

B-3 WOHN-, MISCH- UND ZENTRUMSZONEN

Geändert mit Richtplananpassung 2022

Ausgangslage und Erläuterungen

Anfangs 2016 waren von den 2'392 ha Bauzonen für Wohn- und Mischnutzungen (inkl. Kern- und Zentrumszonen) rund 10% (239 ha) noch unbebaut. Umfang und Verteilung dieser Bauzonenreserven in den Gemeinden sind regional unterschiedlich und variieren zwischen niedrigen (4%) und höheren (23%) Anteilen.

Gemäss den Berechnungsvorgaben des Bundes liegt die aktuelle Auslastung dieser Bauzonen Anfangs 2016 bei rund 101%. Der Kanton Schwyz besitzt also momentan genügend Bauzonenreserven für seinen 15-jährigen Bedarf. Die künftige Bauzonenplanung muss im Sinne des Raumplanungsgesetzes stärker auf die Innenentwicklung ausgerichtet werden, was bedeutet, dass Kanton und Gemeinden prioritär die Potenziale in den bestehenden Bauzonen ausschöpfen müssen bevor neue Einzonungen geprüft werden können. Zudem müssen Neueinzonungen künftig besser mit dem Verkehr (insb. dem öffentlichen Verkehr) abgestimmt werden.

Bisher wurde die Dimensionierung der Bauzone für den 15-jährigen Bedarf einzig durch die maximale Fläche an unbebauten Zonenflächen begrenzt (max. 25% unbebaute Fläche waren bisher zulässig). Künftig wird auch die Kapazität der Bauzone (Fassungsvermögen für Einwohner und Beschäftigte) mitberücksichtigt. Im Verhältnis zur massgebenden Zielprognose ergibt sich daraus die kommunale Auslastung der Bauzone. Die Grösse der kommunalen Bauzonen darf den 15-jährigen Bedarf nicht übersteigen und muss die Massnahmen zur Innenentwicklung und Verdichtung miteinbeziehen.

Um die Baulandverfügbarkeit in Zukunft zu verbessern, werden im kantonalen Planungs- und Baugesetz entsprechende Gesetzesgrundlagen geschaffen.

Beschlüsse

B-3.1 Bauzonendimensionierung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Die Dimensionierung der kommunalen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen bemisst sich auf den 15-jährigen Bedarf und wird auf Basis ihrer Auslastung beurteilt:

- a) Die Auslastung der Bauzone entspricht dem Verhältnis zwischen der Bauzonenkapazität und dem massgebenden 15-jährigen Prognosewert an Einwohnern und Beschäftigten. Die Bauzonenkapazität ist die Summe der Zonenkapazitäten der drei Grundzonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszone). Für jede dieser Grundzonen wird die aktuelle mittlere Dichte (Einwohner und Beschäftigte) auf ihre Gesamtfläche (bebaute und unbebaute Zonen) angewendet. Davon kann abgewichen werden, wenn diese mittleren Dichten zu Verzerrungen gegenüber der tatsächlichen Dichtesituation führen (z.B. aufgrund grosser Streuungswerte). Der massgebende Prognosewert an Einwohnern und Beschäftigten ergibt sich aus den raumtypenbezogenen Wachstumsprognosen des Richtplans (siehe Beschluss B-2.1).
- b) Die Auslastung für eine revidierte kommunale Nutzungsplanung darf 100% nicht unterschreiten.
- c) Bei speziellen Innenentwicklungsvorhaben, die dazu führen, dass die Auslastung unter 100% fällt, ist ein etappiertes Vorgehen vorzusehen (z.B. Teil-Umzonungen in mehreren Etappen). In begründeten Fällen kann danach eine Auslastung unter 100% zugesprochen werden.
- d) Bei Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungsanteil (über 20% gemäss Verordnung über Zweitwohnungen) kann die Auslastung für die Erstwohnungsgebiete getrennt beurteilt werden.

