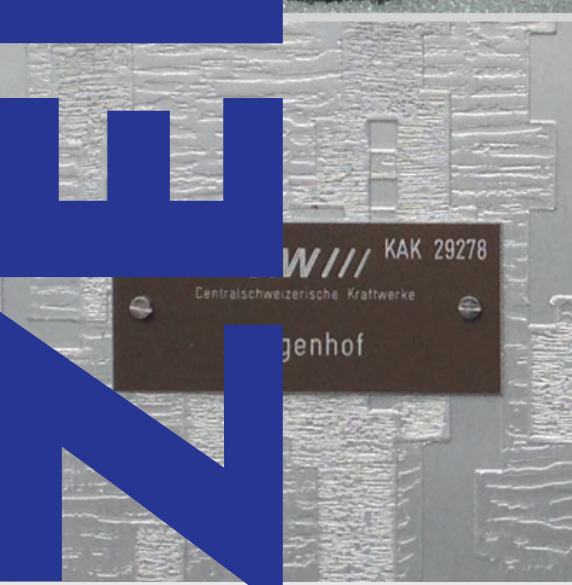


PLAN

LUZERN



Wegleitung

Kommunaler Erschliessungsrichtplan

Herausgeber und Verantwortung:

KANTON LUZERN
Raum und Wirtschaft (rawi)

Murbacherstrasse 21

6002 Luzern

Telefon 041 - 228 51 83

Telefax 041 - 228 64 93

rawi@lu.ch / www.rawi.lu.ch

Download:

<http://www.rawi.lu.ch> > Downloads > Raumentwicklung

Bearbeitung:

Bruno Zosso, Fachleiter Kantonalplanung und Raumstrategien, rawi

Thomas Buchmann, stv. Departementssekretär, Bau-, Umwelt- und

Wirtschaftsdepartement

Walter Wanner, Wanner&Partner AG, Sursee

Ausgabe:

April 2014

Vorwort

Die heutige Wegleitung zur Erarbeitung von kommunalen Erschliessungsrichtplänen stammt aus dem Jahr 2003. Viele Gemeinden haben seither ihre Erschliessungsrichtplanung gestützt auf diese Wegleitung erarbeitet. Parallel dazu nahmen die Möglichkeiten zur digitalen Bearbeitung der Erschliessungsrichtpläne und der Normierungsbedarf zur Sicherstellung einer möglichst einheitlichen Darstellung zu. Im Weiteren haben sich mit der im Jahr 2013 gutgeheissenen Teilrevision des Raumplanungsgesetzes und der am 1. Januar 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes auch die rechtlichen Regelungen, die sich mit der Erschliessung der Bauzonen befassen, geändert.

Mit dem Erschliessungsrichtplan sollen behördenverbindlich alle zur Erschliessung der Bauzonen erforderlichen Erschliessungsmassnahmen, welche die Gemeinden oder die dafür bezeichneten Erschliessungsträger zu erbringen haben, erfasst und dargestellt werden. Mit dem Erschliessungsrichtplan zeigt die Gemeinde die Grenze zwischen öffentlicher und privater Erschliessung auf und legt den Zeitpunkt der Realisierung der einzelnen Erschliessungsmassnahmen fest.

Der Erschliessungsrichtplan ist auf das Siedlungsleitbild, im Besonderen aber auf die Nutzungsplanung abzustimmen. Das erlaubt es der Bevölkerung, auch die finanziellen Auswirkungen von Beschlüssen zur Bau- und Zonenordnung zu erkennen.

Die vorliegende Wegleitung Kommunaler Erschliessungsrichtplan nimmt die erwähnten Veränderungen auf und kann in dieser aktualisierten Form als Handbuch zur Erarbeitung der kommunalen Erschliessungsrichtpläne verwendet werden. Sie soll den Gemeinden und Planenden die Richtplanarbeit erleichtern und die effiziente Abwicklung der Ortsplanungen unterstützen.



Regierungsrat Robert Küng

Vorsteher des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	6
2. Rechtsgrundlagen	7
3. Erarbeiten des Erschliessungsrichtplans	8
3.1 Grundlagen	8
3.2 Vorgehen im Einzelnen	8
4. Darstellungsmuster	10
4.1 Inhalte und Vorgehen	10
4.2 Plan Übersicht über den Stand der Erschliessung	11
4.3 Massnahmentabellen und -blätter	13
4.4 Kostenübersicht / Zeitplan	16
5. Verfahren und Wirkungen	17
5.1 Rechtsgrundlagen	17
5.2 Information und Mitwirkung der Bevölkerung	17
5.3 Wirkungen des Erschliessungsrichtplans	17
5.4 Überprüfen des Erschliessungsrichtplans bei geänderten Verhältnissen	18
6. Zusammenhang mit anderen Planungsinstrumenten	19
7. Weitere Aspekte	20
7.1 Einbezug von Erneuerung und Ersatz bestehender Anlagen	20
7.2 Erschliessung grosser Arbeitszonen	20
7.3 Erschliessung der Bauzonen mit dem öffentlichen Verkehr	20

Abkürzungsverzeichnis:

Gde	Gemeinde
PBG	Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989
PBV	Planungs- und Bauverordnung vom 29. Oktober 2013
RPG	Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000

1. Einleitung

Mit der am 1. Januar 2002 in Kraft getretenen Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden die Bestimmungen zum Erschliessungsrecht neu gefasst. Die Pflicht für die Gemeinden, einen Richtplan zur Erschliessung der Bauzonen zu erarbeiten, war zwar bereits in der bis zum 31. Dezember 2001 gültigen Fassung des Planungs- und Baugesetzes enthalten. Mit der Revision wurden aber die Inhalte des kommunalen Erschliessungsrichtplans klarer bestimmt und insbesondere den bundesrechtlichen Anforderungen angepasst. Mit der jüngsten Revision des Planungs- und Baugesetzes, die am 1. Januar 2014 in Kraft getreten ist, wurden die Gesetzesbestimmungen in Einzelheiten an die Erkenntnisse aus der Praxis angepasst. Der massgebende § 10a PBG lautet wie folgt:

Der kommunale Erschliessungsrichtplan zeigt auf, welche Gemeinde- und Privatstrassen, Fuss- und die Radwege, Anschlussgeleise sowie Energie-, die Frischwasser- und Abwasseranlagen zur Erschliessung der Bauzonen noch erforderlich sind. Er bezeichnet die Erschliessungsanlagen, welche die Gemeinde oder die besonders bezeichneten Erschliessungsträger zu erstellen, auszubauen, zu ersetzen oder für den öffentlichen Gebrauch zu bestimmen haben und nennt insbesondere den Zeitraum, während dessen die dazu erforderlichen Massnahmen zu treffen sind sowie die dafür mutmasslich anfallenden Kosten.

