



Einwohnergemeinde
Cham

Mitwirkungsbericht

Beantwortung der Anträge zur
Ortsplanungsrevision im Rahmen der
informellen Mitwirkung

Mitwirkungsphase 9. September – 1. November 2022
Beschlossen vom Gemeinderat Cham am 18. April 2023



Inhalt

Prozess der Ortsplanungsrevision und informelle Mitwirkung.....	6
Mitwirkung zu Zonenplan und Bauordnung.....	6
Allgemeines	6
Themenbereich Klimaneutralität, Energieautonomie, Ökologie und Ökonomie	7
Themenbereich Förderung von Umbauten statt Abriss	8
Themenbereich Hagendorf	8
Einleitung.....	9
§2 Ortsbauliche Grundhaltung.....	9
§3 Weitere kommunale Planungsmittel	10
§4 Planungs- und Baukommission	11
§5 Bebauungspläne und Bebauungsplanpflicht.....	11
§7 Zwischennutzungen.....	12
§9 Wohn- und Arbeitszonen	13
§10 Wohn- und Arbeitszone Papieri	13
§12 Kernzone	13
§13 Bauzonen mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen.....	14
§14 Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung / zugehörige Anträge zu Anhang und Zonenplan.....	15
§15 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen	17
§16 Grundmasse für die Einzelbauweise	17
§17 Arbeitsnutzungen	19
§18 Preisgünstige Wohnungen	19
§19 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen	21
§20 Hochhäuser	21
§21 Landwirtschaftszone	21
§22a Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung	22
§22b Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung / zugehörige Anträge im Zonenplan	23
§23a Zone für Freihaltung / zugehörige Anträge im Zonenplan.....	23
§23b Zone für Familiengärten / zugehörige Anträge im Zonenplan.....	23
§23c Zone für Reitsport.....	24

§23d Zone Durchgangsplatz für Fahrende	24
§24 Weilerzone	24
§25 Ortsbildschutzzone.....	26
§27 Landschaftsschutzzone / zugehörige Anträge im Zonenplan	26
§28 Gemeindliche Naturschutzzone / zugehörige Anträge im Zonenplan	27
§29 Schutzzone Allmend Hagendorf	27
§31 Zone für Gewässerraum	28
§32 Schutzobjekte	28
§33 Einordnung	28
§35 Parkierung und Mobilität	29
§36 Grundstückserschliessung und Abfallentsorgungsanlagen.....	29
§37 Hindernisfrei Bauen.....	30
§38 Gemeinschaftliche Freiflächen.....	31
§40 Ökologische Ausgestaltung / ökologischer Ausgleich	32
§41 Dachgestaltung und Fassaden.....	33
Anträge für zusätzliche Einzonungen.....	34
Anträge für zusätzliche Umzonungen	35
Weitere Anträge.....	36
Mitwirkung zum Parkplatzreglement	39
Allgemeines	39
§1 Zweck.....	39
§3 Ausnahmen	40
§6 Berechnung des Grenzbedarfs	40
§7 Effektiver Bedarf.....	40
§10 Besondere Verhältnisse	41
§13 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge	41
§15 Anordnung und Gestaltung der Parkplätze.....	42
§17 Ablösesumme	43
Mitwirkung zum Richtplan Verkehr und Strassenräume.....	44
Allgemeines	44
Allgemeine Anträge zur informellen Mitwirkung des Richtplans Verkehr und Strassenräume	44
Richtplankarte Fussverkehr und öffentlicher Verkehr.....	45

Allgemeine Anträge zur Richtplankarte Fussverkehr	45
Festlegung F1 Fusswegverbindungen	45
Fusswegverbindungen bestehend	46
Fusswegverbindungen geplant	46
Fusswegverbindungen neuer Eintrag.....	46
Wichtige Strassenquerung	47
Über- und Unterführung	47
Bushaltestellen.....	48
Richtplankarte Veloverkehr	48
Allgemeine Anträge zur Richtplankarte Veloverkehr.....	48
Festlegung V1 Velowegverbindungen.....	49
Festlegung V2 Veloachse.....	49
Festlegung V3 Öffentliche Veloabstellanlagen	50
Festlegung V4 Wichtige Strassenquerung.....	50
Festlegung neu	50
Velowegverbindungen bestehend	50
Velowegverbindungen geplant	51
Velowegverbindungen neuer Eintrag	52
Veloachsen geplant	52
Veloabstellplätze	53
Wichtige Strassenquerung	53
Richtplankarte Gestaltung von Strassen und Plätze	54
Allgemeine Anträge zur Richtplankarte Gestaltung von Strassen und Plätzen	54
Festlegung SB 2 Platzgestaltung kommunale Bedeutung	54
Festlegung SB 3 Ankunftsrt / Torsituation	55
Landschaftsorientierter Boulevard	55
Siedlungsorientierter Boulevard	55
Zentrumsraum.....	56
Quartierrückgrat.....	56
Quartierstrassen und Quartierwege	57
Kommunale Festlegungen.....	57
Übergeordnete Festlegungen	58
Wichtige Landschaftsrouten	58

Richtplankarte Strassennetz und Parkierung.....	59
Festlegung SP2 Groberschliessungsnetz	59
Festlegung SP3 Langsamfahrzone	59
Festlegung SP4 Besonderer Abstimmungsbedarf Siedlung und Verkehrsinfrastruktur	59
Festlegung SP6 Umbau Knoten	59
Kommunale Festlegungen.....	60
Parkierungsanlagen.....	61
Zielgeschwindigkeit	62
Weitere Anträge zum Richtplan Verkehr und Strassenräume	63

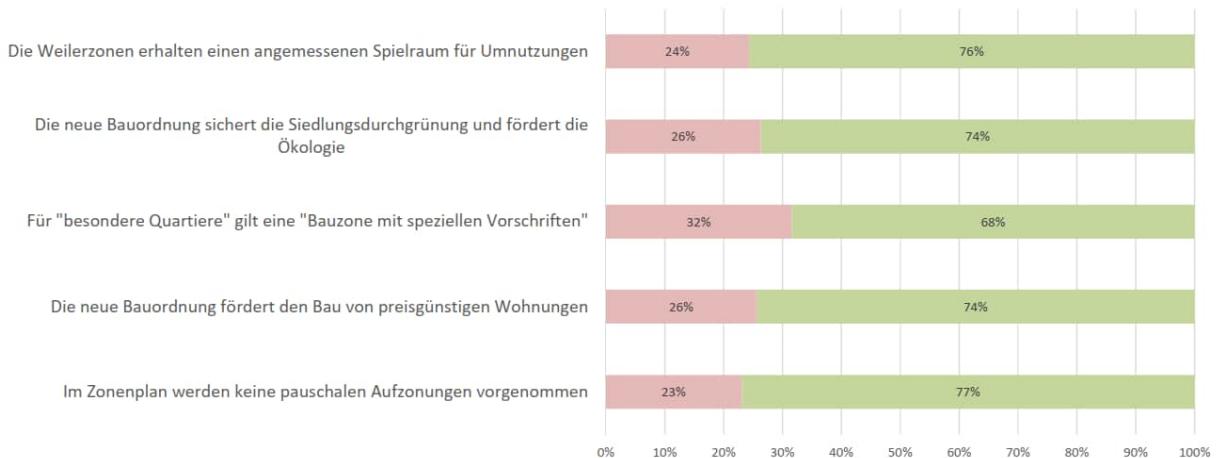
Prozess der Ortsplanungsrevision und informelle Mitwirkung

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

Mitwirkung zu Zonenplan und Bauordnung

Allgemeines

Zu Zonenplan und Bauordnung gingen rund 370 Einzelanträge von rund 60 Personen und Organisationen ein. An der Zustimmungsmessung zu den fünf weitreichendsten Revisionsthemen haben rund 40 Personen und Organisationen teilgenommen. Nachfolgende Grafik zeigt vereinfacht den Anteil der zustimmenden resp. nicht zustimmenden Voten.



Die Einzelanträge zu Zonenplan und Bauordnung wurden ausgewertet, in der zuständigen Kommission diskutiert und auf ihre Umsetzbarkeit geprüft. Wo sinnvoll und möglich wurden die Entwürfe von Bauordnung und Zonenplan entsprechend angepasst. Die nachfolgende Dokumentation führt die eingegangenen Anträge pro Bauordnungsartikel resp. pro Themenfeld in zusammengefasster Form auf. In der jeweiligen Beantwortung zeigt der Gemeinderat auf, ob die Anträge zu Änderungen im Entwurf geführt haben und was die Begründung dafür ist.

Hinweis: Die Nummerierung im Mitwirkungsbericht bezieht sich auf den Stand der Bauordnung zum Zeitpunkt der Mitwirkung. Beim Stand, welcher für die Vorprüfung verabschiedet wird, kam es zu Verschiebungen und Anpassungen der Nummerierungen.

Themenbereich Klimaneutralität, Energieautonomie, Ökologie und Ökonomie

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) Ein Antrag fordert einen neuen Paragraphen zum Thema Klimaneutralität, Energieautonomie, Ökologie und Ökonomie. Darin ist ein Ausnutzungsbonus vorzusehen sowie eine Gleichstellung dieser Themenfelder mit dem Ortsbildschutz.</p> <p>(B) An diversen weiteren Stellen in der Bauordnung wird gefordert, dass das Thema gemäss (A) im Sinne der Zielsetzung resp. des Zonenzwecks ergänzt wird. Dies insbesondere auch in Zonen, welche die sorgfältige Weiterentwicklung von bestehenden Strukturen fördern sollen, beispielsweise bei § 12 Kernzone, § 25 Ortsbildschutzzone, § 33 Einordnung.</p> <p>(C) Ein Antrag fordert, dass in der Zone für Reitsport eine klimaneutrale und autarke energetische Nutzung verlangt wird. Zudem sollen in den Weilerzonen derartige Neubauten zulässig sein.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Die Themen Klimaneutralität, Energieautonomie und Ökologie sind von hoher Bedeutung. Der Entwurf der Bauordnung sieht in § 40 ein Massnahmenbündel zur Steigerung der Biodiversität und zur Klimaanpassung im Siedlungsgebiet vor. Der Bund und der Kanton definieren die übergeordneten Anforderungen und Standards zur Energieanwendung und CO2-Neutralität (Klimaschutz), die entsprechend der politischen Meinungsbildung laufend angepasst werden. Die Entwicklung ist sehr dynamisch. Aus Sicht des Gemeinderats ist es fraglich, ob eine kommunale Sonderregelung in der Bauordnung in Form eines Nutzungsbonus sinnvoll, rechtmässig und vollzugstauglich wäre. Der Antrag wird aus diesen Gründen nicht berücksichtigt.</p> <p>(B) Das kantonale Energiegesetz definiert die energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle (Energieeffizienz) und zur Vermeidung fossiler Energieträger (CO2-Reduktion). Erhöhte Anforderungen können nur bei Bauungsplänen verlangt werden.</p> <p>(C) In der Zone für Reitsport und in den Weilerzonen können bezüglich Klimaschutz und Energieautarkie keine verschärfenden Vorschriften erlassen werden.</p>

Themenbereich Förderung von Umbauten statt Abriss

Anträge (sinngemäss):	(A) Ein Antrag fordert, dass ein Zusatzartikel zur Förderung von Umbauten anstatt Abriss vorgesehen wird.
Beantwortung:	(A) Das Anliegen ist sowohl in Bezug auf die Ressourcenschonung als auch mit Blick auf den Erhalt von erschwinglichem Wohnraum relevant. Die Bauordnung wird um einen entsprechenden Artikel ergänzt, der im Rahmen der kantonalen Vorprüfung hinsichtlich der Rechtmässigkeit überprüft wird.

Themenbereich Hagendorf

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) Ein Antrag fordert, dass die Ortsplanungsrevision Cham um ein Kapitel 'Hagendorf' (im Sinne einer Vorstadt) erweitert wird. Es soll ein Strukturbild "Hagendorf-Dorfstrasse" aufgezeigt werden, welches auch die bestehenden Liegenschaften entlang der Dorfstrasse in die Entwicklungsziele miteinbezieht. Die Gemeinde soll mit Eigentümerschaften resp. Investoren planen und dabei in den Lead gehen.</p> <p>(B) In einem Antrag wird gefordert, dass die Zone öffentliches Interesse für Bauten (OelB) entlang der Lorze (Abgabe der Firma Baumgartner an die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung) korrekt eingetragen wird. Zudem sollen neue Zonen OelB als Begegnungs- resp. Erholungsorte definiert werden.</p> <p>(C) In einem Antrag wird gefordert, dass die Arbeitszone in Hagendorf um die Parzellen der Firma Bircher, Huob, erweitert wird.</p> <p>(D) Mehrere Anträge fordern, dass in Hagendorf eine Kernzone erlassen wird.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Das Ziel, Hagendorf als Ortsteil mit eigenem funktionalem Zentrum weiterzuentwickeln, wird im Raumentwicklungskonzept aufgezeigt und soll weiterverfolgt werden. Ein vertieftes Strukturbild kann nachgelagert zur Nutzungsplanungsrevision erstellt (Aktualisierung Quartierbeschrieb) werden. Für die schrittweise Umsetzung liegt die Verantwortlichkeit bei den jeweiligen Grundeigentümerschaften. Die zentrumsgerechte Umgestaltung der Dorfstrasse (Strassenparzelle) setzt die Zustimmung des Kantons voraus, da es sich um eine Kantonssstrasse handelt. Die Gemeinde ist mit dem Kanton im Austausch, um die anstehende Sanierung der Dorfstrasse (Lärmschutzbelaug und Bushaltekanten) nach Möglichkeit mit Gestaltungselementen zu ergänzen.</p> <p>(B) Die Zone OelB (Lorzenparadies) verändert sich gegenüber dem rechtskräftigen Stand in ihrer Ausdehnung nicht. Das abgetretene Landstück liegt bereits heute in der OelB. Weitere OelB werden nicht definiert, da die Gemeinde keine weiteren Grundstücke besitzt und zu diesem Zweck auch kein Landwirtschaftsland eingezont werden kann.</p>

	<p>(C) Die Ausdehnung der Arbeitszone in Richtung Landwirtschaftszone ist nicht vorgesehen. Dadurch würde ein Landwirtschaftsgebiet betroffen, das im Bundesinventar der schützenswerten Landschaften der Schweiz aufgeführt ist.</p> <p>(D) Der Erlass einer Kernzone in Hagendorn ist nicht angezeigt, da diese mitunter auf den Erhalt von bestehenden Strukturen ausgelegt ist und hohe gestalterische Anforderungen mit sich bringen würde. Der Gemeinderat schlägt daher alternativ vor, auf der Lorzeninsel im Bereich der Dorfstrasse eine Wohn- und Arbeitszone festzulegen, wodurch ein Gewerbebonus beansprucht werden kann und die Umsetzung des "funktionalen Zentrums" (REK) begünstigt wird.</p>
--	---

Einleitung

Anträge (sinngemäss):	(A) Ein Antrag fordert, dass der Titel "Einleitung" geändert werden soll, z.B. "Planungsinstrumente und -organe".
Beantwortung:	(A) Im Aufbau der Bauordnung hat sich die Gemeinde Cham an die kantonale Musterbauordnung gehalten. Dieser Titel wurde daraus übernommen.

§2 Ortsbauliche Grundhaltung

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) Ein Antrag fordert, dass der Paragraph umbenannt wird in "ortsbauliches Ziel".</p> <p>(B) Ein Antrag fordert, dass die Weiterentwicklung und Zukunftsorientierung als Grundhaltung stärker hervorgehoben werden soll (§ 2.1).</p> <p>(C) Derselbe Antrag fordert, dass das Raumentwicklungskonzept REK und das städtebauliche und architektonische Leitbild unverbindlich sein sollen (§ 2.1 a).</p> <p>(D) Verschiedene Anträge fordern, dass sich das Landschaftsentwicklungs-konzept LEK bezüglich Erholungsnutzen stärker auf den Erhalt der Natur-werte ausrichten soll. Ein Antrag fordert zudem, dass das LEK auch Mass-nahmen zum Schutz der landwirtschaftlich genutzten Flächen enthalten soll (§ 2.1 b).</p> <p>(E) Verschiedene Anträge fordern, § 2.2 zu streichen und keine Vollzugs-richtlinien zu erlassen. Ein weiterer Antrag fordert, dass die Verbindlich-keit von Vollzugsrichtlinien benannt wird.</p> <p>(F) Ein Antrag fordert, § 2 und § 3 neu zu strukturieren (im Sinne der Pla-nungshierarchie) und einen Grundsatz über die Richtpläne in § 2 zu erfassen.</p> <p>(G) Eine Eingabe fragt nach, ob die Quartierbeschriebe weiterhin angewen-det werden und weshalb diese nicht erwähnt sind.</p>
-----------------------	---

Beantwortung:	<p>(A) Der Paragraph wird entsprechend umbenannt.</p> <p>(B) Die Formulierung im Bauordnungsentwurf bildet das Ziel einer Balance zwischen Erhalt und Weiterentwicklung bestehender Baustrukturen bereits korrekt ab.</p> <p>(C) Sowohl in die Erarbeitung des Raumentwicklungskonzepts wie auch des städtebaulichen und architektonischen Leitbilds wurde die Bevölkerung in einem ausführlichen Prozess miteinbezogen. Diese konzeptionellen Planungsinstrumente illustrieren die kommunalen Entwicklungsziele und sind behördensverbündliche Entscheidungsgrundlagen in Ermessensfragen. Die im Bauordnungsentwurf gewählte Formulierung ist korrekt.</p> <p>(D) Die Anträge zeigen, dass die Koordination zwischen landwirtschaftlicher Produktion, Erholungsnutzung und Naturschutz eine umfassende Interessensabwägung bedingen, was in § 2.1 lit. b) sinngemäß ergänzt wird.</p> <p>(E) Vollzugsrichtlinien o.ä. dienen einem einheitlichen und transparenten Vollzug der Bauordnung und sind deshalb wichtig für eine einheitliche Kommissions- und Verwaltungsarbeit. Sie können die Vorschriften der Bauordnung präzisieren, jedoch nicht verschärfen. Der Gemeinderat kann auch ohne Hinweis in der Bauordnung entsprechende Vollzugshilfen erlassen. Die Bauordnung macht diese Kompetenz lediglich transparent. Im Sinne der Anträge wird in § 2.2 präzisiert, dass solche Dokumente den Charakter von Vollzugshilfen haben. Sie sollen die kommunale Praxis darlegen und so das Baubewilligungsverfahren für alle Beteiligten erleichtern. Sie sind nicht rechtsverbindlich, werden bei Baurechtsverfahren jedoch vielfach in Bezug auf die Frage des behördlichen Ermessens beigezogen.</p> <p>(F) Die Gliederung im Bauordnungsentwurf wird als zweckdienlich erachtet. In § 3 wird die Verbindlichkeit in der Kommentarspalte ergänzt.</p> <p>(G) Die Quartierbeschriebe haben sich bewährt und können wie bis anhin durch die Baukommission zur Beurteilung der ortsbaulichen Einordnung beigezogen werden. Sie werden in der Aufzählung in § 2.1 lit. a) ergänzt.</p>
---------------	--

§3 Weitere kommunale Planungsmittel

Anträge (sinngemäß):	<p>(A) Ein Antrag fordert, die Verbindlichkeit von Quartiergestaltungsplänen zu lockern und diese nur als "mögliche Ausrichtung zur Weiterentwicklung" zu definieren (§ 3.2).</p> <p>(B) Ein Antrag fordert, Naturobjekte als Sondernutzungspläne aufzuzählen (§ 3.3).</p> <p>(C) Ein Antrag fordert, dass das Inventar der Schutzobjekte durch den Souverän zu beschliessen ist (§ 3.4). Ein weiterer Antrag fordert das Streichen dieses Paragraphen, da er obsolet sei.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Die Bestimmung im Bauordnungsentwurf entspricht der gesetzlichen Vorgabe im Planungs- und Baugesetz (§ 15a PBG).</p> <p>(B) Naturobjekte sind planungsrechtlich nicht als Sondernutzungspläne einzustufen.</p>

	(C) Das Inventar der Schutzobjekte wird zeitgleich mit der Bauordnung öffentlich aufgelegt. Das Inventar wird durch den Gemeinderat und nicht durch die Stimmbevölkerung beschlossen. Der Hinweis auf die Schutzobjekte in der Bauordnung ist zweckmäßig, damit die Inhalte früh in den Planungsprozess miteinbezogen werden.
--	---

§4 Planungs- und Baukommission

Anträge (sinngemäss):	(A) Mehrere Anträge fordern, dass die gewählten Mitglieder der Kommissionen fachlich qualifiziert sein müssen. Mehrere Anträge fordern zudem, dass die Baukommission mit externen Fachpersonen ergänzt werden soll (mindestens für Bauvorhaben in besonderen Gebieten oder mit besonderer Tragweite).
Beantwortung:	(A) Das Pflichtenheft der Baukommission sah bislang vor, dass die Mitglieder entsprechende Fachkenntnisse haben müssen. Aktuell wurde dieser Passus gestrichen, da während der aktuellen Legislatur die Pflichtenhefte aller Kommission diesbezüglich überprüft und ggf. angepasst werden sollen. Die Parteien wären dann gefordert, entsprechend qualifizierte Personen zu delegieren, welche Fachbeurteilungen vornehmen können. Es steht dem Gemeinderat zudem frei, parteiunabhängige Personen in die Kommission zu wählen. Eine zusätzliche Formulierung in der Bauordnung ist nicht notwendig, zumal die Zuständigkeiten ohnehin in der Gemeindeordnung geregelt sind. Die Planungskommission ist rein politisch zusammengesetzt und wird bei Bedarf durch die gewählte Fachperson ("Ortsplaner") beraten. Dies hat sich in der Vergangenheit bewährt.

§5 Bebauungspläne und Bebauungsplanpflicht

Anträge (sinngemäss):	(A) Verschiedene Anträge fordern eine präzisere Formulierung von § 5.2 (Auslösen der Bebauungsplanpflicht). Ein Antrag fordert zudem, dass erst bei einer Erweiterung über 20 % der anrechenbaren Geschossfläche die Bebauungsplanpflicht ausgelöst wird. (B) Ein Antrag fordert, dass der Gemeinderat zwingend die Anforderungen an Bebauungspläne ortsspezifisch konkretisieren sowie bei einfachen Bebauungsplänen Analysen und Studien fordern muss (§ 5.3). Ein anderer Antrag fordert, dass Letzteres ersatzlos gestrichen wird. (C) Ein Antrag fordert, dass die Einwohnergemeinde Cham für Forderungen im Zusammenhang mit ordentlichen oder einfachen Bebauungsplänen finanzielle Beiträge leisten soll. (D) In einer Bemerkung wird die Aufhebung des Bebauungsplans "Telefongebäude Allmend" und die daraus resultierende Zugehörigkeit zur Wohnzone W4 begrüßt. (E) In einem Antrag wird gefordert, dass die Bebauungsplanpflicht Röhrlberg beibehalten wird.
-----------------------	---

	(F) In einem Antrag wird gefordert, dass die neu vorgesehene Bebauungsplanpflicht nördlich des Rigiplatzes auch das gemeindliche Grundstück 146 umfassen soll.
Beantwortung:	<p>(A) § 5.2 präzisiert, dass im bereits überbauten Gebiet eine Bebauungsplanpflicht erst ausgelöst wird, wenn die bestehende Bausubstanz in erheblicher Masse verändert wird. Die Bestimmung bezieht sich auf die Perimeter mit Bebauungsplan-Pflicht und findet keine Anwendung auf bestehende Bebauungspläne. Entsprechend wurde der Paragraph in "Bebauungsplanpflicht" umbenannt. Der beantragte grössere Spielraum von bis zu 20 % wäre unverhältnismässig und würde dem Ziel einer koordinierten Entwicklung widersprechen.</p> <p>(B) Eine Verschärfung von § 5.3 wäre unverhältnismässig und würde übergeordnetem Recht widersprechen. Es ist allerdings wichtig, dass es dem Gemeinderat freisteht, für eine qualitätsvolle Entwicklung auch bei einfachen Bebauungsplänen Analysen oder Studien zu verlangen.</p> <p>(C) Die Finanzierung bei ordentlichen Bebauungsplänen ist in § 4 Abs. 2 lit. e) in der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz V PBG geregelt. Die Kosten sind durch die Grundeigentümerschaften zu tragen. Auch bei einfachen Bebauungsplänen ist eine finanzielle Beteiligung durch die Gemeinde nicht angezeigt und finanzrechtlich auch nicht zulässig, zumal auch einfache Bebauungspläne einen erheblichen Mehrwert für die Grundeigentümerschaften und keinen Minderwert bewirken, der ausgeglichen werden müsste.</p> <p>(D) Dabei handelt es sich um ein Missverständnis. Im Zonenplan werden lediglich diverse Bebauungsplanpflichten aufgehoben. Grösstenteils darin begründet, dass auf dem entsprechenden Gebiet bereits ein Bebauungsplan erstellt wurde. Der jeweilige Bebauungsplan bleibt in Kraft, sofern er nicht in einem separaten Verfahren vom Souverän aufgehoben wird.</p> <p>(E) Für das Gebiet Röhrliberg besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, weshalb die Bebauungsplanpflicht im Zonenplan aufgehoben werden kann. Der bestehende Bebauungsplan bleibt unverändert in Kraft. Das Verfahren für eine Anpassung oder Aufhebung richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz und setzt die Zustimmung der Stimmbevölkerung voraus.</p> <p>(F) Die Erweiterung eines Bebauungsplanperimeters um das genannte Grundstück wird für eine ganzheitliche Betrachtung und Lösungsfindung als sachgerecht und zweckmässig erachtet und der Pflichtperimeter entsprechend angepasst.</p>

§7 Zwischennutzungen

Anträge (sinngemäss):	(A) Ein Antrag unterstützt die vorgeschlagene, zeitlich begrenzte Regelung für Zwischennutzungen. Weitere Anträge fordern eine kürzere Frist, andere Anträge fordern eine längere Frist.
-----------------------	--

Beantwortung:	(A) Die vorgeschlagene Formulierung stellt grundsätzlich einen Mittelwert dar, wie auch die divergierenden Anträge zeigen. Um für etablierte Zwischennutzungen auf begründeten Antrag und mittels Gemeinderatsbeschluss mehr Spielraum einzuräumen, wird die Formulierung leicht angepasst.
---------------	---

§9 Wohn- und Arbeitszonen

Anträge (sinngemäss):	(A) Verschiedene Anträge unterstützen die zugrundeliegenden Gestaltungsziele, fordern aber eine offenere Formulierung von § 9.2. Ein weiterer Antrag fordert, dass § 9.2 Abs. 2 sprachlich präzisiert wird. (B) Ein Antrag fordert, dass das Ziel eines aufenthaltsfreundlichen und adressbildenden Übergangs zum öffentlichen Raum nicht in der Bauordnung festgeschrieben wird.
Beantwortung:	A) § 9.2 wird im Sinne der Anträge präziser formuliert. B) Das städtebauliche und architektonische Leitbild, das Raumentwicklungs-konzept sowie die Richtplankarte Strassenraumgestaltung zeigen auf, wie die Begriffe "aufenthaltsfreundlich und adressbildend" ausgelegt werden. Im Interesse eines einfacheren Vollzugs wird § 9.2 im Sinne der Anträge präziser formuliert.

