

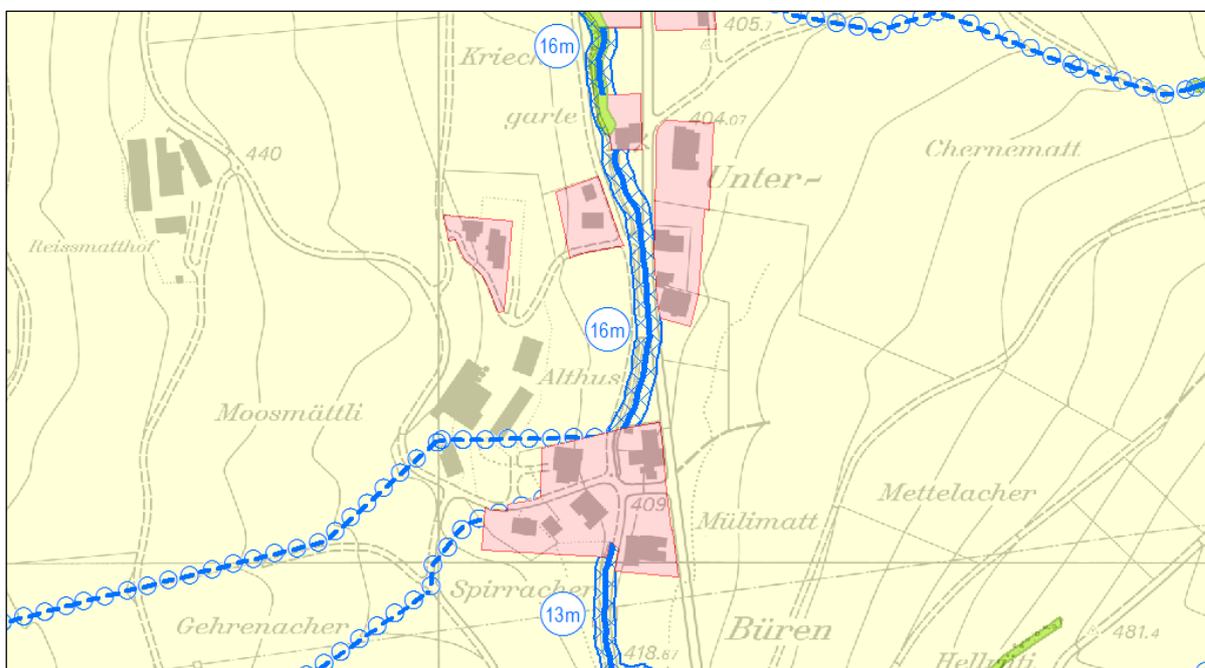
Allgemeine Nutzungsplanung

Teiländerung Bauzonenplan / Kulturlandplan / Bau- und Nutzungsordnung

- Gewässerraum
- Hochwassergefahren
- Altholzinsel / Naturwaldreservat
- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
- Dachdurchbrüche

gemäss § 15 BauG

Planungsbericht



Gewässerraumzone (Ausschnitt Kulturlandplan)

KOCH + PARTNER	E-MAIL	INFO@KOPA.CH
INGENIEURE GEOMETER PLANER	WEB	WWW.KOPA.CH
IM BIFANG 2	FON	+41 (062) 869 80 80
5080 LAUFENBURG	FAX	+41 (062) 874 24 05
MAGDENERSTRASSE 2	FON	+41 (061) 836 96 80
4310 RHEINFELDEN	FAX	+41 (061) 836 96 81
Auftragsnummer	04.01.112	
Status	Öffentliche Auflage	
Verfasser	Viktor Oeschger, dipl. Ing. ETH/SIA, Raumplaner Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter Sara Hassler, dipl. Ing. FH Raumplanung	
Verfassungsdatum	6. August 2018	Kontrolle 
Druckdatum / -initialen	08.08.2018 / SHA	
Dateipfad / -name	I:\Planung\Gansingen\01\112_TAE_Gewaesseraum\Planung\3_öA_Aug2018\tr_plaber_öA_August2018.docx	
Copyright	© KOCH + PARTNER - LAUFENBURG / RHEINFELDEN - 2018	