Ziel des Erschliessungsrichtplans ist eine behördenverbindliche Festlegung aller zur Erschliessung der Bauzonen erforderlichen Erschliessungsmassnahmen, soweit für die Gemeinde oder für die von ihr besonders bezeichneten Erschliessungsträger eine Erschliessungspflicht besteht. Mit dem Erschliessungsrichtplan gibt die Gemeinde somit auch eine Abgrenzung zwischen öffentlicher und privater Erschliessung vor.

Der Erschliessungsrichtplan ist auf die jeweils geltende Nutzungsplanung abzustimmen. Für die im Erschliessungsrichtplan enthaltenen Massnahmen sind Prioritäten und Realisierungsfristen festzulegen und eine grobe Kostenschätzung anzugeben. Das Instrument des Erschliessungsrichtplans dient demnach auch dazu, die finanziellen Folgen der Zonenplanung hinsichtlich der Erschliessung aufzuzeigen. Namentlich bei Zonenplanänderungen ergibt sich aus dem Erschliessungsrichtplan für die Gemeinden die Verpflichtung, sich gleichzeitig auch Klarheit über die damit verbundenen Kosten für die zusätzlichen Erschliessungsmassnahmen zu geben und diesen Aspekt beim Entscheid über Planänderungen in besonderer Weise in die Beurteilung einzubeziehen.

Dem Erschliessungsrichtplan gemäss § 10a PBG kommt auch die Funktion des in Artikel 19 des Raumplanungsgesetzes (RPG) geforderten Erschliessungsprogramms zu. Damit soll den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern einerseits Aufschluss über den Zeitpunkt der Erschliessung ihres Baulandes gegeben werden; andererseits erhalten sie einen Anspruch auf Privaterschliessung oder Kostenbevorschussung, falls das Gemeinwesen seiner Erstellungspflicht gemäss Erschliessungsprogramm nicht nachkommt (§ 117b PBG).

2. Rechtsgrundlagen

§ 9 PBG *Kommunale Richtpläne*

Das Planungs- und Baugesetz ermächtigt die Gemeinde, kommunale Richtpläne zu erlassen. Im Fall des Erschliessungsrichtplans besteht eine *Pflicht zum Erlass* (§ 9 Abs. 1 PBG).

§ 10a PBG *Kommunaler Erschliessungsrichtplan*

Die bisher in verschiedenen Gesetzen geregelte kommunale Erschliessungsrichtplanung wird seit dem 1. Januar 2002 neu allein im Planungs- und Baugesetz behandelt. Die folgende Tabelle zeigt den sachlichen und inhaltlichen Umfang der Regelung:

§ 10a Abs. 1 PBG	Art der Anlage	- Gemeindestrassen
		- Privatstrassen
		- Fusswege
		- Radwege
		- Anschlussgleise
		- Energieanlagen (Elektrizität/Gas/Fernwärme)
		- Frischwasseranlagen
	- Abwasseranlagen	
	Erfasste Anlagen	- Zur Erschliessung der Bauzonen noch erforderliche Anlagen
§ 10a Abs. 2 PBG	Trägerschaft der Anlage	- Gemeinde
		- Besonders bezeichnete Erschliessungsträger (z.B. Wasserversorgungsgenossenschaft, Elektrizitätswerk)
	Art der Massnahme (sofern sie zur Erschliessung der Bauzonen erforderlich ist)	- Neubau
		- Ausbau
		- Ersatz
	Zwingende Angaben	- Öffentlicherklärung
- Priorität der Massnahme / Zeitraum der Realisierung		
		- Kostenschätzung

Tabelle 1: Sachlicher und inhaltlicher Umfang von § 10a PBG

§ 20 PBV *Kommunaler Erschliessungsrichtplan*

In Konkretisierung zu § 10a PBG hält § 20 der Planungs- und Bauverordnung (PBV) fest, dass der kommunale Erschliessungsrichtplan in Übereinstimmung mit den Festlegungen im Zonenplan die durch die Gemeinde oder die besonders bezeichneten Erschliessungsträger zu erbringenden Erschliessungsleistungen nennt. Wird bei geänderten Verhältnissen der Zonenplan angepasst, ist der kommunale Erschliessungsrichtplan mit der neuen massgebenden Zonenplanung wieder in Übereinstimmung zu bringen (Abs. 1). Im kommunalen Erschliessungsrichtplan ist anzugeben, welche Erschliessungsleistungen die Gemeinde oder die besonders bezeichneten Erschliessungsträger innert 5 Jahren oder längerfristig erbringen (Abs. 2). Die mutmasslichen Kosten für die durch die Gemeinde oder die besonders bezeichneten Erschliessungsträger zu erbringenden Erschliessungsleistungen sind gestützt auf Erfahrungswerte und Kostenschätzungen in Pauschalen anzugeben (Abs. 3).

3. Erarbeiten des Erschliessungsrichtplans

3.1 Grundlagen

Für die Erarbeitung eines Erschliessungsrichtplans bedarf es einer Übersicht über die bestehenden Erschliessungsanlagen im gesamten Baugebiet sowie einer Erhebung zum Zustand und zu den Kapazitätsreserven der Anlagen. Bei den Gemeinden oder den anderen Erschliessungsträgern liegen entsprechende Grundlagenplanungen vor. Es sind dies im Wesentlichen:

- Verkehrsrichtplan (namentlich Gemeinde- und Privatstrassen)
- Plan über das Fuss- und Radwegnetz
- Genereller Entwässerungsplan (GEP)
- Wasserversorgungsplanung (WVP), Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)
- Pläne der Energieversorgung (Elektrizität, Gas)

Aufgrund dieser Bestandesaufnahme (Ist-Zustand) kann in einer *Übersicht über den Stand der Erschliessung* – die Gemeinden sind gemäss Art. 31 RPV verpflichtet, eine entsprechende Übersicht zu erstellen und regelmässig nachzuführen – festgestellt werden, welche Teile der Bauzonen durch die Gemeinde oder die besonders bezeichneten Erschliessungsträger noch nicht oder nur ungenügend erschlossen sind. Diese Gebiete sind nun in den Erschliessungsrichtplan aufzunehmen. Dabei ist gebietsweise aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen, in welchem Zeitraum und mit welchen ungefähren Kosten die Bauzone ausreichend erschlossen werden soll (vgl. dazu Darstellung Seite 19).

