



DIEP L D S A U

Projekt Nr. 1.026.3.009

25. Januar 2019

Konzept der räumlichen Entwicklung

Planungsbericht

Mitwirkungsanlass

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 | 9001 St.Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch

e r r

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41(0)71 227 62 62
Fax +41(0)71 227 62 63

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Konzept	5
	2.1 Konzeptgrundlagen	5
	2.2 Leitsätze	8
	2.3 Konzept	12
3	Umsetzung und Controlling	13

1 Einleitung

Die Rahmenbedingungen in der Raumplanung haben sich in den vergangenen Jahren stark gewandelt. Auf Bundesebene trat Mitte 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft. Hauptanliegen der Revision war, die Siedlungsentwicklung verstärkt nach innen zu lenken und damit eine Antwort auf die Landschaftszersiedelung zu finden. Von den Gemeinden und Kantonen sind griffigere Massnahmen in der Umsetzung gefordert. Der Kanton St.Gallen hat in der Folge die Überarbeitung des kantonalen Richtplans an die Hand genommen und die neuen raumplanerischen Anforderungen auf kantonomer Stufe umgesetzt. Im Herbst 2017 hat der Bundesrat den kantonalen Richtplan „Teil Siedlung“ genehmigt.

Parallel zur Überarbeitung des Richtplans hat der Kanton St.Gallen am 1. Oktober 2017 das neue Planungs- und Baugesetz in Kraft gesetzt. Die Messweisen und die Begrifflichkeiten wurden grundlegend überarbeitet und angepasst. Die kommunalen Baureglemente müssen innert 10 Jahren an die neue Gesetzesgrundlage angepasst werden. Auch das neue Gewässerschutzgesetz auf Bundesebene hat grössere Auswirkungen auf die kommunale Ortsplanung.

Die Arbeiten der Revision der Ortsplanung wurden 2013 – nach Abschluss der Konzeptphase – sistiert. Nun gilt es, die damaligen Überlegungen an den neuen resp. geänderten Grundlagen kritisch zu reflektieren und wo erforderlich zu aktualisieren.

Die Ortsplanungsinstrumente der Gemeinde Diepoldsau sind deutlich über 15 Jahre alt. Sie sind vollumfänglich zu revidieren (Richtplan, Zonenplan, Baureglement, Schutzverordnung). Die neuen Gesetzesgrundlagen bieten die Chance, die bauliche Entwicklung insbesondere im Innern gesamthaft strategisch zu betrachten und die Masse und Regeln gebietsweise abgestimmt auf die Entwicklungsziele massgeschneidert festzulegen.

Der kommunale Richtplan unterliegt zwar als behördenverbindliches Instrument nicht den gleichen rechtlichen Verfahrensschritten; wir erachten es jedoch als zweckmässig, alle Ortsplanungsinstrumente (Richtplan, Zonenplan, Baureglement und Schutzverordnung) zeitgleich zu erarbeiten und zu kommunizieren.

Der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen ist heute Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision. Die Siedlungsentwicklung nach innen ist zudem ein wichtiges Beurteilungskriterium für Bauzonenerweiterungen. Im Grundsatz gilt, dass Nutzungsreserven in den Bauzonen möglichst gut zu nutzen und zu mobilisieren sind, bevor Neueinzonungen vorgenommen werden. Die Innenentwicklung leistet damit den nötigen Beitrag zum Schutz und Erhalt wertvoller Kultur- und Landschaftsräume. Die Chance, welche die Innenentwicklung mit sich bringt (z.B. effizientere Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, Belebung der Ortszentren, Quartieraufwertungen etc.), gilt es im Sinne der künftigen Gemeindeentwicklung sinnvoll zu nutzen.

2 Konzept

Das vorliegende Konzept zeigt in genereller Form die gewünschte Richtung der zukünftigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 15 Jahren und darüber hinaus auf. Im Konzeptplan werden die Zielvorstellungen räumlich verortet und inhaltlich konkretisiert. Die grundsätzlichen Aspekte der Ortsplanung werden mit dem vorliegenden Konzept geklärt. Das Entwicklungskonzept dient damit als zentrale Grundlage für die Revision der Ortsplanungsinstrumente (Richtplan, Zonenplan, Baureglement und Schutzverordnung). Die Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen ist wesentlicher Bestandteil des Konzeptes der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Diepoldsau. Die Fokussierung auf die Siedlungsentwicklung nach innen hat dabei auch Auswirkungen auf die Aussagen zur äusseren Entwicklung.

