder Anlage im Sinne von Art. 22 RPG enthalten oder eine nicht zonenkonforme Nutzung, wie z. B. Schopf in Wohnzone, enthalten.
Mehrere unbebaute Kleinflächen	Mehrere aneinandergrenzende unbebaute Kleinflächen auf unterschiedlichen Parzellen, die in der Summe eine Gesamtfläche von über 200 m ² (Richtwert ¹) aufweisen und eine zonenkonforme Bebaubarkeit realisierbar ist.
Unbebaute Teilflächen	Teilflächen, die gross genug sind, um mit einem zonenkonformen und bewilligungsfähigen Einzelbau genutzt werden zu können.

3.3.2. Beispiele – überbaut

	<p>Bebaute Fläche</p> <p>Auf der Fläche steht ein zonenkonformes Wohngebäude, welches gemäss Art. 22 RPG als Baute definiert wird.</p> <p>Stand der Überbauung: überbaut</p>
	<p>Kleinfläche</p> <p>Die Parzelle hat eine Fläche von weniger als 200 m². Einzelne, von überbauten Parzellen oder Nichtbauzone umgebene, Kleinstparzellen können als überbaut behandelt werden.</p> <p>Stand der Überbauung: überbaut</p>



Umgebung und Gebäudevorplatz

In der Fläche befinden sich neben einem Wohngebäude auch ein grosser Garten, ein Pool, ein Vorplatz sowie kleinere Nebenbauten. Die gesamte Parzelle wird als überbaut eingestuft.

Stand der Überbauung: überbaut



Lagerfläche

Auf der Fläche des Gewerbebetriebs wird Holz gelagert. Die betriebsnotwendige Lagerfläche ist als überbaut zu klassieren.

Stand der Überbauung: überbaut



Verkehrsfläche inkl. Parkplatz auf Betriebsareal

Auf dem Areal eines Gewerbe-/Industriebetriebs gibt es neben dem Hauptgebäude einen Parkplatz und Verkehrsflächen. Die Parzelle ist als überbaut anzusehen.

Stand der Überbauung: überbaut



Schwimmbad inklusive saisonale Parkplätze

Das Schwimmbadareal (südlich) besteht aus Bauten und Anlagen sowie Spiel- und Liegeflächen. Diese Nutzungen dienen alle dem eigentlichen Zonenzweck der Sport- und Intensiverholungszone und werden damit als überbaut erfasst.

Auf der nördlichen Parzelle befindet sich eine Reihe asphaltierter Parkfelder. Zusätzlich wird die Wiese im Sommer (während dem Betrieb des Freibades) für Parkplätze genutzt. In diesem Bereich verläuft eine Hochspannungsleitung, weshalb eine massgebliche Nutzungsintensivierung (mit sensiblen Nutzungen) nicht zulässig wäre.

Stand der Überbauung: überbaut



Parkplätze Schwimmbad (Verkehrsfläche)

Verkehrsflächen innerhalb der Siedlung sind grundsätzlich als überbaut zu erfassen, wenn sie entsprechend ausgebaut, resp. genutzt sind. Dazu gehören auch Parkplätze in den Verkehrsflächen.

Stand der Überbauung: überbaut



Wiese als Grünzone

Mehrere Parzellen oder zusammenhängende Flächen von jeweils $> 200 \text{ m}^2$ sind der Grünzone zugewiesen. Sofern der spezifische Zweck der Zonenfestlegung die Freihaltung der Flächen umfasst, sind sie als überbaut zu erfassen.

Stand der Überbauung: überbaut

3.3.3. Beispiele – nicht überbaut



Unbebaute Fläche

Auf der Parzelle besteht keine Baute oder Anlage. Die Parzelle ist grösser als 200 m².

Stand der Überbauung: nicht überbaut
(ganze Parzelle)



Mehrere unbebaute Kleinflächen

Zwei unbebaute Parzellen grenzen aneinander. Die Gesamtfläche aller unbebauten Kleinflächen zusammen ergibt mehr als 200 m². Die beiden Parzellen zusammen lassen sich zonenkonform bebauen und werden somit als nicht überbaut eingestuft.