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand / Ziel	5
2	Ausgangslage	6
2.1	Gewässerraum	6
2.2	Hochwassergefahren	7
2.3	Altholzinsel / Naturwaldreservat	7
2.4	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe	7
2.5	Dachdurchbrüche	8
2.6	Innere Siedlungsentwicklung	8
3	Rahmenbedingungen Gewässerraum	9
3.1	Kantonales Baugesetz (BauG)	9
3.2	Kommunale Nutzungsplanung	10
3.2.1	Ausserhalb Baugebiet (Kulturlandplan)	10
3.2.2	Baugebiet (Bauzonenplan)	10
4	Erläuterungen zu einzelnen Planungsinhalten	11
4.1	Gewässerraum	11
4.1.1	Baugebiet (Bauzonenplan)	11
4.1.2	Ausserhalb Baugebiet (Kulturlandplan)	12
4.1.3	Bau- und Nutzungsordnung	12
4.2	Hochwassergefahren	13
4.2.1	Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland	13
4.2.2	Hochwassergefahrenzone / Oberflächenabfluss	13
4.3	Altholzinsel / Naturwaldreservat	13
4.4	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe	14
4.4.1	Masswerte	14
4.4.2	Fassadenhöhe	14
4.4.3	Gesamthöhe	14
4.5	Hang	15
4.6	Geschossfläche	15
4.7	Abstand gegenüber Kulturland	15
4.8	Parkierung	15
4.8.1	Garagenvorplätze	16
4.8.2	Anzahl Parkfelder	16
4.8.3	Parkieranlagen	16
4.9	Innere Siedlungsentwicklung	16
4.10	Dachdurchbrüche	16
4.11	Übergangsbestimmungen	17
4.12	Weitere Anpassungen der BNO	17
4.13	Mehrwertausgleich	17
5	Planbeständigkeit	17
6	Planungsablauf / Verfahren	18
6.1	Regionale Abstimmung	18
6.2	Kantonale Vorprüfung	18

6.3	Mitwirkungsverfahren	18
6.4	Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage	18
6.5	Beschlussfassung / Genehmigung	19

Beilagenverzeichnis	20
----------------------------	-----------

Personenbezeichnungen

Die in diesem Bericht verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

1 Planungsgegenstand / Ziel

Die Gemeinde Gansingen verfügt über eine Allgemeine Nutzungsplanung, welche am 19. Juni 2009 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 14. Oktober 2009 vom Regierungsrat genehmigt wurde.

Die Teiländerung dient der Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Gansingen insbesondere bezüglich der Belange:

- Gewässerraum
- Hochwassergefahren
- Altholzinsel / Naturreservat
- Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Dachdurchbrüche
- Innere Siedlungsentwicklung
- Mehrwertabschöpfung

Die einzelnen Planungsinstrumente werden in diesen Teilbereichen angepasst, am Schluss des Verfahrens aber in der revidierten Form gesamthaft beschlossen, genehmigt und in Kraft gesetzt.

Die Vorlage besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Teiländerung Bauzonenplan (BZP)
- Teiländerung Kulturlandplan (KLP)
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Ebenfalls Bestandteil der Teiländerung, aber nicht beschluss- und genehmigungspflichtig, ist der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 der Eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV).

2 Ausgangslage

2.1 Gewässerraum

Der Gewässerraum ist eine von der Gewässerbreite abhängige Pufferzone entlang der oberirdischen Gewässer (vgl. nachfolgende Abbildung 1). Er hat die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung zu gewährleisten. Er ist extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften.

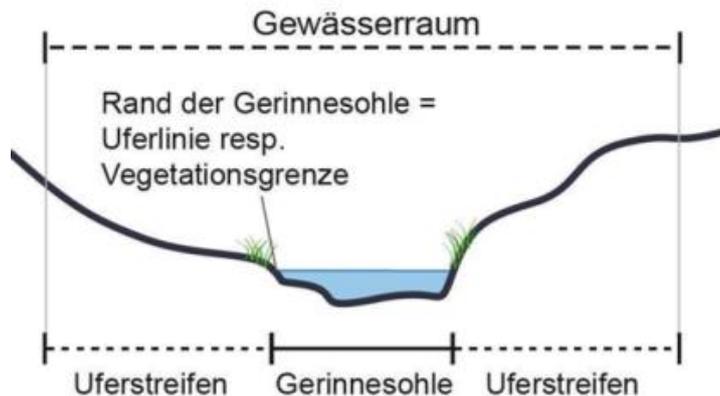


Abbildung 1: Schematischer Gewässerraum, Begriffe

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft. Darin werden die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Auf Stufe der Gewässerschutzverordnung (GSchV, Art. 41a-c, ab 1. Juni 2011 in Kraft) hat der Bundesrat die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert und die Kantone verpflichtet, die Festlegung der Gewässerräume bis spätestens 31. Dezember 2018 vorzunehmen.

Die baulichen und anderen Nutzungen innerhalb des Gewässerräume sind bundesrechtlich abschliessend geregelt, weshalb sich das raumplanerische Verfahren primär auf die räumliche Festlegung des Gewässerräume konzentriert. Der Kanton Aargau legt die Gewässerräume mit drei Elementen fest (vgl. Kap. 3.1, § 127 BauG):

- für die Mehrheit der Gewässer (die vier grossen Flüsse, die stehenden Gewässer und die kleinen und eingedolten Bäche mit einer Breite < 2 m) wird der Gewässerraum im revidierten § 127 BauG mittels der Definition von Uferstreifen festgelegt.
- für alle übrigen Bäche (2 m und breiter) legt der Kanton den Gewässerraum in der Fachkarte Gewässerraum behördenverbindlich fest.
- die Gemeinden setzen die Gewässerräume in ihrer Nutzungs- und Sondernutzungsplanung um, indem sie die Gewässerräume basierend auf der Fachkarte Gewässerraum im Detail analysieren und der örtlichen Gegebenheiten entsprechend umsetzen. Hierfür hat der Kanton im Januar 2017 eine entsprechende Richtlinie erlassen.

