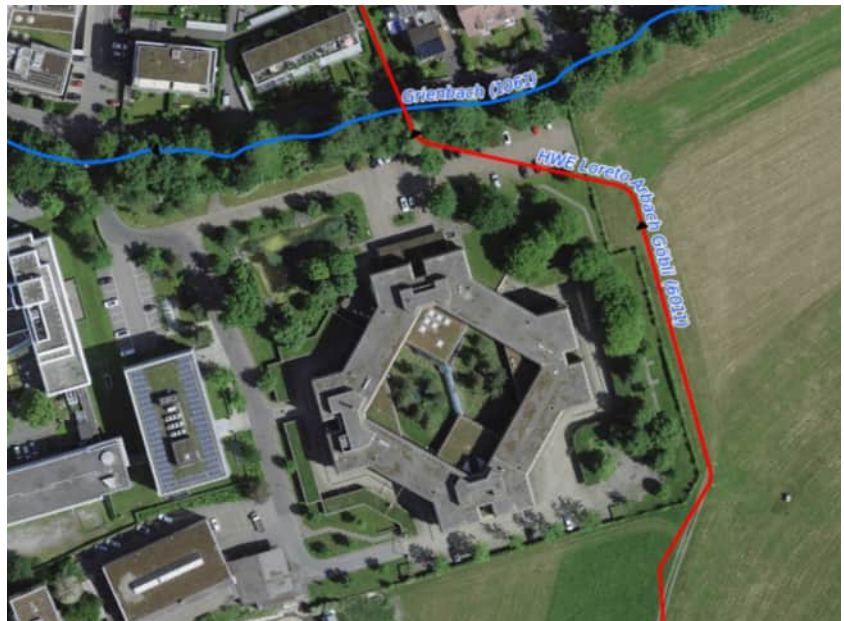


Baarermatt, Baar-Inwil
Spezialbaulinie Gewässerraum Göblikanal

PLANUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

| | | | |
|---------------|----------|---|-----------|
| Inhalt | 1 | AUSGANGSLAGE | 3 |
| | 2 | PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN | 5 |
| | 2.1 | Gewässerraum und Gewässerabstand | 5 |
| | 2.2 | Weitere gewässerbezogene Rahmenbedingungen | 7 |
| | 3 | SPEZIALBAULINIE GEWÄSSERRAUM | 8 |
| | 3.1 | Verzicht auf Gewässerraumfestlegung | 8 |
| | 3.2 | Erlass Spezialbaulinie | 9 |
| | 3.3 | Situationsplan | 9 |
| | 4 | MITWIRKUNG | 10 |
| | 4.1 | Ablauf | 10 |
| | 4.2 | Ergebnis der öffentlichen Auflage | 10 |
| | 5 | FAZIT | 10 |

Auftraggeberin

Allreal Generalunternehmung AG
Lindbergh-Allee 1
8152 Glattpark (Opfikon)

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Angelica Eichenberger / Michael Camenzind

Titelbild

Ausschnitt Gewässernetz
Quelle: ZugMap.ch

1 AUSGANGSLAGE

Anlass

Die Allreal Office AG ist Eigentümerin des Grundstücks GS Nr. 707 «Baarermatte» in 6340 Baar. Das Grundstück ist der Wohn- und Arbeitszone WA5 zugewiesen. Die Grundeigentümerschaft plant das Areal neu zu überbauen. Sie hat dazu einen Studienauftrag durchgeführt. Damit das Siegerprojekt planungsrechtlich realisiert werden kann, wird ein einfacher Bebauungsplan erlassen.

Richtprojekt

Der einfache Bebauungsplan basiert auf dem Richtprojekt der Roman Hutter Architektur (RHA) GmbH vom 27. März 2023 mit dem integrierten Freiraumkonzept von Fahrni Landschaftsarchitekten GmbH.

Das Richtprojekt sieht vor, das bestehende, dreigeschossige Bürogebäude abzurechen und durch eine Überbauung mit vier Wohnbauten, einem Gewerbegebäude und einem Mobilitätsturm (Parkhaus) zu ersetzen.

