

Allgemeine Nutzungsplanung

Teiländerung Bauzonenplan / Kulturlandplan / Bau- und Nutzungsordnung

- **Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)**
- **Gewässerraum**
- **Hochwassergefahren**
- **Weitere Anpassungen**

gemäss § 15 BauG

Planungsbericht



RADAG-Hinterwasserkanal Full-Reuenthal

KOCH + PARTNER INGENIEURE GEOMETER PLANER	E-MAIL WEB	INFO@KOPA.CH WWW.KOPA.CH
IM BIFANG 2 5080 LAUFENBURG	FON FAX	+41 (062) 869 80 80 +41 (062) 874 24 05
MAGDENERSTRASSE 2 4310 RHEINFELDEN	FON FAX	+41 (061) 836 96 80 +41 (061) 836 96 81
Auftragsnummer Status	52.01.001 Beschlussfassung	
Verfasser	Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter Sara Hassler, dipl. Ing. FH Raumplanung, CAS Städtebau Robin Brodmann, MSc in Geographical Information Science & Systems, BSc ZFH in Umweltingenieurwesen	
Verfassungsdatum	19. Januar 2022	Kontrolle 
Druckdatum / -initialen	25.04.2022 / SG	
Dateipfad / -name	I:\Planung\Full- Reuenthal\01\001_NuPla_TAe\Planung\3_Beschlussfassung\Full_Planungsbericht_B_Jan2022.docx	
Copyright	© KOCH + PARTNER - LAUFENBURG / RHEINFELDEN - 2022	

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand / Ziel	4
2	Ausgangslage	4
2.1	Gewässerraum	4
2.2	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe	5
2.3	Umsetzung § 63 Abs. 3 BauV (Dachdurchbrüche)	6
3	Erläuterungen der einzelnen Planungsinhalten	6
3.1	Gewässerraum	6
3.1.1	Rhein	6
3.1.2	RADAG-Hinterwasserkanal	6
3.1.3	Bau- und Nutzungsordnung (§§ 16, 19 und 19a BNO)	7
3.2	Gefahren- und Überflutungszonen	8
3.3	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe	9
3.3.1	Masswerte (§ 5 Abs. 1 BNO)	9
3.3.2	Fassadenhöhe	9
3.3.3	Gesamthöhe	9
3.3.4	Übergangsbestimmungen (§ 51a BNO)	10
3.4	Weitere Anpassungen in der BNO	10
3.4.1	Ausnutzungsziffer	10
3.4.2	Dachgestaltung	12
3.4.3	Abstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen	12
3.4.4	Anpassungen auf Grund übergeordneter Gesetzesgrundlagen	12
3.4.5	Formelle Anpassungen	13
3.4.6	Mehrwertabgabe	14
4	Planbeständigkeit	14
5	Planungsablauf / Verfahren	14
5.1	Regionale Abstimmung	14
5.2	Kantonale Vorprüfung	14
5.3	Mitwirkungsverfahren / Öffentliche Auflage	15
5.4	Beschlussfassung / Genehmigung	15
	Beilagenverzeichnis	16

1 Planungsgegenstand / Ziel

Die Gemeinde Full-Reuenthal verfügt über eine Allgemeine Nutzungsplanung, welche am 18. November 2011 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 22. August 2012 vom Regierungsrat genehmigt wurde.

Die Vorlage dient der Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Full-Reuenthal, insbesondere bezüglich der Belange Gewässerraum, der Harmonisierung der Baubegriffe und der Umsetzung der neuen Regelung zu den Dachdurchbrüchen.

Die Vorlage besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

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

Mit der Vorlage werden die genannten kommunalen Planungsinstrumente an die übergeordneten Gesetzesbestimmungen von Bund und Kanton angepasst und grundeigentümergebunden geregelt.

2 Ausgangslage

2.1 Gewässerraum

Der Gewässerraum ist eine von der Gerinnesohlenbreite abhängige Pufferzone entlang der oberirdischen Gewässer. Er hat die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung zu gewährleisten und ist extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften/pflegen.

Der Gewässerraum setzt sich nach dem Verständnis der Gesetzgebung aus der natürlichen Gerinnesohlenbreite plus zwei beidseitigen Uferstreifen zusammen (vgl. Abbildung 1).

