

Planung auf Gemeindestufe

Sondernutzungsplanung (Erschliessungspläne, Gestaltungspläne)

Sind landschaftliche Aspekte wie exponierte Hanglagen, Aussichtspunkte, Magerwiesen, Obstgärten, Terrassen, Trockenmauern, Hecken, grosse Bäume, Bäche oder anderes von Bedeutung, können mit einem guten Gestaltungsplan trotz Überbauung solche wertvollen Strukturen ganz oder teilweise erhalten werden. Im Falle der Umnutzung von dicht überbauten Gebieten können mit dem Sondernutzungsplan auch Flächen für solche Strukturen im Sinne des ökologischen Ausgleichs gesichert werden.

Ein Gestaltungsplan darf aber keinesfalls einen nicht für die Überbauung geeigneten Standort legitimieren helfen.

Sondernutzungspläne und -vorschriften beschliesst der Gemeinderat (§ 25 BauG), das Verfahren ist somit einfacher als das der allgemeinen Nutzungsplanung.

Sollen Gebiete in besonderer Lage, mit besonderen landschaftlichen Qualitäten oder mit speziellen Anforderungen zur Überbauung oder Neuüberbauung kommen, erfordert dies eine sorgfältige, auf Situation und Zielsetzung zugeschnittene Planung: die Sondernutzungsplanung. Ihre Instrumente sind der 'Erschliessungsplan', der 'Gestaltungsplan' und die 'Sondernutzungs-vorschriften' (§§ 16-21 BauG).

Mit der Durchführung einer Sondernutzungsplanung für einzelne Gemeindegebiete oder Quartiere stellt die Gemeinde eine zweckmässige Überbauung sicher. Insbesondere soll erreicht werden:

- ein architektonisch gutes Überbauungs- und ein zweckmässiges Erschliessungskonzept
- eine gute Eingliederung in die gebaute und die landschaftliche Umgebung mit einer guten Gesamtwirkung für das Ortsbild
- die Sicherstellung von Massnahmen zum ökologischen Ausgleich
- eine angemessene Ausstattung mit Grünflächen und Anlagen für die Erholung
- ein haushälterischer Umgang mit dem Boden
- eine Sicherung von Funktionen wie Hochwasser- oder Kaltluftabfluss.

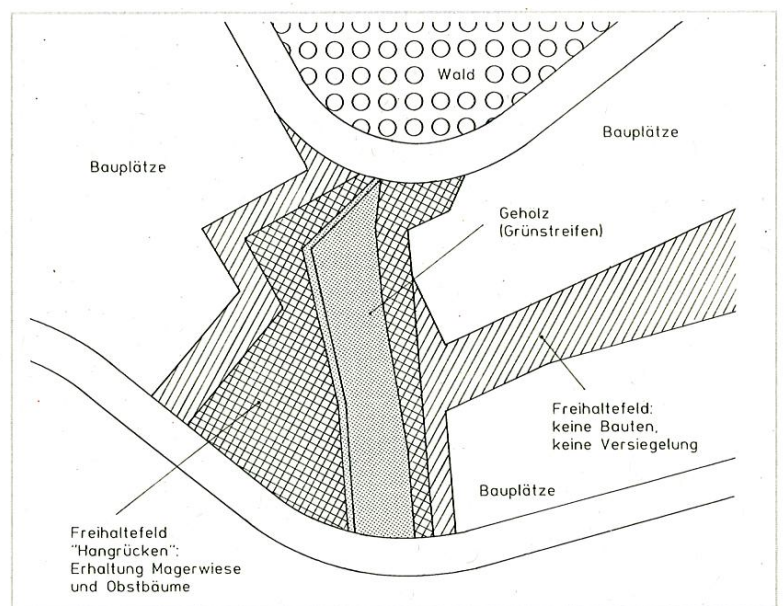
Fallbeispiel Kommunaler Gestaltungsplan Guggebüel, Gemeinde Auenstein Bauen in landschaftlich sensibler Lage

Ziele formulieren, dann planen

Um die Qualität der zukünftigen Bebauung eines gegen das Aaretal ausgerichteten exponierten Hanges zu sichern, hat die Gemeinde Auenstein einen Gestaltungsplan erlassen. Ziele des Gestaltungsplans sind u.a.:

