

Retentionsfläche

- **Die Gemeinde kann das Verkleinern einer Terrassenfläche zur Schaffung einer Retentionsfläche nicht verlangen, wenn die Überbauung den Abflussbeiwert gemäss generellem Entwässerungsplan (GEP) einhält.**

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (EBVU) vom 20. November 2018 (BVURA 18.323)

Aus den Erwägungen

2. Retentionsfläche

2.1

Die Beschwerdeführerin plant, auf der Parzelle 3963 in der Wohn- und Gewerbezone (WG4) ein Mehrfamilienhaus mit vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss samt Tiefgarage zu erstellen.

Auf der "Ebene 4" mit dem Attikageschoss will sie eine Dachterrasse von insgesamt 149 m² realisieren. Der Gemeinderat hat diese Dachterrasse nur teilweise bewilligt und zur Auflage gemacht, dass das Gelände von der Nord-, West- und Südfassade um 1,50 m zurückzusetzen und die Fläche ausserhalb des Geländers zu begrünen sei. Insgesamt ergäbe dies eine zu begrünende Terrassenfläche von 62,5 m². Entsprechend würde sich die begehbare Terrassenfläche auf 86,5 m² verkleinern.

Der Gemeinderat begründet die Auflage im Wesentlichen damit, dass, da keine Versickerung in eine humusierte Mulde erfolge, das Regenwasser des begehbaren Terrassenteils in die Schmutzwasserkanalisation (Mischwasserleitung) abgeleitet werden müsse. Mit der Auflage, eine Grünfläche anzulegen, werde eine Retentionsfläche geschaffen, die die Kanalisation bei starken Regenfällen entlaste. – Die Bauherrschaft macht dagegen geltend, dass eine gesetzliche Grundlage für eine solche Nutzungseinschränkung fehle; auch dürften Retentionsmassnahmen nicht verlangt werden, da gemäss Generellem Entwässerungsplan bei Versickerung des Dachwassers der Abflussbeiwert 0,35 betrage und dieser Wert bei Weitem eingehalten sei.

2.2

Die Abteilung für Umwelt des Departements Bau, Verkehr und Umwelt hat als kantonale Gewässerschutzfachstelle den Ordner "Siedlungsentwässerung" herausgegeben, der für diesen Sachbereich als Hilfsmittel zur korrekten Umsetzung der Gewässerschutzgesetzgebung dient (§ 58 V EG UWR). Darin wird zur Vorgabe gemacht, dass das Regenwasser begehbaren Terrassen, Balkone und Treppen in humusierten Mulden zu versickern oder aber in die Schmutzwasserkanalisation abzuleiten ist (www.ag.ch/siedlungsentwaesserung; Blatt 4.12-2). Fliesst dieses Abwasser nicht über eine humusierte Mulde ab, gilt es als verschmutzt und muss entsprechend behandelt werden (vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. b GSchV). Eine Bauherrschaft erfüllt mit der Ableitung des schmutzigen Abwassers in die öffentliche Kanalisation die ihr gemäss Bundesgesetzgebung in diesem Punkt obliegenden Pflichten zum Schutz von Umwelt und Gewässern (Art. 7 Abs. 1 und 11 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 lit. e und f GSchG). Alsdann geht die Verpflichtung zur Behandlung des verschmutzten Abwassers an die Gemeinde als Inhaberin der öffentlichen Kanalisation über. Diese ist gehalten, das verschmutzte Abwasser abzunehmen und es der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuführen (Art. 11. Abs. 3 GSchG; PETER HETTICH / LUC JANSEN / ROLAND NORER, Kommentar zum Gewässerschutzgesetz und zum Wasserbaugesetz, Zürich 2016, Art. 7 GSchG, III/A/1).

Entsprechend den ihnen obliegenden Aufgaben im Bereich der Abwasserentsorgung und Siedlungsentwässerung auferlegt das Bundesrecht dem Gemeinwesen eine Planungspflicht (Art. 7 Abs. 3 GSchG). Der Zweck ist dabei namentlich, dass mit dem Erarbeiten von Entwässerungsplänen die Grundlage für eine zweckmässige, vorhersehbare sowie rechtsgleiche Umsetzung der Vorschriften über die Abwasserbeseitigung im Einzelfall geschaffen wird (Kommentar a.a.O., Rz. 62; Art. 5 GSchV). Die Entwässerungspläne haben behördenverbindlichen Charakter; ein Abweichen davon ist im Rahmen des behördlichen Ermessens zulässig, muss aber besonders begründet werden können (Kommentar a.a.O., Rz. 77-79).