Da die Elektrizitäts-, die sonstige Energie- und zum Teil auch die Wasserversorgung nicht durch die Gemeinden, sondern durch andere Erschliessungsträger erbracht werden, ist es wichtig, dass die Gemeinden die betroffenen Versorgungsunternehmen möglichst früh in die Planung mit einbeziehen. Wo kommunale Energiekonzepte für bestimmte Gebiete die Erschliessung mit besonderen, leitungsgebundenen Energieerzeugungs- und Versorgungsanlagen wie Fernwärme, Gas usw. vorsehen, sind diese Konzepte im technischen Erschliessungsstand gesondert festzuhalten.

Stellt das kantonale Recht bei bestimmten Zonen oder Nutzungen (z.B. publikumsintensive Einrichtungen) an die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr besondere Anforderungen, ist der Erschliessungsstand in diesen Fällen auch bezogen auf den öffentlichen Verkehr darzustellen.

3.2 Vorgehen im Einzelnen

Schritt 1: Erschliessungsgebiete abgrenzen

Werden die Bauzonen mit den bereits ausreichend erschlossenen Gebieten überlagert, so zeigen sich jene Teile der Bauzonen, für die es noch weiterer Erschliessungsmassnahmen bedarf. Die Gebiete sind dabei nach folgenden Kriterien abzugrenzen:

- Siedlungszusammenhang
- Einzugsbereich der Erschliessungsanlagen (insbesondere Strassen)

Schritt 2: Erschliessungsmassnahmen festlegen

Für jedes Gebiet sind die noch erforderlichen Erschliessungsmassnahmen zu bestimmen.

Es ist dabei einerseits nach der Art der Anlage und andererseits nach der Art der Massnahme zu unterscheiden (vgl. dazu Tabelle 1 Seite 7). Wo noch keine Erschliessungskonzepte bestehen, sind die Massnahmen soweit zu bestimmen, dass eine grobe Kostenschätzung vorgenommen werden kann.

Schritt 3: Erschliessungskosten schätzen

Wichtiger Bestandteil des Erschliessungsrichtplans ist die grobe Schätzung der Erschliessungskosten. Wo keine konkreten Erschliessungsprojekte vorliegen, können Erfahrungswerte oder Kostenschätzungen in Pauschalen angegeben werden (§ 20 Abs. 3 PBV). Zu erheben sind einerseits die *Bruttokosten* und andererseits *die der Gemeinde verbleibenden Nettokosten* nach Abzug der Leistungen der privaten Grundeigentümer oder Dritter. Die beiden Werte sind für die kommunale Finanzplanung deshalb von Bedeutung, weil zwischen der Erstellung und Bruttofinanzierung einer Anlage durch die Gemeinde und der Bezahlung der Beiträge durch interessierte Dritte eine längere Zeitspanne liegen kann.

Für die grobe Ermittlung der Kosten gibt es zwei gebräuchliche Methoden:

- Die *Elemente-Methode*: Die Kosten werden für jedes Erschliessungselement (Strasse, Leitungen u.a.) einzeln aufgrund der voraussichtlichen Dimensionen (Fläche, Länge, Querschnitt) und des entsprechenden Einheitspreises errechnet. Dazu muss die Erschliessung in groben Zügen bekannt sein. Die Genauigkeit liegt bei +/- 25%.
- Die *Quartiertyp-Methode*: Ähnlich konzipierte Überbauungen verursachen vergleichbare Erschliessungskosten. Erfahrungswerte aus realisierten Erschliessungen für einen vergleichbaren Quartiertyp erlauben eine grobe Schätzung (+/- 35%), ohne dass die Erschliessungsmassnahmen näher bekannt sein müssen. Die Quartiertyp-Methode dürfte sich eher für Massnahmen mit einem längerfristigen Realisierungshorizont eignen.

Schritt 4: Prioritäten und Zeitpunkt der Erschliessung festlegen

Als weiterer wichtiger Schritt sind die erforderlichen Massnahmen mit Realisierungsfristen zu versehen. Gemäss § 20 Absatz 2 PBV ist dabei aufzuzeigen, welche Erschliessungsleistungen die Gemeinde oder die besonders bezeichneten Erschliessungsträger *innert 5 Jahren oder längerfristig* erbringen. Für die erste Etappe sind grundsätzlich jene Massnahmen vorzusehen, deren Realisierung mit einiger Wahrscheinlichkeit gesichert ist. Bei Massnahmen, die mit grösseren Ungewissheiten behaftet sind, wird angesichts der Dauer für Planung, rechtliche Sicherstellung, Finanzierung und Ausführung eher ein mittel- bis langfristiger Zeithorizont angemessen sein.

Schritt 5: Koordination mit der Finanzplanung

Die zeitliche Festlegung der Erschliessungsmassnahmen ist auf die Finanzplanung der Gemeinde und der besonders bezeichneten Erschliessungsträger abzustimmen. Der Vergleich mit der bestehenden Finanzplanung zeigt, ob die Massnahmen des Erschliessungsrichtplans in der vorgesehenen zeitlichen Abfolge finanziell verkraftbar sind. Ist dies nicht der Fall, so stehen der Gemeinde verschiedene Korrekturmöglichkeiten zur Verfügung:

- Die Massnahmen im Erschliessungsrichtplan werden anders etappiert.
- Der Standard der Erschliessung wird auf das Notwendige beschränkt.
- Im Finanzplan werden die Prioritäten anderer Aufgaben zurückgestuft.
- Die Gemeinde prüft Umzonungen oder Auszonungen einzelner Gebiete.

Schritt 6: Erlass des Erschliessungsrichtplans durch die zuständige kommunale Behörde

Als kommunaler Richtplan gemäss § 9 PBG wird der Erschliessungsrichtplan von der Gemeinde festgesetzt. Mehr zum Verfahren siehe unten (Abschnitt 5, Seite 17f.).