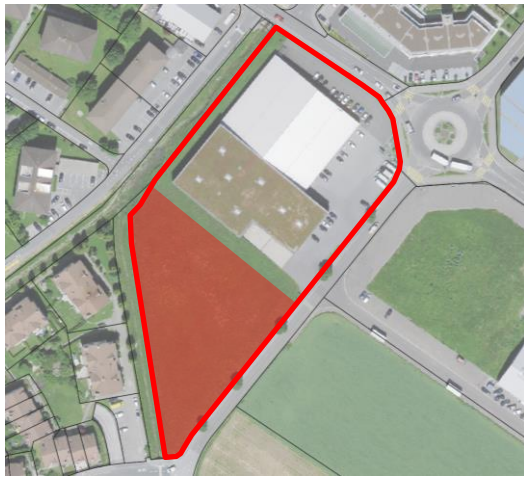
Stand der Überbauung: nicht überbaut
(beide Parzellen)



Unbebaute Teilflächen (Wohnzone)

Bei grossen, teilweise überbauten Parzellen werden Teilflächen, die selbstständig überbaut und abgetrennt werden könnten, als nicht überbaut bezeichnet. Die Differenzierung zwischen bebauter und unbebauter Teilfläche erfolgt unter Berücksichtigung einer plausiblen und situationsgerechten Abgrenzung.

Stand der Überbauung: nicht überbaut
(Teilparzelle, plausible Abgrenzung)



Unbebaute Teilflächen (Arbeitszone)

Unbebaute Teilflächen in Arbeitszonen, welche bspw. als Reservefläche vorgesehen sind, werden als unbebaut eingestuft. Die Abgrenzung hat sinngemäss wie im Beispiel der Wohnzone zu erfolgen.

Stand der Überbauung: nicht überbaut
(Teilparzelle, plausible Abgrenzung)



Freifläche Campingplatz (Tourismuszone)

Ein Teil der Parzelle ist der Tourismuszone (rot umrandet) zugewiesen. Die Zone ist weitgehend durch Wohnwagen, Zelte, Kleinbauten sowie weiteren Fahrzeugabstellflächen genutzt und als überbaut zu erfassen. Eine Teilfläche $> 200 \text{ m}^2$ wird als Weideflächen genutzt und ist damit als nicht überbaut zu erfassen. Die Abgrenzung hat sinngemäss wie im Beispiel der Wohnzone zu erfolgen.

Stand der Überbauung: nicht überbaut
(Teilparzelle, plausible Abgrenzung)



Unbebaute Teilflächen (Grünzone / Freizeitzone)

Unbebaute Teilflächen in Grünzonen oder Freizeitzone, welche für Freizeitgärten vorgesehen und nicht als solche genutzt sind, werden als unbebaut eingestuft. Die Abgrenzung hat sinngemäss wie im Beispiel der Wohnzone zu erfolgen.

Stand der Überbauung: nicht überbaut
(Teilparzelle, plausible Abgrenzung)

3.4. Stand der technischen Erschliessung

Die Erschliessungspflicht der Gemeinde umfasst mindestens die Verkehrsanlagen und die Werkleitungen für Wasser- und Energieversorgung sowie für Abwasseranlagen (Art. 34 Abs. 2 RBG). Zur Beurteilung der technischen Erschliessung gelten folgende Anforderungen:

