

Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

Stadtrat von Zug
 Stadthaus am Kolinplatz
 Postfach 1258
 6301 Zug

T direkt 041 728 54 90
 philipp.schneider@zg.ch
 Zug, 25. September 2012
 50456 / 3.2.1.1/18

Eingang 26. SEP. 2012		
Departement	Antr. / Erled.	z.K.
Präsident		
Finanz		
Bildung		
Bau	✓	
SUS		✓
Kanzlei		
Dienst-/Stabstelle		

Vorprüfung Zonenplanänderung und Richtplanänderung Göbli, GS Nr. 1763, Stadt Zug

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
 Sehr geehrte Frau Stadträtin
 Sehr geehrte Herren Stadträte

Mit Schreiben vom 3. Juli 2012 haben Sie uns die Zonenplanänderung und die Änderung des Teilrichtplanes Siedlung und Landschaft Göbli zur Vorprüfung eingereicht. Sie beabsichtigen, die Teilrevision des Zonenplanes im einfachen Verfahren gemäss § 40 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und die Teilrevision des Richtplanes gemäss § 37 PBG durch den Stadtrat beschliessen zu lassen.

Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Zonenplanänderung Göbli, Mst. 1:1'000 vom 12. Juni 2012, Plan Nr. 7286 (verbindlicher Bestandteil)
- Teilrichtplan Siedlung und Landschaft Göbli, Mst. 1:1'000 vom 12. Juni 2012, Plan Nr. 7287 (verbindlicher Bestandteil)
- Schreiben des Stadtratsbeschlusses vom 3. Juli 2012

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zu den erwähnten Dokumenten wie folgt:

1. Ausgangslage

Die Teilrevision des Zonenplanes betrifft das Grundstück Nr. 1763. Die Fläche dieses Grundstücks beträgt 18'868 m². Von dieser Fläche liegen 17'958 m² in der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung (OeIF) und 910 m² in der Zone des öffentlichen Interesse für Bauten und Anlagen (OeIB). Auf dem Grundstück stehen bis heute keine Gebäude, nur ein Tennisplatz des Tennisclubs Zug.

Die Stadt Zug beabsichtigt, die 17'958 m² des Grundstücks Nr. 1763 ebenfalls der Zone des öffentlichen Interesse für Bauten und Anlagen (OelB) mit der Zweckbestimmung für Sport- und Freizeitanlagen zuzuweisen.

Nach erfolgter Neueinzonung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 1763 soll im nördlichen Teil der Parzelle eine Tennishalle und im südlichen Teil der Parzellen GS Nrn. 1763 und 4784 der neue Ökihof mit Brockenhaus und eventuell eine Asylunterkunft erbaut werden.

2. Vorprüfung

2.1. Gewässerraum und Gewässerabstand

Am östlichen Rand der Parzelle GS Nr. 1763 verläuft der oberirdisch fliessende Grossacherbach/Margelbach (Nr. 615 nach kant. Gewässerkarte).

Gemäss Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20) sowie Art. 41a und 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) sind die Kantone dazu verpflichtet, den Gewässerraum der oberirdisch fliessenden und stehenden Gewässer festzulegen. Zudem haben die Kantone dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. Die Kantone haben sich auch darum zu kümmern, dass der Gewässerraum ebenfalls bei der Nutzungsplanung berücksichtigt wird.

Unter Gewässerraum wird dabei der Raumbedarf verstanden, der für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung erforderlich ist. Der Gewässerraum besteht generell aus dem Raum für eine natürliche Gerinnesohle und den beiden Uferbereichen. Demnach stellt der Gewässerraum ein Korridor dar, wobei das Gewässer nicht durch die Mitte dieses Korridors fliessen muss. Basis für die Bestimmung des minimalen Raumbedarfs bildet somit die Breite der Gerinnesohle des natürlichen Verlaufs des Fliessgewässers.

Extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums meint, dass neue Bauten und Anlagen prinzipiell nicht im Gewässerraum erstellt werden dürfen, ausser es besteht eine Standortgebundenheit und ein öffentliches Interesse (vgl. Art. 36a Abs. 3 GSchG und Art. 41c Abs. 1 GSchV).

Als Frist zur Festlegung des Gewässerraums durch die Kantone legte der Bundesgesetzgeber den 31. Dezember 2018 fest. Im Kanton Zug ist die entsprechende Gesetzesrevision im Gange. Übergangsrechtlich gelten gemäss Abs. 2 der Übergangsbestimmungen der GSchV für Bauten und Anlagen entlang von Gewässern auf einem beidseitigen Streifen von je:

- 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle entlang von Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis zu 12 m Breite;
- 20 m entlang von Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von mehr als 12 m Breite.

- Vorbehalt:** Diese bundesrechtlichen Bestimmungen sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt verbindlich. Der minimale Gewässerraum darf in diesem Fall erst gar nicht eingezont werden. Andernfalls müssten daher bei einer Überbauung die Übergangsrechtlichen Abstandsvorschriften zur Anwendung gelangen. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Zone des öffentlichen Interesses handelt, wirkt sich dies nicht auf die Ausnützungsziffer aus.
- Vorbehalt:** Die neu eingezonte Teilfläche des Grundstücks Nr. 1763 muss einen 9 m Abstand zur Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Nrn. 1763 und 1765 einhalten. Dieser 9 m breite Streifen verbleibt somit in der bisherigen Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung (OeIF).

