

Arbeitshilfe Gewässerraum

Merkblatt B2

Dicht überbaute Gebiete

In sogenannten «dicht überbauten Gebieten» kann der Gewässerraum im Sinne einer Ausnahme den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Die Gewässerschutzverordnung ermöglicht dort eine Ausnahme von den Mindestbreiten, wo der Gewässerraum die natürlichen Funktionen auf lange Sicht aufgrund eines entsprechenden Vorbestandes von Bauten im Gewässerraum nicht erfüllen kann.

HINTERGRUND

Das Ziel dieser Ausnahmeregelungen im «dicht überbauten Gebiet» besteht darin, Siedlungsgebiete zu verdichten, wenn das Interesse an der baulichen Nutzung den gewässerräumlichen Schutz überwiegt. Es kann jedoch nicht aus dem allgemeinen Interesse an einer Verdichtung auf das Vorliegen eines dicht überbauten Gebiets geschlossen werden. Zentral ist der Vorbestand von Gebäuden, die im minimalen Gewässerraum vorhanden sind.

GRUNDSÄTZE

«Dicht überbaut» ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der durch Bundesgerichtsentscheide immer klarere Konturen erhält. Der Begriff geht weiter als der raumplanerische Begriff des «weitgehend überbauten Gebiets» (Art. 36 Abs. 3 RPG). Aufgrund der bestehenden Bundesgerichtsentscheide liegt «dicht überbautes Gebiet» vereinfacht gesagt dann vor, wenn

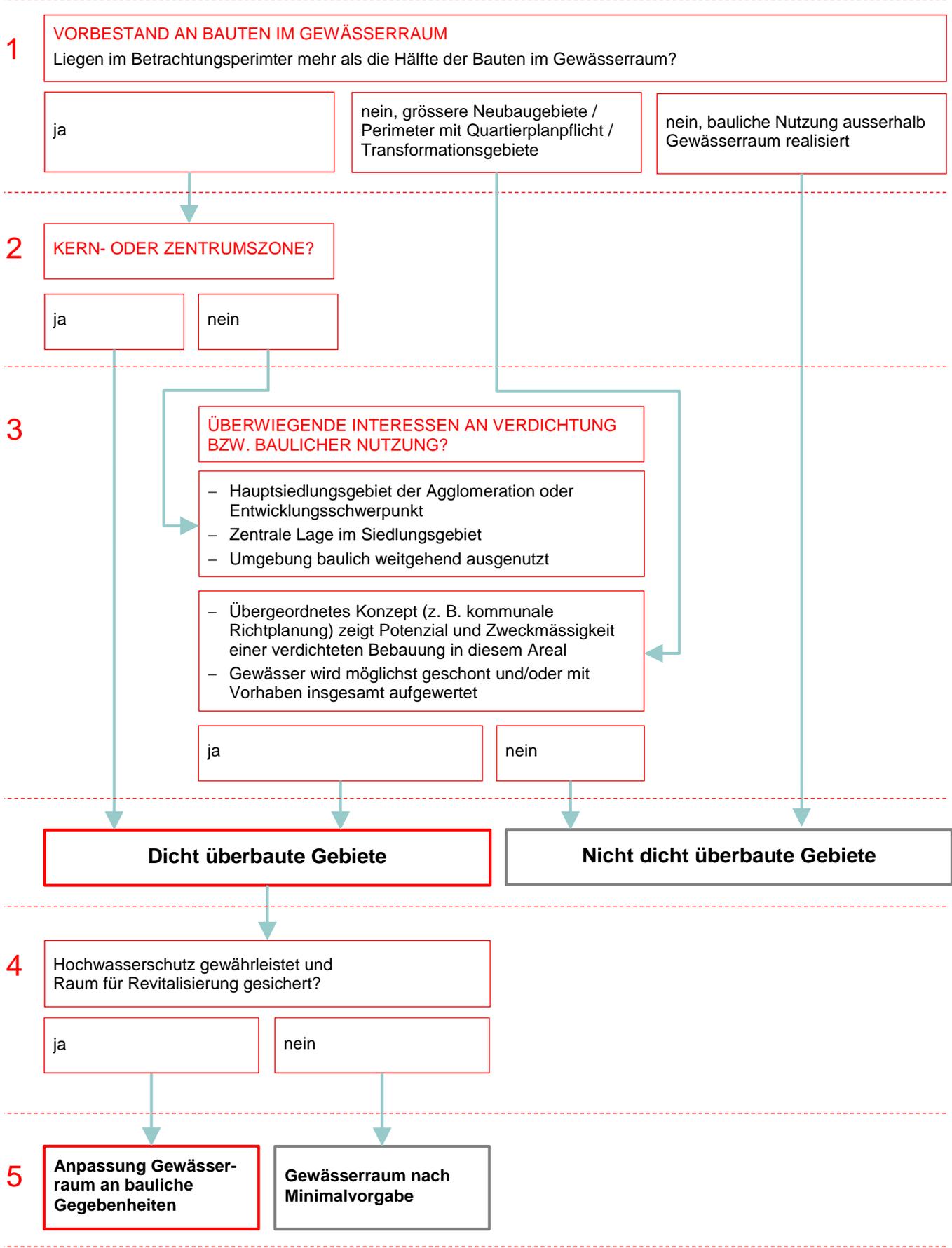
- der Gewässerraum bereits mehrheitlich mit Bauten überbaut ist,
- die Grundstücke in der Regel in einer Kern- oder Zentrumszone (Hauptsiedlungsgebiet) liegen oder ein raumplanerisches Interesse an einer verdichteten Überbauung des Gewässerraums besteht und
- die Grundstücke in der Umgebung mehrheitlich überbaut sind.

