

Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

A-Post

Gemeinderat Hünenberg
Chamerstrasse 11
6331 Hünenberg

T direkt +41 41 594 19 77
susanna.etter@zg.ch
HU-2023-079

- 5. JUNI 2024
Zug,

**Vorprüfung Ortsplanungsrevision Gemeinde Hünenberg
Revision Richt- und Nutzungsplanung**

Sehr geehrte Fau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 6. Juni 2023 haben Sie uns die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Hünenberg zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Dossier umfasst diverse verbindliche und orientierende Dokumente (vgl. Anhang des vorliegenden Vorprüfungsberichts). Die Vorprüfungsunterlagen wurden zwischen der Gemeinde Hünenberg und der Baudirektion besprochen. Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 20. Februar 2024 wurden weitere Unterlagen zu den Gebieten «Bösch» und «Rony» sowie zur Gewässerraumfestlegung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Die vorliegende Ortsplanungsrevision stützt sich auf die Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und den revidierten kantonalen Richtplan. Sollen gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- oder ordentliche Bebauungspläne erlassen, geändert oder aufgehoben werden, lässt der Gemeinderat seinen Entwurf durch die Baudirektion vorprüfen (§ 39 Abs. 1 PBG).

Als Grundlage für die Ortsplanungsrevision erarbeitete die Gemeinde Hünenberg, gestützt auf eine Orts- und Quartieranalyse sowie ein Konzept für öffentliche Bauten und Anlagen, die zukünftige Entwicklung der Gemeinde anhand einer Räumlichen Strategie 2040.

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zur Ortsplanungsrevision der Gemeinde Hünenberg wie folgt:

1 Kantonaler Richtplan und Planungsbericht nach Art. 47 RPV

1.1 Grenzüberschreitende Abstimmung der Planungen

Das Raumplanungsgesetz wie auch der Zuger Richtplan fordern die grenzüberschreitende Zusammenarbeit. Aus den Unterlagen wird nicht klar, ob und wie diese stattgefunden hat.

Vorbehalt: Der Planungsbericht muss zur grenzüberschreitenden Abstimmung der Gesamtrevision Auskunft geben.

1.2 Stellenwert und Verbindlichkeit der verschiedenen Instrumente

Im Planungsbericht werden in Kapitel 4.1 bis 4.3 verschiedenste Instrumente erläutert. Es ist hilfreich, diese in einer einfachen Übersicht darzustellen und mit den entsprechenden Verbindlichkeiten zu bezeichnen. Beispielsweise ist nicht klar, ob das «Bild der Stadtlandschaft» eine Behördenverbindlichkeit besitzt.

Vorbehalt: Der Planungsbericht muss aufzeigen, welche Dokumente welche Verbindlichkeit für welche Behörde haben.

1.3 Anpassung von Bebauungsplänen

Gemäss kantonalem Planungsgesetz sind die heutigen Bebauungspläne ins neue Recht zu überführen. Im Planungsbericht fehlen Aussagen zur Überprüfung der heute rechtsgültigen Bebauungspläne.

Vorbehalt: Der Planungsbericht muss zur Überarbeitung der rechtsgültigen Bebauungspläne Auskunft geben.

1.4 Planungen ausserhalb der Ortsplanungsrevision

Im Kapitel 2.4 des Planungsberichts zeigt die Gemeinde verschiedene Planungen auf, die nicht in die laufenden Gesamtrevision integriert sind. Dieses Kapitel ist auszubauen. Konkret gilt es die Planungen mit Text und Bild umfassender darzustellen. Bei den beiden nachgelagerten Planungen ist die Begründung nachzubessern.

Vorbehalt: Der Planungsbericht muss sich detaillierter zu diesen Planungen äussern.

1.5 Grundlagen für die Ortsplanungsrevision

Im Kapitel 4.1 behandelt der Planungsbericht den kantonalen Richtplan. Verschiedene Themen sind nicht abgehandelt:

- Preisgünstiger Wohnungsbau
- Arrondierungen und Verfügbarkeit von Bauland
- Natur in den Siedlungen
- Moorlandschaften, Naturschutzgebiete oder Landschaften von kantonalen Bedeutung
- Naherholungsgebiete etc.

