

Einwohnergemeinde Maisprach

Zonenplan Siedlung
Zonenplan Landschaft

Mutation Gewässerraum
Inklusive Gefahrenzonen

Projekt: 062.05.0813
29. Oktober 2021

Impressum

Büro **Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG**
Hooland 10, 4424 Arboldswil
Tel. +41 (61) 935 10 20
info@sutter-ag.ch

Autoren Volker Meier, Benedikt Sutter

Verteiler

- ▶ Gemeinderat Maisprach

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	4
2. Ablauf der Mitwirkung	4
3. Eingaben, Erläuterungen Planer und Entscheide Gemeinderat	5
4. Änderungen aufgrund Mitwirkungsverfahren	12
4.1 Änderungen Zonenplan Siedlung	12

1. Einleitung

Das Informations- und Mitwirkungsverfahren ist im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG) und der dazugehörigen Verordnung vom 27. Oktober 1998 (RBV) geregelt. Gemäss § 2 RBV sind die während der Mitwirkungsfrist eingegangenen Eingaben der Bevölkerung von der Gemeinde zu prüfen. Die Gemeinde hat dazu Stellung zu nehmen und die Ergebnisse in einem Mitwirkungsbericht zusammen zu fassen. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich aufzulegen und die Bevölkerung über die Auflage zu informieren.

2. Ablauf der Mitwirkung

Mit der Arbeit an der Mutation Gewässerraum wurde im September 2019 begonnen. Nach der Detailplanungsarbeit (Erarbeitung Planungsentwurf) durch den Gemeinderat und der kantonalen Vorprüfung erfolgte die öffentliche Information und Mitwirkung. Sie wurde in den Mitteilungen auf der Website der Gemeinde, im fricktal.info sowie im kantonalen Amtsblatt angekündigt.

07.04.2021 bis 28.04.2021	Vernehmlassungsfrist: Möglichkeit zur Einsichtnahme der Pläne und Reglemente inkl. Grundlagen (Naturinventar Siedlung, Gebäudeinventar, kant. Bauinventar, Planungsbericht) auf der Gemeindeverwaltung bzw. im Internet unter www.maisprach.ch Während dieser Zeit konnten interessierte Personen und Verbände ihre Anliegen schriftlich an den Gemeinderat richten.
---------------------------	---

Während der Vernehmlassungsfrist sind insgesamt 12 Eingaben eingegangen. Diese wurden anschliessend vom Gemeinderat gesichtet und geprüft. Die Details zu den Eingaben sind Kap. 3 zu entnehmen.

3. Eingaben, Erläuterungen Planer und Entscheide Gemeinderat

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 15.07.2021 mit den Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren befasst und die im Folgenden einzeln aufgeführten Beschlüsse gefasst.

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; — = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
1	Verzicht auf den Gewässerraum im Bereich des bestehenden Ökonomiegebäudes, so dass dieses zu Wohnzwecken umgebaut werden kann.	Die Gewässerraumplanung wurde, genau wie von den Eingebnern beantragt, zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Dabei wurde die Absicht mit den gleichen Argumenten begründet, welche nun auch von den Eingebnern vorgetragen werden. Von Seiten der Genehmigungsbehörden wurde klar zu erkennen gegeben, dass eine Reduktion des Gewässerraums auf Parzelle 205 nicht genehmigungsfähig ist. Der Schopf ist im Zonenplan nicht als schützenswert oder erhaltenswert klassiert, so dass aus kantonalen Sicht der im Bundesgesetz verankerte Gewässerschutz hier als vorrangiges Interesse akzeptiert werden muss.	—
2	Nicht einverstanden mit Gewässerraum zwischen den Liegenschaften 24a und 24b.	<p>Im ersten Entwurf war für die Fläche zwischen den beiden genannten Gebäuden ein Verzicht auf den Gewässerraum vorgesehen. Die Argumente der Gemeinde entsprachen dabei denen des Eingebers.</p> <p>Wenn die Gemeinde auf einen Gewässerraum verzichtet, muss sie mit einer Nichtgenehmigung der Planung in diesem Bereich rechnen. Da die Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets durch den kantonalen Nutzungsplan als Gewässerraum festgelegt werden und da dieser mit Gewissheit keinen Verzicht vorsieht, wäre ein Verzicht im Siedlungsgebiet de facto irrelevant.</p> <p>Für die Gebäude gilt, dass sie auf jeden Fall erhalten und auch saniert werden dürfen. Eine höherwertige Umnutzung ist hingegen nicht zulässig.</p> <p>In Abstimmung mit dem Amt für Raumplanung hat der Gemeinderat allerdings einen nicht paritätischen Gewässerraum festgelegt, von dem das Gebäude 24a nun nicht mehr betroffen ist.</p>	—