§10 Wohn- und Arbeitszone Papieri

Anträge (sinngemäss):	(A) In einem Antrag wird eine Präzisierung von § 10.3 gefordert. (B) In einem Antrag wird gefordert, dass § 10.4 gestrichen wird.
Beantwortung:	(A) Eine Umformulierung von § 10.3 ist nicht angezeigt, da es sich um eine junge Bauordnungsbestimmung handelt (2017). Die Veränderung der planerischen Rahmenbedingungen nach dieser kurzen Zeit ist nicht zweckmässig und würde den Grundsatz der Planbeständigkeit infrage stellen. (B) § 10.4 wird gestrichen, da der Bebauungsplan Papieri rechtskräftig ist und damit die festgelegte Kausalität gegeben ist.

§12 Kernzone

Anträge (sinngemäss):	(A) In einem Antrag wird gefordert, dass auch in der Kernzone eine Grünflächenziffer von 20 % einzuhalten ist. (B) In einem Antrag wird gefordert, dass die Kernzone nicht die Erhaltung der vorhandenen Strukturen bezeichnen soll, sondern lediglich die zeitgemässen Weiterentwicklung (§ 12.1). (C) In verschiedenen Anträgen wird gefordert, den Begriff der "ortsbildprägenden typischen Bauten" genauer zu definieren resp. ein Inventar dazu zu erlassen, welches durch den Souverän beschlossen werden soll (§ 12.4). Gemäss einem weiteren Antrag soll dem allfälligen Abbruch die-
--------------------------	---

	<p>ser Bauten durch den Souverän stattgegeben werden. Weiter wird die finanzielle Beteiligung der Gemeinde für den Erhalt inventarisierte Ge- bäude gefordert.</p> <p>(D) In einem Antrag wird gefordert, dass die qualitativen Anforderungen an die Umgebungsgestaltung höher sein sollen (§ 12.5). Ein anderer Antrag fordert, dass die Umgebungsflächen möglichst naturnah zu begrünen sind. Weiter wird angemerkt, dass der letzte Satz (Gebot der möglichst kleinen Terrainveränderung) obsolet und daher zu streichen sei.</p> <p>(E) Es wird beantragt, die Kompetenzdelegation an den Gemeinderat für Vollzugsrichtlinien (§ 12.7) zu streichen.</p>
Beantwortung:	<p>(A) An Bauten in der Kernzone werden zu diversen Themenfeldern hohe Anforderungen gestellt. Die Situationsanalyse hat gezeigt, dass eine Grünflächenziffer in dieser baulichen Struktur zu starr wäre, da die Umgebungsflächen in den Kernzonen vielen Nutzungsansprüchen genügen müssen. Die qualitative Formulierung gemäss § 12.5 wird als zielführender erachtet.</p> <p>(B) Der Ortskern von Cham ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt. Den Fokus lediglich auf die Weiterentwicklung zu legen und den Erhalt besonders wertvoller ortsbaulicher Situationen auszublenden, ist nicht sachgerecht. Die Bestimmung lässt gemäss Formulierung bereits ein Abwägen zwischen Erhalt und Weiterentwicklung zu und muss nicht geändert werden.</p> <p>(C) Objekte, deren Schutz erwogen wird, sind im kantonalen Inventar der schützenswerten Denkmäler festgehalten. Sie können auf zugmap.ch eingesehen werden. Die Kernzone ist zudem mit der Ortsbildschutzzone überlagert. Die kantonale Denkmalpflege wird bei Bauvorhaben und Abbruchgesuchen einbezogen. Die Kompetenz dazu liegt nicht beim Souverän. Die Einzelheiten wie auch die finanziellen Beiträge sind im kantonalen Denkmalschutzgesetz geregelt.</p> <p>(D) Die besonders hohen Anforderungen an die Umgebungsgestaltung sind bereits in § 12.3 definiert. Die ökologischen Anforderungen wurden ergänzt. Der Hinweis auf den beizubehaltenden Terrainverlauf ist zweckdienlich.</p> <p>(E) Es handelt sich um ein Transparentmachen, dass für die Kernzone eine Vollzugshilfe erstellt wird. Die Möglichkeit dazu ist in der Bauordnung in § 2 Abs. 2 geregelt und muss in § 12 nicht wiederholt werden. Daher genügt ein Hinweis in der Kommentarspalte der neuen Bauordnung. Der Absatz wurde gestrichen.</p>

§13 Bauzonen mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In einem Antrag wird gefordert, dass die Villette, der Hirsgarten, die Solitüde sowie die Kleineslen ebenfalls in der Aufzählung der Gebiete, welche sich in dieser Zone befinden, ergänzt werden.</p>
--------------------------	---

	<p>(B) In einem Antrag wird gefordert, dass genauer definiert wird, was mit "massvoller" Erweiterung, welche keine Bebauungsplanpflicht auslöst, gemeint ist (§ 13.3).</p> <p>(C) Ein Antrag fordert, dass in den Teilzonen B lediglich Sport- und Erholungsnutzen zulässig sein soll, keine Parkplätze.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Die genannten, gemeindeeigenen Gebiete liegen jeweils in einer Zone für öffentliches Interesse, die Villa Solitude (Täubmatt) liegt in der Landwirtschaftszone. Eine Anpassung der Zonierung ist nicht angezeigt.</p> <p>(B) Dies wurde entsprechend präzisiert.</p> <p>(C) Die Definition der Teilzone B wurde gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan nicht verändert, Parkplätze sind bereits umgesetzt resp. vorhanden. Eine Änderung würde Fragen der Bestandsgarantie und des Vollzugs ergeben, weshalb der Antrag nicht berücksichtigt wird.</p>

§14 Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung / zugehörige Anträge zu Anhang und Zonenplan

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In verschiedenen Anträgen wird gefordert, dass die Zonenbestimmungen stärker auf kleinteilige Parzellenstrukturen ausgerichtet werden sollen, zudem soll eine Höhenbeschränkung vorgesehen werden. Die Bestimmung, insbesondere Abs. 3, sei zu umfassend und einengend und solle offener formuliert werden. Dies ohne das Ziel zu verlieren, die individuellen Strukturen der Quartiere zu erhalten.</p> <p>(B) In einem Antrag wird gefordert, dass die Bestandsgarantie für Um-, Neu- und Anbauten zugesichert wird.</p> <p>(C) Verschiedene Eingaben begrüssen das Schaffen der Zone grundsätzlich. Es wird nach der Verbindlichkeit und rechtlichen Handhabung zur Verhinderung von unpassenden Projekten gefragt. Zudem stelle sich die Frage nach der Anwendung der bisherigen Quartierbeschriebe.</p> <p>(D) Verschiedene Anträge fordern, dass § 14 sowie der gesamte Anhang ersatzlos gestrichen wird. Die Gebiete sollen in der bisherigen Zonierung verbleiben.</p> <p>(E) Verschiedene Anträge fordern, auf die Umzonung des Gebiets "Löbern, Weinbergstrasse" zu verzichten.</p> <p>(F) Verschiedene Anträge fordern für das Gebiet "Lindenham", auf die Umzonung zu verzichten. Falls trotzdem eine Umzonung erfolgt, soll die Ausdehnung der rechtskräftigen Ortsbildschutzzone entsprechen. In einem Antrag wird auch die Aufhebung der rechtskräftigen Ortsbildschutzzone Lindenham gefordert.</p>
-----------------------	--

	<p>(G) In einem Antrag wird gefordert, auf die Umzonung des Gebiets "Schellenmatt" zu verzichten. Zudem wird beantragt, das Gebiet korrekt nach den alten Plänen zu benennen.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Die Zonenbestimmungen sowie die Strukturpläne im Anhang der Bauordnung wurden diesbezüglich überprüft und überarbeitet. Neu gilt ein kleinerer Grenzabstand in dieser Zone sowie eine Grenzabstandserleichterung für Ersatzneubauten. Zudem gibt es eine Höhenbeschränkung. Die Strukturpläne im Anhang wurden in ihrem Detailierungsgrad zurückgenommen.</p> <p>(B) Die Bestandsgarantie ist bereits aufgrund des übergeordneten Rechts gewährleistet und muss in der Bauordnung nicht geregelt werden.</p> <p>(C) Durch die Integration der Strukturpläne im Anhang der Bauordnung durchlaufen diese den gesamten Planungsprozess und werden als integraler Bestandteil der Bauordnung durch den Souverän beschlossen. Es ist Aufgabe der Baukommission, Baugesuche hinsichtlich ihrer Einpassung anhand der Strukturpläne zu beurteilen. Gegebenenfalls werden für die Gebiete mit Strukturerhaltung die bestehenden Quartierbeschriebe aktualisiert. Eine Aktualisierung ist jedoch nicht Gegenstand der Beschlussfassung durch die Stimmbevölkerung, sondern wird durch den Gemeinderat beschlossen.</p> <p>(D) Die neue Zone tritt in mehreren Gebieten an die Stelle der Ortsbildschutzzone, welche der heutigen Grundnutzung überlagert und in der Bauordnung ausführlich geregelt ist. Die Quartiere "Löbernstrasse", "Rigi-strasse", "Schällenmatt" und "Seestrasse" sind im ISOS (Inventar schützenswerter Ortsbilder Schweiz) aufgeführt. Aufgrund von Bundesgerichtsentscheiden muss das ISOS in die Interessenabwägung der Nutzungsplanungsrevision einbezogen werden. Für die Hochhaussiedlung "Alpenblick" wird eine Unterschutzstellung erwägt. Die neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung trägt diesen besonderen Rahmenbedingungen Rechnung. Die Zonenbestimmungen sind angemessen und gewährleisten den Grundeigentümern, ihre Liegenschaften weiterzuentwickeln.</p> <p>(E) Auf die Umzonung des Gebiets "Löbern, Weinbergstrasse" wird verzichtet, da sich dieses heute nicht in einer Ortsbildschutzzone befindet und auch nicht im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als erhaltenswert gekennzeichnet ist.</p> <p>(F) Das Gebiet weist eine wertvolle, identitätsstiftende und charakteristische Struktur auf und befindet sich heute grösstenteils in der Ortsbildschutzzone. Eine Zonierung, die eine besonders sorgfältige Weiterentwicklung sicherstellt, wird nach eingehender Prüfung weiterhin als richtig erachtet. Mit der Umzonung in die vorgesehene Zone werden neu klarere Rahmenbedingungen geschaffen. Die Ausdehnung resp. Verschiebung des</p>

	<p>Perimeters gegenüber der bisherigen Ortsbildschutzone wurde verifiziert. Am Perimeter wird festgehalten. Er ist bezüglich der vorhandenen Strukturmerkmale abgestimmt.</p> <p>(G) Das im Antrag genannte Anliegen aus der Ortsplanungsrevision 2007 (Erhalt der vorhandenen Bebauungsstruktur) wird mit der aktuellen Zonierung gestärkt. Die Struktur des Quartiers ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als besonders erhaltungswürdig bezeichnet. Bauliche Veränderungen müssen der Situation besonders Rechnung tragen. Die Ausnützungsziffer wird gegenüber der heutigen Zonierung nicht verkleinert. Die Benennung erfolgt anhand der im kantonalen Geoinformationssystem angewandten Schreibweise. Dort lautet die Schreibweise für die Strasse "Schellenmattstrasse", für das Gebiet aber "Schällenmatt".</p>
--	---

§15 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

Anträge (sinngemäss):	(A) In einem Antrag wird gefordert, dass Bauten und Anlagen zukunftsorientiert (anstelle rücksichtsvoll) in das Ortsbild einzuordnen sind.
Beantwortung:	(A) Eine rücksichtsvolle Einpassung in das Ortsbild widerspricht nicht dem Ziel, zukunftsorientierte Bauten zu erstellen. Rücksichtsvoll bauen bedeutet mitunter, dass sorgfältig mit dem Bestand umgegangen wird, welcher für viele Personen identitätsstiftend ist. An der Formulierung wird festgehalten.

§16 Grundmasse für die Einzelbauweise

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In verschiedenen Anträgen wird eine Lockerung der Grünflächenziffer gefordert. Es wird beantragt, dass die Grünflächenziffer nur auf Neubauten anzuwenden sei, dass sie überall auf maximal 30 % festgelegt wird und dass sie insbesondere in Arbeits- sowie Wohn- und Arbeitszonen gestrichen oder deutlich reduziert wird. Zudem soll eine Unterschreitung auch aufgrund klimafreundlicher oder ökonomischer Verhältnisse möglich sein.</p> <p>(B) In einem Antrag wird gefordert, dass zur Grünflächenziffer nur unterkellerte Bereiche gehören sollen, welche mind. 1 m überdeckt sind. Zudem sei dies in der Bauordnung resp. im Anhang zu definieren. Ein anderer Antrag fordert, dass die Grünflächenziffer bereits bei moderater Überdeckung gelten soll.</p> <p>(C) Verschiedene Anträge wurden im Zusammenhang mit der Umrechnung resp. Neudeinition der Baubegriffe gemäss IVHB gestellt (IVHB = Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe).</p> <p>(D) Ein Antrag fordert, dass die maximale Fassadenhöhe/Gesamthöhe in der Arbeitszone A von 20 m auf 21.50 m erhöht und damit ein zusätzliches Geschoss ermöglicht wird.</p>
-----------------------	---

	<p>(E) In einem Antrag wird gefordert, dass für die einzelnen Bauzonen eine maximale Gebäudelänge zu definieren sei.</p> <p>(F) In einem Antrag wird gefordert, dass mit einer Bestimmung analog der Stadt Zug zugelassen werden soll, dass der Gebäudeabstand privatrechtlich aufgehoben werden kann.</p> <p>(G) In jeweils einem Antrag wird gefordert, dass auch für die fünfgeschossige Wohn- und Arbeitszone minimale Grenzabstände festgelegt werden resp. alle minimalen Grenzabstände zugunsten der Durchgrünung zu erhöhen sind.</p> <p>(H) In einem Antrag wird gefordert, dass die Zonierung des Areals Pavatex Süd gemäss aktuellen Entwicklungsabsichten angepasst wird.</p> <p>(I) In einem Antrag wird gefordert, dass im Sinne der Verdichtung der Ausbau eines bestehenden Dachgeschosses unabhängig der Ausnützungsziffer möglich sein soll. Ein anderer Antrag weist auf die nicht nachvollziehbare Anrechenbarkeit von Kellergeschossoen hin.</p>
Beantwortung:	<p>A) Gemäss Raumentwicklungskonzept soll Cham sein durchgrüntes Erscheinungsbild erhalten. Massgebendes Instrument für das Erreichen dieser Zielsetzung ist die Grünflächenziffer. Die festgelegten Werte liegen leicht tiefer als die durchschnittlichen Grünflächenanteile in den Quartieren. Die Überprüfung hat gezeigt, dass die in der Bauordnung vorgegebenen Grünflächenziffern eingehalten werden können. Bei besonderen betrieblichen und örtlichen Verhältnissen sieht die Bauordnung vor, dass tiefere Grünflächenziffern erlaubt werden können (§ 16 Abs. 2 BO). Insbesondere bei Umbauten und Anbauten kann die Einhaltung der Grünflächenziffer jedoch zu Problemen führen. Um den örtlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen, soll hier die Grünflächenziffer im Einzelfall beurteilt werden, was neu in § 16 Abs. 2 ergänzt wird. Um bei gewerblichen Nutzungen mehr Flexibilität zu erhalten, wird in den Wohn- und Arbeitszonen bei Realisierung eines Gewerbeanteils neu eine Grünflächenziffer von 30 % (anstelle 40 %) gefordert. In der Arbeitszone Städtler Allmend wird durch die Möglichkeit neu höher bauen zu können (vgl. Antwort D), der Fussabdruck der Gebäude verkleinert, womit mehr Spielraum für die Umgebungsbegrünung entsteht.</p> <p>B) Zur Grünflächenziffer sollen künftig unterkellerte Flächen gezählt werden, wenn sie min. 60 cm überdeckt sind. Dies wird im Bauordnungsanhang entsprechend vermerkt. Damit wird eine genügende Überdeckung für Staudenpflanzungen gewährleistet. Zudem wird die Menge der sogenannten "Grauenergie" reduziert, die bei grösseren Überdeckungen für Aushub und für höhere Traglasten der Untergeschosse erforderlich wäre (Grauenergie = Energieaufwand für Erstellung von Gebäuden). Für Bäume auf Untergeschossen gilt § 40 Abs. 3 der Bauordnung.</p> <p>C) Die Baumassenziffern (BMZ) werden wie folgt erhöht: Städtler Allmend: BMZ rechtskräftig 6.0 / BMZ neu 7.0 zu (+ 16%)</p>

	<p>Langacher: BMZ rechtskräftig 4.5 / BMZ neu 5.0 zu (+ 11%)</p> <p>Die Ausnützungsziffern wurden jeweils um das Mass des bisher nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbaren Attikageschosses erhöht. Ungerade Zahlen wurden jeweils auf den nächsthöheren Dezimalbruch 0.5 aufgerundet.</p> <ul style="list-style-type: none"> D) Die Gesamthöhe/Fassadenhöhe in der Städtler Allmend (Arbeitszone A) wird neu auf 21.5 m, bei gleichbleibender Baumassenziffer, festgelegt. E) Bereits die heutige Bauordnung definiert keine absoluten Werte zu den Gebäudelängen. Die Gebäudelängen sind so zu wählen, dass sich Bauten gut in das Quartier einordnen. Die Festlegung einer maximalen Gebäude-länge pro Zonentyp wurde intern geprüft. Aufgrund der teilweise sehr unterschiedlichen Bautypologien in den Quartieren wurde eine absolute Vorgabe jedoch verworfen, da dies zu baurechtswidrigen Situationen im Bestand führen würde. F) Die Bauordnung wurde um einen Passus analog der Stadt Zug ergänzt. Dieser lässt zu, dass ein unterschrittener Gebäudeabstand (Näherbau-recht) nicht auf der Nachbarparzelle kompensiert werden muss. G) Neu gilt für die WA5 ein Grenzabstand von 6 m (analog Papieri und WA4). Eine gesamthafte Erhöhung der Grenzabstände ist mit Blick auf die haushälterische Bodennutzung und Erneuerung der Quartiere nicht zweckmäßig. H) Gestützt auf den Studienauftrag (Grundlage für einen Bebauungsplan) wird das Areal der neuen Zone WA Pavatex zugewiesen. I) Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen sowie um den Erhalt bestehender Bausubstanz zu fördern, sollen bestehende Dachgeschosse alt-rechtlicher Bauten vollständig genutzt werden können, auch wenn da-durch die zulässige Ausnützungsziffer überschritten wird. Dazu wurde ein neuer Paragraph integriert. Eine anders definierte Anrechenbarkeit der Kellergeschosse müsste auf kantonaler Ebene geregelt werden.
--	--

§17 Arbeitsnutzungen

Anträge (sinngemäss):	(A) Ein Antrag fordert, dass auch die fünfgeschossige Wohn- und Arbeitszone in diese Bestimmung inkludiert wird.
Beantwortung:	(A) Dies wurde so angepasst.

§18 Preisgünstige Wohnungen

Anträge (sinngemäss):	<ul style="list-style-type: none"> (A) In verschiedenen Anträgen wird zu § 18 Abs. 1 gefordert, dass genossenschaftliche Bauprojekte auch bei kleineren Grundstücken einen Ausnützungszuschlag von 20 % erhalten sollen, dass die Kumulierung mit einfachen Bebauungsplänen explizit zugelassen werden soll und dass bei entsprechenden Vorhaben in der Zone WA5 der Bonus ebenfalls konsumiert werden kann. (B) In verschiedenen Anträgen werden sowohl eine Erhöhung des Mindestsatzes für preisgünstiges Wohnen bei Bebauungsplänen (50 – 75% der
--------------------------	--

	<p>Mehrnutzung), wie auch eine Reduktion resp. Streichung dieser Pflicht gefordert.</p> <p>(C) Mehrere Anträge fordern, dass bei Bebauungsplänen keine preisgünstigen Gewerbeflächen verlangt werden resp. eine offenere Formulierung gewählt wird.</p> <p>(D) In einem Antrag wird verlangt, dass weitere Gebiete (Pavatex, Cham Nord und OYM etc.) der Pflicht zur Erstellung preisgünstiger Wohnungen unterstellt werden sollen.</p> <p>(E) Ein Antrag fordert, dass das Gebiet "Spiess" in eine reine Wohnzone eingezont und die zulässige Ausnützungsziffer um 0.2 erhöht werden soll, da sonst eine Benachteiligung gegenüber angrenzenden Zonen besteht, welche vom Bonus für Gewerbenutzung profitieren können.</p> <p>(F) In einem Antrag wird gefordert, dass auch das Zürcher Kostenmiete-Modell zulässig sein soll.</p> <p>(G) Ein Antrag fordert, dass der Gemeinderat neben preisgünstigem Wohnen auch das Entstehen von gemeinnützig genossenschaftlichen Bauträgerschaften fördert und in Zukunft Bauland in der Wohn- und Arbeitszone im Baurecht an gemeinnützige Genossenschaften abgibt.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Mit dem Regelungsvorschlag in der Bauordnung wird der Forderung bereits entsprochen, dass gemeinnützige Bauträgerschaften auch auf kleinen Parzellen einen Ausnützungsbonus erhalten. Die Kumulierung mit einfachen Bebauungsplänen muss nicht explizit zugelassen werden, da neu die zulässige Maximalausnützung für preisgünstiges Wohnen als "Grundmass für die Einzelbauweise" festgelegt ist. Vorbehalten bleibt in jedem Fall der Nachweis der zu erfüllenden wesentlichen Vorzüge bei Bebauungsplänen.</p> <p>(B) Am Prozentsatz wird festgehalten, da befürchtet wird, dass ein zu hoher Prozentsatz zu wenig attraktiv für die Grundeigentümerscharften sein kann und das Ziel von mehr preisgünstigen Wohnungen in Cham nicht erreicht wird. Ein tieferer Prozentsatz hingegen würde dem Ziel von mehr preisgünstigen Wohnungen in Cham nicht gerecht.</p> <p>(C) Bei Bebauungsplänen in reinen Arbeitszonen sollen auch preisgünstige Flächen geschaffen werden. Um mehr Spielraum zu haben, wird neu aber zugelassen, dass in Ausnahmefällen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen andere Lösungen zulässig sind.</p> <p>(D) Bestehende Bauzonen können ohne entsprechende Aufzonung nicht mit einer Pflicht für das Erstellen von preisgünstigen Wohnungen belegt werden, da dies das kantonale Planungs- und Baugesetz nicht zulässt.</p> <p>(E) Das Zuteilen dieser Parzelle in eine reine Wohnzone, umgeben von Wohn- und Arbeitszonen, macht planerisch keinen Sinn. Da auch für dieses Grundstück § 18 Abs. 1 gilt, kann aber auch für eine reine Wohnnut-</p>

	<p>zung eine höhere Ausnützung erreicht werden. Die maximale Ausnützungsziffer für preisgünstiges Wohnen wird neu analog der maximalen Ausnützungsziffer für Arbeitsnutzungen gehandhabt.</p> <p>(F) Mit dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz besteht eine einheitliche Grundlage, welche auf den Kanton Zug abgestimmt ist. Das Zürcher Kostenmiete-Modell soll aus diesem Grund in Cham nicht zur Anwendung gelangen.</p> <p>(G) Die Einwohnergemeinde Cham besitzt keine Baulandreserven, welche für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften im Baurecht zur Verfügung gestellt werden können.</p>
--	--

§19 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen

Anträge (sinngemäss):	(A) Ein Antrag fordert, § 19 Abs. 1 lit. a) komplett zu streichen und bei lit. b) "...bzw. maximal 20 % der gewerblich genutzten Fläche eines Bauvorhabens..." zu streichen.
Beantwortung:	(A) Die Bestimmung wurde präzisiert.

§20 Hochhäuser

Anträge (sinngemäss):	(A) Ein Antrag fordert, dass zur Beurteilung des städtebaulichen Variantenstudiums die gemeindliche Baukommission um externe Fachpersonen ergänzt wird.
Beantwortung:	(A) Diese Möglichkeit besteht, ohne dass dies in der Bauordnung explizit erwähnt wird (vgl. Anträge zu § 4 Bau- und Planungskommission).

§21 Landwirtschaftszone

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) Je ein Antrag fordert, dass in der Landwirtschaftszone Verkaufsflächen für landwirtschaftlich produzierte Lebensmittel zugelassen werden sowie, dass landwirtschaftlich aktiv genutzte Flächen nicht mit dem Erholungsnutzen kombiniert, gleichgestellt oder überlagert werden. Ein weiterer Antrag fordert, dass auf bereits gewerblich genutzte Flächen in der Landwirtschaftszone hingewiesen wird und entsprechende Anforderungen formuliert werden.</p> <p>(B) In mehreren Anträgen wird gefordert, dass die ökologische oder ästhetische Aufwertung gemäss dem Landschaftsentwicklungskonzept in der gesamten Landwirtschaftszone, auch ausserhalb der Landschaftsschutzzone, angestrebt und mit Beiträgen unterstützt wird.</p>
Beantwortung:	(A) Die Zulässigkeit von Nutzungen in der Landwirtschaftszone ist im eidgenössischen Raumplanungsgesetz und der dazugehörenden Verordnung geregelt. Das Ausschliessen von Erholungsnutzung ist soweit gegeben, als dass das Erstellen von Infrastrukturen für die Erholungsnutzung in der Landwirtschaftszone eingeschränkt ist und ohne Zustimmung der Grund-eigentümerschaften nicht umgesetzt werden kann.