Der Kanton stellte den Gemeinden ein entsprechendes Arbeitspapier zu. Dieses kann als Anhaltspunkt für das zu ergänzende Kapitel 4.1 dienen. Weiter ist der aktuelle Auszug aus der Richtplankarte in Abbildung 12 zu berücksichtigen.

Vorbehalt: Der Planungsbericht muss sich detaillierter mit dem kantonalen Richtplan auseinandersetzen.

1.6 Gebiet Rony

Im Gebiet Rony wird eine Einzonung auf einer Fläche von 7'933 m² beabsichtigt. Die Einzonung betrifft Fruchtfolgeflächen (FFF) sowie das Landschaftsschongebiet (kantonaler Richtplan Beschlüsse L 1.1 und L 7.1). Im Planungsbericht fehlt eine vertiefte Auseinandersetzung mit diesen beiden Themen. Es ist aufzuzeigen, dass mit der Einzonung die Vorgaben des kantonalen Richtplans sowie der Art. 3 Abs. 3 und Art. 15 Abs. 3 Raumplanungsgesetz (RPG) sowie insbesondere Art. 30 Abs. 1^{bis} Raumplanungsverordnung (RPV) erfüllt sind.

Vorbehalt: Eine Einzonung im Gebiet Rony auf FFF und im Landschaftsschongebiet setzt voraus, dass die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und dem RPG und der RPV eingehalten werden. Der Planungsbericht hat sich damit vertieft auseinanderzusetzen.

2 Kommunalen Richtplan

2.1 Generelles

Der kommunale Richtplan muss aufzeigen, welche Texte für die Gemeinde und den Kanton verbindlich sind. Bei den heutigen Richtplantexten handelt es sich oftmals um erläuternde Texte. In dieser Form kann der Richtplan nicht genehmigt werden, da unklar ist, welche Inhalte für den Kanton nach Genehmigung verbindlich sind. Als Beispiel ist die Autobahnüberdeckung zu erwähnen. Zudem hat ein Beschluss festzuhalten, wer was bis wann zu tun hat, wenn es sich um Aufträge handelt. Auf der Karte stellt sich die Frage, ob die gemeindlichen Festlegungen auch für den Kanton verbindlich sind. Ebenso bei den Teilkarten.

Vorbehalt: Der Richtplantext ist mit eigentlichen, klar erkennbaren Beschlüssen zu ergänzen. In der vorliegenden Form kann der Kanton den Richtplan für sich nicht behördenverbindlich erklären.

Mit dem neuen Richtplan soll der heute rechtskräftige Richtplan von 2005 aufgehoben werden. Die Aufhebung des kommunalen Richtplans richtet sich nach demselben Verfahren wie dessen Erlasse. Folglich bedingt dies eine formelle Aufhebung durch den Gemeinderat und eine Genehmigung durch die Baudirektion (§ 37 bzw. § 39 PBG).

Vorbehalt: Der aktuelle Richtplan ist vom Gemeinderat formell aufzuheben und der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

2.2 Archäologische Fundstätten

Mit der Richtplananapassung 2014/1 aktualisierte der Kanton die Karte der archäologischen Fundstätten. Die Zonen archäologischer Fundstätten (arf) entsprechen nicht dem aktuellen kantonalen Richtplaneintrag (Teilkarte S 7.3).

Vorbehalt: Die Zonen archäologischer Fundstätten (arf) sind dem aktuellen kantonalen Richtplan anzupassen.

2.3 Landschaft

L4 Öffentlicher Seezugang und Seeuferweg

Im Planungsbericht heisst es dazu, dass neu ein öffentlicher Seezugang entlang des Zugersees langfristig gesichert werde (Seite 45). Im Kapitel Verkehr ist weiter ausgeführt, dass es zu prüfen gelte, ob es sich dabei um eine Verbindung im See oder entlang des Sees handle (Seite 46). Der Richtplanauftrag zu L4 lautet, dass dies rechtlich und technisch zu prüfen, eine Machbarkeitsstudie zu erstellen und je nach Möglichkeit umzusetzen sei.

