

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**  
Abteilung Raumentwicklung

20. März 2018

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVURO.17.212 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Gansingen  
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland "Teiländerungen Nutzungsplanung"

---

**1. Ausgangslage**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 27. November 2017 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 Baugesetz, BauG). Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den Genehmigungsanforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage (§ 24 Abs. 1 BauG).

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Teiländerung Bauzonenplan Gewässerraum/Hochwassergefahren vom 15. November 2017
- Teiländerung Kulturlandplan Gewässerraum/Altholzinsel/Naturwaldreservat vom 22. November 2017
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 15. November 2017

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 15. November 2017

**1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Gansingen wurde am 14. Oktober 2009 vom Regierungsrat genehmigt. Seither haben die übergeordneten Rechtsgrundlagen insbesondere hinsichtlich Gewässerraum, Hochwassergefahr, Altholzinsel/Naturreservat, Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), Dachdurchbrüche und innere Siedlungsentwicklung geändert. Dem entsprechenden Anpassungsbedarf soll mit der Vorlage nachgekommen werden.

**2. Gesamtbeurteilung**

**2.1 Vollständigkeit**

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

## **2.2 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren gemäss durchzuführen. Jede interessierte Person kann Einwendungen und Vorschläge zu den Entwürfen einreichen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung der Entscheide in einem Mitwirkungsbericht zusammenzufassen und öffentlich zugänglich zu machen.

Das Mitwirkungs- und das Einwendungsverfahren kann in begründeten Fällen zusammengelegt werden (unter anderem keine politische Bedeutung, keine massgeblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt, nicht von öffentlichem Interesse, untergeordnete und punktuelle Anpassungen).

Im vorliegenden Fall wird das Zusammenlegen von Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren aus fachlicher Sicht als nicht angezeigt beurteilt. Der Entscheid über die Ausgestaltung des Verfahrens obliegt jedoch dem Gemeinderat.

## **3. Vorprüfungsergebnis**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

Die Vorlage stimmt, soweit inhaltliche Änderungen erfolgen, mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (vgl. nachfolgende Ziffern).

### **3.2 Regionale Abstimmung**

Im Planungsbericht wird festgehalten, dass die vorliegende Teilrevision keine regionalen Auswirkungen habe. Da die Umsetzung der Gewässerräume bis zur Gemeindegrenze Mettauertal erfolgt, wird die Gemeinde eingeladen, zumindest eine Stellungnahme der Nachbargemeinde einzuholen.

### **3.3 Gewässerraum**

Die Kantone sind gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Dieser Gewässerraum muss bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden. In Art. 41a Gewässerschutzverordnung (GSchV) sind die Bemessung und in Art. 41c GSchV die extensive Gestaltung und Bewirtschaftung der Gewässerräume festgelegt. Zur Umsetzung der Gewässerräume ist das kantonale Baugesetz (§ 127 BauG) revidiert und die behördenverbindliche Fachkarte Gewässerraum verabschiedet worden. Beide Vorgaben dienen der Umsetzung in der Nutzungsplanung. Sie zeigen für jedes Gewässer, welche Anforderungen zu berücksichtigen sind.

Der Bürerbach verfügt unterhalb des Gebiets "Mülimatt/Spirracher" über eine natürliche Gerinnesohlenbreite von 3 bis 4 m, was zu einer Gewässerraumbreite von 14,5 m bis 17 m führt. Eine Hochwassergefährdung geht vom Bürerbach innerhalb Baugebiet nicht aus. Zudem sind innerhalb Baugebiet keine Revitalisierungsmassnahmen am Bürerbach geplant, die eine Vergrösserung des Gewässerraums erfordern. Mit einer innerhalb Bauzone durchgehend festgelegten Uferstreifenbreite von 6 m ab der jeweiligen Uferlinie resultiert eine Gewässerraumbreite von ca. 15 bis 16 m, je nach aktueller Gerinnebreite. Dies ist sachgerecht.

