

Ortsplanungsrevision

BERICHT ZUR KANTONALEN VORPRÜFUNG

Nutzungsplanung und Parkplatzreglement
Beilage zum Planungsbericht nach Art. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31099 – 10.6.2025

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
2	VORBEHALTE DES KANTONS	4
2.1	Allgemeine Vorbehalte	4
2.2	Zonenplan	5
2.3	Änderungen Zonenplan	7
2.4	Bauordnung	10
2.5	Weitere Themen	15
3	EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE	16
3.1	Bericht nach Art. 47 RPV	16
3.2	Zonenplan	17
3.3	Bauordnung	21
3.4	Parkplatzreglement	23
3.5	Geodaten	25
3.6	Weitere Punkte	25

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Cham

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind / Angelica Eichenberger

Titelbild

Luftbild, Einwohnergemeinde Cham

1 EINLEITUNG

Vorprüfungsbericht

Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise

Der Vorprüfungsbericht der Baudirektion vom 22. Dezember 2023 enthält 54 Vorbehalte (in der Folge *kursiv* dargestellt). Der Umgang mit dem Vorbehalt ist nachfolgend mit → bezeichnet. Sofern die Vorbehalte erfüllt werden, hat der Kanton eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Zudem hat der Kanton 45 Hinweise und/oder Empfehlungen (H/E) abgegeben. Die entsprechenden Themen sind ebenfalls abgehandelt.

Bericht

Dieser Bericht zeigt auf, wie die Rückmeldungen des Kantons umgesetzt werden und wo die kommunalen Planungsinstrumente angepasst werden.

Hinweis

Die Verweise auf die Bauordnungs-Bestimmungen entsprechen dem Stand, wie sie dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht wurden.

2 VORBEHALTE DES KANTONS

2.1 Allgemeine Vorbehalte

Grenzüberschreitende Abstimmung der Planungen

1. *Der Planungsbericht muss zur grenzüberschreitenden Abstimmung der Gesamtrevision Auskunft geben.*
- Das REK wurde den Nachbargemeinden vorgestellt und sie wurden zur Stellungnahme eingeladen. Zudem fanden mit den Gemeinden, die der Stadtlandschaft zugewiesen sind, mehrere Workshops statt. Die Nachbargemeinden werden eingeladen, im Rahmen der öffentlichen Auflage zu den kommunalen Planungsinstrumenten Stellung zu nehmen, womit die Koordination sichergestellt wird. Der Planungsbericht wird um ein entsprechendes Kapitel ergänzt (neues Kap. 1.7).

Stellenwert und Verbindlichkeit der verschiedenen Planungsinstrumente

2. *Der Planungsbericht muss aufzeigen, welche Dokumente welche Verbindlichkeit für welche Behörde haben.*
- Der Planungsbericht wird gemäss Vorbehalt ergänzt.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

3. *Im Planungsbericht ist das Ergebnis der Prüfung aufzuzeigen, inwiefern im Umfeld der Verkehrsdrehscheibe «Bahnhof Cham» mittels Auf- und Umzonungen zusätzliche bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Hinblick auf den AS 2035 geschaffen und Nutzungszonen angepasst werden können.*
- Die Vorarbeiten für eine Mobilitätsdrehscheibe (inkl. Bushof und Platzgestaltung) sind auf Kurs. In Vorgesprächen hat die SBB stets den Standpunkt vertreten, am Standort Cham keine Immobilienentwicklung anzustreben. Seit Herbst 2023 ist die SBB nun dennoch interessiert daran und führt aktuell eine Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsabschätzung durch. Dazu bedarf es einer vertieften städtebaulichen Studie. Die SBB und die Gemeinde arbeiten in diesem Projekt zusammen. Das Ergebnis der SBB (Entscheidung für oder gegen Immobilienentwicklung) wird per Herbst 2024 erwartet. Entscheidet sich die SBB für eine Arealentwicklung, 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. Die Richtplankarte Fussverkehr und Öffentlicher Verkehr wird um eine neue Festlegung «Verkehrsdrehscheibe Bahnhof Cham» und den dazugehörigen Eintrag ergänzt.

Räumliche Gliederung

4. *Im Planungsbericht sind die Vorgaben des kantonalen Richtplans zur räumlichen Gliederung «Stadtlandschaft», «Kulturlandschaft» und «Naturlandschaft» zu erläutern.*

→ Der Planungsbericht wird gemäss Vorbehalt ergänzt.

2.2 Zonenplan

Ausdehnung Bauzonen/Siedlungsgebiet

5. *Die entsprechende Richtplanvorgabe ist im Planungsbericht (Seite 17) auszuführen und es ist aufzuzeigen, ob die Gemeinde den ihr zugewiesenen Flächenanteil einhält.*

→ Der Planungsbericht wird um eine nachvollziehbare Flächenbilanz ergänzt.

Lärmschutz und Neueinzonungen

6. *Für die neuen Bauzonen Nrn. 2.2, 2.8, 5.2 und 5.3 ist die Einhaltung von Art. 29 LSV zu überprüfen und nachzuweisen. Sind zur Einhaltung der Planungswerte Lärmschutzmassnahmen notwendig, so ist die Bauzone mit einer Überlagerung zu kennzeichnen und die Massnahmen sind im Rahmen der Überbauung umzusetzen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt.

Das Thema wurde in einem Lärmgutachten untersucht (Beilagebericht). Der Zonenplan wurde gestützt auf das Lärmgutachten angepasst. Die beiden neuen Bauzonen 2.2 und 2.8 mit Wohnnutzungen sind neu bebauungsplanpflichtig (Lärmschutz). Bei der neuen Bauzone Nr. 5.2 (Heilpädagogisches Zentrum) werden die Planungswerte aufgrund der Abstandsdämpfung 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.

Arbeitszonen

Industrie- und Gewerbezone

7. *Bei allen Arbeitszonen ist eine Umzonung in eine Industrie- und Gewerbezone zu prüfen.*

→ 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 wird hinsichtlich der angesiedelten Betriebe und Branchen analysiert. Der Planungsbericht wird um das Ergebnis der Analyse ergänzt.