Aus Sicht Natur und Landschaft müsste das Vorgehen genau umgekehrt laufen. Das Anliegen eines besseren Seezugangs für die Öffentlichkeit und einer attraktiven Verbindung zwischen Dersbach und Seematt ist nachvollziehbar. Bevor jedoch ein solches Vorhaben behördenverbindlich im Richtplan festgesetzt wird, müsste seine grundsätzliche Machbarkeit geklärt sein. Dazu gehören nicht nur technische und rechtliche Abklärungen, sondern auch die Abklärung der Möglichkeiten von Uferrenaturierungen und ökologischen Aufwertungen, welche zwingend bei einem solchen Vorhaben im BLN-Gebiet, im Uferbereich bzw. der Seeuferschutzzone umzusetzen sind.

Falls eine solche Fusswegverbindung sich als rechtlich zulässig und technisch machbar erweist, ist sie als Gesamtpaket mit ökologischen Aufwertungsmassnahmen und entsprechenden Aufträgen zur Umsetzung im Richtplan zu verankern. Der Auftrag, den Seezugang zu verbessern und dazu allenfalls Grundstücke durch die Gemeinde zu erwerben, ist hingegen nicht bestritten und ohnehin auf einen langen Zeithorizont angelegt. Eine Verankerung im Richtplan macht somit Sinn.

Vorbehalt: Der Seeuferweg ist zum heutigen Zeitpunkt aus dem Richtplan zu streichen. Auf der Basis des REK 2040 ist zuerst eine Machbarkeitsstudie zu erarbeiten.

L5 Begegnungsort Hubel/Chnodenwald

Aussichtstürme oder andere Erholungsinfrastrukturen, welche über die Grundausstattung hinausgehen, können gemäss kantonalem Richtplan (Richtplan Beschluss L 4.4.2) in Wäldern mit besonderer Erholungsfunktion bewilligt werden. Dafür muss allerdings ein von Gemeinden und Kanton genehmigtes Erholungskonzept vorliegen, worin unter anderem konzeptionelle Überlegungen zum Bedarf der Infrastruktur und deren Betrieb festgehalten sind.

Vorbehalt: Der Richtplantext ist umzuformulieren: «Die Gemeinde erarbeitet zusammen mit dem Kanton (Amt für Wald und Wild) und der Grundeigentümerschaft ein entsprechendes Erholungskonzept [...]»

2.4 Verkehr

Der Wanderweg vom Gebiet Burg westwärts verläuft gemäss kantonalem Richtplan auf der Burgstrasse durch Hinterhünenberg Richtung Giessen. Für diesen Verlauf liegt ein Optimierungsvorschlag vor, der sowohl von der kantonalen Fachstelle für Fuss- und Wanderwege als auch von der Gemeinde Hünenberg unterstützt wird. Die kantonale Fachstelle für Fuss- und Wanderwege bzw. das Amt für Raum und Verkehr kann solche Wanderwegverlegungen im Rahmen von Fortschreibungen des kantonalen Richtplans vornehmen, wenn das Wanderwegnetz als solches nicht tangiert wird. Die Teilkarte Fusswegnetz ist der geplanten Fortschreibung anzupassen.

Vorbehalt: Die Teilkarte Fusswegnetz hat dem aktualisierten Stand des kantonalen Richtplans zu entsprechen.

In der kommunalen Richtplankarte fehlen die kantonalen Einträge betreffend Radstrecken in Hagendorn und Rumentikon. In der gemeindlichen Teilkarte (gross) ist der Abschnitt Meisterswil zur Reuss aus dem kantonalen Radstreckennetz zu entfernen.

Vorbehalt: Die Richtplankarten sind zu ergänzen.

Mit der Inbetriebnahme der Umfahrung Cham–Hünenberg (UCH) entfällt der Durchgangsverkehr und die Luzernerstrasse wird verkehrsberuhigt. Der Strassenraum auf dem ganzen Hünenberger Abschnitt der Luzernerstrasse wird umgestaltet (im Entwurf der Richtplankarte nur bis Eichrüti). Die Qualität des Strassenraums soll an die Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs und öffentlichen Verkehrs angepasst werden (Massnahme M49.01-5 Umgestaltung Strassenraum Luzernerstrasse, Hünenberg, Agglomerationsprogramm Zug 4. Generation).