Grundriss des Erdgeschosses
Quelle: Richtprojekt, RHA GmbH



Hochwasserentlastungskanal Loreto-Arbach-Göbli

Entlang der östlichen Grenze des Grundstücks verläuft der Hochwasserentlastungskanal Loreto-Arbach-Göbli (genannt Göblikanal). Da es sich beim Kanal um ein Gewässer im Sinne des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (GSchG) handelt, gelten bezüglich freizuhaltenem Gewässerraum momentan die restriktiven bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Verzicht auf einen bundesrechtlichen Gewässerraum

Beim Entwässerungskanal handelt es sich um ein technisches Bauwerk, das dem Hochwasserschutz dient. Sein Verlauf entspricht nicht einem ursprünglichen Gewässerlauf. Bei diesem «Gewässer» besteht somit auch kein Interesse an einer offenen Führung. Viel eher geht es darum, dieses Bauwerk funktionsfähig zu erhalten und seine Sanierung in Zukunft sicherzustellen.

Beim Göblikanal handelt es sich um ein eingedoltes und künstlich angelegtes Gewässer. Daher kann auf die Ausscheidung eines Gewässerraums im Sinne des Bundesrechts verzichtet werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Spezialbaulinie Gewässerraum

Um den Erhalt sowie die Erneuerung des Kanals zu gewährleisten, wird entlang des Göblikanals beidseitig eine Spezialbaulinie Gewässerraum im Abstand von 3 m zur Kanalwand festgelegt.

Koordiniertes Verfahren

Das Verfahren zur Festlegung der Spezialbaulinie zur Raumsicherung des Göblikanals erfolgt koordiniert zum Bebauungsplanverfahren.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Gewässerraum und Gewässerabstand

Gewässerraumfestlegung gemäss GSchG und Art. 41a und 41b GSchV

Mit dem revidierten Gewässerschutzgesetz (GSchG), welches am 1. Januar 2011 in Kraft trat, haben die Kantone für alle oberirdischen Gewässer einen Gewässerraum festzulegen. Der Gewässerraum sichert den Raum, damit das Gewässer seine natürlichen Funktionen (z. B. naturnaher Lebensraum) wahrnehmen kann und längerfristig genügend Platz für die Gewässer und mögliche Revitalisierungen zur Verfügung steht. Gleichzeitig dient der Gewässerraum dem Hochwasserschutz, der Gewässernutzung und der Naherholung. Die Bemessung, Gestaltung und Bewirtschaftung der Gewässerräume wird in der Gewässerschutzverordnung (GSchV) geregelt.

Übergangsbestimmungen

Solange die Gewässerräume noch nicht festgelegt sind oder nicht aktiv auf eine Festlegung verzichtet wurde, gelten die restriktiven Übergangsbestimmungen gemäss GSchV.

Für Fliessgewässer mit einer bestehenden Gerinnesohlenbreite bis 12 m gilt gemäss Übergangsbestimmungen ab der Gerinnesohle ein beidseitiger Uferstreifen von 8 m plus die bestehende Gerinnesohlenbreite (GSB). Der freizuhaltende Bereich gemäss Übergangsbestimmungen beträgt somit $2 \times 8 \text{ m} + 3 \times \text{GSB}$.

Festlegung Gewässerraum gemäss kantonalem Richtplan

Gemäss dem kantonalen Richtplan (L. 8.4.1) werden die Gewässerräume im Kanton Zug durch die Gemeinden festgelegt. Die Gemeinden haben ihre Gewässerräume innerhalb und ausserhalb der Bauzonen im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen bis spätestens 2025 festzulegen. Die Sicherung des Gewässerraums erfolgt mit überlagernden Zonen gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG).

Gewässerraumfestlegung Gemeinde Baar

Die Gemeinde Baar hat ihre Gewässerräume noch nicht festgelegt. Die Gewässerraumfestlegung für das gesamte Gemeindegebiet soll mit der aktuellen Nutzungsplanungsrevision bis 2025 erfolgen und grundeigentümergebunden festgelegt werden.

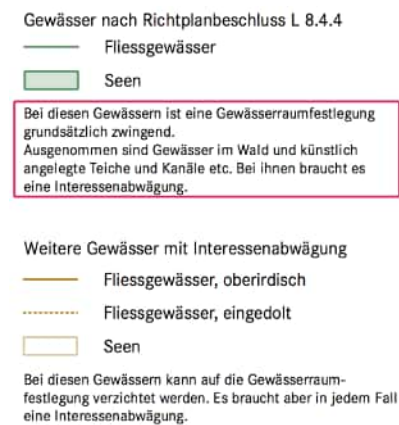
Daher besteht im Rahmen des einfachen Bebauungsplans Baarermatt eine planungsrechtliche Unsicherheit bezüglich der zu beachtenden Abstände zum Göblichbachkanal. Mit dem vorgezogenen Erlass einer Spezialbaulinie soll die Rechtssicherheit für die Arealplanung erhöht werden.

Gewässerdaten-Karte

Die Gemeinden legen den Gewässerraum mindestens für jene Gewässer fest, die auf der Landeskarte 1:25'000 verzeichnet sind. Der Kanton Zug hat hierzu eine Gewässerdaten-Karte zur Verfügung gestellt, in der die Gewässer als grüne oder braune Gewässer ausgewiesen sind. Für die grünen Gewässer besteht für die Gemeinden eine Pflicht zur Festlegung eines Gewässerraums. Bei den braunen Gewässern kann unter Interessenabwägung auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet werden.

Der Göblikanal ist im Bereich des Bebauungsplanperimeters als braun gestricheltes Gewässer bezeichnet, womit auf die Festsetzung eines Gewässerraums bei entsprechender Interessenabwägung verzichtet werden kann.

Ausschnitt Gewässerdaten-Karte Kanton Zug, Stand 15.2.2022 (BD Kanton Zug)
Eingekreist: Göblikanal im Bereich des Bebauungsplanperimeters



Gewässerabstand gemäss kantonalem Gesetz über die Gewässer (GewG)

Gemäss § 23 Abs. 1 Gesetz über die Gewässer des Kantons Zug (Gewässergesetz, GewG) beträgt der Gewässerabstand für Ober- und Unterniveaubauten sowie für Anlagen bei oberirdischen und eingedolten Fließgewässern innerhalb der Bauzone ab dem Gewässerraum gemessen mindestens 6 m. Bei eingedolten Fließgewässern bleibt ein mit Baulinien festgelegter anderer Mindestabstand oder sogar die Aufhebung eines Mindestabstands vorbehalten.

2.2 Weitere gewässerbezogene Rahmenbedingungen

Überdecken oder Eindolen von Fließgewässern

Fließgewässer dürfen gemäss Art. 38 GSchG nicht überdeckt oder eingedolt werden. Für Hochwasserentlastungskanäle sieht das GSchG vor, dass sie in Ausnahmefällen überdeckt und weiterhin eingedolt bleiben dürfen (Art. 38 Abs. 2 lit. a GSchG).

Auszug GschG

Art. 38 Überdecken oder Eindolen von Fließgewässern

¹ Fließgewässer dürfen nicht überdeckt oder eingedolt werden.

² Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen für:

- a. Hochwasserentlastungs- und Bewässerungskanäle;
- b. Verkehrsübergänge;
- c. Übergänge land- und forstwirtschaftlicher Güterwege;
- d. kleine Entwässerungsgräben mit zeitweiser Wasserführung;
- e. den Ersatz bestehender Eindolungen und Überdeckungen, sofern eine offene Wasserführung nicht möglich ist oder für die landwirtschaftliche Nutzung erhebliche Nachteile mit sich bringt.

Beurteilung

Beim Göblikanal handelt es sich um einen Hochwasserentlastungskanal, welcher dem Hochwasserschutz dient. Es handelt sich dabei um ein technisches Bauwerk.

Der Göblikanal ist im kantonalen Richtplan nicht als zu revitalisierendes Gewässer aufgeführt. Der Kanal wurde zudem künstlich angelegt. Das heisst, an dieser Lage verlief natürlich nie ein Gewässer.

Eine Offenlegung des Kanals wäre technisch zwar machbar, bringt jedoch keinen Nutzen, weshalb auf die Offenlegung verzichtet wird. Überdies verfügt der Kanal über genügend Abflusskapazität zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes.

Der Göblikanal bleibt daher als eingedoltes Gewässer bestehen.

Sicherstellung wasserbaulicher Massnahmen

Beim betreffenden Abschnitt des Göblikanals handelt es sich um ein privates Gewässer in der Bauzone. Gemäss § 17 Abs. 1 lit. f GewG ist an solchen Gewässern die Gemeinde für wasserbauliche Massnahmen und gemäss § 17b Abs. 1 lit. b GewG auch für die Aufsicht von wasserbaulichen Massnahmen zuständig. Gemäss § 34 Abs. 2 GewG bewilligt der Gemeinderat solche Massnahmen.

Es liegt somit im Ermessen der Gemeinde, zu beurteilen, wie viel Raum beim Kanal benötigt wird, um künftige Unterhaltsarbeiten (Sanierung, Ausbau) sicherzustellen.

3 SPEZIALBAULINIE GEWÄSSERRAUM

Stellungnahme Kanton

Die Baudirektion hat mit Schreiben vom 4. November 2022 anlässlich der Bauanfrage für die Neubebauung zu einer Spezialbaulinie und zum Verzicht auf eine Gewässerraumfestlegung wie folgt Stellung genommen (*Zitat*):

«Beim Entwässerungskanal handelt es sich um ein technisches Bauwerk, das dem Hochwasserschutz dient. Sein Verlauf entspricht nicht einem ursprünglichen Gewässerlauf. Bei diesem «Gewässer» besteht somit auch kein Interesse an einer offenen Führung. Viel eher geht es darum, dieses Bauwerk funktionsfähig zu erhalten und seine Sanierung in Zukunft sicherzustellen. Wir erachten das von der Gemeinde vorgeschlagene Vorgehen mit der Erarbeitung eines Spezialbaulinienplans vorliegend als zielführend. Da das Gewässer künstlich angelegt worden und eingedolt ist, kommt ein Verzicht auf die Ausscheidung eines Gewässerraums nach Bundesrecht bei entsprechender Interessenabwägung grundsätzlich infrage.»

Gewässerschutzverordnung (GSchV)

Art. 41a Abs. 5 GSchV

3.1 Verzicht auf Gewässerraumfestlegung

Gemäss Art. 41a Abs. 5 der Gewässerschutzverordnung kann aus verschiedenen Gründen auf eine Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden:

⁵ Soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn das Gewässer:

- a. sich im Wald oder in Gebieten, die im landwirtschaftlichen Produktionskaster gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung nicht dem Berg- oder Talgebiet zugeordnet sind, befindet;
- b. eingedolt ist;
- c. künstlich angelegt; oder
- d.^{4B} sehr klein ist.

Verzicht auf Gewässerraum

Beim Göblikanal handelt es sich um ein im Sinne von lit. b eingedoltes und von lit. c künstlich angelegtes Gewässer. Daher kann auf die Ausscheidung eines Gewässerraums im Sinne von Art. 41a GSchV grundsätzlich verzichtet werden.

Fazit

Beim Göblikanal im Bereich des Bebauungsplans Baarermatt-Allreal wird auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet. Es stehen keine überwiegenden Interessen an einem Verzicht entgegen, zumal:

- der Göblikanal ein technischer Hochwasserentlastungskanal ist;
- der Kanal diese technische Funktion auch künftig erfüllen muss;
- der Kanal künstlich angelegt wurde;
- sich an dieser Lage nie ein natürliches Gewässer befand;
- eine Revitalisierung nicht vorgesehen ist und der Hochwasserschutz auch künftig mit einer Dole sichergestellt wird.

3.2 Erlass Spezialbaulinie

Gewässerabstand gemäss GewG

Trotz des Verzichts auf eine Gewässerraumfestlegung gilt weiterhin der kantonalrechtliche Gewässerabstand gemäss § 23 Abs. 1 Gesetz über die Gewässer des Kantons Zug (Gewässergesetz, GewG), der beidseits ab Gewässerrand mindestens 6 m beträgt. Bei eingedolten Fliessgewässern ist ein mit Baulinien festgelegter anderer Mindestabstand oder sogar die Aufhebung eines Mindestabstands möglich.

Raumsicherung für Unterhalt und Sanierung

Für die Sicherstellung des Unterhalts und der Erneuerung des Göblikanals ist eine Raumsicherung notwendig. Dazu wird mit einer Spezialbaulinie ein Raum in einer Breite von beidseits je 3 m ab Kanalwand gesichert.

Fazit

Mit der Spezialbaulinie Gewässerraum wird der Raum für den Unterhalt und die Sanierung des Kanals gesichert. Der kantonalrechtliche Gewässerabstand gemäss GewG wird mit der Spezialbaulinie von 6 m auf 3 m reduziert.

3.3 Situationsplan

BESCHLUSSINHALT

--- Neue Spezialbaulinie zu beschliessen

Auf die Aufzeichnung eines bundesrechtlichen Gewässerraums nach Art. 41a GSchW wird verzichtet. Mit der Spezialbaulinie wird der Gewässerabstand nach kantonalem Recht festgesetzt.