Für das vorliegende Konzept ist das bestehende Konzept aus dem Jahre 2013 als Grundlage beigezogen worden; vom bestehenden Konzeptaufbau wurde im Grundsatz nicht abgewichen.

2.1 Konzeptgrundlagen

Bei der Erarbeitung des Konzepts wurden die Analyse der Ausgangslage, die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Gewerbeumfrage, die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen sowie die Erkenntnisse aus der Ortsbegehung berücksichtigt. Aus diesen Grundlagen wurden Handlungsfelder abgeleitet, in denen Handlungsbedarf im Rahmen der Ortsplanungsrevision besteht. Als Basis für das Konzept wurden Leitsätze definiert, die anschliessend mit dem Konzeptplan im Raum verortet wurden.

Für die Ortsplanungsrevision wurden folgende Handlungsfelder identifiziert:

Handlungsfeld 1: Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung der Gemeinde Diepoldsau ist im Durchschnitt der letzten 25 Jahren um ca. 2.14% pro Jahr gewachsen. Aus der Bevölkerungsumfrage geht hervor, dass rund die Hälfte aller Befragten kein weiteres Bevölkerungswachstum in der Gemeinde mehr wünschen. Für die Gemeinde stellt sich die Frage, welches Wachstum für den nächsten Planungshorizont angestrebt werden soll.

Handlungsfeld 2: Entwicklung von Gewerbe und Industrie

In der Gemeinde Diepoldsau sind aktuell rund 170 Gewerbe- und Industriebetriebe angesiedelt. Viele dieser Betriebe sind KMU's, nur wenige Unternehmen weisen Arbeitsplatzzahlen von mehr als 100 auf. Rund die Hälfte der ansässigen Betriebe planen gemäss der Gewerbeumfrage eine kurz- oder mittelfristige Erweiterung ihres Betriebes. Nicht alle dieser Betriebe verfügen über betriebseigene Landreserven. Für die Gemeinde stellt sich die Frage, ob und - falls ja - wo bestehende Gewerbe- und Industriezonen erweitert resp. neue eingezont werden sollen. Zudem liegen mehrere Gewerbe-Industriezonen innerhalb des Wohngebietes. Bei diesen ist über eine mittel- (bis lang-) fristige Auslagerung in die grossen Gewerbe-Industriezonen am Siedlungsrand nachzudenken und dafür gegebenenfalls die Voraussetzungen zu schaffen.

Handlungsfeld 3: Verkehrsentwicklung

Zwischen der Bevölkerungs- und der Verkehrsentwicklung besteht ein enger Zusammenhang, weshalb eine gezielte Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr wichtig ist. Im Bereich des Verkehrs besteht von Seiten der Bevölkerung ein grosses Anliegen in der Reduktion der Verkehrsbelastung auf der Durchfahrtsstrasse, der Verkehrsberuhigung in den Quartieren und der Aufwertung von Langsamverkehrsverbindungen. Diese drei Problemfelder wurden von der Gemeinde frühzeitig erkannt und es wurde nach Lösungen gesucht. Für die Aufwertung des Ortszentrums wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Die Umsetzung des Siegerprojekts erfolgt mit der Sanierung der Kantonsstrasse und der Realisierung des neuen Dorfplatzes. Auch auf regionaler Ebene wurde das Problem der stark belasteten Ortsdurchfahrt erkannt. Die Planung einer Umfahrungslösung als Verbindung der beiden Autobahnen auf Schweizer und Österreichischer Seite wurde gestartet. Für das Gemeindegebiet wurde ein Gesamtverkehrskonzept erlassen. Im Rahmen der Umsetzung dieses Konzepts werden in den nächsten Jahren in Diepoldsau 14 Tempo30-Zonen geschaffen, wodurch auch dem Anliegen nach verkehrsberuhigten Quartieren Rechnung getragen wird.