Vorbehalt: Der Abschnitt Eichrüti–Rothus der Luzernerstrasse ist in der Richtplankarte mit der Legende «Strassenraumgestaltung (V2)» zu ergänzen.

In Kapitel 3.1.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV) Kapitel V1 wird erwähnt, dass neben der Chamerstrasse und der Luzernerstrasse auch die Holzhäuserstrasse südlich des Gebiets Bösch keine Kantonsstrassen mehr sind. In der Richtplankarte, Teilkarte «Zukünftiges Strassennetz mit Umfahrung Cham–Hünenberg (UCH)» ist diese Teilstrecke entsprechend als Sammelstrasse bezeichnet (betrifft auch den Richtplan, Teilkarte «Zukünftiges Strassennetz mit UCH» und den Planungsbericht, Kapitel 6.4, V1 Abklassierung Kantonsstrasse zu Sammelstrasse). Die Angaben sind falsch. Erstens ist der Strassenabschnitt zwischen dem Knoten Holzhäusern und dem Gebiet Bösch auf der KS 368 nicht die Holzhäuserstrasse, sondern die Hünenbergerstrasse und zweitens bleibt diese nach Inbetriebnahme der UCH eine Kantonsstrasse. Ebenso ist der Knoten Schlatt (inklusive Zufahrtsstrasse) Teil des kantonalen Strassennetzes.

Vorbehalt: Die Richtplankarten sind anzupassen.

In der gemeindlichen Richtplankarte ist die Autobahnüberdeckung V4 räumlich festgelegt. Der kantonale Richtplan sieht keine räumliche Festlegung vor. Die Überdeckung wird als Option vom Kantonsrat bezeichnet. Somit steht der kommunale Richtplan im Widerspruch zum kantonalen Richtplan.

Vorbehalt: Die kommunale Richtplankarte ist bzgl. Autobahnüberdeckung anzupassen.

3 Zonenplan

3.1 Änderungen Zonenplan

Gemäss Zonenplan gibt es für die Bauzone W3 sowohl eine Zuordnung zur ES II als auch zur ES III. Gemäss vorliegenden Unterlagen existiert lediglich eine Zone W3 mit einer Überlagerung «Abweichende Empfindlichkeitsstufen (ES III statt ES II)». Die Aufstufung auf die ES III ist damit durch die überlagernde Bestimmung geregelt und nicht durch die Grundnutzung. Eine generelle ES III Zuordnung ist nicht vereinbar mit den Bestimmungen gemäss Art. 43 LSV für Wohnzonen.

Vorbehalt: Die Angabe ES III bei der Bauzone W3 ist zu entfernen.

Mit der Umzonung im Gebiet Bösch werden teilweise die Lärmempfindlichkeitsstufen verschärft, woraus strengere Lärmgrenzwerte resultieren. Unter Umständen ist mit neuen Grenzwertüberschreitungen an bestehenden oder geplanten Gebäuden zu rechnen oder die Machbarkeit einer Überbauung des Gebiets ist nicht mehr gegeben. In den Unterlagen fehlen Aussagen zur lärmrechtlichen Machbarkeit bei den Änderungen Nr. 3.1, 3.3 und 3.5.

Vorbehalt: Für die Zonenplanänderungen Nr. 3.1, 3.3 und 3.5 ist eine lärmtechnische Machbarkeitsuntersuchung durchzuführen.

Bei der Einzonung im Gebiet Rony Nord gelten die Vorgaben von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (Einhaltung Planungswerte ohne Ausnahmemöglichkeiten). Können die Planungswerte ohne Massnahmen nicht eingehalten werden, so sind diese im Zonenplan mit einer entsprechenden Überlagerung zu bezeichnen und die geprüften Massnahmen zur Einhaltung spätestens im Rahmen der Überbauung umzusetzen. Die dafür notwendigen Lärmuntersuchungen fehlen in den Unterlagen (Machbarkeitsuntersuchung Lärm).

Vorbehalt: Für die neu geplanten Bauzonen Nr.1.28 und 1.29 ist die Einhaltung von Art. 29 LSV zu überprüfen und nachzuweisen. Die Bauzonen sind mit einer Überlagerung zu kennzeichnen, wenn Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung der Planungswerte notwendig sind.

