

Ortsplanungsrevision

PLANUNGSBERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt

DIE REVISION IN KÜRZE	5
EINLEITUNG	7
1 REVISION DER ORTSPLANUNG	8
1.1 Anlass	8
1.2 Raumentwicklungskonzept	9
1.3 Revisionsablauf	10
1.4 Projektorganisation	11
1.5 Informelle Mitwirkung	13
1.6 Kantonale Vorprüfung	13
1.7 Grenzüberschreitende Abstimmung	14
1.8 Öffentliche Auflage	14
1.9 Berichtinhalt	14
1.10 Verbindlichkeit der Planungsinstrumente	15
2 HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZU DEN RAHMENBEDINGUNGEN	15
2.1 Nationale Rahmenbedingungen	15
2.2 Kantonale Rahmenbedingungen	17
3 HAUPTTHEMEN DER REVISION	21
3.1 Neue Bauordnung	21
3.2 Preisgünstiger Wohnraum	22
3.3 Siedlungsökologie	23
3.4 Neukonzeption des Ortsbildschutzes	23
3.5 Weilerzonen	24
ERLÄUTERUNGEN ZU DEN REVISIONSINHALTEN	25
4 EINLEITUNG	26
4.1 Zweck und Geltungsbereich	26
4.2 Planungs- und Baukommission	26
5 BAUZONEN	27
5.1 Wohnzonen	27
5.2 Wohn- und Arbeitszonen	32
5.3 Wohn- und Arbeitszone Papieri	36
5.4 Arbeitszone	36
5.5 Kernzone	37
5.6 Bauzonen mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen	40
5.7 Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung	42
5.8 Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen	46
6 GRUNDMASSE DER BAUZONEN	48
6.1 Grundmasse für die Einzelbauweise	48
7 ERGÄNZENDE BAUZONENBESTIMMUNGEN	52
7.1 Bebauungsplanpflicht	52
7.2 Arbeitsnutzungen	54
7.3 Preisgünstige Nutzungen	54
7.4 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen	57
7.5 Zwischennutzungen	57

8	NICHTBAUZONEN	58
8.1	Landwirtschaftszone	58
8.2	Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung/Erholung	59
9	ÜBRIGE NICHTBAUZONEN MIT SPEZIELLEN VORSCHRIFTEN	60
9.1	Allgemeine Bestimmungen	60
9.2	Zone für Freihaltung	60
9.3	Zone für Familiengärten	60
9.4	Zone für Reitsport	61
9.5	Zone Durchgangsplatz für Fahrende	62
9.6	Zone für Bootstationierung	62
9.7	Weilerzone	63
10	SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE	67
10.1	Ortsbildschutzzone	67
10.2	Zone archäologische Fundstätten	69
10.3	Landschaftsschutzzone	69
10.4	Gemeindliche Naturschutzzone	70
10.5	Schutzzone Allmend Hagendorn	70
10.6	Zone für Gewässerraum	70
11	BAUVORSCHRIFTEN	72
11.1	Einordnung	72
11.2	Besondere Abstände	72
11.3	Abweichende Geruchsbestimmungen	73
11.4	Parkierung und Mobilität	74
11.5	Grundstückerschliessung und Abfallentsorgungsanlagen	74
11.6	Hindernisfreies Bauen	75
11.7	Gemeinschaftliche Freiflächen	75
11.8	Lärmschutz	76
11.9	Förderung ökologischer Ausgleich	77
11.10	Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie	77
11.11	Naturobjekte	80
11.12	Dachgestaltung und Fassaden	81
11.13	Schlussbestimmungen	82
12	TECHNISCHE BEREINIGUNGEN ZONENPLAN	83
13	REVISION PARKPLATZREGLEMENT	84
14	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	87
14.1	Einleitung	87
14.2	Änderungen Bauordnung	88
14.3	Änderungen Zonenplan	90
14.4	Änderungen Parkplatzreglement	92
	AUSWIRKUNGEN	93
15	BERICHTERSTATTUNG	94
15.1	Gemeindeentwicklung	94
15.2	Umwelt	97
15.3	Finanzen	98

15.4	Berücksichtigung der Richtplanvorgaben	100
15.5	Berücksichtigung der Sachpläne des Bundes	100

16 FAZIT 101

Inhalt Dossier

- Zonenplan 1:5000
- Zonenplan (Grundzonierung) 1:5000
- Zonenplan (Überlagerungen) 1:5000
- Bauordnung
- Parkplatzreglement
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Beilageberichte

- Bericht zu den Einwendungen
- Beilagebericht Vorgaben kantonalen Richtplan
- Beilagebericht ISOS
- Bericht zur kantonalen Vorprüfung
- Beilagebericht Weilerzonen
- Beilagebericht Bedarfsabschätzung Zone OelB
- Lärmschutznachweis neue Bauzonen
- Dossier Gewässerraumfestlegung
- Mitwirkungsbericht informelle Mitwirkung

Weitere Grundlagen, die zur kantonalen Vorprüfung eingereicht wurden (nicht Teil der öffentlichen Auflage)

- Raumentwicklungskonzept
- Freiraum- und Sportanlagenkonzept
- Bild der Stadtlandschaft
- Bedarfsnachweis HZH
- Konzept Reitsportzone Baregg
- Konzept Reitsportzone Spiess
- Bedarfsnachweis und Konzeptplan Familiengärten

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Cham

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind / Angelica Eichenberger

Titelbild

Luftbild, Einwohnergemeinde Cham

DIE REVISION IN KÜRZE

Revision Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung liegt mehr als 15 Jahre zurück. Die Gemeinde hat daher im Jahr 2019 entschieden, die Ortsplanung gesamthaft zu überprüfen und nachzuführen.

Die konzeptionelle Basis für die Revision der Richt- und der Nutzungsplanung bildet das partizipativ erarbeitete Raumentwicklungskonzept (REK). Im REK wurden die Eckwerte für eine qualitätsorientierte Gemeindeentwicklung gelegt, die der hohen Standortqualität und den räumlichen Besonderheiten der verschiedenen Ortsteile von Cham Rechnung tragen.

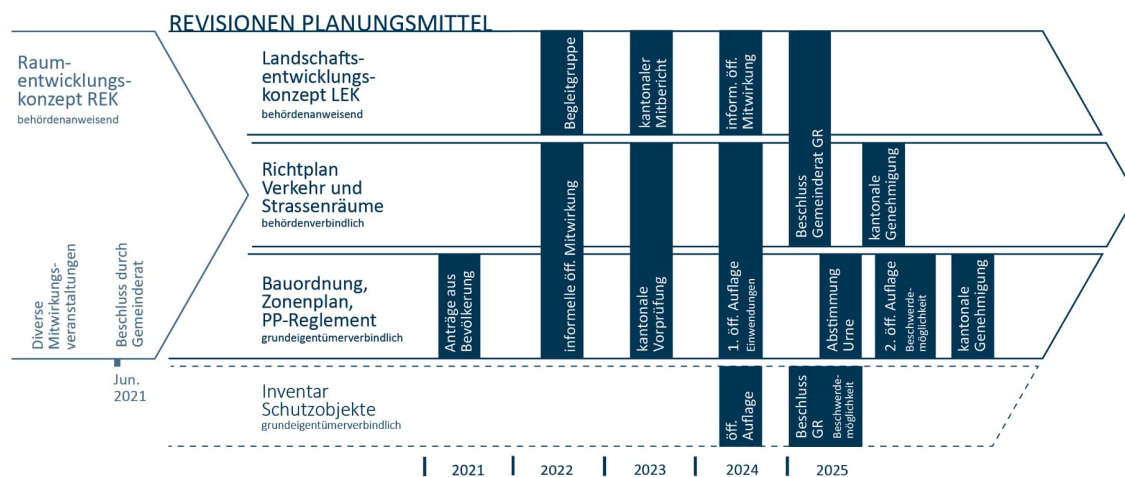
Das REK wurde im Juni 2021 vom Gemeinderat verabschiedet.

Planungsmittel

Folgende Planungsmittel sind Gegenstand der Gesamtrevision der Ortsplanung:

- Zonenplan
- Bauordnung
- Parkplatzreglement
- Gemeindlicher Richtplan Verkehr und Strassenräume
(siehe separates Dossier mit Planungsbericht)

Überdies wird parallel zu diesen Planungsinstrumenten das Landschaftsentwicklungskonzept aktualisiert und auf das Siedlungsgebiet ausgeweitet. Die nachfolgende Grafik zeigt den Umfang und den Ablauf der Ortsplanungsrevision.



Zusammenhängende Projekte der Revision der Planungsmittel; Quelle: Einwohnergemeinde Cham

Informelle Mitwirkung

Für die neue Bauordnung, den Zonenplan, das Parkplatzreglement sowie für den gemeindlichen Richtplan Verkehr und Strassenräume fand von September bis November 2022 eine informelle Mitwirkung statt. Die über 650 Rückmeldungen wurden ausgewertet und sind, wo möglich, in die Revisionsvorlage eingeflossen (siehe Beilage).

Stossrichtung der Nutzungsplanungsrevision

- **Massvoll entwickeln und qualitätsorientiert verdichten**
In den Bauzonen soll wie bisher qualitätsorientiert weitergebaut werden. Die Bauordnung wird auf diesen Grundsatz ausgerichtet, jedoch grundlegend neu konzipiert und auf die neun Vorgaben im kantonalen Planungs- und Baugesetz abgestimmt. Es gibt keine pauschalen Aufzonungen, zumal mit dem Papieri-Areal und dem Gebiet Cham Nord noch bedeutende Gebiete für das Bevölkerungswachstum vorhanden sind. Mit Bebauungsplänen bleibt in allen Quartieren eine massvolle Verdichtung möglich.
- **Preisgünstige Nutzung**
Die neue Bauordnung fördert die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen. Unter anderem wird in den drei- und viergeschossigen Wohn- und Mischzonen für den Bau von preisgünstigen Wohnungen die Ausnützungsziffer um 0.2 erhöht.
- **Umgebungsgestaltung, Gemeinschaftsfläche und Siedlungsökologie**
Mit mehreren Massnahmen soll die Siedlungsökologie gesteigert und eine klimaangepasste Umgebungsgestaltung gefördert werden. Dazu werden eine Grünflächenziffer eingeführt, ökologische Ausgleichsmassnahmen verlangt, der Baumschutz sichergestellt und Neupflanzungen gefordert. Bei Wohnüberbauungen sind aufenthaltsfreundlich gestaltete Gemeinschaftsflächen zu schaffen. Im Zonenplan wird Raum für die Gewässer gesichert, damit diese ihre ökologische Funktion wahrnehmen können (bundesrechtliche Vorgaben).
- **Erhalten und bewahren**
Cham besitzt ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Mit massgeschneiderten Zonenvorschriften wird dem Ortsbildschutz Rechnung getragen. Gebiete mit bedeutenden historischen Zeitzeugen (Frauental, Heiligkreuz, Hammergut und Schloss St. Andreas) sind in ihrem Charakter zu erhalten. Die Gebiete «Lindenham», «Löbern», «Rigistrasse», «Enikon», «Seestrasse» und «Alpenblick» zeichnen sich durch besonders hohe Siedlungsqualitäten aus. Es werden Regelungen zur rücksichtsvollen Integration von Neubauten eingeführt.
- **Weilerzonen**
In den Weilerzonen wird unter Berücksichtigung der bundesrechtlichen Vorgaben ein angemessener Spielraum für die Umnutzung des Gebäudebestands geschaffen, ohne dass der Charakter dieser Kleinsiedlungen verloren geht.

Öffentliche Auflage, Bereinigung und Urnenabstimmung

Die kommunalen Planungsmittel wurden vom 3. Oktober bis zum 4. November 2024 öffentlich aufgelegt. Der Bericht zu den Einwendungen gibt Auskunft über das Ergebnis der öffentlichen Auflage. Die Nutzungsplanung wurde aufgrund von berücksichtigten Einwendungen bereinigt. In einem nächsten Schritt folgt die Beschlussfassung durch die Stimmbevölkerung im Rahmen einer Urnenabstimmung.

EINLEITUNG



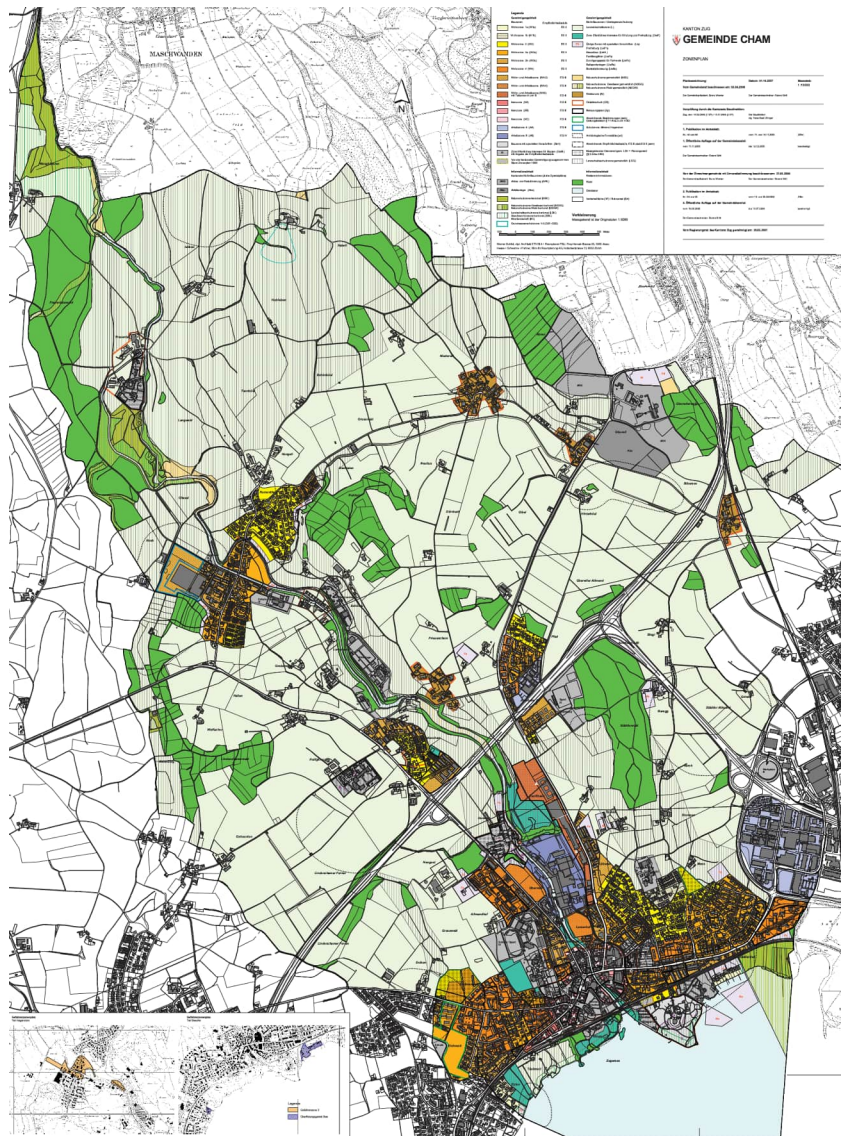
1 REVISION DER ORTSPLANUNG

1.1 Anlass

Revision Richt- und Ortsplanung

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz verpflichtet die Gemeinden, ihre Richt- und Nutzungspläne alle 10 bis 15 Jahre zu überprüfen. Die Einwohnergemeinde Cham hat die Ortsplanung letztmals im Jahr 2007 (Genehmigung) gesamthaft revidiert. Seither haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen stark gewandelt. Die Annahme des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes 2013, die Anpassung des kantonalen Richtplans und die Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes machen eine Überprüfung und Justierung der kommunalen Planungsinstrumente erforderlich.

Zonenplan 2007



Gegenstand der Revision (Dossier siehe Seite 4)

Die folgenden Dokumente werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision geprüft und angepasst:

- Zonenplan 2007
- Bauordnung 2007
- Parkplatzreglement 2007
- Kommunale Richtplanung 2007

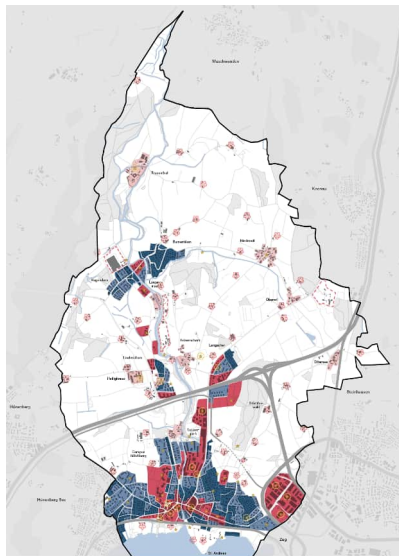
Die Revision der kommunalen Richtplanung ist in einem separaten Bericht dokumentiert.

1.2 Raumentwicklungskonzept

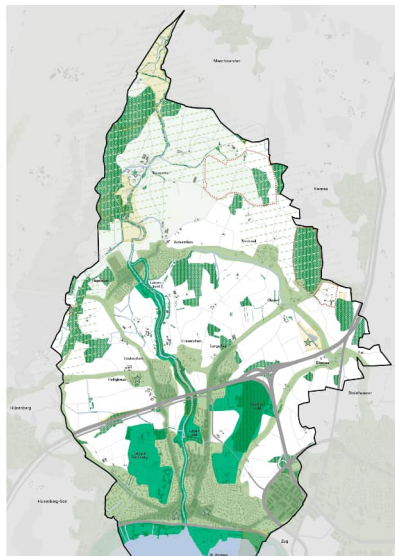
Erste Phase Ortsplanungsrevision

Das Raumentwicklungskonzept (REK) wurde im Sommer 2021 vom Gemeinderat beschlossen und bildet die erste Phase der Ortsplanungsrevision.

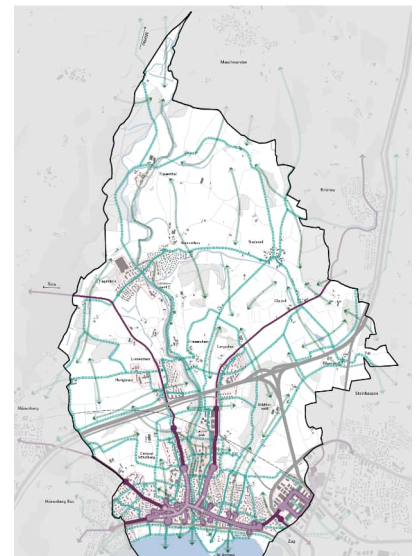
Das REK zeigt die Vision 2040 in drei Bildern: Cham als Perlensammlung, Cham als Park und Cham als Netzwerk. Die Inhalte bilden die konzeptionelle Basis für die Gesamtrevision der Ortsplanung.



Cham als Perlensammlung



Cham als Park



Cham als Netzwerk

Zielsetzung

Die folgenden Ziele wurden für die Ortsplanung formuliert und galten im speziellen für das Raumentwicklungskonzept:

- **Identität:** Cham bleibt Heimat für alle Generationen. Die räumliche Identität wird bewahrt, gepflegt und weiterentwickelt.
- **Wachstum:** Die Ortsplanung lässt die Gemeinde schrittweise mit Qualität wachsen.
- **Zentren:** Eine achtsame Siedlungsentwicklung nach innen ermöglicht vielfältige Zentren mit belebten und einladenden Freiräumen.
- **Mobilität:** Ein feinmaschiges Wegnetz und kurze, attraktive Wege führen zu einer effizienten Mobilität.

- **Wohnen und Arbeiten:** Ein vielfältiges, bezahlbares Wohnungsangebot mit aufenthaltsfreundlichem Umfeld bleibt erhalten und wird weiterentwickelt. Zukunftsweisende Rahmenbedingungen schaffen innovative Arbeitsplätze.
- **Freiräume/Freizeit:** Hochwertige Räume für die Freizeit werden ausgebaut. Eine gute Infrastruktur dient allen Bevölkerungsschichten.
- **Landschaft:** Der Landschaft als Lebens-, Produktions- und Erholungsraum wird Sorge getragen. Ihre Funktion als natürliche Lebensgrundlage wird gestärkt.

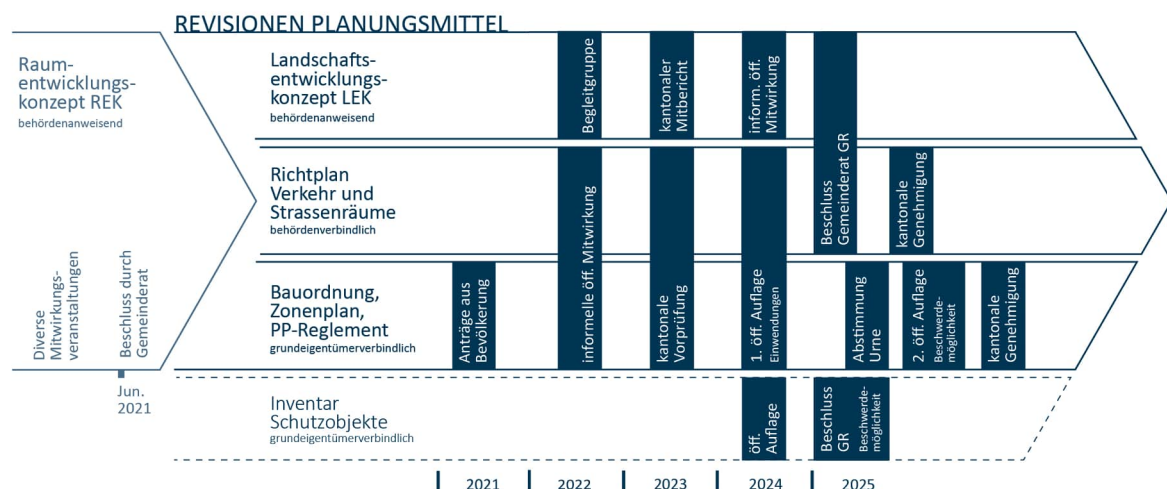
Mitwirkung

Die Bevölkerung wurde im Rahmen verschiedener Mitwirkungsformate eingeladen, die Vision mitzugestalten. Im Rahmen der Vernehmlassung erhielten neben der Bevölkerung auch die Parteien, Interessensgruppen und Verbände die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu verfassen. Diese wurden durch die Gemeinde eingehend geprüft. Wo möglich, fanden die Anliegen Eingang in das REK.

1.3 Revisionsablauf

Die nachstehende Abbildung zeigt den Ablauf der gesamten Ortsplanungsrevision. Während der ersten Phase wurde das Raumentwicklungskonzept (REK) erarbeitet und vom Gemeinderat verabschiedet. Dieses bildet die Grundlage für die Überarbeitung der Ortsplanung in der zweiten Phase. Die zweite Phase besteht aus der Überarbeitung der folgenden Planungsinstrumente:

- Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)
- Richtplan Verkehr und Strassenräume
- Bauordnung, Zonenplan & Parkplatzreglement (Nutzungsplanung)



Zusammenhängende Projekte der Revision der Planungsmittel; Quelle: Einwohnergemeinde Cham

Frühjahr 2019	Start Gesamtrevision Ortsplanung
2019–2021	Erarbeitung und Verabschiedung Raumentwicklungskonzept
2021	Start zweite Phase Ortsplanungsrevision
9.9.2022–1.11.2022	Informelle Mitwirkung Bauordnung, Zonenplan sowie Richtplan Verkehr und Strassenräume
Mai 2023	Verabschiedung Bauordnung, Zonenplan, Parkplatzreglement sowie Richtplan Verkehr und Strassenräume durch den Gemeinderat
Mai 2023	Verabschiedung Landschaftsentwicklungskonzept durch den Gemeinderat
Juni–November 2023	Kantonale Vorprüfung Bauordnung, Zonenplan, Parkplatzreglement sowie Richtplan Verkehr und Strassenräume
Juni–November 2023	Kantonaler Mitbericht Landschaftsentwicklungskonzept
Bis Mitte 2024	Überarbeitung Bauordnung, Zonenplan, Parkplatzreglement sowie Richtplan Verkehr und Strassenräume und Landschaftsentwicklungskonzept
Ab Herbst 2024	Informelle Mitwirkung Landschaftsentwicklungskonzept, 1. öffentliche Auflage Bauordnung, Zonenplan, Parkplatzreglement sowie Richtplan Verkehr und Strassenräume
Bis 1. Quartal 2025	Auswertung der Einwendungen, Überarbeitung Planungsinstrumente nach informeller Mitwirkung resp. öffentlicher Auflage
2. Quartal 2025	Beschluss Gemeinderat zur Festsetzung des Landschaftsentwicklungskonzepts
3. Quartal 2025	Beschluss Gemeinderat zur Festsetzung des Richtplans Verkehr und Strassenräume, Urnenabstimmung Bauordnung, Zonenplan und Parkplatzreglement
4. Quartal 2025	2. öffentliche Auflage Bauordnung, Zonenplan und Parkplatzreglement und Beschwerdemöglichkeit während 20 Tagen, Genehmigung des Richtplans Verkehr und Strassenräume durch den Kanton
Bis Frühjahr 2026	Genehmigung Bauordnung, Zonenplan und Parkplatzreglement durch den Kanton

1.4 Projektorganisation

Arbeitsgruppe	Die Revisionsvorlage wurde durch eine gemeindliche Arbeitsgruppe erarbeitet: • Rolf Ineichen, Vorsteher Planung und Hochbau, bis Ende 2022 • Georges Helfenstein, Gemeindepräsident und Vorsteher Planung und Hochbau, ab Januar 2023 • Drin Alaj, Vorsteher Verkehr und Sicherheit • Mirjam Landwehr, Bereichsleiterin Raumplanung, Abteilung Planung und Hochbau
----------------------	---

- Philipp Rüber, Abteilungsleiter Abteilung Planung und Hochbau
- Marc Amgwerd, Abteilungsleiter Abteilung Verkehr und Sicherheit, bis Ende 2021
- Christoph Meyer, Abteilungsleiter Abteilung Verkehr und Sicherheit, ab Februar 2022 bis November 2023
- Antonio Milone, Abteilungsleiter Abteilung Verkehr und Sicherheit, ab Dezember 2023
- Michael Camenzind, Suter • von Känel • Wild • AG
- Angelica Eichenberger, Suter • von Känel • Wild • AG

Ad-Hoc Kommission

Wichtige Zwischenentscheide der Nutzungsplanungsrevision wurden in einer Ad-Hoc Kommission als Zusammenschluss von Baukommission und Planungskommission beraten. Die Ad-Hoc Kommission setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Mitglieder der Arbeitsgruppe
- Barbara Buchhofer
- Beat Schnurrenberger
- Enzo Cozza
- Jonas Tresch
- Pascal Lässer (bis Herbst 2023)
- Peter Furrer
- Simon Mathis
- Arje Nusinskij (ab 2024)

Kommissions-Beratungen

Es fanden folgende Beratungen statt.

- Zonenplan und Bauordnung (Ad-Hoc Kommission)
14.4.2021, 22.2.2022, 8.3.2022, 1.12.2022, 4.4.2023, 19.6.2024, 24.2.2025
- Gewässerraum (Planungskommission)
3.4.2023, 22.8.2024, 17.2.2024
- Parkplatzreglement und Richtplanung (Verkehrskommission)
22.6.2022, 8.3.2023, 10.5.2023, 27.6.2024, 26.2.2025

Gemeinderat

Die strategische Lenkung und Verabschiedung der Vorlage zuhanden der informell Mittwirkung, kantonalen Vorprüfung, öffentlichen Auflage und Beschlussfassung durch die Stimmbevölkerung obliegt dem Gemeinderat.

1.5 Informelle Mitwirkung

Planungs- und Baugesetz (PBG)

Das kantonale Planungs- und Baugesetz verpflichtet die Gemeinden, die Ortsplanung (Bauordnung/Zonenplan/Richtplan) bei einer Revision öffentlich aufzulegen, damit die Bevölkerung demokratisch mitwirken kann. Im Vorfeld dieses vorgeschriebenen Mitwirkungsverfahrens hat der Gemeinderat Cham die Stimmbevölkerung dazu eingeladen, die im Entwurf vorliegenden Planungsinstrumente zu kommentieren und dem Gemeinderat eine Rückmeldung zu geben, welche Punkte der Ortsplanungsrevision gut sind und welche verbessert oder allenfalls geändert werden sollten. Von dieser Möglichkeit der informellen Mitwirkung haben zahlreiche Personen Gebrauch gemacht.

Zeitraum

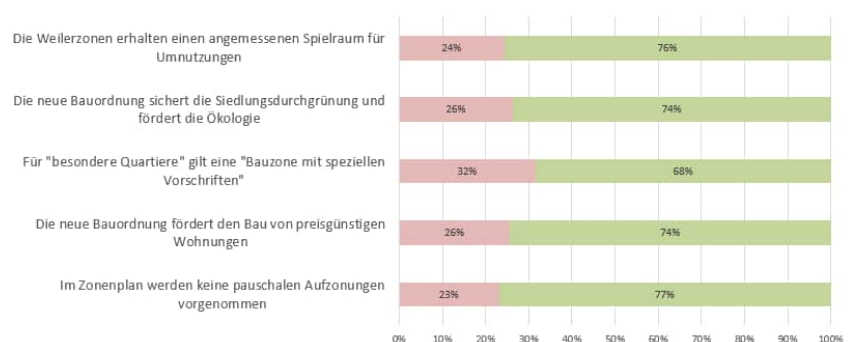
Die informelle Mitwirkung fand vom 9. September bis 1. November 2022 statt.

Rückmeldungen

Zum Zonenplan und zur Bauordnung gingen rund 370 Einzelanträge von rund 60 Personen und Organisationen ein. Die Einzelanträge zu Zonenplan und Bauordnung wurden ausgewertet, in der zuständigen Kommission diskutiert und auf ihre Umsetzbarkeit hin geprüft. Wo sinnvoll und möglich, wurden die Entwürfe von Bauordnung und Zonenplan entsprechend angepasst. In einem Mitbericht zeigt der Gemeinderat auf, ob die Anträge zu Änderungen im Entwurf geführt haben und was die Begründung dafür ist.

Ergebnis

Teil der informellen Mitwirkung war eine Umfrage zu den fünf Hauptthemen der Revision. Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, stiessen die Themen zum Grossteil auf eine hohe Zustimmung (grün).



1.6 Kantonale Vorprüfung

Stellungnahme Kanton

Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 22. Dezember 2023 zur Revisionsvorlage Stellung genommen. Der Beilagebericht gibt Auskunft darüber, in welchen Punkten die kommunalen Planungsinstrumente aufgrund von Vorbehalten, Empfehlungen und Hinweisen angepasst wurden.

**Stellungnahme
Nachbargemeinden**

1.7 Grenzüberschreitende Abstimmung

Bereits das REK wurde den Nachbargemeinden vorgestellt und zur Stellungnahme unterbreitet. Zudem fanden mit den Gemeinden, die der Stadtlandschaft zugewiesen sind, mehrere Workshops statt. Die Nachbargemeinden wurden eingeladen, im Rahmen der öffentlichen Auflage zu den kommunalen Planungsinstrumenten Stellung zu nehmen, womit die Koordination sichergestellt wurde.

Auflagefrist
gemäss § 47 PBG

1.8 Öffentliche Auflage

Die Dokumente der Nutzungsplanungsrevision wurden gestützt auf § 47a PBG während 30 Tagen, vom 4. Oktober bis zum 3. November 2024, öffentlich aufgelegt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen 37 Einzelschreiben sowie 148 Schreiben, die weitgehend den gleichen Sachverhalt betreffen, ein. Die Schreiben beinhalteten teilweise mehrere Anträge. Die Anträge wurden eingehend geprüft.

31 Anträge wurden berücksichtigt oder sinngemäss resp. teilweise berücksichtigt. 74 Anträge konnten nicht berücksichtigt werden. 19 Anträge wurden zur Kenntnis genommen, da sie einen Sachverhalt ausserhalb der Ortsplanungsrevision resp. der gemeinderätlichen Kompetenzen betreffen oder bereits in der Vorlage berücksichtigt sind.

Beilagebericht

Der Bericht zu den Einwendungen fasst das Ergebnis der öffentlichen Auflage zusammen (siehe auch Kapitel 14 in diesem Planungsbericht)

Information für die Genehmigungsbehörde

1.9 Berichtinhalt

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht verfasst.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

1.10 Verbindlichkeit der Planungsinstrumente

Die nachfolgende Übersicht zeigt, welche Verbindlichkeit die einzelnen Planungsinstrumente der gesamten Ortsplanungsrevision enthalten.

	TEILDOSSIER 1 NUTZUNGSPLANUNG	TEILDOSSIER 2 RICHTPLAN VERKEHR UND STRASSENÄUME	TEILDOSSIER 3 LEK LANDSCHAFTS- ENTWICKLUNGSKONZEPT	TEILDOSSIER 4 INVENTAR DER SCHUTZOBJEKTE
Verbindlichkeit	grundeigentümer- verbindlich	behördenverbindlich	behördenanweisend	grundeigentümer- verbindlich
Dokumente zur Mitwirkung / Einwende- o. Einsprachemöglichkeit	Bauordnung, Zonenplan (inkl. Gewässerraum), Parkplatzreglement	4 Richtplankarten, Richtplantext, Aufhebung Richtplan 2007	Konzeptkarte	Inventarkarte
Art der Mitwirkung (4.10. - 3.11.24)	Einwendungen (Antrag und Begründung), schriftlich per Post	Einwendungen (Antrag und Begründung), schriftlich per Post	informelle Mitwirkung (Antrag und Begründung), schriftlich per Post	Einsprache durch Direkt- betroffene (Antrag und Begründung), schriftlich per Post
Beschluss durch...	Souverän (voraussichtl. Urne Sept. 2025)	Gemeinderat	Gemeinderat	Gemeinderat
2. öffentliche Auflage	Ja	Nein	Nein	Nein (Information an Direktbetroffene)
Beschwerde möglich	Ja	Nein	Nein	Ja, sofern Einsprache
Genehmigung durch Kanton	Ja	Ja	Nein	Nein

2 HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZU DEN RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Nationale Rahmenbedingungen

Raumplanungsgesetz

Gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) dürfen die Gemeinden nicht mehr Bauland ausweisen, als sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre für ihre Siedlungsentwicklung benötigen. Zudem soll mit dem Boden gemäss Art. 1 RPG haushälterisch umgegangen werden. Dieser Grundsatz wird bei der Revision der Nutzungsplanung berücksichtigt, da keine grösseren Flächen eingezont werden.

Übergeordnete Inventare

Zu den übergeordneten nationalen Inventaren gehören:

- ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
- BLN – Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Details siehe Beilagebericht ISOS

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind. Die Ortskerne von Cham sowie Niederwil, das Kloster Frauental und die Fabrikanlage Lorzenweid sind im ISOS erfasst. Im Beilagebericht ISOS sind die Ortsteile beschrieben und es wird dargelegt, wie die Interessen des ISOS in die Ortsplanung einge-
flossen sind.

BLN

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler.

In der Gemeinde Cham gibt es zwei Landschaften, die im BLN inventarisiert sind:

- Objekt 1305 Reusslandschaft
- Objekt 1309 Zugersee

In der Ortsplanungsrevision sowie bei allfälligen Planungen ist den Schutzziele der beiden Objekte eine hohe Beachtung zu schenken.

Schutzgebiete

In der Einwohnergemeinde Cham befinden sich (resp. teilweise) drei Flachmoore von nationaler Bedeutung sowie eine Moorlandschaft von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung:

- Objekt 251 Maschwander Allmend
- Objekt 2779 Rüss-Spitz/Wannhäuseren
- Objekt 2868 Frauental III
- Objekt 2869 Choller/Sumpf

Die Schutzziele und Interessen der inventarisierten Landschaften sind von hoher Bedeutung und fliessen in die Revision der Ortsplanung und der Erarbeitung des Landschaftsentwicklungskonzepts ein. Auch bei allfälligen Planungen sind die Schutzziele von hoher Bedeutung und müssen in die Interessenabwägung einbezogen werden.

Sachpläne des Bundes

Die Sachpläne des Bundes wurden in der Analyse der übergeordneten Grundlagen mit einbezogen. Für die Gemeinde Cham gibt es keine Vorgaben aus den Sachplänen des Bundes.

2.2 Kantonale Rahmenbedingungen

Inhalte kantonalen Richtplan

Details siehe Beilagebericht Vorgaben kantonalen Richtplan

Die Rahmenbedingungen für die Ortsplanung werden durch den kantonalen Richtplan festgelegt. Im revidierten kantonalen Richtplan sind für Cham die nachstehenden wichtigen Inhalte festgehalten, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen sind. Der Beilagebericht gibt im Detail Auskunft darüber, wie die behördenverbindlichen Vorgaben des kantonalen Richtplans in der Revision berücksichtigt wurden.

Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

Der Kanton Zug strebt ein langsames, qualitatives Wachstum an.

Prognostizierte Entwicklung für Cham laut kantonalem Richtplan:

- Bevölkerung: 2016: 16'216 Personen 2040: 18'600 Personen
- Beschäftigte: 2016: 9'944 Personen 2040: 12'700 Personen

Wirtschaftsstandort Cham

Die Gemeinde Cham hat vor einigen Jahren eine Wirtschaftsstrategie verabschiedet. Mit einer Steigerung der Anzahl Arbeitsplätze und des Steuerertrags bei juristischen Personen soll die Abhängigkeit vom Zuger Finanzausgleich reduziert werden. Entsprechend dieser Strategie sind in den Legislaturzielen 2023–2026 konkrete Indikatoren und Zielwerte für die Ansiedlung von neuen Unternehmungen und zur Attraktivitätssteigerung der «Städtler Allmend» definiert.

Räumliche Gliederung

Im kantonalen Richtplan wird der Kanton Zug in vier schematische Raumtypen aufgeteilt, um die kleinräumige Vielfalt zu stärken:

- Stadtlandschaft
- Zwischenlandschaft
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

Zuweisung Gemeinde Cham

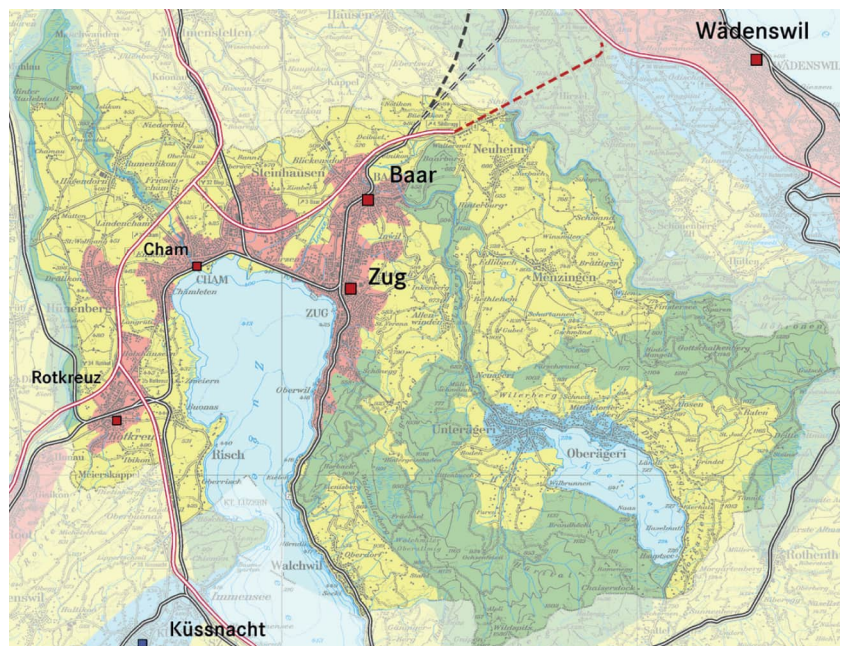
Cham ist den Raumtypen «Stadtlandschaft», «Kulturlandschaft» und «Naturlandschaft» zugeteilt, womit die landschaftliche Vielfalt der Gemeinde Cham zum Ausdruck kommt.

In den urbaneren Räumen soll grundsätzlich mindestens 85 % des kantonalen Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstums stattfinden wogegen in den Ortsteilen, die der Kulturlandschaft zugewiesen sind, eine gemässigte Entwicklung zu verfolgen ist. Neben den städtebaulichen Fragen im Gebiet der Stadtlandschaft sind Fragen zu den Freiräumen und Erholungsräumen anzugehen. Zudem sollen der öffentliche Verkehr sowie Fuss- und Velowegverbindungen gestärkt werden.

Die Gemeinden, die mehrheitlich der Stadtlandschaft zugewiesen sind, haben in mehreren gemeinsamen Workshops das «Bild der Stadtlandschaft» erstellt. Vertretungen des Kantons begleiteten den Prozess. Seit dann haben die Gemeinden eine gemeinsame Geschäftsstelle mandatiert, welche den regelmässigen Austausch organisiert und gemeinsame Stellungnahmen koordiniert.

Das «Bild der Stadtlandschaft» (vgl. Beilage) ist kompatibel mit der gemeindlichen Ortsplanungsrevision. Die Anhörung der Quartiere hat in diesem Zusammenhang mehrfach stattgefunden.

Teilkarte G9 aus dem kantonalen Richtplan-
text



Bauzonenstatistik

Hinweis:
Zahlen sind auf 1'000 m² gerundet

Per Ende 2024 veröffentlichte der Kanton die folgenden Zahlen zur Bauzonenstatistik.

Gesamtfläche Bauzonen	2'773'000 m ²
Gesamtfläche unbebaut	85'000 m ²
Anteil unbebauter Flächen	3,1 %
Unbebaute Wohnzonen	12'000 m ²
Unbebaute Mischzonen	14'000 m ²
Kernzonen	-
Arbeitszonen	25'000 m ²
OelB	34'000 m ²
BsV	-

Einordnung

Im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt (ca. 11.4 %) ist der Anteil der noch unüberbauten Bauzonen in Cham unterdurchschnittlich tief. Aufgrund der geringen Reserven werden unter Beachtung des kantonalen Kontingents für Neueinzonungen Flächen neu einer Bauzone zugewiesen.

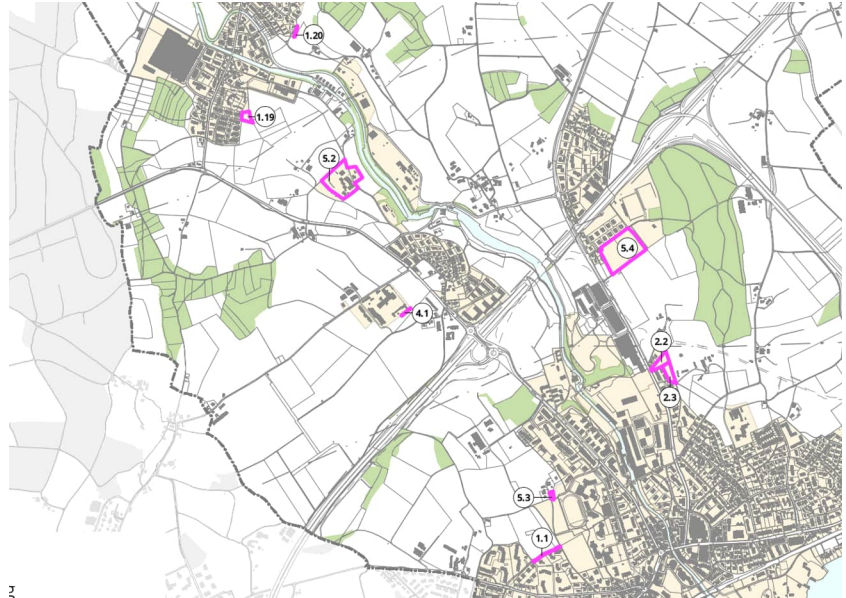
Neue Bauzonen

In dieser Revision werden ca. 5.7 ha Landwirtschaftsland einer Bauzone zugewiesen. Davon entfallen rund 4.7 ha auf Bauzonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen. Diese Einzonungen werden für das Heilpädagogische Zentrum und für Aussensportplätze vorgenommen. Diese Nutzungen wären in einer Nichtbauzone zonenwidrig.

Für Wohn- und Mischzonen wird lediglich rund 0.94 ha Land eingezont. Es handelt sich um Flächen, die künftig zweckgebunden für den Bau von preisgünstigem Wohnraum zur Verfügung stehen. Zudem werden einzelne Bauzonenarrondierungen vorgenommen. Beim Schulhaus Kirchbühl wird das Bauzonenland bedarfsgerecht arrondiert. Bei der Klosteranlage Heiligkreuz erfolgt eine technische Bereinigung des Bauzonenrands. Zudem werden drei Gemeinschaftsflächen am Siedlungsrand eingezont und mit einem Bauverbot belegt. Die Revisionsvorlage entspricht der kantonalen Vorgabe zum Bauzonenkontingent.

Übersicht neue Bauzonen

- Einzonung
- Bauzonen
- Wald
- Gewässer



Flächen

Einzonungen		Flächen
Wohnzone		m2
Gebiet 1.1		648
Gebiet 1.19		1976
Gebiet 1.20		325
Wohn- und Arbeitszone		
Gebiet 2.2		3343
Gebiet 2.3		3090
Bauzonen mit speziellen Vorschriften		
Gebiet 4.1		200
Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen		
Gebiet 5.2		20271
Gebiet 5.3		616
Gebiet 5.4		26700
Total		57169

3 HAUPTTHEMEN DER REVISION

3.1 Neue Bauordnung

Bauordnung wird neu konzipiert

Die Bauordnung ist das letzte Mal 2007 neu festgesetzt worden. Viele übergeordnete Vorgaben haben sich unterdessen verändert. Zudem gibt es neue Anforderungen an die Innenentwicklung, den qualitativen Städtebau sowie an die klimaangepasste Siedlungsentwicklung.

Die Bauordnung wird daher grundlegend neu konzipiert. Sie entspricht in der Struktur der kantonalen Musterbauordnung. Wo möglich und sinnvoll, wurden die Bestimmungen der Musterbauordnung übernommen oder auf die Verhältnisse der Gemeinde Cham angepasst.

Anpassung auf IVHB

Der Kanton Zug ist dem Konkordat zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten.

Die Baubegriffe und Messweisen wurden im kantonalen Recht, samt Ergänzungen sowie Skizzen im Anhang der IVHB, umgesetzt. Gestützt auf das geänderte kantonale Recht sind folgende Anpassungen in der Bauordnung nötig:

- Anpassung absolutes Mass der Ausnützungsziffer, da neu auch die Dach- und Attikageschosse an die Ausnützungsziffer anzurechnen sind
- Anpassung Bauordnung an die neuen Baubegriffe

Auswirkungen auf den Vollzug

Zahlreiche Änderungen aufgrund der neuen Messweisen haben Auswirkungen auf die mit der Projektierung beauftragten Architekten und den baurechtlichen Vollzug. Dazu zählen beispielsweise:

- Die Fassadenlinie (§ 20 V PBG): Diese Referenzlinie ist für die Bestimmung der Untergeschosse, der Grenzabstände, der Fassaden- und Gesamthöhe entscheidend.
- Die Attikageschosse (§ 25 V PBG): Diese dürfen neu 60 % des darunterliegenden Vollgeschosses messen (bisher 50 %).
- Die Höhendefinitionen (§ 31 V PBG): Fassadenhöhen, Gesamthöhen, Kniestockhöhen etc. sind neu definiert.
- Die Geschosshöhen (§ 33 V PBG): Die Gemeinden können anstelle von fixen Fassadenhöhen die Geschosshöhe regeln. Dann gelten die im V PBG definierten max. Geschosshöhen.

Weitere Anpassungen an das übergeordnete Recht

Die Bauordnung ist aufgrund des übergeordneten Rechts insbesondere in folgenden Bereichen anzupassen:

- Streichungen Artikel zu Arealbebauungen (§ 14 aBO), da diese das kantonale Recht nicht mehr vorsieht und durch das Planungsinstrument des einfachen Bebauungsplans ersetzt wurden.
- Weilerzone (§ 26 aBO), da die Vorgaben im kantonalen Richtplan geändert haben.
- Die Zulässigkeit von Hochhäusern ist neu im Zonenplan zu bezeichnen, was in einer vorgezogenen Revision bereits umgesetzt wurde (Urnenabstimmung Juni 2024).
- Das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG, seit 1.1.2011 in Kraft) verpflichtet die Kantone für alle Bäche, Flüsse und Seen den Gewässerraum festzulegen. Der Kanton Zug hat diese Aufgabe an die Gemeinden delegiert.

Abstimmung auf die Ziele des REK und die Erfahrungen im Vollzug

Überdies wird die Bauordnung auf die qualitativen Ziele des REK ausgerichtet und aufgrund der Erfahrungen im Vollzug angepasst.

3.2 Preisgünstiger Wohnraum

Die wichtigsten Massnahmen

Die Gemeinden im Kanton Zug besitzen eine enorm hohe Standortattraktivität. Die hohe Nachfrage und die damit verbundenen Boden- und Immobilienpreise sind die Kehrseite dieser Entwicklung. Damit auch für die Mittelschicht noch bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist, sieht die neue Bauordnung folgende flankierende Massnahmen vor:

- Beim Bau von preisgünstigen Wohnungen in den Zonen W 3, W 4, WA 3, WA 4 und WA 5 kann eine um 0.2 höhere Ausnützungsziffer realisiert werden (siehe § 14 Abs. 1 BO).
- Bei ordentlichen Bebauungsplänen sind auf mindestens 50 % der zusätzlichen Nutzfläche preisgünstige Nutzungen zu realisieren (siehe § 14 Abs. 2 BO).
- Im Gebiet Spiess wird ein rund 6'500 m² grosses Areal ausschliesslich für den Bau von preisgünstigen Wohnungen eingezont.
- Mit der Um- und Aufzonung auf dem Areal der ehemaligen Pavatex ist die Pflicht zur Realisierung von preisgünstigen Wohnungen auf 15 % der dem Wohnen anzurechnenden Fläche verbunden.

3.3 Siedlungsökologie

Zentraler Aspekt der Revision

Zahlreiche Forschungsprogramme des Bundes haben sich mit den künftigen Anforderungen infolge der Klimaerwärmung auseinandergesetzt. Auch der Kanton Zug stellt mehrere Entscheidungsgrundlagen zum Thema klimaangepasste Siedlungsentwicklung zur Verfügung. Gemäss der Klimakarte des Kantons besteht im grössten Teil des Siedlungsgebiets Handlungsbedarf. Mit mehreren Massnahmen soll die Siedlungsökologie gesteigert und eine klimaangepasste Umgebungsgestaltung gefördert werden.

Dazu werden eine Grünflächenziffer eingeführt, ökologische Ausgleichsmassnahmen verlangt, der Baumschutz sichergestellt und Neupflanzungen gefordert. Bei Wohnüberbauungen sind aufenthaltsfreundlich gestaltete Gemeinschaftsflächen zu schaffen, die, wenn sie einen natürlichen Bodenaufbau besitzen, an die Grünflächenziffer angerechnet werden können. Im Zonenplan wird Raum für die Gewässer gesichert, damit diese ihre ökologische Funktion wahrnehmen können.

3.4 Neukonzeption des Ortsbildschutzes

Die wichtigsten Änderungen

Cham besitzt ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Mit massgeschneiderten Zonenvorschriften wird dem Ortsbildschutz Rechnung getragen.

Die Perimeter der Ortsbildschutzzonen werden im Rahmen dieser Revision verringert, da der Ortsbildschutz neu wie folgt bereits in der Grundzonierung sichergestellt wird:

- Gebiete mit bedeutenden historischen Zeitzeugen (Frauental, Heiligkreuz, Hammergut und Schloss St. Andreas) sind in ihrem Charakter zu erhalten. Sie bleiben einer Bauzone mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen zugeteilt. Es darf nur auf der Basis eines Bebauungsplans gebaut werden.
- Die Gebiete «Lindenham», «Löbern», «Rigistrasse», «Enikon» (Schällenmatt), «Seestrasse» und «Alpenblick» zeichnen sich durch eine besonders wertvolle Quartierstruktur aus. Sie werden einer Bauzone mit speziellen Vorschriften für Strukturhaltung zugeteilt. Der Perimeter wird gegenüber den bisherigen Ortsbildschutzzonen teilweise angepasst oder neu erlassen. Es werden Regelungen zur besonders rücksichtsvollen Integration von Neubauten eingeführt.

Die Kernzonen und die Weilerzonen sowie das Gebiet um die Lorzenweidstrasse 40 – 54 («Kosthäuser», die der Landwirtschaftszone zugeteilt bleiben), werden weiterhin mit der Ortsbildschutzzone überlagert.

3.5 Weilerzonen

Neubeurteilung Kleinsiedlungen

Die Vorgaben im kantonalen Richtplan machen eine Neubeurteilung der Kleinsiedlungen Bibersee, Oberwil, Niederwil und Friesencham erforderlich. In diesen Weilerzonen wird ein angemessener Spielraum für die Umnutzung des Gebäudebestands geschaffen, ohne dass der Charakter dieser Kleinsiedlungen verloren geht (siehe Beilagebericht Weilerzonen).

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN REVISIONS- INHALTEN



Hinweis zum Aufbau

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Revisionsinhalte in der Struktur der Bauordnung erläutert. Am Schluss eines jeden Kapitels ist zudem dargelegt, welche Änderungen im Zonenplan vorgenommen werden. Sämtliche Änderungen im Zonenplan sind überdies im Zonenplan markiert und nummeriert.

4 EINLEITUNG

4.1 Zweck und Geltungsbereich

Erläuterungen zu § 1

In der Bestimmung wird der Zweck der Bauordnung und des Zonenplans definiert. Die Bauordnung und der Zonenplan regeln unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde. Zu den wichtigsten übergeordneten Erlassen, die zu beachten sind zählen (Aufzählung nicht abschliessend):

- Eidgenössisches Raumplanungsgesetz des Bundes insbesondere in Bezug auf die Zonenkonformität von Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone
- Eidgenössische Gewässerschutzverordnung des Bundes insbesondere in Bezug auf die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in Gewässerräumen
- Eidgenössisches Umweltschutzgesetz und Lärmschutzverordnung insbesondere in Bezug auf die Anforderungen der Gebäude an den Lärmschutz
- Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die dazugehörige Verordnung (V PBG) insbesondere in Bezug auf die Messweisen, Baubegriffe, Verfahren und Sondernutzungspläne etc.
- Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz insbesondere in Bezug auf die Ortsbildschutzzonen, Schutzobjekte und Massnahmen zum ökologischen Ausgleich
- Kantonales Gesetz über Strassen und Wege insbesondere in Bezug auf die Planung und den Bau von öffentlichen Strassen und Wegen.

Die Bestimmung wurde aus der Musterbauordnung des Kantons ohne Anpassungen übernommen.

4.2 Planungs- und Baukommission

Erläuterungen zu § 2

Die Bestimmung wird sinngemäss aus der Musterbauordnung übernommen. Die Zuständigkeiten und Zusammensetzung der Planungskommission und der Baukommission sind jedoch in den entsprechenden Pflichtenheften definiert. Zu den Aufgaben der beiden Kommissionen gehört die Beratung des Gemeinderates in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen.

Eine Präzisierung der Aufgaben und Kompetenzen in der Bauordnung ist nicht zweckmässig, zumal sich das Aufgabenspektrum ändern kann.

5 BAUZONEN

5.1 Wohnzonen

Erläuterungen zu § 3

Allgemeiner Hinweis

In der rechtsgültigen Bauordnung gibt es für die Wohnzonen 1 und 3 jeweils zwei verschiedene Zonentypen, die sich in ihren Grundmassen geringfügig unterscheiden.

Die Wohnzone W 1b (Mugerenstrasse) wird in die Wohnzone W 2 überführt. Die Wohnzonen W 3a und W 3b werden zu einem Zonentyp zusammengefasst. Die Differenzierung ist aufgrund der nur sehr geringen Unterschiede in der baulichen Dichte (AZ 0.05) nicht mehr sachgerecht. Die ehemaligen Wohnzonen W 1b und W 3a werden der nächsthöheren Nutzungszone zugewiesen.

Abs. 1

Absatz 1 ist sinngemäss aus der Musterbauordnung übernommen. Der Wohnnutzung gleichgestellt sind bspw. familienergänzende Betreuungangebote für Personen in allen Alterslagen (z.B. Kinderhort / Altersbetreuung).

Abs. 2

In den Wohnzonen sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der Empfindlichkeitsstufe II zulässig. Dazu zählen bspw. Praxen, Büros, Coworking mit Verpflegungsangeboten etc.

Abs. 3

In den Wohnzonen am See (Städtler Ried und Kleineslen) gilt weiterhin für Bauten eine Höhenbeschränkung, wie dies bereits die heutige BO vorsieht. Damit wird die schonungsvolle Integration der Bauten in die empfindliche Seeuferlage sichergestellt. Die Abstandsregelung von 30 m zum Seeufer bleibt unverändert bestehen.

Abs. 4

Bei der Überprüfung der Siedlungsränder wurde festgestellt, dass an zwei Orten Gemeinschafts- und Spielflächen bestehen, die in der Landwirtschaftszone zonenwidrig sind. Die Flächen werden eingezont, jedoch mit einem Bauverbot belegt.

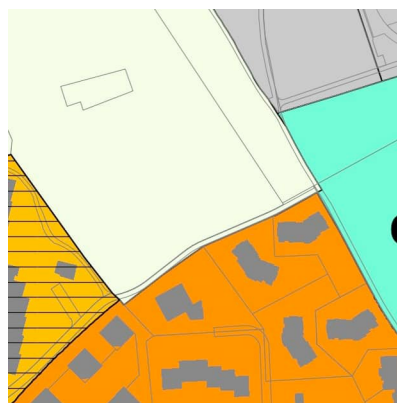
Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Folgende Änderungen werden für die Wohnzonen im Zonenplan vorgenommen:

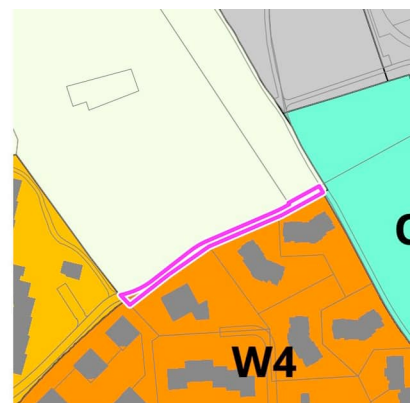
Änderung 1.1

Einzonung GS Nr. 3373

Das Grundstück 3373 wird von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone umgezont, da die Strasse der Feinerschliessung dient.

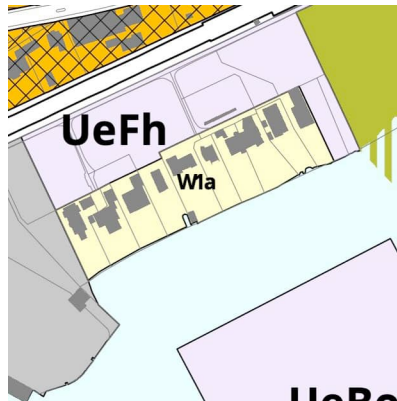


Zonenplan alt

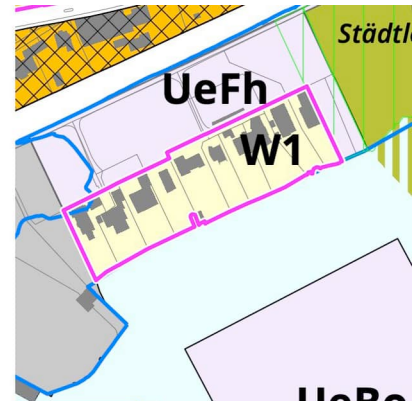


Zonenplan neu

Änderung 1.2
Vereinheitlichung der W1a in die W1

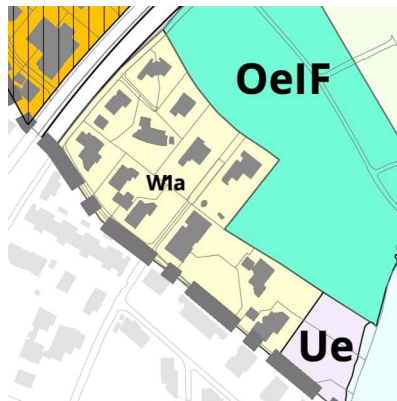


Zonenplan alt

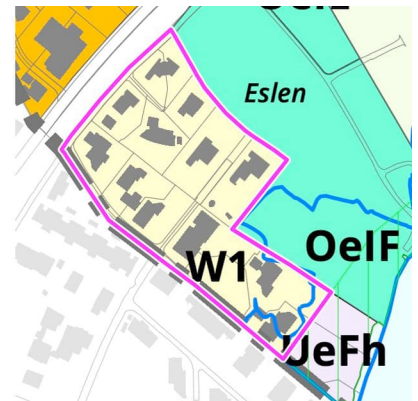


Zonenplan neu

Änderung 1.3
Vereinheitlichung der W1a in die W1

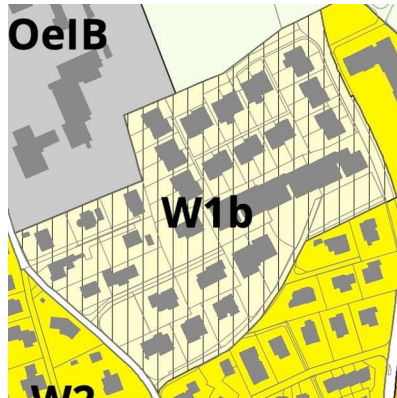


Zonenplan alt

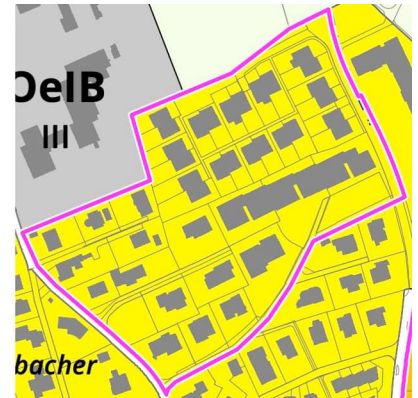


Zonenplan neu

Änderung 1.4
Die W1b entlang der Mugerenstrasse
wird neu der W2 zugeteilt.



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Änderung 1.5
In der neuen Bauordnung und im neuen
Zonenplan werden die Wohnzonen W3a
und W3b vereinheitlicht in die Wohnzo-
nen W3. Die W3a Bachtalen wird neu der
W3 zugeteilt.



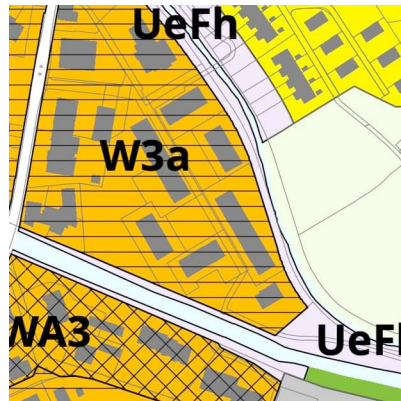
Zonenplan alt



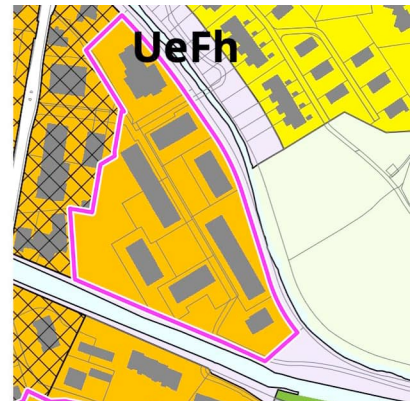
Zonenplan neu

Änderung 1.6

In der neuen Bauordnung und im neuen Zonenplan werden die Wohnzonen W3a und W3b zusammengelegt und der Wohnzonen W3 zugeteilt.



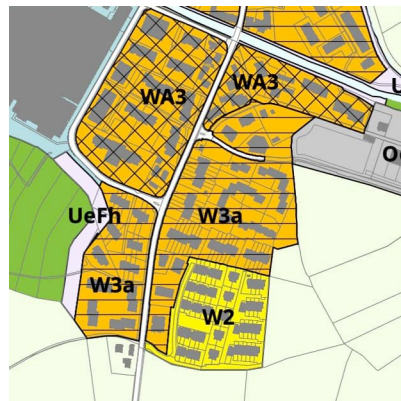
Zonenplan alt



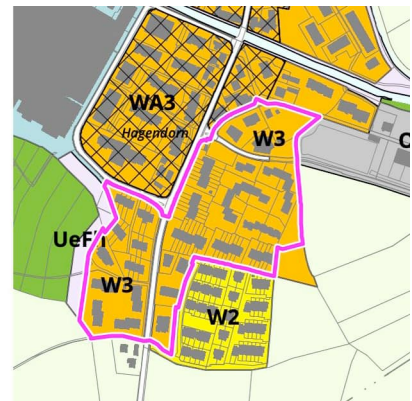
Zonenplan neu

Änderung 1.7

Die W3a Hagendorn wird neu der W3 zugeteilt.



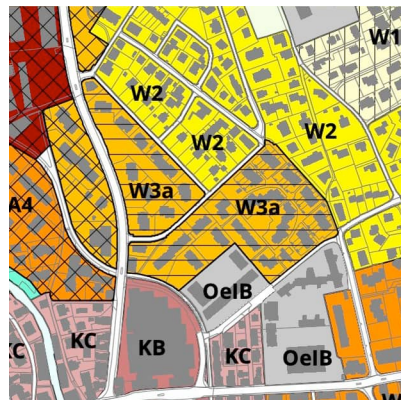
Zonenplan alt



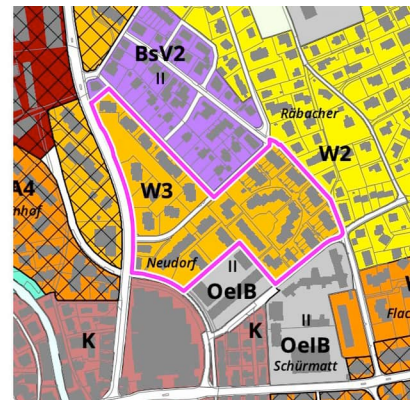
Zonenplan neu

Änderung 1.8

Die W3a Neudorf wird neu der W3 zugeteilt.



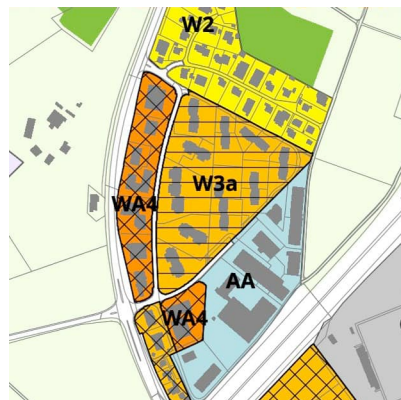
Zonenplan alt



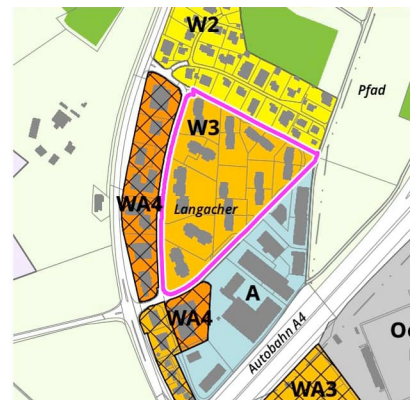
Zonenplan neu

Änderung 1.9

Die W3a Langacher wird neu der W3 zugeteilt.

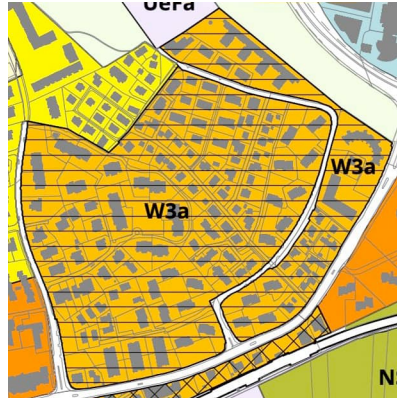


Zonenplan alt

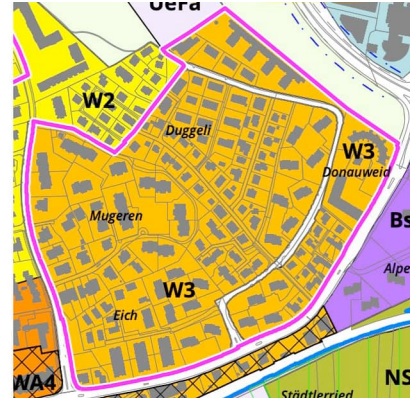


Zonenplan neu

Änderung 1.10
Die W3a Mugerren, Eich, Duggeli und Donauweid werden neu der W3 zugeteilt.



Zonenplan alt

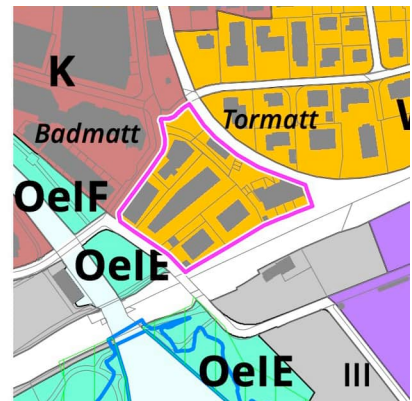


Zonenplan neu

Änderung 1.11
Die W3a Tormatt wird neu der W3 zugeteilt.

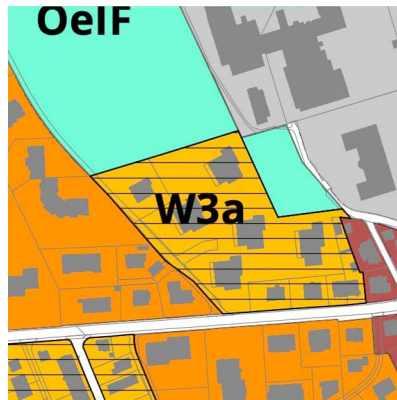


Zonenplan alt

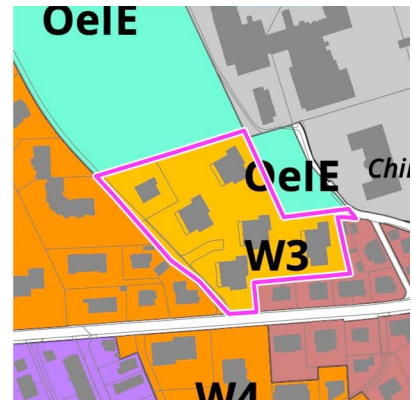


Zonenplan neu

Änderung 1.12
Die W3a Kirchbühlweg wird neu der W3 zugeteilt.

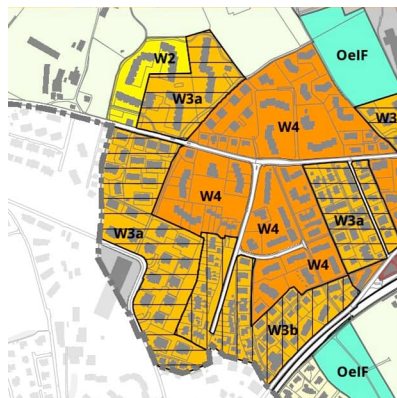


Zonenplan alt

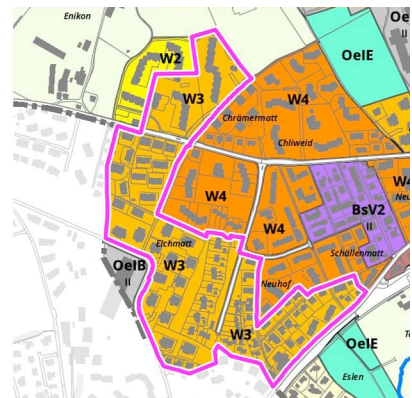


Zonenplan neu

Änderung 1.13
Die W3a Eichmatt und W3b Neuhof werden neu der W3 zugeteilt.



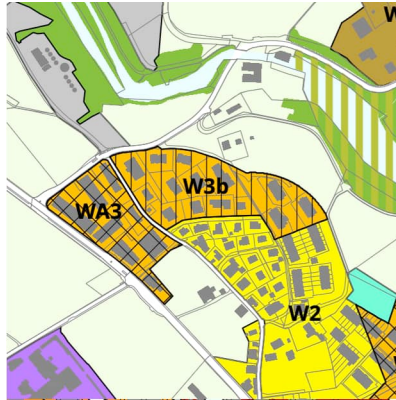
Zonenplan alt



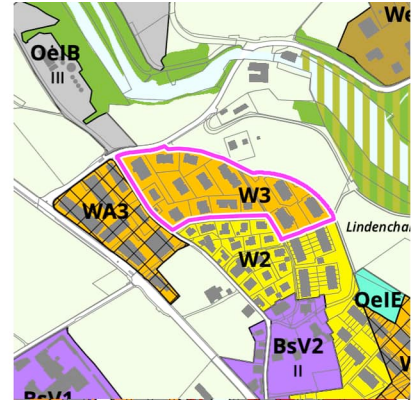
Zonenplan neu

Änderung 1.14

Die W3b in Lindencham wird neu der W3 zugeteilt.



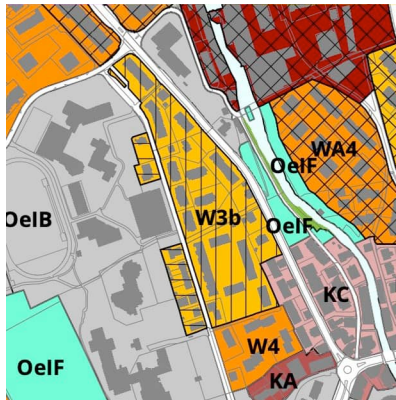
Zonenplan alt



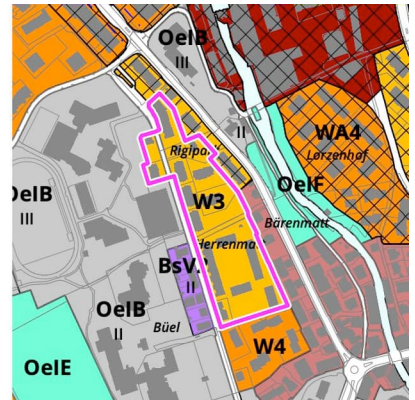
Zonenplan neu

Änderung 1.15

Die W3b Rigipark und Herrenmatt wird neu der W3 zugeteilt.



Zonenplan alt



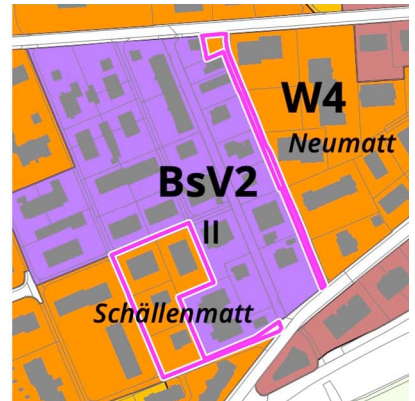
Zonenplan neu

Änderung 1.16

Die Wohnzone W3a Neumatt, Schällematt wird zu einem Grossteil in die Bauzone mit Speziellen Vorschriften Strukturhalt BsV2 umgezont. Mehrere Grundstücke am Rand werden der angrenzenden Wohnzone W4 zugewiesen.



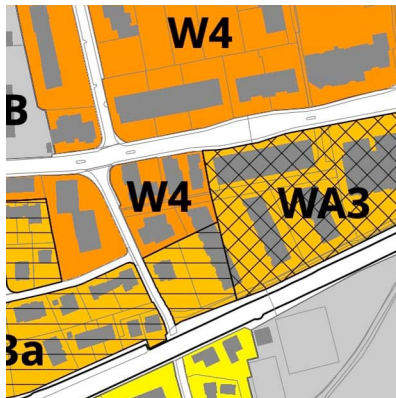
Zonenplan alt



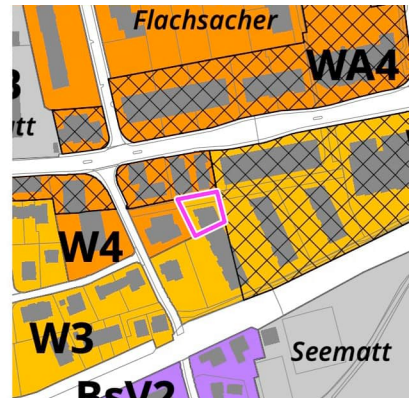
Zonenplan neu

Änderung 1.17

Die Wohnzone W4 Zugerstrasse wird in die Wohnzone W3 umgezont. Bei der Umzonung handelt es sich um eine technische Bereinigung des Zonenplans. Der Grossteil des Grundstücks GS Nr. 83018 liegt bereits in der Wohnzone W3.



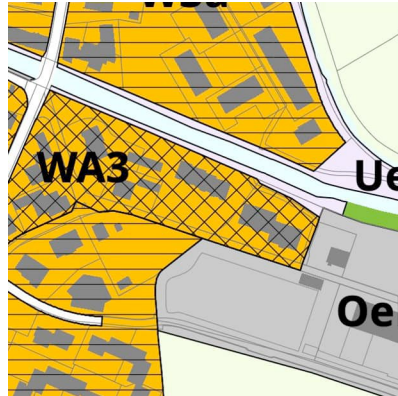
Zonenplan alt



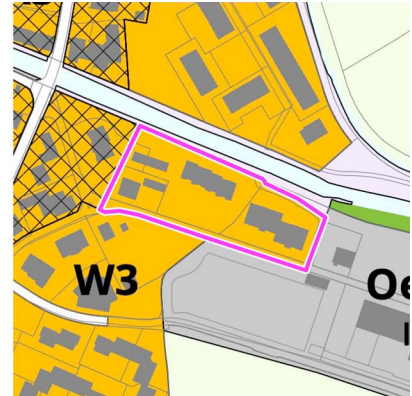
Zonenplan neu

Änderung 1.18

Die Wohnzone WA3 Lorzenweidstrasse wird in die Wohnzone W3 umgezont, da hier keine Mischnutzung angestrebt wird.



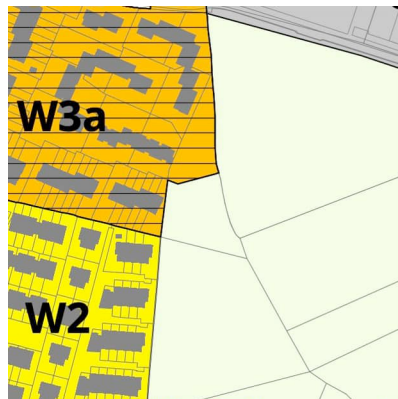
Zonenplan alt



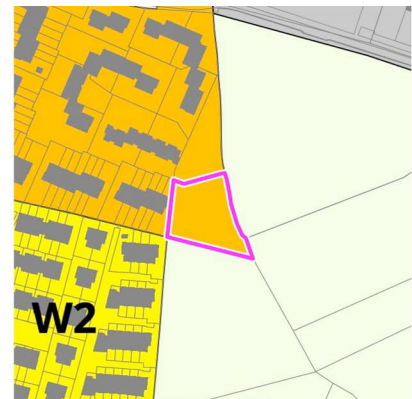
Zonenplan neu

Änderung 1.19

Die Bauzone wird um den bestehenden Spielplatz erweitert. Die Fläche darf baurechtlich nicht ausgenutzt werden und muss freigehalten werden. Es gilt § 3 Abs. 4 BO.



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Änderung 1.20

Die Bauzone wird um die bestehende Gemeinschaftsfläche erweitert. Die Fläche darf baurechtlich nicht ausgenutzt werden und muss freigehalten werden. Es gilt § 3 Abs. 4 BO.



Zonenplan alt



Zonenplan neu

5.2 Wohn- und Arbeitszonen

Erläuterungen zu § 4

Allgemeiner Hinweis

In der rechtsgültigen Bauordnung gibt es zwei verschiedene Wohn- und Arbeitszonentypen WA 5a und WA 5b. Sie unterscheiden sich jeweils geringfügig in den Grundmassen. Die beiden Zonentypen WA 5a und WA 5b werden zu einem Zonentyp WA 5 vereinheitlicht.

Abs. 1

In Mischzonen wird eine gemischte Nutzweise aus Wohnen und höchstens mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben der Empfindlichkeitsstufe III angestrebt. Es besteht jedoch, wie bereits heute, keine Verpflichtung zur Realisierung von Arbeitsnutzungen. Hingegen besteht dank einer zusätzlichen Ausnützungsziffer ein Anreizsystem, um gewerbliche Nutzungen zu realisieren. Dieses System hat sich bewährt und wird beibehalten (vgl. § 11 und § 13 BO).

Abs. 2

Absatz 2 regelt die Erdgeschossnutzung, die einen guten Bezug zu öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen besitzen soll. Ähnliche Anforderungen an die Erdgeschossnutzung gibt es bereits heute in den Bestimmungen zu den Kernzonen (vgl. § 24 aBO).

In Räumen, die auf Strassen oder Plätze orientiert sind, sollen keine Wohnnutzungen realisiert werden. Das Wohnen im Hochparterre ist jedoch weiterhin erlaubt. Umgebungsflächen sollen in diesen Zonen, die erfahrungsgemäss einen höheren Versiegelungsgrad und eine höhere Personendichte besitzen, aufenthaltsfreundlich gestaltet und klimatisch wirksam materialisiert und bepflanzt sein.

Zudem sind die Höhenlage der Erdgeschosse und die Terraingestaltung auf die Höhenlage der öffentlichen Strassen, Plätze und Wege abzustimmen. Bauliche Einfriedungen sind höchstens bis zu einer Höhe von 1 m erlaubt.

Die Bestimmungen stellen somit sicher, dass die Erdgeschosse und die an den öffentlichen Raum angrenzenden Umgebungsflächen entsprechend der ortsbaulichen Bedeutung dieser Mischgebiete gestaltet sind. Dieser Grundsatz wurde bereits im REK verankert.

Abs. 3

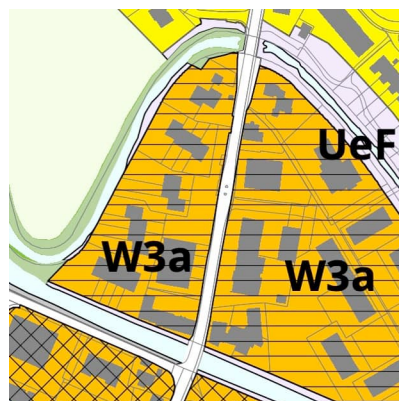
Die Bauzone wird um die Fläche eines Freiraums der angrenzenden Überbauung erweitert. Die Fläche darf baurechtlich nicht ausgenützt werden und wird mit einem Bauverbot belegt, womit die Freihaltung sichergestellt bleibt.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

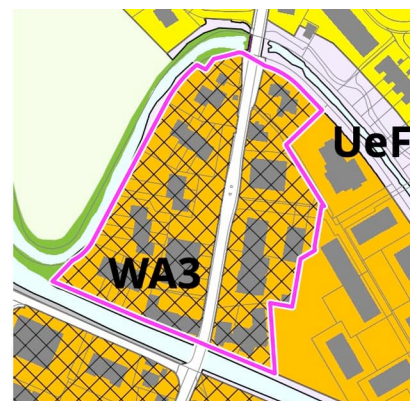
Folgende Änderungen werden für die Wohn- und Arbeitszonen im Zonenplan vorgenommen:

Änderung 2.1

Ein Teil der W3a entlang der Dorfstrasse in Hagendorn wird in die WA3 umgezont. Entlang der Dorfstrasse sollen gewerblich genutzte Erdgeschosse gefördert werden, was der Zielsetzung im REK entspricht.



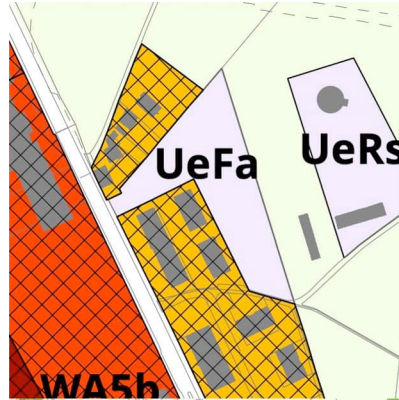
Zonenplan alt



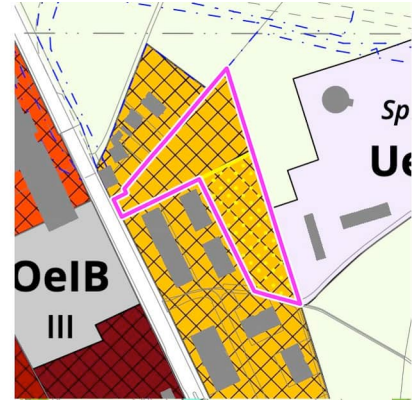
Zonenplan neu

Änderung 2.2 / 2.3

Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften (Familiengärten) an der Knonauerstrasse besitzt eine Fläche von ca. 6'439m² und wird in die WA3 eingezont. Zudem wird die eingezonte Fläche mit der Zone für preisgünstige Nutzungen überlagert (siehe Kap. 7.3). Im südlichen Bereich (2.3) gelten die abweichenden Geruchsemissionen gemäss § 36 nBO (vgl. Änderung 15.1).



Zonenplan alt

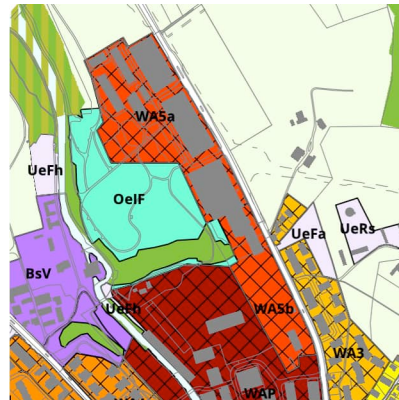


Zonenplan neu

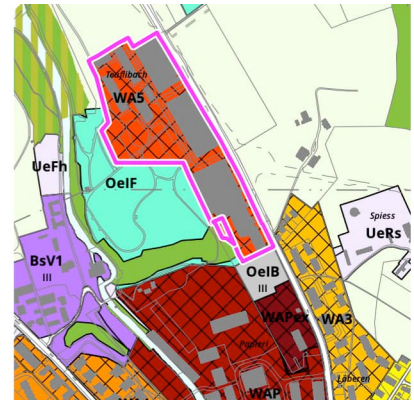
Änderung 2.4

Die Wohn- und Arbeitszone WA5a und ein Teil der WA5b wird neu zu einem Zonentyp WA5 vereinheitlicht. Die AZ wird lediglich aufgrund der formellen Anpassung infolge der Einführung der IVHB geringfügig angepasst (siehe Kap. Grundmasse).

Die Teilfläche 2.9 umfasst einen Freiraum, der zur angrenzenden Überbauung gehört. Die Fläche wird eingezont, jedoch mit einem Bauverbot belegt. Es gilt § 4 Abs. 3 BO.



Zonenplan alt



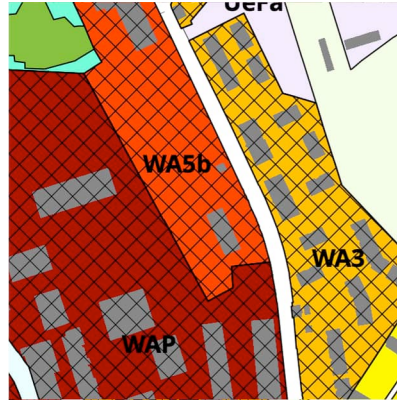
Zonenplan neu

Studienverfahren Pavatex-Areal

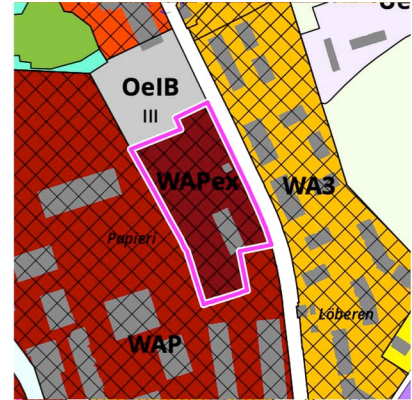
Für die Neuausrichtung des ehemaligen Pavatex-Areals (Gebiet 2.4) wurde ein Studienauftrag durchgeführt, womit die Voraussetzungen zur Aufzoning des Gebiets im Sinne der kantonalen Richtplanvorgabe erfüllt sind. Aktuell wird der Bebauungsplan erarbeitet. Mit der Umzoning wird die planungsrechtliche Grundlage für die Verdichtung des Areals geschaffen. Im Zonenplan wird für dieses Gebiet eine Bebauungsplanpflicht festgelegt. Auf mindestens 15 % der realisierten aGF für Wohnen sind preisgünstige Wohnungen zu realisieren. Auf zusätzlichen 10 % der realisierten aGF für Wohnen sind altersgerechte Wohnungen zu realisieren, was mit dem Bebauungsplan sichergestellt wird. Das Areal ist mehrwertabgabepflichtig. Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Änderung 2.5

Ein Teil der Wohn- und Arbeitszone WA5b wird in die neue Wohn- und Arbeitszone WAPex umgezont. Die Zone liegt im kantonalen Verdichtungsgebiet I. In den Gebieten für Verdichtung ist eine erhöhte Ausnutzungsziffer zulässig (vgl. Richtplan Kapitel S 5.2). Für die WA5b galt bis anhin eine Baumassenziffer von 4.0 mit fünf Vollgeschossen. Neu gilt eine AZ 2.15 sowie sieben Vollgeschosse (siehe Kap. Grundmasse). Die verträgliche Dichte wurde in einem Studienverfahren ermittelt.



Zonenplan alt



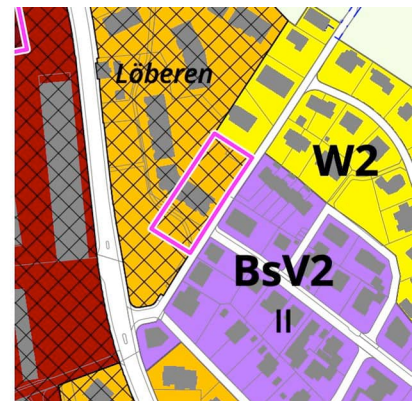
Zonenplan neu

Änderung 2.6

Drei Grundstücke entlang der Schluechstrasse (GS Nrn. 3143, 3144 und 3145) werden in die WA3 umgezont. Ein Grossteil der Grundstücke GS Nrn. 3143 und 3144 befinden sich bereits in der WA3. Die Zonierung wird dadurch vereinheitlicht.



Zonenplan alt



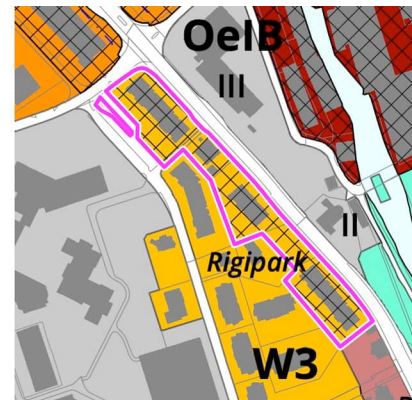
Zonenplan neu

Änderung 2.7

Ein Teil der W3b entlang der Sinserstrasse wird in die WA3 umgezont, der restliche Teil wird der W3 zugewiesen (vgl. Kap 5.1, Änderung 1.15). Entlang der Sinserstrasse sollen gewerblich genutzte Erdgeschosse gefördert werden, was den Zielen im REK entspricht.



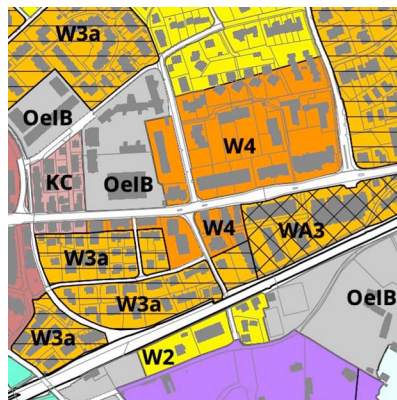
Zonenplan alt



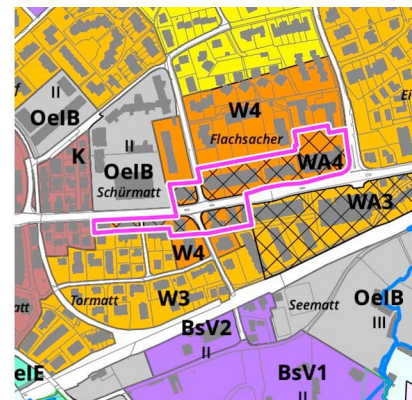
Zonenplan neu

Änderung 2.8

Ein Teil der W4 entlang der Zugerstrasse wird in die WA4 umgezont. Entlang der Zugerstrasse sollen gewerblich genutzte Erdgeschosse gefördert und gesichert werden, was den Zielen im REK entspricht.



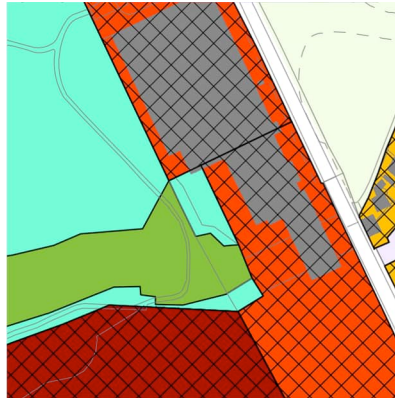
Zonenplan alt



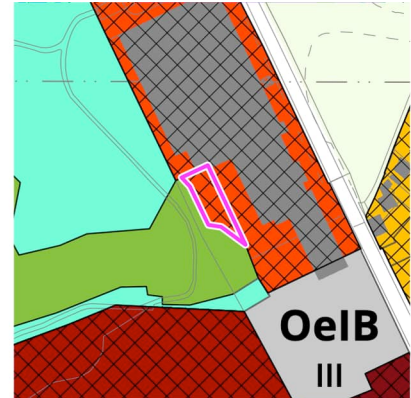
Zonenplan neu

Änderung 2.9

Am Treuflibach GS Nr. 1786 (Teilfläche)
Umzonung von der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung in die Wohn- und Arbeitszone WA5 ohne AZ und mit Überlagerung «Freihaltung und Begrünung der Siedlungsränder» siehe 13.1



Zonenplan alt



Zonenplan neu

5.3 Wohn- und Arbeitszone Papieri

Erläuterungen zu § 5

Die Bestimmung regelt die Nutzung und Entwicklung auf dem Papieri-Areal. Sie ist bereits heute in der rechtsgültigen Bauordnung § 21 aBO enthalten. Die Bestimmung wurde aufgrund der Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung redaktionell angepasst.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Mit der Genehmigung des Bebauungsplans durch den Regierungsrat (3.10.2017) entfällt auf dem Areal die Bebauungsplanpflicht. Dies wird im Zonenplan entsprechend angepasst.

5.4 Arbeitszone

Erläuterungen zu § 6

Die Bestimmung wird weitgehend aus der rechtsgültigen Bauordnung § 22 aBO übernommen. Sie regelt die Nutzung in der Arbeitszone A. Die Arbeitszone ist auch weiterhin für höchstens mässig störende Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe der Empfindlichkeitsstufe III bestimmt.

Stark störende Nutzungen waren früher nur in der Arbeitszone AB auf dem Papieri-Areal zulässig. Mit der Neuentwicklung dieses Areals wurde auch die Empfindlichkeitsstufe auf eine ES III gesenkt.

Betriebsnotwendiger Wohnraum ist gemäss § 20 Abs. 2 PBG erlaubt.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Bei allen Arbeitszonen wurde gemäss Vorgabe im kantonalen Richtplan eine Umzonung in eine Industrie- und Gewerbezone geprüft.

Die Gewerbezone und der Bebauungsplan für die Fensterfabrik in Hagendorn sind auf einen Produktionsbetrieb ausgerichtet und sichern den Produktionsstandort. Eine Umzonung ist nicht nötig, da der rechtskräftige Bebauungsplan projektspezifische Festlegungen enthält. Im Gebiet Städtler Allmend verfolgt die Gemeinde gemäss dem REK und dem behördenverbindlichen Quartiergestaltungsplan das Ziel, das Gebiet als Dienstleistungsstandort aufzuwerten.

Hier ist keine Umzonung in eine Industrie- und Gewerbezone vorgesehen, da dies den kommunalen Zielen entgegenstehen würde. Die Arbeitsplatzzone Langacher wurde hinsichtlich der angesiedelten Betriebe und Branchen analysiert. Um zu verhindern, dass bestehende Dienstleistungsbetriebe zonenwidrig werden, wird an der Zuteilung in die Arbeitszone A festgehalten.

Die heutigen Arbeitszonen bleiben daher unverändert.

5.5 Kernzone

Erläuterungen zu § 7

Allgemeiner Hinweis

In der rechtsgültigen Bauordnung gibt es drei verschiedene Kernzonentypen KA, KB und KC. Sie unterscheiden sich jeweils geringfügig in den Grundmassen (Ausnützungsziffer/Grenzabstände). Nach neuer Messweise wird eine Ausnützungsziffer 1.15 festgelegt, was der mittleren Dichte der bisherigen Kernzonentypen entspricht. Höhere Dichten können mit Bebauungsplänen ermöglicht werden, sofern die entsprechenden Vorzüge erfüllt sind.

Sie werden neu zu einem Kernzonentyp K zusammengefasst. Dies vereinfacht die Bauordnung sowie den Vollzug. Die Abgrenzung wurde im Rahmen von Begehungen verifiziert und wo sinnvoll auf die Gebietsabgrenzungen im ISOS beziehungsweise die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt (siehe Beilagebericht ISOS).

Abs. 1

In Abs. 1 kommt zum Ausdruck, dass Bauvorhaben in den Kernzonen mehrere Aufgaben zu erfüllen haben, was im Einzelfall eine Interessenabwägung voraussetzt. Einerseits soll das Zentrum über gut bespielte Erdgeschosse gestärkt werden, was eine ökonomisch bedingte Mindestfläche im Erdgeschoss voraussetzt. Andererseits ist den Anliegen des Ortsbildschutzes Rechnung zu tragen, zumal der Ortskern mit dem Eintrag im ISOS eine nationale Bedeutung besitzt. Nicht zuletzt stellt sich vielfach die Frage nach dem Erhalt historisch bedeutender Bausubstanz beziehungsweise nach der zeitgemässen Erneuerung und Weiterentwicklung der Bauten und Anlagen.

Im Zonenplan und in den Kernzonenbestimmungen kommt diese ortsbauliche Komplexität nur bedingt zum Ausdruck. Der Kernrichtplan wird überprüft und erneuert oder durch eine Vollzugsrichtlinie abgelöst.

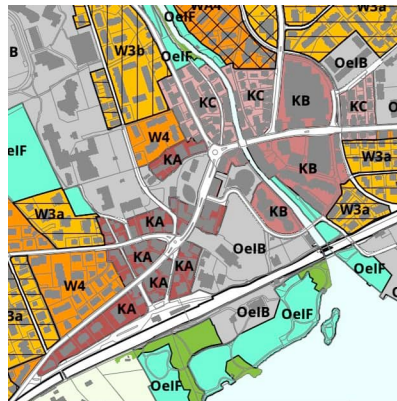
- Abs. 2 Die Bestimmung wird sinngemäss aus der rechtsgültigen Bauordnung (§ 24 aBO) übernommen. Die Kernzone ist weiterhin für die Wohnnutzung und höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der Empfindlichkeitsstufe III bestimmt.
- Abs. 3 Die Bestimmung stammt weitgehend aus der rechtsgültigen Bauordnung (§ 24 aBO).
- In der Kernzone gilt es, besonders hohe Anforderungen an die architektonische und städtebauliche Gestaltung von Bauten und Anlagen zu beachten (Situierung, Gliederung, Ausmass, Gestaltung, Dachform, Baumaterialien, Farbgebung, Umgebung).
- Ein Grossteil der Kernzone liegt im ISOS-Gebiet mit Erhaltungsziel A (integraler Schutz). Mit der Nutzungsplanung werden jedoch keine Bauten unter Schutz gestellt. Die Frage der Erhaltenswürdigkeit einzelner Bauten ist im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Denkmäler geregelt.
- Abs. 4 Absatz 4 wurde aus der Musterbauordnung übernommen. Bauten, die das Ortsbild prägen, sind grundsätzlich zu erhalten. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, wenn ein Substanzerhalt unzumutbar ist. Ein Grossteil der Kernzone liegt im ISOS-Gebiet mit Erhaltungsziel A (integraler Schutz). Die Interessenabwägung hinsichtlich eines Abbruchs ist im Baubewilligungsverfahren vorzunehmen.
- Abs. 5 Auf die Einführung einer Grünflächenziffer wird in der Kernzone verzichtet. Durch die neue Bestimmung (Abs. 5) werden jedoch qualitative Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gestellt.
- Umgebungsflächen sind in Bezug auf die jeweilige Lage im Ortskern situationsgerecht zu gestalten und zu begrünen, wobei auch ökologische Freiflächen anzulegen sind. Die kernzonentypischen Freiraumelemente (Vorgärten, Zäune u. dgl.) sind, wo möglich, zu erhalten bzw. weiterzuführen. Auf Änderungen des massgebenden Terrains ist, wenn immer möglich, zu verzichten.
- Diese Anforderungen sind den allgemeinen Bauvorschriften zur Einordnung (§ 34 BO) übergeordnet.
- Abs. 6 Die Bestimmung wird sinngemäss aus der rechtsgültigen Bauordnung (§ 24 aBO) übernommen. Es wird präzisiert, dass die Erdgeschosses in die daran angrenzenden Umgebungsflächen in Bezug zum öffentlichen Raum (Strassen, Plätzen und Wegen) besonders gut ausgestaltet werden müssen.
- Abs. 7 Der neue Abs. 7 schafft Spielraum für die Bauvorhaben, wie dies die rechtskräftige BO bereits vorsah. Zur Verbesserung der ortsbaulichen Gestaltung soll der Gemeinderat auch weiterhin geringfügige Abweichungen von den Grundmassen gemäss § 11 bewilligen können. Diese Ausnahme ist insbesondere für die Berücksichtigung der Schutzziele des ISOS in der Kernzone von Bedeutung. Bei solchen Abweichungen sind jedoch auch die nachbarlichen Interessen in die Erwägungen einzubeziehen.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

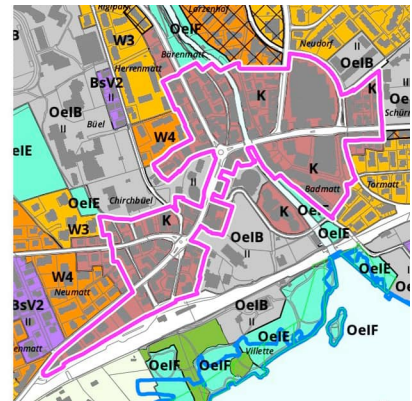
Im rechtsgültigen Zonenplan gibt es drei Kernzonen KA, KB und KC. Neu werden die drei Zonen zu einer Kernzone K zusammengefasst. Eine Differenzierung mit unterschiedlichen Dichtezeffern ist nicht zweckmässig. Zudem werden die nachfolgenden Änderungen für die Kernzone im Zonenplan vorgenommen. Diejenigen Grundstücke, die von der Wohnzone in die Kernzone umgezont werden und damit von einer Mehrausnützung profitieren, sind möglicherweise mehrwertabgabepflichtig, was jedoch nach Abschluss der Revision durch die kantonale Schätzungskommission zu beurteilen ist.

Änderung 3.1

Die Kernzone im Dorfkern von Cham wird zu einem Kernzonentyp zusammengefasst.



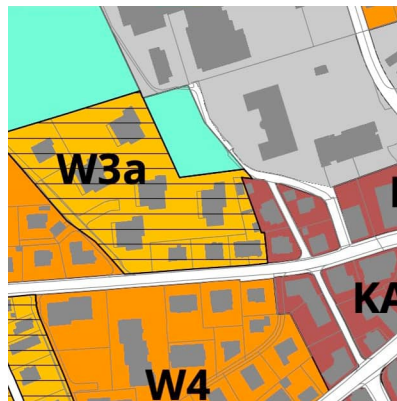
Zonenplan alt



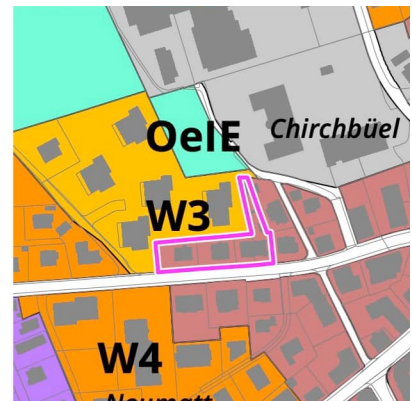
Zonenplan neu

Änderung 3.2

Die Wohnzone W3a nördlich der Hünenbergstrasse wird in die Kernzone K umgezont. Die Körnigkeit und der Charakter der heutigen Bebauungen entsprechen den ortsbaulichen Merkmalen der Kernzone.



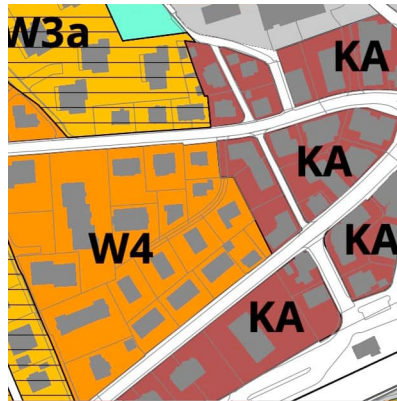
Zonenplan alt



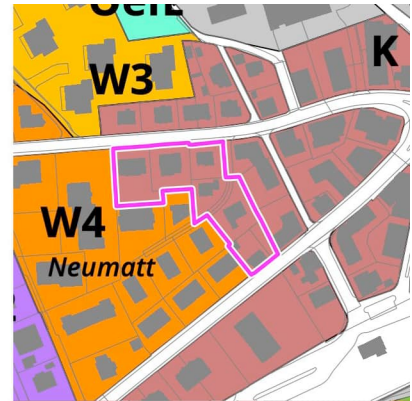
Zonenplan neu

Änderung 3.3

Die Wohnzone W4 südlich der Hünenbergstrasse wird in die Kernzone K umgezont. Die Körnigkeit und der Charakter der heutigen Bebauungen entsprechen den ortsbaulichen Merkmalen der Kernzone. Eine Umzonung ist somit sachgerecht.



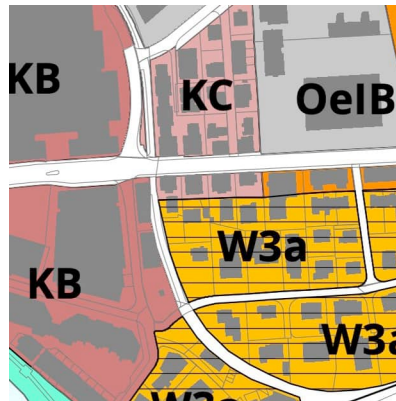
Zonenplan alt



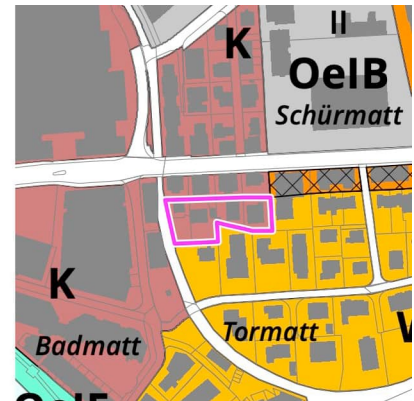
Zonenplan neu

Änderung 3.4

Die Wohnzone W3a bei der Zugerstrasse wird in die Kernzone K umgezont. Die Körnigkeit und der Charakter der heutigen Bebauungen entsprechen den ortsbaulichen Merkmalen der Kernzone. Eine Umzonung ist somit sachgerecht.



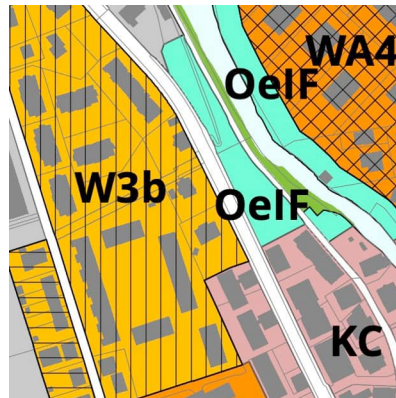
Zonenplan alt



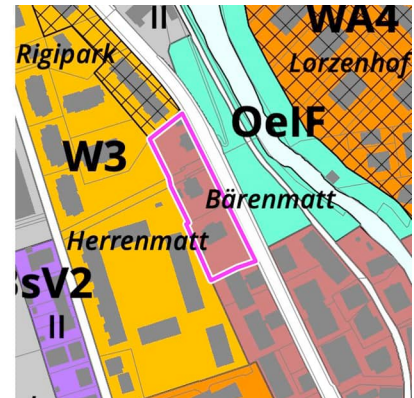
Zonenplan neu

Änderung 3.5

Die Wohnzone W3a bei der Sinslerstrasse wird in die Kernzone K umgezont. Die Körnigkeit und der Charakter der heutigen Bebauungen entsprechen den ortsbaulichen Merkmalen der Kernzone. Eine Umzonung ist somit sachgerecht.



Zonenplan alt



Zonenplan neu

5.6 Bauzonen mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen

Erläuterungen zu § 8

Allgemeiner Hinweis

Die «Bauzonen mit speziellen Vorschriften» werden neu zu «Bauzonen mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen» mit der Bezeichnung BsV1. Es handelt sich um die historisch sehr bedeutenden Areale Frauental, Heiligkreuz, Hammergut und Schloss St. Andreas. In diesen Gebieten steht das massgeschneiderte Weiterbauen im Vordergrund, wobei die Interessen des Denkmalschutzes besonders hoch zu gewichten sind.

Abs. 1 & Abs. 2

Die heutigen Bestimmungen (§ 25 Abs. 1 und Abs. 2 aBO) haben sich grundsätzlich bewährt. Die Bauzonen dienen dem Erhalt der historischen Bauten und Anlagen sowie dem gesamten Ortsteil in seinen wesentlichen Bestandteilen. Dazu zählen auch die Nutzung der Bauten sowie die Gestaltung und Nutzung der Aussenanlagen. Grössere Neu- und Erweiterungsbauten, Nutzungsänderungen sowie umfassende Veränderungen der Aussenanlagen können ausschliesslich im Rahmen eines Bebauungsplans ermöglicht werden. Für die Gebiete Heiligkreuz und Hammergut bestehen rechtskräftige Bebauungspläne.

Abs. 3

Die Bestimmung wird weitgehend aus der rechtsgültigen Bauordnung (§ 25 aBO) übernommen. Bauvorhaben bedingen grundsätzlich einen Bebauungsplan. Die neue Bauordnung sieht vor, dass die Bebauungspflicht auch mit einfachen Bebauungsplänen erfüllt werden kann, sofern die Interessen des Ortsbildschutzes gewahrt und dazu die Planung von einem Fachgremium mit einer Vertretung der Gemeinde begleitet wird.

Abs. 4

In der Bestimmung wird neu ein angemessener Spielraum für bauliche Erweiterungen geschaffen, die noch ohne Bebauungsplan realisiert werden dürfen. Die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen einmalig um höchstens 10 %, jedoch mindestens 50 m² der bestehenden anrechenbaren Geschossfläche erweitert werden. Bestehende Gebäude sind solche, die vor der letzten Gesamtrevision (1.1.2007) realisiert wurden. Gebäude, die jünger sind, dürfen nicht ohne Bebauungsplan erweitert werden. Diese Angabe schafft Klarheit im Vollzug und führt zu mehr Transparenz.

Abs. 5

Absatz 5 regelt (§ 25 aBO) den Wiederaufbau von Bauten, die aufgrund höherer Gewalt ganz oder teilweise zerstört wurden. Im Rahmen der Revision wird präzisiert, dass auch der Ersatz der bestehenden Bauten nach einem Rückbau erlaubt ist und Abweichungen gemäss Abs. 4 bewilligt werden können.

Abs. 6

Die heutige Bestimmung hat sich bewährt und wird in Abs. 6 unverändert aus der rechtsgültigen Bauordnung (§ 25 aBO) übernommen. Die Bestimmung regelt die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen je Teilzone in Heiligkreuz, Hammergut und Schloss St. Andreas.

Abs. 7

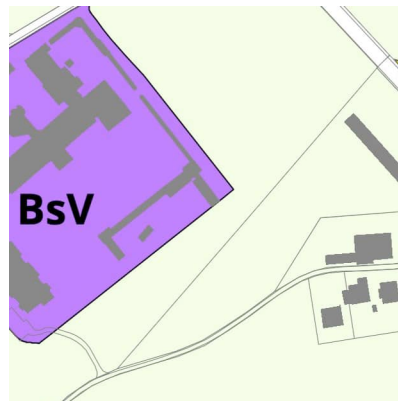
Da der Ortsbildschutz bereits mit den Vorgaben der Bauordnung sichergestellt wird und überdies eine Bebauungsplanpflicht besteht, wird der Ortsbildschutzperimeter für die BsV1 Zonen aufgehoben. Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie wirkt bei Bauvorhaben weiterhin beratend mit.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

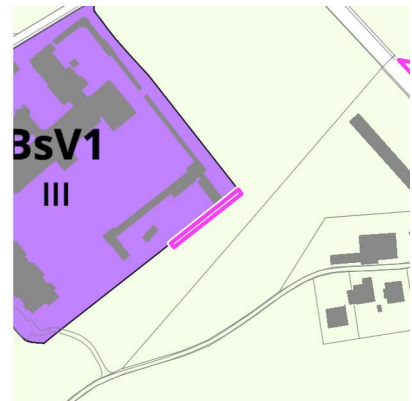
In den Bauzonen mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen wird lediglich für die BsV1 Heiligkreuz eine kleine Änderung vorgenommen.

Änderung 4.1

Der südliche Zonenrand im Gebiet Heiligkreuz wird auf die dort zum Kloster gehörenden Aussengärten angepasst und leicht ausgedehnt (ca. 200 m²).



Zonenplan alt



Zonenplan neu

5.7 Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung

Erläuterungen zu § 9

Allgemeiner Hinweis

Die Quartiere «Lindenham», «Löbern», «Rigistrasse», «Enikon» (Schäl-
lenmatt), «Seestrasse» und «Alpenblick» sind ortsbaulich von beson-
derer Bedeutung. Die Quartiere sind mit wenigen Ausnahmen (z.B.
Lindenham) weitgehend überbaut. Die Bausubstanz ist vielerorts äl-
ter, sodass sich in den Quartieren eine bauliche Erneuerung abzeich-
net.

Für die Quartiere Lindenham, Seestrasse, Rigistrasse und Löbern gilt
heute eine Ortsbildschutzzone. Dies führt im Vollzug zu Schwierigkei-
ten, da in der Grundzonierung eine reine Wohnzone mit den dort gel-
tenden Grundmassen besteht.

Mit Ausnahme des Kerngebiets in Lindenham sind alle Gebiete im
ISOS aufgeführt (siehe Beilagebericht ISOS). Sie besitzen das Erhal-
tungsziel A (Erhalt der Substanz) beziehungsweise B (Erhalt der Struk-
tur).

Für die Bestimmung der Zonenabgrenzung in Lindenham wurde
eine ausführliche ortsbauliche Analyse durchgeführt. Gestützt darauf
wurde die Abgrenzung gegenüber dem bisherigen Ortsbildschutze-
rimeter angepasst.

Im Interesse einer möglichst unmissverständlichen Regelung werden
diese Gebiete einer Bauzone mit speziellen Vorschriften zugewiesen.
Wie der Name sagt, sind in dieser Zone massgeschneiderte Regelun-
gen möglich.

Abs. 1

Mit dem Neuerlass der Bauzonen mit speziellen Vorschriften Struk-
turerhaltung soll die Weiterentwicklung der bestehenden Bauten un-
ter der Wahrung des Quartiercharakters möglich sein. Es sind zeitge-
mässe architektonische Lösungen möglich. Wichtig ist, dass prägende
Strukturmerkmale im Quartier übernommen und fortgeführt werden.

Sämtliche Quartiere wurden analysiert. In einer Vollzugsrichtlinie sind
die für die Quartiere prägenden Strukturmerkmale grafisch illustriert.
Diese Plangrafiken sind schematisch und nicht parzellengenau. Die
Baubehörde zieht bei der gestalterischen Beurteilung von Bauvorha-
ben diese Vollzugsrichtlinie bei. Sie ist begleitend und gewährleistet
dadurch einen transparenten Vollzug.

Abs. 2

Es sind unverändert Wohnnutzungen sowie höchstens nicht stö-
rende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der Empfindlichkeits-
stufe II zulässig, wie dies in der heutigen Zonierung erlaubt ist.

Abs. 3

Neu-, An- und Umbauten haben sich hinsichtlich der Stellung, des Massstabs, der kubischen Gliederung und Umgebungsgestaltung der bestehenden Quartierstruktur rücksichtsvoll in das Quartier einzuordnen. Diese Aufzählung zeigt, auf welche Kriterien bei der Beurteilung von Bauvorhaben besonders geachtet wird.

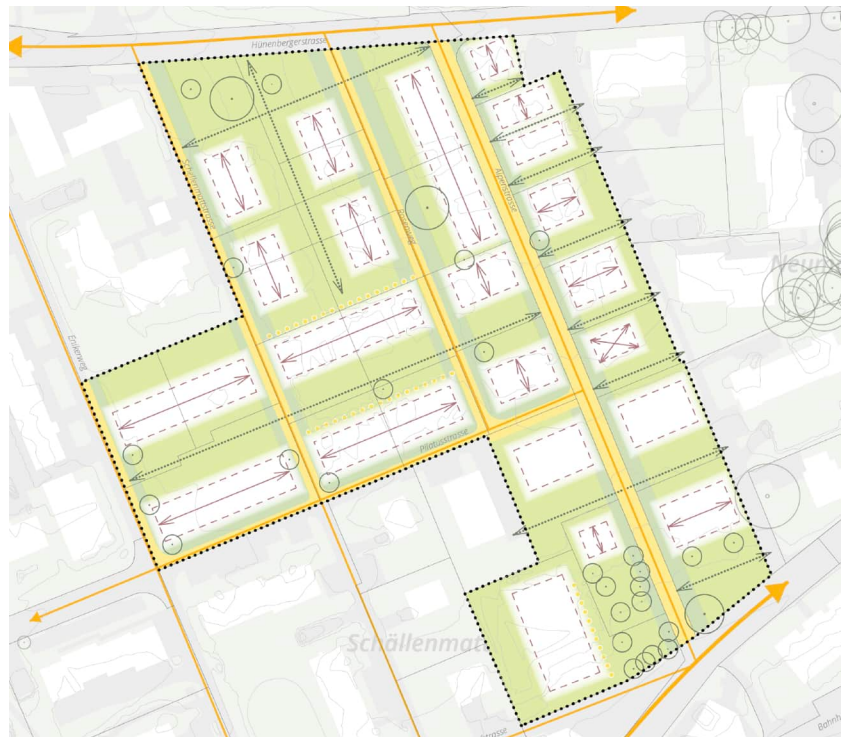
Auf die Vorgabe von architektonischen Kriterien wie Fassaden- und Dachgestaltung, Farbgebung und Materialisierung wird verzichtet, zumal solche Vorgaben im informellen Mitwirkungsverfahren mehrfach kritisiert wurden.

Die neue Bestimmung stellt jedoch weiterhin sicher, dass auch nach der Aufhebung der Ortsbildschutzzone der Quartiercharakter erhalten bleibt, womit den Erhaltungszielen im ISOS entsprochen wird.

Abs. 4

Die Bestimmung lässt Ersatzbauten ungeachtet der Grundmasse zu. Dabei sind sowohl Lage wie auch äussere Abmessung der bestehenden Bauten zu übernehmen. Geringfügige Abweichungen in Stellung, Gebäudeprofil oder Dachformen können unter Wahrung von nachbarschaftlichen Interessen bewilligt werden. Die Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass zahlreiche Bauten den zonenkonformen Grenzabstand heute unterschreiten. Ersatzbauten dürfen somit an der heutigen Lage wieder erstellt werden.

Auszug Vollzugsrichtlinie (Löbern)



Grundmasse

Die in § 11 BO festgelegten Grundmasse entsprechen weitgehend der heute rechtskräftigen Zonierung unter Berücksichtigung der neuen kantonalen Messweisen (IVHB, vgl. Kap 3.1). Auf eine Reduktion der Ausnützungsziffer wird im Interesse der haushälterischen Bodennutzung und der raumplanerischen Zielsetzung einer Siedlungsentwicklung nach innen verzichtet. Ein besonderes Augenmerk gilt den Grundstückszusammenlegungen, da ein grösserer Spielraum in der Bebauung solcher Grundstücke entsteht. Die Massstäblichkeit im Quartier ist zu wahren. Eine mögliche Reaktion ist es, dass anstelle eines grossen Bauvolumens zwei kleinere Bauvolumen realisiert werden, was in Bezug auf die jeweilige örtliche Situation zu beurteilen ist. Einfache Bebauungspläne sind unter dem Vorbehalt zulässig, dass die zusätzliche Dichte mit dem Quartiercharakter vereinbar ist.

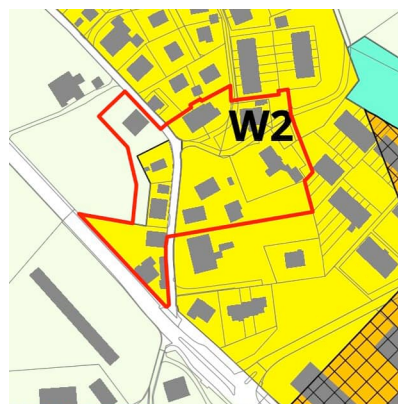
Die minimalen Grenzabstände werden in den Gebieten Löbern, Rigistrasse und Enikon von 5 m auf 4 m reduziert.

Im Strassenreglement soll zudem das Näherbauen an die Strassengrenze ermöglicht werden, da zahlreiche Gebäude den ordentlichen Strassenabstand von 4 m bereits heute unterschreiten. Diese Anpassung erfolgt in einer separaten Revision.

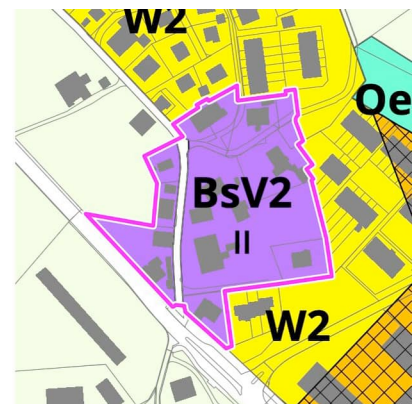
Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Änderung 4.2

Ein Teil der Wohnzone W2 in Lindenham wird den Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturhaltung BsV2 zugewiesen. Die überlagernde Ortsbildschutzzone entfällt. Die neue Zonenabgrenzung wurde auf der Grundlage einer umfassenden städtebaulichen Analyse festgelegt.



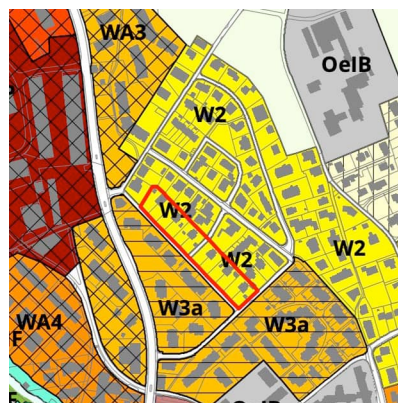
Zonenplan alt (inkl. Ortsbildschutzzone)



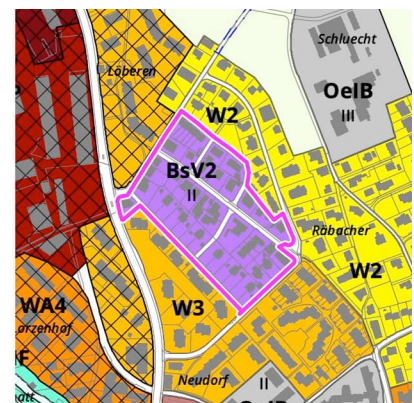
Zonenplan neu

Änderung 4.3

Das Gebiet ist im ISOS aufgeführt und wird daher den Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturhaltung BsV2 zugewiesen. Die überlagernde Ortsbildschutzzone entfällt. Die neue Zonenabgrenzung wurde auf der Grundlage einer umfassenden städtebaulichen Analyse festgelegt.



Zonenplan alt (inkl. Ortsbildschutzzone)



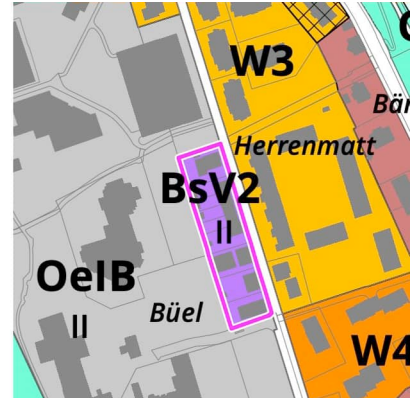
Zonenplan neu

Änderung 4.4

Das Gebiet ist im ISOS aufgeführt und wird daher den Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturhaltung BsV2 zugewiesen. Die überlagernde Ortsbildschutzzone entfällt.



Zonenplan alt (inkl. Ortsbildschutzzone)



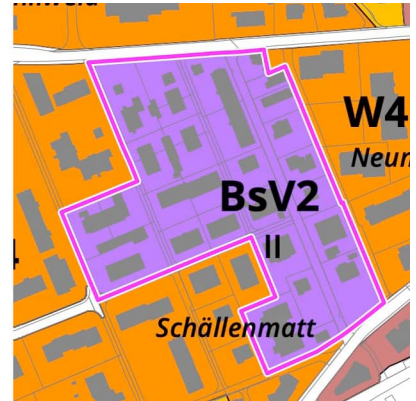
Zonenplan neu

Änderung 4.5

Das Gebiet ist im ISOS aufgeführt und wird daher den Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturhaltung BsV2 zugewiesen. Die neue Zonenabgrenzung wurde auf der Grundlage einer umfassenden städtebaulichen Analyse festgelegt.



Zonenplan alt



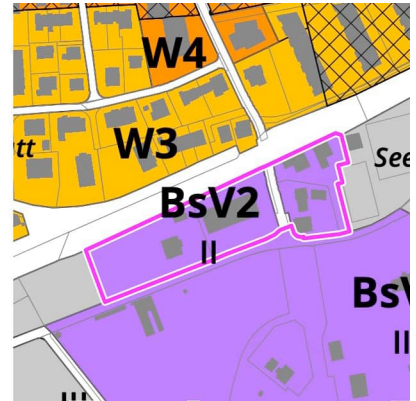
Zonenplan neu

Änderung 4.6

Das Gebiet ist im ISOS aufgeführt und wird daher den Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturhaltung BsV2 zugewiesen. Die überlagernde Ortsbildschutzzone entfällt.



Zonenplan alt (inkl. Ortsbildschutzzone)



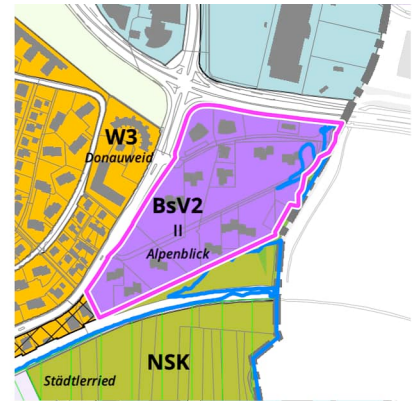
Zonenplan neu

Änderung 4.7

Die Hochhaussiedlung Alpenblick ist ein Zeitzeuge der 70er-Jahre und wird daher den Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturhaltung BsV2 zugewiesen. Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Unterschutzstellungsverfahren der Siedlung steht zudem kurz vor dem Abschluss. Gemäss Verwaltungsgerichtsentscheid vom März 2025 sind die Gebäude äusserlich zu erhalten.



Zonenplan alt



Zonenplan neu

5.8 Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

Erläuterungen zu § 10

Abs. 1

Die heutige Bestimmung (§ 27 aBO) wird unverändert übernommen. Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen (§ 26 PBG).

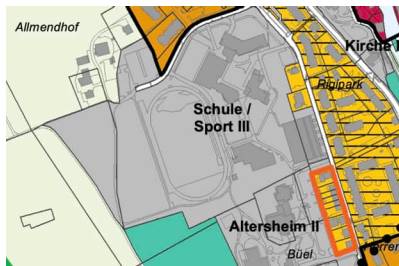
Abs. 2

Öffentliche Bauvorhaben haben besonders hohe gestalterische Anforderungen zu erfüllen, was in Absatz 2 präzisiert wird (Vorbildfunktion). In der Regel werden dafür im öffentlichen Beschaffungswesen Projektwettbewerbe oder Studienaufträge durchgeführt.

Abs. 3

Damit das Gemeinwesen die öffentlichen Aufgaben erfüllen kann, gelten in dieser Zone keine fixen Grundmasse. Sie werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Bauten müssen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen jedoch die Grenzabstände der benachbarten Zone einhalten, was im Interesse des Nachbarschutzes ist.

Hinweis zum Zonenplan 2006



Auszug Zonenplan 2006

Im Zonenplan 2006 wurde in allen Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen auf die vorhandenen öffentlichen Nutzungen hingewiesen. Der Verweis auf die bestehenden Nutzungen hatte lediglich informativen Charakter. Im neuen Zonenplan wird auf einen Verweis verzichtet.

Das PBG schreibt für die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen nicht vor, dass in der Bauordnung für jedes Gebiet die zulässige Nutzweise vorgegeben werden muss. Entsprechende Vorgaben würden den Entwicklungsspielraum der Gemeinde zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben empfindlich einschränken.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden zahlreiche Anträge eingereicht, in denen gefordert wird, dass in der Bauordnung für alle Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen der Nutzungszweck vorgegeben wird. Der Gemeinderat hat diese Einwendungen im Sinn eines Prüfauftrags für eine nachgelagerte Revision entgegengenommen.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Parallel zur Ortsplanungsrevision laufen Abklärungen mit der Gemeinde Steinhausen, um die beiden Feuerwehrstandorte zusammenzulegen. Sollte die Zusammenlegung nicht erfolgen, wird die Gemeinde Cham die Räumlichkeiten für die Feuerwehr erweitern müssen. Dafür wird es voraussichtlich eine nachgelagerte Teilrevision brauchen.

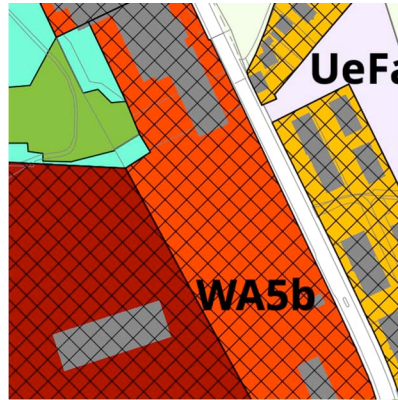
Aktuell wird der Flächenbedarf in Bezug auf die Alterspflege und für Notunterkünfte im Asylwesen geprüft. Auch hier werden gemeindeübergreifende Lösungen angestrebt. Die entsprechenden Planungen sind noch nicht abgeschlossen. Bei ausgewiesenem Bedarf ist

gegebenenfalls eine nachgelagerte Teilrevision mit dem Fokus zur Schaffung von zusätzlichen Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen erforderlich.

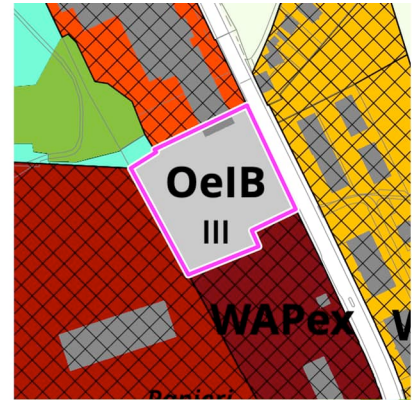
Im Zonenplan werden im Rahmen der laufenden Revision folgende Anpassungen vorgenommen.

Änderung 5.1

Die Wohn- und Arbeitszone wird in die OeIB umgezont. Die Fläche, die umgezont wird, misst ca. 7'500 m² und deckt den ausgewiesenen Bedarf für den Bau eines Schulhauses. Dazu wurde ein Studienauftrag als Grundlage für einen Bebauungsplan durchgeführt.



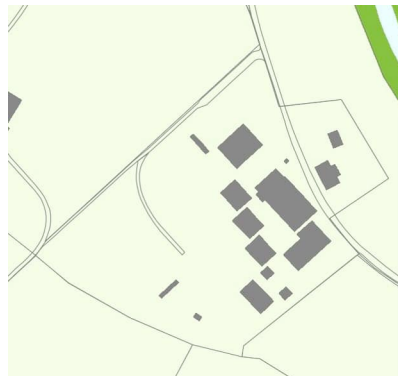
Zonenplan alt



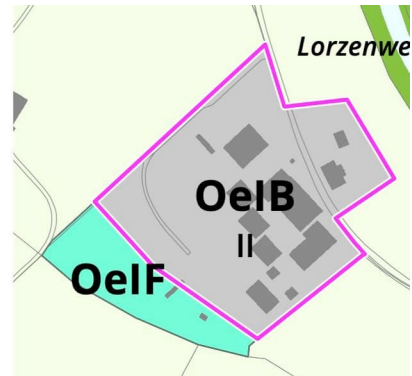
Zonenplan neu

Änderung 5.2

Das Heilpädagogische Zentrum liegt heute in der Landwirtschaftszone und ist somit nicht zonenkonform. Eine Einzonung in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist somit sachgerecht. Die Fläche, die eingezont wird, beträgt ca. 20'270 m². Zudem wird die Zone mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert.



Zonenplan alt



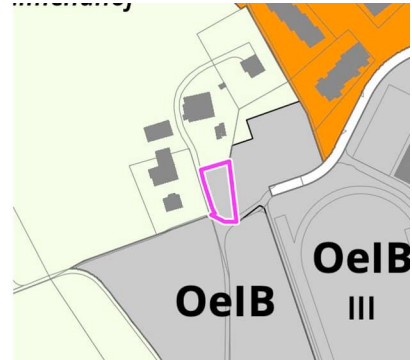
Zonenplan neu

Änderung 5.3

Die Zonenabgrenzung wird bedarfsgerecht arrondiert (Abtausch mit Landwirtschaftszone).



Zonenplan alt



Zonenplan neu

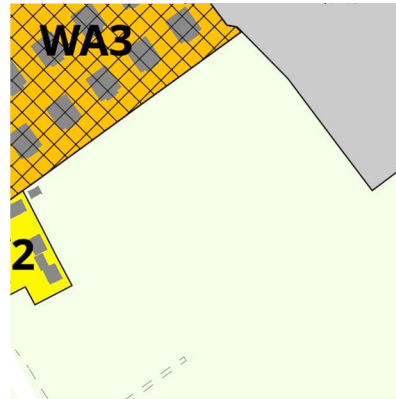
Sportanlage Eizmoos

Der Gemeinderat Cham hat Ende 2021 ein Freiraum- und Sportanlagenkonzept verabschiedet. Dieses zeigt auf, wie sich die öffentlich zugänglichen Freiräume und Sportanlagen auf Chamer Boden bis 2040 entwickeln sollen. Dabei liegt der Betrachtungsfokus auf der Nutzung dieser Räume für die Nah- und Nächsterholung der Bevölkerung. Im Konzept sind die laufenden und geplanten Projekte der Einwohnergemeinde berücksichtigt. Das Freiraum- und Sportanlagenkonzept dient als Entscheidungsgrundlage im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Gestützt auf diese Gesamtschau soll die Sportanlage Eizmoos

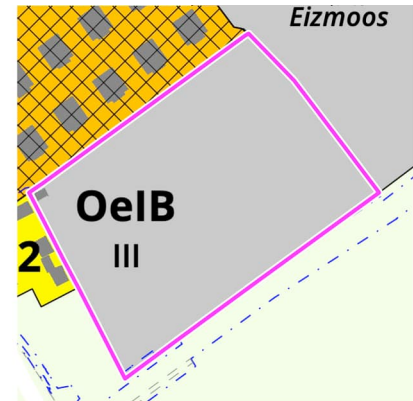
ausgebaut werden. Die neue Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen schafft die Voraussetzung für den Bau eines zusätzlichen Aussensportfelds. Zudem wird das bestehende Sportfeld im Zonenplan legalisiert. Auf Projektstufe ist der südlich angrenzende Vernetzungskorridor zu beachten. Im Projekt sind entsprechende Massnahmen im Sinne des LEK aufzuzeigen.

Änderung 5.4

Die Aussensportplätze im Gebiet Eizmoos müssen einer Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zugewiesen werden, da die dafür erforderlichen Ausstattungen in einer Erholungszone nicht zonenkonform wären.



Zonenplan alt



Zonenplan neu

6 GRUNDMASSE DER BAUZONEN

6.1 Grundmasse für die Einzelbauweise

Erläuterungen zu § 11

Die Grundmasse für die Einzelbauweise werden entsprechend den neuen Definitionen im PBG und V PBG angepasst. Für die Bauzonen mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen werden, entsprechend den kantonalen Vorgaben, neu ebenfalls Grundmasse festgelegt.

Vollgeschosse

Die Anzahl Vollgeschosse bleibt in allen Zonen unverändert. In der WA 5 (Cham Nord) galt bisher eine Baumassenziffer. Die Zonierung wird vereinheitlicht und neu werden eine Ausnützungsziffer und die Geschosshöhe festgelegt.

In der neuen Bauordnung wird lediglich die Geschosshöhe geregelt und auf die Vorgabe einer Fassadenhöhe mit Ausnahme weniger Zonen verzichtet. Dies ist im Vollzug und in der Projektierung von Neubauten einfacher. Die Fragen zur Fassadenflucht (§ 20 V PBG) sowie zu den unbedeutenden vor- und rückspringenden Gebäudeteilen sind somit bei der Bestimmung der Fassadenhöhen unerheblich.

Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante der fertigen Böden (§ 32 V PBG). Gestützt auf § 33 Abs. 2 V PBG gelten nachfolgende Geschosshöhen. Unter Einhaltung der Summe können die effektiven Geschosshöhen frei gewählt werden:

- Vollgeschosse dürfen im Durchschnitt höchstens 3.20 m messen;
- die Höhe des am tiefsten gelegenen, gewerblich genutzten Vollgeschosses darf höchstens 4.50 m messen;
- die Höhe des Attikageschosses darf höchstens 3.70 m bzw. die Höhe des Dachgeschosses mit gegenseitiger und einseitiger (Pulldach) Neigung, mit einem Mansardendach oder einem Tonnendach höchstens 5.70 m messen.

Zu beachten ist die Definition der Untergeschosse gemäss § 23 V PBG. Die Oberkante (OK) des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, darf im Mittel höchstens 1.2 m über die Fassadenlinie (Schnittlinie Fassadenflucht mit massgebendem Terrain) hinausragen. Diese Definition gibt somit die Höhenlage des ersten Vollgeschosses vor. Bei steilen Hangneigungen können Untergeschosse bis zu 2.50 m über das massgebende Terrain hinausragen.

Die Neudefinition in der Bauordnung führt in der Tendenz zu höheren Gebäuden als bisher.

Ausnützungsziffer

Im alten PBG mussten Flächen von Räumen in Attika- und Dachgeschossen bis zu 50 % der darunterliegenden anrechenbaren Geschossfläche nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet werden.

Neu zählen die Attikageschosse und die Dachgeschosse jedoch vollumfänglich zur Ausnützungsziffer. Daher wurde die Ausnützungsziffer in allen Zonen nach der folgenden Formel erhöht und auf den nächsthöheren 5%-Wert aufgerundet:

Formel

$$AZ_{alt} * (Vollgeschosszahl_{alt} + 0.5)$$

Vollgeschosszahl alt

Umrechnungstabelle

Alte Bauordnung					Umrechnung	Neue Bauordnung		
Zonenbezeichnung	Ausnützungsziffer	Baumassenziffer	Vollgeschosse	AGF alt inkl. Attika ¹⁾	Umrechnung AZ gerundet	Zonenbezeichnung	Vollgeschosse	Ausnützungsziffer
W 1a	0.30		1	0.45	0.45	W1	1	0.45
W 1b	0.30		1	0.45	0.50	W2	2	0.50
W 2	0.40		2	0.50	0.50	W2	2	0.50
W 3a	0.55		3	0.64	0.65	W3	3	0.70 / 0.90 ²⁾
W 3b	0.60		3	0.70	0.70	W3	3	0.70 / 0.90 ²⁾
W 4	0.65		4	0.73	0.75	W4	4	0.75 / 0.95 ²⁾
WA 3	0.50		3	0.58	0.60	WA 3	3	0.70
WA 3	0.70		3	0.82	0.85	WA 3	3	0.90 ²⁾³⁾
WA 4	0.60		4	0.68	0.70	WA 4	4	0.75
WA 4	0.80		4	0.90	0.90	WA 4	4	0.95 ²⁾³⁾
WA 5 A		6.00 ⁵⁾	5	-	-	WA 5	5	1.50 / 1.70 ²⁾³⁾
WA 5 B		4.00 ⁵⁾	5	-	-	WA Pavatex	-	2.30
WA Papieri	-	-	-	-	-	WA Papieri	-	1.40
KA	1.00		4	1.13	1.15	K ⁴⁾	4	1.15
KB	1.10		4	1.24	1.25	K ⁴⁾	4	1.15
KC	0.90		4	1.01	1.00	K ⁴⁾	4	1.15

¹⁾ AGF = anrechenbare Geschossfläche. Attikageschosse durften gemäss altem PBG max. 50% eines Vollgeschosses messen.

²⁾ Die höhere Ausnützungsziffer gilt bei der Realisierung von preisgünstigen Wohnungen gemäss § 14 Abs. 1 nBO.

³⁾ Die höhere Ausnützungsziffer gilt bei der Realisierung eines Gewerbeanteils gemäss § 13 Abs. 1 nBO.

⁴⁾ Die Kernzonen KA, KB und KC werden zu einer Kernzone mit einer einheitlichen Ausnützungsziffer 1.15 zusammengefasst.

⁵⁾ Anstelle einer Baumassenziffer wird neu eine Ausnützungsziffer festgelegt.

Hinweis: Ausnützungsziffern für die Bauzonen mit speziellen Vorschriften BSV1 und BSV2 siehe § 11 nBO.

Die zulässige Ausnützungsziffer der Zone WA3 für Wohnen wird leicht angehoben, sodass sie künftig der zulässigen Ausnützungsziffer der W3 entspricht.

Grenzabstand

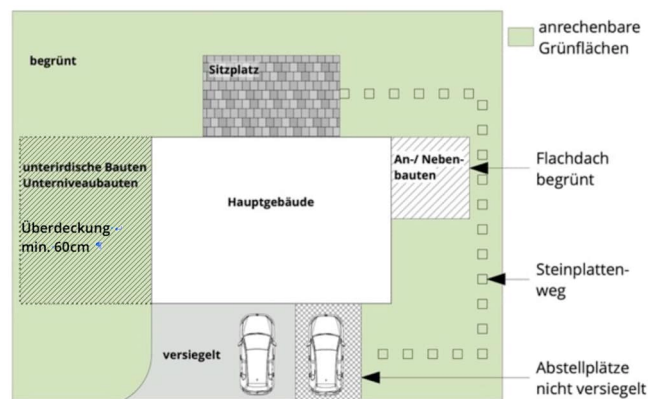
Bisher war in den Wohnzonen und in den Mischzonen sowohl ein kleiner Grenzabstand und für die Hauptwohnseite ein grosser Grenzabstand einzuhalten. Der grosse Grenzabstand wird im Interesse der Innenentwicklung ersatzlos aufgehoben. Der massgebende Grenzabstand der neuen Bauordnung entspricht dem bisherigen kleinen Grenzabstand.

Grünflächenziffer

Zur Sicherstellung einer minimalen Begrünung des Gebäudeumschwungs wird eine Grünflächenziffer eingeführt. Unterbaute Flächen werden dann als «natürlich» beurteilt und an die Grünflächenziffer angerechnet, wenn die überdeckende Humusschicht mindestens 60 cm beträgt.

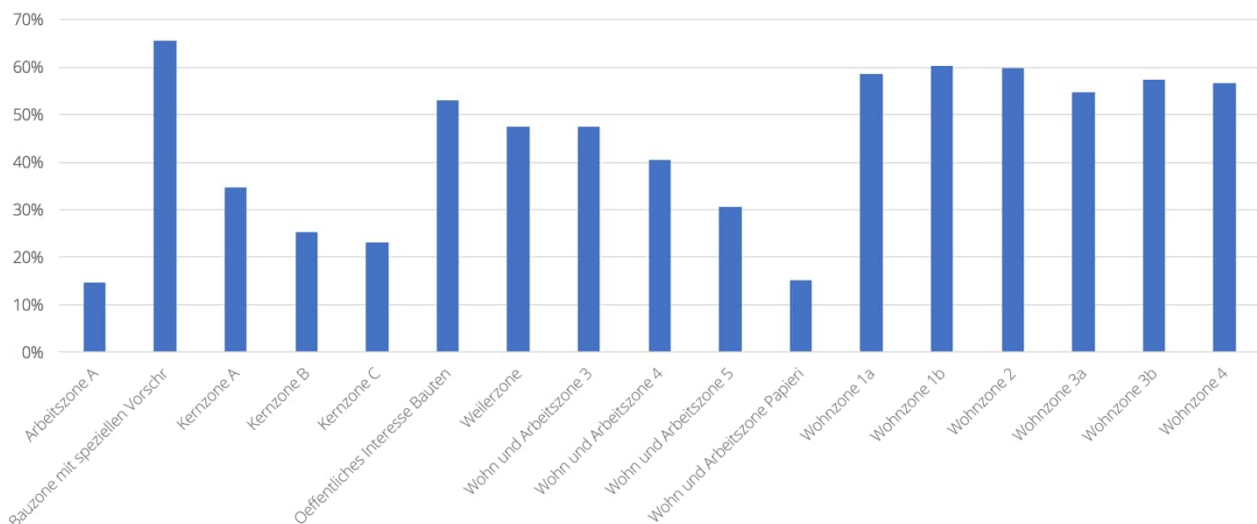
Definition nach § 38 V PBG

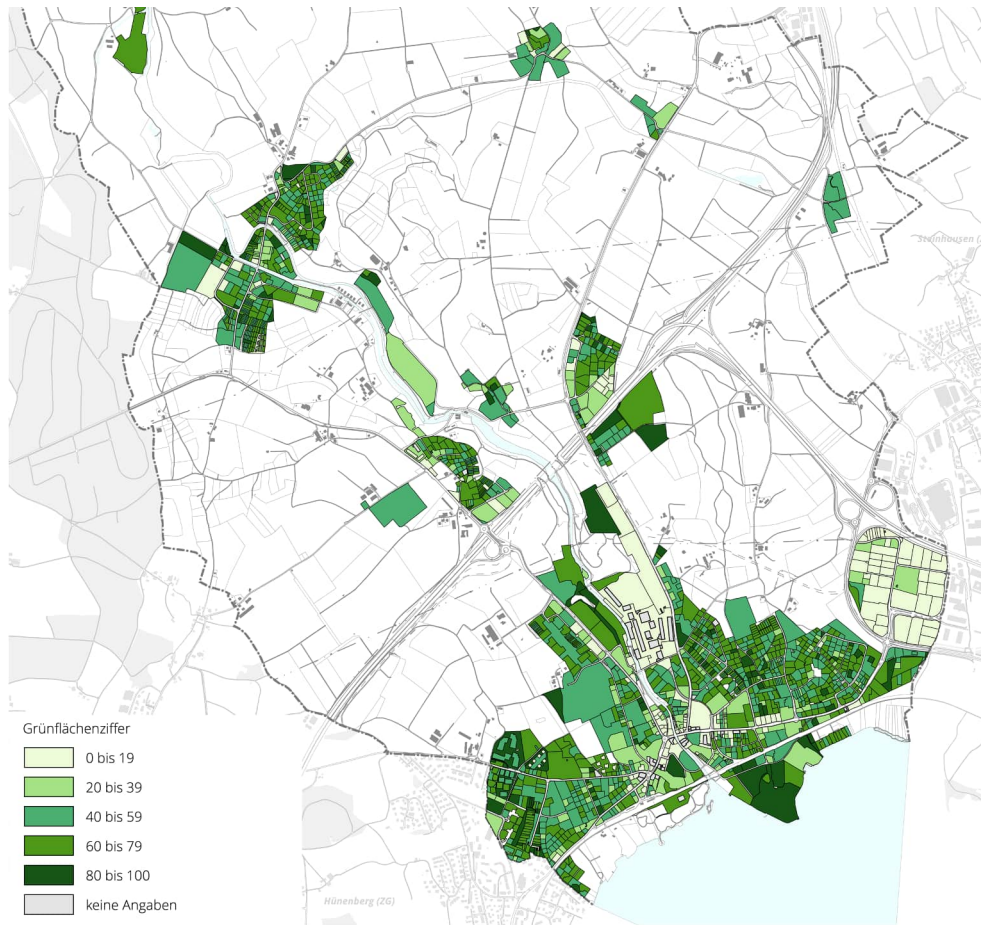
Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGZ) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen (§ 38 V PBG).



Analyse

Für alle Bauzonen wurde gestützt auf den Datensatz der amtlichen Vermessung die vorhandene humusierte Fläche der bereits bebauten Grundstücke ermittelt. Der tiefe Wert der Wohn- und Arbeitszone Papieri bezieht sich auf den Zustand vor der Umgestaltung der Umgebungsflächen.





Festgelegte Grünflächenziffern

In der Bauordnung werden folgende Grünflächenziffern festgelegt:

- Wohnzone W1 50 %
- Übrige Wohnzonen 40 %
- WA Pavatex 35 %
- Mischzonen 30 % / 40 % (tieferer Wert gilt bei der Realisierung eines Gewerbeanteils)
- Arbeitszonen 20 %

Die Grünflächenziffer darf nicht dazu führen, dass die Grundstücke nicht mehr zonenkonform genutzt werden können. Bei Um- und Anbauten sowie bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen kann daher auf begründeten Antrag hin eine tiefere Grünflächenziffer gestattet werden, wenn andere Massnahmen zur Umgebungsbegrünung und Siedlungsökologie umgesetzt werden. «Andere Massnahmen» sind solche, die zusätzlich zu den Grundanforderungen gemäss § 43 nBO realisiert werden. Dazu zählen z.B. zusätzliche Baumpflanzungen, besonders ökologische Umgebungsbegrünungen, Fassadenbegrünungen, intensive anstelle extensive Flachdachbegrünungen. Diese Massnahmen zählen nicht zur Grünflächenziffer, leisten jedoch einen Beitrag zur Klimaanpassung und zur Siedlungsökologie.

7 ERGÄNZENDE BAUZONENBESTIMMUNGEN

7.1 Bebauungsplanpflicht

Erläuterungen zu § 12

Im Zonenplan sind die Gebiete bezeichnet, in denen zur Erlangung der Baureife ein einfacher oder ordentlicher Bebauungsplan zu erlassen ist. Es sind dies Gebiete, in denen ein wesentliches öffentliches Interesse an einer besonders guten ortsbaulichen Lösung besteht, oder Gebiete, in denen die Erschliessung grundstücksübergreifend zu regeln ist.

Im Rahmen dieser Revision wird die Bebauungsplanpflicht für die Gebiete aufgehoben, in denen bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht.

Abs. 2

Die Bestimmung regelt neu, welche Bauvorhaben unter Vorbehalt der zonenkonformen Grundmasse keine Bebauungsplanpflicht auslösen. Dies gilt für untergeordnete bauliche Erweiterungen sowie An- und Umbauten bis 10 % der bestehenden anrechenbaren Geschossfläche sowie für Nutzungsänderungen innerhalb der bestehenden Bauten. Als bestehende anrechenbare Geschossfläche gilt die Fläche, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnung besteht.

Die neue Regelung schafft Spielraum für untergeordnete bauliche Erweiterungen des Gebäudebestands, ohne dass bereits ein Bebauungsplan zu erlassen ist. Die Regelung gilt nicht für bestehende Bebauungspläne.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

BP-Pflicht neu: Rigiplatz, Heilpädagogisches Zentrum und Wohnzone für preisgünstigen Wohnungsbau Spiess

BP-Pflicht bereits bestehend: Bärenplatz und Pavatex Süd

Für folgende Gebiete gilt eine Bebauungsplanpflicht.



Erläuterungen

Das Heilpädagogische Zentrum wird von der kantonalen Landwirtschaftszone L (ca. 20'200 m²) in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OelB eingezont. Aufgrund der landschaftlich empfindlichen Lage ist die bauliche Entwicklung in einem Bebauungsplan aufzuzeigen.

Für das Gebiet Pavatex Süd wird insbesondere aufgrund der hohen zulässigen Dichte die Bebauungsplanpflicht erhalten.

Die Areale an der Sinslerstrasse und an der Schulhausstrasse sind beide der Kernzone zugewiesen. Aufgrund der komplexen ortsbaulichen Ausgangslage sind Bebauungspläne zu erlassen.

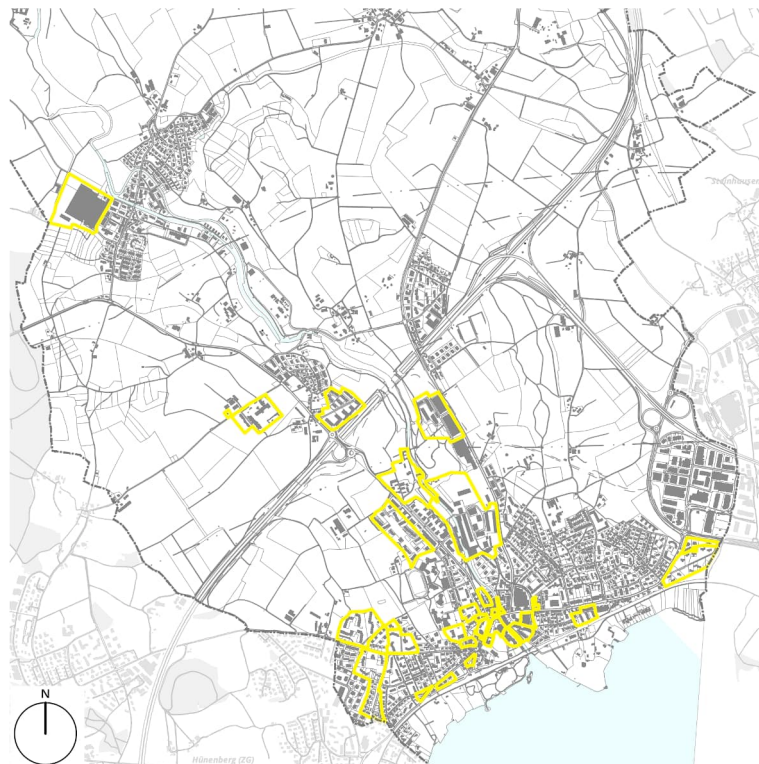
Das «Areal Spiess», das eingezont wird, ist ebenfalls planungspflichtig, da die massgebenden Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung überschritten sind.

Aufhebung der Bebauungsplanpflicht

Seit der letzten Gesamtrevision des Zonenplans sind bereits diverse Bebauungspläne festgesetzt und realisiert worden. Die Bebauungsplanpflicht kann für diese Gebiete aufgehoben werden, was ohne Folgen für die rechtskräftigen Bebauungspläne bleibt. Vereinzelte Bebauungsplanpflichten in der Kernzone werden aufgehoben, da sie aufgrund neuerer Entwicklungen resp. Unterschutzstellungen obsolet sind. Die Bebauungsplanpflicht Bärenkreisel besteht weiterhin mit leicht angepasstem Perimeter.

Nachfolgende Abbildungen zeigen die aufzuhebenden Bebauungsplanpflichtgebiete.

 Aufhebung
Bebauungsplanpflicht



7.2 Arbeitsnutzungen

Erläuterungen zu § 13

Die Bestimmung wird sinngemäss aus der rechtsgültigen Bauordnung (§ 38 aBO) übernommen. In den Wohn- und Arbeitszonen WA 3, WA 4 und WA 5 kann für Arbeitsnutzungen eine um max. 0.2 höhere Ausnützungsziffer beansprucht werden, sofern auf dieser zusätzlichen Fläche Arbeitsnutzungen realisiert werden.

Die erhöhte Ausnützungsziffer gemäss § 13 Abs. 1 kann nicht beansprucht werden, wenn eine Mehrausnützung zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen gemäss § 14 Abs. 1 realisiert wird. Die Ausnützungsziffern gemäss Tabelle § 11 Abs. 1 Spalte E und Spalte F BO können somit nicht gemeinsam beansprucht werden. Damit wird verhindert, dass eine übermässige Verdichtung resultiert, wenn sowohl Arbeitsnutzungen als auch preisgünstiger Wohnraum realisiert werden.

7.3 Preisgünstige Nutzungen

Erläuterungen zu § 14

Die Gemeinde Cham hat die Situationsanalyse zum preisgünstigen Wohnungsbau in Cham aus dem Jahre 2017 aktualisiert. Gemäss der Analyse der Steuerdaten 2023 könnten 1'020 Haushalte bzw. 2'735 Personen einen Anspruch auf Mietzinsbeiträge geltend machen, wenn sie eine WFG-Wohnung zur Verfügung hätten. Aktuell gibt es in der Gemeinde Cham 309 Wohnungen nach WFG mit einer Kapazität für rund 820 Personen. Preisgünstige Wohnungen nach WFG decken somit heute rund 30 % des Bedarfs. Es ist anzunehmen, dass die anderen Personen mit Bedarf in Bestandesliegenschaften bezahlbaren Wohnraum finden oder deren Haushaltsbudget überdurchschnittlich stark durch die Wohnkosten belastet wird. Die Zielgruppe ist gemäss der Analyse primär auf 2- bis 3-Zimmerwohnungen angewiesen. 1-Zimmerwohnungen und grosse Wohnungen sind von untergeordneter Bedeutung. Der Anteil der 2- bis 3-Zimmerwohnungen an den WFG-Wohnungen liegt aktuell bei 43 %. Der Bedarf liegt jedoch bei 70 %.

Gemäss PBG darf lediglich im Umfang der Mehrausnutzung preisgünstiges Wohnen verlangt werden. Zur Förderung von preisgünstigen Nutzungen werden mehrere neue Bestimmungen erlassen.

Abs. 1

In den Zonen W 3, W 4, WA 3, WA 4 und WA 5 wird die Ausnützungsziffer um 0.2 erhöht. Mindestens im Umfang der Mehrausnutzung sind preisgünstige Wohnungen zu realisieren. Eine Mehrausnutzung liegt nur dann vor, wenn Bauvorhaben nach Einzelbauweise die in der Tabelle zu den Grundmassen in § 11 BO definierten Ausnützungsziffern überschreiten (vgl. Spalte D). Die höheren Wohnzonen sowie sämtliche Wohn- und Arbeitszonen können somit angemessen baulich verdichtet werden.

Im Umfang der bisher zulässigen Ausnützung kann weiterhin gebaut werden, ohne preisgünstigen Wohnraum zu realisieren. Die Verdichtung wird jedoch an die Bedingung zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum gekoppelt.

Abs. 2

Die Bauordnung schliesst aus, dass sowohl eine Mehrausnützung zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen gemäss § 14 Abs. 1 als auch eine erhöhte Ausnutzungsziffer zur Förderung von Arbeitsnutzungen gemäss § 13 Abs. 1 gleichzeitig beansprucht werden dürfen. Der Grund für diese Einschränkung liegt in der fehlenden Qualitätssicherung bei der Realisierung der höheren Dichte, wenn sowohl Arbeitsnutzungen als auch preisgünstiger Wohnraum realisiert würden. Eine Kombination von § 13 Abs. 1 oder § 14 Abs. 1 mit einfachen Bebauungsplänen bleibt möglich, da nach § 32^{bis} PBG erhöhte gestalterische Anforderungen gelten.

Abs. 3

Bei ordentlichen Bebauungsplänen sind auf mindestens 50 % der zusätzlichen Nutzung preisgünstige Wohnungen zu realisieren. Für die Berechnung des Anteils der zusätzlichen Nutzung wird die anrechenbare Geschossfläche verwendet.

Bei ordentlichen Bebauungsplänen in Arbeitszonen soll auf mind. 25 % der Mehrnutzung preisgünstiger Gewerberaum erstellt werden. Zusätzlich kann in besonderen Fällen preisgünstiger Gewerberaum auch in Wohn- und Arbeitszonen zugelassen werden. Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen können anstelle von preisgünstigem Gewerberaum andere Sachleistungen erbracht werden. In den Arbeitszonen Städtler Allmend und Langacher ist die Mehrnutzung von der Baumassenziffer herzuleiten.

Abs. 4

Im Gebiet Spiess wird eine Fläche von rund 6'500 m² von der Übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Familiengärten in die Wohn- und Arbeitszone WA 3 eingezont. Das Areal ist für den Bau von preisgünstigen Wohnungen reserviert.

Im umgezonten Gebiet Pavatex gilt eine tiefere Verpflichtung zur Realisierung von preisgünstigen Wohnungen im Umfang von 15% der anrechenbaren Geschossfläche, da dieses Areal im Unterschied zum erwähnten Gebiet Spiess zuvor bereits einer Bauzone zugeteilt war.

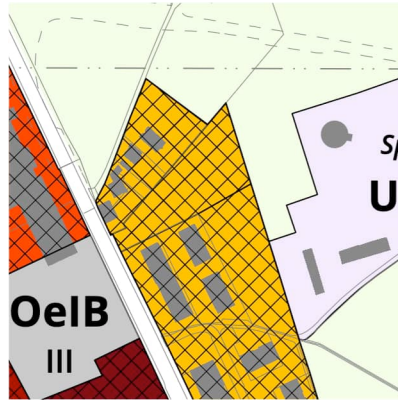
Abs. 5

Der Kanton Zug hat seit 2003 ein eigenes Wohnraumförderungsgesetz und richtet Mietzinszuschüsse an Mieterinnen und Mieter aus. Die baulichen Anforderungen und Kostenlimiten, welche preisgünstige Wohnungen zu erfüllen haben, sowie die Voraussetzungen für Mietzinsbeiträge sind in der kantonalen Wohnraumförderungsverordnung geregelt.

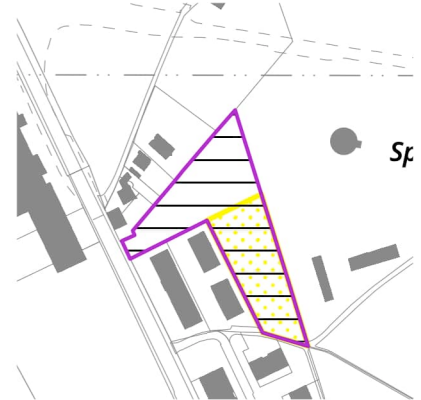
Die preisgünstigen Wohnungen werden dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz unterstellt. Zusätzlich erlässt der Gemeinderat Anforderungen insbesondere zu Belegungsvorschriften sowie zur langfristigen Sicherstellung des preisgünstigen Wohnraums in einem eigenen Reglement. Die Details zum Vollzug werden aktuell durch die Gemeinde in einem separaten Projekt geprüft und festgelegt.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Änderung 10.5 / 11.1 / 15.5
Überlagerung der WA3 mit Preisgünstiger Nutzung (lila Umrandung) sowie Grenzwert gem. LSV = Planungswert (Schraffierung) und abweichende Geruchsbestimmungen gemäss § 36 nBO (gelber Punktraster).

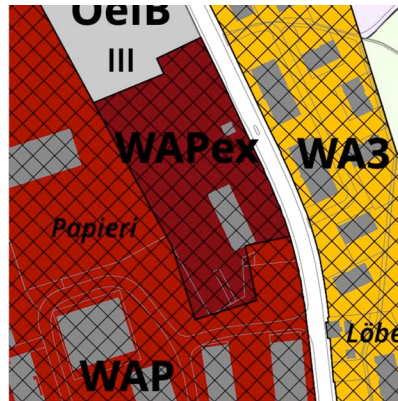


Grundzonierung

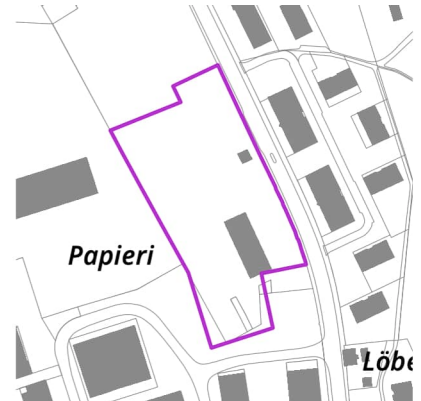


Überlagerungen

Änderung 11.2
Überlagerung WAPex mit preisgünstigem Wohnraum (lila Umrandung)



Grundzonierung



Überlagerungen

Erläuterungen zu § 15

Abs. 1

7.4 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen

Die Bestimmung wird sinngemäss aus der rechtsgültigen Bauordnung (§ 39 aBO) übernommen.

Damit das Zentrum nicht durch peripher gelegene Verkaufsangebote konkurrenziert wird, ist in den Wohn- und Arbeitszonen WA 3, WA 4 und WA 5 sowie in den Arbeitszonen pro Gebäude eine maximale Nettoverkaufsfläche von max. 500 m² erlaubt. Zudem darf das Einzugsgebiet von Freizeitanlagen nur lokal sein und nur ein geringes Verkehrsaufkommen generieren. Zu den Freizeitanlagen zählen Kinos oder ähnliche Nutzungen.

Abs. 2

Im Rahmen von Bebauungsplänen kann von der Einschränkung gemäss Abs. 1 abgewichen werden. Anforderung dafür ist ein Verkehrsgutachten mit dem Nachweis, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen die künftige Entwicklung im Gebiet nach Regelbauweise nicht einschränkt.

Erläuterungen zu § 16

7.5 Hochhäuser

Die Bestimmung zu den Hochhäusern wurden an der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 beschlossen und am 3. Oktober 2024 genehmigt. Sie bleiben aufgrund der Planbeständigkeit in unveränderter Form gültig.

Erläuterungen zu § 17

7.6 Zwischennutzungen

Die Bestimmung wird sinngemäss aus der Musterbauordnung übernommen (§ 14 MBO).

Der Gemeinderat wird neu befugt, für Zwischennutzungen zeitlich befristet Abweichungen von den Zonen- und Bauvorschriften zu bewilligen. Damit können beispielsweise Notunterkünfte in Arbeitszonen ermöglicht werden. Eine einmalige Verlängerung der Zwischennutzung kann durch den Gemeinderat bewilligt werden.

8 NICHTBAUZONEN

8.1 Landwirtschaftszone

Erläuterungen zu § 18

Das übergeordnete Recht definiert abschliessend, welche Nutzungen in der Landwirtschaftszone erlaubt sind. Es gelten ausschliesslich die Vorschriften von Bund und Kanton.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Folgende Anpassungen werden im Zonenplan vorgenommen:

Änderung 6.1

Umzonung der Abfallanlage (kantonale Nutzungszone) in die Landwirtschaftszone, da die Deponie nicht mehr in Betrieb ist.



Zonenplan alt



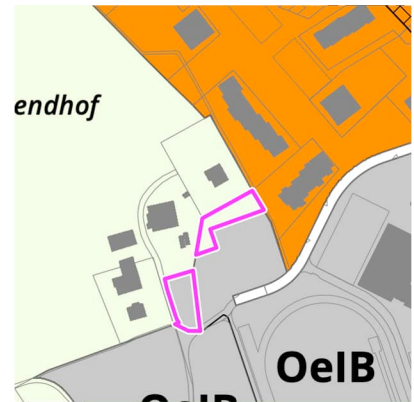
Zonenplan neu

Änderung 6.2

Flächengleiche Arrondierung der OeIB, womit die Nutzung der Bauzone verbessert wird.



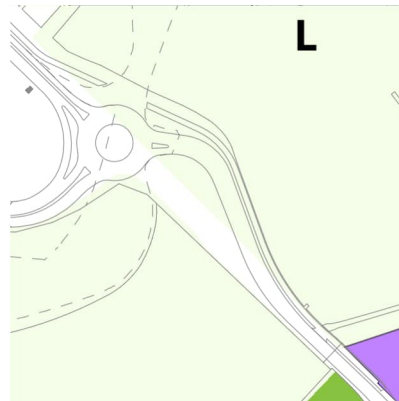
Zonenplan alt



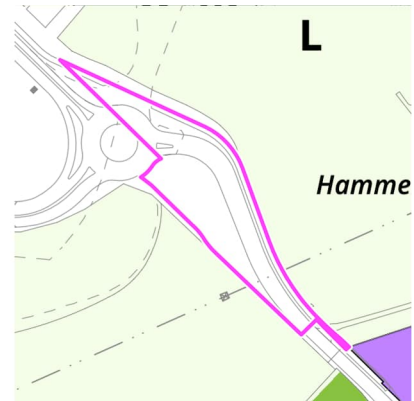
Zonenplan neu

Änderung 6.3

Technische Bereinigung der Landwirtschaftsfläche und der Verkehrsfläche an die örtlichen Gegebenheiten.



Zonenplan alt



Zonenplan neu

8.2 Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung/Erholung

Vorbemerkung

Neu wird im Zonenplan zwischen den «Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung» und den «Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung» differenziert.

Erläuterungen zu § 19 und § 20 Abs. 1 & Abs. 2

Die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung umfasst Freiflächen, die in ihrem naturnahen Charakter zu erhalten und von Bauten freizuhalten sind.

Der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung sind Flächen zugewiesen, die der Erholung der Bevölkerung dienen.

Übersicht

Der Gemeinderat Cham hat Ende 2021 ein Freiraum- und Sportanlagenkonzept verabschiedet. Dieses zeigt auf, wie sich die öffentlich zugänglichen Freiräume und Sportanlagen auf Chamer Boden bis 2040 entwickeln sollen. Dabei liegt der Betrachtungsfokus auf der Nutzung dieser Räume für die Nah- und Nächsterholung der Bevölkerung. Im Konzept sind die laufenden und geplanten Projekte der Einwohnergemeinde berücksichtigt. Das Freiraum- und Sportanlagenkonzept dient als Entscheidungsgrundlage im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Folgende Abbildung zeigt die Differenzierung zwischen den Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung für den Perimeter Cham Süd.

Aufteilung der Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung



9 ÜBRIGE NICHTBAUZONEN MIT SPEZIELLEN VORSCHRIFTEN

9.1 Allgemeine Bestimmungen

Erläuterungen zu § 21
Abs. 1 & Abs. 2

Die übrigen Nichtbauzonen werden dauernd, teilweise oder vorübergehend nicht als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Zonenplan wird die jeweils zulässige Nutzung bezeichnet.

9.2 Zone für Freihaltung

Erläuterungen zu § 22

Der Zone für Freihaltung werden Flächen zugewiesen, die der Freihaltung, der Gliederung und Durchgrünung des Siedlungsgebiets sowie der privaten Erholungsnutzung dienen. In dieser Zone sind lediglich kleinere Bauten, Spielplatzanlagen sowie die dafür notwendigen Erschliessungsanlagen erlaubt.

**Erläuterung zu den Änderungen
im Zonenplan**

Im Zonenplan werden keine neuen Flächen einer Zone für Freihaltung (UeFh) zugewiesen.

9.3 Zone für Familiengärten

Erläuterungen zu § 23

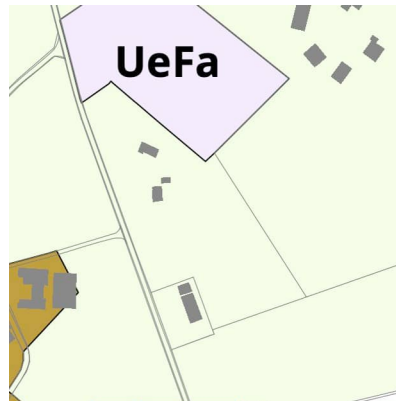
Die Zone ist für Klein- und Gemeinschaftsgärten bestimmt. Kleinere Bauten und Anlagen, die dem Zonenweck dienen, sind bis zu einer Grundfläche von 10 m² erlaubt.

**Erläuterung zu den Änderungen
im Zonenplan**

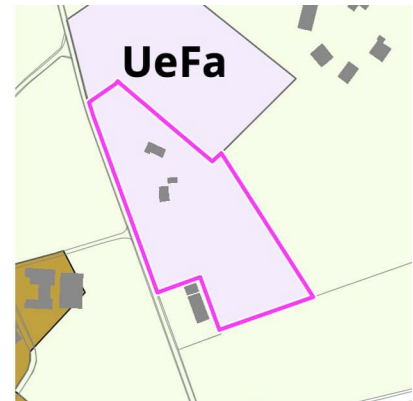
In Cham besteht eine lange Warteliste für Familiengärten. Mit der Einzonung des Areals Spiess zur Realisierung von preisgünstigen Wohnungen fallen bestehende Familiengärten weg. In Friesencham wird daher die bestehende Fläche für Familiengärten erweitert. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde kann daher die für den Weiler verträgliche Erschliessung in einem Betriebskonzept sicherstellen. Im Zusammenhang mit der Umzonung resp. der Erweiterung der Gärten wird auch die Parkierung geregelt, welche heute teilweise unrechtmässig auf Grundstücken von Dritten erfolgt.

In der Zone Familiengärten Friesencham dürfen die Bestandesbauten Assek. Nrn. 121a bis 121c als Lager oder als Gemeinschaftsraum genutzt werden. Sie dürfen zu diesem Zweck umgebaut und ersetzt werden. Damit wird insbesondere der Fortbestand des Pfadiheims gesichert sowie gemeinschaftliche Infrastrukturen für die Nutzenden der Familiengärten ermöglicht.

Änderung 7.3
Umzonung der Landwirtschaftszone in
die UeFa



Zonenplan alt



Zonenplan neu

9.4 Zone für Reitsport

Erläuterungen zu § 24

Abs. 1

Die Zone für Reitsport ist für die Einrichtung und den Betrieb von Reitsportanlagen bestimmt. Es werden zwei Teilzonen unterschieden. In der Teilzone A dürfen Stallungen und Anlagen erstellt werden. In der Teilzone B sind lediglich Anlagen für die tiergerechte Auslaufhaltung erlaubt, wie z.B. Futterstationen.

Abs. 2

Die neue Bestimmung listet auf, welche Unterlagen zusätzlich zum Baugesuch für das Errichten von Bauten und Anlagen in der Zone für Reitsport eingereicht werden müssen. Dazu gehören: ein Umgebungsgestaltungsplan, ein Betriebsreglement sowie ein Nachweis der landschaftsverträglichen Ausgestaltung der umzäunten Flächen.

Abs. 3

Der Absatz 3 entspricht der Bestimmung der rechtsgültigen Bauordnung (§ 30 Abs. 6 aBO). Es wird vorgeschrieben, dass bei der Reitsportanlage Baregg zur Sicherung des Wildtierkorridors und zur ökologischen Vernetzung entlang des Waldrands und Südseite naturnahe Säume, Magerwiesen und Hecken anzulegen sind. Diese Flächen sind von einer Umzäunung freizuhalten.

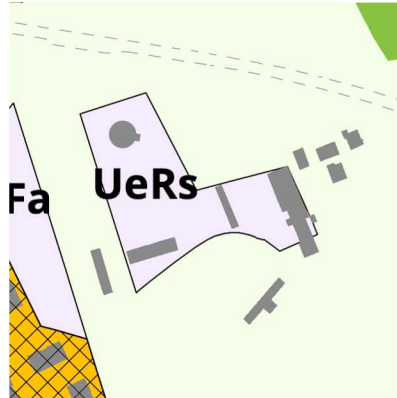
Abs. 4

Es besteht kein Anspruch zur Realisierung von Wohnraum. Der Wohnraumbedarf der Zone für Reitsport richtet sich nach dem Raumplanungsgesetz des Bundes.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Für die bestehenden Reitsportbetriebe werden die Zonen für Reitsport bedarfsgerecht ausgeweitet. Die eingereichten Betriebskonzepte der Grundeigentümerschaften, welche die Grundlage für die Zonenplananpassung bilden, liegen dem Planungsbericht bei.

Änderung 7.1
Umzonung der Landwirtschaftszone in
die UeRs

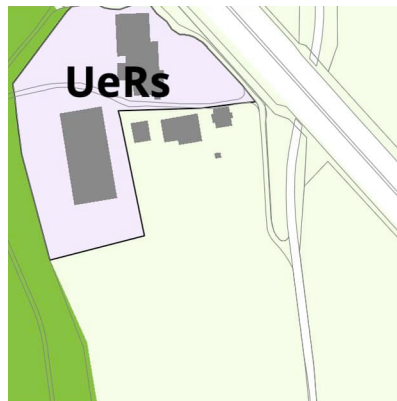


Zonenplan alt

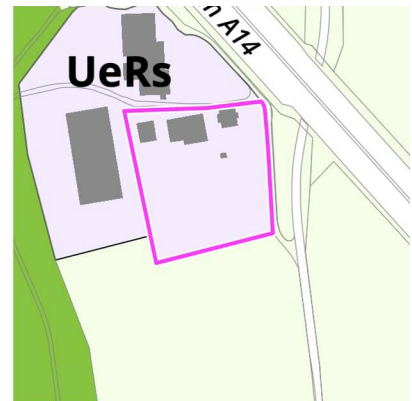


Zonenplan neu (Teilgebiete A und B
siehe Zonenplan Überlagerungen)

Änderung 7.2
Umzonung der Landwirtschaftszone in
die UeRs



Zonenplan alt



Zonenplan neu

9.5 Zone Durchgangszplatz für Fahrende

Erläuterungen zu § 25

Die Bestimmung wird weitgehend aus der rechtsgültigen Bauordnung (§ 30 Abs. 5 aBO) übernommen. Die Zone dient als Durchgangszplatz für Fahrende sowie als ökologische Ausgleichsfläche. Es können maximal 20 Durchgangszplätze sowie die dafür notwendige Infrastruktur erstellt werden. Weitere Festlegungen genehmigt der Gemeinderat im Umgebungsplan und Betriebsreglement.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Die Zonenabgrenzung bleibt unverändert.

9.6 Zone für Bootsstationierung

Erläuterungen zu § 26

Die Bestimmung wird unverändert aus der rechtsgültigen Bauordnung (§ 30 Abs. 7 aBO) übernommen. Die Zone ist für die Platzierung von Booten im Seegebiet bestimmt. Die Stationierungen müssen dabei auf die landwirtschaftliche Umgebung Rücksicht nehmen und sich gut in die Umgebung einfügen.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Die Zonenabgrenzung bleibt unverändert.

9.7 Weilerzone

Allgemeine Erläuterungen

Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können besondere Zonen nach Artikel 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan dies in der Karte oder im Text vorsieht (§ 33 RPV).

Im kantonalen Richtplan sind die Kleinsiedlungen Bibersee, Oberwil, Niederwil und Friesencham als Weiler bezeichnet. Gemäss kantonalem Richtplantext (L3.2) sind folgende Kriterien einzuhalten:

- a. je kleiner der Weiler ist, desto geringer sind die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten (Umnutzungen, Ersatzbauten);
- b. keine erheblichen Neuerschliessungen und Parkplätze;
- c. keine neuen publikumsintensiven oder sonst störenden Gewerbe;
- d. neue Bauten in Weilerzonen sind unzulässig, soweit sie nicht für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nötig, standortgebunden oder aus Gründen des Ortsbildschutzes zwingend sind.

Die baulichen Veränderungs- und Entwicklungsmöglichkeiten im Weiler Bibersee sind auf den rechtsgültigen kommunalen Richt- und Nutzungsplan zu beschränken. Die baulichen Möglichkeiten dürfen auch im Rahmen zukünftiger Änderungen in der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung nicht ausgedehnt werden.

Weitere Vorgaben im kantonalen Richtplan (L3.2.2)

Für die Ausscheidung einer Weilerzone und die entsprechenden Bestimmungen in der kommunalen Nutzungsplanung hat die Gemeinde einen Bericht zu mindestens folgenden Angaben zu erstellen:

- a. den gewählten Perimeter;
- b. die möglichen Nutzungen innerhalb der Zone;
- c. die notwendigen Schutzbestimmungen für den Erhalt der Siedlungs- und Baustruktur des Weilers und seiner Umgebung;
- d. die Erschliessung mit Abwasser, Strassen, Energie und Wasser;
- e. die Aufteilung der Kosten für allfällig notwendige Erschliessungen.

a) den gewählten Perimeter

Bereits der rechtskräftige Zonenplan legt für die erwähnten Kleinsiedlungen Weilerzonen fest. Die Perimeterabgrenzungen wurden im Rahmen von Begehungen verifiziert. Sie wurden als zweckmässig beurteilt und werden daher unverändert übernommen. Es bestehen einzelne landwirtschaftlich genutzte Gebäude, durch welche die Zonengrenze verläuft. Die Zonengrenze wird nicht angepasst, da landwirtschaftliche genutzte Gebäude auch in der Weilerzone zonenkonform sind und sie nach dem Ersterlass der Weilerzone erstellt wurden. Die Umnutzungsmöglichkeiten sind bei diesen Gebäuden jedoch eingeschränkt.

b) die möglichen Nutzungen innerhalb der Zone

Im Anhang der Bauordnung befinden sich Strukturpläne zu den Weilern. Darin werden folgende räumliche Anordnungen getroffen:

- Ortsbildprägende Hauptgebäude und Nebengebäude
- Weitere Gebäude
- Wichtige Elemente der Umgebungsgestaltung (ortsbildprägende Hofbereiche, Strassen und Wege / landschaftsbezogene, begrünte Freiräume / gebäudezugewandte Gärten / weitere weillertypische Grünräume / markante Einzelbäume und Baumgruppen)

Beilagebericht Weilerzonen

Die Bauordnungsbestimmungen sind im Beilagebericht zu den Weilerzonen im Detail erläutert.

Bsp. Strukturplan Bibersee



WEILERZONE: BIBERSEE



Bibersee 1900 (swisstopo)



Bibersee 2019 (swisstopo)

Charakterbeschreibung

Bibersee ist ein kompakter, landwirtschaftlich genutzter Weiler, bestehend aus vier Höfen mit je einem freistehenden Wohnhaus, einer Scheune und mehreren Nebengebäuden. Der Weiler wird im Westen durch die Knonauerstrasse und im Osten durch den Bahndamm hart abgegrenzt und wirkt dadurch räumlich isoliert. Der Bewirtschaftungs- und Naherholungsweg Bibersee wird durch zwei markante Ökonomiegebäude räumlich gefasst und bildet das Rückgrat des Weilers. Die Hofgruppen besitzen differenzierte räumliche Bezüge mit variierenden Gebäudestellungen. Die meisten Wohngebäude haben ihre Hauptfront nach Süden ausgerichtet.

Festlegungen

- Ortsbildprägendes Hauptgebäude
- Ortsbildprägendes Nebengebäude
- Weitere Gebäude
- Ortsbildprägende Hofbereiche, Strassen und Wege (schematisch)
- Landschaftsbezogene begrünte Freiräume (schematisch)
- Gebäudezugewandte, in der Regel umzäunte Gärten und Grünflächen (schematisch)
- Weitere weillertypische innenliegende Grünräume (schematisch)
- Ortsbildprägende Einzelbäume und Baumgruppen

Informationen

- Perimeter Weilerzonen gemäss Zonenplan
- Firstrichtung bestehender Gebäude
- Weitere befestigte Flächen
- G Geschützte Denkmäler (Stand 2022)
- S Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand 2022)
- O Bestehendes Ökonomiegebäude
- W Bestehendes Wohngebäude
- ↑ Wegkreuz
- Obstbaumkulturen

- c. die notwendigen Schutzbestimmungen für den Erhalt der Siedlungs- und Baustruktur des Weilers und seiner Umgebung

Die Bauordnungsbestimmungen stellen in hohem Masse sicher, dass der Charakter der Kleinsiedlungen erhalten bleibt. Zur Erhaltung des Charakters werden folgende Schutzbestimmungen getroffen:

- Einordnung (§ 27 Abs. 3 nBO):
Alle baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen und Umgebungsgestaltungen sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Weilertypische Elemente der Umgebungsgestaltung wie zum Beispiel umzäunte Gärten sind zu erhalten und bei Ersatzbauten und Umnutzungen zu übernehmen bzw. wiederherzustellen und weiterzuführen. Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist auf das technisch erforderliche Mass zu beschränken. Für die Begrünung sind ortstypische Pflanzen zu verwenden. Markante Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang an geeigneter Lage zu ersetzen. Am massgebenden Terrainverlauf sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.
- Ausschluss von Neubauten (§ 27 Abs. 4 BO)
Neubauten sind nicht zulässig.
- Abbrüche (§ 27 Abs. 5 BO)
Der Abbruch bestehender Gebäude ist zulässig, wenn ein Ersatzbau sichergestellt ist oder die durch den Abbruch entstehende Baulücke das Erscheinungsbild des jeweiligen Weilers nicht beeinträchtigt.
- Volumenschutz (§ 27 Abs. 5 BO).
Ersatzbauten sind unter Beibehaltung der rechtmässig bewilligten Nutzung und des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, Stellung und kubische Form) zulässig. Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil sind zulässig, wenn sie im Interesse der gestalterischen Verbesserung liegen oder andere öffentliche Interessen dies rechtfertigen.

Die Weilerzonen bleiben überdies mit dem Ortsbildschutzperimeter überlagert. Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie wirkt bei Bauvorhaben beratend mit.

- d. die Erschliessung mit Abwasser, Strassen, Energie und Wasser

Die bestehenden Gebäude sind entsprechend ihrer heutigen Nutzung erschlossen. Ein Strassenausbau ist künftig nicht erforderlich. Umgebungsflächen dürfen nicht zusätzlich versiegelt werden. Ausnahmen sind zu begründen (§ 27 Abs. 3 BO).

Sofern bei der Umnutzung von bestehenden Gebäuden eine Anpassung der bestehenden Erschliessungsinfrastruktur erforderlich ist, sind diese Anpassungen durch die Grundeigentümer/innen sicherzustellen, da es sich um Feinerschliessungsanlagen handelt. Ein Ausbau der Groberschliessungsinfrastruktur ist gemäss Beurteilung der Gemeinde nicht notwendig.

Hinweis zu den vorhandenen Kapazitäten

Die Entsorgungssituation in den Weilern wurde durch den GEP-Ingenieur beurteilt.

In den Weilerzonen Niederwil, Oberwil und Bibersee wird das Schmutzabwasser jeweils in ein kommunales Pumpwerk und dann in den nächsten Weiler weitergepumpt (von Bibersee nach Oberwil nach Niderwil nach Rumentikon). Diese drei Pumpwerke besitzen noch deutliche Kapazitätsreserven. Es kann mindestens die doppelte Menge Schmutzabwasser (Einwohnergleichwerte) angeschlossen werden. Sollte mehr als die doppelte Schmutzabwassermenge angeschlossen werden, müssten die Kapazitäten der jeweiligen Pumpwerke im Detail überprüft werden. Regenabwasser gibt es eigentlich erst zusätzliche Mengen, wenn Mehrflächen (neue Dach-, Platz- oder Strassenflächen) angeschlossen werden. Bei einer Umnutzung von Scheunen zu Wohnraum wird im Normalfall kein zusätzliches Regenabwasser generiert. Prinzipiell hat das bestehende Regenabwassersystem dieser Weiler noch gewisse Kapazitäten für Mehrflächen.

Im Weiler Friesencham wird das Schmutzabwasser im Freispiegel entwässert. Das bestehende Schmutzabwassersystem kann ein x-faches des heutigen Anfalles aufnehmen und hat somit sehr grosse Kapazitätsreserven.

e. die Aufteilung der Kosten für allfällig notwendige Erschliessungen

Die Kostenverteilung für Strom, Wasser und Abwasser richtet sich nach den entsprechenden gemeindlichen Reglementen.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Die Zonenabgrenzung bleibt unverändert.

10 SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE

10.1 Ortsbildschutzzone

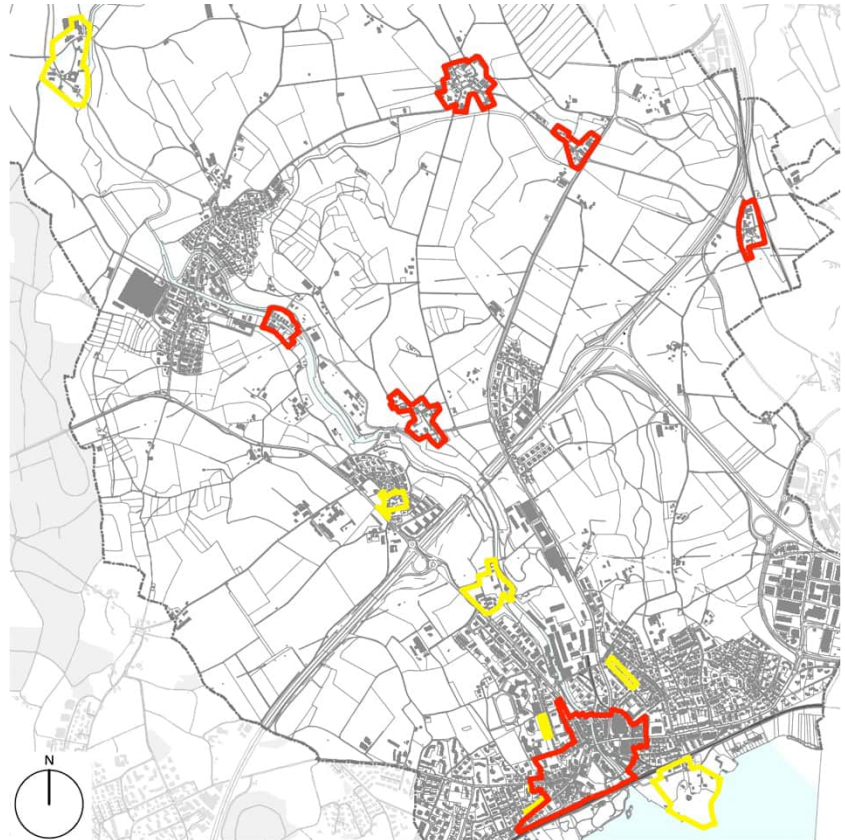
Allgemeine Erläuterungen

Die heutige Nutzungsplanung basiert auf dem Ansatz, dass in der Grundzonierung Bauzonen bezeichnet werden und der Ortsbildschutz mit einer überlagernden Ortsbildschutzzone sichergestellt wird. Dieses System trägt den örtlichen Besonderheiten zu wenig Rechnung. Daher wird im Rahmen dieser Revision der Ortsbildschutz grundlegend neu konzipiert und in der Grundzonierung geschärft:

- Für die historisch bedeutenden Gebiete mit schützenswerter oder geschützter Bausubstanz wird der Ortsbildschutz mit einer Bauzone mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen sichergestellt. Für die bauliche Weiterentwicklung sind Bebauungspläne zu erlassen, in denen die Schutzziele zu definieren sind. Eine zusätzliche Ortsbildschutzzone ist nicht mehr erforderlich.
- Für die Gebiete mit homogener Bausubstanz respektive bedeutsamen Strukturmerkmalen wird der Ortsbildschutz mit einer Bauzone mit speziellen Vorschriften für Strukturhaltung sichergestellt. Für die bauliche Weiterentwicklung ist die Vollzugsrichtlinie zur Bauordnung zu beachten. Eine zusätzliche Ortsbildschutzzone ist nicht mehr erforderlich.
- Für die Kleinsiedlungen werden Weilerzonen mit detaillierten Bestimmungen erlassen. Für die bauliche Weiterentwicklung sind die Strukturpläne im Anhang der Bauordnung zu beachten. Sie bleiben mit der Ortsbildschutzzone überlagert.
- Für den historischen Kern von Cham bleibt die Kernzone bestehen. Die Abgrenzung wurde im Rahmen einer Begehung verifiziert. An mehreren Randpartien wird die Kernzone ausgeweitet. Auf eine Differenzierung mit verschiedenen Kernzonentypen wird verzichtet. Im Ortskern bleibt die Ortsbildschutzzone bestehen. Überdies wird der bestehende Kernrichtplan überarbeitet und als Vollzugshilfe geschärft.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

-  Weiterhin bestehender Orts-
bildschutz
(mit Anpassung Perimeter)
-  Aufhebung Ortsbildschutz



Die Ortsbildschutzzone im Dorfkern von Cham wird beibehalten und auf die neue Kernzonenabgrenzung angepasst. Zudem bleibt die Ortsbildschutzzone in den Weilerzonen und bei den Kosthäusern bestehen.

Die übrigen Ortsbildschutzzonen werden aufgehoben und der Ortsbildschutz in der Grundzonierung sichergestellt.

Erläuterungen zu § 28

Abs. 1

Die Bestimmung wird sinngemäss aus der Musterbauordnung (§ 25 Abs. 1 MBO) übernommen.

Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung der Eigenart und Schönheit sowie die Weiterentwicklung des Ortsbildes und der darin gelegenen Bauten, Anlagen, Naturobjekte und Freiräume. Bauten und Anlagen bedürfen einer guten Einordnung und Neubauten müssen dem Charakter und der Gestaltung des Ortsbildes entsprechen sowie eine gute Ergänzung im Raum sein.

Abs. 2 & Abs. 3

Die Bestimmungen werden unverändert aus der Musterbauordnung (§ 25 Abs. 2 und Abs. 3 MBO) übernommen.

Absatz 2 gibt vor, dass bei Bauvorhaben in den Ortsbildschutzzonen das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Beratung mitwirkt. Die Ortsbildschutzzone wird der Grundnutzung überlagert.

10.2 Zone archäologische Fundstätten

Erläuterungen zu § 29

Die Bestimmungen werden unverändert aus der Musterbauordnung (§ 26 MBO) übernommen.

Die Zone dient der Erhaltung von archäologischen Fundstätten und ist einer Grundnutzung überlagert. Es wird vorgeschrieben, dass das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie im Projektstadium bei Terrainveränderungen beizuziehen ist und diese vom Amt bewilligt werden müssen.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Die Zonenabgrenzungen werden gestützt auf die kantonalen Vorgaben angepasst.

10.3 Landschaftsschutzzone

Erläuterungen zu § 30

Die Landschaftsschutzzonen dienen dem Erhalt oder der Weiterentwicklung der besonderen qualitätsvollen Landschaften sowie ihrer Vielfalt und Eigenart. Für Bauten und Anlagen gelten erhöhte gestalterische Anforderungen. Sie sind besonders sorgfältig in die Landschaft einzuordnen. Wichtige Kriterien sind insbesondere die Stellung und Höhenentwicklung, Materialisierung und Farbgestaltung, aber auch die Umgebungsgestaltung und das Mass an Terrainveränderungen.

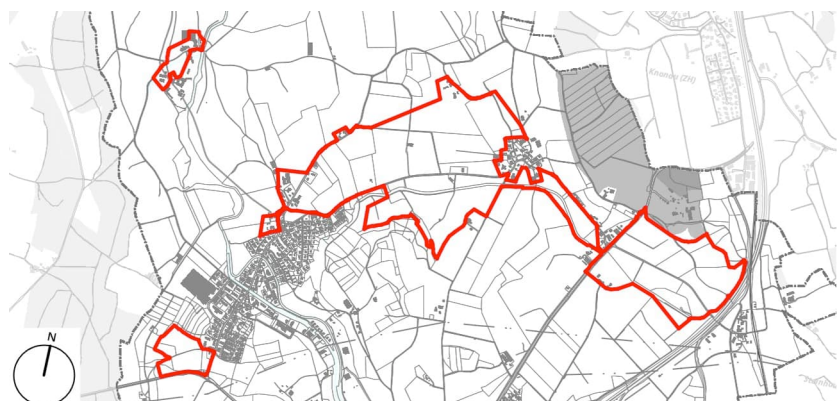
Die für das Landschaftsbild und die ökologische Vernetzung wichtigen Strukturen und Landschaftselemente sind zu erhalten. Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen anordnen.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Die heutige Abgrenzung der Landschaftsschutzzonen wurde gestützt auf die Einträge im BLN, im kantonalen Richtplan sowie die im LEK formulierten Ziele überprüft, zumal die heutige Zonierung insbesondere im Gebiet Rumentikon, Niederwil und Hagendorn nicht schlüssig ist.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Erweiterungen der Landschaftsschutzzonen.

Erweiterung Landschaftsschutzzonen
(rot umrandet)



10.4 Gemeindliche Naturschutzzone

Erläuterungen zu § 31

Die gemeindlichen Naturschutzzonen stellen die Erhaltung und Förderung schutzwürdiger Lebensräume von bedrohten Tieren und Pflanzen, Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölze sicher. Der Schutzzumfang und die Pflegemassnahmen für diese Naturschutzzonen werden in separaten Schutzplänen, Reglementen oder Verträgen mit den Landeigentümern geregelt.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Die Naturschutzzonen bleiben vorerst unverändert. Pendent ist der Abgleich mit der laufenden Teilrevision der kantonalen Naturschutzzonen.

10.5 Schutzzone Allmend Hagendorn

Erläuterungen zu § 32 Abs. 1 & Abs. 2

Die Schutzzone Allmend Hagendorn stellt den Umgebungsschutz am Rande des BLN-Gebiets 1305 Reusslandschaft sicher.

Die Bestimmungen der rechtsgültigen Bauordnung haben sich bewährt und werden unverändert übernommen (§ 33 aBO).

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Die Zonenabgrenzung wurde auf die Festlegungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Allmend Hagendorn abgestimmt.

10.6 Zone für Gewässerraum

Allgemeine Erläuterungen

Gemäss kantonomer Richtplanvorgabe haben die Gemeinden den Gewässerraum für Fliessgewässer und stehende Gewässer innerhalb und ausserhalb der Bauzone im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen festzulegen. Der Beilagebericht zur Gewässerraumfestlegung gibt im Detail Auskunft über den bundesrechtlichen Vorgaben und die vorgenommene Interessenabwägung bei der Gewässerraumfestlegung.

Erläuterung zu § 33 Abs. 1

Abs. 1 der Bestimmung wird unverändert aus der Musterbauordnung (§ 29 Abs. 1 MBO) übernommen.

Die Zone für den Gewässerraum dient der Freihaltung des bundesrechtlichen Gewässerraums. Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewässerraums sind in der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) geregelt.

Abs. 2

Der Gewässerraum wird im Zonenplan statisch gesichert. Dies kann bei der Renaturierung von stark kanalisierten oder eingedolten Gewässern zum Problem führen, dass die künftige Lage des renaturierten Fliessgewässers nicht mit dem im Zonenplan fixierten Gewässerraum korrespondiert.

Absatz 2 befugt daher den Gemeinderat, die Gewässerraumzone auf Grundlage von Revitalisierungsprojekten in der Lage mit Beschluss unwesentlich zu arrondieren. Die öffentliche Auflage kann unterbleiben, die Betroffenen sind jedoch anzuhören.

Gemäss Bundesrecht kann bei kleinen oder künstlich angelegten Fliessgewässern auf eine Raumsicherung mittels Gewässerraum verzichtet werden. Wo der Zonenplan keinen Gewässerraum bezeichnet, wird formell auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet. Somit sind dort nach Rechtskraft des Zonenplans auch nicht die Übergangsbestimmungen gemäss GSchV zu beachten.

**Erläuterung zu den Änderungen
im Zonenplan**

Die Zone für Gewässerraum wird neu eingeführt. Bezüglich der Abgrenzungen und Gewässerraumbreiten wird auf das umfassende Dossier zur Gewässerraumfestlegung verwiesen.

11 BAUVORSCHRIFTEN

11.1 Einordnung

Erläuterungen zu § 34

Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass in Bezug auf das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf die Ausbildung des Übergangs zum öffentlichen Raum zu richten, da diese Zone für die Wahrnehmung eines Gebäudes sehr bedeutend ist.

Da die Bauordnung weiterhin keine fixen Vorgaben zu den zulässigen Gebäudelängen macht, wird das verträgliche Mass im Baubewilligungsverfahren gestützt auf das Einordnungsgebot beurteilt, was sich in der Praxis bewährt hat.

Das Einordnungsgebot gilt nicht nur für die Gebäude und deren Umgebung, sondern auch für Antennen, Beschriftungen, Reklamen u. dgl., die nicht dominant in Erscheinung treten dürfen.

11.2 Besondere Abstände

Erläuterungen zu § 35

Abs. 1

Die Gebäudeabstände gegenüber Bauten auf Nachbargrundstücken werden in den Grundmassen für die Einzelbauweise in § 11 BO geregelt.

Abweichungen können durch die neue Regelung ermöglicht werden, sofern keine Gesundheits-, feuerpolizeilichen oder andere öffentlichen Interessen entgegenstehen und der Nachbar seine schriftliche Zustimmung gibt. Die neue Bestimmung soll die bauliche Entwicklung auf den grossmehrheitlich kleinteiligen Parzellenstrukturen erleichtern. Mit der Revision des V PBG wurde den Gemeinden dazu eine entsprechende Regelungskompetenz eingeräumt.

Abs. 2

Bei Privatstrassen gelten die gleichen Abstandsvorschriften wie entlang der öffentlichen Gemeindestrassen. Der Gemeinderat kann für Kleinbauten und Unterniveaubauten unter Beachtung der Verkehrssicherheit geringere Strassenabstände bewilligen.

Abs. 3

Das Areal Spiess (siehe Zonenplan Nr. 2.2) wird neu einer Bauzone zugeteilt. Nördlich der Bauzone befindet sich eine Hochspannungsleitung.

Für die Parzelle 2159 hat die Axpo eine 3D NISV Magnetfeldberechnung für zwei Varianten des Trassees TR1441 (Abschnitt zwischen Masten 1441x048 und 1441x049) mit EFC-400 durchgeführt:

- Aktuelle Situation
- Projektierte Situation (Mast 1441x048 um etwa 40 m in Richtung Mast 1441x049 verschoben und um etwa 17.5 m erhöht)

Die Ergebnisse der 3D NISV Magnetfeldberechnung werden wie folgt zusammengefasst:

- Aktuelle Situation
Der Anlagengrenzwert von 1µT wird ab einer Breite von -63.5 m/ +60.0 m ohne Höhenbeschränkung von der aktuellen Leitungsachse TR1441 eingehalten.
- Projektierte Situation
Der Anlagengrenzwert von 1µT wird ab einer Breite von -64.5 m/ +64.5 m ohne Höhenbeschränkung von der Leitungsachse TR1441 eingehalten.

Der Absatz 3 stellt sicher, dass Orte mit empfindlichen Nutzungen die entsprechenden Abstände nach NISV einhalten. Die Überprüfung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

11.3 Abweichende Geruchsbestimmungen

Erläuterungen zu § 36

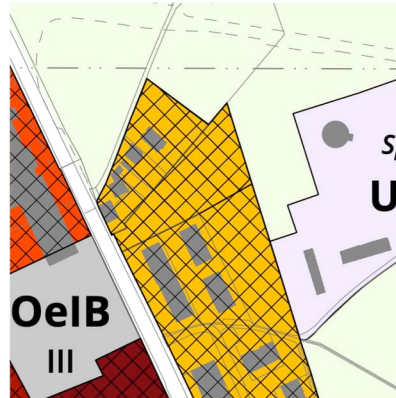
Abs. 1 und Abs. 2

Direkt angrenzend an die erweiterte Reitsportzone Spiess wird ein Areal zum Bau von preisgünstigem Wohnraum eingezont. Zu den Abständen von neuen Bauzonen zu Betrieben mit Geruchsemissionen besteht eine langjährige Gerichtspraxis. Das künftige Raumplanungsgesetz sieht vor, dass in Bezug auf die zu duldenen Geruchsemissionen neu spezielle Vorschriften erlassen werden können.

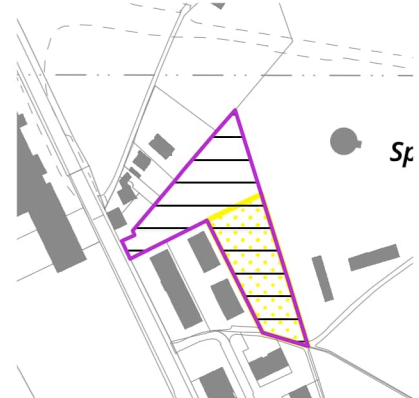
In Anwendung dieser neuen Möglichkeit wird im Zonenplan eine überlagernde Zone im südlichen Bereich der neuen Bauzone Spiess (preisgünstiges Wohnen) vorgesehen. Durch die Überlagerung soll in diesem Gebiet die im künftig Raumplanungsgesetz vorgesehene Regelung zum Ansatz kommen (Art. 15 Abs. 4^{bis} RPG), wonach in der vorgesehenen neuen Wohnzone weiterhin die Geruchsemissionen der ursprünglichen Nutzung zu dulden sind. Der minimale Abstand zwischen Pferdeauslauf (Messpunkt Mittelachse) und künftigem Wohngebäude muss 20m betragen. Wenn der bestehende Pferdeauslauf in der Lage demnach angepasst ist (privatrechtliche Vereinbarung), gilt gegenüber der Nichtbauzone für alle Gebäude und Gebäudeteile deshalb ein Grenzabstand von 5 m. Eine Reduktion des Grenzabstands wird in der Bauordnung ausgeschlossen.

Artikel 36 nBO kann jedoch erst dann durch den Kanton genehmigt werden, wenn das überarbeitete Raumplanungsgesetz in Kraft tritt. Stand heute wird von Rechtskraft per Sommer 2026 ausgegangen. So lange wird die Umzonung des südlichen Bereichs der künftigen Bauzone Spiess (Grundzonierung sowie Überlagerung) nicht genehmigungsfähig sein und in der Zone UeFa verbleiben.

Änderung 15.1
Abweichende Geruchsbestimmungen auf dem südlichen Teil des GS Nr. 2159 (gelb gepunkteter Perimeter)



Grundzonierung



Überlagerungen

11.4 Parkierung und Mobilität

Erläuterungen zu § 37

Abs. 1

Der Gemeinderat hat die Anforderungen zur Parkierung im gemeindlichen Parkplatzreglement geregelt. Dieses wird im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision justiert und teilrevidiert. Es wird auf die Erläuterungen in der entsprechenden Synopse des Parkplatzreglements verwiesen.

Abs. 2

Der Gemeinderat kann bei besonderen verkehrlichen Situationen Mobilitätskonzepte verlangen. Darin sind Massnahmen zur Verkehrslenkung aufzuzeigen.

Abs. 3

Bei der Gestaltung von Parkieranlagen ist eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität zu gewährleisten. Parkfelder sind so anzuordnen, dass bestehende Grünflächen und Vorgärten geschont werden.

Abs. 4

Aufgrund der stetig wachsenden Flotte an Elektrofahrzeugen sind Parkieranlagen so auszustatten, dass Anschlüsse für Elektrofahrzeuge ohne grosse Vorkehrungen ermöglicht werden können (z.B. Einzug von Leerrohren).

11.5 Grundstückerschliessung und Abfallentsorgungsanlagen

Erläuterungen zu § 38

Abs. 1

Die neue Bestimmung fordert, dass die Erschliessung und Parkierung auf den Grundstücken möglichst flächensparend ausgestaltet werden (Minimierung der Bodenversiegelung).

Abs. 2

Die Bestimmung wird sinngemäss aus der rechtsgültigen Bauordnung (§ 8 Abs. 1 aBO) übernommen. Sie schreibt vor, dass Ein- und Ausfahrten so anzulegen sind, dass sie niemanden gefährden und behindern. Die VSS-Normen definieren die technischen Anforderungen.

Abs. 3

Unverändert gilt, dass Oberflächenwasser nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden darf.

Abs. 4

Gemäss Reglement über die Abfallbewirtschaftung des ZEBA kann der Gemeinderat für Wohnüberbauungen ab 30 Wohneinheiten sowie für einzelne oder mehrere Strassenzüge Unterflur- oder Halbunterflurcontainer verlangen. Dies ist im Interesse einer effizienten Bewirtschaftung.

11.6 Hindernisfreies Bauen

Erläuterungen zu § 39

Abs. 1

Mehrfamilienhäuser sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 25 Arbeitsplätzen sind hindernisfrei zu bauen. Bei Wohnüberbauungen muss die Mehrheit der Wohnungen hindernisfrei sein, bei Arbeitsplätzen im Innern sind alle bedarfsgerecht auszugestalten.

Abs. 2

Bei besonderen örtlichen Verhältnisse sind Erleichterungen von diesen Vorgaben möglich.

11.7 Gemeinschaftliche Freiflächen

Erläuterungen zu § 40

Allgemeiner Hinweis

Abs. 1

Zur Förderung einer guten Umgebungsqualität werden mehrere neue Bestimmungen erlassen.

Die heutige Bauordnung regelt primär den Bau von Spielflächen, was den heutigen Anforderungen an eine gute Umgebungsgestaltung nicht gerecht wird.

Neu sind bei Überbauungen mit vier und mehr Wohneinheiten zusammenhängende, gemeinschaftliche Freiflächen zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Die Freiflächen sind aufenthaltsfreundlich und der Überbauung entsprechend zu möblieren resp. auszugestalten (z.B. Spielplatz resp. Freizeit- oder Pflanzgarten).

Abs. 2

Die gemeinschaftlichen Freiflächen müssen mind. 15 % der anrechenbaren Geschossflächen für Wohnen betragen, was bereits die heutige Bauordnung vorgibt. Diese Freiflächen können an die Grünflächenziffer angerechnet werden, wenn sie den Kriterien der anrechenbaren Grünfläche entsprechen.

Abs. 3

Der Gemeinderat kann in den Kernzonen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und in Abhängigkeit des bestehenden Angebots Ausnahmen von den Flächenvorgaben zur Schaffung von gemeinschaftlichen Freiflächen gestatten.

11.8 Lärmschutz

Erläuterungen zu § 41

Abs. 1 & Abs. 2

Die Bestimmungen werden unverändert aus der Musterbauordnung 2022 übernommen. Bei den neu eingezonten Grundstücken gilt der Planungswert gemäss Lärmschutzverordnung.

Kann der Planungswert nicht eingehalten werden, muss in einem Bebauungsplan geregelt werden, wie mit der inneren Organisation oder der Nutzungsanordnung im Gebäude die Planungswerte eingehalten werden können. Die Beurteilung erfolgt anhand eines konkreten Bauvorhabens.

Die Situation wurde in einem Lärmgutachten untersucht (siehe Beilagebericht). Der Zonenplan wurde gestützt auf das Lärmgutachten angepasst. Die neue Bauzone 2.2 (Spiess) ist bebauungsplanpflichtig, da die Planungswerte dort überschritten sind. Bei der neuen Bauzone Nr. 5.2 (Heilpädagogisches Zentrum) werden die Planungswerte aufgrund der Abstandsämpfung eingehalten. Bei der neuen Bauzone Nr. 5.4 (Sportplatz) werden die Planungswerte am Rand der Zone überschritten. Obwohl eine Wohnnutzung hier unwahrscheinlich ist, wird mit dem Zonenplan die Einhaltung der Planungswerte sichergestellt. Im Gebiet 5.3 werden die Planungswerte eingehalten.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Im Zonenplan wird in diversen Gebieten die Überlagerung zu den massgebenden Planungswerten aufgehoben, da die Areale seit der letzten Revision überbaut wurden und der Lärmschutz sichergestellt wurde. Diese Zonenplananpassungen sind in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

Aufhebung der Überlagerung Grenzwert
gem. LSV = Planungswert (gelbe Umrandung)



Aufhebung der Überlagerung Grenzwert
gem. LSV = Planungswert (gelbe Umrandung)



11.9 Förderung ökologischer Ausgleich

Erläuterungen zu § 42

Abs. 1

Der Gemeinderat von Cham fördert den ökologischen Ausgleich innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets. Im Rahmen von gemeindlichen Bauprojekten und insbesondere in den Zonen des öffentlichen Interesses sind im Baubewilligungsvorhaben Massnahmen und Vorgaben zum ökologischen Ausgleich aufzuzeigen.

Die neue Bestimmung basiert auf dem kantonalen Gesetz über den Natur- und Heimatschutz (§ 1 GNL).

Abs. 2

Bisher konnte der Gemeinderat ökologische Aufwertungen nur im Landschaftsschutzgebiet mit Beiträgen unterstützen. Die neue Bauordnung weitet diese Möglichkeit auf das ganze Siedlungsgebiet aus. Dementsprechend sieht das überarbeitete Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) neu auch Massnahmen zur ökologischen Aufwertung im Siedlungsgebiet vor. Das LEK wird zusammen mit der Richt- und Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt.

11.10 Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie

Avenue de Bietschhorn, Sitten (Hitze in Städten, BAFU 2018)



Erläuterungen zu § 43

Allgemeiner Hinweis

Zahlreiche Forschungsprogramme des Bundes haben sich mit den künftigen Anforderungen infolge der Klimaerwärmung auseinandergesetzt. Auch der Kanton Zug stellt mehrere Entscheidungsgrundlagen zum Thema klimaangepasste Siedlungsentwicklung zur Verfügung. Gemäss der Klimakarte des Kantons besteht im grössten Teil des Siedlungsgebiets Handlungsbedarf.

Das kantonale Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (GNL) legt überdies den Grundsatz zur Förderung der Siedlungsökologie fest und schafft die planungsrechtliche Grundlage für Massnahmen im Rahmen der Nutzungsplanung.

Die neue Bauordnung trägt der klimaangepassten Siedlungsentwicklung und der Förderung der Siedlungsökologie Rechnung.

Abs. 1

Im Grundsatz gilt, dass dem Klimaschutz und der Klimaanpassung auf allen Ebenen des Planungs- und Bauwesens Rechnung zu tragen ist. Die Regelung stammt aus der Musterbauordnung.

Abs. 2

Der Gemeinderat ist befugt, bei Bauvorhaben Auflagen im Interesse des Klimaschutzes zu erlassen. Dies gilt für Bauten und Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, für Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sowie bei Mehrfamilienhäusern. Auflagen können zur Setzung, Materialisierung, Begrünung, Bepflanzung, Belichtung und Besonnung von Bauten und Anlagen gemacht werden. Die Regelung stammt aus der Musterbauordnung.

Abs. 3

Im Rahmen der Umgebungsgestaltung müssen ökologische Ausgleichsflächen geschaffen werden. Mindestens 25 % der an die Grünflächenziffer anrechenbaren Umgebungsflächen haben diesen Anforderungen zu entsprechen. Im Interesse eines einfachen Vollzugs wird die Gemeinde in einer Vollzugshilfe mögliche Standardlösungen aufzeigen.

Bäume sollen, wenn immer möglich, in Bereichen gepflanzt werden, die nicht unterbaut sind. Bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen ist eine ausreichende Überdeckung zu gewährleisten.

Abs. 4

Der Gemeinderat fördert die Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten und Saadmischungen im Siedlungsgebiet. Der Gemeinderat kann in Zonen mit einer Grünflächenziffer gemäss § 11 BO entsprechende Auflagen machen.

Abs. 5 & Abs. 6

Bereits die heutige Bauordnung verlangt, dass markante Einzelbäume und Baumgruppen zu erhalten sind. In der Bestimmung wird präzisiert, dass dies nicht für die Waldareale gilt.

Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm sind nach Möglichkeit zu erhalten. Wenn die ordentliche Grundstücksnutzung durch den Erhalt übermässig erschwert wird und der Baum daher gefällt werden muss, ist ein angemessener Ersatz zu schaffen. Zudem ist pro Baugrundstück nach Möglichkeit mindestens ein alterungsfähiger Baum zu erhalten oder neu zu pflanzen. Bei kleinen Grundstücken kann die Erhaltung oder Neupflanzung von Bäumen aufgrund der einzuhaltenden Grenzabstände erschwert oder nicht möglich sein.

- Abs. 7
Bereits bisher war die wesentliche Reduktion von Grünflächen oder markanter Baumbestände bewilligungspflichtig (§ 50 Abs. 1 f) aBO). Neu ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm ebenfalls bewilligungspflichtig.
- Abs. 8
Der neue Absatz 8 schreibt eine zurückhaltende Aussenbeleuchtung vor, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden.
Das Bundesamt für Umwelt hat in einer Broschüre Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen erarbeitet und zu einem Sieben-Punkte-Plan zusammengefasst. Dieses Dokument zeigt, worauf bei der Planung und Realisierung zu achten ist.
- Abs. 9
Der Strassenabstandsbereich respektive der Baulinienraum ist in Bezug auf das Orts- und Quartierbild situationsgerecht zu begrünen und zu bepflanzen. In den Wohnquartieren ist eine hohe Begrünung anzustreben. In der Kernzone sind punktuelle Begrünungen umzusetzen.
- Abs. 10
Die neue Bestimmung macht Vorgaben zur Gestaltung des Übergangs von Bauzonen zu Nichtbauzonen. Der Siedlungsrand ist standortgerecht und vorzugsweise mit einheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen.
Zudem darf das gewachsene Terrain maximal um 50 cm aufgeschüttet oder abgegraben werden. Umfriedungen sind offen zu gestalten, was die Durchlässigkeit für Kleintiere verbessert.
Bauten und Anlagen sollen sich gut in die landschaftliche Umgebung einordnen.

11.11 Naturobjekte

Erläuterungen zu § 44

Allgemeiner Hinweis

Das kommunale Inventar der Schutzobjekte wurde zuletzt im Jahr 2004 durch den Gemeinderat verabschiedet. Das Inventar sichert die Naturobjekte von kommunaler Bedeutung. Das Inventar wird durch die Gemeinde aktuell überprüft. Die revidierte Fassung wird zusammen mit der Bauordnung öffentlich aufgelegt.

Eine Inventarisierung bedeutet nicht automatisch eine Unterschutzstellung. Für diverse Objekte besteht lediglich eine Schutzvermutung. Deren Schutzwürdigkeit muss jeweils im Rahmen des Bewilligungsverfahrens in die Interessenabwägung mit einbezogen werden.

Abs. 1

Das kommunale Inventar der Schutzobjekte ist auf der Webseite der Gemeinde Cham einsehbar.

Abs. 2

Die im Inventar aufgeführten Schutzobjekte sind zu erhalten. Jegliche Eingriffe, die nicht der Pflege dienen, sind zu bewilligen. Bei Abgang von Naturobjekten ist an geeigneter Lage Ersatz zu schaffen.

Abs. 3

Der Gemeinderat fördert mit finanziellen Beiträgen den Erhalt von Schutzobjekten. Zudem bietet er finanzielle Unterstützung für die Neupflanzung von Feldgehölzen, Hecken sowie die Neuanlage von naturnahen Flächen.

Abs. 4

Der Gemeinderat ist zuständig für die Aufnahme und Entlassung von Inventarobjekten. Das Einspracherecht der Betroffenen wird gewahrt.

11.12 Dachgestaltung und Fassaden

Erläuterungen zu § 45

Abs. 1

In den Ortsbildschutzzonen und Weilerzonen dürfen Dachaufbauten eine Länge von einem Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. In den übrigen Zonen dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte insgesamt nicht breiter als die Hälfte der Fassadenlänge sein (§ 24 Abs. 2 V PBG).

Abs. 2

Abs. 2 wird weitgehend aus der rechtsgültigen Bauordnung (§ 45 aBO) übernommen und regelt die maximale Höhe der technischen Dachaufbauten. Sie dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion nur überschreiten, wenn dies technisch erforderlich ist.

Abs. 3

Abs. 3 wird weitgehend aus der rechtsgültigen Bauordnung (§ 45 aBO) übernommen. Anlagen für die Haustechnik wie zum Beispiel Klima- und Wärmerückführungselemente u. dgl. dürfen grundsätzlich nicht auf dem Dach realisiert werden. Wo dies technisch nicht anders geht, müssen sich die Anlagen der Haustechnik gut in die Dachgestaltung einfügen.

Abs. 4

Die neue Bestimmung schreibt vor, dass Flachdächer von Neubauten sowie Flachdächer von Garagen bei einer Neigung von weniger als 10° zu begrünen sind, falls sie nicht als Terrasse genutzt werden. Diese Regelung gilt bei verhältnismässigem Aufwand auch für neubauähnliche Umbauten.

Abs. 5

Die neue Bestimmung verbietet, dass die Flachdächer von Attikageschossen als Terrassen genutzt werden können.

Abs. 6

Bei Neu- und Umbauten sind Glas- und Fassadenflächen von Gebäuden und Anlagen so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernisse wahrgenommen werden. Zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas bestehen zahlreiche Vollzugshilfen mit Gestaltungsideen.

11.13 Schlussbestimmungen

Kommunale Mehrwertabgabe Erläuterung zu § 46

Die Stimmbevölkerung hat einer kommunalen Mehrwertabgabe im Jahr 2022 bereits zugestimmt. Die Regelung zur kommunalen Mehrwertabgabe bleibt unverändert.

Gebühren Erläuterung zu § 47

Die Gebühren für die Behandlung von Baugesuchen werden durch den Gemeinderat in einem Gebührentarif geregelt. Die Regelung wurde unverändert aus der alten Bauordnung übernommen.

Übergangsrecht Erläuterung zu § 48

Die Bauherrschaft kann wählen, ob Baugesuche, die bei Inkrafttreten dieser Bauordnung vollständig eingereicht und hängig sind, nach bisherigem oder nach neuem Recht beurteilt werden sollen, wenn eine Beurteilung nach neuem Recht günstiger ist.

Gegenüber bestehenden Gebäuden auf Nachbargrundstücken, welche die geltenden Grenzabstandsvorschriften nicht einhalten, kann der Gemeinderat neu im Baubewilligungsverfahren den Grenz- und Gebäudeabstand unter Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Vorschriften und der Interessen der Wohnhygiene sowie nachbarlicher Interessen angemessen reduzieren.

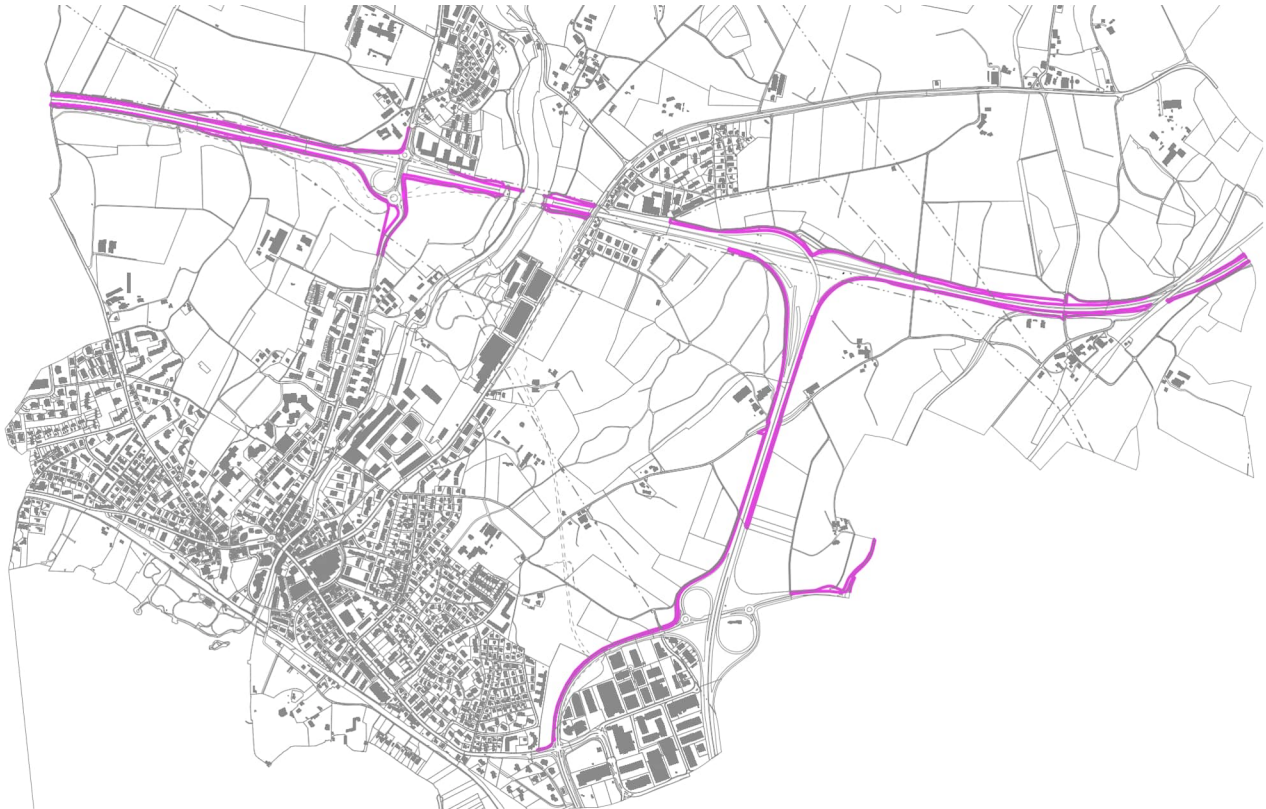
Aufhebung Erläuterung zu § 49

Die Bauordnung und der Zonenplan vom 1. Mai 2007 werden mit der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision aufgehoben.

12 TECHNISCHE BEREINIGUNGEN ZONENPLAN

Zuweisung in die Zone Verkehrsfläche/Bahnareal

Die Revision ist Anlass, um mehrere technische Bereinigungen am Zonenplan vorzunehmen. Die nachfolgende Übersicht zeigt, wo gestützt auf Anträge des ASTRA bestehende Strassenflächen neu der Zone Verkehrsfläche/Bahnareal (VF/BA) zugewiesen werden.



Statische Waldgrenzen und Strassen

Das kantonale Amt für Wald und Wild ist für den Erlass der statischen Walgrenzen zuständig. Aufgrund des geänderten Waldgesetzes muss auch ausserhalb der Bauzonen längs der Waldareale eine statische Waldgrenze festgelegt werden. Die Arbeiten dazu sind noch nicht abgeschlossen.

Wo die Waldgrenze bereits neu festgelegt wurde und der Wald kleiner festgelegt wurde als bisher, wurde die angrenzende Nutzungszone bis zur neuen Waldgrenze ausgeweitet. Wo der Wald grösser als bisher festgelegt wurde, geht die neue Waldgrenze der bisherigen Zonierung vor.

Mehrere technische Zonenplananpassungen werden auch entlang der Strassen vorgenommen. Beispielsweise hat das ASTRA im Rahmend er öffentlichen Auflage gewünscht, dass die Strassengrundstücke des ASTRA vollumfänglich als Verkehrsfläche bezeichnet werden.

13 REVISION PARKPLATZREGLEMENT

Einleitung

Das Parkplatzreglement wird aufgrund von Erfahrungen im Vollzug justiert und auf die neue Richt- und Nutzungsplanung abgestimmt. Nachfolgend sind die wichtigsten Änderungen beschrieben.

Erläuterungen zu § 1

Zweck

Der Zweckartikel wird in Bezug auf die Sicherstellung von flächen- und ressourcenschonenden Mobilitätsformen geschärft. Die Regelungen gelten nur für die Bauzonen.

Erläuterungen zu § 5 Abs. 3

Berechnungsgrundlagen

Die Flächen in den Dachgeschossen zählen gemäss der neuen Berechnungsweise im PBG zur aGF und damit zur Ausnützungsziffer.

Mit dem Einreichen der Baumassenziffer braucht es auch den Flächennachweis. Die Parkplatzberechnung bezieht sich auf die Nutzflächen.

Erläuterungen zu § 7 Abs. 2

Effektiver Bedarf

Gestützt auf eine ausführliche Analyse wird für das Arbeitsplatzgebiet Städtler Allmend eine neue Zone S eingeführt. Die neue Zone S schafft die Voraussetzung, dass das Parkplatzangebot den vorhandenen Verkehrskapazitäten des übergeordneten Strassennetzes Rechnung trägt. Die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung werden dadurch aufeinander abgestimmt.

In der Zone S wird die Erstellungspflicht wie folgt neu geregelt:

- Besucher/Kunden: min. 40 % max. 70 % des Grenzbedarfs
- Beschäftigte Dienstleistung/Handel u. dgl.: min. 40 % max. 50 % des Grenzbedarfs
- Beschäftigte produzierendes Gewerbe: min. 20 % max. 80 % des Grenzbedarfs

In der Zone A müssen künftig weniger Pflichtparkplätze realisiert werden (neu min. 40 % anstelle 60 % des Pflichtbedarfs).

Die neue Regelung schafft damit die Voraussetzung zur Verlagerung der Mobilität auf den ÖV, Fuss- und Veloverkehr.

Zonen



Erläuterungen zu § 10

Besondere Verhältnisse

Der Spielraum zur Realisierung von autoarmen Nutzungen wird erhöht. Auch bei Mehrfamilienhäusern soll es möglich sein, weniger Parkplätze realisieren zu müssen, wenn beispielsweise ein Carsharing-Angebot realisiert und vertraglich sichergestellt wird. Dazu werden jedoch mindestens 6 Wohneinheiten vorausgesetzt.

Die Strassen in den im Anhang 2 des Parkplatzreglements bezeichneten Gebieten sind knapp bemessen, sodass das Parkplatzangebot in Abstimmung auf die örtlichen Gegebenheiten reduziert werden kann.

In Bebauungsplanverfahren wird die Anzahl Pflichtparkplätze projektspezifisch in den Bebauungsplanvorschriften festgelegt. In der Regel besteht für Nutzflächen, die über das Mass der Regelbauweise realisiert werden, kein Anspruch auf Pflichtparkplätze.

Gebiete mit Abstimmungsbedarf
(Anhang 2 des Parkplatzreglements)



Erläuterungen zu § 13

Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge

Der Bedarf an Abstellplätzen für Zweiradfahrzeuge (insbesondere für Velos) ist in den vergangenen Jahren gestiegen, weshalb die Bemessungsgrundlage im Reglement justiert wird.

Zusätzlich zu den Veloabstellplätzen ist auch ein angemessenes Angebot für weitere einspurige Fahrzeuge (Motorräder, Mofas, Scooter etc.) zu schaffen.

Erläuterungen zu § 15

Anforderungen und Gestaltung der
Parkplätze

Aussenparkplätze sind gut in die Umgebung zu integrieren und angemessen zu bepflanzen.

Der Ersatz von bestehenden offenen Parkplätzen durch unterirdische wird heute mit einem Parkplatzbonus gefördert. Dieser Bonus wurde so gut wie nie beansprucht, weshalb die Bestimmung ersatzlos aufgehoben wird.

Die Anforderungen an die Ausgestaltung der Veloparkierung werden geschärft. Die Veloparkplätze für Bewohnende und Beschäftigte sind vorzugsweise witterungsgeschützt und an bevorzugter und gut zugänglicher Lage anzulegen. Sie sind in abschliessbaren Räumen unterzubringen oder mit Vorkehrungen gegen Diebstahl auszurüsten. Kurzzeitabstellplätze für Kundschaft sowie Besucherinnen und Besucher sind mit Haltevorrichtungen auszurüsten. Mindestens 50 Prozent der Veloabstellplätze für die Kundschaft und Besucherinnen und Besucher sind gedeckt und ebenerdig zu errichten.

Erläuterungen zu § 16 und § 17

Ablösesumme

Pflichtparkplätze dürfen nur gemäss ihrer Bestimmung verwendet werden. Ihre Beseitigung oder Zweckänderung bedarf der Bewilligung des Gemeinderates. Die Beseitigung von Pflichtparkplätzen ist abzugelten.

Auch aus anderen Gründen kann die Ablösung der Parkplatzpflicht durch Leistung eines Geldbetrages bewilligt werden. Art. 17 Abs. 2 nennt die möglichen Gründe. Die Ablösesumme wird neu einheitlich auf Fr. 7'000.- festgelegt, zumal es nicht gerechtfertigt ist, dass in den Kernzonen ein höherer Abgeltungsbetrag (Fr. 9'000.-) zu leisten ist.

Werden abgegoltene Pflichtparkplätze nachträglich erstellt, wurde die bezahlte Ablösesumme durch die Gemeinde zinslos zurückerstattet. Diese Bestimmung ist nicht mehr sachgerecht und wird aufgehoben.

14 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

14.1 Einleitung

Bestandteile der Revision

Das Planungsdossier der Nutzungsplanungsrevision setzt sich zusammen aus Zonenplan, Bauordnung und Parkplatzreglement.

Einwendungsverfahren gemäss § 39 PBG

Gemäss § 39 PBG konnten während der 30-tägigen öffentlichen Auflage beim Gemeinderat schriftlich Einwendungen erhoben werden. Die Berechtigung dazu war nicht beschränkt.

Nach Ablauf der Auflagefrist stimmt der Souverän über die Revisionsvorlage des Gemeinderats in Kenntnis der Einwendungen und der Vorbehalte der Baudirektion ab. Mit der Abstimmung sind die Einwendungen erledigt.

Auflagefrist gemäss § 47 PBG

Die Dokumente der Nutzungsplanungsrevision wurden gestützt auf § 47a PBG während 30 Tagen, vom 4. Oktober bis zum 3. November 2024, öffentlich aufgelegt. Aufgrund des sehr umfassenden Dossiers waren die Dokumente während zweier Monate, vom 2. September bis 3. November 2024 öffentlich einsehbar.

Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen 37 Einzelschreiben sowie 148 Schreiben, die weitgehend den gleichen Sachverhalt betreffen, ein. Die Einwendungen wurden eingehend geprüft.

31 Anträge wurden berücksichtigt oder sinngemäss resp. teilweise berücksichtigt. 74 Anträge konnten nicht berücksichtigt werden. 19 Anträge wurden zur Kenntnis genommen, da sie einen Sachverhalt ausserhalb der Ortsplanungsrevision resp. der gemeinderätlichen Kompetenzen betreffen oder sind bereits in der Vorlage berücksichtigt.

Beilagebericht

Der Bericht zu den Einwendungen ist dem Dossier beigelegt. Dort findet man die eingereichten Anträge sowie deren Beantwortung durch den Gemeinderat.

Im folgenden Kapitel werden die Änderungen an den Planungsmitteln tabellarisch aufgelistet, welche nach der öffentlichen Auflage vorgenommen wurden (aufgrund der Einwendungen sowie weiterer Anpassungen, wie z.B. technische Bereinigungen).

14.2 Änderungen Bauordnung

Die Bauordnung wurde insbesondere aufgrund der öffentlichen Auflage wie folgt angepasst:

§ 8 Bauzonen mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen

- Abs. 2: Ergänzung zulässige Nutzweise.
Begründung: Fehlte in der bisherigen Zonenvorschriften.
- Abs. 3: Einfache Bebauungspläne sind zulässig, sofern die Interessen des Ortsbildschutzes gewahrt und dazu die Planung von einem Fachgremium mit einer Vertretung der Gemeinde begleitet wird.
Begründung: Die Schlossanlage St. Andreas ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz aufgeführt. Es besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer schonungsvollen Entwicklung. Dementsprechend ist es angezeigt, dass die bauliche Entwicklung in einem Bebauungsplan geregelt wird. An der Vorgabe zur Erarbeitung eines Bebauungsplans wird daher festgehalten. Hingegen soll es der Grundeigentümerschaft freigestellt sein, einen einfachen Bebauungsplan mit geringen Abweichungsmöglichkeiten oder einen ordentlichen Bebauungsplan mit entsprechend hohem Freiheitsgrad zu beantragen.
- Abs. 4: Ergänzung und Präzisierungen der Definition bestehender Gebäude, die ohne Bebauungsplan erneuert, umgenutzt, teilweise geändert und einmalig um höchstens 10 %, jedoch mindestens 50 m² der bestehenden anrechenbaren Geschossfläche erweitert werden.
Begründung: Untergeordnete Änderungen sollen auch weiterhin ohne Bebauungsplan erlaubt sein.
- Abs. 5: Der Wiederaufbau resp. Ersatz einer Baute nach ihrem Rückbau ist explizit zulässig. Dabei sind Abweichungen vom bisherigen Volumen gemäss Abs. 4 möglich.
Begründung: Für nicht denkmalgeschützte Gebäude soll auch ein Ersatzneubau möglich sein, um eine zeitgemässe Weiterentwicklung der Gebiete zu gewährleisten.

§ 11 Grundmasse für die Einzelbauweise

- Wohn- und Arbeitszone WA Pavatex: Anpassung der min. Grünflächenziffer auf 35 %.
Begründung: Über den Gesamtperimeter inkl. der Schule, die der Zone OelB zugewiesen ist, beträgt die Grünflächenziffer rund 40 %, was im Bebauungsplan entsprechend festgelegt wird. Eine tiefere Grünflächenziffer in den Grundmassen ist daher möglich, da sie durch den Bebauungsplan (Bebauungsplanpflicht) im Speziellen geregelt wird.
- Wohn- und Arbeitszone WA Pavatex: Reduktion des min. Grenzabstands auf 4.00 m.
Begründung: Dies entspricht den Projektabsichten gemäss Siegerprojekt aus dem Studienauftrag.

- BsV1 Schloss St. Andreas: Anpassung der max. Anzahl Voll- und Dachgeschosse sowie Ausnützungsziffer.
Begründung: Da neu in allen BsV1-Zonen einfache Bebauungspläne erlassen werden dürfen, werden die zulässigen Grundmasse für die Einzelbauweise mit dem heute vorhandenen Gebäudebestand abgeglichen.
- Abs. 2: Abweichung von der Grünflächenziffer: Für die Abweichung von der vorgegebenen Grünflächenziffer bei Um- und Anbauten ist ein Antrag zu stellen und es sind Ersatzmassnahmen vorzunehmen.
Begründung: Damit wird eine klare Ausgangslage auch für Umbauten und Anbauten geschaffen. Die Bestimmung lässt weiterhin genügend Spielraum offen, damit tiefere Grünflächenziffern bewilligt werden können, wenn der Richtwert nicht erreicht werden kann. Andere Massnahmen sind z.B. Baumpflanzungen, besonders ökologische Umgebungsbegrünungen, Fassadenbegrünungen, intensive anstelle extensive Flachdachbegrünungen. Diese Massnahmen zählen nicht zum ökologischen Ausgleich gemäss § 43 Abs. 3.

§ 13 Arbeitsnutzungen

- Abs. 3: Ausnützungsziffer gemäss § 13 Abs. 1 und § 14 Abs. 1 können nicht kumuliert werden.
Begründung: Damit wird verhindert, dass eine übermässige Verdichtung resultiert, wenn sowohl Arbeitsnutzungen als auch preisgünstiger Wohnraum realisiert werden.

§ 14 Preisgünstige Nutzungen

- Abs. 2: Ausnützungsziffer gemäss § 13 Abs. 1 und § 14 Abs. 1 können nicht kumuliert werden.
Begründung: Damit wird verhindert, dass eine übermässige Verdichtung resultiert, wenn sowohl Arbeitsnutzungen als auch preisgünstiger Wohnraum realisiert werden.
- Abs. 4: Gebiet Lindenstrasse wird gestrichen.
Begründung: Rückzug Einzonungsbegehren (GS 485).

§ 17 Zwischennutzungen

- Präzisierung, dass Zwischennutzungen einmalig um zwei Jahre verlängert werden können.
Begründung: Absicherung, dass aus Zwischennutzungen keine Dauernutzungen werden.

§ 19 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung

- Abs. 1: Verzicht auf detaillierte Aufzählung zu den Ausstattungen im öffentlichen Interesse.
Begründung: Die Bestimmungen zur OeIF werden dahingehend präzisiert, dass nicht nur Wege und Sitzgelegenheiten, sondern auch andere, im öffentlichen Interesse stehende Ausstattungen bewilligt werden können. Auf eine detaillierte Aufzählung wird verzichtet.

§ 27 Weilerzone

- Abs. 3: Verzicht auf detaillierte Aufzählung zur weilertypischen Umgebungsgestaltung
Begründung: An die Umgebungsgestaltung gelten hohe Anforderungen. Eine detaillierte Verankerung der zu beachtenden Umgebungselemente in der BO ist jedoch nicht sachgerecht.
- Abs. 5: Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil sind zulässig, wenn andere öffentliche Interessen dies rechtfertigen.
Begründung: Damit wird ein angemessener Spielraum für die Entwicklung von Bauvorhaben sichergestellt (z.B. Anpassung der Gebäudeabmessungen an die Vorgaben der Tierschutzgesetzgebung).

§ 36 Abweichende Geruchsbestimmungen

- Neue Bestimmung für abweichende Grenzabstände von der Bauzone zur Nichtbauzone.
Begründung: In Anwendung von Art. 15 Abs. 4bis RPG haben künftige Bauten auf dem südlichen Teil des Grundstücks GS Nr. 2159 (Spiess) einen Grenzabstand von 5 m einzuhalten. Eine Reduktion des Grenzabstands ist ausgeschlossen. Damit wird der Fortbestand des angrenzenden Pferdehofs gesichert.

§ 43 Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie

- Abs. 6: Ergänzung, dass «nach Möglichkeit» auf den Grundstücken mindestens ein Baum zu erhalten oder ausserhalb von Unterzossen neu zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen ist.
Begründung: Wo es die räumlichen Verhältnisse nicht erlauben, müssen keine Bäume gepflanzt werden (z.B. fehlende Grenzabstände).

§ 44 Naturobjekte

- Abs. 2: bei Abgang eines Naturobjekts ist dieses an «geeigneter Lage» zu ersetzen.
Begründung: Nicht jede Ersatzmassnahme ist an Ort und Stelle sinnvoll. Ersatzpflanzungen sind daher an geeigneter Lage umzusetzen.

14.3 Änderungen Zonenplan

Der Zonenplan wurde aufgrund der öffentlichen Auflage wie folgt angepasst:

Verzicht Einzonung GS Nr. 485

- GS Nr. 485 wird in der Landwirtschaftszone belassen.
Begründung: Rückzug Einzonungsbegehren.

**Neue Überlagerung gemäss § 36
Abweichende Geruchsbestim-
mungen GS Nr. 2159 und GS Nr.
534**

- Auf dem südlichen Teil des GS Nr. 2159 gelten «Abweichende Geruchsbestimmung».
Begründung: Durch die Überlagerung soll in diesem Gebiet die im künftig Raumplanungsgesetz vorgesehene Regelung zum Ansatz kommen (Art. 15 Abs. 4^{bis} RPG), wonach in der neuen Wohnzone weiterhin die Geruchsemissionen der angrenzenden Landwirtschaftszone zu dulden sind. Der minimale Abstand zwischen Pferdeauslauf und künftigem Wohngebäude wird auf 20m festgelegt, was ein Grenzabstand der Gebäude von 5m zur Zonengrenze voraussetzt. Damit nicht die gesamte Entwicklung von der Festsetzung des RPG abhängig ist, wird die Einzonung des GS Nr. 2159 in zwei Teilbereiche unterteilt (siehe Änderung 2.2/2.3). Damit die Lage des Pferdeauslaufs leicht angepasst werden kann, wird die Reitsportzone an der nord-westlichen Seite um rund 263 m² vergrössert.

Umzonung GS Nr. 2250

- GS Nr. 2250 wird von der OelB in die Verkehrsfläche ausgezont.
Begründung: Betriebsnotwendige Anlagen sowie sämtliche baulichen Massnahmen unterstehen gemäss Art. 8 des Bundesgesetzes über Nationalstrassen (NSG; SR 725.11) dem Bundesrecht.

BsV2 Alpenblick

- Entlang der nord-westlichen Grenze der BsV2 Alpenblick wird durch die Zonengrenze auf die bestehende Strassenfläche abgestimmt. Die Hochhauszone wird ebenfalls auf die neue Abgrenzung der BsV2 angepasst.

Pavatex/Papieri

- Aufgrund der Arealentwicklung Pavatex (Richtprojekt Bebauungsplan vorliegend) wird die südliche Zonengrenze zum Papieri-Areal angepasst (privatrechtliche Einigung). Dementsprechend werden auch die Überlagerungen «Preisgünstige Nutzungen» sowie «Bebauungsplanpflicht» angepasst.

OelB Eizmoos

- Die neu eingezonte OelB-Fläche Eizmoos wird geringfügig um die Grundstücke GS Nrn. 1302 (Wegparzelle) und 1452 (Trafogebäude) erweitert, so entsteht eine lückenlose Zonierung.

Gesamtes Gemeindegebiet

- Die Revision ist Anlass, um mehrere technische Bereinigungen am Zonenplan vorzunehmen. Die bestehende Strassenflächen des ASTRA werden neu der Zone Verkehrsfläche/Bahnareal (VF/BA) zugewiesen.
- Die statischen Waldgrenzen wurden vom Kanton teilweise angepasst. Die Zonengrenzen werden entsprechend bereinigt.
- Aufgrund von Einwendungen werden an drei Stellen Anpassungen des Gewässerraums vorgenommen (südlich Oberwil, Lorzenkanal südöstlich von Hagendorn, Lorze nördlich Freuental bis zur Kantonsgrenze).

14.4 Änderungen Parkplatzreglement

Das Parkplatzreglement wurde aufgrund der öffentlichen Auflage wie folgt angepasst:

Parkplatzreglement § 7

- Zone B: Belassen des Gebiets Pavatex/Papieri in der Zone B (anstelle Zone A).
Begründung: Der Bebauungsplan regelt die Parkierung im Detail.

Parkplatzreglement § 15

- Abs. 4: Neuer Absatz wird gestrichen.
Begründung: Auf die Vorgabe, wonach je vier Aussenparkplätze ein Baum zu pflanzen ist, wird verzichtet.

Parkplatzreglement § 16

- Abs. 5: Ergänzung; Zweckänderungen sind ebenfalls abzugelten.
Begründung: Nicht nur Beseitigungen, auch Zweckänderungen von Parkplätzen sind abzugelten.

Parkplatzreglement § 17

- Abs. 5: Ersatzabgaben können auch zur Förderung des Fussverkehrs eingesetzt werden.
Begründung: Auch der Fussverkehr soll für das Erreichen der Klimaziele gefördert werden.

AUSWIRKUNGEN



15 BERICHTERSTATTUNG

Einleitung

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

15.1 Gemeindeentwicklung

Kantonale Vorgaben

Per Ende 2022 leben 17'683 Personen in der Gemeinde Cham (ständige Wohnbevölkerung inkl. Personen in der Landwirtschaftszone).

Die Revision basiert auf dem Grundsatz, dass die Bauzonen nicht pauschal aufgezont werden, zumal die im Richtplan verankerten Richtwerte zur Bevölkerungsentwicklung (Zielwert 18'600 Personen im Jahr 2040) bereits mit den bekannten Projekten übertroffen werden. Der Fokus der Revision liegt deshalb auf dem Qualitätserhalt und der qualitativen Siedlungsentwicklung.

In der Revision werden ca. 6'500 m² Landwirtschaftsland einer WA 3 mit der Verpflichtung zur Realisierung von preisgünstigen Wohnungen zugewiesen. Die Fläche erlaubt nach Regelbauweise den Bau von rund 5'500 m² Geschossfläche, womit Wohnraum für rund 100 Personen geschaffen wird.

Die Bauzonen sind gemäss der kantonalen Bauzonenstatistik 2022 zu rund 97 % bebaut. In mehreren Quartieren mit älterer Bausubstanz bestehen gemäss der kantonalen Statistik teils beträchtliche Nutzungsreserven, die im Rahmen der Siedlungserneuerung erfahrungsgemäss aktiviert werden. Überdies sieht das neue kantonale PBG mit dem Instrument der einfachen Bebauungspläne bereits bei Grundstücken mit mehr als 2'000 m² eine bauliche Verdichtung um 20 % vor, womit sich die Personendichte in den Quartieren weiter erhöhen dürfte. Die neue Bauordnung erlaubt zudem in den Wohnzonen W 3, W 4, WA 3, WA 4 und WA 5 eine um 20 % höhere Ausnützungsziffer für den Bau von preisgünstigen Wohnungen. Offen ist, wie weit diese zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten durch die Grundeigentümerchaften künftig beansprucht werden.

Das Fassungsvermögen des Zonenplans entspricht mit diesen Massnahmen den kantonalen Vorgaben.

Arbeitsplatzkapazität

Die Arbeitsplatzkapazität bleibt grundsätzlich unverändert.

Für die Städtler Allmend wird seit Jahren eine Entwicklung in Richtung räumlich hochwertiges, dichtes Arbeitsplatzgebiet angestrebt. Dazu dient auch der Quartiergestaltungsplan aus dem Jahr 2011. Im Raumentwicklungskonzept von 2021 ist die Städtler Allmend als funktionales Zentrum ausgewiesen. In jüngerer Zeit konnten verschiedene, grosse Büronutzungen geplant resp. realisiert werden. Eine Industrie- und Gewerbezone würde der angelaufenen Entwicklung widersprechen.

Ortsbildschutz

Die differenzierten Kernzonenbestimmungen gewährleisten, dass sich Neubauten rücksichtsvoll in die historischen Strukturen integrieren.

Ebenso stellen die Bauzonen mit speziellen Vorschriften für die historisch bedeutenden Bauten und Anlagen und für die Gebiete mit Strukturhaltung den Ortsbildschutz sicher.

Weiler

Auf die Einzonung von Grundstücken in den Weilern wird verzichtet. In den detaillierten Strukturplänen im Anhang der Bauordnung werden die freiräumlichen Qualitäten bezeichnet, die zu erhalten sind. Mit Ausnahme von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sind keine Neubauten erlaubt.

Zentrums- und Bahnhofsgelände

Die neuen Bestimmungen für die Kern- und Mischzonen verfolgen das Ziel, das Zentrum für die Versorgung der Bevölkerung zu stärken und den öffentlichen Raum als Aufenthalts- und Begegnungsraum aufzuwerten.

Die Vorarbeiten für eine Verkehrsdrehscheibe (inkl. Bushof und Platzgestaltung) sind auf Kurs. Entscheidet sich die SBB für eine Immobilienentwicklung am Bahnhof, wird für das Areal ein ordentlicher Bebauungsplan erstellt. In diesem Verfahren wird auch zu prüfen sein, ob der Zonenplan in diesem Bereich an die Projektabsichten angepasst werden muss (nachgelagerte Teilrevision). Der Raum für die ÖV-Drehscheibe wird gewährleistet.

Massvolle Innenentwicklung zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Die höhere Nutzungsdichte für preisgünstige Wohnungen in den W3- und W4-Zonen sowie WA 3-, WA 4- und WA 5-Zonen gewährleistet eine angemessene und mit einem Nutzungszuschlag von 20 % auch wirtschaftlich interessante Weiterentwicklung der Quartiere im Nahbereich der Zentrumsgebiete. In diesen Gebieten ist eine Zunahme der Anzahl Wohneinheiten und Einwohner erwünscht. Dabei wird gezielt der Bau von preisgünstigem Wohnraum gefördert, der für eine sozial ausgewogene Bevölkerungsentwicklung sehr wichtig ist.

Zonen für öffentliche Bauten

Die Zonenfläche für öffentliche Bauten wird im Rahmen dieser Revision erhöht, was der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben dient.

Für das Heilpädagogische Zentrum werden ca. 20'200 m² der Zone OelB zugewiesen, zumal das Heilpädagogische Zentrum in der Landwirtschaftszone heute nicht zonenkonform ist und entsprechend der Nachfrage bedarfsgerecht erweitert werden soll. Der Bedarf des Heilpädagogischen Zentrums und der Bedarf an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ist in der Mappe weitere Beilagen ersichtlich.

Flächenbedarf

Pendent ist der Flächenbedarf im Zusammenhang mit der Alterspflege und dem Asylwesen. Die entsprechenden Planungen sind noch nicht abgeschlossen, zumal auch übergeordnete Rahmenbedingungen noch nicht abschliessend geklärt sind. Zudem werden aktuell die Synergien bei einer Zusammenarbeit der beiden Feuerwehrgesellschaften von Cham und Steinhausen geprüft. Gegebenenfalls sind nachgelagert an die Ortsplanungsrevision im Rahmen einer Teilrevision neue Grundstücke einer Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zuzuweisen.

Aufgrund von zahlreichen Einwendungen wird der Gemeinderat überdies prüfen, ob für die einzelnen Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen eine Zweckbestimmung in der BO vorgegeben werden soll, was heute jedoch nicht der Fall ist.

Weitere Infrastruktur

Die gemeindliche Infrastruktur wird bedarfsgerecht unterhalten und ausgebaut. Der kommunale Richtplan bezeichnet die Verkehrsnetze, die mit Blick auf die Zunahme der Personendichte in Cham in den kommenden 10 bis 15 Jahren ausgebaut werden sollen.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Teil der Gesamtrevision der Ortsplanung ist ebenfalls die Überarbeitung des gemeindlichen Richtplans. Der neue Richtplan Verkehr und Strassenräume besteht aus vier verschiedenen Richtplankarten (vgl. Mappe Richtplanung):

- Gestaltung von Strassen und Plätzen
- Strassennetz und Parkierung
- Fussverkehr und öffentlicher Verkehr
- Veloverkehr

Überdies wird das gemeindliche Parkplatzreglement angepasst.

Die Ortsplanungsrevision sieht folgende Massnahmen zur Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung vor:

- Mit der Eröffnung der UCH wird das Zentrum gestalterisch aufgewertet und verkehrsberuhigt. Damit wird ein zentraler Grundstein für die siedlungsverträgliche Neuausrichtung der gemeindlichen Mobilität geschaffen. Die Attraktivität für den Fuss- und Veloverkehr wird massgeblich für den innerörtlichen Verkehr erhöht.

- Mit dem Neubau des Zimmerberg Basistunnels erfährt die Gemeinde Cham eine wesentlich bessere ÖV-Anbindung an die Zentren Luzern und Zürich. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, dass künftig mehr Arbeitspendler/-innen den ÖV nutzen und sich der Modalsplit zugunsten der nachhaltigen Mobilität verändert.
- Die neuen Richtplankarten bezeichnen ein dichteres Wegnetz für den Fuss- und Veloverkehr, womit die Infrastruktur für diese flächen- und ressourcenschonenden Verkehrsmittel bedarfsgerecht ausgebaut werden kann.
- In der Städtler Allmend gelten neu tiefere Parkplatzzahlen, was im Interesse der dort vorhandenen ausgelasteten Verkehrsinfrastruktur ist und die langfristige Erreichbarkeit des Gebiets mit allen Verkehrsmitteln gewährleistet.
- Das neue Parkplatzreglement sieht überdies zahlreiche Neuerungen zugunsten der flächen- und ressourcenschonenden Mobilität vor (autoarme Nutzungen / tiefere PP-Pflicht in der Zone A / Reduktion von Pflichtparkplätzen für die im Anhang des Reglements bezeichneten Gebiete mit ungenügender Erschliessungsqualität / Präzisierung der Vorgaben für die Erstellung von Zweiradabstellanlagen / Schaffung eines angemessenen Parkplatzangebots für weitere einspurige Fahrzeuge (Motorräder, Mofas, Scooter etc.) zusätzlich zu den Veloabstellplätzen / Begrünungspflicht von Ausenparkplätzen).

In der Bauordnung werden Vorgaben zur Erstellung von Ladestationen für Elektroautos ergänzt.

15.2 Umwelt

Siedlungsökologie

Der Baumschutz, die Grünflächenziffer, der Pflichtanteil ökologischer Ausgleichsfläche und die Forderung nach extensiv begrünten Strassenabständen stellen Massnahmen zur Steigerung der Siedlungsökologie dar.

Das LEK, welches parallel im Rahmen der Ortsplanungsrevision überarbeitet wurde, bezeichnet überdies zahlreiche Massnahmen zur Erhöhung der Biodiversität innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets.

Klima

Die prognostizierten künftigen klimatischen Bedingungen sind in die Überlegungen zur Gemeindeentwicklung eingeflossen. Die Siedlungsdurchgrünung erhält dadurch einen neuen Stellenwert. Bäume, Grün- und Freiflächen sind nicht nur Identitätsträger, sondern auch Schattenspender und beeinflussen das Lokalklima. Grünflächen und begrünte Dächer helfen überdies mit, Hochwasserspitzen zu brechen.

Wenn diese Grünflächen ökologisch wertvoll gestaltet werden, entsteht gleichzeitig ein Mehrwert für Mensch, Tier und Pflanzen.

Gewässerräume

Mit dieser Revision werden die Gewässerräume bezeichnet. Die Gewässer erhalten zur Erfüllung ihrer ökologischen Funktion mehr Raum. Zudem wird der Hochwasserschutz sichergestellt.

Kulturland

Im Rahmen dieser Teilrevision werden in folgenden Gebieten Fruchtfolgeflächen (FFF) beansprucht:

- Heilpädagogisches Zentrum
Es gilt eine Bebauungsplanpflicht. Sofern die FFF durch Neubauten reduziert wird, sind entsprechende Ausgleichsmassnahmen umzusetzen.
- Eizmoos
Für die Erweiterung der Aussensportflächen wird eine Zone OelB geschaffen. Die Fruchtfolgefläche reduziert sich um das Mass des Aussensportfeldes (rund 13'000 m²). Auf Projektstufe sind Massnahmen zur Kompensation der FFF zu prüfen.

Massnahmen zum Bodenschutz sind auf Projektstufe aufzuzeigen.

Naturgefahren

Art. 6 RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. In den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotsbereiche, rot) bezeichnet. Weitere Gebiete, die in der Gefahrenkarte ausgeschieden werden, sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb). Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. Der Umgang mit den Gefahren wird neu kantonale geregelt, weshalb auf kommunaler Stufe keine Bestimmungen nötig sind.

Störfallvorsorge

Cham ist von folgenden, im Risikokataster aufgeführten Anlagen betroffen:

- Nationalstrasse
- UCH
- Sinslerstrasse
- Chamerstrasse (Strasse G)

Im Nahbereich dieser Anlagen wird die Personendichte nicht massgeblich erhöht, weshalb auf eine Risikobeurteilung verzichtet wird.

15.3 Finanzen

Mehrwertabgaben

Nach Art. 5 RPG ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Planungsbedingte Mehrwerte sind zu mindestens 20 % durch den Begünstigten auszugleichen.

Das Verfahren ist in § 52a bis § 52f PBG geregelt. Die Gemeinde Cham hat im Rahmen einer separaten Teilrevision zudem eine kommunale Mehrwertabgabe für Auf- und Umzonungen eingeführt (§ 5a aBO).

Verfahren

Die kantonale Schätzungskommission ist für die Ermittlung des Mehrwerts sowie die Festlegung der Mehrwertabgabe zuständig. Sie entscheidet innerhalb eines Jahres seit Rechtskraft der Zuweisung von Boden zu Bauzonen sowie von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen über die Höhe der kantonalen Mehrwertabgabe. Die Schätzungskommission bestimmt zudem die Höhe der kommunalen Mehrwertabgabe infolge der Umzonungen und Aufzonungen mit einer Erhöhung des Nutzungsmasses.

Der Gemeinderat meldet die Rechtskraft der Umzonungen und Aufzonungen der kantonalen Schätzungskommission. Mit dieser Meldung leitet die Schätzungskommission das Veranlagungsverfahren ein.

Sie teilt der Eigentümerschaft des Grundstücks bzw. den Berechtigten die Einleitung des Verfahrens mit. Damit die Schätzungskommission den Verkehrswert des fraglichen Grundstücks ermitteln kann, ist sie darauf angewiesen, Einsicht in das Grundbuch nehmen zu können. Dafür bietet ihr Art. 28 lit. a Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (SR 211.432.1) die gesetzliche Grundlage.

Danach wird aufgrund einer besonderen Vereinbarung Urkundspersonen, im Geometerregister eingetragenen Ingenieur-Geometerinnen und -Geometern, Steuerbehörden sowie anderen Behörden, u. a. auch der Schätzungskommission, Zugang zu den Daten des Hauptbuchs, des Tagesbuchs und der Hilfsregister gewährt, die sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen.

Mit diesem Zugang erhält die Schätzungskommission Kenntnis von den Landerwerbspreisen, welche in den letzten Jahren innerhalb eines bestimmten Perimeters des abgabepflichtigen Grundstücks erzielt werden konnten. Diese Einsichtsmöglichkeit erleichtert der Schätzungskommission die Verkehrswertschätzung.

Für das Verfahren und die Kostenauflegung sind die Vorschriften des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 1. April 1976 (VRG; BGS 162.1) massgebend.

Gegen die Veranlagung der kantonalen Schätzungskommission können die Gemeinde oder die betroffenen Grundeigentümerschaften Einsprache gemäss § 34 ff. VRG bei dieser Behörde und gegen ihren Einspracheentscheid Beschwerde beim Verwaltungsgericht (§ 61 ff. VRG) erheben (vgl. § 67 Abs. 2 lit. e PBG geändert).

Die Mehrwertabgabe wird erst mit der Realisierung eines Bauvorhabens fällig.

Gemeindefinanzen

Ansonsten hat die Revision der Nutzungsplanung keinen Einfluss auf die Gemeindefinanzen.

15.4 Berücksichtigung der Richtplanvorgaben

Siehe Beilagabericht 1

Der kommunale Richtplan enthält zahlreiche behördenverbindliche Vorgaben, die bei der Revision zu beachten sind. Der Beilagebericht gibt im Detail Auskunft darüber, wie diese Vorgaben in die Revision eingeflossen sind.

15.5 Berücksichtigung der Sachpläne des Bundes

Stellenwert des ISOS

Das ISOS dient in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für den Bund bei der Erfüllung von Bundesaufgaben. Bei Bundesaufgaben entfaltet das ISOS gestützt auf Art. 6 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) eine unmittelbare Wirkung. Durch diverse Bundesgerichtsentscheide hat das ISOS als Bundesinventar für Kantone und Gemeinden jedoch an Bedeutung gewonnen. In mehreren Entscheidungen wurde festgehalten, dass in der Richt- und Nutzungsplanung die Bundesinventare als besondere Form von Konzepten und Sachplänen des Bundes zu berücksichtigen sind.

Es wird jedoch nicht verlangt, dass die Kantone und Gemeinden die Ortsbildaufnahmen vorbehaltlos in ihre Nutzungsplanung aufnehmen, sondern dass diese im Rahmen der Nutzungsplanung in die Interessenabwägungen einfließen.

Reaktion auf der Ebene der Nutzungsplanung siehe Beilagabericht 2

Die im ISOS beschriebenen räumlichen Qualitäten und Erhaltungsziele sind im Beilagebericht ISOS im Detail abgehandelt. Darin wird dargelegt, wie die Erhaltungsziele des ISOS bei der Revision der Nutzungsplanung berücksichtigt wurden.

BLN

In der Gemeinde Cham gibt es zwei Landschaften, die im BLN inventarisiert sind:

- Objekt 1305 Reusslandschaft
- Objekt 1309 Zugersee

Für das Objekt 1305, Reusslandschaft stellt die Landschaftsschutzzone sicher, dass die landschaftlichen Qualitäten erhalten bleiben.

Auf das Objekt 1309, Zugersee, wird in der Nutzungsplanungsrevision mit folgenden Massnahmen reagiert:

- Höhenbeschränkung und Abstandsregelung von 30 m zum Seeufer in den Wohnzonen (unverändert)
- Gewässerraumbezeichnung entlang Seeufer (neu)
- Örtlich differenzierte Erholungs- und Freihaltezonen entlang Seeufer (Arrondierungen)

16 FAZIT

Anforderungen an Nutzungsplanungen

Die Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden respektiert. Insbesondere ist die kommunale Planung widerspruchsfrei auf die kantonale Richtplanung abgestimmt.
- Den im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum «Stadtlandschaft» vorgegebenen Grundsätzen zur qualitätsorientierten Innenentwicklung wird Rechnung getragen. Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen werden unter besonderer Berücksichtigung des ISOS angemessen ausgeschöpft.
- Die Bevölkerung und die interessierten Verbände und Parteien konnten sich bereits zum REK im Rahmen von mehreren Mitwirkungsformaten einbringen und wurden zum Entwurf der Nutzungsplanungsrevision zu einer informellen Mitwirkung eingeladen (siehe Beilagebericht).
- Aufgrund der im Rahmen der öffentlichen Auflage eingereichten Einwendungen wurde die Revisionsvorlage wo möglich und sinnvoll bereinigt (siehe Beilagebericht).
- Mit dem Raumentwicklungskonzept und der darauf aufbauenden Richt- und Nutzungsplanung liegt eine Gesamtschau vor, die wesentliche planerische Ziele für das ganze Gemeindegebiet umfasst. Die wichtigsten Themen sind in die Revision der Nutzungsplanung eingeflossen.

Nachgelagerte Revisionen

Es liegt eine umfassende Ortsplanungsrevision vor. Dennoch bestehen einige Sachverhalte, für die nachgelagerte Teilrevisionen erforderlich sind. Es sind dies folgende Prüfaufträge:

- Zone OelB zur Deckung des Flächendarfs für die Feuerwehr, die Alterspflege und das Asylwesen;
- Einzonung eines Teils des Grundstücks GS Nr. 2043 in die OelB;
- Zonierung im Zusammenhang mit der Bahnhofsentwicklung;
- Gärtnereizone in Hagendorn sowie Gärtnerei- und/oder Speziallandwirtschaftszone im Gebiet Enikon;
- Zonenplananpassungen im Zusammenhang mit der Überführung von Bebauungsplänen und Arealbebauungen ins neue Recht (z.B. Perimeteranpassungen, Erlass Bebauungsplanpflichten)

Aufgrund von zahlreichen Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage prüft der Gemeinderat überdies, ob für die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen eine Zweckbestimmung in der Bauordnung beziehungsweise im Anhang zur Bauordnung aufgenommen werden soll. In Gebieten, die durch die Revision eine Veränderung in Geschossigkeit oder Ausnützungsziffer erfahren, ist weiterhin der Erlass eines einfachen Bebauungsplans mit einem zusätzlichen Geschoss und 20 % mehr Ausnützung möglich. Die Planbeständigkeit gilt diesbezüglich nicht.