

Ausführungsbestimmungen zum ökologischen Ausgleich gemäss Art. 33 Baureglement

Vom Gemeinderat beschlossen:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeinderatsschreiberin

A. Allgemeines

Art. 1 Zweck

¹ Diese Ausführungsbestimmungen bezwecken die Sicherung des ökologischen Ausgleichs innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss Art. 130 PBG.

Art. 2 Zuständigkeit

¹ Der Vollzug dieser Ausführungsbestimmungen obliegt der Bauverwaltung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss Art. 135 PBG.

Art. 3 Beratung

¹ Gesuchstellende haben Anspruch auf eine unentgeltliche Erstberatung der Gemeinde zum ökologischen Ausgleich.

B. Definitionen

Art. 4 Ausgleichsfaktor

¹ Der Ausgleichsfaktor definiert den ökologischen Wert einer Fläche namentlich hinsichtlich der Biodiversität und des Klimas.

² Der Ausgleichsfaktor über das ganze, anrechenbare Grundstück gemäss Art. 88 PBG entspricht dem Mittel der mit dem jeweiligen Ausgleichsfaktor gewichteten Teilflächen. Es gilt der Zustand zum Zeitpunkt der Bauabnahme oder Baukontrolle.

Art. 5 Anrechenbare Elemente

¹ Für die Berechnung des Ausgleichsfaktors gemäss Art. 4 dieses Erlasses werden alle innerhalb des anrechenbaren Grundstücks liegenden Grundflächen und bodengebundenen Überlagerungen angerechnet.

² Grundflächen sind:

- a) Dachflächen in der Horizontalprojektion;
- b) Umgebungsflächen in der Horizontalprojektion;

³ Bodengebundene Überlagerungen sind:

- a) Bäume und Sträucher in der Kronenprojektion;
- b) Mauern in der Vertikalfläche;
- c) Fassadenbegrünungen in der Vertikalfläche;
- d) Weitere Elemente in der Horizontalfläche.

⁴ Nicht angerechnet werden:

- a) Überlagerungen, die nicht bodengebunden sind wie Pflanzen in Pflanztrögen;
- b) mobile Elemente, wie saisonale Planschbecken oder dergleichen;
- c) feste Anlagen mit einer funktional zusammengehörenden Fläche unter 2 m² oder unter einer Breite von 0.5 m, wie Kiesstreifen entlang von Gebäudesockeln oder Dachrändern, Sandkästen, einzelne Gehwegplatten oder dergleichen.

C. Ausgleichsfaktoren

Art. 6 Ökologischer Werte

¹ Für die Zuordnung konkreter Beläge, Pflanzen etc. zu den ökologischen Werten gemäss Anhang des Baureglements ist die Aufzählung im Anhang richtungsweisend. Diese wird gemäss der Vollzugspraxis nachgeführt.

D. Bauabnahme und Kontrolle

Art. 7 Bauabnahme und Baukontrolle

¹ Die Bauabnahme erfolgt nach Fertigstellung der Umgebung, aber spätestens ein Jahr nach dem Bezug einer Baute. Die Gemeinde kann an Stelle einer Kontrolle vor Ort eine Selbstdeklaration zulassen.

² Der minimale Ausgleichsfaktor gemäss Baureglement darf durch nicht bewilligungspflichtige Änderungen nicht unterschritten werden. Bei einer begründeten Annahme auf eine unzulässige Schmälerung des Ausgleichsfaktors ist die Gemeinde befugt eine Baukontrolle durchzuführen.

E. Schlussbestimmungen

Art. 8 Teilung von Grundstücken

¹ Bei der Teilung von Grundstücken gelten Art. 98 PBG und Art. 33 Abs. 4 BauR sinngemäss.

Art. 9 Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement tritt mit dem Beschluss durch den Gemeinderat in Kraft.