Der Gemeinderat sieht sich nun veranlasst, mit der Vorlage die diesbezüglichen kommunalen Bestimmungen an die neuen übergeordneten Vorgaben anzupassen und den Gewässerraum dort wo nötig in der Nutzungsplanung festzusetzen.

2.2 Hochwassergefahren

Seit 2009 liegt die Gefahrenkarte Hochwasser über den ganzen Kanton Aargau vor. Im Rahmen von Gesamt- und Teilrevisionen der Nutzungsplanung ist diese umzusetzen. Im Kulturland geschieht dies mittels des Freihaltegebietes Hochwasser, im Baugebiet mit dem Ausscheiden der Hochwassergefahrenzonen (jeweils in Plan und BNO). Mit der vorgesehenen Teiländerung ist die Ausscheidung der Gefahrenzonen angezeigt, um die rechtlichen Vorgaben einzuhalten und der Gemeinde ein vereinfachtes Instrument zur Umsetzung der übergeordneten Vorgaben bereitstellen zu können.

2.3 Altholzinsel / Naturwaldreservat

Gemäss geltendem Kulturlandplan verfügt die Gemeinde Gansingen über mehrere mit dem Kanton vertraglich geregelte Altholzinseln. Auf Antrag der Gemeinde wurde im Jahre 2011 die Altholzinsel Duhalde-Isegrabe (4.44 ha) aufgehoben und stattdessen die seit dem Jahr 2002 bestehenden je 5.5 ha grossen Altholzinseln Gugli und Grosshalde sowie die 1 ha grosse Altholzinsel Grosshalde der Ortsbürgergemeinde Laufenburg zu einem 20 ha grossen, zusammenhängenden Naturwaldreservat (Naturwaldreservat Gugli-Grosshalde) ergänzt. Dieser Abtausch wurde in der Vereinbarung vom 23. November 2010 zwischen der Einwohnergemeinde Gansingen und dem Kanton Aargau geregelt. In dieser Vereinbarung wird unter anderem festgehalten, dass die Waldeigentümerin (Einwohnergemeinde Gansingen) dafür zu sorgen hat, dass das neue, vertraglich gesicherte Naturwaldreservat Gugli-Grosshalde in der kommunalen Nutzungsplanung bald möglichst öffentlich-rechtlich zu schützen und im Gegenzug die aufgehobene Altholzinsel Duhalde-Isegrabe der Naturschutzzone «Naturwaldgemässe Bestockungen» zuzuführen sei. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung Gansingen bietet Gelegenheit hierfür.

2.4 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur «Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» beschlossen, welche die Definitionen und Messweisen der Baugesetzgebung vereinheitlicht. Das Konkordat ist seit dem August 2010 rechtskräftig. Im Kanton Aargau wurde darauf die Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) überarbeitet. Am 1. September 2011 erfolgte die Inkraftsetzung der auf die harmonisierten Baubegriffe und der neuen Messweise abgestimmten kantonalen Bauverordnung (BauV). Die Gemeinden im Kanton Aargau sind dabei angehalten, ihre allgemeinen Nutzungspläne bis

spätestens zehn Jahre nach Inkraftsetzung der BauV, d.h. bis 2021 an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB anzupassen.

2.5 Dachdurchbrüche

Die kantonale Bauverordnung wurde per 1. Januar 2015 bezüglich der Zulässigkeit von Dachdurchbrüchen revidiert. Bei Gemeinden, welche die IVHB neu übernommen haben, erhöht sich die Zulässigkeit von Dachdurchbrüchen von $\frac{1}{3}$ auf $\frac{2}{3}$ der Fassadenlänge. Davon ausgenommen sind geschützte Gebäude oder Gebäude in einer Zone mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild, wie Dorf-, Altstadt und Kernzonen. Die kantonale Regelung bezüglich der Dachdurchbrüche dient der Definition der Dachgeschosse in Abgrenzung zu Vollgeschossen. Die gestalterischen Vorgaben von Dächern, die nicht als Vollgeschosse zählen, werden damit nicht festgelegt. Die gestalterischen Anforderungen an solche Dächern sind, wo sinnvoll und notwendig, in der BNO zu regeln. Die Gemeinden können weitere Einschränkungen festsetzen.

2.6 Innere Siedlungsentwicklung

Gestützt auf die Anpassung des Raumplanungsgesetzes PRG, der Raumplanungsverordnung RPV sowie des kantonalen Richtplanes ist die innere Siedlungsentwicklung ein zentrales Thema bei der Revision von Nutzungsplanungen.