4. Darstellungsmuster

4.1 Inhalte und Vorgehen

Im Erschliessungsrichtplan sind somit die folgenden Inhalte aufzuzeigen:

- Die durch die Gemeinde oder die besonders bezeichneten Erschliessungsträger zu leistenden, für die Erschliessung der Bauzonen erforderlichen Erschliessungsmassnahmen;
- die Prioritäten der einzelnen Massnahmen;
- die mutmasslichen Erschliessungskosten.

Der Erschliessungsrichtplan soll diese Angaben in einfacher und übersichtlicher Art darstellen. Wie bereits gesagt, bestehen auf kommunaler Ebene eine Vielzahl von Grundlagen und Plänen, die jeweils Teilbereiche der Erschliessungsplanung umfassen und stellenweise eine hohe Bearbeitungstiefe aufweisen. Dem Erschliessungsrichtplan fällt die Aufgabe zu, die zum Teil bereits bekannten Erschliessungsmassnahmen zusammenzuziehen und in einer Gesamtübersicht darzustellen.

Für die planliche Bearbeitung und Darstellung des Erschliessungsrichtplans ist auf die *Richtlinie zur Erstellung digitaler kommunaler Erschliessungsrichtpläne* des Raumdatenpools Kanton Luzern abzustellen. Sie zeigt die GIS-Bearbeitung des kommunalen Erschliessungsrichtplans auf und enthält unter anderem eine Legende für die Darstellung aller wesentlichen Elemente des Erschliessungsrichtplans.

Es sind zwei Arten von Plänen vorgesehen:

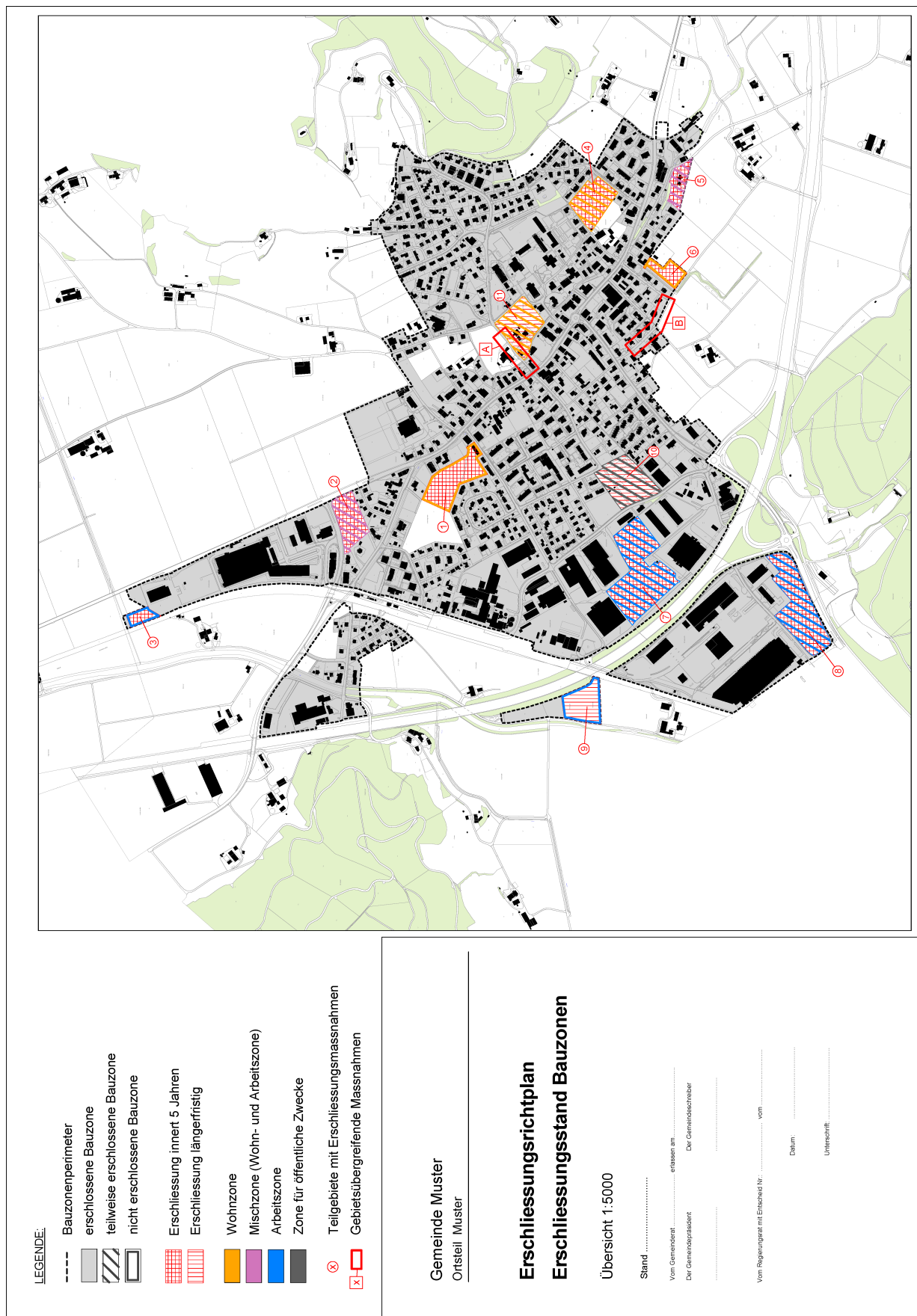
- ein Übersichtsplan
- Teilgebietspläne für diejenigen Gebiete der Bauzone, in denen noch Erschliessungsmassnahmen nötig sind.

Der Übersichtsplan zeigt den Stand der Erschliessung als Ausgangslage sowie die Festlegung des Zeitraums, in dem die noch fehlenden Erschliessungen realisiert werden sollen (innert 5 Jahren oder längerfristig).

In den Teilgebietsplänen werden die Erschliessungskonzepte für die noch unerschlossenen oder nur teilweise erschlossenen Bauzonen dargestellt. Die bestehenden Erschliessungsanlagen sind soweit als möglich aus den vorhandenen digitalen Kataster- und Werkplänen zu übernehmen.

Gebietsübergreifende Erschliessungsmassnahmen werden im Übersichtsplan lokalisiert und im Bericht in zweckmässiger Form beschrieben und soweit nötig auch planlich dargestellt.