	(B) Die Unterstützung von Aufwertungsmassnahmen gemäss Landschaftsentwicklungskonzept in der gesamten Landwirtschaftszone ist bereits heute Praxis. Die Bestimmung wurde entsprechend ergänzt.
--	--

§22a Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) Je ein Antrag fordert, dass der Zonenzweck resp. die Zulässigkeit von Bauten und Möblierungen präzisiert wird. Abenteuerspielplätze sollen explizit zugelassen werden. Zudem sollen Umgebungsgestaltung, Bauten und Anlagen auch auf bestehende Naturwerte wie Bäume, Wildtierkorridore etc. Rücksicht nehmen.</p> <p>(B) Ein Antrag fordert, dass Landwirtschaftszonen nicht der Erholungsnutzung zugewiesen werden.</p> <p>(C) Ein Antrag fordert, dass die Zuweisung der Zone nochmals überprüft wird und Grundstücke, wo das Interesse an Naturwerten überwiegt, in der Zone öffentliches Interesse für Freihaltung verbleiben. Der "Kirchbühlpark" soll neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Sollte die Umzonung trotzdem erfolgen, müssten mind. 25 % der Fläche als ökologische Ausgleichsfläche vorgesehen werden.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Eine weitere Einschränkung resp. Präzisierung auf Ebene Bauordnung ist nicht zielführend, da damit der Auftrag der öffentlichen Hand und die Flexibilität zu stark eingeschränkt würden. Bei der Entwicklung und Ausgestaltung der jeweiligen Flächen wird eine Interessenabwägung vorgenommen. Abenteuerspielplätze wären gemäss aktueller Definition möglich.</p> <p>(B) Im Rahmen dieser Revision werden, mit Ausnahme eines zusätzlichen Fussballfeldes im Eizmoos, nur Flächen von der Landwirtschaftszone in die Zone öffentliches Interesse für Erholung zugewiesen, die bereits heute der Erholungsnutzung dienen. Die Fläche des zusätzlichen Fussballfelds ist bereits heute dreiseitig von Erholungsflächen resp. Straßen eingeschlossen.</p> <p>(C) Die Zonierung wurde nochmals überprüft. Es wurde entschieden, den Lorzenpark analog dem rechtskräftigen Stand in der Zone öffentliches Interesse für Freihaltung zu belassen, dies entspricht auch dem ursprünglichen Zweck des Lorzenparks als ökologische Ausgleichsfläche. Dafür wurde der östliche Teil der Villette in die Zone OeIE aufgenommen, da diese Zonedefinition der aktuellen Nutzung als Erholungsfläche besser entspricht. Für die Gebiete Eizmoos und Kirchbülpark wird auch nach der nochmaligen Überprüfung die Zonierung als OeIE für die mittelfristig vorgesehenen Nutzungen als zweckmäßig erachtet. Der Anteil an ökologischer Ausgleichfläche wird zu gegebener Zeit auf Projektebene definiert, Grundsätze diesbezüglich werden im Landschaftsentwicklungskonzept festgehalten.</p>

§22b Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung / zugehörige Anträge im Zonenplan

Anträge (sinngemäss):	(A) Ein Antrag fordert, dass in der Zone eine ökologische Aufwertung sowie biodiversitätsfördernde Pflege vorgesehen werden.
Beantwortung:	(A) Die Bauordnung wurde entsprechend ergänzt, da dies der gemeindlichen Praxis entspricht.

§23a Zone für Freihaltung / zugehörige Anträge im Zonenplan

Anträge (sinngemäss):	(A) Ein Antrag fordert, dass der Zonenzweck genauer definiert wird. (B) Mehrere Anträge fordern, dass die Zone für Freihaltung am Waldrand nördlich der Siedlung Röhrliberg beibehalten werden.
Beantwortung:	(A) Mit der vorliegenden Formulierung ist der Zonenzweck klar beschrieben. (B) Die Anträge werden berücksichtigt. Dort, wo der rechtskräftige Zonenplan an den Siedlungs- und Waldrändern eine Zone für Freihaltung bezeichnet, sollen diese beibehalten werden.

§23b Zone für Familiengärten / zugehörige Anträge im Zonenplan

Anträge (sinngemäss):	(A) Mehrere Anträge fordern, dass in der Gemeinde Cham verschiedene, kleinere Standorte für Familiengärten vorgesehen werden und diese möglichst in Siedlungsnahe liegen sollen. (B) Mehrere Anträge fordern, dass die Familiengartenstandorte "Eslen" sowie "Spiess" erhalten bleiben, resp. das Gebiet "Spiess" nicht eingezont wird. (C) Mehrere Anträge fordern, dass keine Vergrösserung der Familiengartenzone "Friesenham" vorgesehen wird. (D) Ein Antrag fordert, den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Fungiziden und Herbiziden in den Familiengärten zu verbieten. Zudem sollen auch Regelungen für die Gestaltung und Nutzung gemacht werden.
Beantwortung:	(A) Die Aktivierung der Familiengartenzone Duggeli (bestehend) wurde geprüft, aufgrund fehlender Wegrechte ist dies aber kurzfristig nicht möglich. Siedlungsnahe stehen damit in den nächsten Jahren keine Flächen zur Verfügung, die sich für eine Umzonung eignen. (B) Im Gebiet "Eslen" ist Nähe des Seewegs auch künftig eine Gartennutzung denkbar. Die Fläche wird weiterhin der Zone öffentliches Interesse für Erholung zugewiesen, was eine entsprechende Nutzung ebenfalls ermöglicht. Das Gebiet "Spiess" soll wie vorgesehen für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum eingezont werden, da es sich aufgrund seiner zentralen Lage und guten Erschliessung hervorragend dafür eignet. (C) Die Familiengartenzone in Friesenham soll, um der grossen Nachfrage nach Familiengärten gerecht zu werden, auf dem gemeindeeigenen Grundstück erweitert und entsprechend umgezont werden. Auf Projekt-ebene wird auch die Parkierung vor Ort geregelt.

	(D) Das Anliegen ist grundsätzlich nachvollziehbar. Es besteht jedoch keine Rechtsgrundlage, entsprechende Betriebsvorschriften für Drittgrundstücke zu erlassen. Unabhängig davon ergeben sich grundlegende Fragen zur Vollzugsfähigkeit einer solchen Bestimmung.
--	---

§23c Zone für Reitsport

Anträge (sinngemäss):	(A) Mehrere Anträge fordern, dass der Schutz der Biodiversität zu fördern, resp. die bereits vorgesehenen Massnahmen unbedingt umzusetzen sind. (B) Ein Antrag fordert, dass mit Einreichen von Baugesuchen auch ein Rückbaukonzept gefordert ist.
Beantwortung:	(A) Eine ökologische Randgestaltung sowie die Rücksichtnahme auf Wildtierkorridore sind bereits gefordert. (B) Rechtmässig erstellte Bauten besitzen Bestandsgarantie. Die Bauten müssen zonenkonform genutzt werden. Bei einer Aufgabe des bestehenden Betriebs bleibt eine zonenkonforme Folgenutzung möglich. Ausserhalb der Bauzone kann eine Rückbaupflicht auch ohne Bauordnungsbestimmung im Grundbuch angemerkt werden.

§23d Zone Durchgangsplatz für Fahrende

Anträge (sinngemäss):	(A) Ein Antrag fordert, dass eine Rückbaupflicht besteht, sobald der Durchgangsplatz nicht mehr von Fahrenden genutzt wird.
Beantwortung:	(A) Die Fläche ist bereits im rechtskräftigen Zonenplan als Durchgangsplatz für Fahrende bezeichnet. Der kantonale Richtplan verpflichtet die Gemeinden, entsprechende Infrastrukturen für die Fahrenden bereit zu stellen. Wenn diese Verpflichtung entfällt, ist ein Rückbau möglich, was jedoch nicht in der Bauordnung geregelt werden muss.

§24 Weilerzone

Anträge (sinngemäss):	(A) Mehrere Anträge fordern, dass die neuen Bestimmungen gestrichen werden. Die Umnutzung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ökonomiebauten und Nebengebäuden soll auch zu Wohnzwecken zulässig und Neubauten sollen grundsätzlich möglich sein. Mehrere Anträge fordern zudem, dass das Einpassungsgebot gelockert wird und sich nach dem Nutzungsbedarf richtet. So sollen z.B. Dacheinschnitte möglich sein. (B) Mehrere Anträge fordern, dass die Bestimmung dahingehend überarbeitet wird, dass sich Landwirtschaftsbetriebe in Weilerzonen langfristig entwickeln können resp. deren Bedürfnisse höher gewichtet werden als die Umnutzung von Flächen. In diesem Zusammenhang sollen auch Neubauten möglich sein. (C) Ein Antrag fordert, dass die Minimierung der versiegelten Fläche, die standorttypische Begrünung, der Erhalt und Ersatz von Bäumen und das
-----------------------	---

	<p>Verbot des Ersatzes von umgenutzten, ehemals landwirtschaftlich begründeten Wohn - und Gewerbeflächen unbedingt wie vorgesehen umzusetzen sei.</p> <p>(D) Ein Antrag fordert, dass Photovoltaik auch auf prägenden Bauten zulässig sein soll.</p> <p>(E) Ein Antrag fordert, dass der Begriff "geringfügig" (§ 24.6 a) definiert wird.</p> <p>(F) Ein Antrag fordert, dass der Verweis auf die FAT-Richtlinien gestrichen wird. (FAT = Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik)</p> <p>(G) Ein Antrag fordert, dass ein vermerkter Lindenbaum aus der Weilerkarte "Friesenham" gestrichen wird.</p> <p>(H) Ein Antrag fordert, dass sich die Gemeinde an Umbauten und Renovationen, welche den üblichen Aufwand übersteigen, finanziell beteiligt.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Aufgrund eines jüngeren Bundesgerichtsentscheids legt der Kanton Zug die Weilerzonen neu strikt als Nichtbauzonen aus. Damit gelten praktisch dieselben Bestimmungen wie in der Landwirtschaftszone. Die neue Bestimmung zeigt den Versuch der Gemeinde Cham, mit Blick auf die restriktive Haltung des Kantons, den Weilerzonen weiterhin Spielräume für deren Weiterentwicklung einzuräumen. Ob der Kanton diesen Spielraum gutheisst, wird sich in der kantonalen Vorprüfung zeigen. In Anbetracht dieser Ausgangslage ist es nicht möglich, die Bestimmung weiter zu lockern.</p> <p>(B) Die Bestimmungen wurden mit Blick auf die landwirtschaftlichen Nutzungen überprüft und angepasst.</p> <p>(C) Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>(D) Der Bau von Solaranlagen ist gemäss Art. 18a RPG generell erlaubt. Solaranlagen auf Schutzobjekten dürfen das Schutzobjekt nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>(E) Die Bestimmung wurde angepasst.</p> <p>(F) Der Verweis auf die FAT-Richtlinien stellt einen Schutz für die landwirtschaftlichen Betriebe dar. Die FAT publiziert Empfehlungen, u.a. zur Berechnung der erforderlichen Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen ab. Das Kantonale Amt für Umwelt stützt sich im Baubewilligungsverfahren auf diese Empfehlung.</p> <p>(G) Der Lindenbaum wurde aufgrund seines Zustands und der ungünstigen Bodenbeschaffenheit aus der Karte gestrichen.</p> <p>(H) Eine Beteiligung der Gemeinde an Umbauten und Renovationen in Weilerzonen ist finanziell nicht möglich.</p>

§25 Ortsbildschutzone

Anträge (sinngemäss):	(A) Ein Antrag fordert, dass der Zweckbeschrieb der Ortsbildschutzone stärker auf eine räumliche Ergänzung und Weiterentwicklung ausgerichtet wird. (B) Mehrere Anträge fordern, dass die Mitsprache der kantonalen Denkmalpflege genauer definiert werden muss und ökologische, nachhaltige Lösungen durch die Denkmalpflege nicht verhindert werden dürfen.
Beantwortung:	(A) Die vorgeschlagene Formulierung entspricht der kantonalen Musterbauordnung. Eine Abstimmung mit dem Kanton macht Sinn, da der Kanton (Amt für Denkmalpflege) bei der Beurteilung von Bauvorhaben in der Ortsbildschutzone involviert ist. (B) Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie wirkt gemäss Abs. 2 "bei Bauvorhaben beratend mit". Eine Präzisierung ist nicht nötig. Ökologische und nachhaltige Lösungen sind auch in Ortsbildschutzzonen möglich, wie diverse umgesetzte Projekte zeigen.

§27 Landschaftsschutzone / zugehörige Anträge im Zonenplan

Anträge (sinngemäss):	(A) Mehrere Anträge fordern, dass die Gemeinde eine Aufwertung gemäss Landschaftsentwicklungskonzept LEK immer unterstützt (keine "Kann-Formulierung"). Ein anderer Antrag fordert, dass der Begriff "unterstützt" präzisiert wird zu "mit finanziellen Beiträgen oder mit Arbeitsleistung". (B) In einem Antrag wird gefordert, dass neben der Erstellung auch der Unterhalt von ökologischen Strukturen gemäss LEK mit Beiträgen unterstützt wird. (C) Mehrere Anträge fordern eine grössere Ausdehnung der Landschaftsschutzone resp. eine deckungsgleiche Ausdehnung der Zone mit dem kantonalen Landschaftsschongebiet (im kantonalen Richtplan bezeichnet). Insbesondere wurde auch eine Ausdehnung in den Lindenchamer Foren, das Beibehalten der Zone im Gebiet Schlucht sowie ein besonderer Schutz des Gebiets Hatwil/Hubletzen gefordert. (D) In mehreren Anträgen wurde gefordert, dass in den Lindenchamer Foren keine Landschaftsschutzone überlagert wird.
Beantwortung:	(A) Die gemeindliche Praxis ist, dass Aufwertungen gemäss LEK mit finanziellen Beiträgen oder mit Arbeitsleistung unterstützt werden. Die Formulierung "kann mit Beiträgen unterstützt werden" deckt die heutige Praxis korrekt ab. (B) Für den Unterhalt von ökologischen Strukturen in Landwirtschaftsgebiet leistet der Kanton bereits Beiträge. Die Gemeinde unterstützt Neupflanzungen. (C) Die Ausdehnung der Landschaftsschutzone wurde nochmals überprüft und angepasst. Die deckungsgleiche Abgrenzung mit dem kantonalen

	<p>Landschaftsschongebiet wird nicht als sachgerecht erachtet, da dies sehr grosse Teile des Gemeindegebiets betreffen würde.</p> <p>(D) Die ökologische Vernetzungssachse zwischen dem kantonalen Naturschutzgebiet entlang der Autobahn, den wertvollen Feuchtbiotopen und dem Lindenchamer Wald wird als äusserst wichtig erachtet. Deshalb sind für dieses Gebiet Massnahmen im Landschaftsentwicklungskonzept vorgesehen. Auf das Ausscheiden als Landschaftsschutzone wird indes verzichtet.</p>
--	--

§28 Gemeindliche Naturschutzone / zugehörige Anträge im Zonenplan

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In einem Antrag wird gefordert, dass Einzelheiten betreffend Nutzung und Pflege durch den Gemeinderat in separaten Schutzplänen und Reglementen sowie mit Verträgen geregelt werden müssen (keine "Kann-Formulierung").</p> <p>(B) In einem Antrag wird gefordert, dass die kommunalen Schutzgebiete von der Erholungsnutzung freizuhalten sind.</p> <p>(C) In verschiedenen Anträgen wird die Aufnahme von drei weiteren Gebieten als kommunale Schutzgebiete gefordert: Lindenchamer Foren und Wasenbach, Grube Hatwil sowie Scheibenstand Dürrbach.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Die Bestimmung wird sprachlich angepasst. Die Formulierung ermöglicht es dem Gemeinderat weiterhin, den Schutz und die Pflege entweder in separaten Schutzplänen, Reglementen oder Verträgen zu regeln.</p> <p>(B) Dieses Anliegen muss mit anderen Mitteln (Kommunikation, Beschilderung etc.) angegangen und kann nicht mit einer Bauordnungsbestimmung erreicht werden.</p> <p>(C) Die Aufnahme von neuen kommunalen Schutzgebieten bedarf vertieften Abklärungen und Gesprächen mit den jeweiligen Grundeigentümern. Dies kann im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision nicht geleistet werden. Die entsprechenden Schutzbeklärungen werden aber als Massnahme in das Landschaftsentwicklungskonzept aufgenommen.</p>

§29 Schutzone Allmend Hagendorf

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) Ein Antrag fordert, dass bestehende Bauten und Anlagen in dieser Zone nicht einer neuen Nutzung zugeführt werden dürfen und eine Rückbaupflicht bei Nichtnutzung vorgesehen wird.</p>
Beantwortung:	<p>(A) In der Zone bestehen keine Bauten und Anlagen. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt auch keine zu. Dementsprechend erübrigts sich das Anliegen.</p>

§31 Zone für Gewässerraum

Anträge (sinngemäss):	(A) Mehrere Anträge resp. Kommentare weisen darauf hin, dass die Mitwirkung erst nach Vorliegen des entsprechenden Entwurfs möglich ist resp. gewünscht wird.
Beantwortung:	(A) Die Mitwirkung wird im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage, nach der kantonalen Vorprüfung, ca. Mitte 2024 möglich sein. Im Vorfeld wird mit den Vertretungen der Interessensgruppen abgesprochen, ob es darüber hinaus eine Mitwirkung geben soll. Die Antragstellenden wurden in einem Gespräch über die engen Rahmenbedingungen bei der Gewässeraumausscheidung informiert.

§32 Schutzobjekte

Anträge (sinngemäss):	(A) Ein Antrag fordert, dass Schutzobjekte nach Möglichkeit auch ökologisch aufzuwerten sind. Ein weiterer Antrag fordert, dass die "Unterstützung" durch den Gemeinderat finanzieller Art sein soll. (B) Ein Antrag fordert, dass die Festsetzung der Schutzobjekte durch den Souverän zu erfolgen hat. (C) In einem Antrag wird gefordert, dass genauer zu definieren sei, was unter "Naturopjekte" zu verstehen ist. (D) In einem Antrag wird gefordert, dass neben der Neupflanzung auch die Pflege von Feldgehölzen, Hecken und naturnahen Flächen unterstützt wird.
Beantwortung:	(A) Die Bestimmung wurde entsprechend angepasst. (B) Das Inventar der Schutzobjekte wird im Sinne der Transparenz zeitgleich mit der Bauordnung öffentlich aufgelegt. Es fällt jedoch in die Beschlusskompetenz des Gemeinderats. (C) Die Naturopjekte sind im Inventar aufgeführt. Die Beeinträchtigung von bundesrechtlich oder kantonal geschützten Arten (wie z.B. Fledermäuse) wird unabhängig des Inventars bei Baugesuchen geprüft. In § 32 wurde ein Hinweis auf weitere zu berücksichtigende Inventare (z.B. Gebäudebrüter) ergänzt. (D) Die Pflege wird über die Direktzahlungsverordnung und ggf. über das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz des Kantons Zug abgegolten.

§33 Einordnung

Anträge (sinngemäss):	(A) In einem Kommentar wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmung zum Erhalt des Landschaftsbilds im Sinne des Landschaftsentwicklungs-konzept LEK sehr begrüßt werde.
Beantwortung:	(A) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

§35 Parkierung und Mobilität

Anträge (sinngemäss):	(A) In einem Antrag wird gefordert, dass es möglich sein soll, bei Vorweisen eines nachhaltigen Mobilitätskonzepts, die minimale Parkplatzanzahl wesentlich zu unterschreiten. (B) In einem Antrag wird gefordert, dass sich der Sichtschutz bei Ein- und Ausfahrten an den aktuellen Gegebenheiten orientieren soll, so dass es wieder möglich sei, bei Neu- und Umbauten ohne Eingriffe in die Nachbarparzellen Ein- und Ausfahrten zu bauen. (C) In einem Antrag wird gefordert, dass bei Bauvorhaben von drei oder mehr Wohn- oder Gewerbegebäuden immer der Nachweis der guten Fuss- und Raderschliessung sowie ein Mobilitätskonzept vorzulegen ist (keine "Kann-Formulierung). (D) In einem Antrag wird gefordert, dass bei der Anordnung der Parkierungsanlagen auch die Verkehrssicherheit erwähnt wird. (E) In mehreren Anträgen wird gefordert, dass Grundinfrastruktur für Elektromobilität nur bei Neubauten, nicht aber bei umfassenden Sanierungen gefordert wird. In einem anderen Antrag wird eine sprachliche Vereinfachung der Vorschrift verlangt.
Beantwortung:	(A) Diese Bestimmung ist bereits vorgesehen im Parkplatzreglement (§ 10). (B) Die einzuhaltenden Sichtwinkel sind in übergeordneten Normen geregelt. (C) Die zwingende erhöhte Anforderung wäre sowohl für Gesuchstellende als auch für die Kontrolle sehr aufwendig. Mit der gewählten Formulierung kann der Gemeinderat situativ reagieren. (D) Die Anforderungen an die Verkehrssicherheit sind in den übergeordneten Normen geregelt, die bei der Beurteilung von Bauten und Anlagen beigezogen werden. (E) Die Regelung wurde sprachlich geändert. Im Sinne der E-Mobilitäts-Förderung soll jedoch eine Grundinfrastruktur für Elektrofahrzeuge auch bei umfassenden Sanierungen bereitgestellt werden.

§36 Grundstückserschliessung und Abfallentsorgungsanlagen

Anträge (sinngemäss):	(A) In einem Antrag wird gefordert, dass auch eine möglichst minimale Versiegelung der Erschliessungs- und Parkierungsanlage vorgeschrieben wird. (B) In einem Kommentar wird gefordert, dass das Gebot der flächensparenden Erschliessungs- und Parkierungsanlagen unbedingt so umgesetzt werden soll. (C) In einem Antrag wird gefordert, dass neben den VSS-Normen und dem Strassenreglement auch die Richtlinien der BFU gelten sollen. (VSS = Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsbeamte, BFU = Beratungsstelle für Unfallverhütung)
-----------------------	---

	<p>(D) Ein Antrag fordert, dass bei Bauvorhaben mit mehr als 30 Wohneinheiten und bei logistischem Bedarf die Errichtung einer Unterflur- oder einer Halbunterfluranlage verlangt werden muss (keine "Kann-Formulierung").</p> <p>(E) Der Antrag fordert zudem folgende Ergänzung: "Die von der Einwohnergemeinde bewilligte Planung für die Errichtung der Unterflur- und Halbunterfluranlagen bei bestehenden Wohnsiedlungen und bei einzelnen oder mehreren Strassenzügen ist bei Bauvorhaben auch im Einzelfall durchzusetzen."</p>
Beantwortung:	<p>(A) Durchlässige Beläge für Aussenparkplätze sind im PP-Reglement vorgeschrieben (Entwurf § 15 Abs. 3). Zudem gilt es, die Grünflächenziffer einzuhalten. Eine mit PKW befahrbare Zufahrt kann nicht der Grünflächenziffer angerechnet werden, da kein natürlicher Bodenaufbau möglich ist.</p> <p>(B) Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>(C) Massgebend und in der Anwendung bewährt sind die VSS-Normen.</p> <p>(D) Es wurde der Regelungsvorschlag des ZEBA übernommen. (ZEBA = Zweckverband der Zuger Einwohnergemeinden für die Bewirtschaftung von Abfällen)</p> <p>(E) Die Grundsätze für die Planung und der Rahmenkredit Unterflurcontainer (UFC) wurden an der GV am 17.6.2019 beschlossen. Die UFC-Planung durch den Werkhof ist dynamisch und wird laufend, abgestimmt auf die Bautätigkeit, angepasst. Eine genaue Planung kann also nicht durch den Souverän genehmigt werden.</p>

§37 Hindernisfrei Bauen

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In einem Antrag wird gefordert, dass der Begriff "behindert" ersetzt wird durch "Menschen mit Beeinträchtigung".</p> <p>(B) In mehreren Anträgen wird gefordert, dass nicht nur "Gebäude mit fünf und mehr Wohneinheiten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 25 Arbeitsplätzen", sondern alle neu erstellten Wohn- und Arbeitsräume barrierefrei erstellt werden müssen.</p> <p>(C) In einem Antrag wird gefordert, dass auch bei besonderen örtlichen Verhältnissen keine Erleichterungen gestattet werden.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Die Formulierung wurde entsprechend der Musterbauordnung angepasst.</p> <p>(B) Diese Forderung wäre sehr einschränkend und praktisch nicht umsetzbar. Die vorgeschlagene Formulierung in Abs. 1 wurde aus der Musterbauordnung übernommen und seitens Kanton mit den zuständigen Fachstellen abgestimmt.</p> <p>(C) Die Möglichkeit für Erleichterungen kann für sinnvolle Lösungen bei Umbauten wichtig sein. Es gilt aber in jedem Fall das übergeordnete Recht.</p>

§38 Gemeinschaftliche Freiflächen

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In verschiedenen Anträgen wird gefordert, dass der Erhalt der ursprünglich erstellten Angebote oder deren sinngemässer Ersatz alle fünf Jahre zu überprüfen sei resp. die entsprechenden Flächen als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken sind.</p> <p>(B) Ein Antrag fordert, dass die Formulierung "mit genügend bedarfsgerechten Angeboten" präzisiert wird.</p> <p>(C) In einem Antrag wird gefordert, dass bei Bebauungsplänen nur Quartierfreiräume gefordert werden dürfen, "... sofern diese in den Quartierbeschrieben festgehalten sind und einer Mehrheit der Quartierbewohner dienen und die gemeinschaftlichen Freiflächen der Bebauungsplanbewohner nicht ungebührend einschränken" und dass sich die Gemeinde daran beteiligt.</p> <p>(D) Ein Antrag fordert zudem, dass eine klarere Flächenvorgabe gemacht wird, was bei Bebauungsplänen gefordert werden kann, und ansonsten diese Bestimmung gestrichen wird.</p> <p>(E) In einem Antrag wird gefordert, dass gemeinschaftliche Freiräume möglichst naturnah zu gestalten sind.</p> <p>(F) In einem Antrag wird eine Regelung gefordert, dass Gemeinschaftsräume, welche von der Ausnützungsziffer ausgenommen sind, eine Fläche von maximal 25 m² oder 2 % der anrechenbaren Geschossfläche aufweisen dürfen.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Einen Eintrag als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung resp. die periodische Prüfung der Angebote würde einen unverhältnismässigen Aufwand seitens Gemeindeverwaltung generieren.</p> <p>(B) Die Formulierung wurde präzisiert.</p> <p>(C) Wo aktuelle Quartierbeschriebe vorliegen, werden diese bei der Erarbeitung von Bebauungsplänen berücksichtigt. Zusätzlich zu den quartierfreiräumen sind bei Bebauungsplänen auch gemeinschaftliche Freiflächen zu sichern, welche der Bewohnerschaft der Überbauung dienen. Die Quartierfreiräume können als "besondere Vorzüge" geltend gemacht werden, welche gemäss Planungs- und Baugesetz bei Bebauungsplänen gefordert sind. Der Umfang der besonderen Vorzüge muss auf die im Bebauungsplan ermöglichte Mehrnutzung abgestimmt sein. Eine Beteiligung durch die Gemeinde ist nicht vorgesehen.</p> <p>(D) Der Umfang der besonderen Vorzüge muss auf die im Bebauungsplan ermöglichte Mehrnutzung abgestimmt sein. Eine Flächenvorgabe ist nicht zweckmässig.</p> <p>(E) Eine naturnahe Umgebungsgestaltung wird in § 40 gefordert und ist insbesondere bei Bebauungsplänen im Sinne der "besonderen Vorzüge" nachzuweisen. Gemeinschaftliche Freiflächen sollen entsprechend ihrer</p>

	<p>Lage und Zweckbestimmung ausgestaltet werden. Es sollen auch befestigte, nicht naturnahe Flächen möglich sein. Die vorgeschlagene Formulierung wäre zu einschränkend.</p> <p>(F) Eine entsprechende Ergänzung wurde vorgenommen.</p>
--	---