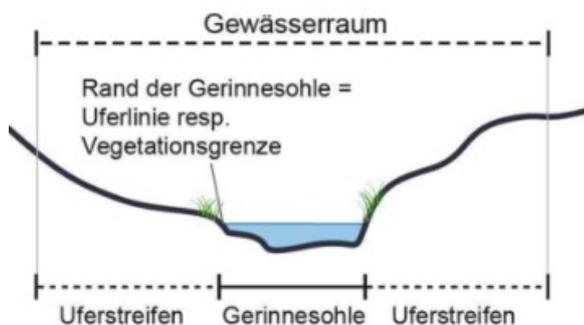


Abbildung 1: Schematischer Gewässerraum, Begriffe

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, seit 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 Gewässerraums sind bundesrechtlich abschliessend geregelt, weshalb sich das raumplanerische Verfahren primär auf die räumliche Festlegung des Gewässerraums konzentriert.

Der Kanton Aargau legt die Gewässerräume mit drei Elementen fest:

- 1) Für die Mehrheit der Gewässer (die vier grossen Flüsse, die stehenden Gewässer und die kleinen und eingedolten Bäche mit einer Breite kleiner 2 m) wird der Gewässerraum im § 127 BauG mittels der Definition von Uferstreifen festgelegt.
- 2) Für alle übrigen Bäche, d.h. für die gemäss den vorgenannten Bestimmungen nicht definierten Gewässer (2 m und breiter) legt der Kanton den Gewässerraum in der Fachkarte Gewässerraum behördenverbindlich fest.
- 3) Die Gemeinden setzen die Gewässerräume in ihrer Nutzungs- und Sondernutzungsplanung um, indem sie die Gewässerräume im Detail analysieren und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend umsetzen.

Für die oben unter Punkt 1 genannten Gewässer sind aufgrund eines neueren Verwaltungsgerichtsentscheids die Bestimmungen in § 127 BauG für sich allein unzureichend resp. nicht abschliessend, das heisst, sie können demgemäss nicht direkt angewendet werden. Deshalb müssen die Gewässerräume für **sämtliche** Gewässer im kommunalen Nutzungsplan umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1bis und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein.

2.2 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 an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB anzupassen.

2.3 Umsetzung § 63 Abs. 3 BauV (Dachdurchbrüche)

Die kantonale Bauverordnung wurde per 1. Januar 2015 bezüglich der Zulässigkeit von Dachdurchbrüchen revidiert. Bei Gemeinden, welche die IVHB neu übernommen haben (Einreichung Revision BNO (mit Übernahme der IVHB) zur kantonalen Vorprüfung nach dem 01.01.2015), 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 solchen Dächern sind, wo sinnvoll und notwendig, in der BNO zu regeln. Die Gemeinden können weitere Einschränkungen festsetzen.

3 Erläuterungen der einzelnen Planungsinhalten

3.1 Gewässerraum

3.1.1 Rhein

Für die formell rechtsgenügende Umsetzung des Gewässerraums im Bauzonenplan und Kulturlandplan gibt es verschiedene Möglichkeiten (reine Nutzungsvorschrift, überlagernde Schutzzone, Grundnutzungszone, Kombination). Aufgrund der Ausgangslage am Rhein wird die Uferschutzzone aufgehoben und durch die Landwirtschaftszone als Grundnutzung mit überlagerter Gewässerraumzone ersetzt.

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

Im spezifischen Fall des Rheines wird gemäss § 127 Abs. 1 lit. a BauG ein Uferstreifen von 15 m festgelegt.

3.1.2 RADAG-Hinterwasserkanal

In den 1930er-Jahren wurde der Rhein aufgrund des Baus des Stauwehrs Dogern eingestaut, was den Bau eines linksufrigen Damms erforderte. Infolgedessen konnte das dahinterliegende Kulturland nicht mehr auf natürliche Weise in den neu höher liegenden Rhein entwässert werden. Um das anfallende Wasser mittels eines Pumpwerkes in den Rhein hochzupumpen, wurde der RADAG-Hinterwasserkanal mit seitlichen Drainageleitungen (ca. alle 60 m) erstellt.