Handlungsfeld 4: Siedlungsentwicklung nach Innen

Aufgrund der ursprünglich sehr dispersen Siedlungsstruktur um die beiden Ortskerne Diepoldsau und Schmitter wurde in den letzten Jahrzehnten im Wesentlichen das Siedlungsgebiet im Inneren aufgefüllt. Allerdings entstanden auch mehrere Quartiere am Siedlungsrand. Aus der Bevölkerungsumfrage geht hervor, dass rund 70% aller Befragten die zukünftige, bauliche Entwicklung im Inneren – ohne eine Ausdehnung der Bauzonen – sehen. Dabei sollen gemäss der Mehrheit der Befragten Mehrfamilienhäuser bei der weiteren Entwicklung bevorzugt werden. Gleichzeitig kommt in den Ergebnissen der Bevölkerungsumfrage auch zum Ausdruck, dass mehr öffentliche Grün- und Freiflächen im Inneren des Siedlungsgebietes geschaffen werden sollen. Dies zeigt, wie wichtig bei der Innenentwicklung die Aspekte der Grün- und Aussenraumplanung sind.

Handlungsfeld 5: Schutz und Nutzung im Bereich der Kulturgüter

Die Gemeinde Diepoldsau verfügt aufgrund der historischen Entwicklung über zwei Ortskerne. Das eigentliche, funktionale Ortszentrum hat sich jedoch von diesen Ortskernen weg an die Tramstrasse / Hohenemserstrasse verlagert. Die historischen Ortskerne haben dementsprechend an Bedeutung für die Identifikation mit dem Ort verloren. In den Ortsbildschutzgebieten sind zudem in den letzten Jahren einige Gebäude bewilligt und realisiert worden, die keinen Bezug zum Ortsbild aufweisen. Es stellt sich die Frage nach dem tatsächlichen, kulturgeschichtlichen Wert der heutigen Ortsbildschutzgebiete und, ob sie nicht zugunsten einer Siedlungserneuerung aufgehoben werden sollten. Hier ist eine klare Haltung von Seiten der Gemeinde gefragt. Kommt die Gemeinde nach sorgfältiger Abwägung zum Schluss, dass die Siedlungserneuerung höher zu gewichten sei als der Erhalt der ursprünglichen dörflichen Struktur von lokaler Bedeutung, so erscheint es sinnvoll, prägende, historisch wertvolle Einzelobjekte zu schützen und auf ausgedehnte Ortsbildschutzgebiete zu verzichten. Ortsbildschutzgebiete sind über den Schutz bestehender Kulturgüter hinaus jedoch auch ein hilfreiches Instrument zur Einflussnahme auf die ortsbauliche und architektonische Gestaltung. Bei einer allfälligen, räumlichen Redimensionierung der Ortsbildschutzgebiete stellt sich

die Frage, wie diese Einflussnahme in gestaltungssensiblen Gebieten zukünftig weiterhin gewährleistet wird. In Gebieten, die aus dem Ortsbildschutz entlassen werden, ist eine Überprüfung der Zonierung notwendig (z.B. fehlende Ausnützungsziffer).

Handlungsfeld 6: Umgang mit dem Übrigen Gemeindegebiet

Früher wurden Gebiete, die erst langfristig überbaut werden sollten, im Zonenplan dem übrigen Gemeindegebiet (ueG) zugewiesen. Diese Gebiete galten als zukünftiges Bauerwartungsland. Es gelten rechtlich dieselben Bestimmungen wie in der Landwirtschaftszone, da es sich nicht um eine Bauzone handelt. Zonenpläne der heutigen Generation kennen keine ueG's mehr.

Heute werden solche Gebiete im Gemeinderichtplan als langfristige, bauliche Entwicklung bezeichnet und im Zonenplan vorerst der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der Zonenplan grenzt dadurch klar Bauzone und Nichtbauzone voneinander ab und weist den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auf. Dies erfordert eine klare Haltung des Gemeinderates zu den noch bestehenden ueG's. Diese sollen entweder in die Bauzone eingezont oder in der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