§40 Ökologische Ausgestaltung / ökologischer Ausgleich

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) Verschiedene Anträge fordern, dass Klimaschutz- und anpassung nicht nur "angemessen", sondern "konsequent" Rechnung zu tragen sei und dass der Gemeinderat explizit auch in Ortsbildschutzzonen Auflagen im Interesse des Klimaschutzes machen kann.</p> <p>(B) Verschiedene Anträge fordern zusätzliche, verschärzte Regelungen wie das Verbot von Steingärten, das Einfordern und Prüfen eines "Musterplans ökologischer Ausgleich", eine Minimalquote für einheimische Pflanzen, präzisere Regelungen für Außenbeleuchtungen und deren Energiequellen, kein vollständiges Unterkellern von Grünflächen.</p> <p>(C) In verschiedenen Anträgen werden weniger strenge Vorschriften gefordert, wie das Weglassen eines fixen Anteils für die ökologische Ausgleichsfläche, das Weglassen von Vorschriften zum Schutz des Baumbestands oder zur Förderung von Neupflanzungen, das Weglassen von Vorschriften zur Gestaltung am Siedlungsrand. Ein Antrag fordert das vollständige Löschen dieses Artikels.</p> <p>(D) Je ein Antrag fordert, dass Meteorwasser über Benzin und/oder Ölab scheider zu versickern ist resp. dass die Bestimmung betreffend Versickerung zu streichen ist.</p> <p>(E) Verschiedene Anträge fordern eine präzisere Formulierung der Bestim mungen. In einem Antrag wird gefordert, dass ein Merkblatt resp. eine Vollzugshilfe zu diesem Themenbereich erstellt wird.</p> <p>(F) Ein Antrag fordert, dass die ökologische Durchlässigkeit für Kleintiere si cherzustellen und Fallen zu entschärfen sind.</p>
Beantwor tung:	<p>(A) Die Formulierung wurde aus der Musterbauordnung übernommen und wird als zweckmäßig erachtet. Da es sich um allgemeine Bauvorschriften handelt, sind diese auch in der Ortsbildschutzone anzuwenden.</p> <p>(B) Angesichts der diversen Forderungen nach weniger Regelung wird der vor liegende Vorschlag grundsätzlich als ausgeglichen angesehen.</p> <p>(C) Angesichts der diversen Forderungen nach strengerer Regelung wird der vorliegende Vorschlag grundsätzlich als ausgeglichen angesehen.</p> <p>(D) Der Passus wurde gestrichen, da das Gewässerschutzgesetz entsprechen de Vorgaben macht.</p> <p>(E) Die Formulierungen wurden überprüft und, wo möglich, präziser verfasst. Es ist vorgesehen, eine Arbeitshilfe zu erstellen, welche mit Rechtskraft der neuen Bauordnung vorliegt. So werden Planende und Bauherrschaften</p>

	<p>in der Umsetzung der Bestimmungen unterstützt und ein transparenter Vollzug wird gewährleistet.</p> <p>(F) Ein entsprechender Passus wurde ergänzt, da neue Erhebungen der Gemeinde gezeigt haben, dass die ökologische Vernetzung innerhalb der Siedlungen noch unzureichend ist.</p>
--	---

§41 Dachgestaltung und Fassaden

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In einem Antrag wird gefordert, dass die Bestimmung zur Dachgestaltung in der Ortsbildzone ersetzt wird, da es die Ortsbildschutzzone nicht mehr gäbe.</p> <p>(B) Zwei Anträge fordern, dass die Bestimmungen auch in der Ortsbild- resp. Weilerzone gelten.</p> <p>(C) In einem Antrag wird gefordert, dass auf die Schutz- und Ersatzpflicht bei Brut- und Aufzuchtstandorten von Vögeln und Fledermäusen hingewiesen wird.</p> <p>(D) In einem Antrag wird gefordert, dass Flachdachbegrünungen ökologisch hochwertig (mit Strukturen wie Totholz, Asthaufen, Steinhaufen) sein müssen.</p> <p>(E) In einem Antrag wird gefordert, dass bei der Erstellung von Solaranlagen keine Dachbegrünung erstellt, sondern nur die Retention sichergestellt werden muss.</p> <p>(F) In einem Antrag wird gefordert, dass Anlagen der Haustechnik auf dem Dach nur dann angebracht werden dürfen, wenn sie der energetischen Selbständigkeit und dem Klimaschutz dienen.</p> <p>(G) In einem Antrag wird gefordert, dass die Bestimmung sprachlich präziser verfasst wird.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Die "Ortsbildschutzzone" gibt es weiterhin als Überlagerung der Kernzone.</p> <p>(B) Die Bestimmung gilt für Ortsbild- und Weilerzonen, was in der Bestimmung präzisiert wird.</p> <p>(C) Auf die entsprechenden Inventare wird neu in § 3 hingewiesen. Es gilt das übergeordnete Recht.</p> <p>(D) Die Forderung wäre, insbesondere da sie auch bei der Erstellung von Solaranlagen gelten würde, sehr weitgehend und schwierig umsetzbar.</p> <p>(E) Für Dachbegrünungen in Kombination mit Solaranlagen gibt es diverse Umsetzungsbeispiele, wie eine neuere Publikation des Schweizerischen Fachverbands für Sonnenenergie zeigt.</p> <p>(F) Die Forderung wäre sehr einschränkend und nicht umsetzbar.</p> <p>(G) Die Bestimmung wurde sprachlich nochmals überprüft und präzisiert.</p>

Anträge für zusätzliche Einzonungen

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In einem Antrag wird gefordert, dass das Ziegeleimuseum und Umgebung von der Landwirtschaftszone in die Zone öffentliches Interesse für Bauten eingezont wird.</p> <p>(B) In einem Antrag wird gefordert, dass die Parzelle 1745 (Allmendhof, Röhrliberg) in die zweigeschossige Wohnzone eingezont wird.</p> <p>(C) In einem Antrag wird gefordert, dass die Parzelle 485 (Lindenham) resp. Teile davon für preisgünstiges Wohnen eingezont wird.</p> <p>(D) In einem Antrag wird gefordert, dass ein Teil der Parzelle 1277 (Lindenham, Chrottenmatt) für preisgünstiges Wohnen eingezont wird.</p> <p>(E) In einem Antrag wird gefordert, dass die Parzelle 523 (Oberweid, Eizmoos) für preisgünstiges Wohnen eingezont wird.</p> <p>(F) In einem Antrag wird gefordert, dass für das Heilpädagogische Zentrum Hagendorf HZH die Fläche gemäss Machbarkeitsstudie, inkl. Parkierungs Lösung entlang der Lorzenweidstrasse, eingezont wird.</p> <p>(G) In einem Antrag wird gefordert, dass im neuen Zonenplan eine Zone für die Ermöglichung zur Platzierung von Tiny-Häusern ausgeschieden wird.</p> <p>(H) In einem Antrag wird gefordert, dass die Parzelle 3101 (Kirchbühl) anstatt der Zone öffentliches Interesse für Erholung, der Zone öffentliches Interesse für Bauten zugeteilt wird (heute Zone öffentliches Interesse Freihaltung). Weiter wird gefordert, dass die Parzelle 3170 (Röhrliberg/Büel) anstatt der Zone öffentliches Interesse für Erholung, der Zone öffentliches Interesse für Bauten zugeteilt wird (heute Zone öffentliches Interesse Freihaltung).</p>
Beantwortung:	<p>(A) Eine Umzonung des Ziegeleimuseums in eine Zone öffentliches Interesse für Bauten würde zu einer kleinen Inselbauzone führen. Die Genehmigungsfähigkeit ist fraglich. Anders als beim Heilpädagogischen Zentrum wird es zudem für eine zeitgemäss Nutzung nicht als dringlich erachtet, das Museum in eine Bauzone zu überführen.</p> <p>(B) Die Parzelle ist Teil der sogenannten "grünen Lunge". Im Rahmen der Ortsplanung von 1990 wurde das Konzept dieser "grünen Lunge", welche die Kulturlandschaft östlich, nördlich und westlich von Cham verbindet, formuliert. Noch heute gilt, dass man diese Bereiche möglichst von Bebauung resp. Bauzonen freihalten will. Im REK ist die "grüne Lunge" konzeptionell berücksichtigt. Der Begriff wurde aber nicht verwendet. Überdies hat der Gemeinderat beschlossen, Siedlungserweiterungen nur für preisgünstiges Wohnen gemäss Wohnraumförderungsgesetz WFG vorzusehen. Da es sich bei der betreffenden Parzelle um ein bereits bewohntes Wohnhaus handelt, entspräche die Einzonung nicht dieser Zielsetzung.</p>

	<p>(C) Abklärungen für eine entsprechende Einzonung wurden getroffen. Die Grundeigentümerschaft hat sich gegen eine grössere Einzonung für preisgünstige Wohnungen ausgesprochen. Angrenzend an die Parzelle 1749 wird neu eine Einzonung von rund 400 m² für preisgünstiges Wohnen vorgesehen, damit für die Erneuerung des bestehenden Gebäudes eine bessere Parzellengeometrie vorliegt. Die Sicherstellung der Erschließungsrechte bleibt Sache der Grundeigentümerschaft.</p> <p>(D) Der Standort wird für eine Einzonung nicht als geeignet betrachtet, da er für Mehrverkehr ungenügend erschlossen wäre und stark lärmbelastet ist. Eine Erweiterung des Siedlungsgebiets westlich der Sinserstrasse wird zudem aus heutiger Sicht nicht angestrebt.</p> <p>(E) Die Parzelle liegt im Wildtierkorridor, welcher den Städtler Wald mit dem Lorzenraum verbindet und eignet sich daher nicht für eine Einzonung resp. Bebauung.</p> <p>(F) Das Erstellen von Parkplätzen entlang der Lorzenweidstrasse und die beantragte Einzonung für die Realisierung einer oberirdischen Parkierungsanlage ist nicht vereinbar mit dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung. Überdies würde das Landschaftsbild beeinträchtigt.</p> <p>(G) Für das Erstellen von Tiny-Häusern bedarf es einer Bauzone. Eine Einzonung dafür würde aber dem durch den Gemeinderat beschlossenen Grundsatz widersprechen, Neueinzonungen nur für preisgünstige Wohnungen vorzunehmen. Eine Siedlung von Tiny-Häusern würde zudem im Verhältnis zur generierten Nutzfläche viel Bodenfläche beanspruchen, was dem Grundsatz von verdichtetem Bauen widerspricht.</p> <p>(H) Gemäss aktueller Schulraumplanung stehen genügend Flächenreserven zur Verfügung. Somit besteht kein Grund für eine Zuweisung zur Bauzone. In der Zone öffentliches Interesse für Erholung sind auch Infrastrukturen für die Sport- und Erholungsnutzung möglich.</p>
--	---

Anträge für zusätzliche Umzonungen

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In einem Antrag wird gefordert, dass die Zonierung des Areals Rütiweid dahingehend angepasst wird, dass die Mehrfamilienhäuser Rütiweid 2–20 künftig der Einzelbauweise entsprechen und die Arealbebauung Rütiweid aufgehoben werden kann.</p> <p>(B) In mehreren Anträgen wird gefordert, dass das Grundstück 3310 (Erlebnis-Spielplatz Teuflibach) von der Wohn- und Arbeitszone Papieri in eine Zone öffentliches Interesse Erholung umgezont wird.</p> <p>(C) In mehreren Anträgen wird gefordert, dass elf Grundstücke im Langacher von der Arbeitszone in die Wohn- und Arbeitszone WA4 umgezont werden.</p> <p>(D) In einem Antrag wird gewünscht, dass das Grundstück 1264 (Neumatt) von der Wohnzone W4 in die Kernzone umgezont wird.</p>
-----------------------	--

	<p>(E) In einem Antrag wird die Prüfung gefordert, ob der "Grüne Kitt" aus dem REK als überlagernde Zone in den Zonenplan und in die Bauordnung aufgenommen werden kann.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Die Überbauung wurde als Arealbebauung realisiert. Bei wesentlichen Änderungen altrechtlicher Arealbebauungen ist gemäss den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetz ein einfacher Bebauungsplan zu erlassen. Eine Einzelbauweise ist nicht möglich. Bei einfachen Bebauungsplänen kann eine höhere Ausnützungsziffer (+20 %) und ein zusätzliches Geschoss realisiert werden. Eine Umzonung ist daher nicht sinnvoll.</p> <p>(B) Die Umzonung in die Wohn- und Arbeitszone Papieri wurde erst 2017 rechtskräftig. Für eine Änderung müsste aufgezeigt werden, dass sich die Rahmenbedingungen gegenüber 2017 massgebend verändert haben, was nicht der Fall ist. Die Nutzung als Erlebnis-Spielplatz ist aber über den Bebauungsplan grundeigentümerverbindlich gesichert (Bebauungsplan Papieri, Art. 7 Abs. 5).</p> <p>(C) Die wenigen verbleibenden Arbeitszonen auf Gemeindegebiet Cham sollen erhalten bleiben, damit ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Einwohnenden und Arbeitsplätzen erhalten bleibt. Zudem wurde das betreffende Gebiet bereits teilweise als Arbeitszone umgesetzt und weist auch Nutzungen mit entsprechenden Emissionen auf. Eine Umzonung in eine Mischzone ist aus den erwähnten Gründen nicht sinnvoll.</p> <p>(D) Das Grundstück kann neu der Kernzone zugewiesen werden, ebenso das angrenzende Grundstück 1265. Beide Grundstücke werden neu auch mit der Ortsbildschutzzone überlagert. Aufgrund der Umzonung ist gegebenenfalls eine Mehrwertabgabe zu entrichten.</p> <p>(E) Dem Anliegen wird mit den neu erlassenen Grünflächenziffern und erhöhten Anforderungen an die Umgebungsgestaltung (insb. Bauordnung § 40) entsprochen.</p>

Weitere Anträge

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In einem Antrag wird gefordert, dass noch ungenutzte Bauzonenreserven nach Möglichkeit in die Landwirtschaftszone ausgezont werden.</p> <p>(B) In einem Antrag wird gefordert, dass mehr öffentliche Spiel- und Begegnungszonen in Cham erstellt werden, so dass in den nächsten zehn Jahren eine Verdoppelung der Spiel- und Begegnungszonen erfolgt.</p> <p>(C) Betreffend Einzonung des Heilpädagogischen Zentrums Hagendorf wird nachgefragt, wie hoch der Betrag der Mehrwertabgabe sei und wann diese fällig werde.</p> <p>(D) In mehreren Anträgen wird gefordert, dass keine Einzonung der Kosthäuser erfolgt.</p>
-----------------------	---

	<p>(E) In einem Antrag wird gefordert, dass die kantonale Naturschutzone sowie Naturschutzobjekte in den Lindenchamer Foren vor Erholungsnutzung geschützt werden. Zudem wird gefordert, dass dieses Gebiet nicht mit einer Erholungszone belastet wird.</p> <p>(F) In einem Antrag wird gefordert, dass künftig keine Wohn- und Arbeitszonen im Heiligkreuz erlassen werden.</p> <p>(G) In einem Antrag wird gefordert, dass auch im Dorf Cham ein Ökihof analog Brunnmatt geplant wird.</p> <p>(H) In einem Antrag wird gefordert, dass im Eizmoos entlang der Fussballplätze zusätzliche Massnahmen zur Sicherung und Unterstützung des Wildtierkorridors vorgesehen werden.</p> <p>(I) In einem Beitrag wird erfragt, was die Freihaltezone bei Pavatex Nord (GS 1786) bedeute.</p> <p>(J) In einem Antrag wird gefordert, dass für die 1. öffentliche Auflage ein weiterer Differenzplan erstellt wird, der die Abweichungen klar ersichtlich zeigt. Zudem bedarf es einer Tabelle zu den vorgesehenen Umzonungen inkl. Mengengerüst.</p> <p>(K) In einem Antrag wird gefordert, dass die Zone öffentliches Interesse im Gebiet Pavatex Süd nicht vorgesehen wird.</p> <p>(L) In mehreren Anträgen wird gefordert, dass die Zone Archäologische Fundstätte in Lindenham gemäss rechtskräftigem Zonenplan belassen wird.</p> <p>(M) In einem Antrag wird gefordert, dass im Allmendhof ein Teil der Parzelle 429 (privates Eigentum) mit einem Teil der Parzelle 27 (gemeindliches Eigentum) getauscht und entsprechend umgezont wird (Landwirtschaftszone resp. Zone öffentliches Interesse für Bauten).</p>
Beantwortung:	<p>(A) In Cham gibt es keine unbebauten und unbeplanten Bauzonen, welche für die landwirtschaftliche Produktion ausgezont werden könnten.</p> <p>(B) Für dieses Anliegen ist der Zonenplan das falsche Instrument. Es handelt sich dabei um ein strategisches Ziel. Der Gemeinderat Cham hat im Freiraum- und Sportanlagenkonzept aufgezeigt, wie sich die Gemeinde in den kommenden Jahren diesbezüglich entwickeln will. Insbesondere für Spiel- und Begegnungsorte in den Quartieren ist die Gemeinde aber auf Drittparteien angewiesen, da sie selbst dafür nicht über die nötigen Landreserven an geeigneten Stellen verfügt. Überdies stellt die neue Bauordnung sicher, dass bei Bebauungsplänen weitere öffentlich zugängliche Quartierfreiräume entstehen.</p> <p>(C) Die Ermittlung der Mehrwertabgabe erfolgt durch die kantonale Schatzungskommission. Fällig wird die Mehrwertabgabe erst zum Zeitpunkt der baulichen Umsetzung des Mehrwerts und nicht bei der Umzonung.</p>

	<p>(D) Die Einzonung in die Spezialbauzone wurde vorgeschlagen, da die aktuelle Zonierung (Landwirtschaftszone mit überlagerter Ortsbildschutzzone) als widersprüchlich erachtet wurde. Aufgrund der Anträge wird nun aber von einer neuen Zonierung abgesehen. Das Gebiet verblebt in der Landwirtschaftszone mit überlagerter Ortsbildschutzzone.</p> <p>(E) Das Anliegen ist berechtigt und kann nachvollzogen werden. Mit dem Zonenplan und der Bauordnung kann der Nutzungsdruck jedoch nicht entschärft werden. Eine Zone für Erholungsnutzung ist nicht vorgesehen. Durch die Festlegung als Landschaftsschutzzone und mit entsprechenden Massnahmen im Landschaftsentwicklungskonzept wird der hohe Naturwert unterstrichen.</p> <p>(F) In der aktuellen Revision ist keine Änderung in diesem Bereich vorgesehen. Das Gebiet Heiligkreuz verblebt in der Bauzone mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen.</p> <p>(G) Die gemeindliche Strategie sieht keinen Zweitstandort für einen Ökihof vor. Entsprechende Flächen sind nicht vorhanden und für eine Einzonung könnte der Bedarf nicht dargelegt werden.</p> <p>(H) Im Landschaftsentwicklungskonzept sind entsprechende Massnahmen vorgesehen. Die Umsetzung erfolgt projektbezogen und muss nicht im Zonenplan gesichert werden.</p> <p>(I) Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist dies eine Zone öffentliches Interesse für Freihaltung. Da der rechtskräftige einfache Bebauungsplan in diesem Bereich einen arealinternen Fussweg vorsieht, ist eine Korrektur der Zonierung angezeigt. Mit der vorgesehenen Zonierung als übrige Zone Freihaltung wird dem Zweck gemäss Bebauungsplan entsprochen.</p> <p>(J) Die vorgesehenen Abweichungen waren bereits im Planstand für die informelle öffentliche Mitwirkung klar ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der 1. öffentlichen Auflage wird der Planungsbericht vorliegen, welcher die Änderungen zusätzlich erläutert.</p> <p>(K) Die Zone öffentliches Interesse für Bauten auf dem ehemaligen Pavatex-Areal wird entsprechend der Schulraumplanung für einen neuen Primarschulstandort benötigt.</p> <p>(L) Die Zone Archäologische Fundstätte wurde durch den Kanton definiert und durch die Gemeinde übernommen.</p> <p>(M) Der Abtausch wird auch von den zuständigen gemeindlichen Stellen als zweckmäßig erachtet und die Umzonung entsprechend berücksichtigt.</p>
--	---

Mitwirkung zum Parkplatzreglement

Allgemeines

Das Parkplatzreglement wird aufgrund von Erfahrungen im Vollzug lediglich in Teilen revidiert und wo nötig auf die neue Bauordnung abgestimmt. Die nicht speziell bezeichneten Artikel sind von der Revision ausgeklammert und stehen nicht zur Diskussion. Zum Parkplatzreglement gingen rund 40 Einzelanträge von gut 10 Personen und Organisationen ein. Einige Anträge beziehen sich auf Bestimmungen im Parkplatzreglement, die von der Revision ausgeklammert sind. Auf diese Anträge wird formell nicht näher eingetreten. Die übrigen Einzelanträge wurden ausgewertet, in der zuständigen Kommission diskutiert und auf ihre Umsetzbarkeit geprüft. Aufgrund der Meinungsbildung in der zuständigen Kommission und im Gemeinderat wurde das Parkplatzreglement angepasst. Die nachfolgende Dokumentation zeigt die eingegangenen Anträge sortiert nach Artikel. In der jeweiligen Beantwortung zeigt der Gemeinderat auf, ob die Anträge zu Änderungen im Entwurf geführt haben und was die Gründe bei einer Ablehnung sind.

§1 Zweck

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In einem Antrag wird gefordert, dass als Zweck auch die Lenkung und Verkehrsminderung erwähnt werden sollen. In einem weiteren Antrag wird gefordert, dass flächen- und ressourcenschonende Mobilität sowie autoarme Nutzungen aktiv zu fördern sind.</p> <p>(B) In einem Antrag wird bemängelt, dass eine Aussage zu öffentlichen Parkplätzen fehlt.</p> <p>(C) In einem Beitrag wird angemerkt, dass die Reduktion der Pflichtparkplätze in der Zone A, der erhöhte Spielraum für autofreie Nutzungen, die Förderung von Veloparkplätzen sowie die Gestaltungsvorschriften für Parkplätze begrüßt wird.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Das Parkplatzreglement sieht keine direkt anwendbaren Massnahmen zur Verkehrslenkung vor (z.B. lenkungswirksame Bewirtschaftung), weshalb dies nicht im Zweckartikel erwähnt wird. Ebenso kann keine aktive Förderung beschlossen werden, da dies unter Umständen kreditrelevant wäre.</p> <p>(B) Das Parkplatzreglement bezieht sich nur auf Parkierungsanlagen auf Privatgrund, die klar einem Gebäude und dessen Zweck zugewiesen sind. Für Regelungen zu öffentlichen Parkplätzen bedürfte es einem anderen Reglement. In der Einwohnergemeinde Cham besteht aktuell kein Reglement.</p> <p>(C) Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

§3 Ausnahmen

Anträge (sinngemäss):	(A) In einem Antrag wird gefordert, dass der hohe Anteil an Mitarbeitenden mit Kundenkontakten als Ausnahmegrund ausgenommen wird.
Beantwortung:	(A) Diese Bestimmung wird inhaltlich nicht angepasst und ist deshalb nicht Gegenstand der Revision.

§6 Berechnung des Grenzbedarfs

Anträge (sinngemäss):	(A) In einem Antrag wird unterstrichen, dass die vorgesehene Begrenzung der Anzahl Parkplätze unbedingt umzusetzen ist. (B) In einem Antrag wird gefordert, eine weitere Drosselung des Parkplatzangebots zu prüfen. In einem Antrag wird gefordert, dass die Berechnungsweise so angepasst wird, dass der Grenzbedarf an Parkplätzen erhöht wird.
Beantwortung:	(A) Dies wird zur Kenntnis genommen. (B) Dieser Paragraph wird inhaltlich nicht angepasst und ist deshalb nicht Gegenstand der Revision.

§7 Effektiver Bedarf

Anträge (sinngemäss):	(A) In einem Antrag wird gefordert, dass bei der Berechnung des effektiven Bedarfs Bruchteile abgerundet werden. (B) In mehreren Anträgen wird gefordert, dass der effektive Bedarf nicht wie vorgesehen gesenkt wird. In der Zone A sei der Minimalwert bei 60 % zu belassen. (C) In mehreren Anträgen wird eine Senkung des effektiven Bedarfs gefordert: Dass in der Zone A der Maximalwert auf 80 % (anstelle 100 %) gesetzt und der Minimalwert auf 20 % gesetzt wird, in der Zone A das Minimum auf 40 %. (D) In einem Antrag wird gefordert, dass der Beschrieb der Zone B geändert wird in "gute öffentliche Verkehrserschliessung" anstelle "teilweise gute...". (E) In einem Antrag wird gefordert, dass in der Zone B keine grossen Arbeitsnutzungen zugelassen werden resp. nur dann, wenn ein Mobilitätskonzept vorliegt. Durch das Mobilitätsmanagement soll der effektive Bedarf um 20 % reduziert werden.
Beantwortung:	(A) Die Aufrundung der Bruchteile an Pflichtparkplätzen entspricht einer weit verbreiteten Praxis. Sie hat sich bewährt und wird nicht geändert. (B) An der neuen Reduktion wird festgehalten. Sie bringt für die Grundeigentümerschaften einen grösseren Spielraum für ihre Bauvorhaben. Bei grossen Bauvorhaben, die einen Bebauungsplan bedingen, wird das Parkplatzangebot gestützt auf Verkehrsgutachten festgelegt.