4.2 Plan Übersicht über den Stand der Erschliessung



4.3 Massnahmentabellen und -blätter

Tabelle der gebietsübergreifenden Massnahmen

Wichtige Infrastrukturmassnahmen für die weitere Gemeindeentwicklung, die sich nicht einem bestimmten Erschliessungsgebiet allein zuweisen lassen, werden am besten in einer Übersichtstabelle zusammengestellt. Es kann sich dabei um Neuanlagen oder um den Ausbau bestehender Anlagen handeln. Vom Bundesrecht nicht vorgeschrieben ist die Aufnahme von betrieblichen Massnahmen und Unterhaltsmassnahmen (Erneuerung und Ersatz bestehender Anlagen) in den Erschliessungsrichtplan (vgl. dazu Abschnitt 7.1, Seite 20).

Beispiel:

Erschliessungsrichtplan Gemeinde XX					
Tabelle Gebietsübergreifende Massnahmen					<i>Bearb.-Datum</i>
Massnahmen mit Fristen und Kosten (Plandarstellung im Übersichtsplan)	Betroffene Teilgebiete	Realisierungs- frist	Brutto Gemeinde	Andere Interessierte	Netto Gemeinde
<i>Strassen</i> Ausbau Knoten Hauptstrasse	3, 5	längerfristig	1'500'000	1'000'000	500'000
<i>Wasserversorgung</i> Neues Reservoir	3, 4, 5	innert 5 Jahren	.....	.....	.....
<i>Abwasserentsorgung</i> Neuer Hauptkanal	.....	längerfristig	.....	.....	.....
Ausbau ARA	.....	längerfristig	.....	.....	.....
<i>Weitere (z.B. ÖV-Erschliessung)</i>	.....	....	.....	.....	.....
Total Kosten Grunderschliessung			.....	.....	.....

Massnahmenblätter für die einzelnen Teilgebiete

Für jedes noch unerschlossene oder nur teilerschlossene Gebiet der Bauzonen ist ein Massnahmenblatt zu erstellen. Darin sind als wichtigste Inhalte die Erschliessungsmassnahmen im Einzelnen aufzulisten und die dafür geschätzten Kosten sowie die Realisierungsfristen anzugeben. Das Massnahmenblatt ist mit einem Detailplan in geeignetem Massstab zu ergänzen, auf dem das Teilgebiet und dessen nähere Umgebung mit den bestehenden und den zur Gebietserschliessung erforderlichen Massnahmen ersichtlich sind. Zweckdienlich sind weiter auch Angaben zur Koordination mit anderen Erschliessungsmassnahmen/-voraussetzungen und Instrumenten (z.B. Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht, Landumlegung, Lärmschutz, Gefahrenzone, Altlasten) sowie Hinweise auf vorhandene Grundlagen. Ein Beispiel für ein Massnahmenblatt findet sich auf der folgenden Seite.

Erschliessungsrichtplan Gemeinde XX

Massnahmenblatt für Teilgebiet

Bearb.-Datum

Gebietsname **XY**

Gebiets-Nr. **X**

Zone **Wohnzone AB**

Bauziffer **0.25**

Fläche **1.7 ha**

Priorität **1**

Gebietsausschnitt (1 : 2'000, evtl. kleiner)



*Planbeispiel und Legende
siehe nächste Seite*

Massnahmen mit Fristen und Kosten	Realisierungs- frist	Brutto Gemeinde	Andere Werkträger	Grund- eigentümer	Netto Gemeinde
Strassen/Wege 1) Strasse A 2) Fussweg B	innert 5 Jahren längerfristig	500'000	200'000	100'000	200'000
Wasserversorgung 1) Leitung C 2) Leitung D	innert 5 Jahren innert 5 Jahren	...............	...............	...............	...............
Abwasserentsorgung 1) Schmutzwasserkanal E 2) Meteorwasserleitung F	innert 5 Jahren längerfristig	...............	...............	...............	...............
Energieversorgung 1) ...	.....	..... .....	..... .....	..... .....	..... .....
Massnahmen zum Ausbau bestehender Anlagen im Zusammenhang mit dieser Gebietserschliessung					
Total Erschliessungskosten		.....	.....	.....	.....

Koordination mit anderen Massnahmen und Instrumenten, insbesondere auch Massnahmen zur Erstellung der planungsrechtlichen Baureife (Landumlegung, Sondernutzungsplanpflicht, Planungszone, Lärmschutz, Gefahrenzone, Altlastensanierung, archäologische Fundstellen usw.)

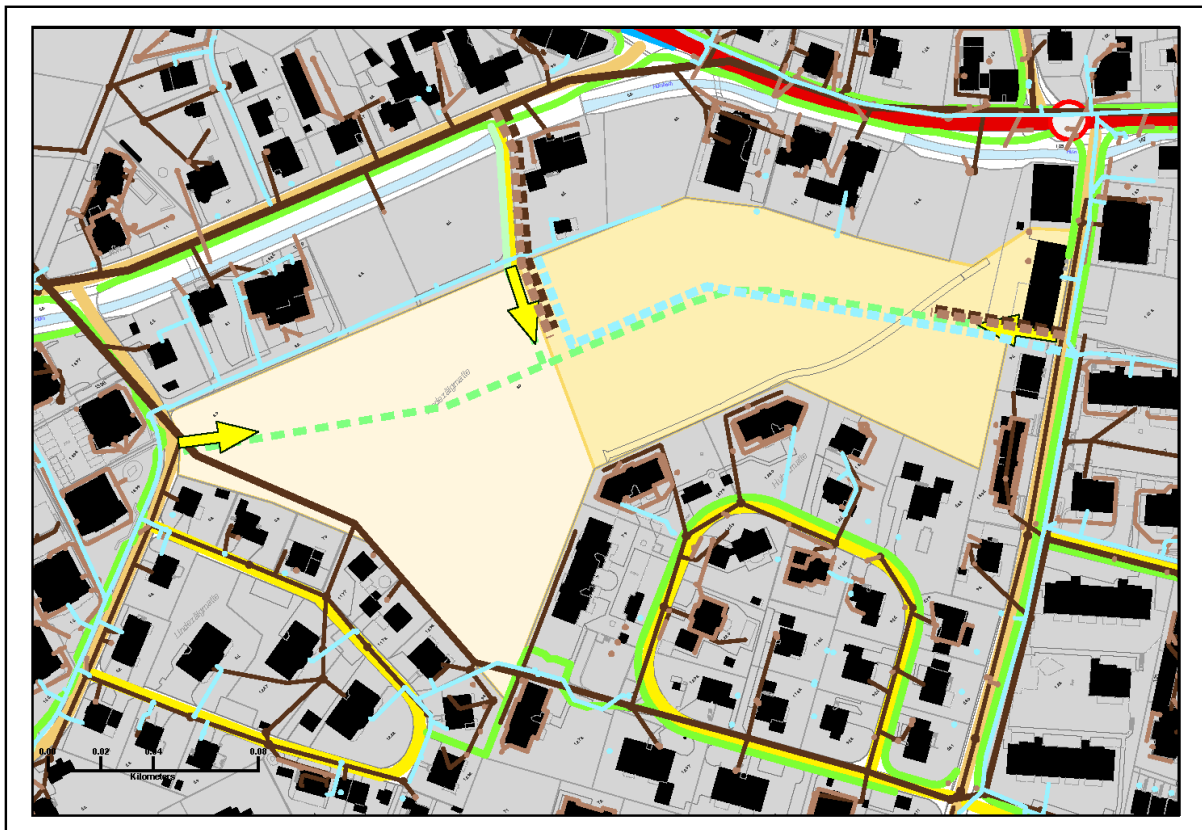
.....