Bereich	Erläuterung
Strasse	Land ist erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht. Diese ist gegeben, wenn eine für die betreffende Nutzung ausreichende, nach den Bestimmungen der Strassengesetzgebung und der Erschliessungsplanung genügende Verkehrsanlage besteht.
Fuss- und Veloverkehr	Die technische Erschliessung erfordert eine auf die Nutzung abgestimmte und den örtlichen Verhältnissen angemessene Erschliessung durch den Langsamverkehr (Art. 45 RBG). Die Anbindung an die Fuss- und Veloverkehrsinfrastruktur muss in angemessener Distanz gewährleistet sein.
Öffentlicher Verkehr	Zur technischen Erschliessung gehört eine auf die Nutzung und das Kundenpotenzial abgestimmte sowie den örtlichen Verhältnissen angemessene Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Art. 13 RBGVV). <ul style="list-style-type: none"> • In den Hauptsiedlungsgebieten ist eine ÖV-Erschliessung der Güteklasse D zu gewährleisten². Als Hauptsiedlungsgebiet werden zusammenhängende Ortsteile mit einer Mindestbevölkerung von 200 Personen bezeichnet (vgl. Anhang 10 Verordnung über den Finanz- und Lastenausgleich). • In den übrigen Gebieten ist mindestens ein ÖV-Angebot (Bahn, Postauto, Bus usw.) bereitzustellen, welches in den Spitzenstunden am Morgen, Mittag und Abend mit einem mindestens stündlichen Kursintervall fährt und die Haltestellen-Erreichbarkeit max. 800 m beträgt. Vergleichbare Angebote wie Ruftaxi o. ä. bleiben vorbehalten.
Wasser, Energie, Abwasser	Für die Erschliessung sind Werkleitungen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasseranlagen erforderlich. Die erforderlichen Leitungen müssen so nahe an die Fläche heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand (Einzelfallbeurteilung) möglich ist. Die technischen Anforderungen an die Leitungen und Netze sind den Normen und Richtlinien der jeweiligen Fachverbände zu entnehmen.

Nur unbebaute Flächen müssen hinsichtlich der technischen Erschliessung überprüft werden. Überbaute Flächen gelten als **erschlossen** und somit auch als baureif.

² Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2022) – ÖV-Güteklassen, Berechnungsmethodik ARE

Bei konkreten Bauabsichten auf bereits überbauten Flächen ist eine Einzelfallbeurteilung der Erschliessung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzunehmen.

Eine Fläche ist **nicht erschlossen**, wenn...

- die Erschliessung fehlt;
- nur einzelne Erschliessungsanlagen vorhanden sind;
- einzelne Erschliessungsanlagen den Anforderungen nicht genügen;
- die Erschliessungsanlagen rechtlich nicht gesichert sind.

Erwägungen bei fehlenden oder ungenügenden Erschliessungsanlagen sind zwecks Nachvollziehbarkeit in den Geodaten beim Attribut Bemerkungen zu erfassen.

3.5. Stand der Baureife

Eine Fläche ist gemäss Art. 45 RBG **baureif**:

- wenn sie tatsächlich erschlossen ist (vgl. Kap. 3.4);
- wenn sie nach Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für die zonengemässe Überbauung geeignet ist, und eine allenfalls nötige Landumlegung oder Grenzberichtigung nicht erschwert oder verunmöglicht wird;
- wenn ein Sondernutzungsplan vorliegt;
- wenn die Bebauung oder die Erhältlichkeit des Landes durch Einzonungsbedingungen oder einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert ist.

Erläuterungen zum Art. 45 RBG (Baureife):

- *Im Regelfall ist eine Baureife bei einer vorhandenen Erschliessung und zonengemässen Überbauungseignung (ohne Einschränkungen) gegeben. Die ersten beiden Kriterien sind daher kumulativ zu verstehen.*
- *Weiter nennt der Gesetzesartikel bestimmte Sonderfälle, in welchen die Baureife ebenfalls gegeben sind:*
 - *Wenn ein Sondernutzungsplan vorliegt, ist davon auszugehen, dass die oben genannten Bedingungen (Erschliessung und Überbauungseignung) für eine Baureife erfüllt sind.*
 - *Wenn Massnahmen zur Baulandmobilisierung umgesetzt sind, werden damit die Voraussetzungen zur Baureife sichergestellt.*

Bei **technisch erschlossenen, aber noch nicht baureifen** Gebieten handelt es sich beispielsweise um Flächen...

- die nach Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für die zonengemässe Überbauung nicht geeignet sind;
- in denen Konflikte wie zum Beispiel Lärmschutz, Naturgefahren, Altlasten, Archäologie etc. bestehen, die nicht im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abgehandelt werden können und die vor Erlangung einer Baubewilligung einen weiteren Planungsprozess zu durchlaufen haben (z. B. Sondernutzungsplan);
- für die eine Planungszone erlassen wurde.