	<p>(C) Die Werte haben sich bewährt. An den Reduktionsfaktoren wird daher festgehalten.</p> <p>(D) Die Gebiete besitzen mehrheitlich eine ÖV-Gütekasse C (mittelmässige Erschliessung, siehe map.geo.admin.ch), weshalb die vorgeschlagene Bezeichnung nicht korrekt wäre.</p> <p>(E) Ein Ausschluss von grossen Arbeitsnutzungen in der Zone B wäre sehr einschneidend und entspricht auch nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde. Das Anliegen ist jedoch sinngemäss in den Arbeitszonen abgedeckt, wonach bei Baugesuchen mit mehr als 50 Parkplätzen Mobilitätskonzepte auszuarbeiten sind (§ 9 PP-Reglement).</p>
--	---

§10 Besondere Verhältnisse

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In einem Antrag wird gefordert, dass der Grundbucheintrag zur Erstellung autoarmer Nutzungen mit der Baubewilligung vorliegen soll.</p> <p>(B) In einem Antrag wird gefordert, dass bei allen Bauvorhaben die Umsetzung autoarmer Nutzungen zumindest geprüft werden soll und nicht an einen Schwellenwert (min. sechs Wohneinheiten) geknüpft wird.</p> <p>(C) Mehrere Anträge fordern, dass die Erstellung autoarmer Nutzungen basierend auf einem Mobilitätskonzept nicht zugelassen werden soll. Zudem soll es nicht möglich sein, dass der Gemeinderat bei ordentlichen Bebauungsplänen das Angebot an Parkplätzen im Einzelfall festlegen kann.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Der Grundbucheintrag ist erst mit Rechtskraft der Baubewilligung möglich.</p> <p>(B) Eine Mindestvorgabe zu den Wohneinheiten wird aufgehoben. Autoarme Nutzungen sollen bei allen Mehrfamilienhäusern möglich sein.</p> <p>(C) Bereits das heutige Parkplatzreglement erlaubt es, autoarme Nutzungen zu realisieren. Im Rahmen der Revision werden die Vorgaben präzisiert. Bereits heute wird bei Bebauungsplänen das Parkplatzangebot ortsspezifisch festgelegt. Die neue Regelung schafft bei einfachen Bebauungsplänen mehr Spielraum für die Grundeigentümerschaften. Bei ordentlichen Bebauungsplänen entspricht die Regelung der bestehenden Praxis.</p>

§13 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In einem Antrag wird gefordert, dass die Regelung gemäss rechtskräftigem Reglement belassen wird.</p> <p>(B) In einem Antrag wird gefordert, dass Motorräder zusätzlich zu den Velobestellplätzen geregelt werden sollen.</p> <p>(C) In einem Antrag wird gefordert, dass auch Velos mit Anhänger in die Überlegungen miteingezogen werden müssen.</p> <p>(D) In einem Antrag wird gefordert, dass darauf geachtet wird, dass nur so viele Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge wie nötig erstellt werden.</p>
-----------------------	---

Beantwortung:	<p>(A) Das Velo hat als Verkehrsmittel im Alltags- und Freizeitverkehr an Bedeutung gewonnen. Die heutige Regelung führt zu Abstellsituationen, die nicht der Nachfrage entsprechen und daher vielfach zu klein dimensioniert sind. Daher wird die Berechnungsbasis anhand der verbreiteten Berechnungsmethode der VSS-Norm angepasst. (VSS = VSS = Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrs fachleute)</p> <p>(B) Die Motorräder wurden in § 13 Abs. 3 ergänzt.</p> <p>(C) Die bedarfsabhängige Realisierung ist bereits in § 13 Abs. 1 vorgesehen.</p> <p>(D) Der Antrag wird zur Kenntnis genommen. Die vorgesehene Regelung entspricht den aktuellen Normen.</p>
---------------	--

§15 Anordnung und Gestaltung der Parkplätze

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In einem Antrag wird gefordert, dass bei der Standortwahl und Ausgestaltung von Parkplätzen der Sicherheit von Zufussgehenden und Velofahrenden prioritätär Rechnung zu tragen sei (§ 15.2).</p> <p>(B) In einem Antrag wird gefordert, dass Elektroautos nicht in Tiefgaragen parkiert werden dürfen. Zudem seien öffentliche und private Parkplätze zu 50 % mit Elektroanschlüssen zu erstellen.</p> <p>(C) In einem Kommentar wird unterstrichen, dass die Vorschrift für durchlässige Beläge bei Aussenparkplätzen unbedingt umzusetzen sei (§15.3).</p> <p>(D) In mehreren Anträgen wird gefordert, dass die Vorschrift, pro Aussenparkplatz einen Baum zu setzen, gestrichen werden soll. Ein Antrag fordert zudem, dass die bisherige rechtskräftige Formulierung beibehalten wird. In einem weiteren Antrag wird gefordert, dass pro Aussenparkplatz zwingend ein Baum zu pflanzen ist (keine "Kann-Formulierung") (§15.4).</p> <p>(E) In einem Antrag wird gefordert, dass gedeckte Parkierungsanlagen zwingend zu begrünen oder mit Photovoltaik-Panels auszustatten sind.</p> <p>(F) In einem Antrag wird gefordert, dass der Bonus für den Ersatz von bestehenden oberirdischen Parkplätzen maximal 10 % betragen soll und alternativ auch finanziell entschädigt werden kann (§ 15.5).</p> <p>(G) In einem Antrag wird gefordert, dass min. 75 % (anstelle 50 %) der Veloabstellplätze für Kundschaft resp. Besucher/-innen witterungsgeschützt und ebenerdig zu errichten seien (§ 15.6).</p> <p>(H) In verschiedenen Anträgen wird gefordert, dass Veloabstellplätze überdacht und abschliessbar sein sollen resp. 75 % davon. In einem Antrag wird gefordert, dass Veloparkplätze "überdacht" und nicht "witterungsgeschützt" sein sollen (§15.6).</p>
Beantwortung:	<p>(A) Das Anliegen ist bereits durch übergeordnete Normen (VSS) und das gemeindliche Strassenreglement abgedeckt. Die Einhaltung der entsprechenden Sicherheitsnormen wird im Baubewilligungsverfahren geprüft. Eine zusätzliche Regelung ist nicht nötig.</p>

	<p>(B) Das Abstellen von E-Fahrzeugen soll weiterhin in Tiefgaragen zulässig sein, zumal für ein Verbot eine übergeordnete Rechtsgrundlage geschaffen werden müsste. Die Erstellung einer Grundinfrastruktur für Elektromobilität wird bereits in der Bauordnung gefordert. Die Vorgabe eines fixen Prozentsatzes ist nicht sachgerecht, da sich die Ladesysteme und Konzepte entsprechend den Anforderungen des Marktes schnell verändern.</p> <p>(C) Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>(D) Bereits heute besteht eine Begrünungspflicht bei Aussenparkplätzen. Die Bestimmung wird im Sinne des Antrags dahingehend angepasst, dass nach Möglichkeit ein Baum pro vier Aussenparkplätze zu pflanzen ist.</p> <p>(E) Parkplätze sollen grundsätzlich in Tiefgaragen untergebracht werden. Einhausungen wirken sich ungünstig auf das Ortsbild aus. Gemäss Bauordnung § 41 Abs. 4 sind Flachdächer von Neubauten zu begrünen. Dazu zählen auch Carports.</p> <p>(F) Absatz 5 wird ersatzlos aufgehoben, da er in der Vergangenheit nie zur Anwendung kam.</p> <p>(G) Bei schlechtem Wetter sind erfahrungsgemäss weniger Velos unterwegs. Daher sollen min. 50 % der Veloabstellplätze für Kundschaft resp. Besucher/-innen gedeckt realisiert werden.</p> <p>(H) Neu werden "gedeckte" Kundenparkplätze gefordert. Im Unterschied zur vorgeschlagenen Formulierung ist kein seitlicher Witterungsschutz nötig. Die Bestimmung wurde zudem dahingehend angepasst, dass auch bei Veloabstellplätzen für Bewohner/-innen und Beschäftigte Vorrichtungen zum Diebstahlschutz anzubringen sind.</p>
--	--

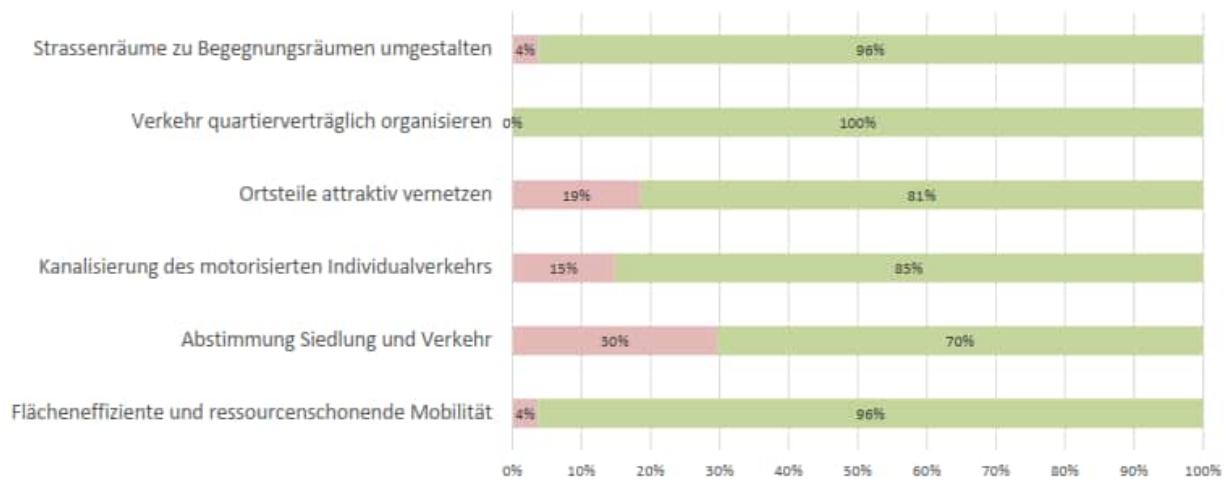
§17 Ablösesumme

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In mehreren Anträgen wird gefordert, dass Ersatzabgaben in einen Fonds zur Förderung von ÖV und Veloverkehr fliessen sollen resp. dieser nicht der Erstellung von öffentlichen Parkplätzen dienen soll.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Die Ersatzabgabe fliesst in einen Fonds, der zur Schaffung und zum Betrieb von öffentlichen Parkplätzen, zur Förderung des ÖV und des Fahrradverkehrs zu verwenden ist. Die Regelung lässt genügend Spielraum zur Unterstützung von Projekten. Auch Projekte zur Verlagerung von oberirdischen öffentlichen Parkplätzen in eine Tiefgarage sollen aus dem Fonds finanziert werden können.</p>

Mitwirkung zum Richtplan Verkehr und Strassenräume

Allgemeines

Zum Richtplan Verkehr und Strassenräume gingen rund 240 Einzelanträge von 40 Personen und Organisationen ein. An der Zustimmungsmessung zu den sechs verkehrspolitischen Zielen haben zudem knapp 30 Personen und Organisationen teilgenommen. Nachfolgende Grafik zeigt vereinfacht den Anteil der zustimmenden resp. nicht zustimmenden Voten.



Die Einzelanträge wurden sorgfältig ausgewertet, in der zuständigen Kommission diskutiert und auf ihre Umsetzbarkeit geprüft. Der Richtplan wurde entsprechend dem Beratungsergebnis angepasst. Die nachfolgende Dokumentation zeigt die eingegangenen Anträge pro Richtplankarte auf. In der jeweiligen Beantwortung zeigt der Gemeinderat auf, ob die Anträge zu Änderungen im Richtplanentwurf geführt haben und was die Gründe bei einer Ablehnung sind.

Allgemeine Anträge zur informellen Mitwirkung des Richtplans Verkehr und Strassenräume

Anträge (sinn-gemäss):	(A) In einem Antrag wird gefordert, dass das Landschaftsentwicklungskonzept LEK öffentlich aufzulegen sei. Nur so könne eine vollumfängliche Beurteilung des Richtplans stattfinden. (B) In einem Antrag wird gefordert, dass die vier Richtplankarten aufeinanderzulegen sind, um Widersprüche und Konflikte zu erkennen.
Beantwortung:	(A) Das LEK wird zusammen mit dem Richtplan Verkehr und Strassenräume nach der kantonalen Vorprüfung öffentlich aufgelegt. (B) Die Richtplankarten wurden inhaltlich überprüft und kontrolliert und aufeinander abgestimmt. Die Inhalte können digital individuell zusammengesetzt werden.

Richtplankarte Fussverkehr und öffentlicher Verkehr

Allgemeine Anträge zur Richtplankarte Fussverkehr und öffentlicher Verkehr

Anträge (sinngemäss):	(A) Zwei Anträge fordern, dass die Fussverbindungen in der Landwirtschaftszone auf die wichtigsten Verbindungen, jene von grossem öffentlichem Interesse, zu beschränken sind. Zudem sind die Mehraufwände der Landwirte infolge der Naherholungssuchenden zu entschädigen. Mehrere Anträge fordern zudem, dass keine bestehenden sowie geplanten Fuss- (und Velo-) Wegverbindungen durch Bewirtschaftungsparzellen führen. (B) Mehrere Anträge fordern, dass die gesetzliche Grundlage gemäss Strassenreglement und kantonalem Gesetz über Strassen und Wege GSW von "Fusswegverbindungen" aufgeführt werden muss, damit der Ausbaustand verständlich ist. (C) In einem Antrag wird gefordert, dass das Mitwirkungsverfahren abzubrechen sei und mit einheimischen Fachleuten neu gestartet wird. (D) In einem Antrag wird gefordert, dass auf Fusswegverbindungen in den Lindenchamer Foren zu verzichten sei. Zudem seien die Signaturen zu überprüfen.
Beantwortung:	(A) Das Erholungsnetz wurde auf die bereits im heutigen Richtplan festgelegten Verbindungen, auf das kommunale Langsamverkehrskonzept 2014 und auf die Verbindungen von SchweizMobil überprüft und reduziert. Die Verbindungen, auf denen heute keine Fusswegrechte bestehen, werden in der Richtplankarte als zusätzlich gewünschte Naherholungswege bezeichnet. Im Richtplantext wird vermerkt, dass auf die Interessen der landwirtschaftlichen Produktionsbetriebe Rücksicht zu nehmen ist. (B) Die gesetzliche Grundlage wird im Planungsbericht ergänzt. (C) Das informelle Mitwirkungsverfahren wird fortgesetzt. (D) Die Richtplankarte wurde entsprechend den Rückmeldungen überprüft und teilweise angepasst.

Festlegung F1 Fusswegverbindungen

Anträge (sinngemäss):	(A) In einem Antrag wird gefordert, dass die Festlegung F1 ergänzt wird mit: "... und baut das Netz, unter Berücksichtigung der landwirtschaftlich genutzten Flächen, in Etappen aus."
Beantwortung:	(A) Der Richtplantext wurde sinngemäss ergänzt.

Fusswegverbindungen bestehend

Anträge (sinngemäss):	(A) Mehrere Anträge fordern, diverse bestehende Fusswegverbindungen zu streichen (siehe Beilage 1). (B) Mehrere Anträge fordern, diverse bestehende Fusswegverbindungen in Bezug auf bestehend/geplant oder hinsichtlich der Wegführung anzupassen (siehe Beilage 1).
Beantwortung:	(A) Die Fusswegverbindungen wurden in Bezug auf die bereits im heutigen Richtplan festgelegten Verbindungen, auf das kommunale Langsamverkehrskonzept 2014 und auf die Verbindungen von SchweizMobil überprüft und angepasst. Überdies wurde das bezeichnete Fusswegnetz in Bezug auf die bestehenden und fehlenden Wegrechte überprüft und im Sinne des Antrags angepasst. (B) Die Richtplankarte wird während der kantonalen Vorprüfung im Sinne der Anträge überprüft und wo nötig angepasst. Wo Fusswegrechte fehlen, sind die Wegverbindungen als gewünschte zusätzliche Fusswege zu bezeichnen.

Fusswegverbindungen geplant

Anträge (sinngemäss):	(A) Mehrere Anträge fordern, diverse geplante Fusswegverbindungen zu streichen (siehe Beilage 1). (B) In elf Anträgen wird eine Anpassung von diversen Wegführungen gefordert (siehe Beilage 1).
Beantwortung:	(A) Das Erholungsnetz wurde in Bezug auf die bereits im heutigen Richtplan festgelegten Verbindungen, auf das kommunale Langsamverkehrskonzept 2014 und auf die Verbindungen von SchweizMobil überprüft und angepasst. In der Richtplankarte sind die zusätzlich gewünschten Verbindungen bezeichnet. Im Richtplanteck wird darauf verwiesen, dass bei der Umsetzung dieser Verbindungen auf die Interessen der landwirtschaftlichen Produktionsbetriebe Rücksicht zu nehmen ist. Die Umsetzung setzt überdies voraus, dass mit den betroffenen Grundeigentümern eine Einigung bezüglich der Wegrechte erzielt werden konnte. (B) Die Anliegen wurden geprüft. Die Richtplankarte wurde im Sinne der Anträge überprüft und wo nötig angepasst.

Fusswegverbindungen neuer Eintrag

Anträge (sinngemäss):	(A) In einem Antrag wird gefordert, dass eine neue Fusswegverbindung (und Velowegverbindung) zwischen der Südseite von Pfad und Knonau eingetragen wird (ohne konkreten Umsetzungsvorschlag).
-----------------------	---

	<p>(B) In einem Antrag wird gefordert, dass die Umfahrung des Schulhauses in Hagendorf als Fusswegverbindung aufgenommen wird.</p> <p>(C) In einem Antrag wird gefordert, dass eine neue Fusswegverbindung zwischen dem Quartier Rebenweid und dem Schulhaus eingetragen wird.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Der Kanton plant die Aufwertung der Knonauerstrasse für den Fuss- und Veloverkehr (kombinierter Fuss- und Veloweg). Dies wird im Richtplan als durchgehende Verbindung ergänzt.</p> <p>(B) Dies wird ergänzt.</p> <p>(C) Die im Entwurf eingetragenen Verbindungen wurden aufgrund aller Rückmeldungen überprüft und entsprechend bereinigt. Eine neue Verbindung entlang dem Siedlungsrand ist vorgesehen.</p>

Wichtige Strassenquerung

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In einem Antrag wird gefordert, dass die wichtige Strassenquerung auf der Kreuzung Sinser- und Untermühlestrasse gestrichen wird.</p> <p>(B) Ein Antrag fordert, dass auf der Kreuzung Sinserstrasse, Heiligkreuzstrasse und Lindenhofverbindung eine wichtige Strassenquerung eingetragen wird. Zudem soll eine wichtige Strassenquerung auf den Kreuzungen Untermühlestrasse, Lindenstrasse und Schulhausstrasse sowie Lindenstrasse, Sinserstrasse und Fildernweg eingezeichnet werden.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Der Eintrag wird gelöscht.</p> <p>(B) Die beantragten Verbindungen sind wichtig. In der Richtplankarte sind jedoch lediglich diejenigen Querungen dargestellt, auf denen Massnahmen geplant sind. Die Richtplankarte wird um die Querungen Heiligkreuzstrasse und Lindenstrasse ergänzt.</p>

Über- und Unterführung

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In einem Antrag wird gefordert, dass eine neue Unter- oder Überführung bei der Umfahrungsstrasse Cham-Hünenberg UCH zu prüfen sei vom Hof Hausheer oder bei der Sinserstrasse in Richtung des Kreisels Hammer.</p> <p>(B) Mehrere Anträge fordern, dass eine neue Unter- oder Überführung nördlich der Alpenblickkreuzung eingetragen wird, um die Siedlungsbereiche Städtlerried und Duggeli für den Fuss- und Veloverkehr direkt miteinander zu verbinden.</p> <p>(C) Ein Antrag fordert, dass eine neue Unterführung bei der Kreuzung Zuger-/Neudorfstrasse für den Fussverkehr eingetragen wird.</p>
-----------------------	---

Beantwortung:	<p>(A) Eine neue zusätzliche Unter- oder Überführung bei der UCH ist im rechtskräftigen Projekt der UCH nicht vorgesehen.</p> <p>(B) Das Anliegen ist grundsätzlich nachvollziehbar. Eine solche Anbindung war im alten Richtplan Verkehr vorgesehen, wobei offen ist, wie diese hätte umgesetzt werden können. Sie wurde daher nicht an der bisherigen Lage in der Richtplankarte übernommen. Hingegen ist im Richtplanentwurf eine neue Verbindung östlich der Alpenblickstrasse eingetragen. Es besteht noch kein Projekt. Die genaue Lage ist offen.</p> <p>(C) Mit der Eröffnung der UCH und der Umgestaltung der Zugerstrasse mit Tempo 30 kann der Strassenraum à Niveau bedeutend einfacher gequert werden. Eine zusätzliche Unterquerung ist nicht nötig und wird daher nicht in den Richtplan Verkehr aufgenommen.</p>
---------------	--

Bushaltestellen

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In einem Antrag wird gefordert, dass in Lindenham eine Bushaltestelle ausreichend sei und somit eine Haltestelle aufgehoben werden soll. Zudem ist die Haltestelle sicherer auszugestalten und in Richtung Hof Hausheer zu verschieben.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Am heutigen Angebot wird festgehalten, da dies im Interesse der ÖV-Erschliessungsqualität von Lindenham ist.</p>

Richtplankarte Veloverkehr

Allgemeine Anträge zur Richtplankarte Veloverkehr

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In einem Antrag wird gefordert, dass die Veloverbindung in der Landwirtschaftszone auf die wichtigsten Verbindungen, jene von grossem öffentlichem Interesse, zu beschränken sind. Zudem sind die Mehraufwände der Landwirte infolge der Naherholungssuchenden zu entschädigen.</p> <p>(B) In zwei Anträgen wird gefordert, dass die Velowegverbindungen, die neu in die Richtplankarte aufgenommen wurden, auch als solche zu kennzeichnen sind (Differenz zum alten Richtplan).</p> <p>(C) In zwei Anträgen wird gefordert, dass die Fahrtwegrechte generell zu überprüfen sind. Zudem sind die neu geplanten Velowegverbindungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern zu klären.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Das Freizeitenetz wurde in Bezug auf die bereits im heutigen Richtplan festgelegten Verbindungen, auf das kommunale Langsamverkehrskonzept 2014 und die Verbindungen von SchweizMobil überprüft und reduziert. In der Richtplankarte sind die zusätzlich gewünschten Freizeitverbindungen bezeichnet. Im Richtplantext wird darauf verwiesen, dass bei der Umsetzung dieser Verbindungen auf die Interessen der landwirt-</p>

	<p>schaftlichen Produktionsbetriebe Rücksicht zu nehmen ist. Die Umsetzung setzt überdies voraus, dass mit den betroffenen Grundeigentümernschaften eine Einigung bezüglich der Wegrechte erzielt werden kann.</p> <p>(B) Es wurde ein zusätzlicher Plan erstellt, der die Differenzen zwischen den rechtskräftigen und den neuen Verkehrsnetzen im Richtplan Verkehr zeigt (siehe Beilage 2).</p> <p>(C) Die Wegrechte werden während der kantonalen Vorprüfung überprüft. Wo Wegrechte fehlen, ist dies in der Richtplankarte vermerkt. Sie werden neu als geplante Verbindungen bezeichnet. Den Erlass von Dienstbarkeiten basierend auf dem Richtplan setzt eine Einigung zwischen Gemeinde und Grundeigentümerschaft voraus.</p>
--	---

Festlegung V1 Velowegverbindungen

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In einem Antrag wird gefordert, dass die Festlegung V1 wie folgt ergänzt wird:</p> <p>Die Gemeinde Cham sichert sich Velowege, wo das kantonale Netz fehlt oder zu weit entfernt ist.</p> <p>Bei den örtlichen Gegebenheiten ist der Landwirtschaft und der Biodiversität der Vortritt zu lassen.</p> <p>Auch die möglichen Konflikte und Sicherheitspunkte spielen eine wichtige Rolle in der Planung.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Der Richtplantext wird dahingehend präzisiert, dass die Gemeinde bei den zusätzlich gewünschten Veloverbindungen im Landwirtschaftsgebiet auf die Interessen der landwirtschaftlichen Produktionsbetriebe Rücksicht nimmt. Die übrigen beiden Aspekte werden in der Festlegung nicht erwähnt, da dies ohnehin in die Interessensabwägung einfliest.</p>

Festlegung V2 Veloachse

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In einem Beitrag wird darauf hingewiesen, dass die Festlegung V2 in Lindenham bereits umgesetzt wurde.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Nutzungskomfort soll jedoch laufend verbessert werden, weshalb auf der Richtplankarte nicht zwischen bestehend und geplant unterschieden wird.</p>

Festlegung V3 Öffentliche Veloabstellanlagen

Anträge (sinngemäss):	(A) In einem Beitrag wird darauf hingewiesen, dass Lindenham kein Zielgebiet sei und die Massnahme V3 in Lindenham nicht umgesetzt werden muss.
Beantwortung:	(A) Im Ortsteil Lindenham ist ausschliesslich beim "Fuhrwerk" eine öffentliche Veloabstellanlage geplant. Hier handelt es sich um ein Zielgebiet für Velos.

Festlegung V4 Wichtige Straßenquerung

Anträge (sinngemäss):	(A) In einem Antrag wird darauf hingewiesen, dass die Festlegung V4 noch zu konkretisieren sei.
Beantwortung:	(A) In der Richtplanung ist es nicht möglich, sämtliche Konfliktstellen zu analysieren und die Massnahmen aufzuzeigen. Dies erfolgt nachgelagert an die Richtplanung in separaten Umsetzungsprojekten, was im Planungsbericht ergänzt wird.

Festlegung neu

Anträge (sinngemäss):	(A) In einem Antrag wird gefordert, dass eine fünfte Festlegung zu E-Bikes und deren Wegbenutzungsrechten formuliert wird.
Beantwortung:	(A) Die Wegbenutzungsrechte für E-Bikes sind im übergeordneten Recht geregelt, somit ist keine zusätzliche Festlegung notwendig. Mit langsamem Elektrovelos (bis 25 km/h) darf man die signalisierten Velowegen und Velostreifen benutzen. Schnelle Elektrovelos (bis 45 km/h) dürfen Velowegen nur befahren, wo auch leichte Motorräder erlaubt sind. Personen mit schnellen Elektrovelos sollen grundsätzlich die Straßen benutzen, weil das Konfliktpotenzial bei kombinierten Fuss- und Velowegen sonst zu hoch ist.