Der RADAG-Hinterwasserkanal ist ein künstlich erstelltes Gewässer, mit einer durchgehenden Betonverschalung und einer Sohlenbreite von rund 2 m. Die Längsvernetzung zum Rhein ist nicht gegeben, da der Kanal aufgrund des Höhenunterschieds in den Rhein gepumpt werden muss. Es ist weitestgehend keine Uferbestockung vorhanden, die eine Funktion als Vernetzungskorridor für Vögel oder Kleinsäuger wahrnehmen könnte. Auch die Abteilung Landschaft und Gewässer des Kantons definiert die Ökomorphologie als «naturfremd, künstlich». Die gleiche Abteilung stuft den Kanal bei seiner strategischen Planung «Revitalisierung Fliessgewässer» nicht als Gewässer mit einem grossen Nutzen für Natur und Landschaft ein, wenn dieses aufgewertet werden würde. Eine besondere ökologische Bedeutung kann dem Kanal somit nicht zugeschrieben werden. Gemäss § 127 Abs. 1^{bis} lit. a BauG kann bei Gewässern die künstlich angelegt wurden und ohne besondere ökologische Bedeutung sind, auf ein Gewässerraum verzichtet werden. Dem RADAG-Hinterwasserkanal kann nur deshalb seine ökologische Bedeutung nicht gänzlich aberkannt werden, da es sich um ein teilweise offenes Gewässer handelt, das permanent Wasser führt und in diesem nach einer Feldbegehung sporadisch Bachforellen (*Salmo trutta*) sowie Alet (*Squalius cephalus*) nachgewiesen werden konnten. Es ist davon auszugehen, dass die Fische nicht direkt über die Wasserpumpe vom Rhein in den Kanal gelangten.

Um der geringen ökologischen Bedeutung Rechnung zu tragen, wird bei den offenen Abschnitten des Kanals, die sich alle ausserhalb der Bauzone befinden, eine Gewässerraumzone in der Grössenordnung der Parzellierung des Gewässers (gemäss Amtlicher Vermessung) festgelegt. Dies umfasst mehrheitlich die gesamte Uferböschung bis zu deren Oberkante. Im letzten Abschnitt, bevor der Kanal auf der Parzelle Nr. 1641 bei der Wasserpumpe endet, wird aufgrund der ausweitenden Parzellierung jeweils ein Uferstreifen von rund 3 m festgelegt. Somit wird sichergestellt, dass eine gewässerraumkonforme Böschungsbewirtschaftung stattfindet und die geringe ökologische Bedeutung des RADAG-Hinterwasserkanal festgehalten.

Für die eingedolten Abschnitte des Kanals werden keine Gewässerräume festgelegt. Bei diesen und bei allen offenen Abschnitten gelten die allgemeinen Bestimmungen betreffend Mindestabstand für Bauten und Anlagen von 6 m zum Rand der Gerinnesohle respektive zur Innenkante des Eindolungsbauwerks (§ 127 Abs. 1 lit. c und Abs. 1bis BauG), sofern diese gestützt auf Art. 41c GSchV im Gewässerraum gebaut werden dürfen.

3.1.3 Bau- und Nutzungsordnung (§§ 16, 19 und 19a BNO)

In § 16 BNO zu den Schutzzonen werden die Uferschutzzone sowie die Gewässer gestrichen, damit keine Widersprüche zu den neuen Bestimmungen der Gewässerräume entstehen. D.h. § 19 BNO «Uferschutzzone» wird aufgehoben, da die Uferschutzzone wegfällt. Im neuen § 19a BNO wird die Gewässerraumzone definiert.

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

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 mind. 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen
- Standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder Wassereinleitung dienen
- Der Gewässernutzung dienende Kleinanlagen

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 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.

3.2 Gefahren- und Überflutungszonen

Die Gefahrenzonen sind im neuen Kapitel 3.6 geregelt (§§ 25a und 25b BNO). § 25a «Freihaltezone Hochwasser im Kulturland» und § 25b «Oberflächenabfluss» werden neu in die BNO eingefügt.

§ 47 BNO «Hochwassergefährdetes Gebiet» (Delegationsmodell) wird aufgehoben. Auf Grund der detaillierten Prüfung gibt es im Baugebiet keine Flächen, welche einer Hochwasserschutzzone zugewiesen werden müssen. Einzig Flächen mit Restgefährdung sind vorhanden. Diese werden orientierend dargestellt. Da diese nicht grundeigentümerverschrieben sind, werden dazu keine Vorschriften in der BNO erlassen.

