



Arbeitshilfe „Kommunale Bauzonendimensionierung“

Gemäss kantonalem Richtplan Appenzell Ausserrhoden

Erläuterungen zum Berechnungsmodell

Stand Erläuterungen: 23. September 2022
Stand Excel-Modell: 23. September 2022

Herausgeber:

Appenzell Ausserrhoden
Amt für Raum und Wald
Abteilung Raumentwicklung
9102 Herisau

Mitarbeit:

ERR Raumplaner AG
Strittmatter Partner AG
Raummanufaktur AG



Inhaltsverzeichnis

Arbeitshilfe „Kommunale Bauzonendimensionierung“	1
1. Einleitung	4
1.1 Übergeordnete Vorgaben	4
1.2 Grundsätze	5
2. Modellparameter	6
2.1 Systematik	6
2.2 Vorgaben aus kantonalem Richtplan (kRP)	6
2.3 Parameter Dichteziel	8
2.4 Erläuterungen zu den Dichtewerten	10
3. Kommunale Bauzonendimensionierung	10
3.1 Anwendung des Modells	10
3.2 Struktur und Inhalt des Modells	11
3.3 Masterblatt	12
3.4 Zonenplanänderungen	13
3.5 Massnahmen Innenentwicklung mit Auswirkung auf Zonenplan	14
3.6 Resultate	15
3.6.1 Vergrösserung der WMK im Planungshorizont	15
3.6.2 Prognostizierte Auslastung in WMK	16
3.6.3 Einwohner- und Beschäftigtendichte in WMK	17
4. Abkürzungen & Glossar	18

1. Einleitung

1.1 Übergeordnete Vorgaben

Gemäss Richtplanbeschluss Kapitel S.8, Abstimmungsanweisung Punkt 3.3 erarbeitet das Amt für Raum und Wald eine Arbeitshilfe für die Gemeinden zur Ermittlung der Bauzonenkapazitäten. Die rechtliche Grundlage für die Ermittlung der Bauzonenkapazität bildet Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700). Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

Die vorliegende Arbeitshilfe richtet sich an die Planungsbüros, die für die Gemeinden die Ortsplanungen in Appenzell Ausserrhoden betreuen. Nachfolgende verbindliche Elemente gemäss kantonalem Richtplan sind in der Ermittlung der Bauzonenkapazität berücksichtigt:

- **Festlegungen für Wohn-, Misch- und Kernzonen (Kap. S. 1.2, Beschluss 3.2):**
 - Alle Gemeinden werden gleich behandelt. In jeder Gemeinde wird das Wachstumsziel bis 2040 mit der Bauzonenkapazität am 1. Mai 2014 verglichen. Daraus ergeben sich im Planungshorizont über 25 Jahre notwendige Siedlungsgebietsreduktionen für Wohn-, Misch- und Kernzonen.
- **Wachstumsverteilung gemäss Richtplan (Kap. B Raumkonzept bzw. Kap. S.1.2 Festlegungen für Wohn-, Misch- und Kernzonen):**

"Die Verteilung der Wachstumsanteile erfolgt nach folgenden Prinzipien:

 - Alle Gemeinden sollen wachsen können. Das Wachstumsziel soll in allen Gemeinden 0.36 % an Einwohnern und Beschäftigten (VÄ) pro Jahr bis ins Jahr 2040 betragen.
 - Die zentraleren Gemeinden gemäss Raumkonzept sollen aufgrund ihrer Funktion und Nachfrage einen zusätzlichen Wachstumsanteil erhalten. Dabei wird für Herisau und für die grösseren Gemeinden mit Zentrumsfunktion ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0.54 % anstelle von 0.36 % und für das Beschäftigtenwachstums 0.42 % anstelle von 0.36 % angestrebt."
- **Dichteziele (Kap. B.1 Leitsätze der räumlichen, Leitsatz 4c und Kap. S.2.1):**
 - Gemäss Leitsatz 4c: "Die heutige Nutzungsdichte der bestehenden Wohn-, Misch- und Kernzonen (Stand 1. Mai 2014) soll bis 2060 im kantonalen Zentrum und in den Gemeinden mit Zentrumsfunktionen über diese Gemeinden um durchschnittlich zehn Prozent erhöht werden. In den ländlichen Gemeinden soll die heutige Nutzungsdichte mindestens gehalten werden und nicht abnehmen. In den Ortsplanungen ist aufzuzeigen, wie die unterschiedlichen Potentiale der Innenentwicklung der Gemeinden optimal genutzt und mobilisiert werden können."
 - Gemäss Kap. S.2.1, Punkt 4.1: "Die ländlichen Gemeinden, deren Nutzungsdichte über dem Bundesmedian (Bundesmedian, Stand Anfangs 2012) der ländlichen Gemeinden liegen, zeigen auf, wie sie die Nutzungsdichte der Bauzonen mindestens halten können. Die Gemeinden, deren Nutzungsdichte unter dem Bundesmedian der ländlichen Gemeinden liegen, schaffen in den Ortsplanungen die Möglichkeit, dass sie die angestrebte Verdichtung zur Erreichung des Bundesmedianwertes erreichen können."
 - Alle Gemeinden sind frei, höhere Verdichtungsziele und somit grössere Kapazitäten für die Entwicklung anzustreben.

1.2 Grundsätze

Die Bauzonendimensionierung dient der Kontrolle der Bauzonengrösse der Wohn-, Misch- und Kernzonen. Die zentralen Kennwerte bilden dabei die kommunale Bauzonenauslastung sowie die Dichte von E+B/ha.