Velowegverbindungen bestehend

Anträge (sinngemäss):	(A) Ein Antrag fordert, dass die bestehende Velowegverbindung von der Bergackerstrasse zum Städlerwald gestrichen werden soll. (B) Ein Antrag fordert, dass die bestehende Velowegverbindung von Rumentikon nach Frauenthal gestrichen wird. (C) Ein Antrag fordert, dass die bestehende Velowegverbindung auf der Moosstrasse ab Mugerstrasse in Richtung Norden gestrichen wird.
-----------------------	--

	(D) Ein Antrag fordert, dass die Velowegverbindungen beim Papieri-Areal angepasst werden.
Beantwortung:	<p>(A) Diese Verbindung wurde gestrichen.</p> <p>(B) Bereits der rechtskräftige Richtplan bezeichnet eine Veloverbindung, weshalb am Eintrag festgehalten wird.</p> <p>(C) Diese Verbindung wurde gestrichen.</p> <p>(D) Die Veloverbindungen wurden mit den aktuellen Plänen des Papieri-Areals abgeglichen.</p>

Velowegverbindungen geplant

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) Mehrere Anträge fordern, diverse geplante Velowegverbindungen zu streichen (siehe Beilage 2).</p> <p>(B) In einem Antrag wird die Frage gestellt, ob die Untermühlestrasse als bestehend und nicht als geplant zu bezeichnen sei. In einem anderen Antrag wird die Frage gestellt, ob die West-Ost-Verbindung im Papieri-Areal nicht nördlicher zu liegen komme. (siehe Beilage 2).</p> <p>(C) In einem Antrag wird gefordert, dass die geplante kantonale Velowegverbindung von Lindenham nach Ochsenlon/St. Wolfgang gestrichen werden soll.</p> <p>(D) In einem Antrag wird gefordert, dass die geplante kantonale Velowegverbindung von Langacher in Richtung Nordosten nördlich der Autobahn A4 gestrichen werden soll.</p> <p>(E) Ein Antrag fordert, die Markierung der geplanten kantonalen Velowegverbindung von Lindenham nach Friesenham entlang der Untermühlestrasse zu prüfen und als bestehende zu markieren.</p> <p>(F) In einem Antrag wird gefordert, dass es in Lindenham keine neuen Velowegverbindungen geben soll.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Das Freizeitnetz wurde in Bezug auf die bereits im heutigen Richtplan festgelegten Verbindungen, auf das kommunale Langsamverkehrskonzept 2014 und die Verbindungen von SchweizMobil überprüft und reduziert. In der Richtplankarte sind die zusätzlich gewünschten Freizeitverbindungen bezeichnet. Im Richtplantext wird darauf verwiesen, dass bei der Umsetzung dieser Verbindungen auf die Interessen der landwirtschaftlichen Produktionsbetriebe Rücksicht zu nehmen ist. Die Umsetzung setzt überdies voraus, dass mit den betroffenen Grundeigentümerschaften eine Einigung bezüglich der Wegrechte erzielt werden kann.</p> <p>(B) Auf der Untermühlestrasse handelt es sich um eine geplante kantonale Veloverbindung. Die Veloverbindungen wurden mit den aktuellen Plänen des Papieri-Areals abgeglichen.</p>

	<p>(C) Auf den Antrag kann nicht eingetreten werden, da der kantonale Richtplan nicht durch die Gemeinde Cham angepasst werden kann.</p> <p>(D) Auf den Antrag kann nicht eingetreten werden, da der kantonale Richtplan nicht durch die Gemeinde Cham angepasst werden kann.</p> <p>(E) Auf der Untermühlestrasse handelt es sich um eine geplante kantonale Veloverbindung.</p> <p>(F) Bei der Untermühlestrasse und der Heiligkreuzstrasse handelt es sich um Einträge aus dem kantonalen Richtplan, welche nicht durch die Gemeinde angepasst werden können jedoch gestützt werden. Bei der geplanten Verbindung entlang der Autobahn (Gebiet Foren) handelt es sich um eine bereits heute genutzte Freizeitstrecke, welche auch im aktuellen Richtplan und im Langsamverkehrskonzept enthalten ist. Am Eintrag als "geplant" wird festgehalten. In Abstimmung mit den Interessen der landwirtschaftlichen Produktionsbetriebe soll hier eine Lösung erzielt werden.</p>
--	--

Velowegverbindungen neuer Eintrag

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In einem Antrag wird gefordert, dass eine neue Velowegverbindung eingebracht wird parallel zur UCH (bei Eizmoos und der A4).</p> <p>(B) In einem Antrag wird gefordert, dass eine neue Velowegverbindung entlang des Papiergleiswegs und eine Unterführung bei der Adelheid-Page-Strasse bei den SBB-Gleisen eingezeichnet wird.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Im bewilligten Projekt zur UCH ist keine Veloweg an dieser Lage vorgesehen, weshalb der Antrag nicht berücksichtigt wird.</p> <p>(B) Diese ursprüngliche Idee wurde im Rahmen des Projekts Papiergleisweg geprüft und verworfen.</p>

Veloachsen geplant

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) Mehrere Beiträge begrücken die geplante Veloachse und die damit verbundenen Massnahmen zur Verbesserung der Velowegverbindung auf der Zugerstrasse.</p> <p>(B) Ein Beitrag begrüßt die geplante Veloachse und die damit verbundenen Massnahmen zur Verbesserung der Velowegverbindung auf der Knonauerstrasse.</p> <p>(C) Ein Beitrag begrüßt die geplante Veloachse und die damit verbundenen Massnahmen zur Verbesserung der Velowegverbindung sowie die wichtige Strassenquerung im Zentrum von Cham auf der Knonauerstrasse und Kreuzung Knonauer-/Neudorfstrasse/Bahnübergang.</p>
-----------------------	--

	<p>(D) In zwei Anträgen wird gefordert, dass auf die geplante Veloachse durch das Landwirtschaftsgebiet entlang der Knonauerstrasse verzichtet wird.</p> <p>(E) In einem Antrag wird gefordert, dass die geplante Veloachse von Hagnedorf nach St. Wolfgang gestrichen wird.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>(B) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>(C) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>(D) Die Knonauerstrasse soll für den Veloverkehr aufgewertet werden, was mit der Bezeichnung als Veloachse zum Ausdruck kommt (Kantonsprojekt).</p> <p>(E) Diese Verbindung soll für den Veloverkehr aufgewertet werden, was mit der Bezeichnung als Veloachse zum Ausdruck kommt.</p>

Veloabstellplätze

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In einem Antrag wird gefordert, dass in der Kernzone von Cham zusätzliche öffentliche Veloabstellplätze eingetragen werden. Zudem sollen 2/3 davon gedeckt sein.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Dies wird im laufenden Verfahren AAZ geprüft.</p>

Wichtige Strassenquerung

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In einem Antrag wird gefordert, dass eine neue wichtige Strassenquerung auf der Kreuzung Untermühlestrasse und Lorzenweidstrasse eingetragen wird.</p> <p>(B) In einem Beitrag wird die wichtige Strassenquerung auf der Kreuzung Zuger-, Adelheid-Page- und Scheuermattstrasse begrüßt und die damit verbundenen Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit.</p> <p>(C) In zwei Anträgen wird gefordert, dass auf der Kreuzung Sinser- und Lindenstrasse die wichtige Strassenquerung gestrichen wird.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Dies wurde ergänzt.</p> <p>(B) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>(C) Am Richtplaneintrag wird festgehalten.</p>

Richtplankarte Gestaltung von Strassen und Plätze

Allgemeine Anträge zur Richtplankarte Gestaltung von Strassen und Plätzen

Anträge (sinngemäss):	(A) In einem Beitrag wird die Kategorisierung der Strassen und Plätze sowie deren Charakterisierung begrüsst. (B) In einem Antrag wird gefordert, dass das Chamer Zentrum nach der Eröffnung der Umfahrung Cham-Hünenberg UCH und umgestaltet wird und Tempo 30 eingeführt wird. (C) In einem Antrag wird gefordert, dass der Begriff "Boulevard" gänzlich aus dem Richtplan gestrichen wird.
Beantwortung:	(A) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. (B) Das Gestaltungskonzept sieht die Umgestaltung des Chamer Zentrums sowie eine Geschwindigkeitsreduktion auf Tempo 30 vor. (C) Der Begriff Boulevard stammt aus der Zieldefinition im REK. Damit kommt zum Ausdruck, dass längs dieser wichtigen Achse die Aufenthaltsqualität für die Zufussgehenden und Velofahrenden verbessert werden soll und die daran angrenzenden Erdgeschosse zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen sollen.

Festlegung SB 2 Platzgestaltung kommunale Bedeutung

Anträge (sinngemäss):	(A) In einem Antrag wird gefordert, dass aufgezeigt werden soll, mit welchen Planungsinstrumenten die Gemeinde die öffentlich zugänglichen Plätze und Begegnungsorte sichern möchte. (B) In einem Antrag wird gefordert, dass die begrünten Bereiche ebenfalls den ökologisch erhöhten Ansprüchen gerecht werden. (C) In einem Antrag wird gefordert, dass die Plätze von den künftigen Nutzenden zu planen seien. Zudem seien die Standorte von der Quartierbevölkerung zu bestimmen.
Beantwortung:	(A) Die Sicherung erfolgt im Rahmen von Landverhandlungen bei Sondernutzungsplänen. Dazu zählen einfache und ordentliche Bebauungspläne und Baulinienpläne. Weitere Plätze befinden sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Cham. (B) Der Richtplantext wird im Sinne des Antrags ergänzt. (C) Die Richtplaneinträge sind nicht parzellengenau und lediglich behördensverbündlich. Bei Projekten, die durch die Gemeinde finanziert werden, wird ab einer bestimmten Grösse die Bevölkerung zur Mitwirkung eingeladen. In den erwähnten Planungsinstrumenten ist die Mitwirkung der Bevölkerung überdies vorgeschrieben. Für die zentralen Plätze Kirch-, Rigi- und Dorfplatz ist ein partizipativer Prozess vorgesehen, der im Jahr 2024 starten soll.

Festlegung SB 3 Ankunftsor / Torsituation

Anträge (sinngemäss):	(A) In einem Antrag wird gefordert, dass die Festlegung SB3 zu streichen sei. (B) In einem Antrag wird gefordert, dass ein Ankunftsor in Lindenham auf der Sinserstrasse eingetragen werden soll.
Beantwortung:	(A) An den entsprechenden Orten sind Massnahmen im Interesse der Verkehrssicherheit und zur Verdeutlichung der Innerortsbereiche zu prüfen. An den Einträgen wird festgehalten. (B) Es ist kein Eingangstor vorgesehen, da sich der Eintrag primär auf den Zentrumsbereich bezieht.

Landschaftsorientierter Boulevard

Anträge (sinngemäss):	(A) In einem Antrag wird gefordert, den Beschrieb des avisierten Raumcharakters anzupassen: Keine Brunnen, keine Bäume und Sitzplätze ausserhalb des Siedlungsgebiets. Zudem braucht es eine Ergänzung zur Verkehrssicherheit.
Beantwortung:	(A) Es handelt sich um einen Charakterbeschrieb und um eine Aufzählung möglicher Gestaltungsprinzipien. Die Umsetzung erfolgt projektbezogen mit den entsprechenden Mitwirkungsmöglichkeiten der Bevölkerung. Eine situativ angepasste Möblierung (insb. Sitzgelegenheiten) entlang der Velo- und Fusswege macht hinsichtlich der Nutzerfreundlichkeit und Fuss- und Veloverkehrsförderung Sinn. Daran wird festgehalten. Zudem sind aus Nutzungs- und ökologischer Perspektive – wo dies die Platzverhältnisse zulassen – auch Bäume zweckdienlich.

Siedlungsorientierter Boulevard

Anträge (sinngemäss):	(A) In zwei Anträgen wird gefordert, dass der Beschrieb ergänzt wird mit einer Aussage zur Verkehrssicherheit, insbesondere die der Velofahrenden. (B) In einem Antrag wird gefordert, den Beschrieb des avisierten Raumcharakters anzupassen: Die Privatsphäre im Erdgeschoss ist zu schützen. Die Forderung von Parkplätzen in Strassenraum ist zurückhaltend zu formulieren und auch die Möblierung. Zudem soll die Biodiversität gefördert werden.
Beantwortung:	(A) Dieses Ziel ist in der Richtplankarte Veloverkehr enthalten. Die Richtplankarte Gestaltung von Strassen und Plätzen bezieht sich auf das Erscheinungsbild. Die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmenden ist bei

	<p>der Gestaltung zu berücksichtigen, was als Grundsatz im Richtplantext SB1 ergänzt wird.</p> <p>(B) Es handelt sich um einen Charakterbeschrieb und um eine Aufzählung möglicher Massnahmen. Die Umsetzung erfolgt projektbezogen mit den entsprechenden Mitwirkungsmöglichkeiten der Bevölkerung. Der Charakterbeschrieb wird, auch in Abstimmung mit dem Raumentwicklungskonzept, als stimmig erachtet.</p>
--	---

Zentrumsraum

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In einem Antrag wird gefordert, dass das Tempo im Zentrumsraum maximal 30 km/h sein soll.</p> <p>(B) In einem Antrag wird gefordert den Beschrieb des avisierten Raumcharakters anzupassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzungen zur Verkehrssicherheit und der Sicherheit im Allgemeinen. - Vortrittsregelungen für Zufussgehende. - Reduktion der Möblierung. - Möglichkeiten von Straßenverkaufsflächen, zur Verkehrslenkung und -steuerung. - Zusätzlich sollen die Massnahmen aus den Studien zur Kernzone ergänzt werden.
Beantwortung:	<p>(A) Das Gestaltungskonzept zum Autoarmen Zentrum sieht eine Geschwindigkeitsreduktion auf Tempo 30 vor.</p> <p>(B) Die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmenden ist bei der Gestaltung zu berücksichtigen, was als Grundsatz im Richtplantext SB1 ergänzt wird. Ansonsten soll der Charakterbeschrieb offen formuliert bleiben. Die genauere Ausgestaltung wird im Zusammenhang mit dem Projekt "Autoarmes Zentrum" definiert, zu welchem im März 2023 eine Mitwirkungsveranstaltung stattgefunden hat.</p>

Quartierrückgrat

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In einem Antrag wird gefordert, den Beschrieb des avisierten Raumcharakters anzupassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Straßen sollen generell verkehrsberuhigt sein und nicht nur situationsbedingt. - Generell gilt Tempo 30. - Spielstraßen sollen ermöglicht werden. - Die privaten Vorzonen sind zu schützen.
-----------------------	---

Beantwortung:	(A) Die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmenden ist bei der Gestaltung zu berücksichtigen, was als Grundsatz im Richtplantext SB1 ergänzt wird. Ansonsten soll der Charakterbeschrieb offen formuliert bleiben. Auf Antrag der Quartierbevölkerung sollen Begegnungszonen möglich sein.
---------------	--

Quartierstrassen und Quartierwege

Anträge (sinngemäss):	(A) In einem Antrag wird gefordert, den Beschrieb des avisierten Raumcharakters anzupassen: <ul style="list-style-type: none"> - Zufussgehende haben eine hohe Priorität. - Generell gilt Tempo 20. - Spielstrassen und -wege sollen ermöglicht werden. - Die privaten Vorzonen sind zu schützen. - Die Möblierung ist beweglich und abräumbar.
Beantwortung:	(A) Die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmenden ist bei der Gestaltung zu berücksichtigen, was als Grundsatz im Richtplantext SB1 ergänzt wird. Ansonsten soll der Charakterbeschrieb offen formuliert bleiben. Auf Antrag der Quartierbevölkerung sollen Begegnungszonen möglich sein.

Kommunale Festlegungen

Anträge (sinngemäss):	(A) In einem Antrag wird gefordert, dass die Markierung "Quartierrückrat" beim Papieri-Areal nicht von Norden nach Süden verläuft, sondern auf dem Papierring. (B) Ein Beitrag begrüßt die Platzgestaltung und die damit verbundene Aufwertung des Papieriplatzes. (C) In zwei Beiträgen wird die Platzgestaltung und die damit verbundene Aufwertung des Rigiplatzes begrüßt. (D) In mehreren Anträgen wird gefordert, dass in Hagendorf der Eintrag der Platzgestaltung gemäss Vision 2040 verschoben wird (auf der Dorfstrasse im Strassenabschnitt von Hofmatt und Lorzenweidstrasse). (E) In einem Antrag wird gefordert, dass in Hagendorf der Parkplatz mit einem Eintrag zur Platzgestaltung mit kommunaler Bedeutung ergänzt und aufgewertet wird. (F) In einem Antrag wird gefordert, dass in Lindenham der Eintrag der Platzgestaltung zur Scheune Paul Hausheer verschoben wird.
-----------------------	---

	(G) In einem Antrag wird gefordert, dass der Eintrag des Siloplatzes als Platz mit kommunaler Bedeutung gestrichen wird.
Beantwortung:	<p>(A) Beim Quartierrückgrat handelt es sich jeweils um einen verkehrsberuhigten Strassenraum, welcher insbesondere auch Quartierfunktionen für die Begegnung und den punktuellen Aufenthalt im Strassenraum übernehmen kann. Der Papieriring dient der Haupterschliessung für den motorisierten Individualverkehr. Eine Ausgestaltung als Quartierrückrat ist nicht zweckmässig. Allerdings wurde die Lage des Quartierrückrats dahingehend angepasst, dass der Papieriplatz Teil davon ist.</p> <p>(B) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gestaltung des Papieri-Platzes ist bewilligt wird mit dem Umbau des Kesselhauses fertiggestellt. Eine Umgestaltung der bereits neu erstellten Bereiche ist zeitnah nicht vorgesehen.</p> <p>(C) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>(D) Der Vorplatz des Volgs funktioniert bereits heute als Begegnungsort. Dieser soll gestärkt werden, was entsprechend im Richtplan abgebildet ist.</p> <p>(E) Die Situation der Schule Hagendorf wird im Zusammenhang mit der Schulraumplanung überprüft. Eine Verlegung der Parkplätze in den Untergrund ist aus heutiger Sicht aber eher kritisch, da der Baugrund aufgrund der Nähe zur Lorze schwierig ist.</p> <p>(F) Die Richtplankarte ist mit dem neu erstellen Quartierbeschrieb Linden-cham abgestimmt. Die Richtplankarte ist nicht parzellengenau. Eine zusätzliche Platzgestaltung auf der Lindenstrasse bleibt möglich.</p> <p>(G) Der Richtplan wurde entsprechend angepasst, da auf dem Siloplatz gemäss rechtskräftigem Bebauungsplan kein Fusswegrecht für die Öffentlichkeit besteht.</p>

Übergeordnete Festlegungen

Anträge (sinngemäss):	(A) In einem Antrag wird gefordert, dass die Einträge der Pförtneranlagen und des Perimeters des Autoarmen Zentrums gestrichen werden.
Beantwortung:	(A) Der Eintrag als Informationsinhalt wird im Sinne der Vollständigkeit als zweckdienlich erachtet, da der Perimeter des Autoarmen Zentrums direkte Auswirkungen auf die Gestaltung der Strassenräume hat.

Wichtige Landschaftsrouten

Anträge (sinngemäss):	(A) Mehrere Anträge fordern, diverse Einträge der wichtigen Landschaftsrouten zu streichen.
Beantwortung:	(A) Die Landschaftsrouten waren im Richtplan lediglich als Informationsinhalt vorgesehen. Auf diesen Inhalt wird nun gänzlich verzichtet.

Richtplankarte Strassennetz und Parkierung

Festlegung SP2 Groberschliessungsnetz

Anträge (sinngemäss):	(A) In einem Antrag wird gefordert, dass auf Sammel- und Erschliessungsstrassen grundsätzlich auf 30 km/h reduziert werden soll.
Beantwortung:	(A) Bei Erschliessungsstrassen ist bereits der grösste Teil Tempo 30 (T30) oder soll kurz- bis mittelfristig T30 werden. Bei den Sammelstrassen handelt es sich zum Teil auch um ortsteilverbindende Ausserortsstrecken. Hier sind die rechtlichen Voraussetzungen für T30 nicht gegeben. Die Festlegung der angestrebten Geschwindigkeit erfolgt abgestimmt auf die situationsbedingten örtlichen Gegebenheiten.

Festlegung SP3 Langsamfahrzone

Anträge (sinngemäss):	(A) In einem Antrag wird gefordert, dass die Langsamfahrzonen als Ganzes geplant werden und transparent mit den Grundeigentümern besprochen werden.
Beantwortung:	(A) Das Verfahren zur Reduktion der signalisierten Höchstgeschwindigkeit richtet sich nach den Verordnungen des Bundes (Verordnung über die Tempo-30-Zonen). Signalisationsänderungen setzen eine Verfügung des Kantons und eine öffentliche Publikation voraus. Das rechtliche Gehör ist somit gewährleistet. Bei Strassen im Privatbesitz erfolgt eine vorgängige Abstimmung mit der Grundeigentümerschaft.

Festlegung SP4 Besonderer Abstimmungsbedarf Siedlung und Verkehrsinfrastruktur

Anträge (sinngemäss):	(A) In einem Antrag wird gefordert, dass sichergestellt werden muss, dass die Verkehrsentlastung nicht zulasten anderer Siedlungsräume umgesetzt wird.
Beantwortung:	(A) Der Antrag ist nicht klar. Der Eintrag in der Richtplankarte macht auf knapp bemessene Quartierstrassen aufmerksam. Hier sind im Rahmen der Innenentwicklung Massnahmen zu prüfen, damit die Siedlungsentwicklung auf die vorhandene Infrastruktur abgestimmt erfolgt.

Festlegung SP6 Umbau Knoten

Anträge (sinngemäss):	(A) In einem Antrag wird gefordert, dass die Festlegung wie folgt ergänzt wird: Der Umbau von Knoten hat besonders der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmenden zu dienen.
Beantwortung:	(A) Dies wird sinngemäss im Richtplantext ergänzt.

Kommunale Festlegungen

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In einem Antrag wird gefordert, dass die Strasse Rütiweid als Erschliessungsstrasse zu markieren sei.</p> <p>(B) In einem Antrag wird gefordert, dass die Bergackerstrasse nicht als Erschliessungsstrasse zu markieren sei.</p> <p>(C) In einem Antrag wird gefordert, dass die Untermühlestrasse nicht als Sammelstrasse, sondern als Erschliessungsstrasse zu markieren sei.</p> <p>(D) In einem Antrag wird gefordert, dass die Langsamfahrzone von Lindenham bis zum Kinderheim Hagendorf ausgeweitet wird.</p> <p>(E) In einem Antrag wird gefordert, dass die Verbindung von Heiligkreuz nach Ochsenloh/St. Wolfgang als Langsamverkehrszone ausgeschieden werden soll. Zudem fordert ein weiterer Antrag, dass diese Verbindung in eine Landwirtschaftsstrasse mit Fuss- und Velowegverbindung umgestaltet wird.</p> <p>(F) In einem Antrag wird gefordert, dass die Schaffierung "Besonderer Abstimmungsbedarf Siedlung und Verkehr" in Lindenham auf die Sinserstrasse ausgeweitet wird.</p> <p>(G) In einem Beitrag wird begrüsst, dass die Kreuzung Dorfstrasse Sinserstrasse bei Hagedorn in einen Kreisel umgebaut wird.</p> <p>(H) In einem Antrag wird gefordert, dass folgende Knoten umgebaut werden gemäss SP6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Knotenlösung an der Heiligkreuzstrasse (Wolfgangstrasse) nach Eröffnung der UCH. - Lindenstrasse in Sinserstrasse. - Untermühlestrasse in Sinserstrasse. - Untermühlestrasse in Lindenstrasse. - Neuer Knoten UCH auf Seite Hammer.
Beantwortung:	<p>(A) Die Strasse Rütiweid ist bereits als Erschliessungsstrasse im Richtplan bezeichnet.</p> <p>(B) Die Bergackerstrasse ist bereits im rechtskräftigen Richtplan als Erschliessungsstrasse bezeichnet. Sie soll weiterhin eine Erschliessungsfunktion besitzen.</p> <p>(C) Die Untermühlestrasse ist bereits im rechtskräftigen Richtplan als Sammelstrasse bezeichnet. Sie soll weiterhin eine Sammelfunktion besitzen.</p> <p>(D) Der Antrag wird begrüsst, kann jedoch nicht berücksichtigt werden. Die Ausscheidung als Langsamverkehrszone ist nur innerhalb der Bauzone möglich. Die gewünschte Erweiterung liegt in der Landwirtschaftszone und somit ausserhalb der Bauzone.</p>

	<p>(E) Der Antrag bzgl. Langsamverkehrszone wird soweit möglich berücksichtigt (nur innerhalb Bauzone möglich). Ein Umbau der Heiligkreuzstrasse ist mittelfristig nicht geplant, jedoch soll die Strasse mit einem Fahrverbot vom Durchgangsverkehr befreit und so für den Langsamverkehr sicherer und attraktiver werden.</p> <p>(F) Der Eintrag in der Richtplankarte macht auf knapp bemessene Quartierstrassen aufmerksam. Hier sind im Rahmen der Innenentwicklung Massnahmen zu prüfen, damit die Siedlungsentwicklung auf die vorhandene Infrastruktur abgestimmt erfolgt. Die Sinserstrasse entspricht nicht diesem Richtplaneintrag.</p> <p>(G) Bei der entsprechenden Signatur handelt es sich um den Beschrieb "Umbau Knoten" (siehe Legende). Die Festlegung der künftigen Knotenform erfolgt durch den Kanton als Strasseneigentümer.</p> <p>(H) - Heiligkreuzstrasse: Der Knoten wurde im Jahr 2022 durch den Kanton umgebaut. Die Gemeinde ist bestrebt, gemeinsam mit dem Kanton nachträglich noch die Fussgängerquerung der Heiligkreuzstrasse zu verbessern. - Lindenstrasse/Sinserstrasse: Der Antrag wird berücksichtigt und die Signatur im Richtplan ergänzt. - Untermühlestrasse/Lindenstrasse: Durch die Eröffnung der UCH wird das Verkehrsaufkommen auf der Untermühlestrasse um rund 70 – 80% reduziert. Daher wird dieser Knoten entschärft. - UCH: Hier handelt es sich um ein bereits bewilligtes Projekt, welches in der Ausführung ist.</p>
--	---

Parkierungsanlagen

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In mehreren Anträgen wird gefordert, dass das neu geplante öffentliche Parkhaus am Kirchplatz gestrichen wird.</p> <p>(B) Zwei Anträge fordern, dass die Anzahl Parkplätze im Kern von Cham nicht mehr ausgebaut werden sollen. Zudem soll es keine Bewilligungen geben für mehr als einen Autoabstellplatz pro Wohnung, und Sammelgaragen oder Park and Ride-Konzepte (auch mit Sammeltransporten für die Unternehmen) sollen an den Kernrand verschoben werden. Mit Grundbucheinträgen soll die Anzahl der Parkplätze konstant bleiben.</p> <p>(C) In einem Antrag wird gefordert, dass südlich der Autobahn A4 neben dem Kreisel Hammer ein neues Parkhaus mit Park and Ride-Konzept eingetragen wird.</p>
Beantwortung:	<p>(A) Dieses Thema wird im Zusammenhang mit den Anforderungen an die Plätze im Zentrum von Cham diskutiert werden. Die Ergebnisse daraus werden aber erst im Jahr 2025 vorliegen.</p>

	<p>(B) Der kommunale Richtplan bezeichnet die wichtigsten öffentlich zugänglichen Parkierungsanlagen. Der Richtplan bezeichnet keine Ausbauvorhaben. Das Anliegen betrifft das kommunale Parkplatzreglement. Der Vorschlag, wonach das heutige Parkplatzangebot auch auf Privatgrund plaziert werden soll, ist planungsrechtlich nicht umsetzbar.</p> <p>(C) Park and Ride -Konzepte sind nicht mehr zeitgemäß, zumal ein flächiges Busangebot mit guter Umsteigebeziehung Bus – Bahn besteht. Die vorgeschlagene Lage im Hammergut wäre als Park and Ride-Anlage überdies nicht praktikabel.</p>
--	---

Zielgeschwindigkeit

Anträge (sinngemäss):	<p>(A) In einem Antrag wird gefordert, dass mit der Eröffnung der UCH die Zielgeschwindigkeit der Chamerstrasse (Ausfahrt A14 bis Kreuzung Alpenblick) von Tempo > 60 km/h auf Tempo 50 km/h bis 60 km/h reduziert wird.</p> <p>(B) In einem Antrag wird gefordert, dass die Zielgeschwindigkeit der Zugerstrasse ins Zentrum auf 30 km/h gesenkt wird. Zudem soll die Geschwindigkeit im Zentrum generell 30 km/h betragen.</p> <p>(C) In einem Antrag wird gefordert, dass die Zielgeschwindigkeit der Rigi-strasse (Schulhaus Röhrliberg bis Hünenbergstrasse) auf 20 km/h reduziert wird und ab der Kreuzung Bärenkreisel/Schulhausstrasse mit geeigneten Massnahmen verkehrsberuhigt wird.</p> <p>(D) In einem Antrag wird gefordert, dass im Gebiet des Schulhauses Eichmatt (Feldstrasse und Eichmattstrasse) die neue Zielgeschwindigkeit Tempo-20-Zone sein soll.</p> <p>(E) In mehreren Anträgen wird gefordert, dass die Zielgeschwindigkeit der Dorfstrasse in Hagendorn auf max. 30 km/h reduziert werden soll.</p> <p>(F) In einem Antrag wird gefordert, dass folgende Zielgeschwindigkeiten gelten sollen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ab Klosterlaube bis St. Wolfgang 60 km/h. - Lorzenweidstrasse Furrenmatt 20 km/h. - Sinserstrasse ab Brunnmatt bis Untermühlestrasse 50 km/h. - Untermühlestrasse auf ganzer Länge 30 km/h und zudem vom Lastwagenverkehr zu befreien. - Heiligkreuzstrasse bis Klosterlaube 30 km/h.
Beantwortung:	<p>(A) Bei besagter Strasse handelt es sich um eine Hochleistungsstrasse im Eigentum des Kantons. Die Geschwindigkeit wurde in Abstimmung mit dem Projekt UCH festgelegt resp. bleibt unverändert.</p>