Die Hochwasserproblematik ist bis heute lediglich innerhalb Bauzonen planerisch abgehandelt. Auch ausserhalb der Bauzonen gibt es jedoch Gebiete, für welche bei Hochwasser eine grosse Überschwemmungsgefahr besteht oder deren Überschwemmung dazu dienen muss, Hochwasserschäden zu mindern. Entsprechend werden gemäss Beschluss 3.1 im Richtplankapitel L 1.2 im Kulturland neu sogenannte Freihaltegebiete Hochwasser festgelegt. Sie definieren sich aus der Gefahrenkarte Hochwasser, durch die Aussenabgrenzungen aller Gefahrenzonen sowie durch das Gefahrenhinweisgebiet Hochwasser gemäss Gefahrenhinweiskarte Hochwasser vom März 2002.

Dort, wo diesen «Freihaltegebieten Hochwasser» eine grosse Bedeutung als Rückhalteraum oder Abflusskorridor zukommt, wird im Kulturlandplan neu eine überlagerte Schutzzone (Freihaltezone Hochwasser) festgelegt. In dieser Zone ist der Neubau von Bauten und Anlagen nur in Ausnahmefällen bewilligungsfähig (vgl. neuer § 25a in der BNO).

3.3 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

3.3.1 Masswerte (§ 5 Abs. 1 BNO)

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.

3.3.2 Fassadenhöhe

Die Übernahme der unveränderten Masswerte hat zur Folge, dass für die «Gebäudehöhe» ein adäquater Begriff für die damit verbundene, zulässige «Fassadenhöhe» gefunden werden muss. Um eine gegenüber dem heutigen Recht möglichst geringe Abweichungen zu erhalten, wird deshalb oft eine «talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe» festgelegt.

Da bei der Fassadenhöhe im Gegensatz zur Gebäudehöhe jede Absturzsicherung, unabhängig ihrer Ausgestaltung (Brüstung oder Geländer, offen oder geschlossen), mit einbezogen wird, müsste die Gebäude bzw. / Fassadenhöhe um 1 m erhöht werden. Da in den meisten Gebieten nur Satteldächer erlaubt sind, spielt dies in Full-Reuenthal eine untergeordnete Rolle.

Die bestehenden Masswerte für die Fassadenhöhen sind jedoch eher tief. In einem Grossteil der Wohn- und Mischzonen sind Satteldächer vorgeschrieben. Wenn bei den vorgeschriebenen maximalen Vollgeschossen die vorgeschriebenen Raumhöhen eingehalten werden sollen und das Dachgeschoss dennoch gut genutzt werden können soll (Ausnützung der maximalen Kniestockhöhe), muss das Untergeschoss komplett im Terrain versenkt werden, um die Gebäudehöhe einhalten zu können. Damit die Möglichkeit besteht, das Untergeschoss bei leichten Hanglagen aus dem Terrain herausragen zu lassen, soll daher die Fassadenhöhe um 1 m erhöht werden (0.8 m für Untergeschoss, 2 x 3 m für die Vollgeschosse, 1.2 m für den Kniestock = 8 m Fassadenhöhe). In der Gewerbezone wird die Höhe nicht erhöht, da diese bereits höher ist und Flachdachbauten zulässig sind.

Der Begriff «Gebäudehöhe» wird durch die «Fassadenhöhe» ersetzt in den § 5 Abs. 1 BNO, § 7 Abs. 6 BNO (bisher «Traufhöhe»), § 8 Abs. 6 BNO (bisher «Traufhöhe») und § 15 Abs. 2 BNO.

3.3.3 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.

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. Der möglichen Gefahr allfälliger veränderter Quartierstrukturen mit Einführung nur eines Masswertes für die «Gesamthöhe» ist einzuwenden, dass für die Gemeinde Full-Reuenthal weiterhin die maximal zulässige Geschosszahl gelten soll.

Zusammengefasst wird für die revidierte BNO in Anwendung von § 64 BauV für die «Firsthöhe» neu die «Gesamthöhe» festgelegt.

Auf eine Erhöhung der Gesamthöhe wird verzichtet. Durch die Erhöhung der Fassadenhöhen sind auch in Hanglagen Gebäude ohne komplett versenkten Keller und mit gut nutzbaren Dachgeschossen möglich. Eine darauf abgestimmte Erhöhung würde zu unerwünscht hohen Gebäuden führen und keine zusätzlichen Vorteile für die Nutzer bringen.