Zonen für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses

Bedarfsnachweis

8. *Für die öffentliche Auflage ist ein umfassender Bedarfsnachweis für die öffentlichen Nutzungen auszuarbeiten.*
- Es bestehen eine tabellarische Auflistung aller gemeindlichen Liegenschaften sowie die ausführliche Schulraumplanung, welche zur VP eingereicht wurden. Seitens Werkhof und Feuerwehr besteht zusätzlicher Flächenbedarf. Für die Feuerwehr wird eine Zusammenlegung mit Steinhausen diskutiert. Der Prozess ist aber noch nicht abgeschlossen. Gegebenenfalls wird eine nachgelagerte Teilrevision nötig. Zu den gemachten Überlegungen wird ein separater Bericht erstellt, in dem die Bedarfsabklärungen zusammengefasst sind.

Asylplätze

9. *Der anstehende Mehrbedarf an Asylplätzen ist im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision zu klären und beim künftigen Bedarf der OelB zu berücksichtigen.*
- Aktuell laufen durch den Kanton auch Abklärungen zur Erstellung von Asylplätzen im Bestand. Dazu hat auch die Gemeinde Cham Eingaben gemacht. Da die Gemeinde über keine geeigneten, unbebauten Grundstücke verfügt, wird abgewartet, bis der Kanton die laufenden Abklärungen beendet hat. Danach müsste ggf. eine Fläche gesucht und Verhandlungen aufgenommen werden. Dies würde zu einer nachgelagerten Teilrevision führen.

Pflegebetten

10. *Der anstehende Mehrbedarf an Pflegebetten ist im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision zu klären und beim künftigen Bedarf der OelB zu berücksichtigen.*
- Es läuft ein separater Prozess, in dem S+G involviert ist. In dieser Planung wird insbesondere auch die Abstimmung innerhalb der Gemeinden Ennetsee geklärt. Aktuell wird davon ausgegangen, dass ggf. zusätzliche Pflegebetten durch Erweiterungen an den bisherigen Standorten der zwei Chamer Pflegeeinrichtungen geschaffen werden sollen.

2.3 Änderungen Zonenplan

Grundsätzliches

11. *Im Planungsbericht werden einzelne Einzonungen als Umzonungen bezeichnet, so beispielsweise die Änderungen 1.1 und 5.2. Weiter passen die Bildlegenden bei den Änderungen 3.3 und 3.5 nicht zu den aufgezeigten Änderungen. Der Planungsbericht ist entsprechend anzupassen.*

→ Die Fehler werden bereinigt.

Wohn- und Arbeitszone «Pavatex»

12. *Für die Umzonung von einer WA5 B in eine WAPex ist ein städtebauliches Variantenstudium erforderlich. Im Planungsbericht ist dieses aufzuzeigen.*

→ Das Studienverfahren ist abgeschlossen, der Jurybericht liegt vor. Aktuell wird das Siegerprojekt zu einem Richtprojekt als Grundlage für einen Bebauungsplan erarbeitet. Die öffentliche Mitwirkung folgt im Frühjahr 2024. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt (Kap. 5.2).

Heilpädagogisches Zentrum

13. *Für das Heilpädagogische Zentrum wird ein umfassender Bedarfsnachweis vorausgesetzt. Die landschaftlich sensiblen Bereiche im Westen und Süden sind möglichst zu entlasten und von Einzonungen auszunehmen.*

→ Das Heilpädagogische Zentrum Hagendorf hat das Konzept zur möglichen Erweiterung überprüft und angepasst. Gestützt darauf wurde der Zonenplan im Sinne des Vorbehalts angepasst.

Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung bzw. Freihaltung

14. *Die Umzonung des Gebiets «Eizmoos» [Änderung 7.9] in eine OeE ist nicht genehmigungsfähig. Für das Gebiet ist eine dafür geeignete Bauzone auszuscheiden.*

→ Der Sportplatz wird einer Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zugewiesen.

Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften

Freihaltung UeFh

15. *Die neuen UeFh 7.6 und 7.7 sind gemäss den Erwägungen zu überprüfen. Die private Erholungsnutzung hat im Baugebiet stattzufinden. Die betroffenen Flächen sind entweder einer OeE oder einer Bauzone zuzuführen.*

→ Die privaten Erholungsflächen werden einer Bauzone zugewiesen und mit einem Bauverbot belegt. Da die Flächen für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sind, ist eine Zone OeE nicht möglich.

Reitsport UeRs

16. *Die grossflächigen UeRs «Spiess» und «Rehhalten» sind nicht genehmigungsfähig. Die Bestimmungen und die Ausdehnung der UeRs bei den Reitsportbetrieben «Spiess» und «Rehhalten» sind im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.*

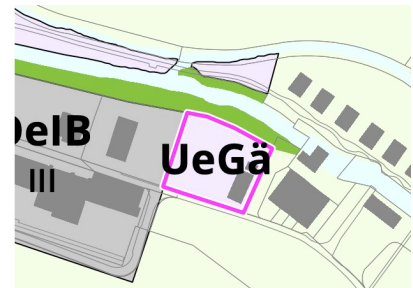
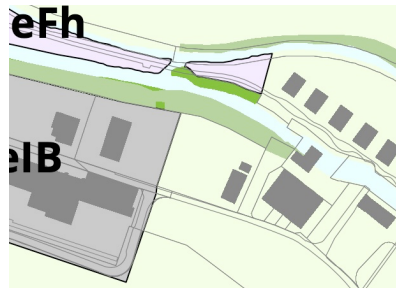
- Die Eigentümerschaften der beiden Anlagen «Spiess» und «Rehhalten» wurden über den Vorbehalt des Kantons informiert. Die Eigentümerin der Reitsportanlage «Rehhalten» hat sich entschieden, ihren Antrag auf Umzonung zurückzuziehen. Die Eigentümerin der Reitsportanlage «Spiess» hat ihr Betriebskonzept gemäss Vorbehalt überarbeitet. Die Zonenplanänderung wurde gemäss überarbeitetem Antrag angepasst.

Gärten UeGä

17. [...] Es handelt sich vorliegend um eine bestehende Gärtnerei, für die nun mit einer UeGä die Zonenkonformität geschaffen werden soll. Gemäss den Bestimmungen, ist bei Erweiterungen ein Betriebs- und Erschliessungskonzept verlangt. Der Verkauf von Gärtnereiprodukten bedingt ein Verkehrsgutachten. Es ist jedoch nicht klar, ob bereits heute Gärtnereiprodukte verkauft werden oder nicht. Das vorliegende Betriebskonzept ist nicht ausreichend. Mit den geplanten Bestimmungen hat die UeGä den Charakter einer Bauzone, was nicht zulässig ist. Es ist nicht ersichtlich, warum für diese keine Bauzone ausgeschieden wird. Die Bedingungen nach § 27 PBG sind nicht erfüllt. Die geplante UeGä ist nicht genehmigungsfähig.

