

Merkblatt Grünflächenziffer gemäss § 23 BNO



Quellenverzeichnis

- Bau- und Nutzungsordnung BNO der Gemeinde Buchs vom 01. Mai 2024
- Interkantonale Vereinbarung (Konkordat) vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) – Anhang 1: Begriffe und Messweisen
- Interkantonale Vereinbarung (Konkordat) vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) – Anhang 2: Skizzen
- IVHB-Erläuterungen, Stand: 3. September 2013
- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz) vom 19. Januar 1993, (Stand: 1. Juli 2024)
- Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (Stand: 27. Februar 2023)
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vom 7. Oktober 1983 (Stand: 1. Januar 2024)
- Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) vom 1. Juli 1998 (Stand: 12. April 2016)

1. Zweck des Merkblatts

Gestützt auf § 3 Planungsgrundsätze und § 4 Bauen mit Qualität wurde mit der neuen Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Buchs, vom Regierungsrat am 1. Mai 2024 genehmigt, in der Gartenstadtzone Ga eine Grünflächenziffer eingeführt.

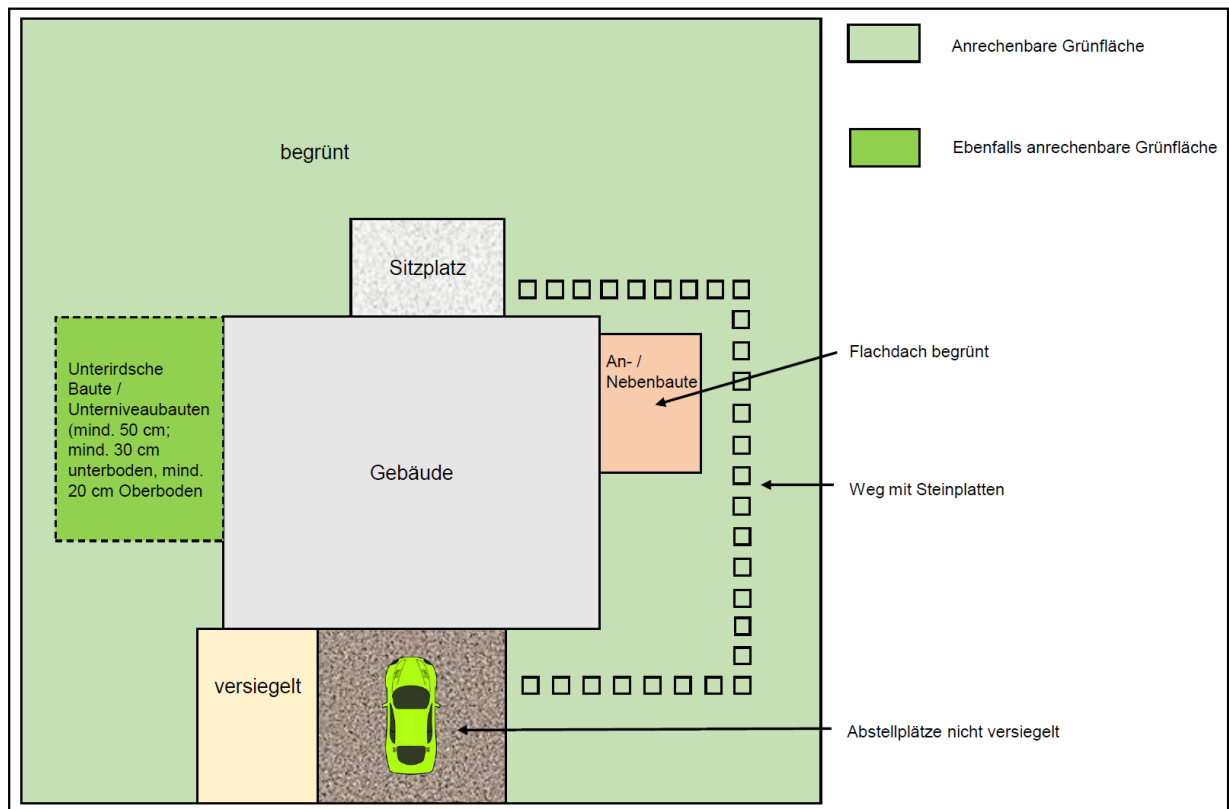
Das Merkblatt zeigt auf, wie die Grünflächenziffer anzuwenden ist.