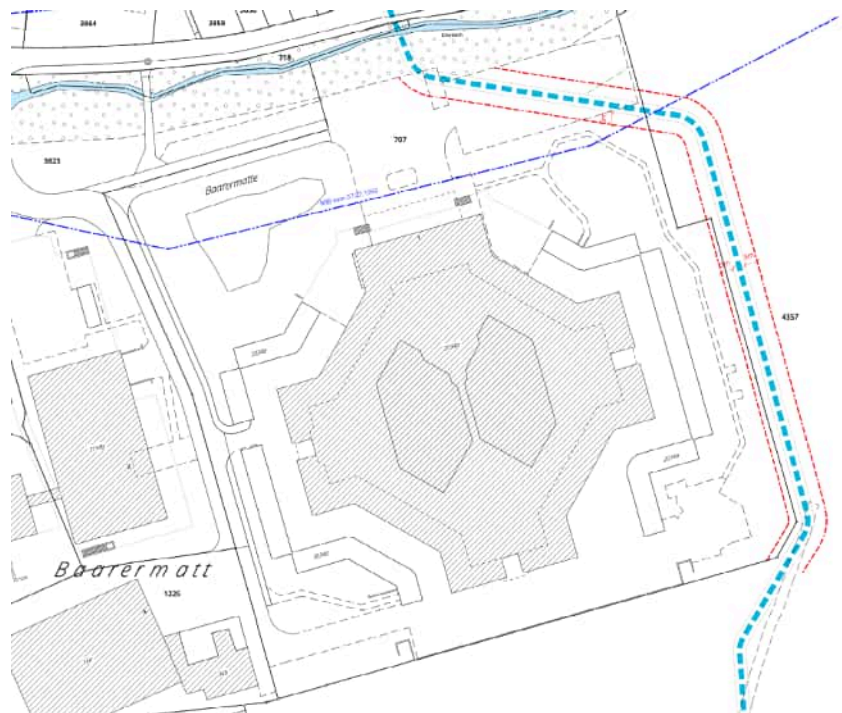
INFORMATIONENINHALT

--- Genehmigte Wildbaulinie

Bestehende Bauten

Gewässer offen

Hochwasserentlastungskanal



4 MITWIRKUNG

4.1 Ablauf

Erarbeitung durch Gemeinde Baar

Sollen Spezialbaulinien erlassen, geändert oder aufgehoben werden, holt die zuständige Behörde die erforderlichen Mitberichte ein (§ 38 Abs. 1 PBG). Die Planung zur Spezialbaulinie Göblikanal im Bereich des Bebauungsplanperimeters Baarermatt-Allreal wurde vom Planungsbüro SUTER • VON KÄNEL • WILD in Koordination mit der Abteilung Planung/Bau der Gemeinde Baar erarbeitet. Zuständig für den Erlass der Spezialbaulinie Gewässerraum ist die Baudirektion des Kantons Zug. Der Gemeinderat hat die Planungsdokumente der Baudirektion zuhanden der Publikation und der Festsetzung eingereicht. Der vorliegende Planungsbericht zur Baulinienvorlage gilt somit als Mitbericht der Gemeinde Baar.

Öffentliche Auflage

Die Baulinienvorlage wird von der Baudirektion während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage sind im Baulinienraum neue Bauten und Anlagen unzulässig.

Die von der Baulinienvorlage direkt betroffenen Grundeigentümer werden direkt benachrichtigt (§ 38 Abs. 1 PBG).

Während der 30-tägigen öffentlichen Auflage kann beim Regierungsrat Einsprache erheben, wer von den Plänen berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Unterlassung oder Änderung hat (§ 38 Abs. 2 PBG).

4.2 Ergebnis der öffentlichen Auflage

offen (wird anschliessend an die öffentliche Auflage ergänzt)

5 FAZIT

Sicherstellung der Bebaubarkeit und des Kanalunterhalts

Mit dem Erlass der Spezialbaulinie Gewässerraum beim Göblikanal im Bereich Baarermatte wird für die Umsetzung des Richtprojekts im Bebauungsplan Baarermatt-Allreal Rechtssicherheit geschaffen und der Unterhalt und eine Sanierung des Kanals sichergestellt.