Handlungsfeld 7: Siedlungsränder

Aufgrund der Morphologie des Siedlungsgebietes von Diepoldsau ist es schwierig, klare Siedlungsränder zu finden. Damit Siedlungsränder als solche wahrgenommen werden und als langfristige Siedlungsbegrenzung dienen können, ist es wichtig, dass diese in der Landschaft erleb- und wahrnehmbar sind. Dies unterstützt auch die Bedeutung der siedlungsnahen Wege als wichtiges Naherholungsgebiet, was in der Bevölkerungsumfrage zum Ausdruck gebracht wurde. Im Rahmen der Ortsbegehung wurden verschiedene Siedlungsrandtypen in der Gemeinde Diepoldsau identifiziert. Beispiele sind Strassen entlang der Siedlungsränder, Bäche und Kanäle mit einer naturnahen Uferbepflanzung, natürlich gestaltete Obstgärten mit einem fließenden Übergang zwischen Siedlung und Landschaft und angehobene Gärten mit einer künstlich geschaffenen Böschung entlang der Bebauungsgrenze.

Handlungsfeld 8: Schutz und Nutzung im Bereich Natur

Der Neue Rhein mit dem Rheinvorland, dem Rheinkanal und dem Rheindamm sowie der Alte Rhein sind gemäss Bevölkerungsumfrage die wichtigsten Naherholungsgebiete der Bevölkerung. Genau in diesen Gebieten ist jedoch auch der Konflikt zwischen Naturschutzanliegen und der Erholungsnutzung sehr gross. Hinzu kommen die Interessen der Fischerei und des Hochwasserschutzes (beim neuen Rhein). In diesen ökologisch wertvollen Gebieten stellt sich die Frage, wie diese Nutzungskonflikte mittels Bestimmungen in der Schutzverordnung sinnvoll gelöst werden können.

2.2 Leitsätze

Aus den identifizierten Handlungsfeldern heraus werden in einem nächsten Schritt Leitsätze für die weitere Entwicklung der Gemeinde Diepoldsau definiert. Die Leitsätze sind den drei Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr zugeordnet. Die Leitsätze zum Verkehr wurden vom Gesamtverkehrskonzept übernommen.

2.2.1 Siedlung

Leitsatz S1: Bevölkerungsentwicklung mit ca. 0.5% Wachstum pro Jahr ermöglichen

Die Gemeinde Diepoldsau wuchs im Durchschnitt der letzten 25 Jahren jeweils mit rund 2% pro Jahr. In den nächsten beiden Planungsperioden soll die Bevölkerungszahl stabilisiert werden (0.5% Wachstum pro Jahr). Dabei soll in Abstimmung mit den gewachsenen Strukturen eine qualitative Siedlungsentwicklung ermöglicht werden.

Leitsatz S2: Entwicklung von Gewerbe und Industrie räumlich konzentrieren

Im Rheintal besteht weiterhin eine grosse Nachfrage nach Gewerbe- und Industriegebieten. Neuansiedlungen sind auf den Bereich um den Autobahnanschluss zu konzentrieren. Immissionsstarke Gewerbebetriebe innerhalb des Wohngebietes sollen mittelfristig ausgelagert werden. Im Rahmen des Agglomerationsprogramms Rheintal sind mögliche neue, noch auf ihre Eignung zu prüfende Wirtschaftsstandorte aus regionaler Sicht zu bestimmen. Aus Sicht von Diepoldsau sind die Gebiete Heldsbüchel / Eichbrügger geeignete Standorte.

Leitsatz S3: Identifikation mit dem Ortszentrum stärken

Aufgrund der Entwicklung von Diepoldsau aus den beiden Ortsteilen Diepoldsau und Schmitter entstand erst im Laufe der Jahrzehnte zwischen den beiden ursprünglichen Ortskernen ein Ortszentrum. Dieses ist heute stark geprägt vom Durchgangsverkehr. Um als Identifikations- und Begegnungsort für die Dorfbevölkerung zu dienen, muss dieses Ortszentrum gestärkt werden. Eine Attraktivitätssteigerung kann einerseits durch bauliche Veränderungen (neue Zentrumsbebauung, Begegnungszonen) und andererseits durch die Ansiedlung neuer Nutzungen (publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen, Dienstleistungsarbeitsplätze, öffentliche Nutzungen auf dem Dorfplatz) erfolgen. Zur Entlastung der Tram- / Hohenemserstrasse trägt auch die geplante Verbindung der beiden Autobahnen A13 und A14 bei.

