



Baudirektion, Postfach 857, 6301 Zug

Einwohnergemeinde Cham
Abteilung Planung und Hochbau
Postfach 265
6330 Cham

T direkt 041 728 54 97
susanna.etter@zg.ch
Zug, 6. Juli 2018 *JE*
CH-2018-021

**Vorprüfung Kantonsschule Allmendhof / Röhrliberg, Teiländerung des Zonenplans,
der Bauordnung und der kommunale Richtpläne
Gemeinde Cham**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 19. Juni 2018 (Auszug aus dem Gemeinderatsprotokoll) haben Sie uns die Teiländerung des Zonenplans, der Bauordnung Cham (BO Cham) sowie der kommunalen Richtpläne Siedlung und Landschaft sowie Verkehr zur Kantonsschule Allmendhof / Röhrliberg zur Vorprüfung eingereicht. Sie beabsichtigen, die Teilrevision des Zonenplans und der BO Cham im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG) an der Urnenabstimmung und die Teilrevision der Richtpläne Siedlung und Landschaft sowie Verkehr gemäss § 37 PBG durch den Gemeinderat beschliessen zu lassen.

Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Teiländerung Zonenplan «Neue Kantonsschule Allmendhof / Röhrliberg» Mst. 1:2'500 vom 12. Juni 2018 (verbindlicher Bestandteil);
- Teiländerung Bauordnung (BO Cham) vom 12. Juni 2018 (verbindlicher Bestandteil);
- Teiländerung Richtplan Siedlung und Landschaft «Neue Kantonsschule Allmendhof / Röhrliberg» Mst. 1:2'500 vom 5. Juni 2018 (verbindlicher Bestandteil);
- Teiländerung Richtplan Verkehr «Neue Kantonsschule Allmendhof / Röhrliberg» Mst. 1:2'500 vom 5. Juni 2018 (verbindlicher Bestandteil);
- Planungsbericht Zonenplanänderung neue Kantonsschule Allmendhof / Röhrliberg inkl. Änderung kommunale Richtpläne und BO Cham vom 12. Juni 2018 (orientierender Bestandteil);
- Gemeinderatsbeschluss vom 19. Juni 2018.

Zu den erwähnten Dokumenten äussern wir uns wie folgt:

1. Ausgangslage

Das überarbeitete Mittelschulkonzept des Kantons Zug sieht vor, dass im Gebiet «Ennetsee» eine weitere kantonale Mittelschule erstellt werden soll. Vorabklärungen ergaben, dass sich das Areal «Röhrliberg / Allmendhof» dafür eignen würde. Es konnte ein Vorverkaufsvertrag mit dem Grundeigentümer abgeschlossen werden. Der neue Standort wurde darauf im kantonalen Richtplan festgesetzt. Diese Anpassung wurde am 26. September 2014 vom Bundesrat genehmigt.

Für die geplante Mittelschule ist eine Anpassung des Zonenplanes, der BO Cham sowie der kommunalen Richtpläne Siedlung und Landschaft sowie Verkehr notwendig. Das Areal befindet sich zurzeit gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Landwirtschaftszone. Es muss für das öffentliche Gebäude in eine Bauzone bzw. Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen umgezont werden.

2. Vorprüfung

2.1. Grundsätzliches

Für das Planungsverfahren ist das bundesrechtliche Moratorium gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) zu beachten.

Vorbehalt: Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass die Zonenplanteilrevision bis am 1. Mai 2019 vollzogen wird. Wird sie nicht bis am 1. Mai 2019 vollzogen, so ist eine Zonenplananpassung nur dann möglich, wenn ein vom Bundesrat genehmigtes Planungs- und Baugesetz vorliegt, welche die Anforderungen nach Art. 38a RPG erfüllt.

Über den Kredit für die Mittelschule hat der Kantonsrat noch nicht befunden. Sollte der Kantonsrat den Kredit ablehnen, bleibt die ortsplanerische Ausgangslage unverändert.

Vorbehalt: Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass der Kantonsrat den entsprechenden Kredit für den neuen Mittelschulstandort spricht.

2.2. Zonenplan

Wie der vorliegenden Teiländerung des Zonenplans entnommen werden kann, soll einen Teil des Grundstücks Nr. 429 sowie das vollständige Grundstück Nr. 1745 von der Landwirtschaftszone (L) in eine Zone öffentliches Interesse für Bauten (OeIB) umgezont werden. Das Gebiet soll mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert werden, damit die Realisierung einer qualitätsvollen Überbauung unter Einbezug der Gemeinde und der Bevölkerung gewährleistet werden kann. Im Rahmen des Bebauungsplans werden die Bebauung, die Nutzung, die Erschliessung, die Freiraumgestaltung, die Belange des Umweltschutzes sowie die Ver- und Entsorgung verbindlich geregelt (Verwaltungsgerichtsentscheid Salesianum vom 10. Juni 2016; V 2012 106). Dabei ist der Bebauungsplanperimeter so zu wählen, dass dieser eine grössere planerisch zusammenhängende und somit zweckmässige Fläche umfasst und sich nicht lediglich über einzelne Parzellen mit Bauabsichten erstreckt. Auf dem nördlichen Bereich des Grundstücks Nr. 27, das sich in Besitz der Einwohnergemeinde Cham befindet, liegt heute eine Parkierungsfläche vor. Um die Erschliessung und Parkierung der zukünftigen Mittelschule hinreichend klären zu können, muss diese Fläche nördlich der Röhrlibergstrasse sowie die angrenzende Strassenfläche der Röhrlibergstrasse im Bebauungsplanperimeter berücksichtigt werden, da sie einen funktionalen Zusammenhang mit der Überbauung aufweist.