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
3	Nicht einverstanden mit insgesamt 11 m breitem Gewässerraum im Bereich der Parzelle Nr. 325	<p>Hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeit ändert sich nichts. Auch unabhängig vom Gewässerraum durfte bislang auf einer Breite von 6 m ab Oberkante Böschung bzw. ab Grenze der Gewässerparzelle nicht gebaut werden. Bis zur Genehmigung der Gewässerraumplanung gilt nach wie vor §95 RBG. Durch den Gewässerraum wird dieser Mindestabstand sogar reduziert, auf 5.5 m ab Gewässerachse. Die erwähnte Wertminderung trifft, insbesondere da Flächen im Gewässerraum bei der Berechnung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt werden dürfen, nicht zu.</p> <p>Eine Reduktion der Gewässerraumbreite ist an diesem Ort nicht zulässig.</p> <p>Ob die Pergola und der versenkte Pool baugesetzkonform entstanden sind, ist nicht bekannt. Dies hängt vom Zeitpunkt ab, an dem sie realisiert wurden.</p> <p>Die Gemeinde sieht auch an diesem Ort die Möglichkeit, den Gewässerraum auf der Westseite zu verbreitern, so dass die privaten Hausgärten zu einem kleinen Flächenanteil im Gewässerraum liegen. Dies ist u. a. möglich, weil bei der Bachöffnung seinerzeit der komplette Bereich zwischen Lindenweg und Bachlauf naturnah gestaltet wurde und somit als erweiterter Uferbereich zur Verfügung steht.</p>	(✓)
4	Nicht einverstanden mit insgesamt 11 m breitem Gewässerraum im Bereich der Parzelle Nr. 326	<p>Hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeit ändert sich nichts. Auch unabhängig vom Gewässerraum durfte bislang auf einer Breite von 6 m ab Oberkante Böschung bzw. ab Grenze der Gewässerparzelle nicht gebaut werden. Bis zur Genehmigung der Gewässerraumplanung gilt nach wie vor §95 RBG. Durch den Gewässerraum wird dieser Mindestabstand sogar reduziert, auf 5.5 m ab Gewässerachse. Die erwähnte Wertminderung trifft, insbesondere da Flächen im Gewässerraum bei der Berechnung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt werden dürfen, nicht zu.</p> <p>Die Gemeinde sieht auch an diesem Ort die Möglichkeit, den Gewässerraum auf der Westseite zu verbreitern, so dass die privaten Hausgärten zu einem kleinen Flächenanteil im Gewässerraum liegen. Dies ist u. a. möglich, weil bei der Bachöffnung seinerzeit der komplette Bereich zwischen Lindenweg und Bachlauf naturnah gestaltet wurde und somit als erweiterter Uferbereich zur Verfügung steht.</p>	(✓)

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
5	Verlegung des Gewässerraums auf die Parzellengrenze der Parzelle 269	<p>Die Mindestbreite des Gewässerraums ist gesetzlich vorgegeben. Hier besitzt die Gemeinde keinen Spielraum. Eine nicht paritätische Ausscheidung ist an Auflagen geknüpft.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf jeder Seite mindestens drei Meter Breite - Einverständnis aller betroffenen Grundeigentümer - Topografisch muss die Ausscheidung sinnvoll sein <p>Der Kanton würde als Grundeigentümer der Strasse einer Verlagerung des Gewässerraums zu seinen Ungunsten nie zustimmen, so dass dies nicht möglich ist.</p> <p>An diesen Vorgaben hat sich die Gemeinde orientiert. Eine Abweichung wäre nicht genehmigungsfähig.</p>	—
6	Verlegung des Gewässerraums auf die Parzellengrenze der Parzellen 181 und 982 sowie Parzelle 270	<p>Die Mindestbreite des Gewässerraums ist gesetzlich vorgegeben. Hier besitzt die Gemeinde keinen Spielraum. Eine nicht paritätische Ausscheidung ist an Auflagen geknüpft.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf jeder Seite mindestens drei Meter Breite - Einverständnis aller betroffenen Grundeigentümer - Topografisch muss die Ausscheidung sinnvoll sein <p>Für eine Verlegung bei den Parzellen 181 und 982 müssten die Grundeigentümer auf der anderen Bachseite ihr Einverständnis geben, bei der Parzelle 270 der Kanton. Der Kanton würde als Grundeigentümer der Strasse einer Verlagerung des Gewässerraums zu seinen Ungunsten nie zustimmen, so dass dies nicht möglich ist.</p> <p>An diesen Vorgaben hat sich die Gemeinde orientiert. Eine Abweichung wäre nicht genehmigungsfähig.</p> <p>Für bestehende Strassen (z.B. Neuweg), Zufahrten, Parkplätze, Lagerflächen und die Abschlussmauer gilt der Besitzstand.</p>	—