3.2 Bedarfsnachweis für Pflegeheimplätze

Die Gesundheitsdirektion gab beim Schweizerischen Gesundheitsobservatorium (Obsan) eine Bedarfsanalyse im Hinblick auf die laufende Pflegeheimplanung in Auftrag. Diese zeigt einen erheblichen Anstieg des Bedarfs an Pflegebetten im Kanton Zug auf. Bis ins Jahr 2035 ist mit einem Mehrbedarf von bis zu 680 Pflegebetten zu rechnen. Dies führt zu einem Aus- oder Umbau der Pflegeheime. Die Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung mit Pflegebetten ist Aufgabe der Gemeinden. Im Kapitel 4.4 des Planungsberichtes nach Art. 47 RPV gibt es ein Kapitel zur Betreuung im Alter. Es fehlen aber konkrete Aussagen zum Bedarf nach weiteren Pflegebetten und ob dazu die Zone des öffentlichen Interesses ausreicht.

Vorbehalt: Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV muss dem anstehenden Mehrbedarf von Pflegebetten bei den Ortsplanungsrevisionen angemessen Rechnung tragen.

3.3 Darstellung im Zonenplan

Die Bauordnung (BO) und der Zonenplan regeln unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde. Übergeordnetes Recht besteht in der Nähe von Hochspannungsleitungen. Diese haben einen Einfluss auf die zulässige Nutzung und das Bauen. Auch bestehen Restriktionen bei Neueinzonungen. In den Versionen für die kantonale Vorprüfung verschwinden die Hochspannungsleitungen an der Gemeindegrenze unter den farbigen Flächen des Zonenplans bzw. des Richtplans. Sowohl im Zonenplan als auch im Richtplan der Gemeinde müssen die diversen Hochspannungsfreileitungen ersichtlich sein.

Vorbehalt: Die Hochspannungsleitungen auf dem Gemeindegebiet von Hünenberg sind im Zonenplan einzutragen bzw. aus dem bisherigen Zonenplan zu übernehmen.

Die Anpassungen im Gebiet Bösch haben verschiedene Auswirkungen auf den Zonenplan und die Bauordnung. Es ist darauf zu achten, dass alle Unterlagen sorgfältig und korrekt überarbeitet und zusammengeführt werden. So wird bspw. im Zonenplanausschnitt Gebiet Bösch nur die Grundzonierung dargestellt. Die überlagernden Nutzungen fehlen. Im revidierten Zonenplan vom 7. Februar 2024 sind die Überlagerungen wiederum korrekt dargestellt. In der Legende des revidierten Zonenplans werden aber die Arbeitszonen B bis F aufgeführt, obwohl diese mit den Anpassungen im Gebiet Bösch aufgelöst werden.

Vorbehalt: Die Unterlagen sind entsprechend zu überprüfen und anzupassen, sodass alle Änderungen korrekt übernommen werden.

4 Bauordnung (BO)

4.1 § 7 Wohn- und Arbeitszone (WA) – Ergänzung Gebiet Bösch

Es ist grundsätzlich denkbar, die Wohnungsgrössen in einer Zone (WA5) zu beschränken, wobei dies die Eigentumsgarantie einschränkt. Welche Flächen zur Wohnungsgrösse zählen (Brutto-, Nettowohnfläche, anrechenbare Geschossfläche usw.), geht aus der neuen Bestimmung nicht hervor. Je nach gewählter Fläche ist die Einschränkung grösser und kann im Einzelfall zu unzweckmässigen Lösungen führen. Dies gilt es umso mehr zu berücksichtigen, da in der WA5 ein Wohnanteil von bis zu 60 % zulässig sein soll.

Vorbehalt: § 7 Abs. 2 BO ist entsprechend zu spezifizieren und zu überprüfen.

4.2 § 11 Bauzonen mit speziellen Vorschriften Langrüti (BsV)

Bei Bauzonen mit speziellen Vorschriften ist stets die Grundnutzung zu definieren. Ansonsten kann insbesondere bei Bebauungsplänen die Frage, um wie viel von der Regelbauweise abgewichen wird, nicht beantwortet werden.

