

Kurzanleitung

Vorbemerkung: Für das vertiefte Verständnis zum Tool ist der dazugehörige Erläuterungsbericht zu lesen.

Hinweis: Bitte erlauben Sie das Ausführen von Makros.

Zweck

Das Tool dient zur Ermittlung des Fassungsvermögens (Auslastung) des rechtskräftigen und revidierten Zonenplans unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäss kant. Richtplan. Weiter kann damit der Nachweis zur Erreichung der Dichtevorgaben gemäss kant. Richtplan erbracht werden.

Bedienung

Neben der vorliegenden Kurzanleitung weist das Bauzonendimensionierungstool vier weitere Tabellenblätter auf, die im Folgenden aufgelistet und beschrieben werden. Zur Anwendung des Tools müssen in den drei Tabellenblättern "Masterblatt", "Zonenplanänderungen" und "Massnahmen Innenentwicklung" die geplanten Änderungen des Zonenplans erfasst werden. Im Tabellenblatt "Weitere Massnahmen" können zusätzliche Massnahmen zur Innenentwicklung beschrieben werden. Im Tabellenblatt "Resultate" werden die Ergebnisse sowie Schlussfolgerungen und im Tabellenblatt "Information" weiterführende Übersichten dargestellt.

Eigene Angaben müssen in den gelben Feldern erfasst und in den grünen Feldern anhand vorgefertigter Listen ausgewählt werden. Rot markierte Werte werden ins Tabellenblatt "Resultate" übertragen:

gelb	Eigene Angabe durch Planenden
grün	Auswahl mittels Dropdown-Liste
rot	Werte, die ins Tabellenblatt "Resultate" übertragen werden

0. Vorbereitung

Bevor Werte in das Tool eingegeben werden können, muss die Grundlage zu bebauten und nicht bebauten Grundnutzungsflächen des aktuell rechtskräftigen Zonenplans erstellt werden. Hierzu können die Daten aus raum+ sowie der Stand der Erschliessung als Basis und Hilfestellung dienen, eine Aktualisierung und Ergänzung ist jedoch Voraussetzung. Die Unterscheidung von bebauten und unbebauten Flächen ist notwendig für die Ermittlung von Ist- und Soll-Dichten sowie der Anrechenbarkeit von Massnahmen. Als bebaut gelten grundsätzlich alle Grundstücke, die mit einem Gebäude für Einwohner*innen/Beschäftigte bebaut sind. Besteht auf einem bebauten Grundstück eine Fläche von > 600 m², die nicht bebaut ist und auf der unter Berücksichtigung der Ausnützung ein weiteres bwohnbares Gebäude erstellt werden könnte, gilt das Grundstück als unternutzt und die Fläche ist den unbebauten Flächen zuzurechnen. Ebenfalls als unbebaut zu betrachten sind Flächen, die ausgezont, bzw. einer nicht kapazitätsrelevanten Bauzone (z.B. Grünzonen) zugewiesen werden sollen. Bebaute Flächen können nur in Ausnahmen und in Absprache mit dem Kanton ausgezont werden.

Benötigt werden die bebauten und unbebauten Flächen pro Zonenart des rechtskräftigen Zonenplans für die Eingabe im Masterblatt. Für gewisse Zonenarten ist eine Unterscheidung in bebaute und unbebaute Flächen nicht sinnvoll. **Es wird z.B. empfohlen, die Landwirtschaftszone vollständig als bebaut zu betrachten.**

Alle Angaben zum rechtskräftigen Zonenplan werden zum Zeitpunkt (Ist-Zustand) der Planung gemacht. Wurden also seit der kantonalen Richtplanrevision 2014 durch Teilzonenplanänderungen Grundnutzungsflächen geändert, sind diese insofern berücksichtigt, dass die Fläche der heute gültigen Zone (z.B. 2022) zugeschlagen wird und der Planungshorizont auf 15 Jahre (z.B. 2037) ab der aktuellen Planung gesetzt wird.