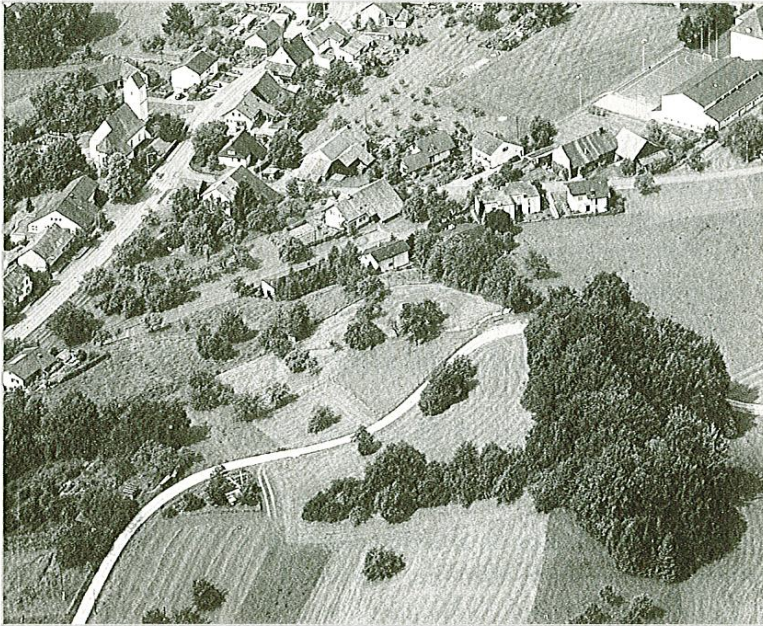
- die gute Einordnung der Bauten in die Landschaft
- die siedlungsverträgliche Gestaltung der Neubauten
- eine überzeugende Gestaltung der Aussenräume und
- eine möglichst flächensparende Erschliessung.

Von Mensch und Natur beehrte Wohnlage
Besonnte Hanglagen sind aufgrund ihrer klimatischen und standörtlichen Besonderheit für Tiere



und Pflanzen sehr wertvoll. Besonnung und Aussicht machen solche Hanglagen immer auch für das Wohnen attraktiv, so auch das 'Guggebüel' mit seinen Magerwiesen.

Im Freihaltefeld »Hangrücken« (siehe Gestaltungsplan, schematisiert) ist nur extensive Nutzung möglich.



Situation vor der Erschliessung des Hanges im Guggebüel (Vordergrund).

Kommunaler Gestaltungsplan Guggebüel (Sondernutzungsplan), 1997

§ 6-1:

Freihaltefelder sind von Bauten und Versiegelung freizuhalten. Terrainveränderungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken.

§ 6-2:

Im Freihaltefeld »Hangrücken« darf kein Humus zugeführt werden. Die bestehenden Magerwiesen sind zu erhalten und zu pflegen. Hochstämmige Obstbäume sind zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

§ 11:

Bei Bäumen und Sträuchern ist auf eine standortgerechte Bepflanzung zu achten. Einheimische Pflanzen sind vorzuziehen.

Mit der Ausscheidung von sogenannten Freihaltefeldern werden im Guggebüel einzelne Teilflächen von einer Bebauung und Versiegelung verschont, Terrainveränderungen sollen zurückhaltend sein.

Im sog. Freihaltefeld »Hangrücken« werden Obstbäume und Magerwiesen durch spezielle Bestimmungen zusätzlich geschützt (siehe Kasten).

HINWEISE

Auskünfte zur Sondernutzungsplanung bei:

Baudepartement Kt. Aargau, Abt. Raumplanung.

Weiterführende Materialien zum Thema:

»Vollzugshilfen für die Nutzungsplanung« und »Richtlinien für die Nutzungsplanung«, Baudepartement Kt. Aargau, Abt. Raumplanung.

Quelle:

Kommunaler Gestaltungsplan Guggebüel, Gde. Auenstein, 1996.

WEITERE GUTE BEISPIELE FÜR SONDERNUTZUNGSPLÄNE:

Gestaltungsplan Merker, Baden

Der Gestaltungsplan sieht eine verdichtete Überbauung in einem städtischen Raum vor. Die Vorschriften zur Aussenraumgestaltung garantieren einen ökologischen Ausgleich und einen attraktiven Aussenraum.