3 Rahmenbedingungen Gewässerraum

3.1 Kantonales Baugesetz (BauG)

Der revidierte § 127 BauG ist seit dem 1. Januar 2017 für alle Zonen (innerhalb und ausserhalb Baugebiet) in Kraft. Für die Mehrheit der Gewässer (die vier grossen Flüsse, die stehenden Gewässer und die kleinen und eingedolten Bäche mit einer Breite < 2 m) wird darin der Gewässerraum mittels der Definition von Uferstreifen abschliessend festgelegt. § 127 BauG lautet wie folgt:

¹ Als Gewässerraum wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Breite des Uferstreifens beträgt:

- a) 15 m bei Rhein, Aare, Reuss und Limmat,
- b) 6 m bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite; bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m und der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle 6 m,
- c) 6 m bei eingedolten Gewässern,
- d) 15 m bei stehenden Gewässern mit einer Wasserfläche ab 0,5 ha; für kleinere Wasserflächen wird kein Gewässerraum festgelegt.

^{1bis} Für Fliessgewässer wird kein Gewässerraum festgelegt, wenn sie

- a) künstlich angelegt und ohne besondere ökologische Bedeutung sind,
- b) ausserhalb Bauzonen liegen und die bestehende Gerinnesohle nicht breiter ist als 50 cm; der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle beträgt 6 m.

² Die Breite des Uferstreifens wird bei Fliessgewässern und bei stehenden Gewässern ab Rand der Gerinnesohle und bei Eindolungen ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen.

³ Im Übrigen legt der Regierungsrat in einer behördenverbindlichen Gewässerraumkarte den Raumbedarf der Fliessgewässer aufgrund ihrer Ökomorphologie nach Massgabe der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes fest. Die Höchstbreite des Uferstreifens beträgt 15 m.

^{3bis} Der Regierungsrat kann in der Gewässerraumkarte Gewässerräume abweichend von diesen gesetzlichen Bestimmungen festlegen, wenn das Bundesrecht dies erfordert.

⁴ Die zuständige Behörde setzt die Vorschriften zum Gewässerraum in ihren Nutzungsplänen und Wasserbauprojekten um. Sie darf den Gewässerraum abweichend von diesen gesetzlichen Bestimmungen und der Gewässerraumkarte festlegen:

- a) aus Gründen des Hochwasserschutzes,
- b) aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes,
- c) in dicht überbautem Gebiet, wenn raumplanerische Interessen dies rechtfertigen,
- d) wenn weitere Gründe nach Massgabe der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes dies rechtfertigen.

Für die in diesen Bestimmungen **nicht** eingeschlossenen Gewässer, d.h. für alle übrigen Bäche (2 m und breiter) legt der Kanton den Gewässerraum in der Fachkarte Gewässerraum behördenverbindlich fest. Basierend darauf setzen die Gemeinden die Gewässerräume in ihrer Nutzungsplanung um, indem sie die Gewässerräume im Detail analysieren und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend festsetzen.

3.2 Kommunale Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Gansingen aus dem Jahr 2009 beinhaltet in Sachen Gewässerschutz Folgendes:

3.2.1 Ausserhalb Baugebiet (Kulturlandplan)

Ausserhalb Baugebiet definiert der Kulturlandplan für die offenen Fliessgewässer eine Uferschutzzone als Grundnutzungszone. Gemäss § 18 der BNO besteht diese Uferschutzzone aus einem beidseitigen, 3 m breiten Uferstreifen gemessen ab Gewässerparzellengrenze respektive, bei Fehlen einer solchen, ab Uferlinie. Bezüglich Nutzung gelten in der Zone die üblichen Einschränkungen.

3.2.2 Baugebiet (Bauzonenplan)

Im Gegensatz zum Kulturland besteht für das Baugebiet auf Gemeindeebene keine spezielle Uferschutzzone oder anderweitige Regelung. Das heisst, dass die verschiedenen Bauzonen unmittelbar an das Gewässermark oder an die Uferlinie angrenzen. Gansingen verfügt über keine Ausnützungsziffern. Die Gewässerabstände richteten sich demnach einzig nach dem alten, zwischenzeitlich revidierten § 127 BauG.

4 Erläuterungen zu einzelnen Planungsinhalten

4.1 Gewässerraum

Grundlagen für die Festsetzung des neuen Gewässerraums bilden die behördenverbindliche Fachkarte Gewässerraum sowie die «Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung (Stand: Januar 2017)».

4.1.1 Baugebiet (Bauzonenplan)

Innerhalb Baugebiet weist in Gansingen einzig der Hauptbach (Dorf- und Bürerbach) eine natürliche Gerinnesohle von in der Regel 2 m oder mehr auf. Die verschiedenen Seitenarme haben, zumindest innerhalb Baugebiet, eine Sohlenbreite von weniger als 2 m oder sind eingedolt. Für diese Seitenarme gelten künftig die Bestimmungen von § 127 Abs. 1 lit. b und c BauG resp. § 24a Abs. 3 BNO. Der Gewässerraum setzt sich für diese Fälle aus dem Bach selber sowie einem beidseitigen 6 m breiten Uferstreifen, gemessen ab der Uferlinie, zusammen. Eine Darstellung im Bauzonenplan erübrigt sich somit für diese Seitenbäche.