**Leitsatz S4:
Kulturobjekte schützen**

Die zwei historischen Ortskerne Diepoldsau und Schmitter haben sich im Laufe der letzten Jahrzehnte so verändert, dass sie nur noch beschränkt als identifikationsstiftende Orte wahrgenommen werden. Das eigentliche funktionale Ortszentrum hat sich von den beiden historischen Ortskernen weg zum neuen Zentrum an der Tramstrasse / Hohenemserstrasse verlagert. Die alte Bausubstanz von ursprünglich landwirtschaftlichem Hintergrund (Wohnhaus mit Scheune) entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen bezüglich Funktion und Nutzung. Dementsprechend soll ermöglicht werden, dass diese Struktur erneuert wird. Der Siedlungserneuerung wird ein höherer Stellenwert beigemessen als dem Erhalt der ursprünglichen dörflichen Struktur. Einzelne wertvolle Zeitzeugen sollen im Sinne der Erhaltung der Ablesbarkeit der Ortsgeschichte geschützt werden.

**Leitsatz S5:
Innere Verdichtung im Ortszentrum und in geeigneten Quartieren fördern**

Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken. Sowohl im Ortszentrum als auch in einzelnen Quartieren besteht Nachverdichtungspotenzial. Mehrere Gebiete sind gegenüber den kantonalen Vorgaben unternutzt und sollen weiterentwickelt oder in Zentrumslagen umstrukturiert werden. Die Innenentwicklungsstrategie und die zu bestimmenden Fokusgebiete sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen und umzusetzen.

**Leitsatz S6:
Siedlungsränder definieren**

Aufgrund der dispersen Siedlungsentwicklung von Diepoldsau verfügt die Gemeinde über keine klar ausgebildeten Siedlungsränder. Sie sind allerdings die Visitenkarte der Gemeinde, da Besucher die Ränder als erstes wahrnehmen. Durch eine bewusste Gestaltung der Siedlungsränder können sie eine siedlungsbegrenzende Wirkung entfalten.

2.2.2 Landschaft

Leitsatz L1: Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft gestalten

Siedlungsränder sind als Übergangsbereiche zwischen der bebauten Siedlung und der offenen Landschaft zu verstehen. Naturnah gestaltet und strukturreich dienen sie der Biotopvernetzung zwischen Siedlung und Landschaft und der Steigerung der Biodiversität. Ein erkenn- und erlebbarer Siedlungsrand stellt zudem ein wichtiges Naherholungsgebiet für die Dorfbevölkerung dar.

Leitsatz L2: Innerörtliche Freiräume bezeichnen und aufwerten

Neben einer baulichen Verdichtung nach Innen ist es ebenso wichtig, gezielt wichtige innerörtliche Freiräume zu bezeichnen und qualitativ aufzuwerten. Auch bei einer Verdichtung in den Bauzonen soll eine Durchgrünung beibehalten werden, aber besser öffentlich nutzbar gemacht werden. Auch Plätze und Strassenräume besonders im Zentrumsbereich bieten sich für eine Aufwertung an. Solche Grünräume sowie auch Einzelbäume und Hecken innerhalb des Siedlungsgebietes sind als Trittsteine für die ökologische Vernetzung der umliegenden ökologisch wertvollen Gebiete von grosser Bedeutung.

Leitsatz L3: Ökologisch wertvolle Gebiete aufwerten und vernetzen

Die ökologisch wertvollsten Gebiete auf dem Gemeindegebiet von Diepoldsau wie der Moosanger und der Alte Rhein sind zugleich die wichtigsten Naherholungsgebiete der Bevölkerung. Dadurch ergeben sich Nutzungskonflikte, die mittels Bestimmungen in einer Schutzverordnung gelöst werden müssen. Eine ausgewogene Interessensabwägung ist entscheidend. Weiter ist die Vernetzung der ökologischen Gebiete miteinander, auch über die Gemeinde- und Landesgrenzen hinaus, wichtig.

Leitsatz L4: Grosse, zusammenhängende Landwirtschaftsflächen erhalten

Das Siedlungsgebiet von Diepoldsau ist umgeben von ebenen, landwirtschaftlich wertvollen Flächen. Die grossen, zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen zwischen dem Alten Rhein, dem Siedlungsgebiet und dem Rheinkanal sind in ihrer Qualität und Ausdehnung zu erhalten.

2.2.3 Verkehr (aus Gesamtverkehrskonzept übernommen)

Leitsatz V1: Durchgangsverkehr reduzieren (Netzstrategie DHAMK)

Für die Gemeinde Diepoldsau soll eine spürbare Reduktion des Durchgangsverkehrs erwirkt werden.

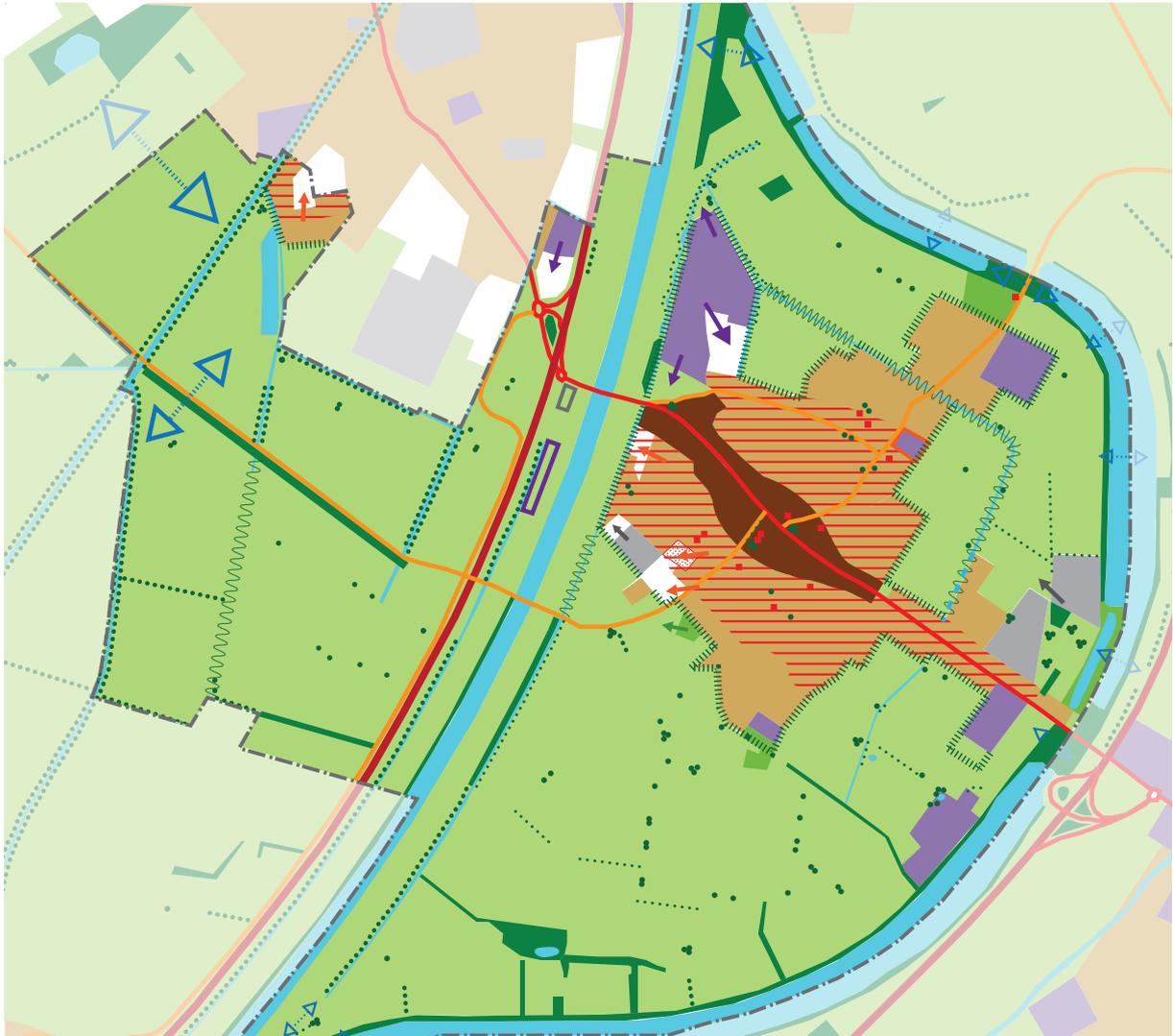
Leitsatz V2: MIV auf ÖV, Fuss- und Veloverkehr verlagern