Gestaltungsplan Innenstadt Nord, Baden

Differenzierte Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie.

Erschliessungsplan Wasenhalde, Laufenburg

Der Erschliessungsplan sieht verschiedene neue Hecken innerhalb der Bauzonen vor. Diese werden zur Gliederung der Bauzonen angelegt.

Planung auf Gemeindestufe

2. Fallbeispiel
Gestaltungsplan und Sondernutzungsvorschriften
Wohnzone Schümel, Gemeinde Holderbank
 Bauen am Rande einer Naturschutzzone

Das Bedürfnis der Gemeinde Holderbank, für die Wohnzone Schümel spezielle Vorschriften für die Überbauung zu erlassen, ergab sich aus der besonderen Lage und aus der Geschichte des Standortes:

Während rund 70 Jahren war die ehemals aufragende Kalkrippe «Schümel» durch die Zementfabrik der «Holderbank», heute «Holcim», zu einem tiefen Loch abgebaut worden. 1980 wurde der Abbau von Kalk- und Mergelfels eingestellt, über 15 Jahre dauerten die Rekultivierungsarbeiten. Im unteren Teil war zunächst nach einer Auffüllung Landwirtschaft, im oberen eine Wiederbewaldung vorgesehen [1].

Die Gemeinde nutzte die einmalige Gelegenheit zu einer massiven Wiederauffüllung mit dem Ausbruch aus dem Bözbergtunnel der A3, indem sie mit 12 ha den unteren Teil des Steinbruchs 1988 kaufte, auffüllen liess und als neues Dorfzentrum

vorbereitete. Für die neu gewonnenen Flächen wurde 1999 der Zonenplan mit Zentrumszone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und mit der Wohnzone «Schümel» genehmigt, für letztere auch der Gestaltungsplan. Er umfasst 4 Hektaren Land und bietet Platz für 120 Wohneinheiten.

Der obere Teil des Steinbruchs mit rund 18 ha ist heute Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung und von der Gemeinde als Naturschutzzone ausgewiesen [2].

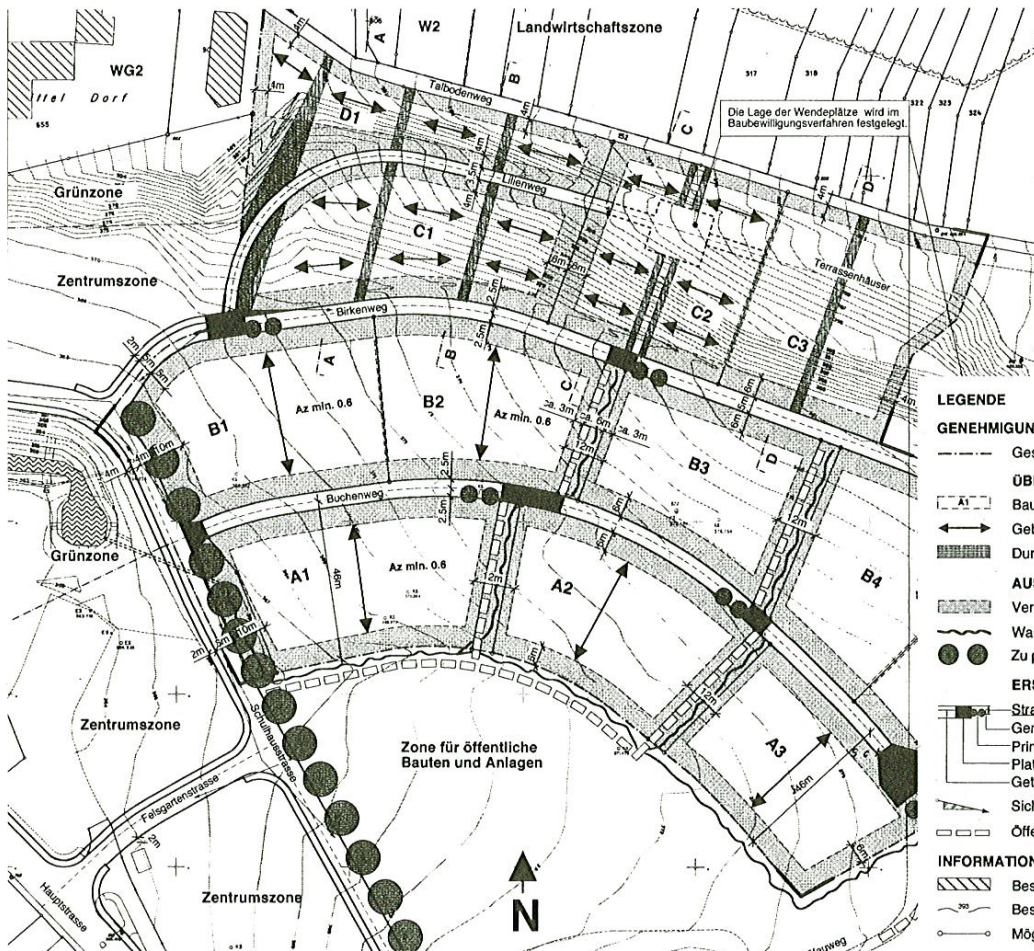
Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften als Lenkungsinstrument