Für den Hauptbach gibt es für die formell rechtsgenügende Umsetzung des Gewässerraums im Bauzonenplan verschiedene Möglichkeiten (reine Nutzungsvorschrift, überlagerte Schutzzone, Grundnutzungszone, Kombination). Aufgrund der Ausgangslage (keine Uferschutzzone; vgl. Kapitel 3.2.2) soll in Gansingen daher der Gewässerraum als **überlagerte Schutzzone**, kombiniert mit Nutzungsvorschriften, dargestellt werden.

Grundsätzlich wird die Gewässerraumzone bzw. die Breite des Uferstreifens in Abhängigkeit folgender Grundlagen und Rahmenbedingungen festgelegt:

- Fachkarte Gewässerraum (behördenverbindlich)
- Hochwasserschutz (Gefahrenkarte Hochwasser)
- Kantonale oder kommunale Entwicklungs- oder Landschaftskonzepte
- Revitalisierungsplanung

Der Bürerbach ist innerhalb Baugebiet sowohl im Dorf als auch im Dorfteil Büren durch Kunstbauten (Stützmauern u.dgl.) wenig bis mehrheitlich stark beeinträchtigt. Entsprechend ist auch die Breitenvariabilität eingeschränkt. Diese Ausgangslage führt in der Gewässerraumkarte zu relativ grossen Gewässerraumbreiten. Mehrheitlich liegen diese zwischen 16 und 20 m.

Die Gefahrenkarte Hochwasser 2011 weist für das Baugebiet zum Teil grössere Schutzdefizitflächen aus. Diese rühren jedoch praktisch ausnahmslos von den eingedolten Seitenbäche bzw. den dortigen zu geringen Durchlässen her. Für den Hauptbach ist daher eine Erhöhung des Gewässerraums gegenüber der kantonalen Fachkarte aufgrund der Hochwassersituation nicht angezeigt.

Demgegenüber rechtfertigt jedoch der entlang dem Bach hohe Bebauungsgrad - rund drei Viertel der Uferpartien gelten als dicht überbaut - sektorielle Reduktionen

der Gewässerraumbreite. Diese Tatsache, die in der Fachkarte sehr heterogenen Breiten, das Gleichbehandlungsgebot sowie ein praktikabler Vollzug veranlassen den Gemeinderat, für den gesamten Dorf- und Bürerbach innerhalb Baugebiet für den Gewässerraum einen beidseitig einheitlich breiten **Uferstreifen von 6 m** ab Uferlinie festzulegen. Bei einer Gerinnebreite von 3 bis 4 m resultiert daraus eine Gewässerraumbreite von 15 bis 16 m.

4.1.2 Ausserhalb Baugebiet (Kulturlandplan)

Ausserhalb Baugebiet wird die heutige Uferschutzzone (gemäss § 18 BNO beidseitiger 3 m-Uferstreifen) ersatzlos gestrichen. Stattdessen kommt der Gewässerraum resp. die Gewässerraumzone zur Anwendung. Für die Fliessgewässer < 2 m Breite und die eingedolten Bäche gelten neu die Bestimmungen von § 24a Abs. 4 BNO. Der Dorf- und der Bürerbach weisen auch ausserhalb Baugebiet eine Gerinnesohlenbreite von mehr als 2 m auf, ebenso die unteren zwei Drittel des Galterbachs. Für diese Bereiche wird im Kulturlandplan neu eine ab Bachmitte symmetrisch verteilte Gewässerraumzone festgesetzt. Im Interesse der Gleichbehandlung und eines praktikablen Vollzugs wird diese generalisiert und weist folgende Breiten auf:

- Dorfbach nördlich Dorf 16 m
 - Bürerbach Dorf bis Unterbüren 16 m
 - Bürerbach Unterbüren bis Wald 13 m
 - Galterbach Dorf bis Untergalten 16 m
- (Details siehe Kulturlandplan)

Gemessen wird der Gewässerraum je hälftig ab Bachmitte. Die Gewässerraumzone wird im Kulturlandplan mit einem blauen Karomuster dargestellt und vermasst (blau eingekreiste Meterangaben).

Mit diesen Gewässerraumbreiten schöpft der Gemeinderat seinen Spielraum aus und beantragt die minimalen Abmessungen. Eine zusätzliche Breitenreduktion würde den übergeordneten Gesetzesvorgaben widersprechen.

4.1.3 Bau- und Nutzungsordnung

Die in der Gewässerraumzone zulässige Gestaltung und Bewirtschaftung wird direkt und abschliessend durch Art. 41c GSchV bestimmt.

Demnach dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann der Kanton als zuständige Behörde ausserdem die Erstellung folgender Anlagen bewilligen:

- Zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten
- Land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen

- Standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder Wassereinleitung dienen

Bestehende Bauten und Anlagen sowie landwirtschaftliche Dauerkulturen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt und bestimmungsgemäss nutzbar sind.