- e) Die Gemeinden mit einer Auslastung von unter 95% prüfen im Rahmen Ihrer Nutzungsplanung die Grösse ihrer Bauzone und treffen die notwendigen Massnahmen damit sie ihre Auslastung steigern können (z.B. Überbauung erschlossener Bauzonen bevor weitere Bauzonen erschlossen werden).

B-3.2 Einzonungen

Neue Einzonungen sind unter folgenden kumulativen Voraussetzungen möglich:

- a) Das Gebiet ist in der Richtplankarte als Siedlungserweiterungsgebiet bezeichnet bzw. eine Umlagerung im Sinne des Beschlusses B-2.4 ist möglich.
- b) Die Gemeinde legt ihre Innenentwicklungspotenziale (Brachen, unbebaute Flächen, Baulücken und unternutzte Gebiete) dar und zeigt auf, wie sie diese aktivieren und nutzen wird.
- c) Eine tatsächliche Zunahme der Einwohner- und Beschäftigtendichte im Sinne der Zielwerte für die Siedlungsverdichtung (Beschluss B-4.1) kann rückblickend nachgewiesen werden.
- d) Die Berechnung des 15-jährigen Bedarfs erfolgt gemäss der vom zuständigen Departement definierten Methodik. Bei Gemeinden mit einem über der Richtplanprognose liegenden Wachstum wird die massgebende Zielprognose (E+B) für den 15-jährigen Bedarf gemeinsam mit dem Kanton festgelegt.
- e) Die unbebauten Flächen betragen weniger als 8% der gesamten Bauzonenfläche für Wohn- und Mischnutzungen. Nachweislich gehortete Flächen können gesondert gewichtet werden, sofern ihre Verfügbarkeit von der Gemeinde aktiv angegangen wird.
- f) Flächengleiche Kompensationen von Ein- und Auszonungen zwischen verschiedenen Bauzonen sind zulässig, sofern sie über vergleichbare Nutzungsmöglichkeiten verfügen (z.B. Arbeitszonen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Grünzonen können nicht angerechnet werden). Dies darf aber nicht dazu führen, dass dadurch ein Einzonungsbedarf für die Ursprungsnutzung provoziert wird. Überkommunale Kompensationen sind innerhalb von funktionalen Räumen zulässig. Die Einzonung tritt erst in Kraft, wenn die Auszonung genehmigt ist.

Für Neueinzonungen gelten folgende Anforderungen:

- g) Das Gebiet ist mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen bzw. der Nachweis der Erschliessbarkeit liegt vor (Erschliessungsgüteklassen gem. Definition des Bundesamts für Raumentwicklung):
 - Urbaner Raum: Erschliessungsgüterklasse C
 - Periurbaner und ländlicher Raum: Erschliessungsgüterklasse D
- h) Für das Einzonungsgebiet (ausgenommen kleinere Zonenarrondierungen) ist mittels eines Dichtennachweises darzulegen, dass die folgenden Mindestdichten erreicht werden können. Diese sind in der Nutzungsplanung sicherzustellen.
 - Urbaner Raum: 85 E+B/ha
 - Periurbaner Raum: 70 E+B/ha
 - Ländlicher Raum: 50 E+B/ha
- i) Die Verfügbarkeit der neuen Bauzone ist vertraglich zu sichern.
- j) Bei Inanspruchnahme von Fruchtfolgeflächen sind Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV sowie der Beschluss L-4 zu berücksichtigen. Kompensationsmassnahmen sind im Rahmen der betroffenen Nutzungsplanung festzulegen.

Massnahmen

- -

Hinweise / Grundlagen

- Kantonale Raumentwicklungsstrategie
- Kommunale Bauzonendimensionierung, Arbeitshilfe, Amt für Raumentwicklung Kanton Schwyz, Dezember 2017
- Definition der Güteklassen des öffentlichen Verkehrs: ÖV-Güteklassen, Berechnungsmethodik Bundesamt für Raumentwicklung, Bern, 11/2011 Aktualisierung 02/2020

Koordination

Koordinationsstand: Festsetzung

Federführung: ARE

Beteiligte: Gemeinden