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
7.1	Hölibächli: Gewässerraum bis zum Lindenweg verlängern und Ausdolung auf Parzelle 129 prüfen	<p>Der Gewässerraum beim Hölibächli wurde für den offenen Abschnitt festgelegt. Für den eingedolten Abschnitt bis zum Buuserbach ist ein Verzicht vorgesehen, welcher im Planungsbericht detailliert begründet wurde. Es handelt sich nur um einen kurzen Abschnitt und eine sinnvolle, abweichende Linienführung via Parzelle 129 erscheint nicht realistisch. Diese wäre ausserdem nicht mehr bebaubar.</p> <p>Anstatt des kurzen, bestehenden eingedolten Abschnitts müssten zwei kürzere Rohre oder Brücken unter dem Lindenweg sowie unter der Parzelle 127 realisiert werden. Letztere übernimmt eine Erschliessungsfunktion für zwei Parzellen, so dass eine Aufhebung ausgeschlossen ist. Eine Verlegung des Gewässers wäre mit einem erheblichen Aufwand verbunden, ohne dass sich der ökologische Wert namhaft steigern liesse. Die bestehende, vegetationslose Fläche in der OeWA-Zone wird heute zudem als Parkplatz genutzt. Bei einer Bachöffnung fielen die Plätze weg und es müsste ein Ersatz geschaffen werden.</p>	—
7.2	Griesbächli: Gewässerraum von Parzelle 47 bis Hofacherweg, keine Reduzierung des Gewässerraums im Ortskern, Gewässerraum auf Parz. 125	<p>Für den eingedolten Abschnitt beim Hofacherweg ist ein Verzicht vorgesehen, welcher im Planungsbericht detailliert begründet wurde. Alle Parzellen sind bebaut inklusive dazugehöriger Gartennutzung. Der Gewässerraum würde die bestehenden Gartennutzungen massiv beeinträchtigen. Ein Bachöffnungsprojekt, dass im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümern stünde, ist in der Folge ausgeschlossen.</p> <p>Im Ortskern darf der Gewässerraum reduziert werden, damit die bestehenden Bauten erhalten und saniert werden können. Damit das Gewässer natürlich fliessen sowie eine naturnahe Ufervegetation ausbilden kann, müssten Wohnhäuser, Nebenbauten und Innenhöfe zurückgebaut werden, was die Wohnqualität im Ortskern nachhaltig beeinträchtigen würde. Auf einen Gewässerraum auf Parzelle 125 wird verzichtet, da einerseits nicht für so kurze Abschnitte Gewässerräume festgelegt werden, andererseits Sanierungen am bestehenden Gebäude faktisch verunmöglicht würden. Dies wäre ein entschädigungspflichtiger Eingriff.</p>	