1. Masterblatt

Im Masterblatt werden im ersten Abschnitt alle Informationen zur Gemeinde und im zweiten Abschnitt alle Angaben zum rechtskräftigen Zonenplan erfasst. Anhand dieser Informationen werden wiederum verschiedene Parameter und Vorgaben gemäss kant. Richtplan automatisch definiert.

Im dritten Abschnitt des Masterblatts müssen die Zonentypen des revidierten Zonenplans erfasst werden. **Sollen bestimmte Gebiete mit einer SNP-Pflicht überlagert werden, ist dafür eine neue Zone zu generieren, z.B. W2 SNP.** Anhand der Informationen aus dem nachfolgenden Tabellenblatt "Zonenplanänderungen" und "Massnahmen Innenentwicklung" werden die Flächenbilanzen und Einwohner- bzw. Beschäftigtenverteilung auf die Zonentypen berechnet.

Sollten Zonen im Rahmen der Revision umbenannt werden (z.B. Wohnzone W1 in WE), wird empfohlen im Tool diese Umbenennung nicht zu berücksichtigen.

2a Zonenplanänderungen

Hier werden alle Änderungen von einer Bauzone zu einer Nichtbauzone (bzw. nicht kapazitätsrelevante Bauzone wie OE) oder umgekehrt aufgeführt. Diese Änderungen werden bezüglich der Auswirkungen auf die Auslastung berücksichtigt. Eine Reduktion der Bauzone hat eine entsprechende Reduktion der potentiellen Einwohner- und Beschäftigten-Kapazität zur Folge und umgekehrt. Bei Einzonungen ist die bestehende (meistens 0 E+B/ha), potenzielle und erwartete Dichte aufzuzeigen und im Planungsbericht zu erläutern.

Achtung: Aufzonungen (z.B. von W2 zu W3) werden nicht in diesem Blatt eingetragen (vgl. 2b Massnahmen Innenentwicklung).

Beispiel 1: Eine Fläche W2 mit 0.6 ha und eine Fläche W2 mit 0.4 ha werden der Landwirtschaftszone L zugewiesen (Auszonung). Es können dafür zwei Einträge vorgenommen (0.4ha und 0.6ha von W2 zu L) oder zusammengefasst werden (1ha von W2 zu L).

Beispiel 2: Von der Zone W2 wird eine Fläche von 0.5 ha der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe zugewiesen. Dokumentiert wird die Änderung von 0.5 ha W2 zur Zone Oe.

2b Massnahmen Innenentwicklung

Hier werden Massnahmen aufgeführt, die zur Entwicklung nach innen beitragen, beispielsweise Aufzonungen und SNP-Pflichten. Diese Änderungen betreffen bereits bebaute Flächen. Es können sowohl Massnahmen aufgeführt werden, die eine Änderung der Grundnutzung zur Folge haben, wie auch solche, die überlagernd auf bestehende Flächen angewandt werden.

Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen (z.B. Sondernutzungsplanungspflicht, Mindestausnützung) ohne Zonenplanänderungen können als eigene Zone aufgeführt werden (s. Beispiel 2).

Berücksichtigung von überlagernden Massnahmen: Beispielsweise durch eine SNP Pflicht kann eine höhere bauliche Dichte sichergestellt werden. Wird eine bestehende Zone mit einer SNP-Pflicht belegt, so muss für diese eine "neue" Zone geschaffen werden (vgl. Beispiel unten, Achtung: Aufführen der Zone mit SNP-Pflicht im Master-Blatt). Geht die SNP-Pflicht mit einer Aufzonung einher, so muss nur diese Aufzonung dokumentiert werden. In beiden Fällen kann durch die SNP-Pflicht davon ausgegangen werden, dass die potenzielle Zieldichte der erwarteten Zieldichte entspricht (durch entsprechende Festlegungen im künftigen SNP).