StrG Art. 104ff, Art. 107f.
PBG Art. 90ff
GSchV¹ Art. 41a

¹ Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) SR 814.201

Anhang

I. Zuordnung der Dachflächen

Alle Dachflächen, die sich ökologisch, qualitativ wertvoll entwickeln können, werden angerechnet. Dächer ohne Entwicklung dagegen, sind nicht anrechenbar.
Dach mit hoher Entwicklungsmöglichkeit
– Intensiv begrüntes Dach (Substratstärke > 0.4 m); Dachbegrünung mit mittelhohen bis hohen Stauden und Gehölzen – Dachbegrünung mit hoher Substratmächtigkeit (> 40 cm) und mit Bewässerungsmöglichkeit; hohe Pflanzenvielfalt und komplexe Vegetationsstruktur
Dach mit mittlerer Entwicklungsmöglichkeit
– Einfach intensiv begrüntes Dach (Substratstärke 0.2 – 0.4 m); Dachbegrünung mit Kräutern, Gräsern, Stauden und kleinen Gehölzen; Biodiversitätsdächer – Dachbegrünung mit mittlerer Substratmächtigkeit (20 – 40 cm) mit Bewässerungsmöglichkeit – Extensiv begrüntes Dach (Substratstärke < 0.2 m); Dachbegrünung mit Moos-, Sedum-, Kraut-, Grasvegetation oder Kies mit Entwicklungsmöglichkeit – Dachbegrünung mit geringer Substratmächtigkeit (< 20cm); ohne Bewässerungsmöglichkeit
Dach ohne Entwicklungsmöglichkeit
– Versiegelte Dachfläche (Ziegel, Blech, Schiefer, Eternit, Kiesklebedach, PV-Anlagen ohne Begrünung, etc.)

II. Zuordnung der Umgebungsflächen Vegetation

Eine ökologisch wertvolle Vegetationsfläche mit Lebensräumen für Flora und Fauna kann sich nur mit wenig Störungen entwickeln, d.h. wenige Schnitte im Jahr und wenig Nutzung.
Extensiv genutzte Flächen
Naturnahe Blumenwiese; Magerwiese; Streuwiese; Fromentalwiese; Wildblumenwiese; Wildstaudenbeete; Feuchtstandorte: – Verwendung von regionalem Saatgut – Keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel – Später Schnitzeitpunkt und wenige Schnitte im Jahr – Mindestfläche 10 m²
Permakulturgarten (biologisch) – Ohne künstlichen Dünger und Pflanzenschutzmittel
Ruderalfläche; Retentionsfläche: – Fläche, die von Pionierpflanzen besiedelt wird
Wasserlebensraum > 5 m² (Teiche, Tümpel); Retentionsgraben; Versickerungsfläche; Ufervegetation: – Amphibienfreundliche Gestaltung – Standortgemässe Bepflanzung
Wasserretentionsgraben/-versickerungsfläche > 5 m ²
Intensiv genutzte Flächen
Intensive Wiesen; Landwirtschaftlich genutzte Wiesen, Sportrasen, Rasen mit hoher Nutzung im Garten: – häufiger Schnitt (meist 8 bis 24 Mal im Jahr) – tiefe Schnitthöhe (3 bis 5 cm) – künstlicher Dünger – hohe Nutzung
Wechselfloorbeete; konventionelle Nutzgärten

Abzug für unterbaute Flächen (50 – 100 cm Substratstärke)
Unterbaute Vegetationsfläche mit mittlerer bis hoher Substratmächtigkeit: Vegetationsfläche ohne Bodenanschluss mit 50 bis 100 cm Substratauflage zur Etablierung mittlerer bis hoher Vegetationsvolumen (z.B. Vegetationsflächen auf Kellerdecken oder Tiefgaragen, permanente Pflanzbehälter). Etablierung von Vegetationsstrukturen einschliesslich Hecken und Grosssträuchern.
Abzug für unterbaute Flächen (20 – 50 cm Substratstärke)
Unterbaute Vegetationsfläche mit geringer bis mittlerer Substratmächtigkeit: Vegetationsfläche ohne Bodenanschluss mit 20 bis 50 cm Substratauflage zur Etablierung niedriger bis mittlerer Vegetationsvolumen (z.B. Vegetationsflächen auf Kellerdecken oder Tiefgaragen). Etablierung von Rasen, Kleinsträuchern oder Stauden.