Eine Fläche gilt als in **fünf Jahren baureif**, wenn...

- die Fläche gemäss Erschliessungsprogramm der Gemeinde spätestens bis in fünf Jahren erschlossen werden soll;
- die Projektierung der noch fehlenden Erschliessungsanlagen eingeleitet ist oder kurz bevor steht;
- die Kredite für die Erstellung der Erschliessung budgetiert bzw. im Finanzplan enthalten sind;
- und allenfalls noch notwendigen Massnahmen zur Erlangung der Baureife beschlossen bzw. eingeleitet werden.

Eine Fläche gilt als **längerfristig baureif**, wenn Massnahmen zur Erlangung der Baureife nicht in den nächsten fünf Jahren herbeigeführt werden sollen oder können.

4 Kommunale Erschliessungsplanung

Die Gesetzgebung verlangt die fristgerechte Erschliessung der Bauzonen durch das Gemeinwesen (Art. 34 Abs. 1 RBG). Mit der Erschliessungsplanung setzen die Gemeinden diese Vorgaben um. Zentrale Bestandteile der kommunalen Erschliessungsplanung sind das Erschliessungsprogramm und das Erschliessungsreglement. Diese basieren auf Grundlagen und Konzepten, der kommunalen Richtplanung sowie kommunalen Nutzungsplanung.