Der hier als beispielhaft vorgestellte Gestaltungsplan und die Sondernutzungsvorschriften sollen

- die Entwicklung eines Quartiers mit hohem Wohnwert begünstigen,
- vielfältige Lebensräume für heimische Pflanzen und Tiere fördern,

Quellen

- (1) «HCB Zementproduktion (Hrsg.): Alter Steinbruch – Neue Perspektiven: Die Rekultivierung des Steinbruchs Schümel in Holderbank und seine Zukunft. «HCB Zementproduktion, Siggenthal-Station, 1995.
- (2) H.-D. Koeppl: Vom «Steinbruch Schümel» zur «Schümel Naturschutzstiftung» – ein Modellfall. In: Landschaft Aargau 1/2000. Hrsg. Baudepartement des Kantons Aargau, Aarau. www.ag.ch/natur2001



Gestaltungsplan
 Wohnzone „Schümel“
 (ohne Massstab)

LEGENDE	
GENEHMIGUNGSMINHALT	
	Gestaltungsplanbereich
ÜBERBAUUNG	
	Bauschild mit Nummerierung
	Gebäudestellung
	Durchblick (in den Bauschildern C und D)
AUSSENRAUMGESTALTUNG	
	Vernetzungskorridor
	Wassergraben zur Ableitung des Dachwassers
	Zu pflanzende Baumreihe
ERSCHLIESSUNG	
	Strassenlinien
	Gemischer Verkehr (eine Verkehrsfläche)
	Prinzip der Strassengliederung mit Bäumen
	Platzgestaltung
	Getrennter Verkehr (Fahrbahn / Gehweg)
	Sichtlinie (B/A = 2.50 / 30 m) / Sichtzone
	Öffentlicher Fussweg
INFORMATIONSMINHALT	
	Bestehende Gebäude
	Bestehende Höhenkurven
	Mögliche Parzellierung

Bau- und Nutzungsordnung Holderbank**§ 17 Wohnzone «Schümel»**

In der Wohnzone «Schümel» sind Wohnbauten und nicht störende Gewerbe zugelassen. Die Lage und die Abmessungen der Bauten werden im Gestaltungsplanverfahren festgelegt. Dabei wird geachtet auf:

- eine rationelle, auf die Bebauung und die Topographie abgestimmte Erschliessung,
- eine hohe Siedlungsqualität und eine gute Gestaltung und Einordnung der Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild,
- eine gute und weitgehend naturnahe Gestaltung der Freiflächen und Aussenräume, die ortstypischen Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten soll.

Auszug aus den Sondernutzungsvorschriften zur Wohnzone «Schümel»**§ 1**

Der Gestaltungsplan bezweckt,

- dass ein Wohnquartier mit hohem Wohnwert entstehen kann und
- Lebensräume für typische Pflanzen und Tiere sichergestellt werden.

§ 10

Die Umgebungsflächen sind überwiegend naturnah zu gestalten und zu pflegen (nährstoffarmer Boden aus der Gegend, standortheimische Pflanzen). Humusierete Flächen sind auf Gärten und Spielwiesen zu beschränken.

§ 11

1 In den im Gestaltungsplan bezeichneten Vernetzungskorridoren ist keine Zuführung von Humus gestattet. Diese Korridore längs den Erschliessungsstrassen und öffentlichen Fusswegen können mit standortheimischen Pflanzen begrünt werden oder als Ruderalstandorte belassen werden.

2 Allfällige Einfriedigungen sind mit Hecken und einfachen Zäunen so vorzunehmen, dass die Vernetzung für Tiere und Pflanzen gewährleistet bleibt. Unüberwindbare Hindernisse (z.B. Schächte) sind zu vermeiden oder mit Ausstiegshilfen zu versehen.

3 Die Fläche der Vernetzungskorridore darf in der Regel höchstens zu 50% mit Parkierung, Zufahrten und Zugängen belegt werden. Das Bauschild C ist von dieser Beschränkung ausgenommen.

4 Für Zugänge und Zufahrten zu Parkierungsanlagen ist ein Hartbelag zulässig. Offene Parkplätze und deren Zufahrten sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

§ 12

Die im Gestaltungsplan eingezeichneten Wassergräben werden von der Gemeinde erstellt und unterhalten. Sie bleiben im Gemeindeeigentum. Das Meteorwasser ist wenn möglich in diese Gräben zu leiten.

§ 13

Nicht als Terrassen benutzte Flachdächer oder leicht geneigte Pultdächer sind extensiv mit standortheimischen Pflanzen zu begrünen, ausgenommen Klein- und Anbauten.

§ 14

Steile Hanglagen und Böschungen sind, sofern möglich, mit ingenieurbioologischen Massnahmen zu stabilisieren. Stützmauern aus Beton sind zu begrünen.

§ 18

Die Bauherren und ihre Vertreter haben zu Beginn der Projektierung Kontakt mit dem Beratungsgremium «Schümel» aufzunehmen.

Anhang 3

Artenlisten (nicht abschliessend): Extensive Dachbegrünung, Ruderalstandorte trocken, Ruderalstandorte feucht, Blumenwiese, Weiher, Bäume und Sträucher.

Quellen

(3) Gemeinde Holderbank: Bau- und Nutzungsverordnung und Sondernutzungsvorschriften zur Wohnzone „Schümel“ der Gemeinde Holderbank, 1999.

(4) Gemeinde Holderbank: Erläuterungen zum Gestaltungsplan Wohnzone „Schümel“, 1999.

- eine gute Einbindung in das Landschaftsbild bewirken
 - und die unmittelbare Nachbarschaft zur Naturschutzzone berücksichtigen [3].
- Dank der hohen Verbindlichkeit des Gestaltungsplans und der Sondernutzungsvorschriften (vgl. Kasten), die ein wesentliches, öffentliches Interesse voraussetzen (§21BauG), besitzt der Gemeinderat ein wertvolles Lenkungsinstrument. Er hat es flexibel ausgestaltet, um seine grundsätzlichen Vorstellungen zukünftigen Entwicklungen anpassen zu können. Um dies zu gewährleisten, hat er ein Beratungsgremium eingesetzt.

Die einzelnen Bestimmungen der Sondernutzungsvorschriften erläutert der Gemeinderat in einer begleitenden Broschüre «Erläuterungen zum Gestaltungsplan Wohnzone Schümel» [4]. Dahinter steht die Absicht, Investoren und Bauwilligen die Idee und den Nutzen der eher unüblich weitgehenden Vorschriften zu verdeutlichen und Verständnis dafür zu wecken.

Die Broschüre erläutert neben Bauvorschriften (§§ 4–9) auch die Bestimmungen für den Aussenraum (§§ 10–14, vgl. Kasten) ausführlich und instruktiv. Die Broschüre kann bei der Gemeinde bezogen werden.

Besonderheiten der Sondernutzungsvorschriften

Die Bestimmungen weisen weitere Besonderheiten auf, die hier speziell hervorgehoben werden:

- Beschränkung der Humusierung auf Gärten und Spielwiesen (§ 10)
- Bezeichnung von Vernetzungskorridoren, Verbot ihrer Humusierung (§ 11.1)
- Einfriedungen müssen Vernetzung gewährleisten (§ 11.2)
- Erstellen naturnaher Wassergräben zur Aufnahme und Ableitung des Meteorwassers auf Land und Kosten der Gemeinde (§ 12)
- Bauherren haben zwingend zu Beginn der Projektierung das Beratergremium zu kontaktieren (§ 18).