	<p>(B) In Zusammenhang mit der Eröffnung der UCH wird im Chamer Zentrum Tempo 30 umgesetzt. Für die Zugerstrasse ist im Zentrumsbereich ebenfalls Tempo 30 vorgesehen. Ausserhalb der künftigen Pforten bis zum Knoten Alpenblick wird als Zielgeschwindigkeit 40 – 50 km/h angestrebt und weiterhin gestützt.</p> <p>(C) Der Rigiplatz inkl. der Zufahrten soll mittelfristig umgestaltet und aufgewertet werden. Hierzu starten im Jahr 2024 eine konkrete Nutzungsanalyse. Das Temporegime wird im Zuge dieser Planung erneut diskutiert werden müssen.</p> <p>(D) Auf der Feldstrasse gilt bereits heute Tempo 30. Zudem wurde mit einer Trottoir-Ergänzung die Situation im Jahr 2022 verbessert. Auf der Eichmattstrasse wird als flankierende Massnahme im Zuge der Umfahrung Cham-Hünenberg Tempo 30 eingeführt (Bestandteil des rechtskräftigen Projekts). Weitere Temporedaktionen sind aktuell nicht vorgesehen.</p> <p>(E) Die Temporedaktion auf 30 km/h wurde in den vergangenen Jahren im Rahmen verschiedener Verfahren behandelt und vom Kanton rechtskräftig abgelehnt.</p> <p>(F)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Heiligkreuzstrasse ausserorts: Eine Temporedaktion im Ausserortsbereich ist mittelfristig nicht geplant, jedoch soll die Strasse mit einem Fahrverbot vom Durchgangsverkehr befreit und so für den Langsamverkehr sicherer und attraktiver werden. - Lorzenweidstrasse: Ausserhalb von Bauzonen sind Langsamfahrzonen nicht möglich. - Sinserstrasse: Die Gemeinde beabsichtigt bereits beim Kanton ein solches Gesuch einzureichen. - Untermühlestrasse: Anfang 2023 wurde im Ausserortsbereich Tempo 60 umgesetzt. Langsamverkehrszenen sind im Ausserortsbereich nicht möglich. Nach dem Bau der UCH wird der Verkehr auf der Untermühlestrasse um rund 70 – 80% reduziert. Ein LKW-Fahrverbot ist anhand der künftigen Verkehrszahlen und der vorhandenen Strasseninfrastruktur nicht angezeigt. - Heiligkreuzstrasse innerorts: Tempo 30 im Innerortsteil gilt es zu prüfen.
--	--

Weitere Anträge zum Richtplan Verkehr und Strassenräume

Anträge (sinngemäss):	<p>(1) In einem Beitrag wird gefragt, ob die Haltestellen in "Papieri Nord" und "Papieri Süd" umbenannt werden können.</p> <p>(2) In einem Antrag wird beantragt, dass der ÖV-Anschluss Knonau und Rumentikon/Hagendorn ermöglicht wird.</p> <p>(3) In einem Beitrag werden folgende Anregungen gemacht zur Verbesserung der Fussgängersicherheit:</p>
-----------------------	--

	<p>a) mit einer gelbwarmen Lampe hoher Leuchtdichte.</p> <p>b) mit im Belag versenkten LED-Leuchten.</p> <p>c) mit am Trottoirrand eingelassenen LED-Strahlern.</p> <p>(4) In einem Antrag wird gefordert, dass innerhalb des Autoarmen Zentrums eine Entflechtung des Aktivverkehrs und des motorisierten Individualverkehrs stattfindet. (Hinweise: Eine Entflechtung ist aus Platzgründen nicht möglich. Durch die Einführung von Tempo 30 kann die Koexistenz im Strassenraum verbessert werden. Ausserhalb des Chamer Zentrums soll der Aktivverkehr in beide Richtungen eine Fahrbahn erhalten. Eine Optimierung wird im Rahmen von jeweiligen Bauprojekten geprüft. Idealerweise soll der Fuss- und Veloverkehr ebenfalls getrennt sein. Hier fehlt im bereits bebauten Gebiet der nötige Platz).</p> <p>(5) In einem Antrag wird gefordert, dass der Platz an der Sinserstrasse 4 sicherfähig umgestaltet wird.</p> <p>(6) In einem Antrag wird gefordert, dass die Kreuzung Eichmatt-/Hünebergstrasse sowie die Kreuzungen Untermühle-/Sinerstrasse und Heiligkreuz-/Sinerstrasse wie folgt umgestaltet wird:</p> <p>a) Zur Querung sollte der stadtauswärtsfahrende Velofahrer über einen nach rechts ausholenden Bogen auf den Seitenwechsel geführt werden. So kann er auch ohne 180° Kopfdrehen den von hinten kommendem Autoverkehr beobachten.</p> <p>b) Mit geeigneter Signalisation sollen die Autofahrenden auf den Veloverkehr aufmerksam gemacht werden.</p> <p>(7) In einem Antrag wird gefordert, dass die Gemeinde den Kanton darauf aufmerksam macht, den Veloweg auf der Knonauerstrasse nach Knonau rasch auszubauen, um den Anschluss an die Zürcher S-Bahn zu garantieren. (Hinweis: Dies ist bereits erfolgt).</p> <p>(8) In einem Antrag wird gefordert, dass die Velowegverbindung mit einem Belag ausgestattet wird, der die Nutzung des Wegs als Velowegverbindung verbessert.</p> <p>(9) In einem Antrag wird gefordert, dass eine Velowegverbindung mit einem Belag ausgestattet wird, der die Nutzung des Wegs als Velowegverbindung verbessert und für die Verbesserung der Sicht die Hecke geschnitten wird.</p> <p>(10) In einem Antrag wird gefordert, dass die Velowegverbindung von Hammergeut bis Hirschenpark mit einem Belag ausgestattet wird, der die Nutzung des Wegs als Velowegverbindung verbessert.</p> <p>(11) In einem Antrag wird gefordert, dass die Sicherheit der stadteinwärts Velofahrenden verbessert wird, indem die Sinserstrasse ab der Kreuzung Hammer bis zur Feuerwehr mit einem einseitigen Veloweg ausgestattet</p>
--	--

	<p>wird. (Hinweis: Die Velos werden auf einem separaten Velo-/Fussweg geführt).</p> <p>(12)In einem Antrag wird gefordert, dass die Velowegverbindung auf der Seemattstrasse für die Verbesserung der Fahrsicherheit auf der ganzen Breite gekiest wird oder die Absätze zu den Pflastersteinen entfernt werden.</p> <p>(13)In einem Antrag wird gefordert, dass die Breite der Velowegverbindung Bahnhof–Villette vergrössert wird, damit sich zwei Lastenvelos kreuzen können.</p> <p>(14)In einem Antrag wird gefordert, dass die Velowegverbindung um das Haus Villette und entlang der Gleise (südlich) verbreitert wird und mit einem besseren Belag ausgestattet wird, damit die Nutzung des Wegs als Velowegverbindung verbessert wird.</p> <p>(15)In einem Antrag wird gefordert, dass die Sonneggstrasse wie folgt umgestaltet wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Die gepflasterten Schwellen sind an einer Stelle zu teeren, um die Durchfahrt mit dem Velo zu verbessern. b) Bei den bepflanzten Ausbuchtungen soll eine Fahrspur am Rand geschaffen werden, damit sich Velo und Auto kreuzen können. <p>(16)In einem Antrag wird gefordert, dass die Querungen der Gleise auf der Knonauerstrasse und der Zugerstrasse für Velofahrende verbessert werden, indem die Barriere entfernt wird und der Aktivverkehr vortrittsberechtigt wird.</p> <p>(17)In einem Antrag wird gefordert, dass die Verkehrssicherheit für Velofahrende in der Kernzone verbessert wird. Insbesondere bei Fussgängerinseln soll die Strasse verbeitert werden, damit die Velofahrenden besser an den Autos vorbeifahren können. Die Umgestaltung der Strassen im Zentrum erfolgen im aktuell laufenden Projekt AAZ. Hier werden auch Verbesserungsmassnahmen bzgl. der Verkehrssicherheit mit einbezogen.</p> <p>(18)In einem Antrag wird gefordert, dass entlang der Zugerstrasse der Veloweg gleich breit bleibt und die Verengungen bei den Übergängen für Fussgänger aufgehoben werden.</p> <p>(19)In einem Antrag wird gefordert, dass der Parkplatz des motorisierten Individualverkehrs bei der Badeanstalt verkleinert und die Velowegverbindung zum Pumptrack verbreitert wird.</p> <p>(20)In einem Antrag wird gefordert, dass die Querung von der Duggelistrasse über die Zugerstrasse für das Velo verbessert wird.</p> <p>(21)In einem Antrag wird gefordert, dass die Bettelampe auf der Zugerstrasse für die Velofahrenden aufgehoben wird.</p>
--	---

	<p>(22)In zwei Anträgen wird gefordert, dass die Querung auf der Alpenblickkreuzung sowie die Fahrbahn entlang der Zugerstrasse bis zur S-Bahnstation Alpenblick zweispurig und im Gegenfahrtenregime ausgebaut werden soll.</p> <p>(23)In einem Antrag wird gefordert, dass das Fahrverbot auf der Strasse Alpenblick aufgehoben wird.</p> <p>(24)In einem Antrag wird gefordert, dass die Velowegverbindung in Richtung Riedmatt/Herti verbreitert und beleuchtet sowie die Sichtweite der Kurven verbessert wird.</p> <p>(25)In einem Antrag wird gefordert, dass die Frauentalerstrasse auch nach dem Ende der Baustelle "Baumgartner" ab der Arbeitszone A für den motorisierten Individualverkehr gesperrt wird (Zubringerdienst gestattet).</p> <p>(26)In einem Antrag wird gefordert, dass die Dorfstrasse auf Tempo 30 umgestaltet wird. (Hinweis: Verkehrsberuhigende gestalterische Massnahmen werden mit dem Kanton geprüft / Kanton hält an Tempo 50 fest).</p> <p>(27)In zwei Anträgen wird gefordert, dass die Kreuzung Sinser-/Dorfstrasse bei Hagendorf zu einem Kreisel umgebaut wird oder mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet wird. Die Planung zur Umgestaltung des Knotens ist beim Kanton bereits am Laufen.</p> <p>(28)In zwei Anträgen wird gefordert, dass die Heiligkreuzstrasse mit der Eröffnung der UCH für den motorisierten Individualverkehr gesperrt wird (Zubringerdienst gestattet). (Hinweis: Dies ist bereits so vorgesehen / Erschliessungsstrasse bis Ende Bauzone).</p> <p>(29)In zwei Anträgen wird gefordert, dass die Schulhausstrasse für den motorisierten Individualverkehr gesperrt und die bestehenden Parkplätze aufgehoben werden. Die Planung einer künftigen Umgestaltung des Rigiplatzes startet im Jahr 2024 mit einer Nutzungsanalyse.</p> <p>(30)In einem Antrag wird gefordert, dass die Parkplätze auf der Zugerstrasse nicht in einem 90°-Winkel, sondern in einem 45°-Winkel zur Fahrbahn ausgerichtet werden.</p> <p>(31)In einem Antrag wird gefordert, dass die Parkplatzbewirtschaftung bei der Badeanstalt verbessert wird (z.B. Parkleitsystem).</p>
Beantwortung:	Hinweis: Die Anträge betreffen Anliegen, die nicht in den Richtplan Verkehr aufgenommen werden können, da sie nicht stufengerecht sind. Sie werden durch die Gemeinde im Hinblick auf die Ausarbeitung von Strassenbauprojekten entgegengenommen.

GEMEINDE CHAM

Stand: Darstellung der eingegangenen Anträge

GEMEINDLICHER RICHTPLAN VERKEHR UND STRASSENÄRUME

Richtplankarte Fussverkehr und Öffentlicher Verkehr 1:12'500
Anpassungen aufgrund informeller Mitwirkung 24.3.2023

Vom Gemeinderat für die informelle Mitwirkung freigegeben am: 23.8.2022

Der Gemeindepräsident: _____ Der Gemeindeschreiber: _____

Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung:

Zug, den: _____ Der Baudirektor: _____

Öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt:

Nr.: _____ vom: _____ Ziffer: _____

Öffentliche Auflage auf der Gemeindekanzlei:

vom: _____ bis: _____

Bescheinigung:

Der Gemeindeschreiber: _____

Vom Gemeinderat beschlossen am:

Der Gemeindepräsident: _____ Der Gemeindeschreiber: _____

Vom Amt für Raumplanung des Kantons Zug genehmigt am:

Publikation im Amtsblatt:

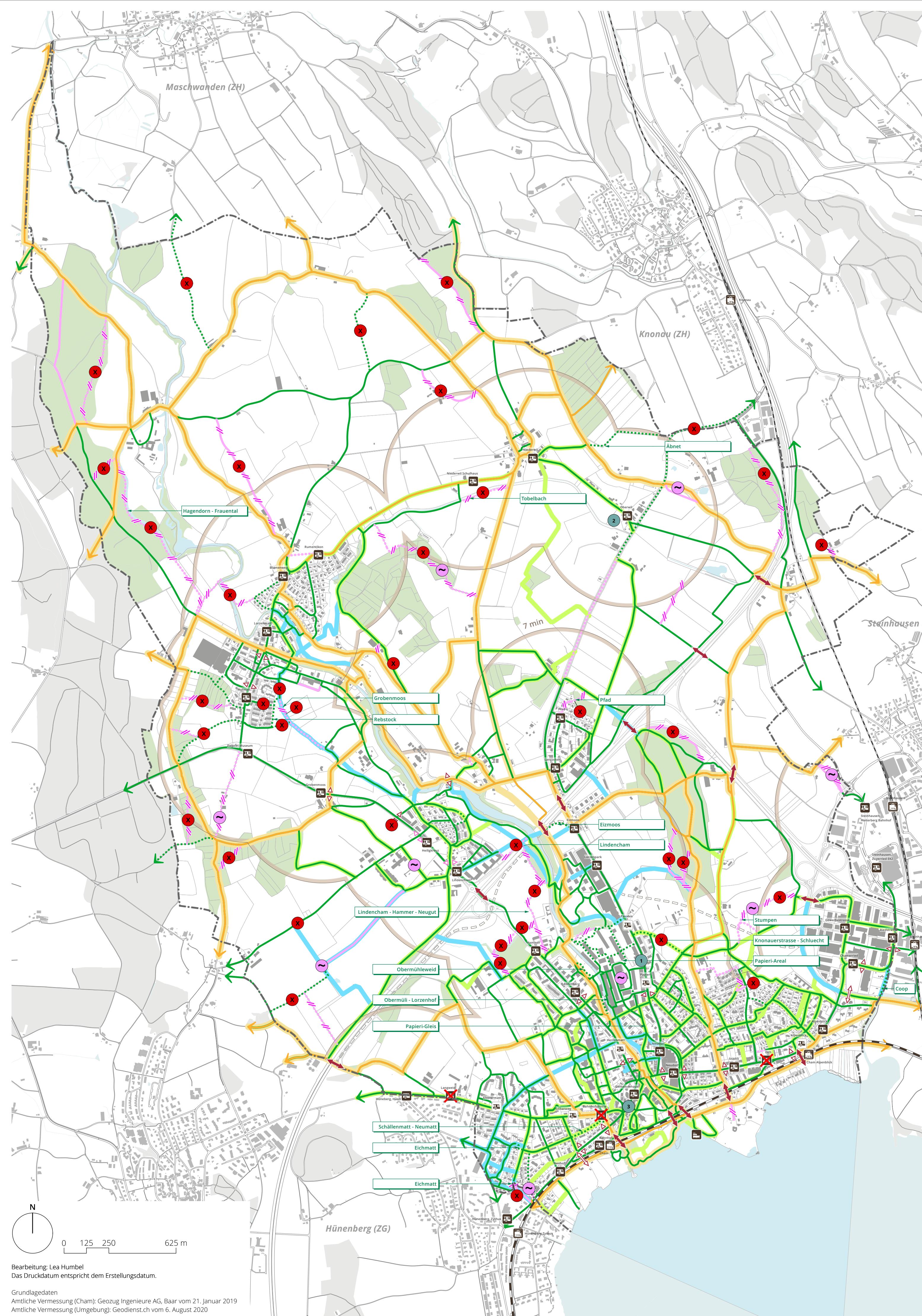
Nr.: _____ Vom Gemeinderat beschlossen am: _____ Ziffer: _____

31099

Hinweis zur Überarbeitung

Fusswegrechte

Die Fusswegrechte werden im Rahmen der kantonalen Vorprüfung durch die Gemeinde Cham überprüft. Wo Wegrechte fehlen, wird dies in der Richtplankarte entsprechend vermerkt (geplant). Die Bereinigung der Richtplankarte erfolgt vor der ersten öffentlichen Auflage.



Teil Fussverkehr

Kommunale Festlegungen (Planinhalt)

bestehend	geplant	
		Fusswegverbinding
		Ausbau bestehende Fusswegverbbindung
		Wichtige Strassenquerung
		Über- oder Unterführung

Übergeordnete Festlegungen

bestehend	geplant	
		Kantonaler Wanderweg

Teil Öffentlicher Verkehr

Kommunale Festlegungen (Planinhalt)

bestehend	geplant	
		Bushaltestelle
		Aufhebung Bushaltestelle

Übergeordnete Festlegungen

bestehend	geplant	
		Bahnlinie/Bahnhof
		Schiffanlegestelle

Informationsinhalte

	Umfahrung Cham Flama
	7 min / 500 m Gehdistanz ÖV-Haltestelle
	Gemeindegrenze (Koordinationsbedarf)
	Wald
	Gewässer

Anpassungen aufgrund informeller Mitwirkung

	Antrag auf Streichung	bestehend geplant	Neuaufnahme / Weganpassung
	Antrag auf Änderung	bestehend geplant	Fusswegverbinding
	Weitere Anträge	bestehend geplant	Streichung Fusswegverbbindung

Hinweise

	Schweizmobil
	Kommunaler Richtplan Verkehr 2007

Teil Fussverkehr

Kommunale Festlegungen (Richtplanteext)

Festlegung F1 Fusswegverbinding

Die Gemeinde Cham sichert den Raum für die geplanten kommunalen Fusswege und baut das Netz in Etappen aus. Bei fehlenden Fusswegrechten sind mit den betroffenen Strassenägtern Verhandlungen zu führen. Weigerungen im Landwirtschaftsgebiet berücksichtigen die Interessen der Landwirtschaftsbetriebe und setzen einen Interessenausgleich zwischen Naturschutz, Erholungsnutzung und der Bewirtschaftung voraus.

Festlegung F2 Wichtige Strassenquerung

Die Querungsstellen der höher frequentierten Strassen werden sicher ausgestattet. Die im Situationsplan bezeichneten Strassenquerungen verfügen in der Regel über einen Fussgängerstreifen und je nach örtlichen Verhältnissen zusätzlich über eine Mittelinse, sofern die Verkehrssicherheit nicht über die Reduktion der Fahrgeschwindigkeit erhöht wird (z.B. T-30-Zone).

Festlegung F3 Über- oder Unterführung

Die im Situationsplan bezeichneten Über- bzw. Unterführungen werden sichergestellt und gestalterisch aufgewertet.

Teil Öffentlicher Verkehr

Kommunale Festlegungen (Richtplanteext)

Festlegung ÖV1 Bushaltestelle

Die Gemeinde Cham sorgt für attraktive, witterungsgeschützte und hindernisfreie Bushaltestellen und sichert den dafür erforderlichen Raum. Die Bushaltestellen werden im Siedlungsgebiet in der Regel auf der Fahrbastrasse angeordnet.

Die Lage der Haltestellen Löbermatt und Pavatex wird mit Blick auf die bauliche Entwicklung angepasst.

GEMEINDE CHAM

GEMEINDLICHER RICHTPLAN VERKEHR UND STRASSENÄRUME

Richtplankarte Veloverkehr 1:12'500

Anpassungen aufgrund informeller Mitwirkung 24.3.2023

Vom Gemeinderat für die informelle Mitwirkung freigegeben am: 23.8.2022

Der Gemeindepräsident: _____ Der Gemeindeschreiber: _____

Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung:

Zug, den: _____ Der Baudirektor: _____

Öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt:

Nr.: _____ vom: _____ Ziffer: _____

Öffentliche Auflage auf der Gemeindekanzlei:

vom: _____ bis: _____

Bescheinigung:

Der Gemeindeschreiber: _____

Vom Gemeinderat beschlossen am:

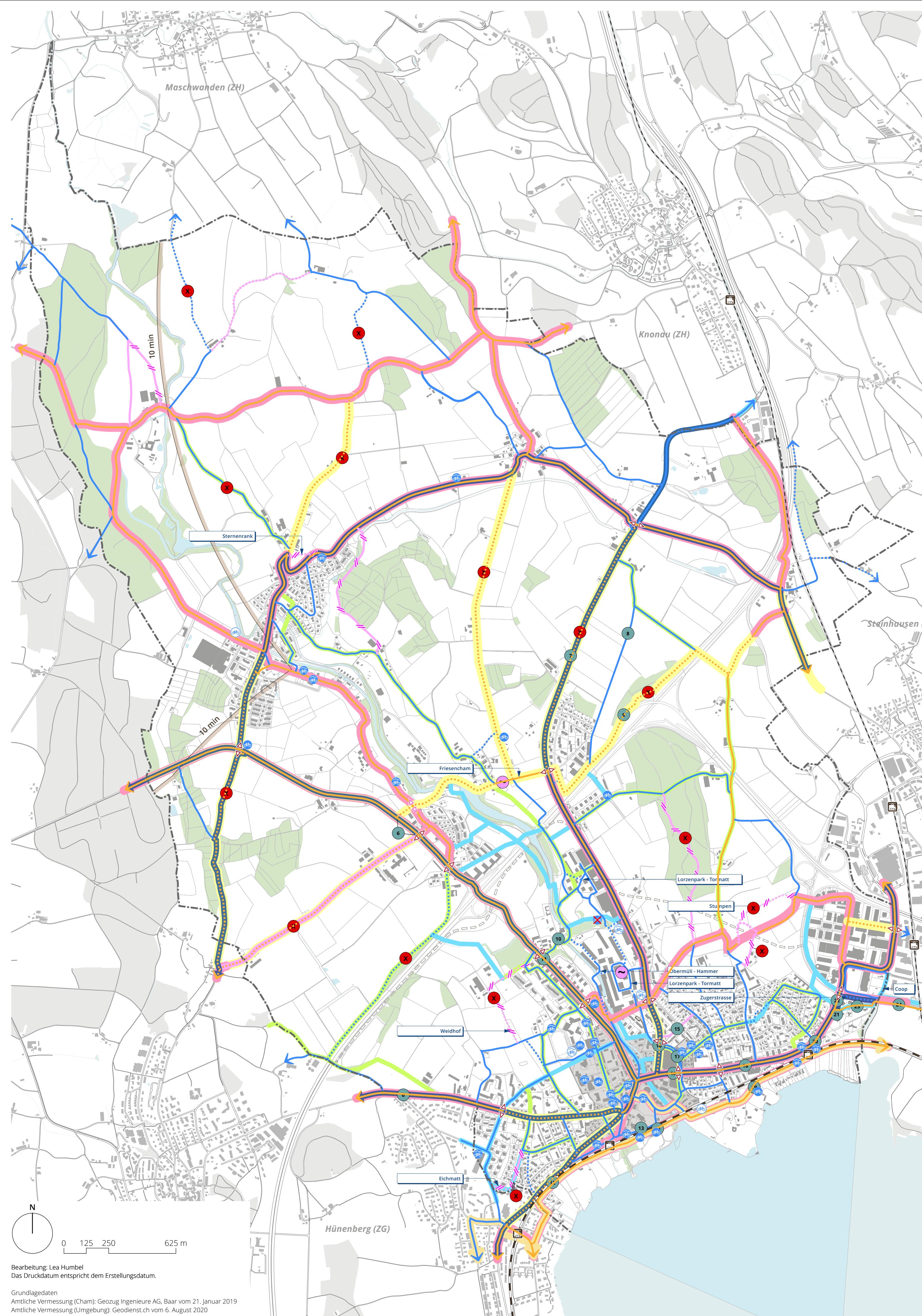
Der Gemeindepräsident: _____ Der Gemeindeschreiber: _____

Vom Amt für Raumplanung des Kantons Zug genehmigt am:

Publikation im Amtsblatt:

Nr.: _____ Vom Gemeinderat beschlossen am: _____ Ziffer: _____

Stand: Darstellung der eingegangenen Anträge



Kommunale Festlegungen (Planinhalt)

bestehend	geplant	
—	···	Veloverbindung
Eichmatt	→	Ausbau bestehende Veloverbindung
	—	Veloachse
● ●	● ●	Öffentliche Veloabstellanlage (gedeckt/ungedeckt)
↔	↔	Wichtige Strassenquerung

Richtplanteext
V1
V1
V2
V3
V4

Übergeordnete Festlegungen

bestehend	geplant	
—	···	Kantonaler Veloweg

Informationsinhalte

— — —	Umfahrung Cham
— — —	Flama
— — —	Perimeter Autoarmes Zentrum
— — —	Flama
— — —	Bahnlinie/Bahnhof
10 min	10 min / 3.4 km Fahrdistanz Bahnhof
— — —	Gemeindegrenze (Koordinationsbedarf)
— — —	Wald
— — —	Gewässer

Informelle Mitwirkung

●	Antrag auf Streichung	— ···	Neuaufnahme / Weganpassung
●	Antrag auf Änderung	— — —	Streichung Veloverbindung
●	Weitere Anträge		

Hinweise

bestehend	geplant	
—	—	Schweizmobil
—	—	Kantonaler Richtplan Verkehr 2015
—	—	Kommunaler Richtplan Verkehr 2007

Kommunale Festlegungen (Richtplanteext)

Festlegung V1
Veloverbindung

Die Gemeinde Cham sichert den Raum für die im Situationsplan als geplant bezeichneten kommunalen Veloverbindungen. Vorhandene Netzlücken werden in Etappen geschlossen. Bei fehlenden Velowegen führen Wegergänzungen im Landwirtschaftsgebiet berücksichtigen die Interessen der Landwirtschaftsbetriebe und setzen einen Interessenausgleich zwischen Naturschutz, Erholungsnutzung und der Bewirtschaftung voraus.