III. Zuordnung der Umgebungsflächen Belag

Belagsflächen
Belagsflächen sind anrechenbar, wenn sie Regenwasser versickern oder verdunsten lassen und somit ein Wasserkreislauf entstehen und wenn sie eine belebte Oberfläche entwickeln können.
Begrünter Belag
– Rasengittersteine
– Schotterrasen
Durchlässiger Belag
– Sickerpflastersteine, offenfugige Verbundsteine
– Pflasterung, Verbundsteine
– Chaussierung, Kies
– Wasserdurchlässige Beläge
Versiegelter Belag
– Asphaltfläche
– Flächen mit Folienschutz (Steingarten, Schnitzelfläche)
– Verfugte Plattenbeläge
– Treppen
– Pools
– Grundfläche von Mauern

IV. Zuordnung der Flächenüberlagerungen

Bäume und Sträucher
Bäume und Sträucher sind Lebensräume und Rückzugsorte, bieten Schutz und Nahrung und sind entscheidend für das Klima. Aufgrund der sich verändernden Ansprüche an Bäume und Sträucher werden diese immer wieder neu beurteilt und nicht nur einheimische berücksichtigt.
Wertvolle Bäume
Zu bevorzugen sind aber einheimische, dem Standort angepasste Bäume, Bäume mit hohem Biodiversitätsindex und Wildformen. Folgende Bäume sind aus der Baumliste «Biodiversitätsindex 2021 für Stadtbäume im Klimawandel - SWILD-Dezember 2021» als Arten mit Biodiversitätsindex von mindestens 2 beurteilt worden.
<i>kursiv</i> = «einheimisch»
*** Biodiversitätsindex von mindestens 3
– <i>Acer buergerianum</i>
– <i>Acer campestre</i> *** / <i>Feld-Ahorn</i>
– <i>Acer cappadocicum</i>
– <i>Acer monspessulanum</i> ***
– <i>Acer opalus</i> ***
– <i>Acer palmatum</i> ***
– <i>Acer platanoides</i> *** / <i>Spitz-Ahorn</i>
– <i>Acer pseudoplatanus</i> *** / <i>Berg-Ahorn</i>
– <i>Acer rubrum</i> (Scanlon)
– <i>Acer rubrum</i> (Somerset)

– <i>Acer saccharinum</i> *** (Parkbäume)
– <i>Acer x freemanii</i> (Autumn Blaze) *** (Parkbäume)
– <i>Aesculus hippocastanum</i> ***
– <i>Aesculus x carnea</i>
– <i>Alnus glutinosa</i> / Schwarz-Erle
– <i>Alnus incana</i> / Grau-Erle
– <i>Betula pendula</i> *** / Birke
– <i>Betula pubescens</i> / Moorbirke
– <i>Carpinus betulus</i> *** / Hain-Buche
– <i>Carpinus betulus</i> (Frans Fontaine) ***
– <i>Celtis australis</i>
– <i>Corylus colurna</i>
– <i>Fagus sylvatica</i> *** / Rot-Buche
– <i>Fraxinus americana</i>
– <i>Fraxinus excelsior</i> *** / Esche
– <i>Fraxinus ornus</i>
– <i>Fraxinus pennsylvanica</i> (Summit)
– <i>Juglans nigra</i> *** (Parkbäume)
– <i>Juglans regia</i> *** / Walnussbaum
– <i>Larix decidua</i> / Lärche
– <i>Liriodendron tulipifera</i>
– <i>Malus</i> sp.***
– <i>Malus tschonoskii</i>
– <i>Ostrya carpinifolia</i>
– <i>Picea abies</i>
– <i>Pinus nigra</i>
– <i>Pinus sylvestris</i> / Wald-Föhre
– <i>Pirus malus</i> *** / Wilder Apfelbaum
– <i>Pirus piraster</i> *** / Wilder Birnbaum
– <i>Populus alba</i> / Weiss-Pappel
– <i>Populus nigra</i> *** / Schwarz-Pappel
– <i>Populus tremula</i> *** / Zitter-Pappel
– <i>Populus x canadensis</i> ***
– <i>Prunus avium</i> *** / Vogel-Kirsche
– <i>Prunus cerasifera</i> ***
– <i>Prunus domestica</i> ***
– <i>Prunus serrulata</i>
– <i>Prunus padus</i> / Trauben-Kirsche
– <i>Quercus cerris</i> ***
– <i>Quercus frainetto</i> (Trump) ***
– <i>Quercus robur</i> ***
– <i>Quercus rubra</i> ***
– <i>Quercus petraea</i> *** / Trauben-Eiche
– <i>Quercus robur</i> / Stiel-Eiche
– <i>Quercus x hispanica</i> (Wageningen) ***
– <i>Salix alba</i> *** / Silber-Weide
– <i>Salix appendiculata</i> / Nebenblättrige Weide
– <i>Salix caprea</i> *** / Sal-Weide
– <i>Salix daphnoides</i> / Reif-Weide
– <i>Salix elaeagnos</i> / Lavendel-Weide
– <i>Salix fragilis</i> / Zerbrechliche Weide
– <i>Salix purpurea</i> / Purpur-Weide
– <i>Salix triandra</i> / Dreistaubblättrige Weide
– <i>Salix sepulcralis</i> (Tristis) ***
– <i>Salix viminalis</i> / Korb-Weide
– <i>Sorbus aria</i> *** / Mehlbeerbaum
– <i>Sorbus aucuparia</i> *** / Vogelbeerbaum
– <i>Sorbus intermedia</i> ***
– <i>Sorbus latifolia</i> (Henk Vink) ***
– <i>Sorbus domestica</i> / Speierling
– <i>Sorbus torminalis</i> / Eisbeere
– <i>Tilia americana</i> (Redmond) ***
– <i>Tilia cordata</i> *** / Winter-Linde
– <i>Tilia x euchlora</i> ***
– <i>Tilia henryana</i>
– <i>Tilia mongolica</i> ***
– <i>Tilia platyphyllos</i> *** / Sommer-Linde
– <i>Tilia tomentosa</i> (Brabant) ***
– <i>Tilia tomentosa</i> ***
– <i>Tilia x europaea</i> ***