Für die Identifikation der dicht überbauten Gebiete einer Gemeinde darf der Fokus nicht auf einige wenige Parzellen reduziert werden. Im Minimum ist die gesamte Zone (beispielsweise die gesamte Kernzone oder die gesamte dreigeschossige Wohn- und Geschäftszone) zu betrachten. Der Fokus liegt dabei jeweils auf den ans Gewässer angrenzenden Grundstücken.¹

ABLAUFSHEMA ZUR ABGRENZUNG DES DICHT ÜBERBAUTEN GEBIETS

Anhand des Ablaufschemas auf der nächsten Seite können die Gemeinden prüfen, wo dicht überbaute Gebiete vorliegen und ob eine Reduktion der Gewässerraumbreite dort möglich ist.

¹ Vgl. Bundesgerichtsentscheid zum Fall Rüslikon (BGE 140 II 437)



ERLÄUTERUNGEN ZUM ABLAUFSCHEMA

1. VORBESTAND AN BAUTEN IM GEWÄSSERRAUM

Das wichtigste Kriterium für die Abgrenzung des dicht überbauten Gebiets ist die **konkrete Bebauungssituation** bzw. der Vorbestand an Bauten im betroffenen Uferabschnitt. Dabei sind beide Ufer separat zu betrachten. Nicht relevant sind allfällige Uferverbauungen oder das Fehlen von Aufwertungspotenzial im Uferbereich². Als Faustregel gilt, dass dort eine «Verdachtsfläche» eines dicht überbauten Gebiets vorliegt, wo die Mehrheit der rechtmässig erstellten Bauten (insbesondere Hauptbauten) bereits im Gewässerraum liegt. In einzelnen Fällen können standortgebundene Tiefbauten für die Beurteilung des dicht überbauten Gebiets ebenfalls massgebend sein.

2. KERN- UND ZENTRUMSZONEN

Typische Fälle dichter Überbauung sind Ortsteile mit zentrumbildenden Funktionen, häufig auch traditionell gewachsene Dorf- oder Stadtzentren, die sehr nahe an Flüsse oder Bäche gebaut wurden.