Liegt die Bauzonenauslastung unter 100 %, so ist die Bauzone theoretisch zu gross dimensioniert, wobei die quantifizierbaren Innenentwicklungsmassnahmen nicht in die Berechnung der Auslastung mit einbezogen werden. Damit soll der Zeitpunkt möglicher Einzonungen unabhängig der Innenentwicklungsanstrengungen und der daraus resultierenden grösseren Kapazität innerhalb der WMK für alle Gemeinden gleich beurteilt werden können. In diesem Fall darf grundsätzlich nur dann Bauland neu zoniert werden, wenn flächengleich ausgezont wird. Einzonungen können jedoch erst geprüft werden, wenn eine Auslastung von über 100 % resultiert sowie das Innentwicklungspotenzial ausgeschöpft und die Zieldichte gemäss kantonalem Richtplan grundsätzlich erreicht ist. Neue Wohn- und Misch- und Kernzonen sind gemäss den Zielen und Grundsätzen von Art. 1 und 3 RPG sowie den Vorgaben des kantonalen Richtplans festzulegen. Bei der Auslastung handelt es sich um eine statische Grösse. Als massgebender Zeitpunkt zur Berechnung derselben gilt die politische Verabschiedung des (Teil-)Zonenplanes zu Händen der öffentlichen Auflage durch den Gemeinderat. Innerhalb des darauffolgenden Planungshorizontes von 15 Jahren kann ein zusätzlicher Bedarf an WMK nur geprüft werden, wenn sich die übergeordneten Vorgaben massgeblich verändert haben.

Die **Dichte von E+B/ha** soll den Wert gemäss kantonalem Richtplan (detaillierter Schlüssel unter Kap. 2.2) aufweisen. Abweichungen sind nur begründet unter Berücksichtigung der konkreten Erkenntnisse aus der Innenentwicklungsstrategie der Gemeinde denkbar. Die Herleitung und Begründung der zu erwartenden Dichten und die Erreichung der Dichtevorgaben gemäss kantonalem Richtplan sind im Rahmen der Ortsplanung gestützt auf weitergehende Analysen und Potenzialstudien im Planungsbericht zu erläutern bzw. darzulegen.

Mit dem Berechnungsmodell werden mehrere Werte berechnet:

- Berechnung der **Gesamtkapazitäten** der WMK-Zonen
- Berechnung des **Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums** im Nutzungsplanungshorizont (15 Jahre)
- Berechnung der kommunalen **Bauzonenauslastung**
- **Vergleich** der erwarteten **Dichten** gemäss dem revidierten Zonenplan mit den Dichtevorgaben gemäss kantonalem Richtplan

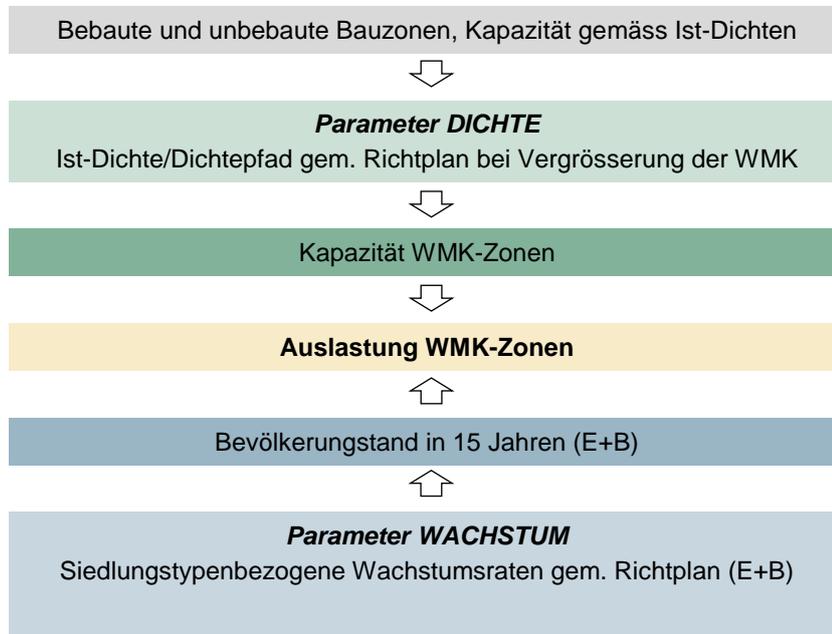
Die statistischen Datensätze **STATPOP** und **STATENT** sind als Grundlagen für das Berechnungstool zu verwenden. Diese **müssen** durch die Gemeinde respektive durch den beauftragten Planer **direkt beim Bundesamt für Statistik bezogen werden**¹.

¹ Kontaktadresse für STATPOP: info.dem@bfs.admin.ch, für STATENT: statent@bfs.admin.ch

2. Modellparameter

2.1 Systematik

Damit das Modell auch mit jenem des Bundes vergleichbar bleibt, baut es ebenfalls auf dem Ansatz mit den Nutzungsdichten (E+B/ha), dem Bevölkerungswachstum und der daraus resultierenden Zonenauslastung auf. Letztere ergibt sich aus einer direkten Gegenüberstellung der Kapazitäten in den Wohn-, Misch- und Kernzonen mit dem zu erwartenden Bevölkerungswachstum (Einwohner und Beschäftigte in Vollzeitäquivalenten) im Nutzungsplanungshorizont (15 Jahre) in diesen Zonen.