Beispiel 1: Eine bestehende Fläche W2 von 0.4 ha wird der Zone W3 zugewiesen (Aufzonung). Es ist ein Eintrag von W2 zu W3 mit 0.4 ha einzutragen. Die potenzielle Zieldichte entspricht der Zieldichte der Zone W3. Die erwartete Zieldichte ist tiefer, da eine Umsetzung der neuen Möglichkeiten durch die Aufzonung tendenziell nicht innerhalb des Planungshorizontes zu erwarten ist.



Beispiel 2: Eine bestehende Fläche W2 von 0.4 ha wird mit einer SNP-Pflicht belegt. Es wird eine eigene Zone W2 SNP geschaffen (es ist ein entsprechender Eintrag im Master-Blatt vorzunehmen). Im Blatt "Massnahmen Innenentwicklung" ist ein Eintrag von W2 zu W2 SNP mit 0.4 ha einzutragen. Die potenzielle Zieldichte und die erwartete Zieldichte dürften sich entsprechen, da angenommen werden kann, dass durch entsprechende Massnahmen im künftigen SNP die Zieldichten erreicht werden können. Die Differenz zur Ist-Dichte wird für die Kapazität berücksichtigt.

Beispiel 3: Eine Zone W2 wird aufgezonnt zu einer Zone W3 und gleichzeitig mit einer SNP-Pflicht belegt. Es kann ein Eintrag von W2 zu W3 vorgenommen werden, wobei die potenzielle Zieldichte der zu erwarteten Zieldichte entspricht. Bei Bedarf kann auch eine neue Zone W3 SNP erstellt werden (vgl. Beispiel oben). In jedem Fall ist die Massnahme nur einmal zu berücksichtigen (nicht eine Massnahme Aufzonung und eine SNP-Pflicht).

3. Weitere Massnahmen

Massnahmen zur Innenentwicklung, die nicht abschliessend verortet werden können, werden in diesem Tabellenblatt aufgeführt. Beispiele hierfür können die Festlegung einer Mindestausnützung über ganze Zonen der WMK im Baureglement oder konzeptionelle Massnahmen zur Baulandmobilisierung sein. Für die erwartete Erhöhung der Raumnutzerdichte ist nach Möglichkeit eine Schätzung vorzunehmen. Diese Massnahmen werden entsprechend gewürdigt, haben jedoch keinen direkten Einfluss auf das Blatt "Resultate".

4. Resultate

Dieses Tabellenblatt zeigt die Ergebnisse zur Auslastung des rechtskräftigen und des revidierten Zonenplans sowie zur Erreichung der Dichtevorgaben gemäss kant. Richtplan.

5. Informationsblatt zu den Resultaten

Im Tabellenblatt "Information" werden die Informationen aus dem Tabellenblatt "Resultate" graphisch dargestellt.

Projekt: **Ortplanungsrevision Trogen**
Datum: **26.02.24**
Verfasser: **Ramon Meier / Silvan Oberholzer**

Alle grünen und gelben Felder müssen ausgefüllt werden

- Eigene Eingabe
- Auswahl gemäss Liste
- Automatischer Übertrag ins Tabellenblatt "Resultate"

Masterblatt

1. Grundlagen

Gemeinde	Trogen	Dichten	W	M	K	WMK	EB/ha		
Gemeindetyp gem. kant. RP	MZ	Dichten gem. kRP	42.3	46.0	104.9	52.4	EB/ha		
Horizont Nutzungsplanung	2037	Anzustrebende Dichten gem. kRP	in Summe zu erreichen					53.5	EB/ha
Stand Entwurf rev. NP	20.02.24	Dichte KRP abzgl. VF						54.3	EB/ha
Stand Daten STATPOP	31.12.20	Anzustrebende Dichte kRP abzgl. VF						55.5	EB/ha
Stand Daten STATENT (VÄ)	31.12.19	Dichte Raum + (-VF)						55.1	EB/ha
Stand der Erschliessung	01.01.17	Anzustrebende Dichte Raum + (-VF)						56.3	EB/ha
Korrektur Verkehrsfläche (VF)		Dichten aktueller Stand (IST-Dichten)	46.4	46.8	98.1	53.5	EB/ha		
bebaut (in ha)	0.84	Dichten mit revidiertem Zonenplan	52.1	51.2	98.1	57.3	EB/ha		
unbebaut (in ha)	0.48								
Vorgaben gem. Richtplan		Einwohner und Beschäftigte (VÄ)	Σ E	Σ B	E WMK	B WMK	E+B WMK		
Dichtepfad	2.20%	Stand KRP	1704	617	1'101	280	1'381		
Wachstum p.a. Einwohner	0.36%	aktueller Stand (gem. Stand Daten)	1'910	728	1'230	203	1'433		
Wachstum p.a. Beschäftigte (VÄ)	0.36%	Prognose gem. KRP für NP-Horizont	1'844	667	1'241	303	1'545		