3. ÜBERWIEGENDES INTERESSE AN BAULICHER NUTZUNG

Ausserhalb dieser dicht überbauten Zentren besteht in der Regel kein überwiegendes Interesse an einer verdichteten Überbauung, ausser es handelt sich um Gebiete, die für eine Verdichtung oder eine dichte bauliche Nutzung prädestiniert sind. Um zu beurteilen, ob ein solches Gebiet vorliegt, müssen folgende Kriterien kumulativ erfüllt sein:

1. Es handelt sich um Entwicklungsschwerpunkte (z. B. gemäss Kantonaem Richtplan) oder das Gebiet liegt im Hauptsiedlungsgebiet der Agglomeration³ Basel. Diese Hauptsiedlungsgebiete sind die Siedlungsgebiete in den inneren Korridoren sowie die Regionalzentren gemäss Kantonaem Richtplan.
2. Das Gebiet liegt zentral im Siedlungsgebiet der Gemeinde. Isolierte und peripher gelegene Bauzonen gelten nicht als dicht überbaut.⁴
3. Die Umgebung ist baulich weitgehend ausgenutzt.

Diese Kriterien gelten auch für eigentliche Neubaugebiete – auch innerörtliche. Ausnahmsweise können solche Gebiete als dicht überbaut gelten, wenn der Planung ein übergeordnetes Konzept (z. B. kommunale Richtplanung) zugrunde liegt und die Umsetzung der Planungsziele im Sinne des übergeordneten Konzepts ausserhalb des festzulegenden Gewässerraums nicht möglich ist. Dabei sind stets Lösungen einer möglichst grossen Schonung des Gewässers in der vorgesehenen Überbauung zu suchen und sicherzustellen.

4. HOCHWASSERSCHUTZ GEWÄHRLEISTEN UND RAUM FÜR REVITALISIERUNG SICHERN

Auch wenn ein Gebiet als dicht überbaut definiert wird, kann der Gewässerraum nur verkleinert werden, wenn der Hochwasserschutz gewährleistet ist und der Raum für eine spätere Revitalisierung sichergestellt ist.

Der Hochwasserschutz ist im Bereich des Gewässerraums gewährleistet, wenn

- ein ausreichendes Hochwasserabflussprofil sichergestellt ist,
- die gewässerangrenzenden roten Gefahrengebiete (mit Ausnahmen von Gefahrengebieten bei punktuellen Schwachstellen) vollumfänglich innerhalb des Gewässerraums liegen,
→ *GeoView BL > Gefahrenkarte «Wasser» und Nutzungsplan > Überlagernde Elemente rechtsverbindlich kommunal > Gefahrenzonen*
- allfällige Gewässerbaulinien, welche im Rahmen eines kantonalen Hochwasserschutzprojekts festgelegt wurden, innerhalb des definierten Gewässerraums liegen,
- Neubauten im Bereich der Reduktion durch verhältnismässige bauliche Schutzmassnahmen vor einem mindestens 100-jährlichen Hochwasser geschützt werden können,
- der Zugang für den Unterhalt gewährleistet ist.

→ *Weitere Auskünfte erteilen das Tiefbauamt und die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung.*

Wie viel Raum für eine spätere Revitalisierung benötigt wird, ist mit dem kantonalen Tiefbauamt zu klären, sofern die Gewässerabschnitte in der strategischen Revitalisierungsplanung des Kantons bezeichnet sind.

² Dies kann allenfalls im Rahmen der nach Art. 41c Abs. 1 GSchV gebotenen Interessenabwägung für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung sprechen.