Im Gewässerraum ist ein Bodenumbruch unzulässig. Es dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden und es ist nur eine extensive Nutzung zulässig.

In der BNO wird auf diese Bestimmungen (Art. 41c GSchV) verwiesen. Erleichterungen oder Abweichungen gegenüber dem übergeordneten Recht sind nicht zulässig. Zusätzlich werden in der BNO die Abmessungen der Zonen in Worten gefasst.

4.2 Hochwassergefahren

4.2.1 Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland

Jenen Gebieten ausserhalb Bauzone, welchen bezüglich Hochwasser eine grosse Bedeutung als Rückhalteraum oder Abflusskorridor zukommt, wird neu im Kulturlandplan eine überlagerte Schutzzone (Freihaltezone Hochwasser) zugewiesen. In dieser Zone ist der Neubau von Bauten und Anlagen nur in Ausnahmefällen bewilligungsfähig. In Gansingen trifft dies nirgends zu.

Zur Sicherstellung des erforderlichen Raums für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt bedarf es jedoch sogenannter Freihaltegebiete Hochwasser. In diesen Gebieten gilt nicht von vornherein ein generelles Bauverbot; sie bezwecken vielmehr die Minderung von Hochwasserschäden. Die entsprechenden Schutzbestimmungen werden im neuen § 32a der BNO erlassen.

4.2.2 Hochwassergefahrenzone / Oberflächenabfluss

Innerhalb Baugebiet werden im Bauzonenplan neu die Hochwassergefahrenzonen HWZ 1 und HWZ2 sowie die Gebiete mit Restgefährdung ausgeschieden. Die entsprechenden Vorschriften finden sich in § 32b BNO; diese ersetzen die allgemein gehaltenen Bestimmungen des alten § 35 BNO.

Zur Vervollständigung der Gefahrenzonen wird in § 32c BNO der Umgang mit den Oberflächenabflüssen geregelt; diese werden in den Plänen jedoch ebenfalls nicht dargestellt.

4.3 Altholzinsel / Naturwaldreservat

Entsprechend der vertraglichen Regelung vom 23. November 2010 wird der Kulturlandplan um das Naturwaldreservat Gugli-Grosshalde ergänzt und die Altholzinsel

Duhalde-Isegrabe den Naturschutzzonen «Naturwaldgemässe Bestockungen» zugewiesen. In der BNO bedarf dieses Naturwaldreservat, da in der Nutzungsplanung Gansingen bisher inexistent, einer neuen Bestimmung - analog den Altholzinseln.

4.4 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

4.4.1 Masswerte

Im Zusammenhang mit der Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in die revidierte Bau- und Nutzungsordnung sind die heute gängigen Begriffe der «Gebäudehöhe» und der «Firsthöhe» mit den neuen Begriffen der IVHB «Fassadenhöhe» und «Gesamthöhe» zu ersetzen (§ 4 Abs. 1 BNO).

4.4.2 Fassadenhöhe

Die Übernahme des unveränderten Masswerts hat zur Folge, dass für die «Gebäudehöhe» ein adäquater Begriff für die damit verbundene, zulässige «Fassadenhöhe» gefunden werden muss.

Für traufseitige und giebelseitige Fassaden sowie für berg- und talseitige Fassaden können, im Gegensatz zur bisherigen «Gebäudehöhe», unterschiedliche Masse festgelegt werden. Der Gemeinderat Gansingen möchte jedoch die heute massgebenden Masswerte der «Gebäudehöhe» unverändert in die künftige «Fassadenhöhe» überführen.

Die «traufseitige Fassadenhöhe» entspricht gemäss Definition der IVHB in etwa der heutigen «Gebäudehöhe» bei Schrägdächern. Die massgebende Fassadenhöhe soll wie bisher bei der Gebäudehöhe talseitig gemessen werden. Bei Flachdachbauten müsste für die Messweise der massgebenden «Fassadenhöhe» das Attikageschoss in Abzug gebracht werden. Da jedoch die talseitige Anordnung eines Attikageschosses infolge der damit verbundenen übermässigen Fassadenhöhe nicht erwünscht ist, wird auf den gemäss § 64 Abs. 2 lit. a BauV ergänzten Passus «ohne Attikageschoss» verzichtet.

Zusammengefasst wird für die revidierte BNO für die «Gebäudehöhe» neu die «talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe» erlassen (§ 4 Abs. 1 und 4 BNO). Im Sinne einer vereinfachten Anwendung der Grenzabstandsmessung für Bauten in der Landwirtschaftszone wird die «Gebäudehöhe» mit «Fassadenhöhe» ersetzt (§ 14 BNO).

4.4.3 Gesamthöhe

Analog der «Fassadenhöhe» hat die Übernahme der unveränderten Masswerte zur Folge, dass für die «Firsthöhe» ein adäquater Begriff für die damit verbundene, zulässige «Gesamthöhe» gefunden werden muss.

Bei der «Gesamthöhe» wird neu der grösste Unterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Terrain gemessen.