Weitere Beteiligte

.....

Grundlagen

.....



Gemeinde Muster

Ortsteil Muster

Erschliessungsrichtplan

Teilgebiet X



Plan für

Öffentliche Auflage vom bis

Vom Gemeinderat beschlossen am

Vom Regierungsrat mit

Entscheid Nr. am

LEGENDE:

bestehend	geplant	
		Hauptverkehrsstrasse HVS
		Verbindungsstrasse VS
		Hauptsammelstrasse HSS
		Quartiersammelstrasse QSS
		Quartierserschliessungsstrasse QES
		Erschliessungsrichtung
		Fussweg / Trottoir
		Fussweg im Strassenbereich
		Fuss- und Radweg
		Radweg
		Wasserleitung
		Schmutz-/Mischabwasserleitung
		Reinabwasserleitung
		zu erschliessende Bauzone
		Bauzonen erschlossen
		Reservezone (Übriges Gebiet B)

Erweiterung Legende nach Bedarf gemäss Richtlinie RDP

4.4 Kostenübersicht / Zeitplan

Mit dem Erschliessungsrichtplan sollen die Gemeinde und die interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer unter anderem einen Überblick über die seitens der Gemeinde zu erbringenden Leistungen zur Erschliessung der Bauzonen und die daraus entstehenden Kosten gewinnen. Dazu braucht es zusätzlich zu den Massnahmenblättern für die einzelnen Teilgebiete einen Zusammenzug der Kosten. Neben einer Übersicht über die zeitliche Abfolge der anfallenden Kosten nach Teilgebieten (unten Tabelle 2) kann es auch zweckdienlich sein, eine Kostenübersicht aufgeteilt nach den einzelnen Erschliessungsanlagen (Strassen, Wasser, Abwasser, Strom usw.) zu erstellen (unten Tabelle 3).

Bearb.-Datum:					
Gebiet		Kosten Gemeinde			
Nr.	Name	Realisierung innert 5 Jahren		Realisierung längerfristig	
		Brutto	Netto	Brutto	Netto
1	Büel	350'000	200'000		
2	Ächerlig	400'000	100'000	100'000	40'000
3	Hubel			280'000	80'000
4	Sonnrain			400'000	200'000
5	Feld			750'000	350'000
Gebietsübergr. Massn.				500'000	500'000
Total		750'000	300'000	2'030'000	1'170'000
Total (15-Jahresperiode)				2'780'000	1'470'000

Tabelle 2: Kostenübersicht nach Fristen und Teilgebieten

Bearb.-Datum:						
Element	Kosten Gemeinde					
	Realisierung innert 5 Jahren		Realisierung längerfristig		Total (15-Jahresperiode)	
	Brutto	Netto	Brutto	Netto	Brutto	Netto
Strassen/Wege	400'000	200'000	700'000	450'000	1'100'000	650'000
Wasserversorgung	50'000	0	200'000	0	250'000	0
Abwasserentsorgung	250'000	100'000	550'000	220'000	800'000	320'000
Stromversorgung	50'000	0	80'000	0	130'000	0
Weitere Elemente					0	0
Gebietsübergr. Massn.			500'000	500'000	500'000	500'000
Total	750'000	300'000	2'030'000	1'170'000	2'780'000	1'470'000

Tabelle 3: Kostenübersicht nach Fristen und Art der Erschliessungsanlagen

Bei *einfachen Verhältnissen* in - vorab kleineren - Gemeinden, in denen die Bauzonen bereits weitgehend erschlossen sind, kann der Erschliessungsrichtplan knapper gehalten werden.

5. Verfahren und Wirkungen

5.1 Rechtsgrundlagen

Der Erschliessungsrichtplan ist planungsrechtlich ein kommunaler Richtplan. Im Planungs- und Baugesetz ist das Verfahren dafür in den §§ 9, 12 und 13 festgelegt. Es umfasst im Wesentlichen die folgenden Schritte:

<i>Phase</i>	<i>Wer</i>	<i>macht was</i>
Vorprüfung	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement	Vorprüfungsbericht zuhanden des Gemeinderates
Öffentliche Auflage	Gemeinde	Öffentliche Bekanntmachung (Auflagefrist 30 Tage), Orientierung der Bevölkerung; Recht für jedermann, Eingaben zu machen
Erlass	Gemeinde (Gemeinderat oder anderes speziell bezeichnetes Gemeindeorgan)	Erschliessungsrichtplan beschliessen
Genehmigung	Regierungsrat	Genehmigung, soweit Interessen des Kantons oder von Nachbargemeinden berührt werden

Tabelle 4: Richtplanverfahren

5.2 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Nach § 6 PBG hat die Gemeinde die Bevölkerung und die von der Planung Betroffenen frühzeitig über die Ziele und den Ablauf ihrer Planung nach diesem Gesetz zu informieren. Sie hat weiter dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung und die von der Planung Betroffenen in geeigneter Weise mitwirken können. Beim Erschliessungsrichtplan, der erhebliche finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinde wie auf einzelne Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben kann, empfiehlt sich eine frühzeitige und gründliche Information in besonderer Weise.