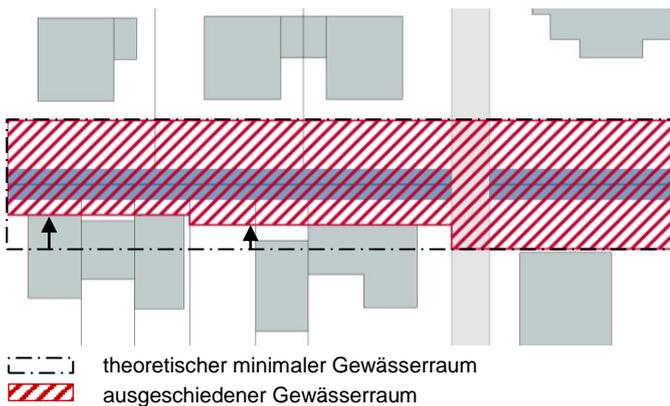
³ Vgl. Bundesgerichtsentscheid zum Fall Rüschiikon (BGE 140 II 437)

⁴ Vgl. Bundesgerichtsentscheid zum Fall Hurden (1C_473/2015), zum Fall Oberrüti (1C_44472015), zum Fall Altendorf, Weiler Seestatt (1C_558/2015) und zum Fall Liestal (1C_540/2021)

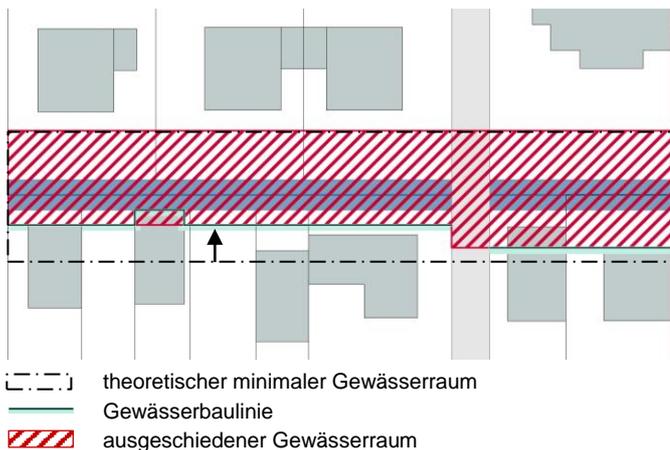
5. DIE BAULICHEN GEgebenHEITEN

Bei der Anpassung der Gewässerraubbreite an die baulichen Gegebenheiten sind folgende Prioritäten zu beachten:

1. In der Regel sind die bestehenden Gebäudekanten und Baufluchten zu übernehmen. Es ist dabei nicht nötig, die Gebäude genau zu umfahren, die gewählte Linie kann die Situation generalisiert abbilden.



2. Wenn die Bebauungsstruktur sehr heterogen ist oder viele Baulücken vorliegen und sich dadurch keine klaren Baufluchten ableiten lassen, kann der Gewässerraub auf den bisher geltenden Gewässerabstand von 6 m bzw. auf bestehende Gewässerbaulinien reduziert werden.



3. Wenn im Extremfall die Bebauung in dicht überbauten Gebieten bis an das Gerinne reicht und die Gewässerraubbreite entsprechend angepasst werden kann, so verbleibt mindestens die Fläche des Fließgewässers selber im Gewässerraub.

4. Der für den Hochwasserschutz erforderliche Raum → vgl. oben sowie Merkblatt B1 Den erforderlichen Gewässerraub bestimmen, Schritt 4.1 liegt in jedem Fall innerhalb des Gewässerraubes.

BEZEICHNUNG DER DICHT ÜBERBAUTEN GEBIETE IN DER NUTZUNGSPLANUNG

Eine Reduktion der Gewässerräume ist nur möglich, wenn im Planungsbericht aufgezeigt wird, dass die Gebiete, in denen der Gewässerraub den baulichen Gegebenheiten angepasst werden soll (= dicht überbaute Gebiete), den oben genannten Kriterien entsprechen.⁵

Weiterführende Informationen

- Christoph Fritzsche: *Die Bedeutung des Begriffs «dicht überbaut»*, VUR-Tagung vom 16. Juni 2016
- Bundesgerichtsentscheid zum Fall Dagmersellen (BGE 140 II 428)
- Bundesgerichtsentscheid zum Fall Rüslikon (BGE 140 II 437)
- Bundesgerichtsentscheid zum Fall Oberrüti (1C_444/2015)
- Bundesgerichtsentscheid zum Fall Hurden (1C_473/2015)
- Bundesgerichtsentscheid zum Fall Altendorf, Weiler Seestatt (1C_558/2015)
- Bundesgerichtsentscheid zum Fall Gelterkinden (1C_289/2017)
- Bundesgerichtsentscheid zum Fall Liestal (1C_540/2021)