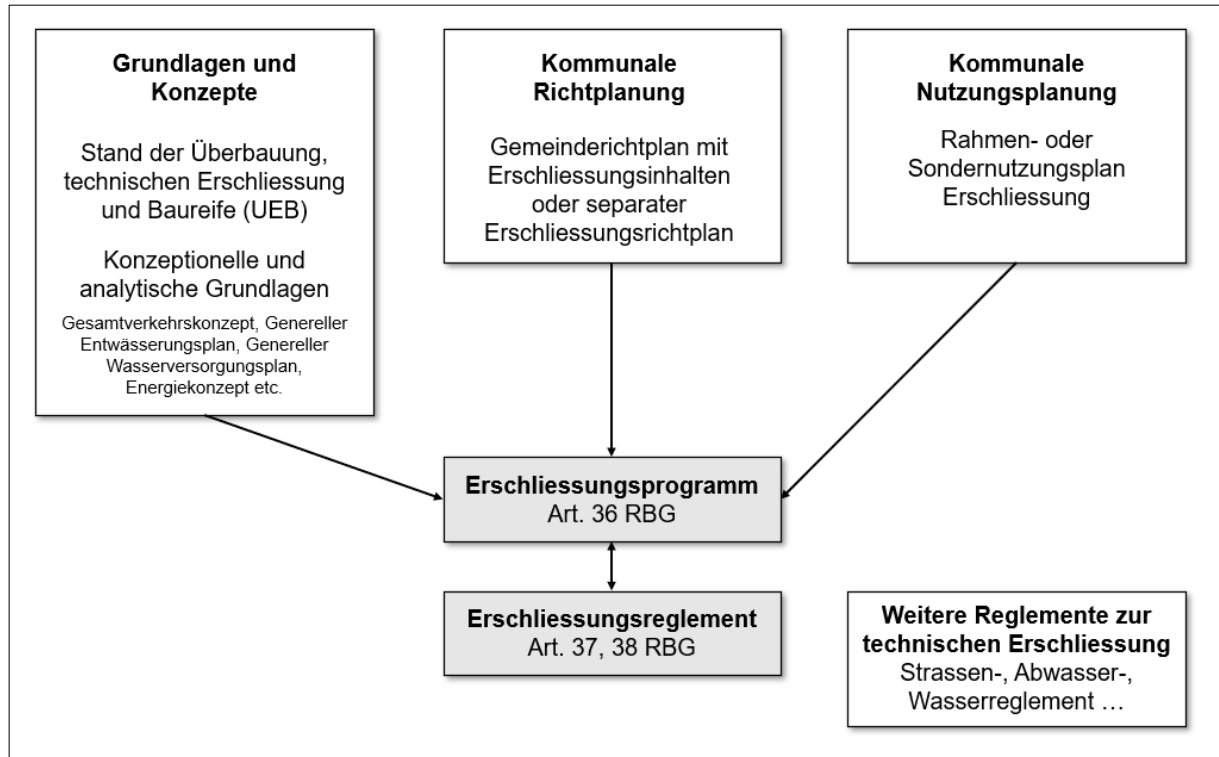


Abb. 3: Übersicht kommunale Erschliessungsplanung. Eigene Darstellung

4.1. Erschliessungsprogramm

Zur Erschliessung der Bauzonen sind die Gemeinden gesetzlich dazu verpflichtet, ein Erschliessungsprogramm zu erstellen (Art. 36 Abs. 1 RBG). Das Erschliessungsprogramm zeigt eine aktuelle Übersicht des Erschliessungsstandes der Bauzonen. Das Erschliessungsprogramm legt dar, zu welchem Zeitpunkt welche Teile der Bauzone erschlossen werden. Bei Erschliessungsmassnahmen sowie bei Erneuerungs- und Werterhaltungsmassnahmen der bestehenden Erschliessungsanlagen sind die Fristen und Gesamtkosten in Abstimmung auf die Finanzplanung und die erwünschte räumliche Ordnung der Gemeinde anzugeben.

Das Erschliessungsprogramm umfasst folgende Bestandteile:

- **Erschliessungsplan** mit den einzelnen Gebieten (Übersicht auf Basis Zonenplan und Stand UEB);
- **Übersichtstabelle** mit allen Gebieten und Erschliessungsmassnahmen, geordnet nach geplanter Umsetzung;
- **Massnahmenblätter** für jedes Gebiet (tabellarisch strukturiert) mit Aussagen pro Fachbereich zur Art der Erschliessungsmassnahme (Neubau, Ausbau, Ersatz, Erneuerung, Werterhalt), Schätzung der Kosten inkl. Verteiler, Frist der Erschliessung inkl. Etappierungen.

Gemeinden ohne rechtsgültiges Erschliessungsreglement können Massnahmenblätter mit reduziertem Inhalt erarbeiten (ohne Kostenverteiler).

Das Erschliessungsprogramm ist im Verfahren des kommunalen Richtplanes zu erlassen und für die Behörden verbindlich (Art. 36 Abs. 2 RBG). Es ist öffentlich bekannt zu machen und kann von jedermann eingesehen werden. Die Nachführung erfolgt bei Änderungen der Ortsplanung, sofern Erschliessungsmassnahmen erforderlich sind. Grundsätzlich sind Teilererschliessungsprogramme denkbar, solange noch kein Erschliessungsprogramm über das ganze Siedlungsgebiet vorliegt.

4.2. Erschliessungsreglement

Die Gemeinden haben ein Erschliessungsreglement zu erlassen (Art. 37 RBG). Sie regeln darin mindestens:

- die Bemessungsgrundlagen und die Tarife für Beiträge an die Erschliessungsanlagen;
- die Modalitäten der Erhebung der Grundeigentümerbeiträge (Schuldpflicht, Fälligkeit, Stundung usw.);
- die Voraussetzungen für die Übernahme privater Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde.

Die Gemeinde legt im Erschliessungsreglement die Verteilung der Erschliessungskosten und Gebühren fest (Art. 38 RBG). Der Erlass des Erschliessungsreglement erfolgt gemäss jeweiliger Gemeindeordnung.

Rechtliche Grundlagen

Raumplanungsgesetz (RPG)³

- Art. 3 Abs. 3 lit. c RPG** Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden.
- Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG** Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird.
- Art. 19 Abs. 1 RPG** Land ist erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.
- Art. 19 Abs. 2 RPG** Das Gemeinwesen hat die Bauzonen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist zu erschliessen; es kann die Erschliessung bei Bedarf etappieren. Das kantonale Recht regelt die Beiträge der Grundeigentümer.
- Art. 19 Abs. 3 RPG** Erschliesst das Gemeinwesen Bauzonen nicht fristgerecht, so ist den Grundeigentümern zu gestatten, ihr Land nach den vom Gemeinwesen genehmigten Plänen selber zu erschliessen oder die Erschliessung durch das Gemeinwesen nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts zu bevorschussen.