5.3 Wirkungen des Erschliessungsrichtplans

Richtpläne sind für die Behörden verbindlich. Das heisst, die betroffenen Behörden (von Gemeinden und Kanton) sind in der Erfüllung ihrer Aufgaben an die Vorgaben eines Richtplans gebunden; so insbesondere beim Erlass grundeigentümergebundener Pläne (Bebauungs-, Gestaltungs- und Strassenpläne usw.) und bei Bau- und Projektbewilligungen. Die Richtpläne beschränken das Grundeigentum nicht, weshalb kein Rechtsmittel gegen den Erlass und die Genehmigung von Richtplänen gegeben ist.

Gestützt auf den Erschliessungsrichtplan ergibt sich für die interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ein *Anspruch*, bei nicht rechtzeitiger Realisierung der Erschliessungsmassnahmen gemäss den Angaben im Erschliessungsrichtplan die Erschliessung entweder selber vorzunehmen oder diese durch eine Bevorschussung der anfallenden Kosten zu erwirken (§ 117b PBG, §§ 21 und 22 PBV). Insoweit übernimmt der Erschliessungsrichtplan die Aufgabe des bundesrechtlich geforderten Erschliessungsprogramms (vgl. Art. 19 Abs. 2 und 3 RPG).

Neben diesen unmittelbaren Wirkungen ist der Erschliessungsrichtplan für folgende weiteren Aspekte von Bedeutung:

- Er schafft eine *Übersicht* über die zur Erschliessung der Bauzonen notwendigen Massnahmen, soweit für die Gemeinde oder die besonders bezeichneten Erschliessungsträger eine Erschliessungspflicht besteht.
- Er gibt eine *Übersicht über die Kosten* der Erschliessung. Er ist damit eine wichtige Grundlage für die Finanzplanung und schafft für Bauinteressierte insofern Transparenz, als diese sich ein Bild über allfällige, von ihnen zu übernehmende Erschliessungskosten machen können.
- Er schafft namentlich bei Neueinzonungen Klarheit über die damit verbundenen Kosten für zusätzliche Erschliessungsmassnahmen. Die Stimmberechtigten können so die finanziellen Folgen ihrer Entscheide besser überblicken. Dem Erschliessungsrichtplan kommt somit bei Nutzungsplanungen oder Änderungen daran grosse Bedeutung zu.
- Er ist ein Informationsmittel, um der Bevölkerung den Zusammenhang zwischen baulicher Entwicklung und finanziellen Konsequenzen für die Gemeinde darzustellen.

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement verweist (im Verfahren zur Vorprüfung und Genehmigung von Zonenplänen) konsequent auf die Notwendigkeit der Sicherstellung der tatsächlichen und rechtlichen Erschliessung, wofür der Erschliessungsrichtplan die erforderliche Grundlage bildet.

5.4 Überprüfen des Erschliessungsrichtplans bei geänderten Verhältnissen

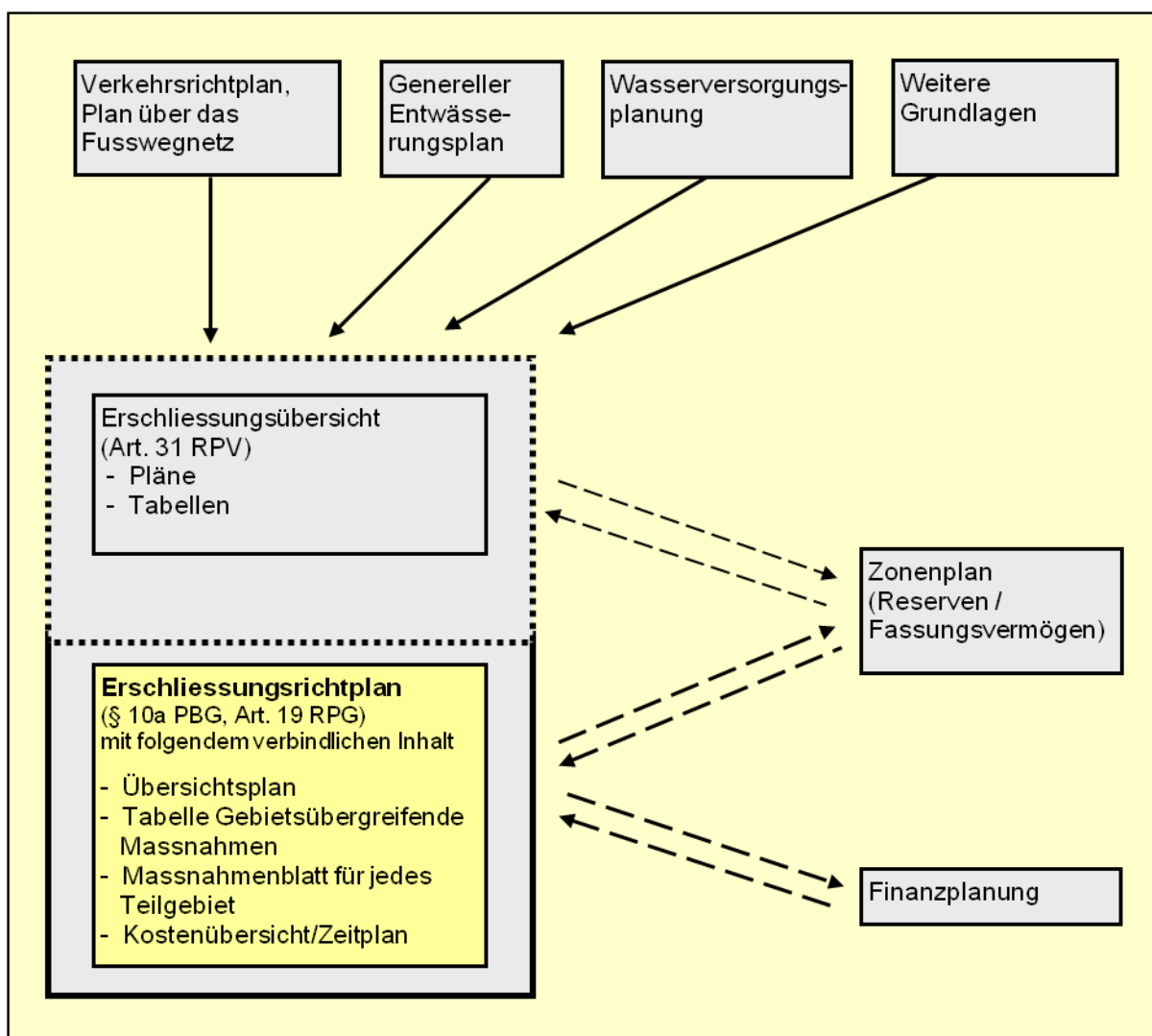
Der Erschliessungsrichtplan ist bei geänderten Verhältnissen anzupassen. So ist er insbesondere bei Zonenplanänderungen zu überprüfen und mit der neuen massgebenden Zonenplanung wieder in Übereinstimmung zu bringen (§ 20 Abs. 1 PBV). Grundsätzlich sollte der Erschliessungsrichtplan als dynamisches Führungsinstrument der Gemeinde gehandhabt werden, der fortwährend an die planerische und bauliche Weiterentwicklung der Erschliessungsanlagen angepasst wird.