2. Angaben rechtskräftiger Zonenplan

Zonenklassierung (Basis für Tabellenblatt "Zonenplanänderungen")		Flächenbilanzen und Einwohner- bzw. Beschäftigtenverteilung auf die verschiedenen Zonentypen																				
Zonentyp (Abkürzung)		Flächen nach Zonentypen																				
W1	Wohnzone	W1	W2	W3	WG2	WG3	K	OE	GE	WZ	L	ÜG	GW	GR	GRIE	GRIF	WA	...	...	...	...
W2	Wohnzone	bebaut	9.67	6.40	2.08	3.28	1.72	3.64	11.69	2.80	0.82	545.91	15.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
W3	Wohnzone	unbebaut	0.42	2.67	0.86	0.19	0.44	0.65	1.85	1.49	0.00	0.00	0.00	9.36	6.69	0.25	0.55	379.33	0	0	0	0
WG2	Mischzone	Total	10.09	9.07	2.94	3.47	2.16	4.28	13.54	4.30	0.82	545.91	15.95	9.36	6.69	0.25	0.55	379.33	0	0	0	0
WG3	Mischzone	Flächen nach Zonenklassen																				
K	Kernzone	in ha	W	M	K	WMK	wBZ	NBZ	W, M, K - Wohn-, Misch- und Kernzone													
OE	Weitere Bauzone	bebaut	18.15	5.00	3.64	26.79	14.50	562.68	wBZ - weitere Bauzonen													
GE	Weitere Bauzone	unbebaut	3.95	0.63	0.65	5.23	10.83	388.69	NBZ - Nichtbauzonen													
WZ	Nichtbauzone	Total	22.10	5.63	4.28	32.01	25.33	951.37														
L	Nichtbauzone	Verteilung Einwohner und Beschäftigte auf die Zonentypen																				
ÜG	Nichtbauzone	Einwohner	W1	W2	W3	WG2	WG3	K	OE	GE	WZ	L	ÜG	GW	GR	GRIE	GRIF	WA	...	...	...	...
GW	Weitere Bauzone	Einwohner	284	338	166	113	80	249	104	6	32	517	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GR	Weitere Bauzone	Beschäftigte (VÄ)	32	21	2	29	12	108	267	112	39	105	1.7									
GRIE	Weitere Bauzone	Total E+B	316	359	168	142	92	357	371	118	71	622	22.7	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GRIF	Weitere Bauzone	Dichten bebaute Flächen	32.7	56.1	80.5	43.2	53.7	98.1	31.7	42.1	86.2	1.1	1.4									
WA	Nichtbauzone	Bestand und Dichten nach Zonenklassen																				
...		in ha	W	M	K	WMK	wBZ	NBZ														
...		Einwohner	788	193	249	1'230	110	570														
...		Beschäftigte (VÄ)	54	41	108	203	379	145														
...		Total E+B	842	234	357	1'433	489	715														
...		Dichten bebaute Flächen	46.4	46.8	98.1	53.5	33.7	1.3														
...		Kapazitäten in WMK Zonen																				
...		mit aktuellen Dichten	W	M	K	WMK																
...		Total E+B	1'026	264	420	1'709																
...		zusätzliche E+B	183	30	63	276	→ Kapazität, wenn auch die unbebauten Zonen mit den IST-Dichten überbaut würden															
...		mit Dichten gem. kant. Vorgabe					WMK															
...		Total E+B					1'714	→ Kapazität, wenn alle Zonen mit den Dichten gem. kant. Vorgabe bebaute würden (siehe "Resultate" 1.1)														
...		zusätzliche E+B					281	Kapazitäten mit Dichten gem. RP 1'677														