Der Begriff «Firsthöhe» wird durch die «Gesamthöhe» ersetzt in den § 5 Abs.1 BNO, § 7 Abs. 6 BNO, § 8 Abs. 6 BNO und § 10 Abs. 3 BNO (bisher Gebäudehöhe; bei Flachdächern ist jedoch die Gesamthöhe massgebend).

3.3.4 Übergangsbestimmungen (§ 51a BNO)

Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt. Die Planungsdokumente treten nach der Genehmigung durch den Kanton in Kraft.

Für die altrechtlichen Sondernutzungspläne ist festzulegen, wie die altrechtlichen Höhenbegriffe in die neuen Höhendefinitionen zu übersetzen sind. Die Gebäudehöhe entspricht dabei neu der talseitig, traufseitig gemessenen Fassadenhöhe. Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.

3.4 Weitere Anpassungen in der BNO

3.4.1 Ausnützungsziffer

Dorfzone

In der Dorfzone sind die Einpassung in Bezug auf die Gebäudevolumen und Gestaltung massgebend für das Ortsbild. Auf Grund ihrer Entstehung sind die Dorfkerne oft dichter bebaut wie die reinen zweigeschossigen Wohnzonen. Eine Beschränkung der Ausnützungsziffer (AZ) soll daher, analog den Vorschriften in vielen Gemeinden zu den Dorf(kern)zonen, aufgehoben werden.

Gemäss abschliessendem kantonalen Vorprüfungsbericht vom 11. Mai 2021 ist die Aufhebung der Ausnützungsziffer keine notwendige Änderung aufgrund der Umsetzung der IVHB. Die Aufhebung wird in der Dorfzone als kritisch beurteilt, da die rechtskräftigen Bestimmungen zur Dorfzone nicht explizit auf den Erhalt des historisch wertvollen Ortskerns ausgelegt sind und daher die Aufhebung der Ausnützungsziffer zu einer ungewollten Entwicklung führen könnte. Dies insbesondere im Dorfteil Reuenthal, welches gemäss ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz) eine regionale Bedeutung aufweist.

Die Aufhebung der Ausnützungsziffer ist aus Sicht des Kantons deshalb unbedingt im Rahmen einer vertieften Auseinandersetzung betreffend der historisch wertvollen Ortsbereiche zu prüfen. Aus fachlicher Sicht drängen sich parallel zur Aufhebung der Ausnützungsziffer geschärfte Bestimmungen zum Erhalt sowie zur ortsbaulichen Einpassung auf. Eine solche Auseinandersetzung hat grundsätzlich im Rahmen einer Gesamtrevision zu erfolgen. Es wird daher dringend empfohlen, auf die Aufhebung der Ausnützungsziffer betreffend der Dorfzonen im Rahmen der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung zu verzichten. Für den Dorfteil Reuenthal ist eine Aufhebung der Ausnützungsziffer ohne eine vertiefte ortsbauliche Auseinandersetzung und Interessenabwägung mit den Erhaltungszielen des ISOS im Rahmen einer Gesamtrevision nicht möglich (= wird vom Kanton nicht genehmigt).

Gestützt auf den Vorprüfungsbericht des Kantons hat der Gemeinderat entschieden, auf die Aufhebung der Ausnützungsziffer in den Dorfzonen vorerst zu verzichten. Es ist jedoch vorgesehen, diese Thematik im Rahmen der nächsten Gesamtrevision vertieft zu prüfen.

Gewerbezone

In der Gewerbezone sind Ausnützungsziffern schwer handzuhaben, da hier sehr oft Gebäude mit überhohen Raumhöhen erstellt werden. Die Gebäudevolumen können ausreichend über die zulässigen Baumasse geregelt werden. Es werden für die Gewerbezone daher alle Regelungen zur Ausnützungsziffer aufgehoben (§ 5 und § 9 Abs. 3 und 4 BNO). Die Gebäudelänge der Gewerbezone ist in § 5 BNO geregelt und muss in § 9 BNO nicht wiederholt werden.

Untergeschosse / Zwischenklimazonen

Die Untergeschosse werden bisher an die Ausnützungsziffern angerechnet. Damit wird die Umnutzung von Kellerräumen (nicht anrechenbar) zu «Aufenthaltsräumen» (Hobbyraum, Arbeitsraum etc. / anrechenbar) erschwert. Das Untergeschoss soll daher neu ebenfalls nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet werden (§ 26 Abs. 2 BNO).