Die zeitliche Verfügbarkeit des öffentlichen Verkehrs soll mittels Taktverdichtung verbessert werden. Die örtliche Verfügbarkeit ist mit besser erreichbaren und besser ausgerüsteten Bushaltestellen sicherzustellen. Das Wegnetz für Velofahrende und für Fussgänger muss attraktiv, sichtbar und sicher gemacht werden.

Leitsatz V3: Verkehr verträglich gestalten

Die Strassengestaltung unterstützt den sicheren und respektvollen Umgang der Verkehrsteilnehmer untereinander. Eine klare optische Unterscheidung von den drei grundsätzlichen Strassentypen soll dies unterstützen und entsprechende Verhaltensweisen bei den Verkehrsteilnehmern hervorrufen: Hauptverkehrsstrasse, Verbindungsstrasse / Sammelstrasse und Erschliessungsstrasse. Eine Reduktion und Beruhigung des Verkehrsaufkommens insbesondere auf den Erschliessungsstrassen sollen durch Rechtsvortritte und Tempo 30-Zonen mit wiederholenden Elementen erreicht werden.

2.3 Konzept



Siedlung

- Ortszentrum (Wohnen und Arbeiten)
- Schwerpunkt Wohnen
- Schwerpunkt Arbeiten
- Öffentliche Nutzungen
- Entwicklungspotenzial Wohnen
- Entwicklungspotenzial Arbeiten
- Entwicklungspotenzial Öffentliche Nutzungen
- Umnutzung Wohnen
- Umnutzung Arbeiten
- Umnutzung öffentliche Nutzung
- Verdichtungsgebiet
- Kulturobjekt

Landschaft

- Naturraum
- Intensiverholungsgebiet
- Wald / bestockte Flächen
- Gewässer
- Bäume / Büsche
- Entwicklungspotenzial Intensiverholung
- ◀++▶ ökologische Vernetzung
- - - Gewässerrenaturierung
- | | | | | Siedlungsrand
- w w w ökologische Aufwertung

Verkehr

- Nationalstrasse
- Kantonshauptstrasse
- Verbindungsstrasse

3 Umsetzung und Controlling

Das Konzept wird nach der Mitwirkung der Bevölkerung in die Ortsplanung umgesetzt. Es ist vorgesehen, die Richt- und Nutzungsplanung zeitgleich zu überarbeiten. Verschiedene, kurzfristige Massnahmen können direkten Eingang in den Zonenplan und das Baureglement finden. Wo noch Präzisierungsbedarf besteht oder ein längerfristiger Planungshorizont vorliegt, sind entsprechende Richtplaneinträge nötig. Damit werden die rechtlichen Voraussetzungen für die spätere Umsetzung einzelner Massnahmen (z.B. Umzonungen) geschaffen. Mit der Überarbeitung von Richt- und Nutzungsplanung ist eine Priorisierung der Massnahmen nötig. Da die Innenentwicklung immer auch das Mitwirken der Grundeigentümer erfordert, ist bei der Konzeptumsetzung aber die entsprechende zeitliche Flexibilität nötig. Der nötige Handlungsspielraum muss gegeben sein, um aktiv auf sich bietende Gelegenheiten reagieren zu können. Damit wird dem Umstand gerecht, dass es sich bei der Innenentwicklung um einen laufenden Planungsprozess handelt.

Eine regelmässige Zielüberprüfung ist ebenfalls wichtig, um die Innenentwicklung kontinuierlich vorantreiben und auf unerwünschte Entwicklungen frühzeitig reagieren zu können. Nebst einer möglichen qualitativen Zielüberprüfung empfiehlt sich, auch die Dichteentwicklung in der Gemeinde von Zeit zu Zeit zu überprüfen. Die Aufnahme von gewissen Teilprojekten beispielsweise in die Legislaturziele ist eine weitere Möglichkeit, der Thematik langfristig die nötige Aufmerksamkeit zu schenken.