Vorbehalt: Die Grundnutzung muss definiert werden. Ansonsten ist die Baudichte in dieser Bauzone (BsV) nicht geregelt.

4.3 § 12 Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (BsV2)

Für die BsV2 ist der Plan gemäss Anhang 3 massgebend. Dieser liegt separat vor. Auf einen planerischen Anhang ist zu verzichten. Es kann eine Bebauungsplanpflicht erlassen werden und gegebenenfalls ein Quartiergestaltungsplan für die Festlegung von Grundsätzen.

Es können auch die einzelnen Gebiete im Bösch in verschiedene Zonentypen unterteilt werden. So wären ebenfalls individuelle Regelungen möglich. Allenfalls sind auch gewisse Einträge im Zonenplan denkbar. Auf eine Mischform ist zu verzichten. Die BO ist als Gesetz allgemein abstrakt. Auf einen Plan in der BO ist deshalb aus grundsätzlichen Überlegungen zu verzichten.

Vorbehalt: Auf einen Plan in der BO Hünenberg ist aus grundsätzlichen Überlegungen zu verzichten.

4.4 § 13 Masse für die Einzelbauweise

Die Tabelle in § 13 der BO Hünenberg enthält verschiedene Unklarheiten, die zu korrigieren sind. Ausserdem ist Absatz 2 zu streichen, da die Bestimmung eine strengere Regelung und damit eine unzulässige Abweichung von § 25 Abs. 1 V PBG darstellt.

Vorbehalt: Absatz 1 ist der Klarheit halber wie folgt anzupassen: «In den Wohn- und Arbeitszonen (WA) und der Kernzone (K) sind höhere Erdgeschosse zulässig. Bei Erdgeschossen, die eine Geschosshöhe von mehr als 3,2 m aufweisen, erhöht sich die Gesamthöhe um ...»

Vorbehalt: In der Tabelle ist in den Spalten Geschosshöhe max. sowie Gesamthöhe max. (Flachdach) und Gesamthöhe max. (Schrägdach) bei den Zeilen Kernzonen sowie WA 3 und WA 4 auf Absatz 1 zu verweisen.

Vorbehalt: Absatz 2 ist zu streichen, da er eine strengere Regelung und damit eine unzulässige Abweichung von § 25 Abs. 1 V PBG darstellt.

4.5 § 15 Bebauungsplanpflicht

Die wesentlichen Vorzüge von Bebauungsplänen sind in § 32 Abs. 2 PBG abschliessend geregelt. Absatz 4 ist entsprechend zu streichen. Ausserdem kann der Gemeinderat nur in einfachen Bebauungsplänen Abweichungen zulassen. Im ordentlichen Bebauungsplan sind wesentliche Abweichungen von der Einwohnergemeinde zu genehmigen. Absatz 13 ist zu korrigieren.

Vorbehalt: Absatz 4 ist zu streichen und Absatz 13 ist wie folgt anzupassen: «Der Gemeinderat bzw. die Einwohnergemeinde kann [...]»

4.6 § 19 Zwischennutzungen

Der Begriff «Gemeinde» ist unklar. Hier könnten sowohl der Gemeinderat als auch die Gemeindeversammlung verstanden werden. Die Bestimmung ist der Klarheit halber zu überarbeiten.

Vorbehalt: Satz 2 ist zu präzisieren: «Der Gemeinderat kann eine einmalige Verlängerung von weiteren zwei Jahren bewilligen.»

4.7 § 32 Zone für Gewässerraum (Gew)

Die Kompetenzen des Gemeinderats sind abschliessend in § 7 PBG aufgeführt. Die Erteilung von weiteren Kompetenzen an den Gemeinderat würde eine PBG-Anpassung voraussetzen. § 32 der BO ist so anzupassen, dass er mit dem übergeordneten § 7 PBG vereinbar ist.

Vorbehalt: In § 32 Abs. 2 ist die Kompetenz des Gemeinderats auf «unwesentliche» Arrondierungen zu beschränken.

4.8 § 36 Baumpflanzvorgaben und Baumschutz

Die Bestimmung zum Baumschutz geht weit. Wir sehen diese Bewilligungspflicht nicht als Ergänzung der Baubewilligungspflicht, sondern als eine neue bewilligungspflichtige Tätigkeit ausserhalb eines Baubewilligungsverfahrens. Dies ist im Grundsatz möglich, insbesondere weil auch nur ältere Bäume betroffen sind. Denn nur grössere und ältere Bäume entfalten auch ein relevantes öffentliches Interesse (Kühlung, Biodiversität etc.).

Die Norm ist im Grundsatz eine Einschränkung der Eigentumsgarantie, was möglich ist, aber im öffentlichen Interesse und verhältnismässig sein muss. Würde man die Norm in der jetzigen Formulierung konsequent umsetzen, würde die Verwaltung wohl lahmgelegt. Dies da

das Baumfällen eine Tätigkeit ist, welche im Wald wohl an der Tagesordnung liegt. Die Vorschrift in dieser Form ist wohl auch nicht im öffentlichen Interesse, wenn an den Wald gedacht wird. Die Norm ist einzuschränken und der Geltungsbereich der Norm so zu wählen, dass der Wald nicht betroffen ist.

Vorbehalt: § 36 Abs. 5 ist entsprechend einzuschränken und der Geltungsbereich der Norm ist so zu wählen, dass der Wald nicht betroffen ist.

4.9 § 37 Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen

Absatz 3 geht zu weit. Der Bebauungsplan ist abschliessend im PBG geregelt.

Vorbehalt: Die Bestimmung ist zu streichen.

4.10 § 44 Veloabstellplätze

Witterungsschutz dient dazu, dass Veloabstellplätze auch genutzt werden. So schreibt denn auch das neue Bundesgesetz über die Velowege, die Planung und Erstellung attraktiver Veloabstellanlagen als Elemente des Velonetzes explizit vor. Mit der Richtplananpassung zur Mobilität beschloss der Kantonsrat, dass Kanton und Gemeinden für genügend, vorzugsweise überdachte Velo-Abstellplätze insbesondere an den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sorgen.

Vorbehalt: § 44 der Bauordnung ist dahingehend anzupassen, dass genügend, vorzugsweise überdachte Veloabstellplätze erstellt werden.

4.11 § 45: Erschliessung

Folgender Absatz ist bei Grundstücken entlang der Kantonsstrassen zu ergänzen.

Vorbehalt: § 45 Abs. 1: Die Ein- und Ausfahrten sind so auszulegen, dass die Bebauungen nicht direkt ab der Kantonsstrasse erschlossen sind.

4.12 § 48 Grenz- und Gebäudeabstände

In § 48 Abs. 1 bis 3 werden Bestimmungen der V PBG wiederholt aber zum Teil nicht mit dem gleichen Wortlaut (vgl. § 26 Abs. 2 und 6 sowie § 29 Abs. 1 V PBG). Dadurch ergeben sich unnötige Vollzugsfragen. Auf diese Bestimmungen ist zu verzichten.

Vorbehalt: Auf die Bestimmungen in § 48 Abs. 1 bis 3, die bestehende V PBG Regelungen wiederholen, ist zu verzichten.

4.13 § 50 Lärmschutz

§ 50 entspricht nicht gänzlich den heutigen und künftigen Bundesrechtsanforderungen und ist anzupassen. Es wird folgender Passus vorgeschlagen:

¹ Die Machbarkeit zur Einhaltung der Anforderungen nach Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG) – Einhaltung der Planungswerte – ist im Einzonungsverfahren nachzuweisen. Falls die Planungswerte überschritten werden, ist das eingezonte Gebiet im Zonenplan besonders zu bezeichnen («Massgebender Lärmgrenzwert Planungswert»). Die zur Einhaltung der Anforderungen nach Art. 24 USG notwendigen Massnahmen sind im Rahmen der Überbauung umzusetzen.

² Die besondere Bezeichnung ist nach der vollständigen Überbauung des eingezonten Gebiets aus dem Zonenplan zu entfernen.

Vorbehalt: § 50 Lärmschutz ist anzupassen.

4.14 § 51 Einfriedungen

§ 51 Abs. 1: In dieser Bestimmung wird § 14 V PBG wiederholt. Dadurch können sich unnötige Vollzugsfragen ergeben. Auf diese Bestimmungen ist zu verzichten. § 51 Abs. 2: Das Erfordernis der Zustimmung des Nachbarn bei höheren Einfriedungen lässt sich nicht aus dem EG ZGB entnehmen. Dieses Erfordernis würde somit im Widerspruch zum EG ZGB und damit zu § 14 V PBG stehen. Darauf ist zu verzichten. Höhere Einfriedungen müssen zurückversetzt sein.

Vorbehalt: Auf die Bestimmungen in § 51 Abs. 1, die das V PBG nur wiederholt sowie auf das Erfordernis in § 51 Abs. 2 «und bedürfen der Zustimmung der Nachbarin bzw. des Nachbarn» ist zu verzichten.

4.15 § 54 Bedingungen und Auflagen

Gemäss Art. 962 ZGB und Art. 129 GBV ist die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung stets beim belasteten Grundstück anzumerken.

Vorbehalt: § 54 Abs. 4 BO ist entsprechend zu streichen.

Auf § 52 Abs. 4 ist zu verzichten, weil die Anmerkung im Grundbuch bereits in Art. 962 ZGB und Art. 129 GBV geregelt und von den Gemeinden so zu vollziehen ist (vgl. auch Schreiben der Baudirektion vom 4. Juni 2012 betreffend «Anmerkung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch»).

Vorbehalt: § 52 Abs. 4 ist zu streichen

5 Weiteres Vorgehen

Die Ortsplanungsrevision kann im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossen werden. Sofern unsere Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung der Ortsplanungsrevision in Aussicht gestellt werden.

6 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 Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Baudirektion



Florian Weber
Regierungsrat

Beilagen:

- Ein vollständiger Plansatz

Mitteilung ohne Beilagen an:

- Volkswirtschaftsdirektion (info.vds@zg.ch)
- Baudirektionssekretariat (info.bds@zg.ch)
- Tiefbauamt (info.tba@zg.ch)
- Amt für Umwelt (info.afu@zg.ch)
- Amt für Wald und Wild (info.afw@zg.ch)
- Amt für Sport und Gesundheit (info.asg@zg.ch)
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie (info.ada@zg.ch)
- Amt für Grundbuch und Geoinformation (info.agg@zg.ch)
- Natur- und Landschaftsschutzkommission (info.nlk@zg.ch)
- Amt für Raum und Verkehr, Abteilung Koordinationsstelle Planungen und Baugesuche
(Beilage: Ein vollständiger Plansatz)

Anhang: Dokumente der Vorprüfung

Das Dossier umfasst folgende verbindliche Dokumente:

- Zonenplan Mst. 1:10'000, Entwurf vom 7. Juni 2023, revidiert 7. Februar 2024
- Bauordnung, Entwurf vom 7. Juni 2023, revidiert 7. Februar 2024
- Gemeindlicher Richtplan Mst. 1:5'000, Entwurf vom 7. Juni 2023, revidiert 7. Februar 2024
- Gemeindlicher Richtplan, Richtplantext, Entwurf vom 7. Juni 2023, revidiert 7. Februar 2024

Das Dossier umfasst folgende orientierende Dokumente:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 7. Juni 2023
- Bauordnung, synoptische Darstellung vom 7. Juni 2023
- Zonenplan Mst. 1:10'000, Änderungen Grundzonierungen, vom 7. Juni 2023
- Zonenplan Mst. 1:10'000, Änderungen Überlagerungen, vom 7. Juni 2023
- Gemeinderatsbeschluss (GRB 2023-128) vom 6. Juni 2023
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, zweite kantonale Vorprüfung, Gebiete Bösch und Rony, vom 7. Februar 2024
- Bauordnung in synoptischer Darstellung, Bösch + Rony, zweite kantonale Vorprüfung, vom 7. Februar 2024
- Änderungsplan Ausschnitt Bösch Mst. 1:5'000 vom 2. Februar 2024
- Änderungsplan Ausschnitt Rony Mst. 1:5'000 vom 2. Februar 2024
- Gemeinderatsbeschluss (GRB 2024-44) vom 20. Februar 2024