– <i>Tilia x flavescens</i> (Glenleven) ***
– <i>Ulmus glabra</i> / <i>Berg-Ulme</i>
– <i>Ulmus x hollandica</i> (Lobel)
– <i>Ulmus</i> -Hybride (<i>New Horizon</i>)
– <i>Ulmus</i> -Hybride (<i>Rebona</i>)
– <i>Ulmus</i> -Hybride (<i>Columella</i>)
Wertvolle Sträucher und Hecken
Zu bevorzugen sind einheimische Wildhecken (durchmischte Arten mit Dornanteil), Strauchgruppen, aber auch einzelne, standortgemässe Sträucher.
– <i>Amelanchier ovalis</i> / <i>Felsenmispel</i>
– <i>Berberis vulgaris</i> / <i>Gemeine Berberitze</i>
– <i>Buxus sempervirens</i> / <i>Buchsbaum</i>
– <i>Clematis vitalba</i> / <i>Gewöhnliche Waldrebe</i>
– <i>Cornus mas</i> / <i>Kornelkirsche</i>
– <i>Corylus avellana</i> / <i>Haselstrauch</i>
– <i>Cornus sanguinea</i> / <i>Roter Hartriegel</i>
– <i>Crataegus laevigata</i> / <i>Weissdorn</i>
– <i>Crataegus monogyna</i> / <i>Eingrifflicher Weissdorn</i>
– <i>Daphne mezereum</i> / <i>Echter Seidelbast</i>
– <i>Euonymus europaeus</i> / <i>Gemeines Pfaffenhütchen</i>
– <i>Euonymus latifolia</i> / <i>Breitblättriges Pfaffenhütchen</i>
– <i>Frangula alnus</i> / <i>Faulbaum</i>
– <i>Genista tinctoria</i> / <i>Färberginster</i>
– <i>Hedera helix</i> / <i>Efeu</i>
– <i>Hyppophae ramnoides</i> / <i>Sanddorn</i>
– <i>Ilex aquifolium</i> / <i>Stechpalme</i>
– <i>Juniperus communis</i> / <i>Gemeiner Wacholder</i>
– <i>Ligustrum vulgare</i> / <i>Gemeiner Liguster</i>
– <i>Lonicera alpigena</i> / <i>Alpen-Geissblatt</i>
– <i>Lonicera caprifolium</i> / <i>Echtes Geissblatt</i>
– <i>Lonicera xylosteum</i> / <i>Rote Heckenkirsche</i>
– <i>Mespilus germanica</i> / <i>Mispel</i>
– <i>Prunus avium</i> / <i>Vogelkirsche</i>
– <i>Prunus padus</i> / <i>Traubenkirsche</i>
– <i>Prunus spinosa</i> / <i>Schwarzdorn, Schlehe</i>
– <i>Rhamnus cathartica</i> / <i>Gemeiner Kreuzdorn</i>
– <i>Rosa agrestis</i> / <i>Ackerrose</i>
– <i>Rosa arvensis</i> / <i>Feldrose</i>
– <i>Rosa canina</i> / <i>Hundsrose</i>
– <i>Rosa gallica</i> / <i>Essigrose</i>
– <i>Rosa glauca</i> / <i>Rotblättrige Rose</i>
– <i>Rosa majalis</i> / <i>Zimtrose</i>
– <i>Rosa pimpinellifolia</i> / <i>Bibernellrose</i>
– <i>Rosa rubiginosa</i> / <i>Weinrose</i>
– <i>Rosa tomentosa</i> / <i>Filzrose</i>
– <i>Rosa villosa</i> / <i>Apfelrose</i>
– <i>Rubus idaeus</i> / <i>Himbeere</i>
– <i>Rubus</i> -Arten / <i>Brombeeren</i>
– <i>Salix aurita</i> / <i>Ohr-Weide</i>
– <i>Salix cinerea</i> / <i>Grau-Weide</i>
– <i>Salix nigricans</i> / <i>Schwarzwerdende Weide</i>
– <i>Salix repens</i> / <i>Kriechende Weide</i>
– <i>Salix viminalis</i> / <i>Korb-Weide</i>
– <i>Sambucus nigra</i> / <i>Schwarzer Holunder</i>
– <i>Sambucus racemosa</i> / <i>Roter Holunder</i>
– <i>Viburnum lantana</i> / <i>Wolliger Schneeball</i>
– <i>Viburnum opulus</i> / <i>Gemeiner Schneeball</i>
Immergrüne Gehölze
– <i>Buxus sempervirens</i> / <i>Buchsbaum</i>
– <i>Ilex aquifolium</i> / <i>Stechpalme</i>
– <i>Juniperus communis</i> / <i>Gemeiner Wacholder</i>
– <i>Ligustrum vulgare</i> / <i>Gemeiner Liguster</i>
– <i>Taxus baccata</i> / <i>Eibe</i>