- Die bestehende Gärtnerei ist gemäss Art. 37 RPV zonenkonform. Auf eine Umzonung wird vorerst verzichtet. Sofern der bundesrechtliche Rahmen gestützt auf konkrete Bau- und Nutzungsabsichten nicht eingehalten werden kann, ist eine nachgelagerte Teilrevision zu prüfen.

3'000 m²



Weilerzonen

18. Die baulichen Veränderungs- und Entwicklungsmöglichkeiten sind auf die Grösse des Weilers abzustimmen. Beim Weiler Bibersee haben sich diese auf den rechtsgültigen Richt- und Nutzungsplan zu beschränken.

- Siehe separater Bericht zu den Weilern.

19. Der Planungsbericht hat sich zu jeder Weilerzone einzeln zu äussern und aufzuzeigen, dass die Vorgaben des Richtplans eingehalten sind.

- Siehe separater Bericht zu den Weilern.

20. *Die Unterteilung in ortsbildprägende Haupt- und Nebengebäude sowie weitere Gebäude ist bei allen Weilern zu überprüfen und anzupassen. Die Nutzung (Ökonomiegebäude, Wohngebäude) ist korrekt zu bezeichnen.*

→ Siehe separater Bericht zu den Weilern.

21. *In den Bestimmungen ist festzuhalten, dass Baudenkmäler (geschützt und inventarisiert) nicht abgebrochen werden dürfen. Zudem ist der Umgang mit den Bestandesbauten zu fördern, indem der Ersatzneubau und die Umnutzung von ortsbildprägenden Bauten eingeschränkt werden.*

→ Die Bestimmungen wurden überarbeitet.

22. *Vor Genehmigung sind die Bestimmungen mit der Baudirektion zu klären.*

→ Austausch erfolgt am 4.3.2024 und per Mailkorrespondenz.

23. *Im Planungsbericht ist pro Weilerzone aufzuzeigen, welche Gebäude unter diese Bestimmung fallen.*

→ Der Anhang der BO wurde angepasst.

24. *Die bestehende Erschliessung und der notwendige allfällige Ausbau sind planerisch auszuweisen.*

→ Siehe separater Bericht zu den Weilern.

Darstellung Zonenplan Ortsbildschutzzone

25. *Die überlagernden Ortsbildschutzzonen «Frauenthal», «Hammergut», «St. Andreas» und «Niederwil» sind beizubehalten. Alternativ ist für diese Gebiete in der Bauordnung festzuhalten, dass das ADA als kantonale Fachstelle bei Bauvorhaben weiterhin – im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DMSG) – zwingend beizuziehen ist.*

→ Die Bestimmung für die BsV für historische Bauten und Anlagen wurden dahingehend angepasst, dass das ADA einzubeziehen ist. Alle Weiler werden analog den Kernzonen mit einem Ortsbildschutzperimeter überlagert.

Gewässerräume

26. *Der Gewässerraum ist im Zonenplan als überlagernde Zone grundeigentümerverbindlich festzusetzen.*

→ Dies ist so vorgesehen.

Statistische Waldgrenze

27. *Der Zonenplan muss auf die statischen Waldgrenzen abgestimmt werden.*

- Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die statistischen Waldgrenzen wurden im Zonenplan übernommen und die Zonengrenzen, wo notwendig, auf die Waldgrenzen abgestimmt.

Naturgefahren

28. *Die Gefahrenzonen sind vollständig aus dem Zonenplan zu entfernen.*

- Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Gefahrenzonen wurden aus dem Zonenplan entfernt.

2.4 Bauordnung

Grundsätzliches

Vollzugshilfe

29. *In der Bauordnung sind keine Vollzugshilfen aufzuführen.*

- Auf § 2 Abs. 2 wird verzichtet.

Empfindlichkeitsstufe

30. *Empfindlichkeitsstufen beziehen sich auf Bauzonen und nicht auf Nutzungen. In der Bauordnung ist in verschiedenen Bestimmungen von «Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der Empfindlichkeitsstufe» die Rede, was nicht korrekt ist. Die Bestimmungen sind entsprechend anzupassen.*

- Die BO wurde im Sinne der Musterbauordnung angepasst (ES-Zuweisung nicht in den Bestimmungen aufführen).

Unbestimmte Gesetzesbegriffe

31. *In der Bauordnung werden verschiedene unbestimmte Gesetzesbegriffe verwendet. So ist beispielsweise in § 6 Abs. 2 BO Cham von «klimatisch wirksam zu materialisieren» die Rede. Weiter ist § 3 BO Cham mehrheitlich deklarativ und wiederholend, was nicht Sinn und Zweck des Gesetzes ist. Es ist darauf zu achten, dass die Bauordnung einfach und eindeutig bleibt, sodass der Vollzug möglich ist. Die BO Cham ist entsprechend zu überprüfen und zu vereinfachen.*

- Auf § 3 BO wird verzichtet. Die BO wurde in Bezug auf unbestimmte Rechtsbegriffe überprüft und wo nötig präzisiert.

Grundnutzung

32. *In § 13 BO Cham werden die Grundmasse für die einzelnen Bauzonen festgehalten. Diese müssen über alle Zonen festgesetzt werden. Zudem fehlt für die Wohn- und Arbeitszone 5 WA 5 die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES III). Die Tabelle ist entsprechend zu ergänzen.*

- Die Grundmasse zu den BsV2 Zonen gemäss Tabelle § 11 Abs. 6 wurden in die Tabelle § 13 integriert. Die Grundmasse zu den BsV1-Zonen wurden anhand der AV-Daten abgeschätzt. Für das Hammergut und Heiligkreuz wurden die Grundmasse anhand der rechtskräftigen Bebauungspläne bestimmt.

Zonenvorschriften

§ 3 Kommunale Planungsinstrumente

33. *§ 3 BO Cham ist grundsätzlich zu überarbeiten. Absatz 3 ist zu streichen.*

→ Auf § 3 BO wird verzichtet.

§ 7 Wohn- und Arbeitszone Papieri

34. *Auf dem «Papieri-Areal» besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. § 7 BO Cham ist entsprechend zu überarbeiten. Beschreibende Bestimmungen sind wegzulassen. Stattdessen sind die Grundmasse zu regeln. Anforderungen und Inhalt eines Bebauungsplans sind in § 32 PBG abschliessend geregelt, womit der erste Satz in Absatz 3 gestrichen werden muss. § 7 BO Cham ist entsprechend zu überarbeiten.*

→ § 7 wurde im Sinne der Vorprüfung angepasst.