6. Zusammenhang mit anderen Planungsinstrumenten

Der Erschliessungsrichtplan steht in engem Zusammenhang mit der kommunalen Bau- und Zonenordnung: Mit dem Erschliessungsrichtplan ist aufzuzeigen, wie die gesamten, im Zonenplan festgelegten Bauzonen innerhalb der Planungsperiode erschlossen werden. Damit gibt er Auskunft über die zeitliche Verfügbarkeit der Nutzungsreserven und dient als Hilfsmittel bei der Beurteilung des Bauzonenbedarfs.

Die notwendige Koordination des Erschliessungsrichtplans mit der kommunalen *Finanzplanung* ist bereits im dritten Abschnitt (Seite 9) dargelegt worden. Der Erschliessungsrichtplan kann eine wichtige Grundlage für die Erstellung der Finanzplanung und des Budgets der Gemeinde sein, d.h. er kann Daten liefern, die sonst anderweitig erhoben werden müssten.

Zusammen mit den als Grundlagen erforderlichen Planungsinstrumenten ergibt sich das folgende Beziehungsschema der verschiedenen kommunalen Planungen:



7. Weitere Aspekte

Über den zuvor geschilderten Mindestinhalt hinaus steht es den Gemeinden offen, den Erschliessungsrichtplan in verschiedener Hinsicht zu erweitern.

7.1 Einbezug von Erneuerung und Ersatz bestehender Anlagen

Für die Gemeinde ist der bauliche Unterhalt der bestehenden Anlagen - vor allem bei der Kanalisation - von zunehmender Bedeutung. Wenn die Gemeinde einen Überblick über die Kosten aller Erschliessungsmassnahmen erhalten will, sind daher die Sanierungskosten der bestehenden Anlagen eine wichtige Grösse. Diese können nicht zuletzt die verfügbaren Mittel für die Neuerschliessungen gemäss Erschliessungsrichtplan begrenzen. Bei der Aufnahme solcher zusätzlicher Erschliessungsaufwendungen in den Erschliessungsrichtplan ist allerdings klarzustellen, dass daran nicht die gleichen Rechtsfolgen (Art. 19 Abs. 3 RPG und § 117b PBG [Ersatzvornahme durch Private]) wie beim übrigen Inhalt knüpfen. Dasselbe gilt auch für die Aufnahme von Anlagen, die der Komfortverbesserung oder der Qualitätserhöhung der bestehenden Erschliessung dienen. Werden zusätzliche Elemente aufgenommen, so empfiehlt es sich, den Erschliessungsrichtplan in einen Pflichtteil und einen fakultativen Zusatzteil zu unterteilen.

Ein um die zusätzlichen Anlagen ergänzter Erschliessungsrichtplan hat den Vorteil, dass alle die Gemeinde betreffenden Kosten der Erschliessung in einem Instrument zusammengefasst sind. Der Erschliessungsrichtplan kann so als präzises Hilfsmittel für die kommunale Finanzplanung eingesetzt werden.

7.2 Erschliessung grosser Arbeitszonen

Der Erschliessungsbedarf für Arbeitszonen kann je nach Art der anzusiedelnden Betriebe sehr unterschiedlich sein. Je nach Branche ist mit einem hohen Verkehrsaufkommen, mit viel Güterverkehr, mit hohem Löschwasserbedarf, mit stark belasteten Abwässern oder mit erhöhten Anforderungen an die Energieversorgung zu rechnen. Eine detaillierte und fixierte Erschliessungsplanung ist daher vor allem bei grösseren Gebieten im Einzelfall oft wenig zweckmässig. Von Nutzen kann es hingegen sein, mit sogenannten „*Wenn-dann-Verknüpfungen*“ generelle Erschliessungsbedingungen für künftige Betriebe festzuhalten. Solche Aussagen können etwa die zulässige Verkehrserzeugung betreffen, Einschränkungen für stark Abwasser erzeugende Betriebe enthalten oder die Bedingung für eine vorgängig zu erstellende Anlage der Grunderschliessung umfassen.

7.3 Erschliessung der Bauzonen mit dem öffentlichen Verkehr

Die Erschliessung der Bauzonen mit dem öffentlichen Verkehr ist ein wichtiger Grundsatz der Erschliessungsplanung und der Raumplanung insgesamt. So verlangt das Raumplanungsgesetz ausdrücklich, dass Wohn- und Arbeitsgebiete schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (Art. 3 Abs. 3a RPG). Der Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung kommt insbesondere in den dichter besiedelten Räumen immer zentralere Bedeutung zu. Siedlung und Verkehr können nur mit leistungsfähigen Netzen des öffentlichen Verkehrs in ein besseres Verhältnis zueinander gebracht werden. Die zunehmende Mobilität auch in den ländlichen Räumen bedingt eine ausreichende Grundversorgung mit dem öffentlichen Verkehr im ganzen Kantonsgebiet. Daher können neue Bauzonen - auch in ländlichen Räumen - in der Regel nur noch ausgeschieden werden, wenn die erforderliche Erschliessung mit dem öffentlichen

Verkehr vorhanden ist bzw. geschaffen wird. Dies ist auch im Erschliessungsrichtplan (etwa durch entsprechende Inhalte in der Tabelle der gebietsübergreifenden Massnahmen) vorausschauend zu berücksichtigen.



Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartement
Raum und Wirtschaft
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern