

Projektierung und Bewilligung

Projektierungsphase

Entscheidende Weichenstellungen für das Ergebnis eines Vorhabens, seine Wirkung und sein Erscheinungsbild, werden in der Projektierung getroffen. Der Einbezug von ökologischen Kriterien in die Projektierung ermöglicht umwelt- und ressourcenschonende Lösungen mit guter ökologischer Wirkung. Zusammen mit gestalterischen Kriterien bedingen diese bei konsequenter Umsetzung deutlich situationsgerechte, ortstypische Lösungen, die meist auch kostengünstiger und gefälliger sind.

Grosse Bedeutung zur Sicherstellung der ökologischen Anforderungen kommt der Planung der Bauabwicklung und des späteren Unterhalts zu, die Teil der Projektierungsphase ist (vgl. Blätter 3.4.1–3.4.10 und 3.5.1–3.5.2).

Fallbeispiel

Ortsbildpflegerische Gestaltung der Dorfhauptstrasse Küttigen

Projektüberarbeitung hat sich gelohnt

Strassenausbau innerorts als Eingriff

Das ursprüngliche Projekt zum Ausbau der Dorfhauptstrasse in Küttigen sah einen durchgehenden Ausbau der Strasse auf eine Breite von 6m vor. Dies hätte einen Verlust an Kleinstrukturen und eine markante Einbusse des Ortsbildes zur Folge gehabt. Das Projekt wurde an der Gemeindeversammlung abgelehnt und musste überarbeitet werden.

Rücksicht auf Bestehendes

Das neue Projekt berücksichtigte das bestehende Ortsbild mit den Gebäuden und ihren Freiräumen wie Vorgärten, Vorplätzen, Wegen und Belägen besser. Es wurden u.a. folgende Massnahmen getroffen:

- Abgrenzung der Vorgärten mit traditionellen Holz- und Schmiedeisenzäunen
- Pflasterung der Trottoirs und Vorplätze mit Steinen
- Brunnensanierung und Errichtung von neuen Brunnen.

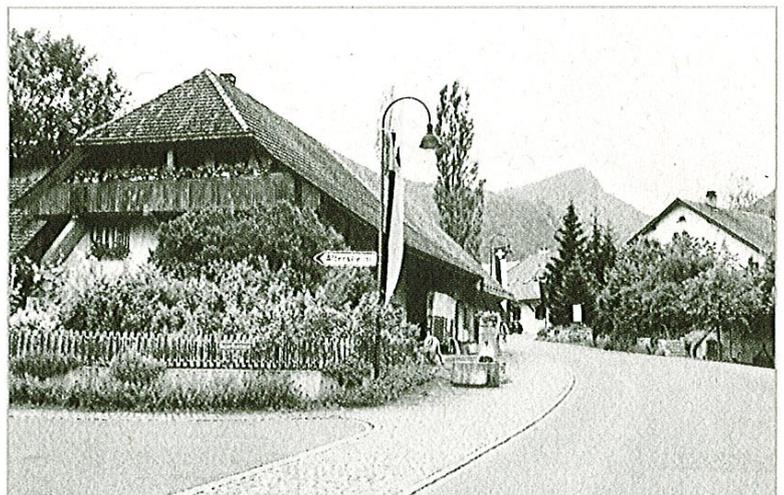
Die Gestaltung der Strasse selbst erfolgte möglichst rücksichtsvoll, nach dem Motto »lieber eine Kurve und eine engere Stelle mehr und dafür einen schönen Strassenraum«. Auch die Hausbesitzer entlang der Strasse trugen durch die Renovation ihrer Häuser zur harmonischen Gestaltung des Strassenbildes bei. Durch die sorgfältige Gestaltung wurde auch das Angebot an Kleinstrukturen wie Trockenmauern, bewuchsfähigen Standorten oder Gewässerstrukturen vergrössert.

Anerkennung

Der nachträgliche konsequente Einbezug von ortsbildpflegerischen und ökologischen Anliegen hat sich gelohnt und brachte über die Region hinaus



Gde. Küttigen



Anerkennung. So erhielt die Gemeinde Küttigen im Jahr 1992 für die sorgsame Gestaltung der Dorfhauptstrasse den Natur- und Landschaftsschutzpreis der »Henry Ford European Conservation Awards«, vertreten durch die Schweizerische Stiftung für Landschaftsschutz und Landschaftspflege SL.

Quelle:

Schweiz. Stiftung für Landschaftsschutz, 1992: Natur- und Landschaftsschutzpreis 1992.

oben:
Planungssituation – mit Einbezug des ganzen Strassenraumes.
unten:
Kleinstrukturen wie Böschungen, Trockenmauern und unversiegelte Flächen erhalten die Natur im Baugebiet und erhöhen die Siedlungsqualität.

Projektierung und Bewilligung

Baubewilligung

Die Gemeindebehörde kann den ökologischen Ausgleich vor allem im Baubewilligungsverfahren fördern. Sie kann in eine Baubewilligung steuernd eingreifen und geeignete Auflagen formulieren (vgl. Blatt 3.1.1 »Einführung und Auftrag«).

Mit der Eingabe des Baugesuches stellt der Bauherr, die Bauherrin ein Projekt in der Gemeinde der öffentlichen Diskussion und baurechtlichen Prüfung. Neben genauen Plänen der eigentlichen Bauten ist für die Beurteilung eines Projekts auch die Darstellung des Ausgangszustandes und der Gestaltung der Umgebung sowie der Massnahmen zum ökologischen Ausgleich von Bedeutung. Geben die eingereichten Baugesuchsunterlagen diesbezüglich keine genaue oder nur ungenügende Auskunft, muss die Gemeindebehörde – will sie als Baubewilligungsbehörde dem Auftrag zum »ökologischen Ausgleich innerhalb des Siedlungsgebietes« nachkommen – auf einer Ergänzung durch den Gesuchsteller, die Gesuchstellerin bestehen:

In einer Baueingabe sollte die planliche Darstellung der Neugestaltung des Terrains, von Plätzen und Wegen mit Art der Beläge, von Treppen, Mauern, Materialwahl, Grösse der versiegelten Fläche, Umgang mit Regenwasser, Ansaat- und Bepflanzungsflächen mit Arten- und Grössenangaben, Massnahmen zum Schutz von Boden, Bäumen usw. als fester Bestandteil verlangt werden.

Anforderungen an den Umgebungsplan zum Bauprojekt

Die Anforderungen an Grundlagen für ein Baugesuch, welche gemäss den Baugesuchsmappen von Kanton und Standortgemeinde verlangt werden, sind als Mindestanforderung anzusehen.

Nachfolgend wird im Sinne einer Checkliste aufgeführt, welche Angaben in einem Umgebungsplan mit Erläuterungsbericht zu machen sind. Ein Baugesuch, das aufgrund dieser Liste Punkte vorbereitet worden ist, trägt zur Ermöglichung und Sicherstellung des ökologischen Ausgleichs im Baueingebiet nach Art. 18b Abs.2 NHG bei.

1. Stellungnahmen und Vorentscheide

Im Rahmen des Erwirkens von Stellungnahmen und Vorentscheiden sind mindestens folgende Angaben zu machen:

- der Ausgangszustand
- die Einordnung in Quartier und Landschaft im Sinne der gestalterischen Absicht (§42 BauG) in einigen Sätzen.

Die gestalterische Absicht soll zudem Bezug nehmen auf die Städtebauqualität und auf die Durchgrünung (§ 3.3.e RPG)

- die vorgesehenen Massnahmen zum ökologischen Ausgleich (Art. 18 NHG).

2. Baugesuch

Im Rahmen des Baugesuches sind ergänzend zu den unter Ziffer 1 verlangten Angaben folgende Pläne einzureichen :

Gemeinde 5234 Villigen

Baugesuch und Gesuch um Anschluss an die (leer lassen)

Kanalisation
 Wasserversorgung
 Stromversorgung
 Fernwärmeversorgung

Eingang am Publikation _____ Ja/Nein _____
 Auflage vom _____ bis _____

Gesuchsteller (Name, Adresse) _____ Bauherr, evtl. Bevollmächtigter: _____
 Grundeigentümer: _____
 Projektverfasser: _____
 Bauvorhaben (z.B. Einfamilienhaus, Garage, Geschäftshaus usw.) _____
 Standort (Strasse und Nr.) _____
 Ortsbez. (sofern keine Strassenbez.) _____
 Brandversicherungs-Nr. _____
 Beschreibung der Bauteile Anzahl der Geschosse _____
 Anzahl der Zimmer pro Wohnung _____

Kat.-Plan-Nr. _____ Parz. Nr. _____
 (bei An- und Umbauten): _____
 inkl. Erd- und Dachgeschoss: _____ Anzahl Wohnungen: _____
 Wohnungen à _____ Zimmer _____ Wohnungen à _____ Zimmer _____
 Wohnungen à _____ Zimmer _____ Wohnungen à _____ Zimmer _____
 (bei An- und Umbauten): _____

- a) Situationsplan des Bauplatzes und seiner Umgebung mit Angabe zu
 - Übersicht, Lage im Quartier
 - Quartierstruktur

- b) Projektpläne in der Regel im Massstab 1:100, wie
 - Grundrisspläne von Gebäuden und Nebenanlagen, besonders mit Angaben zu Zugängen, Höhenlage der Gebäude
 - Schnitte und wichtige Details

- c) Umgebungspläne, wie
 - Ausgangszustand (§9 USG) mit Angaben über Terrain anhand von Höhenkurven, Gehölzen (Bäume, Hecken usw.), Gewässer etc.
 - Projekt (im selben Massstab wie Ausgangszustand) mit Angaben z.B. über:
 - Unterirdische Bauten und Anlagen

ERLÄUTERUNGEN WICHTIGER BEGRIFFE**Ausgangszustand:**

Dieser muss ersichtlich gemacht werden. Wie wird das Gelände heute genutzt, wo sind welche Bäume vorhanden, etc. (dargestellt im Bestandesplan inkl. Lebensräume, Vegetationsbestände, Strukturen, eingedolte Gewässer usw. mit Beschreibung).

Freiflächen und Vegetationsbestände angrenzender Flächen:

Nicht alleine die neue geplante Überbauung interessiert für die Beurteilung (Baukommission u.a.), sondern auch wie die nähere Umgebung aussieht und wie sich das Vorhaben in diese einfügt, welche Elemente aufgenommen werden, etc.

Gestaltung des Aussenraumes:

Aus dem Umgebungsplan muss die spätere Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes abgelesen werden können. Im Detaillierungsgrad muss er ähnlich weit ausgearbeitet sein wie für das/die Gebäude. Er darf nicht im Unverbindlichen bleiben:

- Auf welchen Flächen ist welche Nutzung vorgesehen? Wie sind sie erschlossen? Welche Einrichtungen sind geplant?
- Wie sieht das Bepflanzungskonzept aus? Wo sind welche Pflanzungen vorgesehen? Welche Arten werden verwendet, wie hoch werden die Pflanzen? Welche Pflanzenarten sind einheimisch?

Siedlungsökologische Aspekte:

Zur Beurteilung des Vorhabens sind Angaben zur Siedlungsökologie nötig. Stichworte dazu sind Regenwasserversickerung, Dachwasserbehandlung, Dachbegrünungen, ökologische Ausgleichsflächen, Vernetzung mit der Umgebung.

Terrainveränderungen und unterirdische Bauten und Anlagen:

- Diese müssen aus allen Plänen ersichtlich sein. Es ist darauf zu achten,
- dass genügend Höhenangaben im Situationsplan und in den Schnitten gemacht werden. Höhenangaben müssen auch für den Aussenraum gemacht werden.
 - dass in allen Schnitten der Verlauf des gewachsenen und des zukünftigen Terrains eingezeichnet ist.
 - dass unterirdische Bauten in Situation und Schnitten klar erkennbar sind, inkl. die Höhen und der Bodenaufbau der Überdeckung.

Nebenanlagen, Leitungen:

Unterirdische Leitungen und Nebenbauten (Wasser, Kanalisation, Elektrisch, PTT, TV, Schachtdeckel etc.) müssen zur Beurteilung z.B. der Anordnung der Bäume ausgewiesen werden.

- Nebenanlagen und Leitungen
- Terrainveränderungen und Böschungen
- Stützmauern, Einfriedungen und Erholungsbereiche
- Wege, Plätze, Spielplätze
- Gehölz-Bepflanzung mit vollständigen deutschen und botanischen Namen
- Versickerungsflächen (§25 Abs.1 AR zum BauG)
- Dachbegrünung und Dachwasserbehandlung (§3 Abs. 2a Eidg. Stoffverordnung)
- Ökologische Ausgleichsflächen und -massnahmen
- Oberirdische Parkplätze
- Kompostierungsflächen
- usw.

- Schnitte bei grösseren Terraindifferenzen und -veränderungen, Böschungen, Stützmauern, Überdeckungen unterirdischer Bauten, Dachbegrünungen und -aufbauten, Versickerungsanlagen und Retentionsbecken etc.
- Baustellen-Installationsplan für Grundstücke mit nach der BNO geschützten Vegetationsbestand; zu bezeichnen sind u.a. Ausdehnung und Art des Flächenschutzes, Art der Baumschutzmassnahmen bei Abgrabungen im Wurzelbereich)
- Detailpläne bei wichtigen Baudetails und/oder gemäss Anforderung durch Behörde.

In den Baugesuchen für UVP-pflichtige Anlagen und Bauten befinden sich in der Regel weitaus vollständigere textliche und planliche Darstellungen zu den Veränderungen der Umgebung, so dass die Absichten der Bauherrschaft nachvollziehbar und beurteilbar dargelegt sind.

Aufgrund der oben aufgeführten Checkliste kann der Gemeinderat die dem jeweiligen Veränderungsvorhaben angemessenen und zweckmässigen Unterlagen zum Baugesuch einverlangen.

HINWEISE**Weiterführende Materialien:**

»Natur und Landschaft in der Baubewilligung. Einzelidee Baubewilligung«. Schriftenreihe Umwelt Nr 281, Einzelideen für Natur und Landschaft, 1. Serie Vollversionen. Hrsg. Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft, Bern, 1995.

Projektierung und Bewilligung

Auflagen in der Baubewilligung, Kontrolle

Neben den Vorschriften in der Bau- und Nutzungsordnung ist für die Gemeindebehörden das Festsetzen von Auflagen in der Baubewilligung ein geeignetes Instrument, um den ökologischen Ausgleich durchzusetzen. In den Auflagen können die behördlichen Anliegen zu Aspekten wie Versiegelung, Versickerung, Fassaden- und Dachbegrünung, Bepflanzung, Terraingestaltung, Ausmass und Überdeckungshöhe von unterirdische Bauten etc. formuliert werden.

Grundsätze für die Formulierung von Auflagen

Die Formulierung von Vorschriften und Auflagen in Baubewilligungen ist heute üblich. Zur Umsetzung des ökologischen Ausgleichs und zur Sicherstellung von diesbezüglichen Massnahmen durch die Bauherrschaft (öffentlich und privat) ist die Gemeinde als Bewilligungsbehörde sogar darauf angewiesen, solche in der Baubewilligung zu verankern.

Der Wortlaut von Auflagen soll knapp und genau sein, möglichst mit detaillierten Angaben zu Lage, Ausdehnung, Grösse, Terminen, angestrebter Wirkung, Dauer usw., so dass die auszulösenden Massnahmen eindeutig sind und überprüfbar werden. Die Auflagen in der Baubewilligung sind objektspezifisch, sie ergänzen die allgemein gültigen Vorschriften in der BNO.

Auflagen, wie sie hier gemeint sind, werden insbesondere in Baubewilligungen für Bauten und Anlagen nötig, die umfassend und stark verändernd in



die vorhandene Situation von Natur und Landschaft eingreifen. Dazu gehören auch alle UVP-pflichtigen Vorhaben.

AUSGEWÄHLTE AUFLAGEN AUS RECHTSKRÄFTIGEN BAUBEWILLIGUNGEN

Die nachfolgend zitierten Auflagen stammen aus den »Besonderen Bedingungen« neuerer Baubewilligungen von Kanton oder Gemeinden im Kanton Aargau für Bauten und Anlagen in Bauzonen. Die angegebenen Ziffern oder §§ entsprechen der Quelle.

Baubewilligung für den Neubau eines Verkaufsladens mit Fremdmietern

10.

Der Baubehörde ist noch ein Umgebungs-Gestaltungsplan einzureichen. ...

11.