§ 8 Arbeitszone

35. *Betriebsnotwendiger Wohnraum ist in den Arbeitszonen gemäss § 20 PBG zulässig, was in der BO Cham festzuhalten ist. § 8 BO Cham ist entsprechend zu ergänzen.*

→ § 8 BO wurde ergänzt.

§ 11 Bauzonen mit speziellen Vorschriften Struktur (BsV2)

36. *[...] Die Bestimmungen sind sehr offen formuliert und es werden undefiniert Begriffe, wie Quartiercharakter oder Quartierstruktur, verwendet. Auf solche Begriffe sollte in Hinblick auf den Vollzug verzichtet werden. Weiter ist von bestehenden Gebäuden die Rede, ungeachtet davon, ob diese rechtmässig sind oder nicht. Für die gestalterische Beurteilung der Bauordnung wird auf Anhang 1 verwiesen. Unklar ist, welche Verbindlichkeit dieser hat. Es stellt sich zudem die Frage, ob die «Strukturbilder» im Anhang 1 stufengerecht sind. Unklar ist auch, weshalb einerseits Strukturvorgaben und andererseits Festlegungen aufgeführt werden. Weiter muss geklärt werden, wie die Bestimmungen und die Strukturbilder im Vollzug gehandhabt werden. Vor Genehmigung sind die Bestimmungen mit der Baudirektion zu klären.*

→ Die Bestimmungen wurden im Sinne der kantonalen Rückmeldung überarbeitet und mit dem Kanton besprochen. Wesentliche Änderung ist, dass die Strukturbilder neu nicht mehr im Anhang zur Bauordnung aufgeführt sind, sondern in einer separaten Vollzugshilfe zusammengefasst wurden. Diese Wegleitung wird zusammen mit den grundeigentümerverbindlichen Instrumenten öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Mitwirkung können Änderungsanträge gestellt werden, die jedoch formell nicht als Einwendung im Sinne des PBG gelten.

§ 14 Bebauungsplanpflicht

37. *Die Bestimmungen zur Bebauungsplanpflicht sind entsprechend zu überprüfen. Zusätzliche Anforderungen an den einfachen Bebauungsplan sind nicht zulässig und zu streichen.*

→ § 14 Abs. 3 Aufzählungspunkt 2 zu den einfachen Bebauungsplänen wird gestrichen.

§ 15 Gebäudebestand

38. *§ 15 BO Cham ist zu streichen.*

→ Auf eine Regelung wird aufgrund fehlender Rechtsgrundlage verzichtet.

§ 17 Preisgünstige Nutzungen

39. *Auf die Gewährung einer Bonusregelung in § 17 Abs. 1 BO ist zu verzichten.*

→ Die entsprechenden Gebiete werden neu aufgezont. Die Regelung wurde dahingehend angepasst, dass erst bei der Realisierung einer AZ über dem heute gültigen Mass (rechtskräftige AZ) preisgünstiger Wohnraum zu realisieren ist. Trotz aufgeworfener Fragen zur Zweckmässigkeit seitens Kanton will der Gemeinderat an einer höheren AZ zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum festhalten.

40. *In den im Zonenplan vorgesehenen Gebieten (Planungsbericht Kapitel 3.2, Zonenplanänderung 2.2 und 2.8) handelt es sich um Neueinzonungen mit einer Fläche von je > 5'000 m². Gestützt auf § 18 Abs. 4 PBG ist eine überlagernde Zone für preisgünstigen Wohnungsbau in diesen beiden Gebieten zulässig, zumal die Mehrausnützung 100 % beträgt. Bei Umzonungen/Aufzonungen wäre dies jedoch nicht zulässig. Auf eine generelle Regelung, wonach in diesen Zonen 100 % preisgünstiger Wohnraum zu realisieren ist, ist zu verzichten. Es ist das in der Musterbauordnung vorgesehene System anzuwenden und für jedes Gebiet in der Bauordnung der Umfang der Mehrausnützung anzugeben.*

§ 17 Abs. 3 BO Cham ist entsprechend anzupassen.

→ Für die entsprechenden Gebiete wird in der Bestimmung die Mehrausnützung festgelegt, was im Falle der Einzonungen der gesamten Ausnützungsziffer gemäss § 13 BO entspricht.

§ 19 Hochhäuser

41. *Die Bestimmung ist dahingehend zu überarbeiten, dass nicht zwei Studienverfahren erfolgen müssen.*

→ Dies wurde bereits mit der Teilrevision für die Hochhäuser umgesetzt.

§ 37 Gewässerraum

42. § 37 BO Cham ist gemäss Musterbauordnung zu formulieren.

→ Es wird die Regelung von Hünenberg übernommen, die im Rahmen der kantonalen Vorprüfung als genehmigungsfähig beurteilt wurde.

Bauvorschriften

§ 39 Besondere Abstände

43. Für die Genehmigung von § 39 BO Cham wird die Anpassung von § 29 V PBG vorausgesetzt.

→ Dies ist bereits erfolgt. Gemäss § 42 Abs. 2 V PBG haben die Gemeinden diesbezüglich neu eine Regelungskompetenz.

§ 29 Näherbau- und Grenzbaurecht

¹ Die Grenzabstände dürfen unter Wahrung des Gebäudeabstands durch Vereinbarung eines Näherbau- oder Grenzbaurechts durch die betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden. *

^{1a} Gegenüber den Nichtbauzonen dürfen die Grenzabstände unter Wahrung des Gebäudeabstands durch Vereinbarung eines Näherbaurechts durch die betroffenen Nachbarn reduziert, aber nicht aufgehoben werden. *

² In Zonen mit einer maximalen Gebäudelänge dürfen Grenzabstände:

- a) mit Unterschreitung des Gebäudeabstands durch Vereinbarung eines Näherbaurechts der beiden direkt betroffenen Nachbarschaften reduziert werden, sofern die Reduktion des jeweiligen Grenzabstands zur einen Grundstücksgrenze auf der gegenüber liegenden Grundstücksgrenze im gleichen Umfang kompensiert wird;
- b) durch Vereinbarung eines gegenseitigen Grenzbaurechts durch die betroffene Nachbarschaft aufgehoben werden.

§ 42 Abschliessende kantonale Regelungen und Abweichungen von den kantonalen Vorschriften

¹ Die Gemeinden dürfen – unter Vorbehalt von § 17 PBG¹⁾ und § 17 Abs. 4 V PBG sowie mit Ausnahme der in Abs. 2 aufgeführten Bestimmungen – keine weiteren Regelungen in ihre Bauordnungen aufnehmen. *

a) * ...

b) * ...

² Die Gemeinden können bei den nachfolgenden Bestimmungen dieser Verordnung in ihren Bauordnungen abweichende Vorschriften erlassen: *

- a) Terrainveränderungen ohne Stützmauern (§ 12);
- b) * Terrainveränderungen mit Stützmauern (§ 13);
- c) * Grenzabstand und Gebäudeabstand gegenüber altrechtlichen Bauten (§ 29);
- c1) * Wahrung des Gebäudeabstands (§ 29). Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche und wohnhygienische Vorschriften oder andere öffentliche Interessen;
- d) * hindernisfreies Bauen (§ 43), sofern die abweichenden Vorschriften über die Normen des hindernisfreien Bauens hinausgehen.

44. Damit § 39 Abs. 3 BO Cham auch ohne Bemerkungen und Planungsbericht verständlich bleibt, ist dieser wie folgt zu präzisieren: «Auf dem Grundstück Nr. 2159 ist an allen Orten mit empfindlicher Nutzung der Anlagegrenzwert der Hochspannungsfreileitung einzuhalten.»

→ § 39 Abs. 3 BO wurde entsprechend angepasst.

§ 43 Gemeinschaftliche Freiflächen und Gemeinschaftsräume

45. *Die Bestimmung in § 43 Abs. 3 BO ist zu streichen.*

→ Auf § 43 Abs. 3 BO wird verzichtet.

46. *Die Bestimmung in § 43 Abs. 5 BO ist zu streichen.*

→ Auf § 43 Abs. 5 BO wird verzichtet.

§ 44 Lärmschutz

47. *Die Bestimmung zum Lärmschutz ist gemäss der aktuellen Musterbauordnung zu formulieren.*

→ Die Bestimmung in der neuen Musterbauordnung ist für die kommunale Stufe ungeeignet, da sie lediglich die bundesrechtlichen Vorgaben für Einzonungen beschreibt. Daher wird die Regelung gemäss der Musterbauordnung 2022 beibehalten.

Auszug aktuelle Musterbestimmungen

§37 Lärmschutz

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

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

Auszug Musterbestimmungen 2022

¹ In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt der bundesrechtliche Planungswert gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986. Es besteht keine Möglichkeit für Ausnahmen.

² Innerhalb der im Zonenplan besonders bezeichneten Gebiete gilt im Falle einer Überschreitung der Planungswerte eine Bebauungsplanpflicht. Der Bebauungsplan sichert die erforderlichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte.

§ 46 Abs. 6 und 7 Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie

48. *Der Geltungsbereich der Norm ist so zu wählen, dass der Wald nicht betroffen ist.*

→ Die Bestimmung wurde gemäss Vorprüfung angepasst (Wald ausbedingen oder Vorschrift auf Bauvorhaben in den Bauzonen beschränken).

Anhang 3 Erläuterungen und Erläuterungsskizzen

49. *Auf Anhang 3 ist zu verzichten.*

→ Auf den Anhang 3 wird verzichtet.

2.5 Weitere Themen

Bebauungspläne

50. *Der Planungsbericht muss zur Überarbeitung der rechtsgültigen Bebauungspläne Auskunft geben.*

- 25 altrechtliche Bebauungspläne werden überführt und ca. 6 Bebauungspläne werden aufgehoben. Eine Auslegeordnung wurde erstellt und mit dem Kanton besprochen. Das Büro R+K ist beauftragt und hat die Arbeiten Anfang 2024 aufgenommen. Die Überführung erfolgt gestaffelt, im Rahmen von ca. 9 Paketen à 3–6 Bebauungspläne. Der Abschluss des Prozesses ist im Verlaufe 2026 vorgesehen.

Parkplatzreglement

Geltungsbereich

51. *Ausserhalb Bauzonen gilt das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und die Erstellung von Parkplätzen bedarf der Zustimmung des Kantons. Das Parkplatzreglement inklusive der Zonierungen im Anhang ist entsprechend anzupassen und zu präzisieren.*

- Es wurde präzisiert, dass das Parkplatzreglement ausserhalb der Bauzonen für Wohnnutzungen und Nichtwohnungen nicht anwendbar ist.

Veloabstellplätze

52. *§ 15 Abs. 5 sollte dahingehend angepasst werden, dass Veloabstellplätze für die Kundschaft und Besucher/innen vorzugsweise überdacht zu erstellen sind.*

- Die Regelung wurde entsprechend dem Vorbehalt angepasst (Prozentsatz wird gestrichen / vorzugsweise ergänzen).

Zone S

53. *In den Geodaten und Typen fehlen die überlagernden Bestimmungen «Hochhausgebiete (HH)», «Massgeblicher Lärmgrenzwert Planungswert (mlpw)», «ordentliche Bebauungsplanpflicht (BP-P)» vollständig. Die Geometrien und die Typen sind zu ergänzen.*

- Anpassung durch Geozug.

Anhörung Infrastrukturbetreiber

54. *Die Betreiber der grossen Infrastrukturen sind durch die Gemeinde anzuhören und die Thematik ist im Planungsbericht aufzunehmen.*

- Zusammen mit der öffentlichen Auflage werden die SBB, das ASTRA, Swissgrid, GVRZ, ZEBA, WWZ, ZVB und die Nachbargemeinden schriftlich zur Anhörung eingeladen.

3 EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

3.1 Bericht nach Art. 47 RPV

Siedlungsökologie

H1. Das Amt für Umwelt begrüsst explizit die geplanten Massnahmen zur Steigerung der Siedlungsökologie.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lärmschutz

E1. Die ersten beiden Abschnitte von Kapitel 11.7 des Planungsberichts sollten angepasst werden.

→ Der Planungsbericht wurde gemäss Vorbehalt 47 angepasst.

Preisgünstige Nutzungen

H2. Aus Sicht der Wohnraumförderung werden diese Wohnungen nicht zu den preisgünstigen Wohnungen gezählt, da diese tiefen Bestandesmieten bei einem Mieter/innen-Wechsel im Normalfall angehoben werden. Die heute erschwinglichen Wohnungen werden somit in den meisten Fällen auch ohne teure Erneuerungen oder Ersatzbauten teurer.

→ Die Gemeinde Cham hat im Jahr 2023 eine Analyse durchgeführt. Demnach machen die Bestandsbauten einen Grossteil der heute bezahlbaren Wohnungen aus. Aufgrund der Pflicht zur Offenlegung der Vormieten ist die Mietpreisteuerung etwas gebremst, jedoch nicht aufgehoben.

Gesundheitsförderung

E2. Für die Berichterstattung sind neben der Begegnung auch die Bewegungspotenziale in Aussenräumen explizit zu benennen. So ist beispielsweise von «aufenthaltsfreundlichen und bewegungsfördernden Platzsituationen im Sinne der Gesundheit» zu sprechen. Es sind auch Fachleute aus dem Bereich Gesundheits- und Bewegungsförderung miteinzubeziehen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.2 Zonenplan

Grundsätzliches

E3. Die Wirtschaftsstrategie der Gemeinde Cham sollte besser in die Nutzungsplanung einfließen.

- Der Planungsbericht wird wie folgt ergänzt:
«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 «Städler Allmend» definiert.»

Ausdehnung Bauzonen/Siedlungsgebiet

Einzonung Familiengärten zu Wohn- und Arbeitszone 3

E4. Es ist zu überprüfen, ob im Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungsreserven (z. B. «Papieri-Areal») der Bedarf für die Einzonung 2.2 tatsächlich gegeben ist.

- Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist ausgewiesen, weshalb diese Einzonungen bedarfsgerecht sind.

Heilpädagogisches Zentrum

H3. Die Schaffung einer Inselbauzone für das Heilpädagogische Zentrum ist aus raumplanungsrechtlicher Sicht heikel.

- Es wird keine neue Inselbebauung geschaffen, sondern die bestehende, im öffentlichen Interesse liegende Nutzung planungsrechtlich legitimiert und gesichert. Die Heilpädagogische Schule hat ihren Ursprung in den 1930er-Jahren. Die Einzonung erfolgt für den bedarfsgerechten Ausbau einer bestehenden Nutzung, die eine öffentliche Aufgabe erfüllt.

Arbeitszonen

E5. Für das Gebiet sollte, ähnlich wie für das Gebiet «Bösch» in Hünenberg, parallel zur Revision der Nutzungsplanung ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durchgeführt werden. Die Ergebnisse sollten später in die Ortsplanungsrevision integriert werden. Dabei soll die bauliche Verdichtung und die Verkehrsplanung vertieft analysiert werden (aktuelle Situation und zukünftige Entwicklung für den Zeithorizont bis 2040). Inhaltlich soll dies mindestens beinhalten:

- Anzahl Arbeitsplätze/Anteile Arbeitsplätze in den beiden Gruppen Dienstleistungen und Handel sowie produzierendes Gewerbe;
- Anteile innerkantonale und ausserkantonale Zupendler/innen (inklusive Schätzung der Verteilung auf die Kantone/Regionen Zentralschweiz, Kantone ZH und AG);
- Mobilitätsverhalten: Modalsplit ÖV/MIV inkl. Anteil der Vierradfahrzeuge;

- Pläne und Absichten, wie die Ziele OPR/REK «Zukunftsweisende Rahmenbedingungen schaffen innovative Arbeitsplätze» ausgestaltet und die Ziele der Wirtschaftsstrategie Cham erreicht werden können.

- Zur Städtler Allmend wurde gestützt auf eine städtebauliche Studie ein Quartiergestaltungsplan erarbeitet. Diese Planungen entsprechen der kantonalen Empfehlung.

E6. Die aktuelle Verkehrsauslastung im Bereich «Alpenblick/Städtler Allmend» soll vertieft analysiert werden. Dabei sollen auch die bisherigen Entwicklungen und deren Auswirkungen aufgezeigt werden.

- Für die Städtler Allmend wurde durch Team Verkehr eine vertiefte Analyse sowie eine Prognose erstellt. Diese hat gezeigt, dass die künftigen Spitzenbelastungen bei Vollausbau der Städtler Allmend gemäss rechtskräftigem Parkplatzreglement zu massivem Rückstau in die Städtler Allmend führen würden resp. die Knoten Alpenblick und Grindel massiv überlastet wären. Um die Erreichbarkeit und damit Attraktivität der Städtler Allmend zu gewährleisten, wurde deshalb die Änderung (Sonderzone S) im Parkplatzreglement abgeleitet.

E7. Basierend auf den Ergebnissen des Verfahrens und der Analysen soll der Gemeinderat Cham aufzeigen, ob die Einführung einer Sonderzone S für die «Städtler Allmend» zielführend ist oder ob mit anderen Anpassungen die Parkierung für Vierradfahrzeuge optimiert werden kann.

- Die Spezialregelung für die Zone S ist restriktiver als die heutigen Vorgaben zur Parkierung, die bei der Regelbauweise zur Anwendung gelangen. Im Rahmen von Sondernutzungsplänen werden massgeschneiderte Vorgaben zur Parkierung getroffen. Das Parkplatzreglement sieht zudem vor, dass bei Bauvorhaben mit mehr als 50 Parkplätzen ein Mobilitätsmanagementkonzept zu erarbeiten ist (vgl. § 9 PPR).

H4. Der MIV wird sich mit erneuerbaren Antrieben in schnellen Schritten zu einem ressourcenschonenden Verkehrsmittel entwickeln.

- Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Das Ziel der Gemeinde Cham ist der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Verbesserung des Wegnetzes für den Fussverkehr und den Veloverkehr. Bis der MIV «ressourcenschonender» ausgestaltet ist, wird noch einige Zeit vergehen. Neben der Antriebsform ist jedoch die Flächeneffizienz der Verkehrsmittel eine entscheidende Grösse. Eine Kapazitätserweiterung für die automatisierte individuelle Mobilität birgt die Gefahr, dass die Verkehrsmenge insgesamt steigt. Hingegen besteht eine grosse Chance, wenn die künftigen Technologien im öffentlichen Verkehr zur Anwendung gelangen (z.B. automatisierte Kleinbusse). Auch künftig

bleiben der Veloverkehr und der Fussverkehr in Bezug auf die Ressourcen- und Flächeneffizienz die favorisierten Verkehrsmittel.

Lärm

H5. Stark störende Betriebe sind demnach in der Gemeinde Cham grundsätzlich ausgeschlossen.

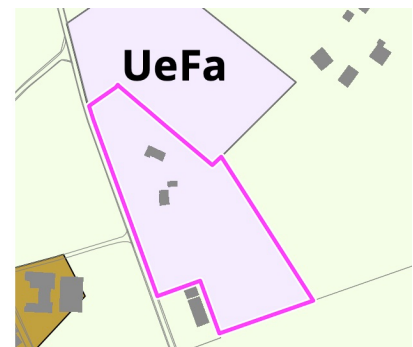
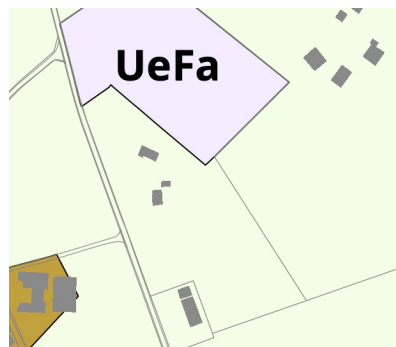
- Wie bereits heute werden auch künftig keine Arbeitsplatzgebiete der Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV zugewiesen.

Änderungen Zonenplan

Familiengärten

E8. Die Umzonung bzw. Erweiterung der UeFa im Gebiet «Friesencham» sollte überprüft werden. Dabei soll der Bedarf genau geklärt und geprüft werden, ob eine Einzonung näher beim Siedlungsgebiet möglich ist.

- Der Bedarf ist gegeben (vgl. Wartelisten des Gartenvereins). Es wurden auch Standorte geprüft, die näher an den Siedlungen liegen, wobei einzig die Fläche im Duggeli als geeignet beurteilt wurde und zugleich verfügbar ist. Hier besteht allerdings noch Klärungsbedarf betreffend die Erschliessung. Daher wird von einer mittelfristigen Umsetzung ausgegangen. Die aktuelle Nachfrage würde aber beide Flächen (Duggeli und Erweiterung Friesencham) beanspruchen. Der Bedarf für die Erweiterung in Friesencham ist daher vorhanden.



Reitsport

H6. Im Baubewilligungsverfahren sollte generell geprüft werden, ob eine Rückbaupflicht als Auflage verfügt werden kann.

- Dies wurde diskutiert und verworfen (siehe Bericht zur informellen Mitwirkung).

Gärtnerei

H7. Sollte für die Gärtnerei auf dem «Enikerhof» keine Zonenkonformität geschaffen werden, so muss die Gemeinde dafür sorgen, dass der rechtmässige Zustand hergestellt wird.

- In der Landwirtschaftszone ist ein produzierender Gartenbau-betrieb zonenkonform. Es gilt Art. 37 RPV.

Weilerzonen

E9. Im Planungsbericht sollte erläutert werden, warum der Perimeter der Weilerzonen nicht auf die jüngsten Entwicklungen angepasst wird.

- Am Perimeter wird festgehalten. Weilerzonen müssen eng gefasst werden.

E10. Die Beschränkung der Bodenversiegelung auf ein Minimum nach § 31 Abs. 4 BO reicht nicht mehr aus. Die Bestimmungen sollten dahingehend angepasst werden, dass die versiegelten Flächen nicht ausgedehnt werden dürfen.

- Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Ortbildschutzzone

H6. Die NLK befürwortet, dass eine Analyse der Ortsbilder durchgeführt worden ist und daraus detaillierte Regelungen für die einzelnen Gebiete geflossen sind. Unter anderem wurde damit bereits die Vorarbeit für eine gebietstypische, einheitliche und ortsverträgliche Beurteilungspraxis geleistet.

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Darstellung im Zonenplan

E11. Für Nichtbauzonen sollten Lärmempfindlichkeitsstufen festgelegt werden.

- Für Nichtbauzonen gilt die ES III, wo nichts anderes geregelt ist.

3.3 Bauordnung

Begrifflichkeiten

E12. In der Bauordnung ist auf eine einheitliche und eindeutige Verwendung der Begriffe zu achten.

→ Die Bauordnung wurde überprüft und wo nötig angepasst.

Lärm

E13. Zur Verhinderung von Redundanzfehlern ist auf die Definition der ES entweder in der Bauordnung oder im Zonenplan zu verzichten.

→ Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Anhang, Strukturbilder BsV2

H7. Strukturbild «Enikon (Schällenmatt)»: Rosenweg 1, 3, Assek. Nr. 340a, 341a ist im Inventar der schützenswerten Denkmäler eingetragen. In der Karte fehlt die Markierung.

→ Die Karte wurde angepasst.

H8. Strukturbild «Alpenblick»: Das Haus Alpenblick 4, Assek. Nr. 798a gehört zur Siedlung «Alpenblick» und ist im Inventar der schützenswerten Denkmäler enthalten. In der Karte fehlt die Markierung.

→ Die Karte wurde angepasst.

Zonenvorschriften

Kernzone

E14. Es sind die Bestimmungen aus der Musterbauordnung zu verwenden.

→ Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Preisgünstige Nutzungen

E15. Der Automatismus zur Ausnützungserhöhung in Zusammenhang mit dem Bau von preisgünstigen Wohnungen gemäss § 17 Abs. 1 BO Cham sollte genau geprüft werden.

→ Die BO wurde im Sinne der Vorbehalte 39 und 40 angepasst.

H9. Entsprechende Bestimmungen sind von der Gemeinde zu formulieren.

→ Die Gemeinde wird die Anforderungen an den preisgünstigen Gewerberaum in einer Richtlinie definieren. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

H10. Beim preisgünstigen Wohnraum sind die Definition, Prüfung und dauerhafte Sicherstellung (Anlagekosten, Kostenmiete, bauliche Voraussetzungen) anspruchsvoll und ressourcenintensiv. Bei kommunalen Reglementen kann der Kanton keinen entsprechenden Support bieten. Wir empfehlen daher, die preisgünstigen Wohnungen möglichst dem WEG zu unterstellen. In diesen Fällen übernimmt der Kanton die Prüfung, Beurteilung und dauerhafte Sicherstellung der Vorgaben betreffend preisgünstigen Wohnraum.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bauvorschriften

Sport und Gesundheitsförderung

H11. Die Ergänzung der Bauvorschriften mit einer separaten Bestimmung zu «Gesundheits- und bewegungsförderndes Bauen» kann dem Thema gesundheitswirksame Bewegungsförderung mehr Gewicht verleihen. Adäquate Bewegungs-, Begegnungs- und Erholungsaspekte können bezüglich Anordnungskriterien und Gestaltungselementen bei Bauten und Aussenräumen verankert werden. Das Ziel ist, dass beispielsweise aktive Mobilität oder Treppensteigen attraktiver wird im Vergleich zu passiven Bewegungsformen. Dies wird dadurch erreicht, dass der Zugang zu aktiver Bewegung sehr vorteilhaft ist.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

E16. In den Bauvorschriften sollte eine Ergänzung «Gesundheits- und bewegungsförderndes Bauen» geprüft werden.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

E17. Die gemeinschaftlichen Freiflächen in § 43 Abs. 1 BO Cham sollten wie folgt ergänzt werden: «[...] Sie sind der Art der Überbauung entsprechend als multifunktionale Spiel-, Bewegungs-, Begegnungs- oder Ruheflächen [...]».

→ Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Klima, klimaangepasste Siedlungsentwicklung und Begrünung

E18. In Art. 41 Abs. 3 BO Cham sollte ergänzt werden, dass Oberflächenwasser auf einen dafür vorgesehenen öffentlichen Grund geleitet werden darf, sofern dieser durch geeignete Versickerungsmöglichkeiten und genügend Sickervolumen dafür ausgelegt ist.

→ Die Gemeinde lehnt dies ab.

Förderung ökologischer Ausgleich

E19. Die Bestimmung soll bei den zu fördernden Projekten mit dem Wort «insbesondere» ergänzt werden.

→ Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

3.4 Parkplatzreglement

Grundsätzliches

E20. Die verwendeten Begriffe sind zu vereinheitlichen und dem heutigen Standard anzupassen.

- Das Parkplatzreglement wurde überprüft und wo nötig angepasst.

E21. Die Mindestzahl an Wohneinheiten zur Erhöhung des Spielraums zur Realisierung von autoarmen Nutzungen sollte in das Parkplatzreglement aufgenommen werden.

- Dies wurde intensiv diskutiert. Die Gemeinde verzichtet auf eine strikte Vorgabe.

E22. Die Regel, dass für Nutzflächen, die über das Mass der Regelbauweise realisiert werden, kein Anspruch auf Pflichtparkplätze besteht, sollte in das Parkplatzreglement aufgenommen werden.

- Absatz 4 wird dahingehend anpasst, dass der Gemeinderat im Bebauungsplanverfahren das zulässige Parkplatzangebot gesondert festlegt (legt fest, anstelle kann festlegen).

Parkplatzangebot

E23. In § 42 Abs. 1 BO Cham sollte ergänzt werden, dass Erschliessungs- und Parkieranlagen mit Solarmodulen überdacht werden können.

- Dies muss nicht geregelt werden.

E24. In § 15 Abs. 4 und 5 Parkplatzreglement sollte ergänzt werden, dass Aussenparkplätze und Veloparkplätze mit Solarmodulen überdacht und so beschattet werden können. Der gewonnene Strom kann für Ladestationen zur Verfügung gestellt werden.

- Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

E25. Bei der Erstellungspflicht für Parkplätze in der «Städter Allmend» soll auf eine unterschiedliche Behandlung von Arbeitsstellen im produzierenden Gewerbe und von Arbeitsstellen in Dienstleistung/Handel verzichtet werden. Die Arbeitszeiten sind heutzutage nicht mehr rein von der Art der Tätigkeit abhängig. So gibt es z.B. in der «Städter Allmend» Unternehmungen im Bereich Dienstleistungen/Handel, deren Mitarbeitende aufgrund der internationalen Tätigkeit auch Bewilligungen für Nachtarbeit haben und nicht immer mit dem ÖV pendeln können.

- Die Differenzierung ist aus Sicht der Gemeinde zweckmässig.

E26. Die aktuell pauschale Behandlung von Vierradfahrzeugen sollte differenzierter angegangen werden.

- Die Gemeinde lehnt eine Sonderregelung für Fahrzeuge mit Elektroantrieb ab.

E27. Nach Überprüfung der Zone S soll ein differenziertes Parkierungskonzept für nachhaltige Vierradfahrzeuge geprüft werden. So sollte beispielsweise geprüft werden, ob für Elektro- und Wasserstoff-Fahrzeuge im Areal «Städtler Allmend» eine bevorzugte Parkierung ermöglicht werden kann.

- Die Gemeinde lehnt eine Sonderregelung für Fahrzeuge mit Elektroantrieb ab.

H28 Die Ergänzung des Zweckartikels im Hinblick auf flächen- und ressourcenschonende Mobilität ist im Sinne der Gesundheitsförderung, da damit aktive Mobilitätsformen wie Zufussgehen und Velofahren gestärkt werden.

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

E29 In § 15 Abs. 5 Parkplatzreglement wird empfohlen, für Veloparkplätze analog zu Autoparkplätzen festzuhalten, dass diese nach Möglichkeit in die Bauten zu integrieren sind.

- Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

3.5 Geodaten

Referenzdaten

H12. Die Geodaten sind entsprechend anzupassen.

→ Anpassung durch Geozug.

Darstellung

H13. Die Darstellung der BsV ist folgendermassen zu ändern, um die Lesbarkeit der Legende zu erhöhen: RGB (178/102/255).

→ Der Zonenplan wird gemäss Hinweis angepasst.

Grundmasse

H14. Die Nutzungsziffern sind entsprechend zu ergänzen.

→ Anpassung durch Geozug.

H15. Bei der «OelE» fehlt die Aussage zur Lärmempfindlichkeitsstufe.

→ Anpassung durch Geozug.

3.6 Weitere Punkte

E30 Die städtebauliche Studie ist weiterzuverfolgen. Mit den betroffenen Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen sind in Gesprächen die Möglichkeiten und das Potenzial auszuloten und ein breit abgestütztes (öffentliche Mitwirkung) «Strukturbild Dorfstrasse» zu erarbeiten. Das Strukturbild soll wiederum als Grundlage für ein Betriebs- und Gestaltungskonzept und für die Strassensanierung dienen. Das kantonale Tiefbauamt weist darauf hin, dass im Rahmen der anstehenden Lärmsanierung keine gestalterischen Elemente auf der Dorfstrasse vorgesehen sind.

→ Die Gemeinde hat den Kanton über die Gestaltungsabsichten informiert. Ein BGK wurde durch den Kanton abgelehnt, da das Sanierungsprojekt bereits in Erarbeitung ist. Die Gemeinde hat deshalb gesondert Gestaltungswünsche erarbeitet und beim Kanton eingereicht. Diese sollten im Sanierungsprojekt berücksichtigt werden.

Freiraum- und Sportanlagenkonzept

H16 Alle Waldgebiete (insbesondere «Städlerwald» und Wald im «Villettepark») sind aus dem Freiraumkonzept zu entfernen bzw. nur als Informationsinhalt darzustellen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.