Bezug zu anderen Merkblättern

- B1 Den erforderlichen Gewässerraub bestimmen

Rechtliche Grundlagen

Gewässerschutzverordnung (GSchV), insbesondere

- Artikel 41a Absatz 4 Buchstabe a
- Artikel 41b Absatz 3
- Artikel 41c Absatz 1 Buchstabe a

⁵ Vgl. Bundesgerichtsentscheid zum Fall Gelterkinden (1C_289/2017)

BEISPIEL DICHT ÜBERBAUT AUSSERHALB DER KERNZONE

BETRACHTUNGSPERIMETER



Alle gewässerangrenzenden Parzellen in der WG2

1. VORBESTAND AN BAUTEN IM GEWÄSSERRAUM



Liegen mehr als die Hälfte der Hauptbauten im Gewässerraum? (Parzellen ohne Vorbestand zählen zu «keine Hauptbaute im Gewässerraum»).

→ 20 von 25 Parzellen weisen ein Hauptgebäude im Gewässerraum auf. → ja

2. KERN- UND ZENTRUMSZONEN

Handelt es sich um eine Kern- oder Zentrumszone?

→ Wohn- Geschäftszone 2-geschossig (WG2) → nein

→ Prüfung überwiegendes Interesse an baulicher Nutzung

3. ÜBERWIEGENDES INTERESSE AN BAULICHER NUTZUNG

Handelt es sich um das Hauptsiedlungsgebiet der Agglomeration oder einen Entwicklungsschwerpunkt?

→ Sissach ist ein Regionalzentrum gemäss Raumkonzept KRIP → ja

Liegt die Parzelle zentral im Siedlungsgebiet der Gemeinde?

→ WG2 schliesst an Kernzone an und ist an allen Seiten von Bauzonen umgeben. → ja

Ist die Umgebung baulich weitgehend ausgenutzt

→ Die WG2 und anschliessende WG3 weisen nur vereinzelte unüberbaute Parzellen auf → ja.

4. HOCHWASSERSCHUTZ UND REVITALISIERUNG



Ist der Hochwasserschutz gewährleistet?

→ Alle Gebäude liegen ausserhalb des roten (und blauen) Gefahrengiets. → ja

Ist der Raum für eine Revitalisierung gesichert?

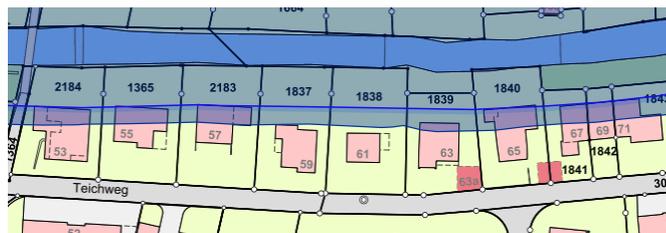
→ Die strategische Revitalisierungsplanung sieht eine Sohlenrevitalisierung mit mittlerer zeitlicher Priorität vor.

Der für wasserbauliche Massnahmen benötigte Raum ist mit den kantonalen Gewässerbauinien bereits gesichert.

→ ja

FAZIT

Sämtliche Kriterien sind erfüllt, um den Gewässerraum innerhalb des Betrachtungsperrimeters den baulichen Gegebenheiten anzupassen.



Für die gesamte Länge des Gewässerabschnitts liegen kantonale Gewässerbauinien vor. Die meisten Gebäude orientieren sich an diesen Gewässerbauinien, weshalb der Gewässerraum bis auf die kantonalen Gewässerbauinien reduziert werden kann.