



KULTURLANDINITIATIVE: VORLAGE IM DETAIL

Kommentierter Gesetzestext

Für all jene, die es ganz genau wissen wollen, bilden wir hier den Gesetzestext ab, über den abgestimmt wird. Zur besseren Verständlichkeit sind **Kommentare** eingefügt.

In Umsetzung der Volksinitiative zum Erhalt der landwirtschaftlich und ökologisch wertvollen Flächen (Kulturlandinitiative) gilt nachfolgende Gesetzesänderung.

B. Planungs- und Baugesetz

(Änderung vom; Umsetzung der Kulturlandinitiative)

Das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 wird wie folgt geändert:

§ 21. 1 Der Siedlungsplan enthält das auf längere Sicht für die Überbauung benötigte und hierfür geeignete Siedlungsgebiet.

Abs. 2 unverändert.

Abs. 3 wird aufgehoben.

Kommentar: Im Paragraph 21, Absatz 1&3 wird der Begriff der Bauentwicklungsgebiete aufgehoben. Diese Änderung hat nicht direkt mit der Umsetzung der Kulturlandinitiative zu tun. Diese Änderung war sowieso anstehend und wurde in die gleiche Vorlage gepackt.

§ 30

1. Der regionale Richtplan umfasst die gleichen Bestandteile und ordnet sinngemäss die gleichen Sachbereiche wie der kantonale Richtplan; er umschreibt die räumlichen und sachlichen Ziele enger und enthält weiter gehende Angaben.

2. Der Siedlungsplan enthält insbesondere folgende Festlegungen von regionaler Bedeutung:

- a. gebietsweise Nutzungsdichten und bauliche Dichten,
- b. Gebiete, die umzustrukturieren, weiterzuentwickeln oder zu bewahren sind,
- c. Gebiete, die Zentrumsfunktionen übernehmen, wie insbesondere Bahnhofsbereiche,
- d. Gebiete für die Freiraumversorgung,
- e. Arbeitsplatzgebiete.

3. Der Verkehrsplan enthält insbesondere:

- a. Strassen und Parkieranlagen von regionaler Bedeutung,
- b. Tram- und Buslinien mit den zugehörigen Anlagen,
- c. Bahnlinien sowie Anschlussgleise und Anlagen für den Güterumschlag,
- d. Rad-, Fuss-, Reit- und Wanderwege unter Einbezug historischer Verkehrswege.

Abs. 4 wird aufgehoben.

§ 31.

1. Der kommunale Richtplan umfasst in der Regel die gleichen Bestandteile und ordnet sinngemäss die gleichen Sachbereiche wie der regionale Richtplan; er umschreibt die räumlichen und sachlichen Ziele enger und enthält weiter gehende Angaben.
2. Der Siedlungsplan enthält mindestens Festlegungen bezüglich der Nutzungsdichte, der baulichen Dichte, der Nutzungsstruktur sowie der Freiraumversorgung der Ortsteile und Quartiere.
3. Der Verkehrsplan enthält mindestens die kommunalen Strassen für die Groberschliessung und die Wege von kommunaler Bedeutung.
4. Der Bericht enthält insbesondere Erläuterungen
 - e. zu den Entwicklungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet,
 - f. zur Siedlungsqualität, zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr sowie zur Nutzung der Infrastrukturen.

Kommentar: Auch diese Änderungen (§§ 30 und 31) haben nicht direkt mit der Umsetzung der Kulturlandinitiative zu tun. Diese Änderungen waren sowieso anstehend und wurden in die gleiche Vorlage gepackt.

In Paragraph 30 wird der Siedlungsplan von regionalen Richtplänen präziser geregelt mit einer Auflistung. Absatz 4 wird neu direkt in Absatz 3 aufgelistet und entfällt darum. In Paragraph 31 werden die kommunalen Richtpläne entsprechend geändert.

§ 47. Abs. 1 unverändert.

2 Für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben können aus wichtigen raumplanerischen Gründen und nach Massgabe der Richtplanung ausserhalb des Siedlungsgebiets Bauzonen ausgeschieden werden.

Kommentar: In Paragraph 47, Absatz 1, ist geregelt, dass Bauzonen innerhalb des Siedlungsgebiets auszuscheiden sind. Absatz 2 beschränkt Ausnahmen auf wichtige raumplanerische Gründe und öffentliche Aufgaben, wie beispielsweise den Bau einer Kläranlage ausserhalb des Siedlungsgebiets.