Ausserhalb Baugebiet werden die Gewässerraumbreiten am Bürerbach und am Galterbach sowie am Talholzbächli gemäss Fachkarte Gewässerraum ebenfalls in ausreichender Breite symmetrisch umgesetzt.

Bei allen übrigen Bächen (offen und eingedolt) innerhalb und ausserhalb Baugebiet wird eine symbolhafte Darstellung des Gewässerraums als überlagernde Zone verwendet und in § 24a Abs. 3 und 4 BNO präzisiert. Diese Umsetzung ist fachlich korrekt und entspricht den rechtlichen Vorgaben.

### **3.4 Hochwassergefahren**

#### **Hochwassergefahrenzonen**

Neu wird das Vorschriftenmodell mit der Festlegung von Hochwassergefahrenzonen (HWZ) umgesetzt. Die Abgrenzung der HWZ (Genehmigungsinhalt) und Restgefährdungsflächen (Orientierungsinhalt) sind nachvollziehbar und situationsgerecht. Die Vorschriften in § 32b BNO entsprechen der Muster-BNO (M-BNO) und sind sachgerecht. Der Oberflächenwasserschutz wurde gemäss M-BNO in § 32c BNO übernommen. Dies ist begründet.

#### **Freihaltegebiet Hochwasser**

Das Freihaltegebiet Hochwasser wird in § 32a BNO gemäss der früheren Fassung der M-BNO abgehandelt. Die Praxis zur Umsetzung des Freihaltegebiets Hochwasser in der Nutzungsplanung wurde vereinfacht. Seit Ende Februar 2018 sind eine überarbeitete Wegleitung und die neue M-BNO-Bestimmung online verfügbar. Da in Gansingen keine Flächen mit hohem Schutzbedarf vorhanden sind, genügt die neue Bestimmung für "Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland" gemäss M-BNO. § 32a BNO kann entsprechend ersetzt werden.

### **3.5 Wald**

#### **Naturschutzzonen im Wald**

Als Kompensationsmassnahme für den Cheisacherturm wurden im Januar 2011 die seit dem Jahr 2002 bestehenden Altholzinseln Gugli und Grosshalde (total 10,9 ha) und die Altholzinsel Grosshalde der Ortsbürgergemeinde Laufenburg (1,1 ha) um 8,3 ha erweitert (2,5 ha in der Gemeinde Laufenburg und 5,8 ha in der Gemeinde Gansingen) und zu einem 20 ha grossen, zusammenhängenden Naturwaldreservat zusammengefügt (Naturwaldreservat Gugli-Grosshalde). Auf Antrag der Gemeinde Gansingen wurde gleichzeitig die Altholzinsel Duhalde-Isegrabe (4,44 ha) aufgehoben. In der entsprechenden Vereinbarung vom 23. November 2010 zwischen der Einwohnergemeinde Gansingen und dem Kanton Aargau 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. Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung soll dies umgesetzt werden. Gleichzeitig werden die "Altholzinseln" auf Parzelle 545 aufgehoben, welche nie vertraglich gesichert waren.

Die Teiländerung zu den Nutzungsverzichtsflächen (Altholzinseln und Naturwaldreservat) entspricht der Vereinbarung vom 23. November 2010. Bei den aufgehobenen Altholzinseln auf Parzelle 545 handelt es sich nicht um NkBW (Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald). Entsprechend liegt es im Ermessen der Gemeinde, diese künftig nicht mehr als Naturschutzzonen im Wald zu schützen.