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
7.3	Buuserbach: Gewässerraum mit einer Breite von 14.5m ab Wintersingerstrasse, gleichmässige Ausscheidung auf Parzelle 301	<p>Für den Buuserbach wurde für die Ermittlung der Breite des Gewässerraums das Vorgehen mit einer Vergleichsstrecke gewählt. Die Gemeinde hat im Rahmen der Prüfung festgestellt, dass eine Festlegung der Breite anhand von Korrekturfaktoren zu sehr uneinheitlichen Gewässerraumbreiten im Dorf führen würde. Dies lässt sich weder den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vermitteln, noch erscheint es im Hinblick auf die Intention des Gewässerraums sinnvoll. Für den Abschnitt von der Wintersingerstrasse bis zum Hölibächli müsste bei einer Bestimmung mit Korrekturfaktoren nur eine Breite von 13.0m festgelegt werden, mit Vergleichsstrecke wurde sogar eine Breite von 13.3m festgelegt. Für die ursprüngliche Berechnung via Korrekturfaktor hat der Gemeinderat die vom Kanton ermittelten Werte verwendet, mit einer willkürlichen Erhöhung entsprechend der Forderung der NLK würden die dadurch betroffenen Grundeigentümer benachteiligt. Die Gemeinde müsste zudem mit Einsprachen aller betroffenen Grundeigentümer rechnen, wenn sie ohne erkennbaren Grund die Breite des Gewässerraums erhöhen würde.</p> <p>Eine beidseitige, gleichmässige Ausscheidung auf Parzelle 301 ist zwar grundsätzlich möglich, in Anbetracht einer bereits rechtsgültigen Uferschutzzone aber nicht zielführend. Wenn heute bereits Flächen für den Uferschutz reserviert sind, sollten diese nach Möglichkeit auch als Gewässerraum festgelegt werden. In diesem Bereich ist der Gewässerraum in der Folge nicht nur theoretisch gesichert, sondern praktisch bereits umgesetzt. Bei einer gleichmässigen Ausscheidung des Gewässerraums wäre die Zufahrt zur Kläranlage betroffen. Eine alternative Führung der Zufahrt mit direkter Einmündung in die Hauptstrasse ist aufgrund des bestehenden Gefälles nicht realisierbar. Ein Gewässerraum im Bereich der Zufahrt könnte demnach nie im Sinne der Gewässerschutzverordnung realisiert werden. Wenn jedoch insgesamt ein genügend breiter Gewässerraum festgelegt werden kann, ohne die bestehenden und benötigten Verkehrsflächen zu beeinträchtigen, stellt dies eine zielführende Lösung dar. Die Auflagen an einen nicht paritätischen Gewässerraum sind erfüllt. Mit dem Gewässerraum wird eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Fläche festgelegt, in der das Gewässer Vorrang geniessen soll.</p>	

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
8	Nicht einverstanden mit insgesamt 13.3m breitem Gewässerraum im Bereich der Parzelle Nr. 121	<p>Hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeit ändert sich nichts. Auch unabhängig vom Gewässerraum durfte bislang auf einer Breite von 6 m ab Oberkante Böschung bzw. ab Grenze der Gewässerparzelle nicht gebaut werden. Bis zur Genehmigung der Gewässerraumplanung gilt nach wie vor §95 RBG. Durch den Gewässerraum wird dieser Mindestabstand sogar reduziert, auf 6.7 m ab Gewässerachse. Die erwähnte Wertminderung trifft, insbesondere da Flächen im Gewässerraum bei der Berechnung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt werden dürfen, nicht zu.</p> <p>Die Gemeinde hat im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens geprüft, ob eine Verbreiterung des Gewässerraums auf der Südseite zugunsten eines kleineren Gewässerraums auf der Nordseite möglich ist. Von Seiten des Amts für Raumplanung wurde dies Variante als grundsätzlich zulässig bezeichnet, langfristig hätte die Begrenzung des Sportplatzes (Zaunanlage) aber an den Rand des Gewässerraums verlegt werden müssen. Dies ist für die Gemeinde nicht hinnehmbar, so dass es für diesen Abschnitt des Buuserbachs bei einer paritätischen Festlegung des Gewässerraums bleibt.</p>	—
9	Hangwasser auf Parzelle 189 nach einem Starkregen	<p>Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Die Gefahren von Überschwemmungen wurden im vorliegenden Entwurf berücksichtigt mit den Gefahrenzonen Überschwemmung. Auf der Parzelle 189 ist eine Gefahrenzone Überschwemmung mittlerer Gefährdung vorgesehen mit entsprechenden Zonenvorschriften.</p> <p>Bereiche mit Hangwasser werden in den Naturgefahrenkarten zwar dargestellt, es gibt aber keine Verpflichtung, für die Flächen Gefahrenzonen festzulegen. Das Problem des Hangwassers liesse sich ggf. durch eine Drainage lösen, die Gemeinde steht hier aber nicht in der Verantwortung.</p>	—
10	Verkleinerung oder Verlegung des Gewässerraums auf der Parzelle 267	<p>Die Mindestbreite des Gewässerraums ist gesetzlich vorgegeben. Mit Verwendung einer Vergleichsstrecke und nicht paritätischer Ausscheidung für den Buuserbach wurde die Beeinträchtigung für die Parzelle 267 auf das Minimum reduziert. Eine nicht paritätische Ausscheidung ist an Auflagen geknüpft.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf jeder Seite mindestens drei Meter Breite - Einverständnis aller betroffenen Grundeigentümer - Topografisch muss die Ausscheidung sinnvoll sein <p>An diesen Vorgaben hat sich die Gemeinde orientiert. Eine Abweichung wäre nicht genehmigungsfähig.</p>	—