Von der Vereinbarung vom 10.12. 1998 mit ... (versch. Einsprecher) wird Kenntnis genommen. Wortlaut der Vereinbarung:

1. Die Umgebung soll naturnah gestaltet werden. In der weiteren Umgebungsplanung werden Vertreter der Einsprecher involviert.

Die Umgebung soll gemäss beiliegendem Umgebungskonzept realisiert werden.

2. Die Entwässerung der Anlieferung erfolgt über die Kanalisation.
3. Die Versickerungsanlagen sollen wenn möglich nicht humusiert werden. Herr ... (Einsprecher) unterstützt die diesbezüglichen Verhandlungen mit den Behörden.
4. ...
5. Entlang des ...weges wird eine Bepflanzung (Obstbäume oder Büsche) ausgeführt.
6. Der westliche Teil des Grundstückes wird naturnah gestaltet. Der Humus wird abgestossen und entlang des ...weges zu einem Damm aufgeschüttet. ...
7. Die Gestaltung der Restflächen südlich des Gebäudes wird ebenfalls naturnah gestaltet.

Hinweis: Eine direkte Umsetzung der Vereinbarung in die Auflagen ist zweckmässiger. ./.

**Baubewilligung für eine Betriebs-
erweiterung, die eine Bachverlegung
voraussetzt:**

... mit nachfolgenden Auflagen und Bedingungen genehmigt:

2.1

Der offene Bachlauf ist weitmöglichst naturnah (mäanderförmige Führung, Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen) gemäss den Weisungen des Baudepartementes ... zu verlegen. ... Allfällig erforderliche Anpassungen sind gemäss den Weisungen der Sektion Wasserbau auszuführen.

2.2

Die Sohlensicherung hat mit Steinschwellen zu erfolgen. Die Schwellenhöhe ist auf max. 20 cm zu begrenzen, nach den Schwellen sind entsprechende Becken auszubilden. Die Böschungssicherung beim Übergang vom alten in den neuen Bachlauf und bei der Rückführung in den alten Bachlauf kann soweit erforderlich mit unvermörtelten Blocksteinen ausgeführt werden. Im übrigen ist auf einen Hartverbau zu verzichten.

2.4

Das verlegte Gewässer ist von der Bewilligungsnehmerin als staatliche Gewässerparzelle auszuscheiden ...

**Baubewilligung für eine Betriebs-
erweiterung in einer landschaftlich
exponierten Industrie- und Gewerbezone**

... Aufgrund dieser Stellungnahme kann die Einsprache der ... als erfüllt und als erledigt ... abgeschrieben werden, da die Pläne der revidierten Umgebungsgestaltung mit der Pflanzliste der Landschaftsarchitekten ... als integrierende Bestandteile dieser Baubewilligung erklärt werden und die entsprechenden Massnahmen zu vollziehen sind.

1.3

Die beiliegenden Pläne (...) werden als integrierende Bestandteile dieser Baubewilligung erklärt. ...

6.3

Der Bauherrschaft wird empfohlen, das neu anfallende Dachwasser über einen Schlamm-sammler zu leiten und versickern zu lassen. ...

6.4

Das Platzwasser ist seitlich im Kulturland verlaufen und oberflächlich versickern zu lassen. ...

6.5

Für die Entwässerung ist ein Ausführungsplan zu erstellen. Dieser ist vor Baubeginn der Bau-behörde zur Genehmigung nachzuliefern.

Hinweis: Eine direkte Umsetzung der Verhandlungsergebnisse aufgrund der Einsprache in die Auflagen ist zweckmässiger.

Kontrolle

Die fachgerechte Realisierung von Auflagen ist analog anderer Bauvorschriften regelmässig zu kontrollieren, spätestens jedoch bei der Bauabnahme. Die Wirksamkeit der darin veranlassten Massnahmen sollte durch geeignete Erfolgskontrollen überprüft und allenfalls durch Anpassungen sichergestellt werden. In geeigneter Weise ist hierüber Protokoll zu führen.

Die Gemeinde als Baupolizeibehörde gewährleistet damit die Durchsetzung der ökologischen Ausgleichsmassnahmen. Sie verleiht so auch dem Willen der Gemeinde Nachdruck, für ein qualitativ hochwertiges Siedlungsgebiet im Interesse der Bevölkerung besorgt zu sein.