#### **Waldausscheidung:**

*Hinweis: In den vorliegenden Plänen für die öffentliche Auflage ("Teiländerungen Kulturlandplan" und "Teiländerungen Bauzonenplan") wurde der Wald als Orientierungsinhalt eingetragen. Dabei wurde vermutlich die Waldausscheidung des rechtskräftigen Kulturlandplans übernommen. Seit 2015 besteht für die Gemeinde Gansingen eine aktualisierte Waldausscheidung. Es ist zu prüfen, ob für die öffentliche Auflage der Teiländerung die aktuelle Waldausscheidung verwendet werden kann (Orientierungsinhalt).*

### 3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

#### Anwendbares Recht

Mit der vorliegenden Teiländerung übernimmt die Gemeinde Gansingen die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB. Daher sind die Bestimmungen des Titels 3 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 anwendbar.

Um Unklarheiten zu vermeiden, sollten die Überschriften der BNO ebenfalls in die synoptische Darstellung übernommen werden (zum Beispiel § 32c BNO: "weitere Zonen" oder "Definitionen").

#### Einzelnen Bestimmungen

- § 2 Abs. 2            Redaktionell: Neben der BauV wurden auch das BauG – neu "Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen" – und das kantonale Handbuch – neu "Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau" – abgelöst. Diese Anpassungen wären zu ergänzen.  
Da § 2 Abs. 1 BNO bereits deutlich macht, dass die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts vorbehalten bleiben, kann Absatz 2 auch ersatzlos weggelassen werden.
- § 4 Abs. 1            Redaktionell: Die Tabelle wird nur teilweise dargestellt. Da der Spaltentitel "Farbe" keine Regelung enthält, sollte die Spalte zur Vermeidung von Missverständnissen ebenfalls weggelassen werden.
- § 4 Abs. 5            Die Feststellung, wieviel 60 % der Gebäudelänge gemäss IVHB 4.1 ist, wird im Vollzug schwierig. Besser wäre es, anstelle der Gebäudelänge die Fassadenlänge zu verwenden (siehe § 23 Abs. 2 BauV).
- § 14 Abs. 2           Der zweite Satz dieser Bestimmung ("*Gebäudehöhen* und Gebäudelängen") ist an die IVHB anzupassen oder allgemein gemäss Muster-BNO zu formulieren ("Baumasse und Abstände").
- § 24a Abs. 6          § 117 Abs. 2 BauG besagt, dass Ufergehölze zu erhalten und nach Möglichkeit zu vermehren sind. Auch darf die Ufervegetation nach Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Entsprechend empfiehlt sich folgende Ergänzung: "... nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV). *Die Ufervegetation ist geschützt.* Innerhalb des Gewässerraums ..." (siehe auch aktuelle Fassung der M-BNO).
- § 32a                 Vgl. Ziffer 3.4
- § 35a                 Die "optimale" oder "offensichtlich unzweckmässige" Grundstücksausnutzung wird im Vollzug nicht nachweisbar sein. Ebenso unklar bleibt, was eine zonengemässe Überbauung ist. Ohne Definition dieser Begriffe (zum Beispiel Festlegung einer Mindestdichte), ist eine Bewilligungsverweigerung gestützt auf diese Bestimmung nicht durchsetzbar, bitte prüfen und anpassen.

Im Übrigen sind die Änderungen der BNO-Bestimmungen sachgerecht und rechtskonform.

### 3.7 Verschiedenes und Formelles

In der Legende des Kulturlandplans ist der Hinweis auf § 24a Abs. 4 BNO (nicht 3) anzupassen.

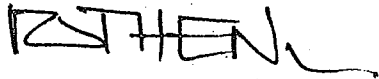
Aktuell werden sämtliche Weiler entsprechend dem Prüfauftrag des Bundes im Zusammenhang mit der Genehmigung Richtplan-Kapitel S 1.6 überprüft (Weilerkriterien gemäss Planungsgrundsatz B, Beschluss des Bundesrats vom 23. August 2017). Konkrete Aussagen zum Weiler Schlatt (Gansingen/Sulz) sind derzeit leider noch nicht möglich.

#### 4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen. Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.

Die Vorlage kann nach der Anpassung öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungsbehörde und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Michael Rothen  
Sektionsleiter



Christian Brodmann  
Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter