


Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

Einwohnergemeinde Cham
Abteilung Planung und Hochbau
Postfach 265
6330 Cham

T direkt +41 41 728 54 97

susanna.etter@zg.ch

Zug, 18. September 2019 

CH-2017-001

Vorprüfung Bebauungsplan Allmend Hagendorn, Teiländerung des Bebauungsplans, Zonenplans und Richtplans sowie Teiländerung Baulinien, Gemeinde Cham

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Auszug aus dem Gemeinderatsprotokoll vom 21. Mai 2019 haben Sie uns die Anpassung des Bebauungsplans Allmend Hagendorn zur Vorprüfung eingereicht. Sie beabsichtigen, die Änderung des Bebauungsplans sowie des Zonenplans im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) an der Urnenabstimmung sowie die Änderung des Richtplans gemäss § 37 PBG durch den Gemeinderat beschliessen zu lassen.

Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Teiländerung Bebauungsplan Allmend Hagendorn Mst. 1:1'000 vom 21. Mai 2019 (verbindlicher Bestandteil);
- Teiländerung des Zonenplans, Umzonung Allmend Hagendorn Mst. 1:5'000 vom 21. Mai 2019 (verbindlicher Bestandteil);
- Teiländerung gemeindlicher Richtplan Siedlung und Landschaft, Teiländerung Allmend Hagendorn ohne Mst. vom 21. Mai 2019 (verbindlicher Bestandteil);
- Teiländerung Baulinien, Allmend Hagendorn Mst. 1:2'000 vom 21. Mai 2019 (verbindlicher Bestandteil);
- Planungsbericht Bebauungsplan Allmend Hagendorn vom 21. Mai 2019 (orientierender Bestandteil).

Erläuternde Beilagen:

- Richtprojekt Architektur Mst. 1:500 vom 21. Mai 2019 inkl. Beilagen;
- Richtprojekt Umgebung Mst. 1:500 vom 21. Mai 2019 inkl. Beilagen;
- Verkehrsgutachten sowie Parkplatznachweis / Mobilitätsmanagement vom 21. Mai 2019);
- Lärmgutachten vom 21. Mai 2019;
- Hydrogeologische Abklärungen vom 16. April 2018;
- Gemeinderatsbeschluss vom 21. Mai 2019.

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zur Anpassung des Bebauungsplans Allmend Hagendorn wie folgt:

1. Ausgangslage

Auf der Grundlage des Bebauungsplans Allmend Hagendorn wurde 2005 und 2006 der bestehende Erweiterungsbau der Fensterfabrik der Firma G. Baumgartner AG realisiert. Um sich den aktuellen Anforderungen an einen rationellen Produktionsablauf anpassen zu können, soll die bestehende Fensterfabrik nochmals erweitert werden. Für die geplante Betriebserweiterung wurden verschiedene Varianten erarbeitet. Ein erstes Projekt wurde anfangs 2014 der Baukommission Cham vorgestellt. Da sich die Fensterfabrik am Rand des BLN-Gebiets Nr. 1305 «Reusslandschaft» befindet, verlangte diese ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK). Gemäss der Stellungnahme der ENHK vom 6. Oktober 2014 stellte das Projekt eine schwere zusätzliche Beeinträchtigung im Sinne der Schutzziele des BLN-Objektes Nr. 1305 «Reusslandschaft» dar, weshalb das Projekt nicht weiterverfolgt werden sollte.

Das Projekt wurde überarbeitet und weiterentwickelt. Insbesondere wurde die Erweiterung auf die nördliche Richtung beschränkt, sodass die bestehende Fassadenflucht Richtung Westen beibehalten wird. Weiter wurden ökologische Ausgleichsmassnahmen auf die angrenzenden Areale ausserhalb des Bebauungsplanperimeters ausgedehnt. In der zweiten Stellungnahme vom 16. November 2015 kam die ENHK zum Schluss, dass die Erweiterung der Fensterfabrik Baumgartner AG gemäss der Studie vom August 2015 einen erheblichen Eingriff in das BLN-Objekt Nr. 1305 darstelle. Mit der Begrenzung der westlichen Ausdehnung, könne das Vorhaben voraussichtlich als leichte zusätzliche Beeinträchtigung eingestuft werden. Zur Gewährleistung der grösstmöglichen Schonung seien die folgenden Auflagen sowie die weiteren in den Stellungnahmen der Abteilung Natur und Landschaft des Kantons Zug und der kantonalen Natur- und Landschaftsschutzkommission formulierten Massnahmen einzuhalten:

- Die Siedlungsbegrenzungslinien sind von den Grenzen des Areals zurückzunehmen und eng um die Baubereiche zulegen.
- Die ökologische Aufwertung des Grünbereichs GS (westlich der bestehenden Fensterfabrik) und des freibleibenden westlichen Teils des Grünbereichs G4 ist im Bebauungsplan festzuschreiben und zwingend umzusetzen.
- Die ökologische Aufwertung eines Teilbereichs der Grundstücke Nrn. 985 und 2011 nördlich der Frauentalstrasse ist im Bebauungsplan festzuschreiben.
- Für die bestehende Fabrikhalle sowie die geplante Erweiterung der Halle ist im Bebauungsplan eine maximale Höhe von 405.3 m ü. M. festzulegen.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wurde ein entsprechendes Richtprojekt ausgearbeitet, das die Grundlage für die nun zur Vorprüfung vorliegende Anpassung des Bebauungsplans Allmend Hagendorn bildet.

2. Vorprüfung

2.1. Generelles

Vorliegend soll der rechtskräftige Bebauungsplan Allmend Hagendorn, der vom Regierungsrat des Kantons Zug am 27. Januar 2004 genehmigt wurde, angepasst werden. Ein Teil des Bebauungsplans wurde zwischenzeitlich realisiert. Mit der vorliegenden Anpassung soll bezweckt werden, dass sich die Fensterfabrik Baumgartner am heutigen Standort weiterentwickeln kann. Dazu ist eine nahezu vollständig Überarbeitung des heute rechtskräftigen Bebauungsplans notwendig, was sich allein durch die umfangreichen Anpassungen der Bestimmungen zeigt. Die Teiländerung des Bebauungsplans Allmend Hagendorn stellt somit eine komplexe und anspruchsvolle Herausforderung dar, die eine sorgfältige Überprüfung sowohl des Bebauungsplans als auch des Planungsberichts bedingt. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Anpassungen und Ergänzungen nachvollziehbar und in ihrer Gesamtheit stimmig sind. Im beiliegenden Planungsbericht ist nach Art. 47 RPV aufzuzeigen, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bund und der kantonale Richtplan berücksichtigt und wie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung getragen wird. Es kann festgestellt werden, dass die vorliegenden Dokumente diesen Anforderungen nur teilweise entsprechen.

Es ist darauf zu achten, dass die Bestimmungen des Bebauungsplans logisch aufgebaut, nummeriert und eindeutig formuliert sind. So werden bspw. in der neuen Bestimmung Ziff. 19 (neu) des Bebauungsplans die Absätze 1 bis 3 doppelt aufgeführt. Weiter sind die Bestimmungen auf fehlerhafte Bezeichnungen und Redundanzen zu überprüfen. Die ergänzenden Verträge unter der Bestimmung Ziff. 4a (neu) des Bebauungsplans sind zu streichen und stattdessen im Planungsbericht abzuhandeln. Zudem sind die Begriffe und Bezeichnungen, wie bspw. «Richtprojekt Architektur» oder «Richtprojekt Umgebung», eindeutig und konsequent zu verwenden, damit keine Unklarheiten entstehen (siehe dazu Bestimmung Ziff. 3 des Bebauungsplans). Auf die namentliche Erwähnung von Planungsbüros oder Grundstücksbesitzer ist zu verzichten. Ebenfalls sind die im Bebauungsplan dargestellten Karten analog zur Zonenplananpassung zu betiteln. Eine sorgfältige und umfangreiche Überprüfung der Unterlagen bezüglich der erwähnten Punkte ist im vorliegenden Fall zwingend notwendig.

Vorbehalt: Der Bebauungsplan Allmend Hagendorn sowie die dazugehörigen Unterlagen sind entsprechend den Erwägungen zu überarbeiten und zu vervollständigen.

2.2. Teiländerung Richtplan

Mit dem Kantonsratsbeschluss vom 22. November 2016 wurde im kantonalen Richtplan u.a. die Siedlungsbegrenzungslinie Hagendorn in südöstlicher Richtung zurückversetzt und führt damit neu entlang der bestehenden Produktionshalle, Assek. Nr. 1249d. Die Teiländerung des kommunalen Richtplans und die damit bezweckte Zurückversetzung der Siedlungsbegrenzungslinie sind daher notwendig, um dem kantonalen Richtplan zu entsprechen.

2.3. Teiländerung Zonenplan

Die Zonenplananpassung ist folgerichtig und sowohl die heutigen als auch die zukünftigen Nutzungen (Arbeitszone und Schutzzone) werden nun im neuen Zonenplan auch korrekt dargestellt.

2.4. Bebauungsplananpassung

2.4.1. Wesentliche Vorzüge

Der vorliegende und nun zu ändernde Bebauungsplan weicht nach der Zonenplananpassung hinsichtlich der Baumassenziffer und Grünflächenziffer nur noch leicht von den Bauvorschriften der Regelbauweise ab. Trotzdem müssen auch bei diesem Bebauungsplan die wesentlichen Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise vorliegen und vor allem belegt werden. Der Planungsbericht enthält dazu keine Ausführungen.

Vorbehalt: Der Planungsbericht ist zu ergänzen. Es ist ausführlich darzulegen, ob und weshalb die wesentlichen Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise im Sinn von § 32 Abs. 2 PBG vorliegen. Im Einzelnen ist nachzuweisen, weshalb eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume und eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild vorliegen.

2.4.2. Umgebungsgestaltung, ökologischer Ausgleich

Der Bebauungsplan hält fest, dass die Vorschriften zum ökologischen Ausgleich sich auf Flächen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters beziehen. Die Aufnahme von Vorschriften zum ökologischen Ausgleich machen diese zum Bestandteil des Bebauungsplans. Gemäss § 32 Abs. 1 PBG bestimmen Bebauungspläne die Bauweise über eine funktional zusammenhängende Landfläche innerhalb der Bauzone. Der Erlass von Vorschriften für das Gebiet ausserhalb der Bauzone mittels Bebauungsplans ist somit unzulässig und verstösst gegen das PBG. Der Bebauungsplan und die damit verbundenen Bestimmungen zu den ökologischen Ausgleichsmassnahmen haben sich daher auf den Bebauungsplanperimeter zu beschränken. Zusätzliche ökologische Ausgleichsmassnahmen ausserhalb der Bauzonen dürfen nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sein.

Die ökologischen Ausgleichsmassnahmen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters und der geplante Fussweg nördlich der Frauentalstrasse werden unabhängig vom Bebauungsplan grundsätzlich begrüsst. Diese befinden sich gemäss kantonalem Richtplan im Landwirtschafts- und Landschaftsschongebiet mit Fruchtfolgeflächen sowie gemäss kommunalem Zonenplan in der Landwirtschafts- und Landschaftsschutzzone, das heisst ausserhalb der Bauzonen. Diese ökologischen Ausgleichsmassnahmen sind losgelöst vom vorliegenden Bebauungsplan in einem separaten Baugesuchsverfahren prüfen zu lassen. Dabei gilt es zu beurteilen, ob die Massnahmen aufgrund der vorliegenden Zonierung bewilligt werden können oder ob dazu allenfalls

eine Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF) notwendig ist. Auch der Umgang mit den dadurch beanspruchten FFF, welche entgegen den Aussagen im Planungsbericht (Kapitel 10.1) über den kantonalen Richtplan verbindlich festgelegt sind, wird im Rahmen des Baugesuchs zu beurteilen sein. Die Erläuterungen unter Kapitel 10.1 des Planungsberichts zu den FFF müssen ebenfalls entsprechend korrigiert und angepasst werden.

Vorbehalt: Die Inhalte des Bebauungsplans haben sich ausschliesslich auf den Bebauungsplanperimeter zu beziehen. Die Bestimmungen zum Bebauungsplan und der Planungsbericht sind entsprechend den Erwägungen anzupassen.

2.4.3. Bauinstallationen

Mit der Bestimmung Ziff. 24 (neu) des Bebauungsplans wird die Möglichkeit für temporäre Bauinstallationen in den Grünbereichen eingeräumt, welche damit nicht den Zweckbestimmungen entsprechen. Auch nördlich der Frauentalstrasse soll die Errichtung von solchen Bauinstallationen temporär zugelassen werden. Diese Bestimmung ist nicht zulässig, da sie sich teilweise auf die Landwirtschaftszone bezieht. Die Bauinstallationen sind grundsätzlich innerhalb des Bebauungsplanperimeters zu errichten. Für eine maximale Dauer von sechs Monaten können diese in Ausnahmefällen auch ausserhalb der Bauzonen zugelassen werden, was von der zuständigen Behörde im Bauanzeige- oder Baubewilligungsverfahren zu beurteilen ist.

Vorbehalt: Die Aussagen zu den Bauinstallationen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters in der Bestimmung Ziff. 24 (neu) des Bebauungsplans ist zu streichen.

2.4.4. Parkierung

Die maximal 320 Parkfelder für Beschäftigte und maximal 40 Parkfelder für Kunden und Besucher liegen im untersten Viertel der Spannweite gemäss dem gemeindlichen Parkplatzreglement und deutlich unter der Spannweite gemäss der VSS-Norm 40 281. Dank der Massnahmen des betriebseigenen Mobilitätsmanagements, welche teilweise bereits umgesetzt worden sind, wird diese Anzahl Parkfelder auch künftig ausreichen. Auch die vorgesehene Anzahl Abstellplätze für Velos liegt mit 140 in einer angemessenen Grösse, die den Bedarf aufgrund der Lage und der Art des Betriebs auch künftig zu decken vermag.

Der motorisierte Individualverkehr (MIV) gehört zu den Hauptverursachern der nach wie vor regelmässig überschrittenen gesetzlich vorgegebenen Stickoxid-, Feinstaub- und Ozongrenzwerte. Der kantonale Massnahmenplan Luftreinhaltung II verlangt generell eine Reduktion des motorisierten individuellen Pendlerverkehrs. Parkplätze (PP) sind zurückhaltend nach dem effektiven Bedarf zu bewilligen. Die gemäss Bestimmung Ziff. 19 (neu) des Bebauungsplans festgelegten 320 PP (Beschäftigte) und 40 PP (Besucher) decken dank dem betriebseigenen Mobilitätsmanagement den effektiven Bedarf. Die Stellplätze für betriebsnotwendige Aussendienst- und Servicefahrzeuge werden diesem Parkplatzkontingent allerdings nicht angerechnet. Dies führt zu Problemen beim vorgesehenen PP-Controlling durch die Standortgemeinde.

Vorbehalt: Bestimmung Ziff. 19 (neu) Abs. 3 des Bebauungsplans, wonach betriebsnotwendige Aussendienst- und Servicefahrzeuge nicht dem Parkplatzkontingent unterstehen, ist zu streichen. Die notwendigen Parkfelder können durch Mehrfachnutzung der bestehenden Parkfläche kompensiert werden.

2.4.5. Lärmschutz

Den Unterlagen zur Bebauungsplanänderung liegt ein Lärmgutachten bei. Darin wurden die lärmtechnischen Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs auf dem öffentlichen Strassennetz untersucht und die Einhaltung der Anforderungen nach Umweltschutzgesetz (USG) und Lärmschutz-Verordnung (LSV) nachgewiesen. Aus Sicht des Amts für Umwelt ist das Gutachten im Hinblick auf die Beurteilung der Lärmauswirkungen auf dem öffentlichen Strassennetz fachlich korrekt. Es wird empfohlen, das erstellte Lärmgutachten als integrierenden Bestandteil in die Unterlagen aufzunehmen und in den Vorschriften entsprechend zu vermerken. Die Auswirkungen auf die umliegenden Liegenschaften des Betriebs durch Industrie- und Gewerbelärm inkl. Verkehr auf dem Betriebsareal wurde im vorliegenden Lärmgutachten nicht untersucht.

Vorbehalt: Für den Industrie- und Gewerbelärm des Betriebsareals ist die Gemeinde für die Anordnung der gemäss USG und LSV nötigen Emissionsbegrenzungen zuständig. Bereits im Verfahren zur Bebauungsplanänderung ist die Einhaltung der Anforderungen nach USG und LSV in einem Lärmgutachten nachzuweisen.

2.5. Teiländerung Baulinien

Baulinien-, Niveaulinien- sowie Strassenpläne sichern Strassen, Trassen, Wege und Plätze und halten Räume frei, insbesondere für bestehende oder künftige Verkehrsanlagen. Sie dienen der Gestaltung des Verkehrsraums und des Siedlungsbilds. Bezüglich der Aufhebung der Baulinien ist mit dem Tiefbauamt des Kantons Zug Kontakt aufzunehmen.

Vorbehalt: Bei der Aufhebung der Baulinie sind die Richtlinien für die Ausarbeitung von Baulinien-, Niveaulinien- und Strassenplänen anzuwenden. Dabei besteht auch die Möglichkeit, diese in den Bebauungsplan zu integrieren.

3. Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan Allmend Hagendorn kann im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG an der Urnenabstimmung beschlossen werden. Sofern unsere Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung des Bebauungsplans Allmend Hagendorn ohne Auflagen und Bedingungen in Aussicht gestellt werden.

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



Florian Weber
Regierungsrat

Beilagen:

- Teiländerung Bebauungsplan Allmend Hagendorn (3-fach)
- Teiländerung des Zonenplans, Umzonung Allmend Hagendorn (3-fach)
- Teiländerung gemeindlicher Richtplan Siedlung und Landschaft, Teiländerung Allmend Hagendorn (3-fach)
- Teiländerung Baulinien, Allmend Hagendorn (3-fach)

Mitteilung ohne Beilagen per Mail an:

- Baudirektionssekretariat
- Amt für Umwelt
- Tiefbauamt
- Landwirtschaftsamt
- Amt für Wirtschaft und Arbeit
- Amt für Wald und Wild
- Amt für Grundbuch und Geoinformation
- Natur- und Landschaftsschutzkommission
- Amt für Raum und Verkehr, Abteilung Koordinationsstelle, Planungen und Baugesuche (Beilagen: je 1 Expl. Teiländerung Bebauungsplan Allmend Hagendorn, Teiländerung des Zonenplans, Umzonung Allmend Hagendorn, Teiländerung gemeindlicher Richtplan Siedlung und Landschaft, Teiländerung Allmend Hagendorn, Teiländerung Baulinien, Allmend Hagendorn)