Mauern
Trockenmauer kleinformatig, unverfugt
Mauern mit Hohlräumen und kleineren Steinen < 0.5 m ² – Vertikalfläche beträgt mindestens 5 m² – unverfugt – nicht hintermauert
Trockenmauer grossformatig, unverfugt
Mauern mit Hohlräumen und grossen Steinen > 0.5 m ² – Vertikalfläche beträgt mindestens 5 m² – unverfugt – nicht hintermauert

Fassadenbegrünung
Bodengebundene Fassadenbegrünung
Bodengebundene Vertikalbegrünungen & Kletterpflanzen – Vertikalfläche beträgt mindestens 5 m² – mit oder ohne Rankgerüst

Weitere Elemente
Kleinstrukturen
– Niststrukturen für gefährdete Gebäudebrüter (z.B. Segler, Schwalben, Dohlen)
– Nistplätze und Unterschlupfe für standortgebundene oder siedlungstypische Säugetiere, z.B. Fledermäuse, Igel, Bilche (z.B. Siebenschläfer)
– Mineralische Niststrukturen für wärmeliebende Tiere, z.B. Insekten
– Organische Niststrukturen für förderungswürdige oder gefährdete Insekten
– Totholz- und Wurzelstrukturen, z.B. stehende oder liegende Baumstämme; Asthaufen, Holzbeigen > 3 m ²
– Steinstrukturen für wärmeliebende Tierarten, z.B. Steinkörbe für Reptilien, Steinhaufen, Steinwälle > 3 m ² (Höhe 80-120 cm, inkl. Mulde)
– Ortstypische, natürliche Bodensubstrate
– Linsen mit spezifischen Bodensubstraten > 5 m ² für bodennistende Insekten, z.B. Wildbienen
– Wildstaudenfluren, Altgras- und Krautsäume mit spezifischem Nist- und Nektarangebot > 5 m ²
– Strukturen für temporär stehendes Wasser
– Abbruchkanten an Wegen, Böschungen, etc.
– Dachstöcke können bei richtiger Ausgestaltung Wohnraum für Fledermäuse, Siebenschläfer und bestimmte Vogelarten bieten