Vorbehalt: Die Parkierungsfläche nördlich der Röhrlibergstrasse auf dem Teilgrundstück Nr. 27 ist ebenfalls mit einer Bebauungsplanpflicht zu überlagern.

Die Ausscheidung neuer Bauzonen ist nur unter Einhaltung der Planungswerte zulässig. Die zur Einhaltung der Planungswerte erforderlichen planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen müssen spätestens im Zeitpunkt der Ausscheidung der Bauzonen grundeigentümergebunden festgelegt werden. Können die Planungswerte offensichtlich ohne gestalterische und bauliche Massnahmen eingehalten werden, kann auf die verbindliche Festlegung von Massnahmen verzichtet werden. Diese Feststellung bedarf aber einer entsprechenden Aussage im Prüfungsbericht nach Art. 47 RPV. Falls die Nutzungsplanung, wie im vorliegenden Fall, in mehreren Stufen durchgeführt wird (Erlass des Nutzungsplanes und Zuweisung in die Bauzone mit Bebauungsplanpflicht), kann die Lösung der Lärmschutzfragen auf später verschoben werden. Schon auf der ersten Stufe der Nutzungsplanung muss jedoch feststehen, dass im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren eine geeignete Lösung gefunden werden kann. Es bedarf also auf der ersten Planungsstufe eines Machbarkeitsnachweises. Dieser Nachweis ist mit einem Lärmgutachten zu erbringen.

Vorbehalt: Im Planungsbericht fehlt ein Lärmgutachten (Machbarkeitsnachweis; lärmtechnische Kurzbeurteilung), in welchem die massgebende Lärmbelastung für die geplante Neueinzonung ermittelt und aus lärmrechtlicher Sicht beurteilt wird (Art. 29 der Lärmschutzverordnung).

Vorbehalt: Im Zonenplan und in der Legende fehlt die erforderliche Zuweisung der Planungswerte nach Lärmschutzverordnung (Punktraster der Fläche Allmendhof /

Röhrliberg, Legende «Massgebender Grenzwert gemäss LSV = Planungswert» sowie der Hinweis auf § 13 Abs. 3 BO Cham).

Vorbehalt: In § 13 Abs. 3 BO Cham fehlt die grundeigentümergebundene Sicherung der Planungswerte: In § 13 Abs. 3 BO Cham ist neu die mit Punktraster markierte Fläche «Allmendhof / Röhrliberg» aufzuführen.

2.3. BO Cham

Mit der Anpassung des Zonenplans wird beabsichtigt, den südwestlichen Bereich der neuen OelB auf dem Grundstück Nr. 429 mit einer neuen «Schutzzone Grüne Lunge Röhrliberg» zu überlagern. Dieser Übergangsbereich zwischen dem Baugebiet und der «Grünen Lunge» soll den Schutz dieses für die Gemeinde Cham wichtigen Naherholungsgebiets sicherstellen. Dazu soll die BO Cham mit der neuen Bestimmung § 33a «Schutzzone Grüne Lunge Röhrliberg» ergänzt werden.

Die «Schutzzone Grüne Lunge» ist eine wichtige und zweckmässige Festlegung, um einen landschaftlich optimalen Übergang zwischen Bauzone und Naherholungsgebiet zu erreichen bzw. langfristig zu sichern. Die «Schutzzone Grüne Lunge Röhrliberg» soll der Freihaltung der «Grünen Lunge Röhrliberg» und nicht dem Schutz der Umgebung dienen, wie dies in § 33 Abs. 1 BO Cham erwähnt ist. Angestrebt wird also vor allem die sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrandes im Übergang zum Naherholungsgebiet. Die vorgeschlagene Formulierung von § 33 Abs. 1 BO Cham ist diesbezüglich aber zu wenig präzise. Es ist daher eine Präzisierung vorzunehmen, die sinngemäss wie folgt lauten könnte «Die Schutzzone Grüne Lunge ist der Bauzone überlagert. Sie dient der sorgfältigen Gestaltung des Siedlungsrandes im Übergang zum Naherholungsgebiet sowie der Erholung».

Weiter wird im Rahmen des Bebauungsplans verbindlich festgesetzt, welche Nutzungen und Anlagen innerhalb dieser Schutzzone zulässig sind (§ 33 Abs. 3 BO Cham). Die zusätzliche Bestimmung in § 33 Abs. 4 BO Cham ist überflüssig und damit zu streichen.