§ 49 a. 1 Soweit der regionale oder kommunale Siedlungsplan keine Festlegungen bezüglich der Nutzungsdichte und der baulichen Dichte enthält, sind in der Regel folgende minimale Ausnützungsziffern oder entsprechende andere Ausnützungsbestimmungen vorzusehen:

- o. bei eingeschossigen Zonen 20%
- p. bei zweigeschossigen Zonen 30%
- q. bei dreigeschossigen Zonen 50%
- r. bei viergeschossigen Zonen 65%
- s. bei mehr als viergeschossigen Zonen 90%

Abs. 2 und 3 unverändert.

Kommentar: Auch diese Änderung hat nicht direkt mit der Umsetzung der Kulturlandinitiative zu tun. Diese Änderung war sowieso anstehend und wurde in die gleiche Vorlage gepackt.

In Paragraph 49a werden minimale Nutzungsdichten für den Siedlungsplan definiert. Neu gelten diese Werte auch für den kommunalen Siedlungsplan.

§ 89 a.

1. Für ackerfähiges Kulturland, das einer Bauzone zugeteilt oder in einen Gestaltungsplan einbezogen wird, ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Als ackerfähiges Kulturland gelten Böden mit der Qualität von Fruchtfolgeflächen.
2. Der Ersatz kann durch Auszonung gleichwertiger Flächen aus der Bauzone oder durch Aufwertung geeigneter Flächen geschaffen werden.
3. Die Aufwertung darf nicht auf Flächen mit wertvollen Lebensräumen im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. g erfolgen.
4. Die Genehmigung von Nutzungs- oder Gestaltungsplänen setzt den Nachweis des Ersatzes gemäss Abs. 2 voraus. Der Nachweis ist vom Planungsträger zu erbringen.
5. Die Gemeinde kann die Kosten für den Ersatz dem Eigentümer des Grundstücks auferlegen, für das Ersatz zu leisten ist. Sie kann eine angemessene Bevorschussung verlangen.

Kommentar: Artikel 89a ist der Kern der Umsetzung der Kulturlandinitiative. Dieser Artikel regelt, dass neue Einzonungen kompensiert werden müssen. Die Kompensation geschieht entweder über Auszonung an einem anderen Ort (1:1 Kompensation) oder durch sogenannte Aufwertung des Bodens an einem anderen Ort. Die Aufwertung von Böden ist für uns ein Wermuts-Tropfen an der Vorlage, da dadurch eine weitere Zersiedlung noch möglich ist. Trotzdem bremst dieser Artikel den Kulturland-Verlust und die Zersiedlung.

§ 232 a. 1 Bei Bauten und Anlagen, die mehr als 2500 m² ackerfähiges Kulturland beanspruchen, ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Bei landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen ist gleichwertiger Ersatz bei einer Beanspruchung von mehr als 5000 m² zu leisten.

2 Die Erteilung der Baubewilligung setzt den Nachweis des Ersatzes gemäss Abs. 1 voraus. Der Nachweis ist vom Bauherrn zu erbringen.

3 § 89 a Abs. 3 und 5 gelten sinngemäss.

Kommentar: Bauen ist grundsätzlich nur innerhalb von Bauzonen erlaubt. Das PBG erlaubt jedoch gewisse Ausnahmen. Paragraph 232a regelt, ab welcher Fläche Bauten ausserhalb der Bauzone kompensiert werden müssen (Bagatell-Grenze).

§ 263.

1. Der Abstand von Gebäuden in der Bauzone zur Landwirtschaftszone beträgt
 - a. bei oberirdischen Gebäuden 3,5 m,
 - b. bei unterirdischen und besonderen Gebäuden sowie Gebäudeteilen 1,5 m.
2. § 49 Abs. 3 ist nicht anwendbar und die Begründung von Näherbaurechten ist ausgeschlossen.

§ 359.

1. Der Regierungsrat erlässt die erforderlichen Verordnungen, insbesondere über lit. a–n unverändert.
 - o. das ackerfähige Kulturland und die Ersatzpflicht nach §§ 89 a und 232 a.
- Abs. 2. unverändert.

Kommentar: Paragraph 263 wird sinngemäss angepasst und Paragraph 359 regelt die Verordnungen, die durch den Regierungsrat zu erlassen sind.

Übergangsbestimmung zur Änderung vom ...

1. Die Vorschriften über die Ersatzpflicht nach §§ 89 a und 232 a sind anwendbar auf:

- a. Bau- und Zonenordnungen sowie Gestaltungspläne, die nach dem 17. Juni 2012 festgesetzt wurden,
- b. Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes hängig sind.

2. § 263 ist anwendbar auf Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes hängig sind.

Kommentar: Die Übergangsbestimmungen legen fest, dass die Kompensationspflicht dieser Vorlage rückwirkend angewendet wird, ab dem Zeitpunkt der Annahme der ersten Kulturlandinitiative im Sommer 2012. Diese Bestimmung verhindert, dass die Gemeinden vor Inkrafttreten der Vorlage noch möglichst viel einzonen.