Nr.	Eingabe / Antrag	Erwägung	Beschluss
11	Verkleinerung des Gewässerraums auf der Parzelle 128	<p>Die Mindestbreite des Gewässerraums ist gesetzlich vorgegeben. Hier besitzt die Gemeinde keinen Spielraum. Eine nicht paritätische Ausscheidung ist an Auflagen geknüpft.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf jeder Seite mindestens drei Meter Breite - Einverständnis aller betroffenen Grundeigentümer - Topografisch muss die Ausscheidung sinnvoll sein <p>Der Kanton würde als Grundeigentümer der Strasse einer Verlagerung des Gewässerraums zu seinen Ungunsten nie zustimmen, so dass dies nicht möglich ist.</p> <p>An diesen Vorgaben hat sich die Gemeinde orientiert. Eine Abweichung wäre nicht genehmigungsfähig.</p> <p>Für die Stabilisierungsmauer gilt der Besitzstand.</p>	—
12.1	Hölibächli: Ausdolung auf Parzelle 129 prüfen	<p>Der Gewässerraum beim Hölibächli wurde für den offenen Abschnitt festgelegt. Für den eingedolten Abschnitt bis zum Buuserbach ist ein Verzicht vorgesehen, welcher im Planungsbericht detailliert begründet wurde. Es handelt sich nur um einen kurzen Abschnitt und eine sinnvolle, abweichende Linienführung via Parzelle 129 erscheint nicht realistisch. Der ökologische Gewinn wäre minimal, da nach wie vor zwei Brücken bzw. Dolen benötigt würden. Die OeWA-Zone wäre ausserdem nicht mehr bebaubar bzw. als Lager- und Parkplatz nutzbar.</p>	—
12.2	Griesbächli: Gewässerraum von Parzelle 47 bis Hofacherweg, keine Reduzierung des Gewässerraums im Ortskern	<p>Für den eingedolten Abschnitt beim Hofacherweg ist ein Verzicht vorgesehen, welcher im Planungsbericht detailliert begründet wurde. Alle Parzellen sind bebaut inklusive dazugehöriger Gartennutzung. Der Gewässerraum würde die bestehenden Gartennutzungen massiv beeinträchtigen. Ein Bachöffnungsprojekt, dass im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümern stünde, ist in der Folge ausgeschlossen. Im Ortskern darf der Gewässerraum reduziert werden, damit die bestehenden Bauten erhalten und saniert werden können. Damit das Gewässer natürlich fließen sowie eine naturnahe Ufervegetation ausbilden kann, müssten Wohnhäuser, Nebenbauten und Innenhöfe zurückgebaut werden, was die Wohnqualität im Ortskern nachhaltig beeinträchtigen würde.</p>	--

4. Änderungen aufgrund Mitwirkungsverfahren

4.1 Änderungen Zonenplan Siedlung

- Der Gewässerraum des Hölibächlis wird sowohl auf dem offenen Abschnitt im Bereich der Parzelle Nr. 131 als auch auf dem südlichen, eingedolten Abschnitt nicht paritätisch zur Gewässerachse, sondern auf der linken Bachseite breiter ausgeschieden. Die Gesamtbreite ist durchgehend 11 m.
- Der durch die Gemeinde festgelegte Gewässerraum für das Hölibächli wird in der Folge, über die Grenze des Siedlungsgebiets hinaus, bis zum oberhalb gelegenen, offenen Abschnitt verlängert. Daher braucht es für diesen Abschnitt keine kantonale Gewässerraumplanung mehr.