2. Grünflächenziffer (GZ)

Die Grünflächenziffer wird gemäss Bauverordnung (BauV), Anhang 1 Begriffe und Messweisen, bzw. Anhang 1 zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), Ziffer 8.5 wie folgt definiert:

**Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis
der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).**

$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GZ} = \frac{aGrF}{aGSF}$$



In den IVHB- Erläuterungen ist unter Ziffer 8.5 Abs. 1 und 2 wie folgt festgehalten:

Die Grünflächenziffer bestimmt den Anteil des Grundstücks, der nicht überbaut werden darf und unversiegelt zu erhalten ist. Die Grünflächenziffer erfüllt damit siedlungsgestalterische und – in beschränktem Umfang – ökologische Funktionen.

Die Grünflächenziffer hat nur indirekt einen Einfluss auf die bauliche Dichte: Grünflächen können nicht oberirdisch überbaut werden, wohl aber unterirdisch (siehe dazu Ziff. 3 anrechenbare Grünfläche).

3. Anrechenbare Grünfläche (aGrF)

Gemäss Ziffer 8.5 des Anhangs 1 zur IVHB wird die anrechenbare Grünfläche wie folgt definiert:

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

In den IVHB-Erläuterungen ist unter Ziff. 8.5 Abs. 4 folgendes festgehalten:

Die anrechenbare Grünfläche umfasst Grundstücksteile, die

- a. natürlich oder bepflanzt sind, und*
- b. nicht versiegelt sind und*
- c. nicht als Abstellfläche dienen.*

Zu a:

Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums «natürlich» oder zumindest «bepflanzt» ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, welcher einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht dauernd auszutrocknen droht. Mit Bepflanzung ist also keine solche gemeint, wie sie bei der Dachbegrünung verwendet wird. Auch Pflanzentröge sind nicht an die Grünfläche anrechenbar, auch wenn sie grün erscheinen; denn es handelt sich nicht um eine natürliche Bodenfläche. Natürlich ist dagegen ein Steingarten (ohne Versiegelung, flächig durchlässig) mit minimaler Bepflanzung, nicht aber eine Schottergarten (vgl. § 57 BNO), eine Terrasse mit Steinplatten. Dagegen können Gartenflächen, die mit normalen Steinplattenwegen erschlossen sind, zur Gänze zur Grünfläche gerechnet werden.

Zu b:

Nicht versiegelte Flächen im Sinne des Konkordats können auch über unterirdischen Bauten¹ sowie Unterniveaubauten² liegen. Allerdings äussert sich das Konkordat nicht zur Frage, wie mächtig die Erdüberdeckung sein muss. Aus der Begriffsbestimmung lässt sich immerhin ableiten, dass sie natürlich oder bepflanzbar sein muss.

Zu c:

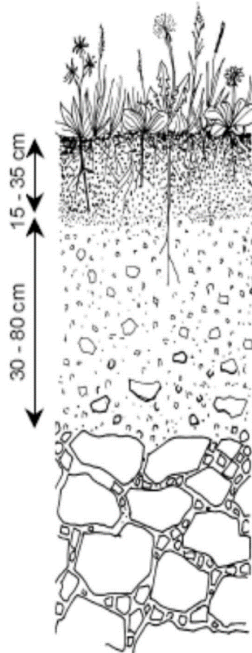
Keine anrechenbare Grünfläche sind Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen, weil die Begriffsbestimmung des Konkordats Abstellflächen ausdrücklich ausschliesst.

-
- 1 *Gemäss Ziffer 2.4 des Anhangs 1 zur IVHB werden unterirdische Bauten wie folgt definiert: «Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen»*
- 2 *Gemäss Ziffer 2.5 des Anhangs 1 zur IVHB werden Unterniveaubauten wie folgt definiert: «Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen»*

Kriterien für die Bodenbeschaffenheit von Grünflächen sind:

Die Grünfläche muss einen natürlichen Bodenaufbau haben. Als Boden gilt nur die oberste, unversiegelte Erdschicht, in der Pflanzen wachsen können (USG Art. 7, Abs. 4bis). Natürlicher Boden besteht aus Oberboden (Humus, A-Horizont, i.d.R. ca. 20 bis 30 cm mächtig und dunkel gefärbt) und Unterboden (B-Horizont, ca. 30 bis >100 cm mächtig, meist heller gefärbt und schwächer durchwurzelt). Darunter folgt der C-Horizont (wenig belebtes, schwach verwittertes Ausgangsgestein). Die Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) strebt die langfristige Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit an (Art. 1). Dies umfasst einen intakten Stoffhaushalt, mit natürlicher Nährstoff- und Wasserspeicherkapazität sowie einem naturnahen Wasserhaushalt (vergleichbar zu natürlich gewachsenem Boden in der Umgebung).