Raumplanungsverordnung (RPV)⁴

- Art. 9 Abs. 1 RPV** Die Kantone orientieren das ARE mindestens alle vier Jahre über den Stand der Richtplanung, über deren Umsetzung und über wesentliche Änderungen der Grundlagen.
- Art. 31 Abs. 1 RPV** Für die Erfüllung seiner Erschliessungsaufgaben nach Bundesrecht und kantonalem Recht erstellt das Gemeinwesen eine Übersicht über den Stand der Erschliessung.

³ SR 700 – Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Stand am 1. Januar 2019)

⁴ SR 700.1 – Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2022 (Stand am 1. Juli 2022)

Art. 31 Abs. 2 RPV	Die Übersicht zeigt die Teile der Bauzone, die auf Grund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden können.
Art. 31 Abs. 3 RPV	Das Gemeinwesen verfolgt die bauliche Entwicklung, stellt die Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet fest und führt die Übersicht nach.
Art. 31 Abs. 4 RPV	Die Übersicht kann von jeder Person eingesehen werden.
Art. 32 Abs. 1 RPV	Die kantonale Behörde wacht darüber, dass das Gemeinwesen seine Erschliessungsaufgaben erfüllt und bei Bedarf die Erschliessung etappiert.
Art. 32 Abs. 2 RPV	Im Kanton dürfen insgesamt nicht mehr Bauzonen erschlossen sein, als unter Annahme eines Wachstums gemäss dem mittleren Szenario des BFS für die Bevölkerungsentwicklung für die jeweils nächsten 15 Jahre benötigt werden.
Art. 32 Abs. 3 RPV	Die kantonale Behörde prüft, ob in den Fällen, in denen die Bauzonen durch das Gemeinwesen nicht innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist erschlossen werden, die Nutzungspläne angepasst werden müssen.

Verordnung über den Finanz- und Lastenausgleich⁵

Anhang 10 Abs. 1	Im Rahmen des geografisch-topografischen Lastenausgleichs werden als Hauptsiedlungsgebiet zusammenhängende Ortsteile mit einer Mindestbevölkerung von 200 Personen bezeichnet.
Anhang 10 Abs. 2	Datenbasis für die Bestimmung des Hauptsiedlungsgebiets sind die Hektardaten der Volkszählung.
Anhang 10 Abs. 3	Als zusammenhängende Ortsteile werden aneinandergrenzende bewohnte Hektaren bezeichnet.