Die Vorschriften zur Anrechenbarkeit von Zwischenklimazonen wird auf die neue Gesetzgebung angepasst und die Formulierung vereinfacht bzw. die Vorschriften klarer definiert (§ 26 Abs. 1 BNO).

3.4.2 Dachgestaltung

Die Vorgaben zur Dachgestaltung sind bisher in verschiedenen Paragraphen geregelt. Sie werden neu im § 43 BNO zusammengefasst. Dafür werden die Abs. 1 bis 3 des § 43 BNO angepasst / ergänzt. In § 7 Abs. 3 und § 8 Abs. 3 BNO werden die Vorgaben gestrichen und stattdessen auf § 43 BNO verwiesen.

In § 43 BNO werden ausserdem die Vorgaben zu den Solaranlagen aufgehoben, da diese im übergeordneten Recht ausreichend geregelt sind.

Gestützt auf § 24 Abs. 1^{bis} BNO werden in § 43 Abs. 7 BNO die zulässigen Dachdurchbrüche geregelt. Da für die Wohnzone Reuenthal die Gestaltungsvorschriften der Dorfzone Reuenthal gelten, wird auch für die Wohnzone Reuenthal das zulässige Mass an Dachdurchbrüchen auf $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge beschränkt. In der Wohnzone Full sind analog zu den Vorgaben in der BauV Dachdurchbrüche auf $\frac{2}{3}$ der Fassadenlänge zulässig, damit können die Dachgeschosse besser ausgenutzt (Wohnhygiene) und die innere Verdichtung (Innenentwicklung) gefördert werden.

3.4.3 Abstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen

Es werden für Böschungen, Einfriedungen, Stützmauern und Parkfelder reduzierte Abstände zu Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch festgelegt.

3.4.4 Anpassungen auf Grund übergeordneter Gesetzesgrundlagen

§ 7 Abs. 4 BNO:

Korrektur des Verweises auf den Paragraphen der BauV (vorher ABauV).

§ 7 Abs. 9 BNO:

Verweis auf die Sichtzonen gemäss § 42 BauV.

§ 8 Abs. 4 BNO:

Korrektur des Verweises auf den Paragraphen der BauV (vorher ABauV).

§ 8 Abs. 9 BNO:

Verweis auf die Sichtzonen gemäss § 42 BauV.

§ 24 Abs. 3 BNO:

Die Bestimmungen bezüglich Bauten, welche den Abstand zur Kantonsstrasse nicht einhalten, wird aufgehoben, da dies in der BauV geregelt ist.

Kapitel 4.1 BNO:

Korrektur der Verweise auf den Paragraphen der BauV (vorher ABauV).

§ 28 Abs. 1 BNO:

Die Bestimmungen zu den Abständen gegenüber dem Kulturland werden aufgehoben, da diese detailliert in der BauV geregelt sind; es wird auf die BauV verwiesen.

§ 29 BNO:

Wird aufgehoben, da die Bestimmungen zu den Grenzabständen in der BauV geregelt sind.

§ 34 BNO:

Die Inhalte von § 34 BNO sind bereits in § 32 BNO enthalten; der Paragraph wird daher aufgehoben.

§ 35 Abs. 2 BNO:

Wird aufgehoben, da die Bestimmungen zur Nachisolation von bestehenden Gebäuden mit Unterschreitung des Grenzabstandes in der BauV geregelt sind.

§ 37 BNO:

Die Formulierungen werden gestrichen, weil sie die teilweise im selben Paragraph verfassten Vorgaben verunklären bzw. weil die Vorgaben nicht durch den Gemeinderat erlassen werden dürfen (übergeordnetes Recht u.a. Arbeitnehmerschutz).

§ 40 Abs. 2 BNO:

Wird aufgehoben, da die Bestimmungen zu den Zufahrten in der BauV bzw. in den VSS-Normen geregelt sind.

§ 46 BNO:

Weder das Umweltschutzgesetz noch die Lärmschutzverordnung bieten die Grundlage, dass die Bewilligungsbehörde die Lärmschutzanforderungen (Immissionsbegrenzungen) vorsorglich erhöhen kann.