2.2 Vorgaben aus kantonalem Richtplan (kRP)

Für die Berechnungen werden verschiedene Parameter durch den kantonalen Richtplan definiert. Dies betrifft die jährliche Wachstumsrate (Einwohner und Beschäftigte) sowie die Vorgaben zur Verdichtung (Dichteziele) für die einzelnen Gemeindetypen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die IST-Dichten 2014 auf Grundlage des Standes der Erschliessung.

Gemeinde	Gemeindegliederung	Wachstum p.a. bis 2040 Einwohner / Beschäftigte	IST-Dichte WMK EB/ha	Dichteziel für WMK
Verweis Kap. kRP	B.2	S1.2	S.1.1 (Datenstand)	S 2.1
Herisau	Kantonales Zentrum (KZ)		79	
Teufen	Grössere Gemeinde mit Zentrumsfunktion (GGZ)	E: 0.54 %	53	Dichtepfad mit Erhöhung der durchschnittlichen Dichte um 10 % bis 2060 (siehe nachfolgendes Kap 2.3)
Speicher		B: 0.42 %	49	
Heiden			60	
Urnäsch			53	
Waldstatt			51	
Bühler	Mittlere Gemeinde mit Zentrumsfunktion (MGZ)		60	
Gais			47	
Trogen			52	
Walzenhausen			46	
Schwellbrunn			40	
Hundwil	Ländliche Gemeinde (LG)	E: 0.36 %	58	Dichte halten oder Erreichen des Bundesmedians (siehe nachfolgendes Kap 2.3)
Stein		B: 0.36 %	49	
Schönengrund			47	
Rehetobel			46	
Wald			38	
Grub			48	
Wolfhalden			45	
Lutzenberg			37	
Reute			39	

*Datenstand

- BFS STATPOP, Stand 31.12.2013
- BFS STATENT, Stand 31.12.2012
- Stand der Erschliessung am 1. Mai 2014 / Datenbereinigung Dezember 2014
- Stand Bauzonen am 1. Mai 2014

Die IST-Dichte wurde im kantonalen Richtplan anhand der Übersicht Stand der Erschliessung 2014 errechnet. Der Kanton erhebt seit 2019 den Stand der Erschliessung mit der Methodik Raum+ von der ETH Zürich. Aufgrund dieser Umstellung resultiert eine methodisch bedingte Erhöhung der Dichten, da Raum+ gegenüber dem alten Stand der Erschliessung mehr unbebaute Bauzonen ausweist. Der gemäss kantonalem Richtplan vorgegebene Dichtepfad wird in diesem Zusammenhang teilweise schon erreicht. Die Berücksichtigung der Dichten von Raum+ hätte jedoch eine höhere Kapazität der bestehenden Bauzone zur Folge. Als weitere relevante Grösse in Bezug auf die Dichte hat sich der Einbezug der Verkehrsflächen erwiesen. Die Dichtewerte unter Berücksichtigung der Daten aus Raum+ sowie nach der Korrektur der Verkehrsflächen werden zur Übersicht und zum Vergleich mit den raumplanerischen Massnahmen im Masterblatt dargestellt. Die Dichte der neuen Nutzungsplanung ist im Planungsbericht im Kontext von Raum+ und der Anpassung der Verkehrsflächen zu interpretieren.

2.3 Parameter Dichteziel

Für KZH, GGZ und MGZ: Dichtepfad

Die Vorgaben für den Dichtepfad pro Gemeinde lassen sich in folgenden Schritten herleiten:

1. **Fernziel:** Der kantonale Richtplan definiert, dass die Gemeinden der Siedlungstypen KZH, GGZ und MGZ bis zum Jahr 2060 insgesamt im Durchschnitt die heutige Nutzungsdichte (Stand 1. Mai 2014) um 10 % erhöhen (Dichtepfad, siehe **grüne Linie** in Abbildung 1) müssen².
2. **Verteilung auf Gemeindetypen:** Die Verteilung dieses Fernzieles nimmt Bezug auf die Wachstumsverteilung in die WMK-Zonen (KZH, GGZ = plus ca. 4'800 Einwohner und Beschäftigte sowie MGZ = plus ca. 1'300 Einwohner und Beschäftigte bis 2040) gemäss kRP. In Anlehnung zur Wachstumsverteilung werden auch die Dichtevorgaben ermittelt.
3. **Zielvorgaben pro Gemeindetyp:** Aus Fernziel und der Verteilung können die Zielvorgaben für die Verdichtung pro Gemeindetyp auf die verschiedenen Zeitabschnitte abgeleitet werden. So soll die Dichte in der WMZ im KZH und GGZ bis 2040 um insgesamt 7.5 %, bzw. um 0.29 % pro Jahr erhöht werden (**blaue Linie** in Abbildung 1). Die MGZ müssen bis 2040 ihre Dichten um insgesamt 2.5 %, bzw. 0.10 % jährlich (**rote Linie** in Abbildung 1) steigern.
4. **Herleitung SOLL-Dichten pro Gemeinde:** Zur Ermittlung der jeweiligen Soll- bzw. Zieldichte pro einzelne Gemeinde werden die jeweiligen jährlichen Wachstumsraten auf den gefragten Horizont der Nutzungsplanung verwendet. Als Ausgangswert zur Hochrechnung dienen die IST-Dichten (Stand 1.5.2014, kRP S.1 2.1). Mit den IST-Dichten und dem angestrebten jährlichen Zuwachs der Dichte können die SOLL-Dichten für den jeweiligen Horizont ermittelt werden³.