Die «Gesamthöhe» kann somit im Gegensatz zur bisherigen «Firsthöhe» auch im Gebäudeinnern liegen. Die «Gesamthöhe» gilt neu auch bei Flachdächern und bezieht das Attikageschoss mit ein.

Diese Messweise hat dabei zur Folge, dass die «Gesamthöhe» auf Grund der vorhandenen Geländeneigungen und Dachformen unterschiedlich ausfallen kann.

Beispielsweise kann bei Anordnung des Firstes parallel zum Hang und der Anordnung des Firstes quer zum Hang das entsprechende Mass der «Gesamthöhe» deutlich variieren. Festzustellen ist jedoch, dass mit Einführung der «Gesamthöhe» mit gleichbleibenden Masswerten der noch geltenden «Firsthöhe» nicht ein kleineres sondern ein gleich grosses oder sogar grösseres Bauvolumen erstellt werden kann.

Der Gemeinderat möchte daher auf die Einführung verschiedener Masse, welche als Überregulierung verstanden wird, verzichten.

Zusammengefasst wird für die revidierte BNO in Anwendung von § 64 BauV für die «Firsthöhe» neu die «Gesamthöhe» erlassen (§ 4 Abs. 1 BNO).

4.5 Hang

In der ABauV war der Hang in § 12a geregelt: «Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains von mehr als 10%». Diese Regelung wurde nicht in die BauV übernommen. Da in Gansingen bei Hanglage eine Erhöhung der Gebäudehöhe resp. der künftigen talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe zulässig ist, ist eine Definition der Hanglage in der BNO analog zur Bestimmung in der ABauV angezeigt. Die Hanglage wird in den entsprechenden Absätzen der BNO (§ 4, Absätze 4 und 5 BNO) festgelegt. Zur einfacheren Bestimmung der zulässigen Abgrabung wird in § 4 Abs. 5 BNO die Gebäudelänge durch die Fassadenlänge ersetzt.

4.6 Geschossfläche

Die Bruttogeschossfläche wird durch die neue Definition der anrechenbaren Geschossfläche ersetzt (§ 5 BNO).

4.7 Abstand gegenüber Kulturland

§ 34 BNO führte in der Handhabung des Öfteren zu Diskussionen; dieser Paragraph wird in der revidierten BNO präzisiert.

4.8 Parkierung

Im neuen § 44a BNO wird die bisherige Praxis der Gemeinde im Bezug auf die Parkierung verbindlich festgelegt.

4.8.1 Garagenvorplätze

Bereits seit vielen Jahren gilt in Gansingen die Praxis, dass der Vorplatz vor einer Garage mind. 6 m tief sein muss (Abstand Strasse bis Garagentor). Daher wird für Garagen mit einer direkten Ausfahrt zur Strasse ein Strassenabstand von 6 m festgelegt.

4.8.2 Anzahl Parkfelder

Gesetzlich ist ein Parkplatz pro Wohnung plus Besucherparkplätze gefordert. In Gansingen reicht dies oft nicht aus, da pro Wohnung meist mehr als ein Auto vorhanden ist. Die Praxis war bislang, dass man versucht hat, mit der Bauherrschaft eine grössere Anzahl von ca. 1.5 Parkplätzen pro Wohnung zu erwirken. In der BNO wird deshalb festgehalten, dass der Gemeinderat bei Mehrfamilienhäusern eine Erhöhung der Anzahl Parkfelder (Richtwert 1.5) verlangen kann.

4.8.3 Parkieranlagen

Es wird festgehalten, dass die Parkierung bei Mehrfamilienhäusern wenn möglich zusammen zu fassen und unterirdisch zu erstellen ist. Damit kann die Gemeinde unterirdische Parkieranlagen bei Mehrfamilienhäusern durchsetzen.

4.9 Innere Siedlungsentwicklung

Da die innere Siedlungsentwicklung in der Regel zu einschneidenden Anpassungen von Bauzonen und Zonenvorschriften der Bauzonen (Massvorgaben, zulässige Bebauungen) führt, soll auf Grund der Planbeständigkeit nur eine geringfügige Anpassung der Nutzungsplanung in diesem Bereich stattfinden. Es werden keine Anpassungen im Bauzonenplan bzw. den Zonenvorschriften zu den Bauzonen vorgenommen. Als Massnahme zur Förderung der inneren Siedlungsentwicklung wird § 35a BNO (Bauliche Dichte) eingeführt. Darin wird geregelt, dass das Bauland im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen ist. Eine Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer späteren zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann. Diese Bestimmung ist sehr offen und muss daher sorgfältig angewandt werden. Auf eine genauere Definition, die eine einschränkendere Wirkung auf die Grundeigentümer hat, soll in der Teilrevision verzichtet werden. Diese Massnahmen sind mit der nächsten Gesamtrevision Nutzungsplanung umzusetzen.