3.4.5 Formelle Anpassungen

§ 2 Abs. 2 BNO:

Das BNR wird nicht nachgeführt und erläutert die Gesetzgebung oft ungenügend. Der Verweis darauf wird daher aufgehoben.

§ 5 Abs. 1 BNO:

Verweis auf die entsprechenden Paragraphen der BNO anstelle der «-» bei den Masszahlen. Damit wird verdeutlicht, dass die Vorgaben zu den zulässigen Massen in den Paragraphen geregelt sind und es nicht «keine Vorgaben» gibt.

§ 6 BNO:

Abs. 1 wird insbesondere mit den bisher fehlenden Zwei- und Dreifamilienhäuser ergänzt. Die Gruppenhäuser werden gestrichen, der Begriff ist nicht rechtlich nicht definiert. In Abs. 2 werden die «stillen, keine Belästigungen verursachenden Betriebe» durch die in § 27 BNO festgelegten «nicht störenden Betriebe» ersetzt. In Abs. 3 werden die zusätzlich geltenden Gestaltungsvorschriften durch Verweis auf den entsprechenden Paragraphen (Absätze) in der BNO genau festgelegt.

§§ 6, 7 und 8 jeweils Abs. 2 BNO:

Bei den zulässigen Nutzungen wird ergänzt, dass Betriebe, die gewichtige ideelle Immissionen verursachen, nicht zulässig sind.

§ 8 Abs. 7 BNO:

Der Satz bricht am Seitenende der BNO ab, er wird analog zu den Bestimmungen in § 7 BNO ergänzt.

§ 11 Abs. 3 BNO:

Der Satz ist missverständlich; Bauten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befinden sich nicht in den Dorfzonen, sondern höchstens angrenzend an die Dorfzonen. Der Satz wird zum besseren Verständnis umformuliert.

§ 27 Abs. 2 BNO:

Es wird verdeutlicht, dass Betriebe mit einem hohen Mass an quartierfremden Verkehr als stark störend gelten (bisher «gelten als nicht mässig störend»).

3.4.6 Mehrwertabgabe

Das revidierte kantonale Baugesetz (in Kraft seit 1. Mai 2017) sieht vor, dass der Mehrwertabgabesatz von den Gemeinden von 20% auf höchstens 30% erhöht werden kann. Der Gemeinderat Full-Reuenthal möchte von einer solchen Erhöhung absehen und die kantonale Regelung (20%) gelten lassen.

4 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 nicht beanstandet werden, da die vorgenommenen Anpassungen zum Zeitpunkt der Gesamtrevision der Nutzungsplanung noch nicht bekannt waren und daher in dieser nicht berücksichtigt werden konnten. Die vorliegenden Anpassungen müssen auf Grund der revidierten Gesetzesgrundlagen zeitnah umgesetzt werden.

5 Planungsablauf / Verfahren

5.1 Regionale Abstimmung

Die Gemeinden sind grundsätzlich verpflichtet, ihre Nutzungspläne regional abzustimmen (§ 13 BauG). 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. Insofern kann im vorliegenden Fall auf eine regionale Abstimmung verzichtet werden.

5.2 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 liegt mit Datum vom 11. Mai 2021 vor.

5.3 Mitwirkungsverfahren / Öffentliche Auflage

Das Mitwirkungsverfahren dient der frühzeitigen Orientierung der Bevölkerung über ein Planungsvorhaben und gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren dazu zu stellen (§ 3 BauG). Aufgrund der untergeordneten Bedeutung des Vorhabens hat der Gemeinderat entschieden, das ordentliche Mitwirkungsverfahren mit dem Auflage- / Einwendungsverfahren zusammenzulegen. Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann während der öffentlichen Auflage beim Gemeinderat Einwendung erheben (§ 24 BauG).

Die koordinierte öffentliche Auflage fand vom 23. August 2021 bis am 21. September 2021 statt. Es wurden 3 Mitwirkungen / Einwendungen eingereicht. Der Gemeinderat hat darüber am 14. Februar 2022 entschieden (wir verweisen auf die Mitwirkungs- / Einwendungsentscheide des Gemeinderats).

5.4 Beschlussfassung / Genehmigung

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

Beilagenverzeichnis

- [1] Gemeinde Full-Reuenthal, Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan, Situation 1:2'000
- [2] Gemeinde Full-Reuenthal, Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (rechtskräftig und geändert)