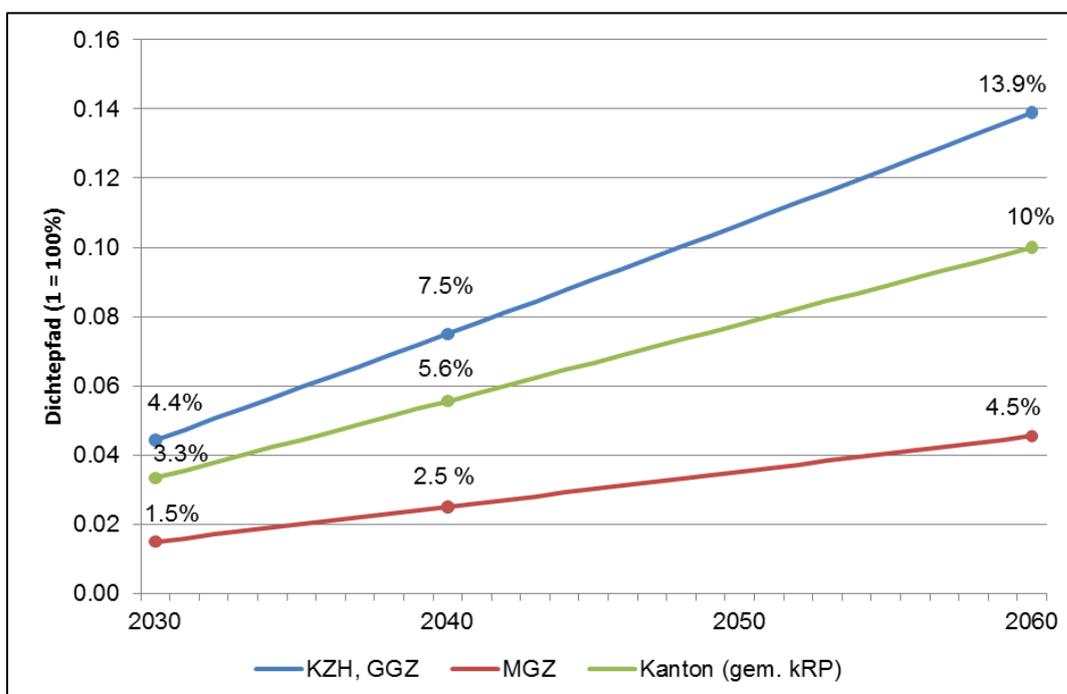


Abbildung 1: Verlauf Dichtepfad

² kRP: siehe Kap. B.1 (Leitsatz 4 der räumlichen Entwicklung)

³ im Berechnungstool im "Masterblatt" Punkt 1. Grundlagen automatisch ermittelt

Für LG: IST-Dichte halten oder Bundesmedian

In den 10 ländlichen Gemeinden ist gemäss kantonalem Richtplan keine Verdichtung vorgesehen, sofern die Dichten gemäss Bundesmedian⁴ (SOLL-Dichte) erreicht werden. Wo dies der Fall ist, lautet die Prämisse die bestehenden Dichten (IST-Dichten, Bauzonendaten Stand 1.5.2014) zu halten. Wald und Lutzenberg erreichen die Werte gemäss Bundesmedian nicht (siehe Abbildung 2), ihre Zielvorgabe richtet sich demnach am Bundesmedian. Die Nutzungsplanung muss sicherstellen, dass diese Dichtewerte erreicht werden können.

Ländliche Gemeinden	Gemeindetyp gemäss Bund ⁵	IST-Dichte E+B/ha	SOLL-Dichte E+B/ha ⁶	Fazit Dichtevorgabe für Bauzonen-dimensionierung
Schwellbrunn	Agrargemeinde	40	32	Dichte halten
Hundwil		58	28	Dichte halten
Stein		49	29	Dichte halten
Schönengrund		47	30	Dichte halten
Rehetobel	Periurbane ländliche Gemeinden	46	39	Dichte halten
Wald		38	40	Bundesmedian erreichen
Grub		48	34	Dichte halten
Wolfhalden		45	38	Dichte halten
Lutzenberg	Gürtel der Mittelzentren	37	39	Bundesmedian erreichen
Reute	Periurbane ländlich Gemeinden	39	35	Dichte halten

Abbildung 2: Übersicht Bundesmedian für die ländlichen Gemeinden

Gemeindegliederung	Wachstum p.a. bis 2040 Einwohner / Beschäftigte	Dichteziel für 2040 (Erhöhung der Dichte in der WMK)
Kantonales Zentrum (KZ)	E: 0.54 % B: 0.42 %	Dichtepfad mit Erhöhung der Dichte um total 7.5 % (entspricht einer jährlichen Erhöhung der Dichte um 0.29 %)
Grössere Gemeinde mit Zentrumsfunktion (GGZ)		
Mittlere Gemeinde mit Zentrumsfunktion (MGZ)	E: 0.36 % B: 0.36 %	Dichtepfad mit Erhöhung der Dichte um total 2.5 % (entspricht einer jährlichen Erhöhung der Dichte um 0.10 %)
Ländliche Gemeinde (LG)		

Abbildung 3: Übersicht Dichteziele

⁴ Bauzonestatistik der Schweiz 2012, Bundesamt für Statistik

⁵ Gemeindetypologie ARE (Bundesamt für Raumentwicklung), abrufbar auf: <https://map.geo.admin.ch>

⁶ Ermittelte durchschnittliche WMK Dichte gem. Bundesmedian mit Stand Bauzonensplan Stand 1.5.2014

2.4 Erläuterungen zu den Dichtewerten

Die Gemeinden haben im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Dichteziele gestützt auf den kantonalen Richtplan nachzuweisen. Die Dichtewerte aus Raum+ werden zur Übersicht und zum Vergleich im Masterblatt dargestellt und dienen als zu interpretierende Vergleichswerte.

Einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Dichtewerte hat die Zuweisung der Verkehrsflächen (WMK-Zonen, Verkehrsflächen im Baugebiet oder weitere Bauzonen). Sämtliche Verkehrsflächen im Baugebiet sollen der entsprechenden Zonierung zugewiesen werden. Im Rahmen der Nutzungsplanung müssen die Verkehrsflächen nach einem nachvollziehbaren, allgemein gültigen Vorgehen zugewiesen werden. Es gilt der Grundsatz, dass jede Wohnliegenschaft durch eine Verkehrsfläche erschlossen ist. Bei Sackgassen kann die letzte Parzelle der anliegenden Zone zugewiesen werden. Nach Zuweisung der Verkehrsflächen werden die Dichtewerte weiter steigen. Die entsprechende Kennzahl wird ebenfalls im Masterblatt zur Übersicht dargestellt. Es sind zwingend - auch wenn der Dichtepfad des kantonalen Richtplans bereits durch die Methodik von Raum+ erreicht ist - geeignete Innenentwicklungsmassnahmen in der Nutzungsplanung vorzusehen. Die Soll-Dichte ist in Bezug auf die aktualisierten Dichten (Raum+ und Abzug der Verkehrsflächen) zu beurteilen.



Abbildung 4: Einflüsse auf die IST-Dichte, Nachweis der SOLL-Dichte inkl. Innenentwicklungsmassnahmen

3. Kommunale Bauzonendimensionierung

3.1 Anwendung des Modells

Die Nutzungsplanung ist nach Art. 15 RPG darauf auszurichten, dass sie den voraussichtlichen 15-Jahresbedarf an Bauzonen zu decken vermag. Zum Nachweis desselben kommt das Modell zur Anwendung. Namentlich im Rahmen der Ortsplanungsrevision und für Einzonungen kapazitätsrelevanter Wohn-, Misch- und Kernzonen ist die Einhaltung des 15-Jahresbedarfs mittels Modell nachzuweisen.

Die Vorgabe, die künftige Siedlungsentwicklung konsequent nach innen zu richten, ist das Kernanliegen der neuen Bundesgesetzgebung zur Raumplanung. Zusätzliche Einwohnerinnen, Einwohner und Beschäftigte innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen unterzubringen, hat viele Vorteile:

- Die weitere Ausdehnung der Siedlungen nach aussen und damit der Kulturlandverlust wird gebremst
- Die Kosten für zusätzliche (Erschliessungs-)Infrastruktur bleiben gering

- Mehrverkehr kann einfacher durch Langsamverkehr oder öffentlichen Verkehr aufgefangen werden.

Innenentwicklung soll nicht durch rein rechnerische Grössen eingeschränkt sein. Deshalb wird das Modell zur Dimensionierung der Bauzonen erst bei einer Ausweitung der Bauzone durch Erweiterung der Wohn- und Misch und Kernzonen herangezogen.

3.2 Struktur und Inhalt des Modells

Das Berechnungsmodell setzt sich neben der Kurzanleitung aus fünf Tabellenblättern zusammen.