⁵ SR 613.21 – Verordnung über den Finanz- und Lastenausgleich

Raumentwicklungs- und Baugesetz (RBG)⁶

Art. 34 Abs. 1 RBG	Die Gemeinden sind für die bedarfs- und zeitgerechte Erstellung sowie den Unterhalt und Betrieb der Erschliessungsanlagen des Baugebietes verantwortlich.
Art. 34 Abs. 2 RBG	Die Erschliessungspflicht der Gemeinde umfasst mindestens die Verkehrsanlagen und die Werkleitungen für Wasser- und Energieversorgung sowie für Abwasseranlagen.
Art. 35 Abs. 1 RBG	Die Gemeinden zeigen in einem Übersichtsplan auf, welche Teile der Bauzone aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden können.
Art. 35 Abs. 2 RBG	Die Übersicht über den Stand der Erschliessung ist öffentlich.
Art. 35 Abs. 3 RBG	Der Übersichtsplan ist jährlich nachzuführen.
Art. 36 Abs. 1 RBG	Die Gemeinden erstellen ein Erschliessungsprogramm. Dieses bestimmt in Abstimmung mit der Finanzplanung, welche Teile der Bauzone zu welchem Zeitpunkt erschlossen werden und welches der Erneuerungs- bzw. Werterhaltungsbedarf der bestehenden Erschliessungsanlagen ist.
Art. 36 Abs. 2 RBG	Das Erschliessungsprogramm ist im Verfahren des kommunalen Richtplanes zu erlassen und für die Behörden verbindlich. Es ist öffentlich bekannt zu machen und kann von jedermann eingesehen werden.
Art. 36 Abs. 3 RBG	Gestützt auf Artikel 32 Absatz 3 der Raumplanungsverordnung prüft das Departement, ob in den Fällen, in welchen die Bauzonen durch die Gemeinden nicht innerhalb der in ihren Erschliessungsprogrammen vorgesehenen Fristen erschlossen werden, die entsprechenden Zonenpläne angepasst werden müssen.
Art. 37 RBG	Die Gemeinden erlassen ein Erschliessungsreglement. Sie regeln darin mindestens: <ul style="list-style-type: none">a. die Bemessungsgrundlagen und die Tarife für Beiträge an die Erschliessungsanlagen;b. die Modalitäten der Erhebung der Grundeigentümerbeiträge (Schuldpflicht, Fälligkeit, Stundung usw.);c. die Voraussetzungen für die Übernahme privater Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde.
Art. 45 RBG	Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück ist baureif:

⁶ VII B/1/1 – Raumentwicklungs- und Baugesetz vom 02.05.2010 (Stand am 01.07.2018)

- a. wenn es tatsächlich erschlossen ist; zur Erschliessung gehört auch eine auf die Nutzung abgestimmte und den örtlichen Verhältnissen angemessene Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr;
- b. wenn es nach Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für die zonengemässe Überbauung geeignet ist, und eine allenfalls nötige Landumlegung oder Grenzbereinigung nicht erschwert oder verunmöglicht wird;
- c. wenn ein Sondernutzungsplan vorliegt (Art. 20 Abs. 1 Bst. d, Art. 44 und 56);
- d. wenn die Bebauung oder die Erhältlichkeit des Landes durch Einzonungsbedingungen oder einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert ist.

Bauverordnung (BauV)⁷

Art. 65 Abs. 1 BauV

Bereits eingezonte Bauzonen müssen eine auf das Kundenpotenzial und die örtlichen Verhältnisse abgestimmte ÖV-Erschliessung aufweisen. Der Regierungsrat legt die Anforderungen fest. Er kann Normen von Fachorganisationen für verbindlich erklären.

Art. 65 Abs. 2 BauV

Die Grenzen einer wirtschaftlichen und topografischen ÖV-Erschliessung müssen berücksichtigt werden.

Verordnung über den Vollzug der Raumentwicklungs- und Baugesetzgebung (RBGVV)⁸

Art. 13 RBGVV

In den Hauptsiedlungsgebieten ist eine öV-Erschliessung der Güteklasse D gemäss Schweizer Norm (SN 640 290) zu gewährleisten. In den übrigen Gebieten ist mindestens ein öV-Angebot (Bahn, Postauto, Bus usw.) bereitzustellen, welches in den Spitzenstunden am Morgen, Mittag und Abend mit einem mindestens stündlichen Kursintervall fährt und die Haltestellen-Erreichbarkeit max. 800 m beträgt. Vergleichbare Angebote wie Ruftaxi o. ä. bleiben vorbehalten.

⁷ VII B/1/2 – Bauverordnung vom 23.02.2011 (Stand am 03.11.2021)

⁸ VII B/1/4 – Verordnung über den Vollzug der Raumentwicklungs- und Baugesetzgebung vom 07.06.2021 (Stand am 01.01.2016)

Verordnung über die Fuss- und Wanderwege⁹

Art. 3 Verordnung über die Fuss- und Wanderwege

Im Rahmen der Nutzungsplanung gemäss den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes erstellen die Gemeinden Pläne über die Fusswegnetze innerhalb der geschlossenen Ortslage.

⁹ VII C/11/9 – Verordnung über die Fuss- und Wanderwege vom 15.02.2006 (Stand am 07.05.2006)