3. Revidierter Zonenplan

Zonenklassierung (Basis für Tabellenblatt "Zonenplanänderungen")		Flächenbilanzen und Einwohner- bzw. Beschäftigtenverteilung auf die verschiedenen Zonentypen																				
Zonentyp (Abkürzung)		Flächen nach Zonentypen im revidierten Zonenplan																				
W1	Wohnzone	W1	W2	W3	WG2	WG3	K	OE	GE	WZ	L	ÜG	GW	GRIE	GRIF	WA	VfI	VfA	...	...	...
W2	Wohnzone	bebaut	8.81	6.65	3.09	2.82	1.72	3.70	11.69	2.80	0.82	545.91	15.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
W3	Wohnzone	unbebaut	-0.03	1.87	0.86	0.17	0.29	-0.25	1.04	1.36	0.00	3.19	-15.61	9.36	0.39	3.55	379.33	5.17	7.38	0.00	0.00	
WG2	Mischzone	Total	8.7748	8.5204	3.95012	2.993	2.0052	3.4562	12.737	4.166	0.8162	549.1	0.3364	9.3558	0.3925	3.5502	379.33	5.1708	7.3799	0	0	
WG3	Mischzone	Flächen nach Zonenklassen im revidierten Zonenplan																				
K	Kernzone	in ha	W	M	K	WMK	wBZ	NBZ	W, M, K - Wohn-, Misch- und Kernzone													
OE	Weitere Bauzone	bebaut	18.55	4.5364	3.7029	26.788	14.496	562.68	wBZ - weitere Bauzonen													
GE	Weitere Bauzone	unbebaut	2.6954	0.4528	-0.2467	2.9015	11.52	383.64	NBZ - Nichtbauzonen													
WZ	Nichtbauzone	Total	21.245	4.9892	3.45623	29.69	26.016	946.32														
L	Nichtbauzone	Theoretische Kapazität des revidierten Zonenplans mit Dichten gemäss kant. Vorgaben																				
ÜG	Nichtbauzone	Total E+B					WMK															
GW	Weitere Bauzone	Zusätzliche E+B					156	→ theoretisches Fassungsvermögen, wenn Dichtepfad auf revidierten Zonenplan angewendet wird														
GRIE	Weitere Bauzone	Kapazitäten und Dichten nach Zonenklassen mit revidiertem Zonenplan																				
GRIF	Weitere Bauzone	in ha	W	M	K	WMK																
WA	Nichtbauzone	A Kapazität (E+B) Massnahmen	139	0	7	146	A → Änderungen gemäss Einträge in "Ein- und Auszonungen" sowie "Massnahmen Innenentw."															
VfI	Weitere Bauzone	B Kapazität weitere Flächen	967	255	332	1'554	B → keine Änderung vorgenommen (mit aktuellen Dichten berechnet)															
VfA	Nichtbauzone	Total E+B	1'106	255	339	1'701	→ Kapazität für zusätzliche EB durch ZP-Revision (siehe "Resultate" 1.2)															
...		Zusätzliche E+B	264	21	-18	267																
...		Dichten mit rev. ZP	52.1	51.2	98.1	57.3	→ neue Dichte mit den vorgesehenen Revisionsmassnahmen (siehe "Resultate" 2)															

Projekt:	Ortsplanungsrevision Trogen
Datum:	20.02.24
Verfasser:	Ramon Meier / Silvan Oberholzer

Alle grünen und gelben Felder müssen ausgefüllt werden!

- Eigene Eingabe
- Auswahl gemäss Liste

Hinweis: Flächen, die in der Tabelle nicht aufgeführt werden bzw. keine Änderung erfahren, werden mit den aktuellen Dichten berechnet.