Die Bewilligung zur Einleitung von Industrieabwasser oder anderem Abwasser in die öffentliche Kanalisation ist zu erteilen, wenn die Anforderungen des entsprechenden Anhangs der Gewässerschutzverordnung erfüllt sind. Anforderungskriterien sind dabei nicht die Herkunft, sondern das Schädigungspotenzial des verschmutzten Abwassers und das Ziel des Schutzes der Gewässer. Als "anderes (verschmutztes) Abwasser" gilt dabei namentlich auch das verschmutzte Niederschlagswasser, das von bebauten oder befestigten Flächen abfließt (und nicht mit anderem verschmutztem Abwasser vermischt ist). Die Anforderungen an die Einleitung dürfen verschärft oder ergänzt werden, wenn die Einleitung den Betrieb der öffentlichen Kanalisation, der Abwasserreinigungs- oder der Klärschlammverbrennungsanlage erschweren oder stören kann (Art. 7 Abs. 1 i.V.m. Anhang 3.3 Ziffer 1 Abs. 2 sowie Art. 7 Abs. 2 GSchV).

2.3

Gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP), den der Regierungsrat am 17. August 2000 genehmigt hat, gilt für die "Wohn- + Geschäftshauszone, viergeschossig (WG4)", wo die Bauparzelle liegt, ein Abflussbeiwert von 0,5. Wenn, wie hier, die Versickerung grundsätzlich zulässig (oder ein Trennsystem gegeben) ist, beträgt der Abflussbeiwert 0,35. Der Abflussbeiwert (Abflusskoeffizient) gibt an, wieviel Regenabwasser bei Regenwetter von einer Liegenschaft in die Kanalisation abgeleitet wird; er wird berechnet als Verhältniszahl von an die Kanalisation angeschlossenen (Hart-)Flächen zur Gesamtfläche der Parzelle.

Im vorliegenden Fall messen die entwässerten Hartflächen 242,25 m². Die Bauparzelle ist 1'007 m² gross. Der Abflussbeiwert beträgt somit 0,24 und liegt deutlich unter dem gemäss GEP einkalkulierten Wert. Dass die Regenwasserabflussmenge übermässig gross sei und zu Problemen im Betrieb der öffentlichen Kanalisation führen könne, lässt sich somit nicht sagen. Auch fehlt im kommunalen Recht eine Rechtsgrundlage, die die Grösse der entwässerten Hartflächen weiter beschränkt. Die Auflage erweist sich somit als unbegründet.

3. Gebäudehöhe

3.1

Der Gemeinderat führt weiter aus, dass gemäss nachträglich (nach Erteilen der Baubewilligung) noch durchgeführten Messungen die südöstliche Hausecke um 13 cm tiefer liege als gemäss bewilligtem Baugesuchsplan. Um dieses Mass werde die zulässige Gebäudehöhe von 12,5 m überschritten. Auch deshalb sei die Zurückversetzung des Terrassengeländers (Brüstung) begründet.

3.2

Die Gemeinde hat bis anhin die Baubegriffe der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) noch nicht umgesetzt. Es finden daher anstelle der §§ 16–31

BauV die Bestimmungen des alten Rechts Anwendung, wie sie in Anhang 3 BauV aufgeführt sind (Anhang 3 BauV, einleitender Satz).

Die Gebäudehöhe wird vom anschliessenden gewachsenen Terrain bis zum Schnitt der Fassade mit der Dachoberfläche, bei Flachdächern bis zum obersten Punkt der Brüstung gemessen (Anhang 3 BauV: § 12 Abs. 1 ABauV). Ob die Brüstung fassadenbündig oder zurückversetzt liegt, spielt dabei keine Rolle, da allemal die Messung entlang der Fassade ("vom anschliessenden gewachsenen Terrain") erfolgt, jedenfalls solange – wie hier – keine Staffelung oder Terrassierung vorliegt (Anhang 3 BauV: § 12 Abs. 3 ABauV). Somit rechtfertigt auch dieser Einwand nicht, eine Zurückversetzung des Geländers um 1,50 m zu verlangen, hätte doch die Zurückversetzung keinen Einfluss auf die Berechnung der Gebäudehöhe.

Hinzu kommt, dass blosse Geländerkonstruktionen und transparente Brüstungen nicht wie Mauern wirken und daher bei der Berechnung der Gebäudehöhe praxisgemäss (im Unterschied zur Regelung in der IVHB) ohnehin nicht mitgerechnet werden (Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in die Bau- und Nutzungsordnung [BNO], Empfehlung [§ 15 BauV], Stand August 2011, S. 17; im Internet: www.ag.ch/bauen > Baurecht > Baubegriffe – IVHB). Die zulässige Gebäudehöhe wird somit nicht überschritten.

Stichwörter: Retentionsfläche, Abflussbeiwert