Planung auf Gemeindestufe

Konzepte/Masterpläne privater Träger

Grössere private Bauprojekte wie die Überbauung von Industriearealen oder der Neubau von grösseren Wohnsiedlungen werden meist zeitlich gestaffelt realisiert. Solche Projekte greifen in erheblichem Mass in die gewachsene Struktur der jeweiligen Umgebung ein. Gestaltung, zeitliche Staffelung und auch der ökologische Ausgleich solcher Eingriffe sind Sache des Bauherrn als Verursacher.

Als Instrument ist hier ein Masterplan angebracht. Er bildet ein rahmengebendes Konzept, in welchem die Leitlinien für alle wichtigen Aspekte festgelegt werden. Diese bleiben generell und werden später konkretisiert, ohne dass vom grundsätzlichen Inhalt abgewichen werden darf. Damit ist er ein wertvolles Koordinationsinstrument zwischen Bauherr und Bewilligungsbehörde.

Im Masterplan sind z.B. die Überlegungen und Ziele zur baulichen Gliederung der Fläche, zur Gestaltung der Baukörper und der Umgebung, zur Erschliessung, zu den Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen sowie Massnahmen zum ökologischen Ausgleich konzeptionell zusammengefasst. Nutzungskonzept, Gestaltungsgrundsätze und die späteren Massnahmen lassen sich in Lage, Art, Ausmass und dem Zeitpunkt der Ausführung mit den Behörden abstimmen. Solche privat initiierten Konzepte wirken beispielgebend und tragen erfahrungsgemäss einiges zur Imagebildung eines Unternehmens bei.

Fallbeispiel

»Masterplan Grün«, Hoffmann-La Roche AG Kaiseraugst

Grossprojekt benötigt privates Grün-Konzept

Der Anlass

Ein Grosskonzern wollte seinen Industriepark markant ausweiten. Die Ausbaupläne bedeuteten einen grossen Eingriff in das betroffene Gebiet und dessen Naturhaushalt. Dies war der Auslöser für die Erarbeitung einer Umgebungsgestaltung, welche die ökologischen Aspekte und gestalterischen Bedürfnisse angemessen berücksichtigen sollte.

Das Areal

Das mehrere Hektar grosse Areal der Hoffmann-La Roche AG in Kaiseraugst erfasst einen ökologisch bedeutsamen Naturraum im Rheintal. Die Lebensräume der trocken-warmen Standorte und ihre Austauschbeziehungen im Rheintal geben diesem Gebiet einen besonderen Stellenwert.

Die Planung

Die Firma beauftragte in Absprache mit der Gemeinde ein Planungsteam, das die naturräumlichen Gegebenheiten analysierte und Vorschläge für eine naturnahe Gestaltung des Areals machte. Die daraus resultierende Studie stellt gemäss Verfassern »die logische und ökologische Er-

BESTEHEND	GEPLANT	
		BRACH- UND RUDERALFLUREN AUF KIESIG-GROBSTENIGEM BODEN
		ARTENREICHE MAGERWIESEN AUF KIESIGEM, PLANERTEM ROHBODEN INKLUSIVE ZIERRABATTEN
		GEHÖLZGRUPPEN MIT EINHEMISCHEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SAUMGESELLSCHAFTEN (HOCHSTAUDENFLUR) FELDGEHÖLZ / HOCHHECKE / NIEDERHECKE
		STRASSEN- / EINZELBÄUME
		SCHÜTZENSWERTE FRUCHTBÄUME
		WEIHER / VERSICKERUNGSFLÄCHEN WECHSELFEUCHT
		GESTALTERISCHE ELEMENTE IM TROCKENLEBENSRAUM
		BEGRÜNTE DACHFLÄCHEN (SCHEMATISCHE VERTEILUNG)
		VERKEHRSFLÄCHEN DURCHLÄSSIG (SCHOTTERRASEN, MERGEL, RASENGITTERPLATTEN)
		PARKPLÄTZE