Massnahmen Innenentwicklung (Zonenplanänderungen)

Eingabe aller Änderungen im revidierten Zonenplan Gemeinde Trogen Stand rev. ZP 20.02.24

Ortsbezug (optionale Angabe)	Fläche	Stand der Erschliessung	Zonentyp rechtskräftig	Zonenklasse rechtskräftig	Zonentyp revidiert	Zonenklasse revidiert	Änderungsart	IST-Dichte auf Fläche	Potenzielle Zieldichte 2037	Erwartete Zieldichte 2037	E+B-Kapazität
[z.B. Gebietsbezeichnung oder Verweis Planungsbericht]	[in ha]	[bebaut/unbebaut]	[Auswahl basierend auf Eingabe in "Masterblatt"]	[automatische Zuordnung gemäss Eintrag in "Masterblatt"]	[Auswahl basierend auf Eingabe in "Masterblatt"]	[automatische Zuordnung gemäss Eintrag in "Masterblatt"]	[automatisch generiert]	[Informative Angabe in EB/ha]	[Theoretisches Potenzial / Einzugegeben durch Planer in EB/ha]	[Einzugeben durch Planer in EB/ha inkl. Begründung im Planungsbericht]	[Fläche*Zieldichte]
N 1.1.1	0.86	bebaut	W1	Wohnzone	W2	Wohnzone	Umzonung inh. WMK	32.30	61	55	48
N 1.1.2	0.12	bebaut	WG2	Mischzone	W2	Wohnzone	Umzonung inh. WMK	45.10	55	50	6
N 1.2.1	0.34	bebaut	WG2	Mischzone	W3	Wohnzone	Umzonung inh. WMK	45.10	93	85	29
N 1.2.2	0.29	bebaut	W2	Wohnzone	W3	Wohnzone	Umzonung inh. WMK	57.10	93	85	25
N 1.2.3	0.37	bebaut	W2	Wohnzone	W3	Wohnzone	Umzonung inh. WMK	57.10	93	85	32
N 4.1	0.07	bebaut	W2	Wohnzone	K	Kernzone	Umzonung inh. WMK	57.10	100	100	7
N 4.2	0.00	unbebaut	GR	Weitere Bauzone	K	Kernzone	Umzonung in WMK	0.00	100	100	0
											0
											0
											0
											0
											0
											0
											0
											0
											0
											0
											0
											0
											0
											0
											0
											0
											0
											0
											0
											0
											0
											0
											0
											0

Für weitere Zeilen das "+"-Symbol links anwählen.

Übersicht Änderungen rechtskräftiger und revidierter Zonenplan inkl. Bilanz (bei Bedarf links auf dem "+" aufklappen)

Übersicht zu den entstehenden Kapazitäten durch Zonenplanmassnahmen und Kapazitäten auf verbleibenden Flächen (bei Bedarf links auf dem "+" aufklappen)

Bilanz zu den Änderungen nach Änderungsart

in ha	Umzonungen				Einzonungen		Auszonung		
	innerhalb WMK	in WMK hinein	aus WMK hinaus	ausserhalb WMK	in WMK	in andere Bauzone	aus WMK	aus anderer Bauzone	
	Umzonung ausserh.				Umzonung in WMK		Umzonung weitere Bauzone		
bebaut	2.0624	0	0	0	0	0	0	0	
unbebaut	0	0.0037	0	0	0	0	0	0	
Summe	2.0624	0.0037	0	0	0	0	0	0	

Projekt:	Ortsplanungsrevision Trogen
Datum:	20.02.24
Verfasser:	Ramon Meier / Silvan Oberholzer

Resultate

Gemeinde	Trogen
----------	--------

Horizont Nutzungsplanung	2037
--------------------------	------

Überblick

Zur Beurteilung der Bauzonendimensionierung werden zwei Werte herangezogen:

- Prognostizierte Auslastung:** Dieser Wert wird vor allem vor der Zonenplanrevision von Bedeutung, da er ein Indikator für mögliche Einzonungen ist.
- Einwohner- und Beschäftigtendichte in der Wohn-, Misch- und Kernzone:** Die Gemeinden müssen mit der Revision nachweisen, dass die Dichtevorgabe gemäss kantonalem Richtplan erreicht werden kann.