Schema Bodenaufbau



- > **A-Horizont, Oberboden, Humus:**
oberster mineralischer Horizont, mit Humus angereichert, durchwurzelt, belebt, dunkel.
Horizontmächtigkeit: ca. 15 - 35 cm
- > **B-Horizont, Unterboden:** bräunlich – rostfarben, mit verwittertem Ausgangsgestein und ausgewaschenen Anteilen aus dem A-Horizont, durchwurzelt, weniger belebt.
Der B-Horizont kann bei wenig entwickelten Böden fehlen.
Horizontmächtigkeit: ca. 30 - 80 cm

Quelle Skizze: Kanton Aargau; Departement Bau, Verkehr und Umwelt

Praxisbeispiele:

- a. Begrünte Dachflächen von Gebäuden, Gebäudeteilen sowie Flächen mit Rasengittersteinen und dergleichen werden nicht an die Grünfläche angerechnet.
- b. Eine Überdeckung mit natürlichem Bodenaufbau mit intaktem Stoffhaushalt gemäss Bodenschutzverordnung kann angerechnet werden, wenn der Unterboden (B-Horizont) eine Dicke von mindestens 30 cm und der Oberboden (A-Horizont) mindestens 20 cm mächtig ist und aus natürlich gewachsenem Bodenmaterial, idealerweise vom Standort selbst, besteht (kein Bauschutt; kein Aushubmaterial aus dem C-Horizont).

4. Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)

Gemäss Ziffer 8.1 des Anhangs 1 zur IVHB wird die anrechenbare Grundstücksfläche wie folgt definiert:

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

5. Nutzungsübertragung

Die Nutzungsübertragung gilt auch für die Grünflächenziffer als eine der vier nach IVHB zulässigen Nutzungsziffern. Die Nutzungsübertragung ist in § 34 Bauverordnung wie folgt geregelt:

§ 34 Inanspruchnahme anderer Grundstücke

¹ *Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, kann der Gemeinderat die Übertragung von Nutzungsziffern zwischen benachbarten Grundstücken bewilligen, wenn das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht übermässig beeinträchtigt wird. Die Übertragung über eine Zonengrenze ist nur innerhalb von Sondernutzungsplänen und Arealüberbauungen zulässig.*

Praxisbeispiel:

Liegt eine Bauparzelle oder eine Strasse zwischen zwei Grundstücken, ist ein Nutzungstransfer nicht zulässig.

6. Baubewilligungsverfahren

Nach Rechtskraft der Baubewilligung kann die Gemeinde eine Überprüfung des Bodenaufbaus der anrechenbaren Grünflächen durchführen.

7. Exkurs

Steingarten

- Bodenaufbau: ohne Versiegelung, flächig durchlässig mit Bepflanzung.
- Unter intensiver Verwendung von Steinen und Kies werden Pflanzen der Gebirgsflora oder trockenheitsresistente Pflanzen beherbergt. Die Steine bilden dabei das Substrat für die angepasste Vegetation.



Beispiel Steingarten

Schottergarten

- Der Bodenaufbau entspricht nicht den Anforderungen zum Einbezug der Schotterfläche in die Grünflächenziffer (vgl. oben „Kriterien für die Bodenbeschaffenheit von Grünflächen“).
- Im Gegensatz zum Steingarten, in dem Pflanzen kultiviert werden, die auf kargen, nährstoffarmen Böden wachsen, besteht ein Schottergarten vor allem aus Kies und Steinen verschiedener Form, Grösse und Herkunft. Auch Skulpturen, Säulen, Gitterkörbe und Zäune sind typische Gestaltungsmittel.



Beispiel Schottergarten