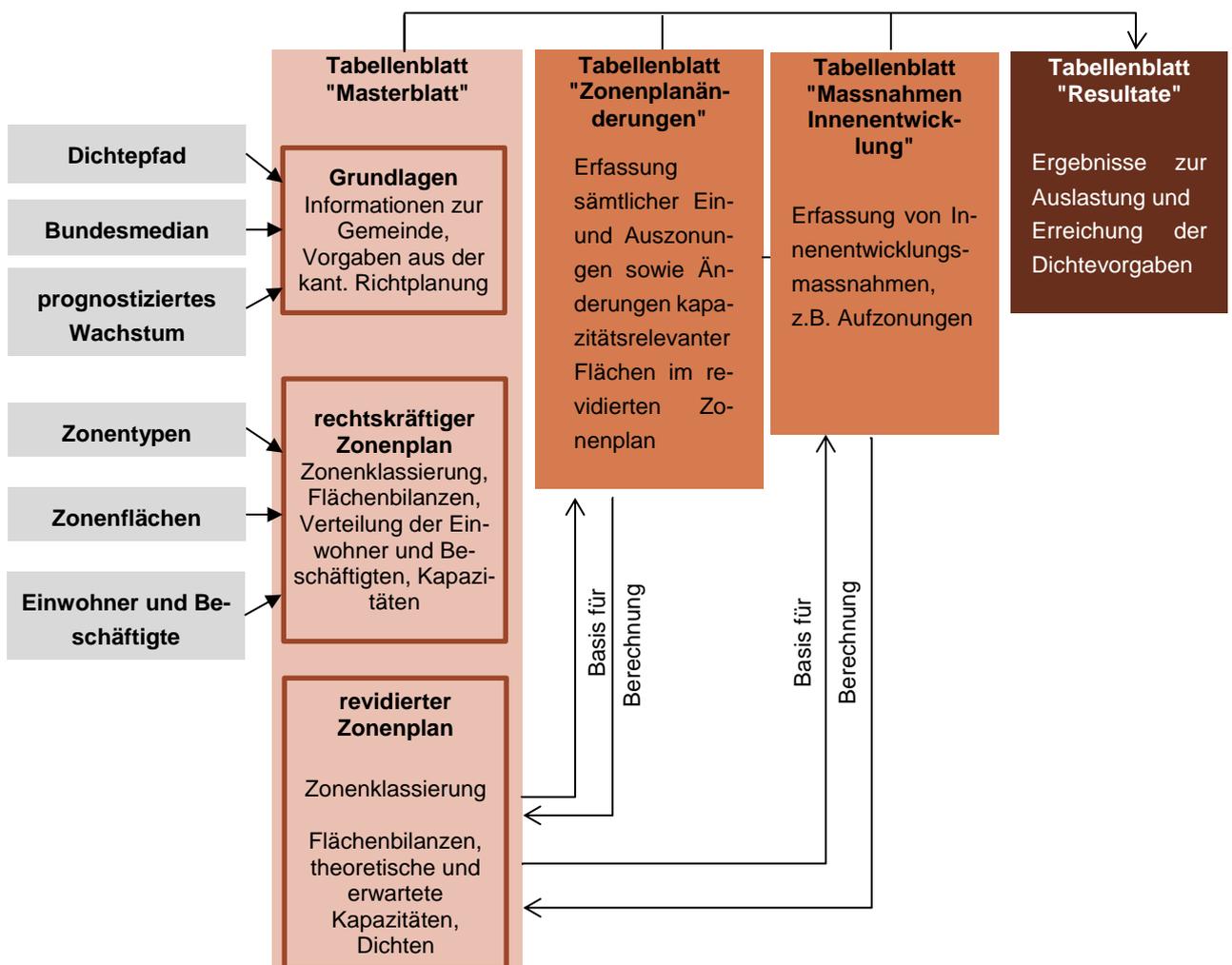


Abbildung 5: Grundstruktur des Modells

Im Tabellenblatt "**Masterblatt**" werden alle Basisinformationen zur Gemeinde, zum rechtskräftigen Zonenplan und die Zonenklassierung des revidierten Zonenplans eingegeben. Im zweiten Tabellenblatt "**Zonenplanänderungen**" werden durch den Planer alle Änderungen an der Zonierung tabellarisch erfasst. Im dritten Tabellenblatt "**Massnahmen Innenentwicklung**" werden die Massnahmen aufgeführt, die eine Verdichtung der Bauzone ermöglichen, z.B. Aufzonungen oder Sondernutzungsplanpflicht (sofern sie u.a. mit dem Zweck der Verdichtung erfolgen). Anhand dieser Angaben werden die Angaben zu den Flächenbilanzen, theoretischen Kapazitäten und

Dichten des revidierten Zonenplans automatisch im Tabellenblatt "Masterblatt" berechnet. Im Tabellenblatt "**Weitere Massnahmen**" (nicht in der Abbildung 5 ersichtlich) können Massnahmen aufgeführt werden, die keine planerischen Auswirkungen auf die Bauzonenkapazität aufweisen, jedoch für die Innenentwicklung einer Gemeinde von Relevanz sind (u.a. Verträge). Die Angaben und Informationen aus den Tabellenblättern "Masterblatt", "Zonenplanänderungen" und "Innenentwicklung" fliessen in das Tabellenblatt "**Resultate**" und dienen als Grundlage für die Auslastung und den Nachweis zur Erreichung der Dichtevorgaben gemäss kantonalem Richtplan.

3.3 Masterblatt

Kommunale Bauzonen- und Dimensionierung gemäss kant. Richtplan 2018

Projekt:

Datum:

Verfasser:

Appenzell Ausserrhoden

Masterblatt

1. Grundlagen

Info	W	M	K	WVK	WBSZ	NBSZ
Dichten gem. KRP						
Anpassung ebene Dichten gem. KRP						
Dichte KRP abzgl. VZ						
Anpassung ebene Dichte KRP abzgl. VZ						
Dichte Raum + (-VZ)						
Anpassung ebene Dichte Raum + (-VZ)						
Dichten aktueller Stand (IST-Dichten)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Dichten mit revidiertem Zonenplan	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

2. Angaben rechtlich-räumlicher Zonenplan

Zonenklassierung (Basis für Tabellenblatt "Zonenplanänderungen")

Zonentyp (Abkürzung)	Zonenklasse	W	M	K	WVK	WBSZ	NBSZ
bebaut		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
unbebaut		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3. Revidierter Zonenplan

Zonenklassierung (Basis für Tabellenblatt "Zonenplanänderungen")

Zonentyp (Abkürzung)	Zonenklasse	W	M	K	WVK	WBSZ	NBSZ
bebaut		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
unbebaut		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Darstellung korrigierter Dichtewerte gemäss Raum+ und Anpassung Verkehrsflächen

Abbildung 6: Masterblatt

pro Zeileneintrag werden seitens Kantons keine Vorgaben gemacht. Hier sind durch den Planer plausible Annahmen zu treffen und im Planungsbericht zu begründen.

Wichtig: Soll zur Sicherstellung einer höheren Dichte über ein bestimmtes Gebiet eine SNP-Pflicht eingeführt werden, ist dafür im Masterblatt eine separate Zone zu generieren, z.B. W2 SNP. Geht eine Aufzonung mit einer Überlagerung mit einer SNP-Pflicht einher, ist diese Massnahme nur einmal aufzuführen.