Vorbehalt: Die Bestimmung zur «Schutzzone Grüne Lunge Röhrliberg» in § 33 BO Cham ist im vorgenannten Sinn anzupassen.

2.4. Richtpläne

Die Richtpläne werden nicht an der Urnenabstimmung beschlossen, sondern vom Gemeinderat. Die kantonale Genehmigung liegt in der Zuständigkeit des Amtes für Raumplanung. Eine zweite Publikation findet nicht statt. Hingegen ist die kantonale Genehmigung durch den Gemeinderat mit einer Amtsblattpublikation bekanntzumachen.

Vorbehalt: Bei beiden Teiländerungen der Richtpläne sind die Planköpfe mit den Unterschriftenfeldern entsprechend anzupassen.

Die Teiländerung der Richtpläne Siedlung und Landschaft sowie Verkehr werden jeweils mit drei Teilkarten («Rechtskräftiger Richtplan», «Änderung Richtplan» und «Neuer Richtplan») aufgezeigt. Es ist darauf zu achten, dass diese korrekt dargestellt werden und sämtliche Anpassungen umfassen. Es kann festgestellt werden, dass diese teilweise nicht vollständig oder fehlerhaft sind. So wird namentlich bei der «Änderung Richtplan Verkehr» der «Anschlusspunkt neue Erschliessung (mit Einzugsgebiet)», der nach Osten verschoben wird, bei seinem heutigen Standort nicht als «Aufhebung» gekennzeichnet. Weiter wird das Grundstück Nr. 1956 bei der Teilkarte «Neuer Richtplan Verkehr» nicht mehr als «Verkehrsberuhigte Zone» gekennzeichnet, obwohl diese Anpassung in der Teilkarte «Änderung Richtplan Verkehr» nicht dargestellt wird. Vergleichbare Differenzen zwischen den einzelnen Teilkarten können auch bei der Teiländerung Richtplan Siedlung und Landschaft, insbesondere bei der Anpassung des Gebiets für Siedlungserweiterung, festgestellt werden.

Vorbehalt: Die einzelnen Teilkarten zur Teiländerung der kommunalen Richtpläne sind im vorgenannten Sinne zu überarbeiten und auf einzelne Differenzen zu überprüfen. Es ist darauf zu achten, dass die Darstellungen kongruent und eindeutig nachvollziehbar sind.

Ursprünglich sollte gemäss dem kommunalen Richtplan Verkehr die Erschliessung des Mittelschulareals über eine Verlängerung der bestehenden Röhrlibergstrasse südwestlich des Allmendhofs erfolgen. Mit der nun vorliegenden angepassten Planung ist der ursprüngliche Anschlusspunkt nicht mehr realisierbar und muss daher in nordöstlicher Richtung verschoben werden und kommt neu neben die bestehende Parkierungsfläche (Grundstück Nr. 27) zu liegen. Wie die Erschliessung schliesslich tatsächlich erfolgen wird, ist im Rahmen des Bebauungsplans zu eruieren. Es ist daher wichtig, dass dieser Anschlusspunkt schematischer Natur ist und nicht bereits jetzt verbindlich festgesetzt wird.

Vorbehalt: Der Anschlusspunkt neue Erschliessung (mit Einzugsgebiet) ist als schematisch zu bezeichnen.

3. Weiteres Vorgehen

Die Teiländerung des Zonenplanes und der BO Cham können im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG an der Urnenabstimmung und die Teiländerungen der kommunalen Richtpläne gemäss § 37 PBG durch den Gemeinderat beschlossen werden. Sofern unsere Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung der Teiländerung des Zonenplans, der BO Cham und der kommunalen Richtpläne ohne Auflagen und Änderungen in Aussicht gestellt werden. Wir bitten Sie, unsere Empfehlung und unsere Hinweise ebenfalls zu beachten.

4. 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



Urs Hürlimann
Regierungsrat

- Teiländerung Zonenplan «Neue Kantonsschule Allmendhof / Röhrliberg» Mst. 1:2'500 vom 12. Juni 2018 (3-fach)
- Teiländerung Bauordnung (BO Cham) vom 12. Juni 2018 (3-fach)
- Teiländerung Richtplan Siedlung und Landschaft «Neue Kantonsschule Allmendhof / Röhrliberg» Mst. 1:2'500 vom 5. Juni 2018 (3-fach)
- Teiländerung Richtplan Verkehr «Neue Kantonsschule Allmendhof / Röhrliberg» Mst. 1:2'500 vom 5. Juni 2018 (3-fach)

Mitteilung ohne Beilagen per Mail an:

- Bildungsdirektionssekretariat
- Volkswirtschaftsdirektionssekretariat
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Landwirtschaftsamt
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie
- Grundbuch- und Vermessungsamt, GIS-Fachstelle
- Baudirektionssekretariat
- Hochbauamt
- Amt für Umweltschutz

- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilagen: je 1 Expl. Teiländerung Zonenplan, Teiländerung BO Cham, Teiländerung Richtplan Siedlung und Landschaft sowie Verkehr)