2.2. Lärmschutz

Im Zonenplan und der Legende ist die Zuweisung der bundesrechtlichen Planungswerte nach Lärmschutzverordnung mittels § 11 der Bauordnung der Stadt Zug sowie die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen korrekt festgehalten.

- Vorbehalt:** Es fehlt jedoch ein Lärmgutachten, in welchem die massgebende Lärmbelastung für die geplante Neueinzonung ermittelt und aus lärmrechtlicher Sicht beurteilt wird.

In der Neueinzonung werden Asylunterkünfte geplant. Eine Einzonung und Realisierung von lärmempfindlichen Räumen ist nur lärmrechtskonform, falls die Planungswerte nicht überschritten sind oder diese durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

- Vorbehalt:** Dieser Nachweis ist bei der Einzonung bzw. im Lärmgutachten zu erbringen.

Mit der geplanten Tangente Zug-Baar mit Zubringern sind bei den neuen OeIF-Zonen deutlich höhere Lärmbelastungen zu erwarten.

Beim Ökihof handelt es sich um eine neue ortsfeste Anlage. Es gelten die Planungswerte nach Anhang 6 Lärmschutzverordnung (Industrie- und Gewerbelärm). Für die benachbarten lärmempfindlichen Nutzungen in Baar Neufeld (W2b-Zone) ist die ES II massgebend, in Zug (WA4, WAB) die ES III. Die Planungswerte sind auch für die lärmempfindlichen Nutzungen (Asylunterkünfte, Büros) in der OeIF einzuhalten. Die nötigen Emissionsbegrenzungen beim Ökihof sind durch die Gemeinde anzuordnen (§13 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (EG USG)). Nach Art. 11 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) sind Emissionen unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Zur Emissionsbegrenzung geeignet sind u.a. Betriebsvorschriften (z.B. Öffnungszeiten des Ökihof) bzw. Bau- und Ausrüstungsvorschriften (z.B. Abschirmung, lärmdämmende Containerauskleidungen etc.).

2.3. Verfahren der Teiländerung des Zonenplanes

Der Stadtrat von Zug plant für die fragliche Zonenplanrevision Göbli die Durchführung des einfachen Verfahrens. Gemäss § 40 PBG beschliesst der Gemeinde- bzw. Stadtrat, sofern die Baudirektion ihre Zustimmung erteilt hat, die Auflagefrist unbenutzt verstrichen ist und allfällige Einwendungen ohne Benachteiligung Dritter gütlich haben beigelegt werden können, kleine Änderungen von rechtskräftigen Bauvorschriften, Zonen- oder Bebauungsplänen. Bei einer Neueinzonung von rund 18'000 m² in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen und mit kommenden Auswirkungen auf Raum und Umwelt kann nicht mehr von einer kleinen Änderung gesprochen werden. Damit steht fest, dass für die Zonenplanrevision das ordentliche Verfahren zu wählen ist.

3. Hinweise für die Erarbeitung der nachfolgenden Baugesuche

Grundwasserschutzzone

Die nördlichen Teile der Grundstücke Nrn. 1763 und 1765 liegen in der Grundwasserschutzzone S3 «Sternen». Es gelten Beschränkungen für Bauten und Anlagen (siehe Schutzzonenreglement bzw. Anhang 4 der Gewässerschutzverordnung).

Ökihof

Der Standort befindet sich relativ weit ausserhalb des Zentrums. Es ist sicherzustellen, dass der Ökihof auch mit dem ÖV komfortabel zu erreichen ist. Grundsätzlich wäre allerdings ein zentraler Standort in direkter Nähe von Versorgungszentren vorzuziehen.

4. Weiteres Vorgehen

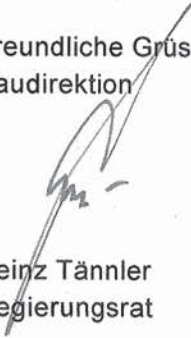
Die Zonenplanänderung Göbli kann im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durch den grossen Gemeinderat und die Änderung des Teilrichtplanes Siedlung und Landschaft Göbli kann gemäss § 37 PBG durch den Stadtrat beschlossen werden. Sofern unsere Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung der Zonen- und Richtplanänderung Göbli ohne Auflagen und Änderungen in Aussicht gestellt werden.

5. Bedeutung der Vorprüfung

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich. Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Für eine Besprechung stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Baudirektion



Heinz Tännler
Regierungsrat

- Zonenplanänderung Göbli vom 12. Juni 2012, Plan Nr. 7286 (6-fach)
- Teilrichtplan Siedlung und Landschaft Göbli vom 12. Juni 2012, Plan Nr. 7287 (6-fach)

Kopie an:

- GIS-Fachstelle (Beilagen: je 1 Expl. Zonen- und Richtplanänderung Göbli)
- Baudirektionssekretariat
- Tiefbauamt, Abteilung Wasserbau und baulicher Gewässerschutz
- Amt für Umweltschutz
- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilagen: je 1 Expl. Zonen- und Richtplanänderung Göbli)