Alle Angaben zum revidierten Zonenplan aus dem Tabellenblatt "Massnahmen Innenentwicklung" fliessen aggregiert in das Tabellenblatt "Masterblatt" unter dem dritten Abschnitt "revidierter Zonenplan" und in die Berechnung der resultierenden Dichte ein. Für weitere Übersichten zu den Flächenbilanzen können durch Auswählen des "Plus"-Symbols auf Höhe der Zeilen 293 und 303 zwei weitere Tabellen dargestellt werden. Es wird darin zwischen folgenden Flächen unterschieden:

- Flächen auf denen Massnahmen in der Revision stattgefunden haben (=Zonenplanmassnahmen, Dichten gemäss jeweiliger Angabe) inkl. Bilanz der Kapazitäten
- Flächen ohne Massnahmen (Multiplikation mit aktuellen Dichten / IST-Dichten) inkl. Bilanz der Kapazitäten

3.6 Resultate

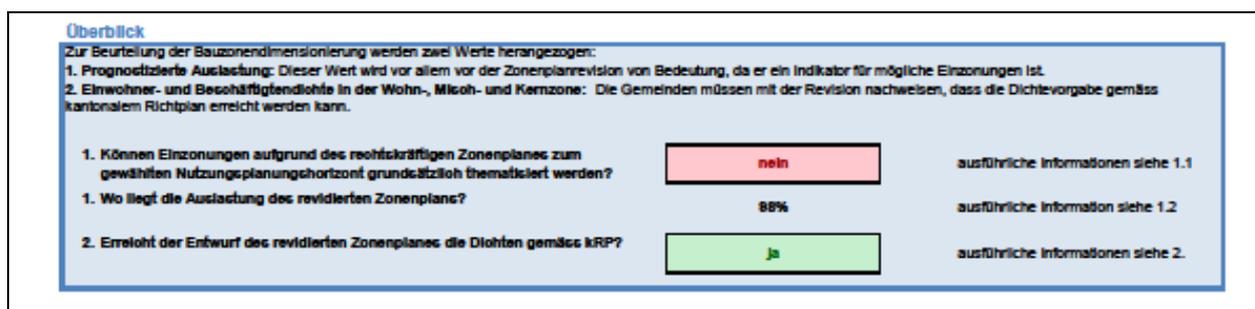


Abbildung 8: Überblick Resultate

Der Überblick gibt insbesondere Antwort auf folgende Fragen:

1. Können Einzonungen aufgrund des rechtskräftigen Zonenplans grundsätzlich thematisiert werden können?
2. Wo liegt die Auslastung des revidierten Zonenplanes?
3. Werden die Dichtevorgaben gemäss kantonalem Richtplan mit dem revidierten Zonenplan erreicht?

3.6.1 Vergrösserung der WMK im Planungshorizont

Einzonungen können thematisiert werden, wenn:

- die Bauzonenauslastung grösser als 100 % ist und;
- die Verdichtungsmassnahmen gemäss kantonalem Richtplan erfüllt sind;
- Mobilisierungsmassnahmen in Bezug auf unbebaute Flächen innerhalb der Bauzone sichergestellt sind.

Können die Dichtevorgaben gemäss kantonalem Richtplan nicht erreicht werden, ist dies anhand einer konkreten Beurteilung der Entwicklungspotenziale in den einzelnen Quartieren zu begründen. Abweichungen müssen in einem sinnvollen Verhältnis zum verlangten Wert gemäss kantonalem Richtplan stehen. In diesem Kontext ist insbesondere auch der Dichtevergleichswert von Raum+ (dargestellt im Masterblatt) heranzuziehen. Art. 15 RPG

verlangt als Voraussetzung für Neueinzonungen eine konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven. Zudem muss die rechtliche Verfügbarkeit des Baulands samt Nachweis der Überbauung sichergestellt sein.

3.6.2 Prognostizierte Auslastung in WMK

Die prognostizierte Auslastung ist der Quotient aus den erwarteten Einwohnern und Beschäftigten (gemäss Wachstumsprognose des kantonalen Richtplanes) im angegebenen Nutzungsplanungshorizont und der berechneten Kapazität des Zonenplanes. Liegt nach dieser Rechnung die erwartete Auslastung der Wohn-, Misch- und Kernzonen unter 100 Prozent, so sind diese Zonen theoretisch überdimensioniert.