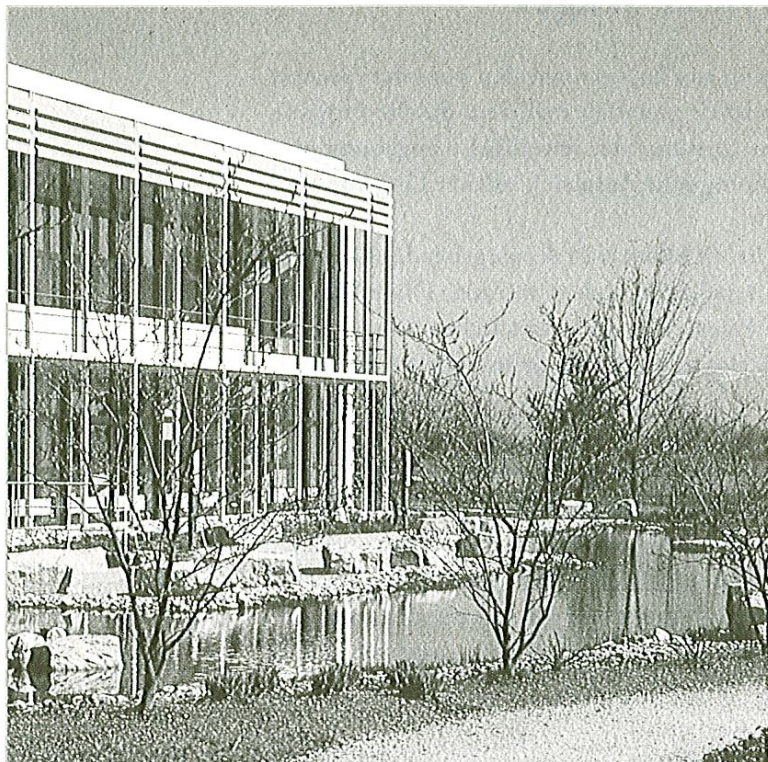
gänzung zu einem klaren Bebauungsplan für das Industrieareal dar.«

Massnahmen und Gestaltung

Im »Masterplan Grün«, wie die Studie von den Verfassern genannt wird, werden folgende Grundsätze festgelegt:

- Schaffung von naturnahen Lebensräumen für Tier und Mensch
- Verwendung von hauptsächlich heimischen Arten
- Begrünung von Dachflächen und Fassaden
- Versickerung von Dachwasser
- massvolle Erschliessung mit möglichst wenig Hartbelägen.

Der Ausschnitt aus der Legende des »Masterplan Grün« verdeutlicht die Gestaltungsziele und die geplante Palette an verschiedenen ökologischen Ausgleichsmassnahmen.



Grünflächen unterstreichen die bauliche Gliederung des Areals und vermitteln Wohlbefinden.

Man konzentrierte sich auf drei Formen von naturnahen und standorttypischen Lebensräumen: Magerwiesen, Brachflächen und Hecken. Es wurden folgende Flächenanteile angestrebt:

- 14% Ruderalfluren
- 22% Magerwiesen und Versickerungs- und Weiherflächen
- 6% Feldhecken
- 33% der Dachflächen begrünt
- 4% der Verkehrsflächen durchlässig.

Weitere Elemente sind Allees und Baumreihen längs der Hauptachsen sowie Einzelbäume.

Die Anlage der Hoffmann-La Roche AG in Kaiseraugst ist von der Stiftung Natur & Wirtschaft zertifiziert worden. Diese im 2. Europäischen Naturschutzjahr 1995 gegründete Stiftung hat zum Ziel, naturnah gestaltete und unterhaltene Anlagen von Industrie und Gewerbe oder öffentlicher Träger zu zertifizieren und so »1000 Naturparks der Schweizer Wirtschaft« zu schaffen als Beitrag an den und im Sinne des ökologischen Ausgleichs.

HINWEISE

Weitere Informationen zum »Masterplan Grün« bei:

Hoffmann-La Roche, Betriebe Kaiseraugst
4303 Kaiseraugst.

Weiterführende Materialien:

»Durchgrünte Arbeitswelt«, Eichenberger R. et al., Gartenbauamt der Stadt Zürich, 1992.

»Unternehmen grün: Ideen, Konzepte, Beispiele für mehr Natur in der Arbeitswelt«, Grub H., Callway, München, 1990.

Quellen:

»Masterplan Grün«, Kaiseraugst, Roche, 1993.