0. Können Einzonungen aufgrund des rechtskräftigen Zonenplanes zum gewählten Nutzungsplanungshorizont grundsätzlich thematisiert werden?	nein	ausführliche Informationen siehe 1.1
1. Wo liegt die Auslastung des revidierten Zonenplans?	99%	ausführliche Information siehe 1.2
2. Erreicht der Entwurf des revidierten Zonenplanes die Dichten gemäss kRP?	ja	ausführliche Informationen siehe 2.

Ausführliche Informationen

1. Prognostizierte Auslastung in Wohn-, Misch- und Kernzonen

1.1 Ausgangslage zur Revision der Nutzungsplanung

Die Auslastung des **rechtskräftigen** Zonenplanes mit den Dichtevorgaben gemäss kantonalem Richtplan und dem kantonal prognostiziertem Wachstum für den geplanten Horizont der Nutzungsplanung liegt bei ...

$$\frac{\text{erwartete Einwohner + Beschäftigte } 1'545}{\text{Kapazität des rechtskr. Zonenplanes mit kant. Dichtevorgaben } 1'677} = 92\%$$

Erläuterung zum Ergebnis

Wenn Auslastung KLEINER 100%:

Es bestehen weitere Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen. Einzonungen gemäss kantonalem Richtplan S 1.2 / 3.3 (Siedlungsgebietserweiterungen) können grundsätzlich nicht thematisiert werden.

Wenn Auslastung GRÖßER 100%:

Es besteht kein ausreichendes Fassungsvermögen für das prognostizierte Wachstum. Einzonungen gemäss kantonalem Richtplan S 1.2 / 3.3 (Siedlungsgebietserweiterungen) können thematisiert werden.

1.2 Fazit gemäss revidiertem Zonenplan

Die Auslastung des **revidierten** Zonenplanes mit den IST-Dichten und dem kantonal prognostiziertem Wachstum für den geplanten Horizont der Nutzungsplanung liegt bei...

$$\frac{\text{erwartete Einwohner + Beschäftigte } 1'545}{\text{theoretische Kapazität des revidierten Zonenplan } 1'554} = 99\%$$

Erläuterung zum Ergebnis

Wenn Auslastung mit Revision TIEFER als im rechtskräftigen Zustand:

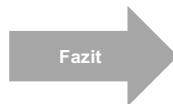
Mit der Revision wurden in der WMK neue Potenziale geschaffen, z.B. durch Erweiterung der WMK. Damit bietet der revidierte Zonenplan im Vergleich zum rechtskräftigen Zonenplan mehr Platz für Einwohner und Beschäftigte. Dies führt dazu, dass die WMK insgesamt "tiefer" als vorher ausgelastet ist.

Wenn Auslastung mit Revision HÖHER als im rechtskräftigen Zustand:

Die Revision reduziert die Potenziale der WMK für zusätzliche Einwohner und Beschäftigte durch Reduktion der WMK oder der Potenziale. Mit weniger Platz in der WMK, erhöht sich die Auslastung.

2. Einwohner- und Beschäftigtendichte in Wohn-, Misch- und Kernzonen

NEU	Vorgabe kantonaler Richtplan	
	EB/ha in WMK	(Masterblatt J12; gemäss kRP)
	53.5	
SOLL	Erreichte Dichte durch revidierten Zonenplan	
	EB/ha in WMK	(Masterblatt J18)
	57.3	



Erläuterung zum Ergebnis

NEU < SOLL

(Dichte mit revidierten Zonenplan ist kleiner als die kantonale Vorgabe)
→ Es sind weitere Massnahmen zur Verdichtung nötig.

NEU ≥ SOLL

(Dichte mit revidierten Zonenplan ist gleich oder höher als die kantonale Vorgabe)
→ Es sind keine weiteren Massnahmen zur Verdichtung nötig.