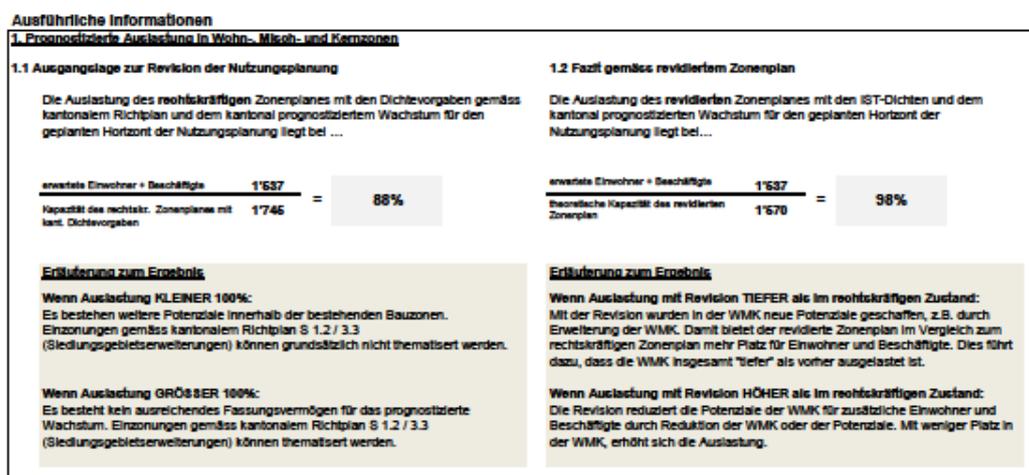


Abbildung 9: Prognostizierte Auslastung

Das Ergebnis unter der Rubrik 1.1 zeigt die Auslastung der rechtskräftigen Bauzonen (vor der Revision) mit dem erwarteten Wachstum (Einwohner und Beschäftigte) für den gewählten Nutzungsplanungshorizont, wenn die Dichtevorgaben gemäss kantonaalem Richtplan eingehalten werden. Kann in der verfügbaren Bauzone exakt das erwartete Wachstum untergebracht werden, besteht eine Auslastung von 100 %. Liegt die Auslastung unter 100 % bedeutet dies, dass noch Kapazitäten für Wachstum über die Prognose hinaus bestehen. Sollte diese Auslastung über 100 % liegen, sind die Bauzonen (WMK) zu klein dimensioniert und es sind mit der Revision Massnahmen zu treffen, die das prognostizierte Wachstum ermöglichen. Prioritär müssen die Innenentwicklungsmassnahmen nach Vorgabe des kantonalen Richtplans und Strategie der Gemeinde umgesetzt werden (vgl. Kap. 3.4.1).

Unter der Rubrik 1.2 wird die erwartete Auslastung gemäss revidiertem Zonenplan mit den IST-Dichten ermittelt und dem Wert von der Ausgangslage unter 1.1 gegenübergestellt. Eine Auslastung von 100 % zeigt, dass der revidierte Zonenplan den 15-Jahresbedarf abdeckt. Ist die Auslastung unter 100 % ist die Bauzonenfläche zu gross dimensioniert. In einem solchen Fall ist die Abweichung im Kontext der Vorgabe aus dem kantonalen Richtplan (Planungshorizont über 25 Jahre für Siedlungsgebietsreduktionen von Wohn-, Misch- und Kernzonen) nachzuweisen. Ebenfalls ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes und im Rahmen einer Interessenabwägung im Planungsbericht zu beurteilen.

3.6.3 Einwohner- und Beschäftigtendichte in WMK

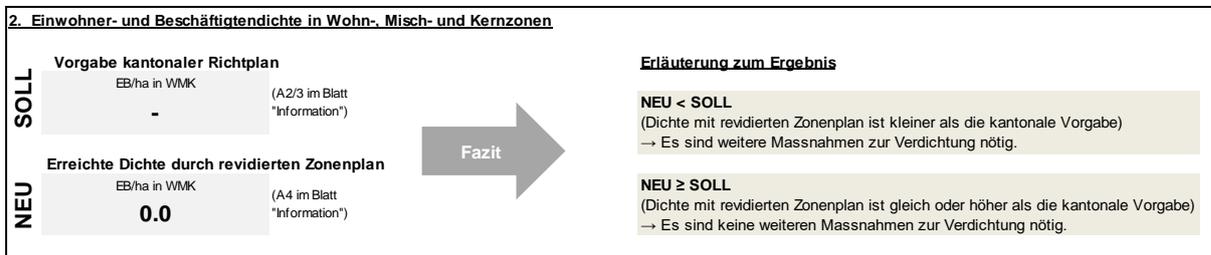


Abbildung 4: Dichtenachweis

Hier werden die Dichten in der WMK gemäss der kantonalen Vorgabe (SOLL) und dem Ergebnis aus dem revidierten Zonenplan (NEU) verglichen. Liegt der Dichtewert des revidierten Zonenplanes unter der kantonalen SOLL-Vorgabe sind weitere Massnahmen zur Verdichtung zu ergreifen. Im Planungsbericht sind in diesem Kontext auch die resultierenden Dichten gemäss Raum+ sowie der Anpassung der Verkehrsfläche zu würdigen.

4. Abkürzungen & Glossar

Bauzonenauslastung	Verhältnis zwischen erwartetem Bevölkerungsstand (E+B) im gewählten Nutzungsplanungshorizont und den Bauzonenkapazitäten.
BfS	Bundesamt für Statistik
Dichtepfad	Langfristige Siedlungsverdichtung in den WMK-Zonen (+10% bis 2060 / Erreichung Bundesmedian)
E+B	Einwohner + Beschäftigte (Vollzeitäquivalent) Werden in der Regel den STATPOP- und STATENT-Datensätzen entnommen.
E+B/ha	Nutzungsichte in Einwohner und Beschäftigte pro Hektare
GGZ	Grössere Gemeinden mit Zentrumsfunktion
ha	Hektaren
kRP	kantonaler Richtplan
KZH	Kantonales Zentrum Herisau
LG	Ländliche Gemeinde
Median	Der Median einer Auflistung von Zahlenwerten ist der Wert, der an der mittleren Stelle steht, wenn man die Werte der Größe nach sortiert. 50% aller Werte liegen unter dem Median und 50% darüber.
MGZ	Mittlere Gemeinden mit Zentrumsfunktion
p.a.	Abkürzung für per annum = jährlich
RPG	Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2016)
STATENT	Bundesstatistik der Unternehmensstruktur (insb. Erhebung der für die Berechnung relevanten Beschäftigten-Vollzeitäquivalente). Es werden die Beschäftigte nach Arbeitsstätten berechnet, und nicht nach Betrieb.
STATPOP	Bundesstatistik der Bevölkerung und der Haushalte (insb. Erhebung der für die Berechnung relevante „ständige Wohnbevölkerung“ (inkl. Aufenthaltsbewilligungen ab 12 Monate).
WMK	Wohn-, Misch- und Kernzonen (ohne Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Freizeitzone, Grünzonen etc.)