4.10 Dachdurchbrüche

Da in der Gemeinde Gansingen ausserhalb der Dorfkernzone keine Gebiete mit erhöhten Anforderungen an das Ortsbild bestehen, soll die neue Regelung der Dachdurchbrüche (§§ 24 / 63 BauV) ohne weitere kommunale Einschränkungen zugelas-

sen werden. Damit können die Dachgeschosse besser ausgenutzt (Wohnhygiene) und die innere Verdichtung gefördert werden. Die Übernahme von § 24 Abs. 1^{bis} BauV ohne Anpassungen / Ergänzungen wird in § 47a BNO geregelt. In § 5 Abs. 5 BNO wird der Satz «Die Dachfläche darf nur auf einem Geschoss höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden» gestrichen. Die übergeordneten Vorschriften gemäss BauV werden als ausreichend angesehen.

4.11 Übergangsbestimmungen

Für die hängigen Baugesuche wird festgelegt, dass diese nach neuem Recht beurteilt werden (§ 54a BNO).

4.12 Weitere Anpassungen der BNO

Die BNO wird auf Grund der Anpassung des übergeordneten Rechts in weiteren Punkten auf das neue Recht angepasst.

§ 2 Übergeordnetes Recht

Die ehemalige «kantonale Verordnung zum Baugesetz (ABauV)» wird durch die neue «Bauverordnung (BauV)» ersetzt.

§ 36 Eingedolte, öffentliche Gewässer

Dieser Paragraph kann gestrichen werden, da die darin genannten Bäche wie gefordert frei gelegt wurden.

§§ 5 / 47 Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen

Solaranlagen sind seit der Revision des §§ 18a RPG, 32a RPV sowie 49a und 50 BauG bundes- und kantonsrechtlich übergeordnet geregelt. Auf die Vorgabe der guten Einpassung der Solaranlagen (Abs. 2c) ist daher zu verzichten. In der Dorfkernzone werden die Vorgaben zu Solaranlagen präzisiert.

4.13 Mehrwertausgleich

Gemäss § 28a BauG wird die Abgabe auf 20% des Mehrwertes festgelegt. Die Gemeinde darf diesen Ansatz auf max. 30% erhöhen und auch für Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe festlegen. Der Gemeinderat Gansingen hat die Vorgaben geprüft und beschlossen auf eine Abweichung zu den kantonalen Regelungen zu verzichten.

5 Planbeständigkeit

Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 21 RPG). Mit den neuen übergeordneten Gesetzesvorgaben ist die Notwendigkeit für eine Änderung auf kommunaler Stufe

gegeben resp. die Gemeinden werden dazu verpflichtet. Das Gebot der Planbeständigkeit kann daher nicht beanstandet werden.

6 Planungsablauf / Verfahren

6.1 Regionale Abstimmung

Die Gemeinden sind verpflichtet, ihre Nutzungspläne regional abzustimmen (§ 13 BauG). Dies erfolgt auf Stufe der regionalen Planungsverbände (§ 11 BauG). Das Ergebnis und die Entscheide sind im Planungsbericht zu erläutern (Art. 47 RPV).

Welche Planungen regional abzustimmen sind, ist gesetzlich nicht definiert. Der Koordinationsbedarf richtet sich nach der Bedeutung der Planung.

Die vorliegende Teiländerung beinhaltet hauptsächlich Sachgeschäfte, deren Auslöser Anpassungen übergeordneter Gesetzesbestimmungen sind. Auswirkungen auf die Nachbargemeinden oder gar die Region haben sie keine. Im Gegenteil, diese Gemeinden sind verpflichtet zumindest die ersten beiden Änderungen ebenfalls vorzunehmen. Insofern kann im vorliegenden Fall auf eine regionale Abstimmung verzichtet werden.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich seiner Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG) resp. seiner Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen. Der abschliessende Vorprüfungsbericht wurde dem Gemeinderat am 20. März 2018 zugestellt.

6.3 Mitwirkungsverfahren

Das Mitwirkungsverfahren dient der frühzeitigen Orientierung der Bevölkerung über ein Planungsvorhaben und gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren dazu zu stellen (§ 3 BauG).

Die Mitwirkung fand vom 8. Juni 2018 bis 7. Juli 2018 statt. Es wurden keine Mitwirkungseingaben gemacht.

6.4 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage

Im Einwendungsverfahren (öffentliche Auflage), kann, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, während der Auflagefrist beim Gemeinderat Einwendung erheben (§ 24 BauG).

Die öffentliche Auflage findet vom 10. August 2018 bis 10. September 2018 statt.

6.5 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Planungsentwürfe werden von der Gemeindeversammlung beschlossen (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung erfolgt nach Abschluss möglicher Beschwerden durch den Regierungsrat resp. den Grossen Rat (§§ 26, 27 BauG).

Beilagenverzeichnis

- [1] Gemeinde Gansingen, Teiländerung Bauzonenplan (Gewässerraum / Hochwassergefahren), Situation 1:2000
- [2] Gemeinde Gansingen, Teiländerung Kulturlandplan (Gewässerraum / Altholzinsel / Naturwaldreservat), Situation 1:5000
- [3] Gemeinde Gansingen, Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (rechtskräftig und geändert)