Schwachstellen im Netz werden behoben. Die dazu notwendigen baulichen und betrieblichen Massnahmen sind jeweils in Abhängigkeit von der Verkehrsmeute, der Fahrgeschwindigkeit und den örtlichen Gegebenheiten definiert.

Festlegung V2
Veloachse

Im Fokus der betrieblichen Optimierungen stehen namentlich die in der Richtplankarte bezeichneten Veloachsen. Die Gemeinde setzt sich beim Kanton für die Optimierung dieses Netzes ein.

Festlegung V3
Öffentliche Veloabstellanlage
(gedeckt/ungedeckt)

Bei den wichtigen Zielgebieten sind an gut zugänglicher Lage nutzerfreundlich und sicher ausgestaltete Veloparkierungsanlagen mit genügend Abstellplätzen vorzusehen.

Festlegung V4
Wichtige Strassenquerung

Bei den wichtigen Querungsstellen sind verkehrssichere Lösungen sicherzustellen.



Kanton Zug

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.

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 (Entscheid 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.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

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 zugesprochenen Flächenanteil einhält.*
→ Der Planungsbericht wird um eine nachvollziehbare Flächenbilanz ergänzt.

Lärmschutz und Neueinazonungen

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 Hagendorf 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 behördlichen 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 OeB 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 OeB 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 OeIE 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 OeIE 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 OeIE 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.

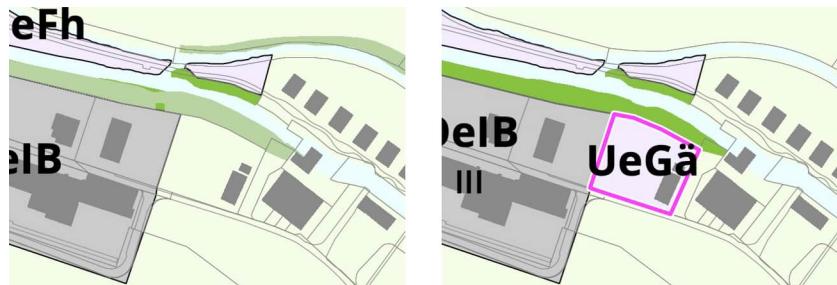
- Die Eigentümerschaften der beiden Anlagen «Spiess» und «Rehhalten» wurden über den Vorbehalt des Kantons informiert. Die Eigentümerin der Reitsportanlage «Rehhalten» hat sich entschieden, ihren Antrag auf Umzonung zurückzuziehen. Die Eigentümerin der Reitsportanlage «Spiess» hat ihr Betriebskonzept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

§ 7 Wohn- und Arbeitszone Papieri

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

→ Auf § 3 BO wird verzichtet.

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 $> 5'000 \text{ m}^2$. 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:

- 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;
- 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. *

- * ...
- * ...

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

- Terrainveränderungen ohne Stützmauern (§ 12);
- * Terrainveränderungen mit Stützmauern (§ 13);
- * 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 eingezonnten Gebiets aus dem Zonenplan zu entfernen.

Auszug Musterbestimmungen 2022

¹ In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt der bundesrechtliche Planungswert gemäss Lärmschutz-Verordnung (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 «Hochhausbgebiete (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 Bestandsmieten 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 «Städtler Allmend» definiert.»

Ausdehnung Bauzonen/Siedlungsgebiet

Einzungung 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 Zupendlere/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 «Friesenham» 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 Friesenham) beanspruchen. Der Bedarf für die Erweiterung in Friesenham 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 Gartenbaubetrieb 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 (Schälenmatt)»: 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 Siedlungs-
entwicklung 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 angepasst, 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 Parkierungsanlagen 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 «Städtler 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 «Städtler Allmend» Unternehmungen im Bereich Dienstleistungen/Handel, deren Mitarbeitende aufgrund der internationalen Tätigkeit auch Bewilligungen für Nacharbeit 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 Parkierungs-konzept für nachhaltige Vierradfahrzeuge geprüft werden. So sollte beispielsweise geprüft werden, ob für Elektro- und Wasserstoff-Fahr-zeuge im Areal «Städtler Allmend» eine bevorzugte Parkierung er-möglicht werden kann.

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

H28 Die Ergänzung des Zweckartikels im Hinblick auf flächen- und res-sourcenschonende 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 «Städtlerwald» und Wald im «Villettepark») sind aus dem Freiraumkonzept zu entfernen bzw. nur als Informationsinhalt darzustellen.

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Einwohnergemeinde

Cham

Kanton Zug

Ortsplanungsrevision

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Nutzungsplanung
(Bauordnung, Zonenplan inkl. Gewässerraum,
Parkplatzreglement)

Erwägungen beschlossen durch den Gemeinderat am 11.3.2025

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31099 – 10.6.2025

Auftraggeberin

Gemeinde Cham

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind / Angelica Eichenberger / Isabel Philip

Inhalt		
	1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE	5
	2 EINWENDUNGEN	6
	Schreiben 1	6
	Einwendungen zur Bauordnung	6
	Einwendungen zum Zonenplan	6
	Schreiben 2	7
	Einwendungen zum Zonenplan	7
	Schreiben 3 und 30	8
	Einwendungen zur Bauordnung	8
	Einwendungen zum Zonenplan	8
	Einwendungen zum Gewässerraum	9
	Schreiben 4	11
	Einwendungen zum Zonenplan	11
	Schreiben 5	12
	Einwendungen zum Zonenplan	12
	Schreiben 6	14
	Einwendungen zum Zonenplan	14
	Schreiben 7	14
	Einwendungen zur Bauordnung	14
	Schreiben 8	15
	Einwendungen zum Zonenplan	15
	Schreiben 9, 10 und 11	16
	Einwendungen zum Zonenplan	16
	Schreiben 12	18
	Einwendungen zum Zonenplan	18
	Schreiben 13, 28 und 33	19
	Einwendungen zur Bauordnung	19
	Einwendungen zum Parkplatzreglement	21
	Einwendungen zum Gewässerraum	23
	Schreiben 14	24
	Einwendungen zur Bauordnung	24
	Einwendungen zum Zonenplan	29
	Schreiben 15	30
	Einwendungen zur Bauordnung	30
	Einwendungen zum Zonenplan	33
	Schreiben 16	34
	Einwendungen zum Zonenplan	34
	Einwendungen zum Gewässerraum	35
	Schreiben 17	36
	Einwendungen zum Zonenplan	36
	Schreiben 18	37
	Einwendungen zum Zonenplan	37
	Schreiben 19 und 26	39
	Einwendungen zur Bauordnung	39
	Einwendungen zum Zonenplan	56
	Einwendungen zum Parkplatzreglement	61
	Schreiben 20	65
	Einwendungen zur Bauordnung	65
	Schreiben 21	66
	Einwendungen zur Bauordnung	66
	Einwendungen zum Parkplatzreglement	69

Schreiben 22	70
Einwendungen zur Bauordnung	70
Schreiben 23	76
Einwendungen zum Zonenplan	76
Einwendungen zum Gewässerraum	77
Schreiben 24	78
Einwendungen zum Zonenplan	78
Schreiben 25	79
Hinweise zur Bauordnung	79
Schreiben 27	80
Einwendungen zur Bauordnung	80
Schreiben 29	82
Einwendungen zum Parkplatzreglement	82
Schreiben 31	82
Einwendungen zum Gewässerraum	82
Schreiben 32	84
Einwendungen zum Gewässerraum	84
Schreiben 34	86
Einwendungen zum Gewässerraum	86
Schreiben 35	87
Einwendungen zum Gewässerraum	87
Schreiben 36	89
Einwendungen zum Gewässerraum	89
Schreiben 37	90
Einwendungen zum Gewässerraum	90
Schreiben 38	91
Einwendungen zum Gewässerraum	91
Schreiben 39	92
Einwendungen zum Gewässerraum	92
Schreiben 40	94
Hinweise zum Gewässerraum	94
Schreiben 41	95
Total 78 weitgehend gleichlautende Einwendungen zu OelB (davon 25 zurückgezogen)	95
Schreiben 42	97
Total 3 weitgehend gleichlautende Einwendungen zu OelB	97
Schreiben 43	99
Einwendungen zur Bauordnung	99
Schreiben 44A	101
Total 53 weitgehend gleichlautende Einwendungen zu OelB (davon 14 zurückgezogen)	101
Schreiben 44B	103
Einwendungen zu OelB	103
Schreiben 45	106
Einwendungen zur Bauordnung	106

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Bestandteile der Revision

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

Einwendungsverfahren

gemäss § 39 PBG

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

Nach Ablauf der Auflagefrist stimmt der Souverän über die Anträge 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.

Bericht zu den Einwendungen

Der vorliegende Bericht fasst die eingegangenen Einwendungen zusammen und gibt über deren Behandlung Auskunft.

Zur Nachvollziehbarkeit des Mitwirkungsverfahrens sind in diesem Bericht sowohl die berücksichtigten als auch die nicht berücksichtigten Einwendungen dargestellt. Die Eingaben sind anonymisiert. Eingaben, die den gleichen Sachverhalt betreffen, wurden zusammengefasst.

Im Antrag und Weisung an die Stimmbevölkerung wird hingegen nur auf die nicht oder teilweise berücksichtigten Einwendungen hingewiesen, die formell nicht zurückgezogen wurden.

2 EINWENDUNGEN

Schreiben 1

Einwendungen zur Bauordnung

Antrag 1.2

Bauordnung § 14 Abs 2: Preisgünstige Nutzungen

Bei neuen ordentlichen Bebauungsplänen soll der Anteil von preisgünstigem Wohnraum auf der zusätzlich anrechenbaren Geschossfläche von 50 % auf 30 % reduziert werden.

Die Einwenderin ist vom Bundesrat beauftragt, einerseits die Werthaltung der Grundstücke zu sichern, andererseits einen Anteil von 30 % preisgünstigem Wohnraum anzubieten. Daher beantragen wir die Reduktion des Anteils preisgünstigen Wohnraumes.

Begründung

In der Gemeinde Cham besteht eine hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Grundeigentümerschaften, die im Rahmen eines ordentlichen Bebauungsplans von einer Mehrausnutzung auf dem Grundstück profitieren, sollen einen Beitrag zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum leisten. Die Grundeigentümerschaft kann die Mehrausnutzung, die in einem ordentlichen Bebauungsplan ermöglicht werden soll, mitbestimmen. Der festgelegte Anteil von 50 % der Mehrausnutzung gewährleistet weiterhin eine ökonomische Grundstücksnutzung.

Erwägungen Gemeinderat

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Einwendungen zum Zonenplan

Antrag 1.1

Umzonung Bahnhofsareal Parzelle 85 und 90

Eine Machbarkeitsstudie zeigt, dass eine städtebauliche Entwicklung am Bahnhofsareal eventuell möglich ist. Es sollte in Zusammenarbeit mit der Einwenderin geprüft werden, ob es sinnvoll wäre, das Bahnhofsareal im Rahmen der BZO-Revision in eine passende Zone umzuzonen.

Begründung

-

Erwägungen Gemeinderat

Dies kann im Rahmen einer separaten Zonenplanänderung erfolgen. Im Projekt zur Umgestaltung des Bahnhofsbereichs ist vorgesehen, die Zonenplanänderung zusammen mit einem allfälligen Bebauungsplan der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung zu beantragen. Die Möglichkeit für eine separate, nachgelagerte Zonenplanänderung ist im Planungsbericht bereits erwähnt.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Schreiben 2

Einwendungen zum Zonenplan

Antrag 2.1
Zonierung GS Nrn. 2276, 2340 sowie 3049–3057)

Es seien die im Perimeter der Arealbebauung Rütiweid gelegenen Grundstücke (GS Nrn. 2276, 2340 sowie 3049–3057) der Wohn- und Arbeitszone W4 zuzuweisen.

Eventualiter seien die Zonen- und Bauvorschriften im Perimeter der Arealbebauung Rütiweid (GS Nrn. 2276, 2340 sowie 3049–3057) derart anzupassen, dass die Arealbebauung infolge Übereinstimmens mit der Einzelbauweise nach Abschluss der Ortsplanungsrevision aufgehoben werden kann.

Begründung

Gestützt auf den Arealbebauungsplan Rütiweid wurde auf GS Nr. 3057 seit mehr als zehn Jahren versucht, ein Gewerbegebäude zu erstellen. Dies scheiterte jedoch vor dem Regierungsrat mehrfach – unter anderem aufgrund der angeblich ungenügenden Erschliessung.

Die Arealbebauung Rütiweid sieht im südöstlichen Bereich des Perimeters zehn Mehrfamilienhäuser vor. Auf dem GS Nr. 3057 ist ein Gewerbegebäude vorgesehen, welches die Wohnüberbauung vor dem Lärm der Autobahn abschotten soll.

Durch eine Umzonung des Areals Rütiweid in die Wohn- und Arbeitszone W4 würden die bestehenden zehn Mehrfamilienhäuser (Rütiweid 2–20) und das geplante Gewerbegebäude künftig der Einzelbauweise entsprechen, womit die Arealbebauung nach Abschluss der Ortsplanungsrevision aufgehoben werden könnte.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision müssen auch die Grundlagen für den Ausbau des Eizmooswegs gelegt werden. Mit einem Ausbau des Eizmooswegs könnte für das GS Nr. 3057 eine Erschliessung über das GS 2340 ermöglicht werden. Sollte die Gemeinde ihrer Erschliessungspflicht über die Rütiweidstrasse weiterhin nicht nachkommen können, liesse sich der Erschliessungsmangel auch auf diese Weise lösen.

Erwägungen Gemeinderat

Die Überbauung wurde, wie korrekt dargelegt, als Arealüberbauung realisiert. Die Überbauung profitierte daher von einem Nutzungsbonus. Im Gegenzug mussten erhöhte gestalterische Anforderungen erfüllt werden. Gemäss § 71b PBG bleiben Arealüberbauungen gültig.

Da es sich bei einer altrechtlichen Arealbebauung um eine erweiterte Baubewilligung handelt, kann diese gemäss Auskunft des kantonalen Rechtsdienst nicht ersatzlos aufgehoben werden. Sie können nur in einfache Bebauungspläne überführt werden. Sollen an bisherigen Arealüberbauungen Änderungen vorgenommen werden, so sind diese zumindest in einfache Bebauungspläne zu überführen und nach den Vorschriften für Bebauungspläne zu ändern (§ 71b Abs. 2).

Das Anliegen setzt daher den Erlass eines Bebauungsplans voraus. Die beantragte Umzonung bleibt ohne Auswirkungen auf diesen Sachverhalt und ist daher nicht zweckmässig.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Schreiben 3 und 30

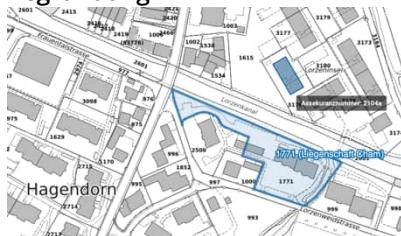
Einwendungen zur Bauordnung

Antrag 3.1 Grundausnutzung

Betrifft Grundstücke 1771 und 999 GB Cham:

Die Grundausnutzung soll auf das Mass von 0.6 erhöht werden. Dies würde in etwa dem Mass der alten Bauordnung entsprechen.

Begründung



Da das Attikageschoss in der alten Bauordnung bis zu 50 % vom darunterliegenden Geschoss von der Ausnutzung befreit war, wurde in der neuen Bauordnung die Ausnutzung effektiv um das Mass vom befreiten Attikageschoss reduziert. Nur mit dem Bau von preisgünstigen Wohnungen kann die ursprüngliche Ausnutzung und mehr erreicht werden. Die mögliche Mehrausnutzung mit preisgünstigem Wohnungsbau wird begrüßt.

Erwägungen Gemeinderat

Das Grundstück bleibt der Wohnzone W3 zugeteilt. Die neue Bauordnung erlaubt eine Ausnutzungsziffer von 0.7. Bisher war in der Wohnzone W3a eine Ausnutzungsziffer von 0.6 erlaubt.

Die in der neuen Bauordnung festgelegte Ausnutzungsziffer berücksichtigt somit bereits, dass Attikageschosse neu an die Ausnutzungsziffer anzurechnen sind.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag ist bereits berücksichtigt.

Einwendungen zum Zonenplan

Antrag 3.2 Zuweisung zu Zone für öffentliches Interesse für Freihaltung und Erholung

Im Bereich des Grobenmoosbaches, mit seiner qualitativ hochwertigen Gestaltung, soll eine ausreichende grosse Fläche als Freiraum zur Nutzung für die Schule und für die Öffentlichkeit ausgeschieden werden. Die Fläche sollte in etwa der Grösse des heutigen Fussballfeldes entsprechen. Die Fläche sollte in eine Zone für öffentliches Interesse für Freihaltung und Erholung überführt werden.

Begründung

Die Aussenflächen, allen voran der Fussballplatz, sind nicht nur zwingend für einen ausbalancierten Schulbetrieb, sondern sie dienen auch den Vereinen und der Bevölkerung von Hagendorf. Sie haben einen hohen Grad an Öffentlichkeit und werden entsprechend gut genutzt. Freiräume, die auch gut bespielt werden können, gilt es in der heutigen Zeit zu schützen. Eine konzentrierte Verdichtung ermöglicht den Erhalt von qualitativ hochwertigen Aussenräumen.

Erwägungen Gemeinderat	Aussensportplätze sind gemäss den kantonalen Vorgaben einer Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zuzuweisen, eine Zone öffentliches Interesse für Erholung ist dafür nicht zulässig. Für eine Erweiterung der bestehenden Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen fehlt der dazu nötige Bedarfsnachweis zuhanden der kantonalen Bewilligungsbehörde. Überdies müsste eine Erweiterung der Bauzone sehr hohe Anforderungen erfüllen und das öffentliche Interesse am Erhalt der an die heutige Bauzone angrenzende Fruchtfolgefläche überwiegen. Die Umsetzung des Antrags innerhalb der rechtskräftigen Bauzone würde die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück der Gemeinde empfindlich einschränken.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Einwendungen zum Gewässerraum	
Antrag 30 GWR 3 <i>Lorze</i>	<p><i>Betreff: Grundstücke 1771 und 999, GB Cham</i></p> <p><i>Bauten und Anlagen im Sinne von Erschliessungswegen, Erschliessungsstrassen, Beleuchtungskörpern, Parkplätzen, Spielflächen etc. sollen im Abstandsbereich ermöglicht werden.</i></p>
Begründung	Der neu definierte Gewässerabstand vom Lorzenkanal wird begrüßt. Und dennoch befindet sich die heutige Zufahrtsstrasse im Abstandsbereich.
Erwägungen Gemeinderat	Bauten und Anlagen, welche vor der Gewässerraumfestlegung rechtmässig erstellt wurden (und dies ggf. bereits vor den heute gültigen restriktiven Übergangsbestimmungen), unterliegen der Besitzstandsgarantie und dürfen weiterhin innerhalb des Gewässerraums stehen. Dies gilt ebenfalls für die Zufahrtsstrasse. Im Falle einer grossen baulichen Umgestaltung auf der Parzelle kann eine Erschliessung ausserhalb des Gewässerraums geprüft werden. Beleuchtungskörper, Parkplätze, Spielflächen etc. unterliegen ebenfalls der Besitzstandsgarantie. Bei einer Sanierung bzw. Umgestaltung müssten diese allerdings neu ausserhalb des Gewässerraums platziert werden, da es sich nicht um standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen handelt. Die Gemeinde hat keinen gesetzlichen Spielraum, um dies anders zu regeln.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 30 GWR 4
Grobenmoosbach**

Der Gewässerraum für den Grobenmoosbach ist auf das Mass von 10 m zu reduzieren, wie mit den Verantwortlichen des LEK verbindlich vereinbart.

Begründung

Im Projekt für den Grobenmoosbach von Berchtold und Eicher (heute Gruner) vom 19.9.2008 wurde ein Gebäudeabstand zwischen den GS Nrn. 999 und 1771 von 10 Meter festgelegt. Der Gebäudeabstand entspricht dem Gewässerraum. Neu ist der Gewässerraum auf 12.5 Meter festgelegt und das, obwohl der Grobenmoosbach in diesem Bereich neu gestaltet ist.

Erwägungen Gemeinderat

Der Gebäudeabstand entspricht nicht dem Gewässerraum. Die Gewässerschutzverordnung wurde Jahre nach dem hier erwähnten Projekt erlassen. Weder besteht ein Zusammenhang zwischen dem Projekt am Grobenmoosbach und der laufenden Ausscheidung des Gewässerraums, noch kann eine mündliche Vereinbarung die Umsetzung des Bundesgesetzes und somit den minimalen Gewässerraum übersteuern.

Ebenfalls befindet sich der Grobenmoosbach nicht in dicht bebautem Gebiet, womit keine Reduktionsgrundlage vorliegt.

Der Gewässerraum wird anhand des Artikels 41 des GSchV festgelegt.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 30 GWR 5
Lorze**

Die Reduzierung des Gewässerabstands soll bei der Parzellengrenze zwischen Kat. Nrn. 999 und 1564 entlang dieser Grenze erfolgen.

Begründung

Der Gewässerabstand zur Lorze reduziert sich nach dem Areal des Schulhauses Hagendorf, bevor das Wohngebiet beginnt. Die Reduzierung findet für uns rein zufällig im fertig bebauten Grundstück GS-Nrn. 999 statt.

Erwägungen Gemeinderat

Die Verschiebung des Abschnitts auf die Grundstücksgrenze ist plausibel und bringt keine negativen Folgen für das Gewässer mit sich.

Die gewählte Abschnittsgrenze des Lorzenkanals Hagendorf wird um rund 10 m verschoben, so dass der Abschnittswechsel auf der Grundstücksgrenze der Grundstücke 999 und 1564 zu liegen kommt.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird berücksichtigt.

Schreiben 4

Einwendungen zum Zonenplan

Antrag 4.1
Zuweisung zu Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

Die auf der Parzelle Nr. 2043 GB Cham ausgewiesene Landwirtschaftszone inkl. der überlagerten Landschaftsschutzzone (Gebiet westlich Lorzenstrasse, rot markiert im folgenden Kartenausschnitt) sind aufzuheben und der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen mit ES III zuzuweisen.

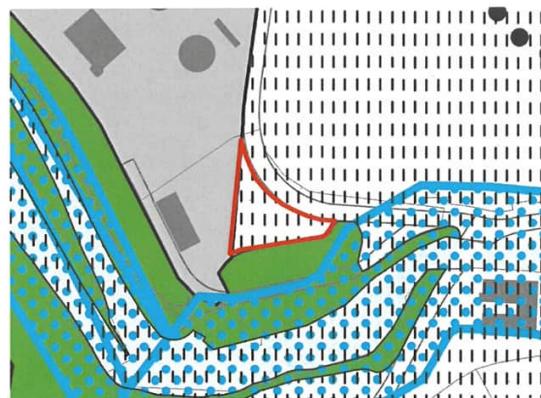


Abbildung 3: Arrondierung auf Parzelle Nr. 2043 GB Cham

Begründung

Die Parz. Nrn. 2043 und 2259 GB Cham befinden sich im Besitz des Gewässerschutzverbandes GVRZ, welcher die ARA Schönaus betreibt. Aktuell kann der Betrieb auf der Parz. Nr. 2259 GB Cham aufrechterhalten werden. Die Parz. Nr. 2259 GB Cham ist jedoch weitestgehend bebaut. Erst 2022 wurde ein zusätzliches Gebäude errichtet.

Für die gesamte Region und den Kanton Zug ist es von grosser Bedeutung, den Betrieb der ARA Schönaus langfristig zu sichern. Die GVRZ sieht die einzigen Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten in südlicher Richtung (v.a. Parz. 2043 GB Cham).

Auf den rund 2'000 m², welche auf der Parz. Nr. 2043 GB Cham der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen mit ES III zugewiesen ist, können gewisse Erweiterungen getätigert werden. Aufgrund der Zonengrenze mitten durch die Parzelle hindurch, können diese jedoch nicht optimal auf den Betrieb abgestimmt und in die Umgebung eingebettet werden.

Mit der Zuweisung der Landwirtschaftszone westlich der Lorzenstrasse in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen mit ES III kann einerseits der Betrieb der ARA langfristig gesichert und andererseits das hohe öffentliche Interesse berücksichtigt werden.

Erwägungen Gemeinderat

Für die beantragte Einzonung ist zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde ein Bedarfsnachweis erforderlich. Dieser wird nicht erbracht. Zudem war das Umzonungsbegehr nicht Gegenstand der kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Auflage. Zu diesem

Sachverhalt wurde daher keine gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsmöglichkeit geboten.

Eine Einzonung im Sinne des Antrags bleibt im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision jedoch möglich. Dieser Sachverhalt wird im Planungsbericht ergänzt.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Schreiben 5

Einwendungen zum Zonenplan

Antrag 5.1 Einzonung Gebiet Spiess

Eventualiter sei die Einzonung des «Gebiets Spiess», Ziff. 2.2, jedenfalls nur dann zu gestatten, wenn – sowohl privat- als auch öffentlich-rechtlich – gewährleistet ist, dass der Pferdehof Rickenbacher in seinem Bestand trotz der heranrückenden Wohnzone dauerhaft geschützt ist und in keiner Art und Weise eingeschränkt wird.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde und/oder der privaten Grundeigentümerin (GS Nr. 2159).

Begründung

Auf seiner Liegenschaft «Spiess», GS Nr. 534 GB Cham, führt der Einwender einen Pferdehof.

Bis anhin diente das angrenzende Grundstück Nr. 2159 als Übergangsbereich zur Bauzone (Zone UeFa «Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften Familiengärten»). Einen direkten Nutzungskonflikt zwischen dem Pferdehof und der Bauzone gab es aufgrund der bisherigen Nutzung nicht. Mit der beabsichtigten Einzonung des GS Nr. 2159 wird sich diese Situation nun jedoch ändern.

Die Luftreinhalteverordnung (LRV) sieht vor, dass Tierhaltungsanlagen Mindestabstände zu bewohnten Zonen einhalten müssen. Wenn sich die künftigen Bewohner der Überbauung auf GS Nr. 2159 am Geruch und/oder anderen Emissionen stören, müssten emissionsmindernde Massnahmen verfügt werden. Führen diese Massnahmen zu keiner Besserung, würde in einem nächsten Schritt wohl der Betrieb (Anzahl Tiere) eingeschränkt.

Ein Gutachten zur Geruchsentwicklung seines Betriebs und dem daraus folgenden Mindestabstand zur Bauzone gelangte zum Schluss, dass die Mindestabstände momentan eingehalten werden. Werde jedoch die Nachbarparzelle, GS Nr. 2159, eingezont, so würden die Mindestabstände künftig um rund 18 m unterschritten (Gutachten in der Beilage).

Künftige Investitionen in den Pferdebetrieb können nicht mehr getätigt werden. Die Anzahl Tiere müsste womöglich reduziert werden.

Eine Schliessung des westlich gelegenen Pferdestalls würde zu einem Umsatzverlust von rund CHF 60'000.-/Jahr führen. Erhebliche Investitionen müssten getätigt werden, um der Luftreinhalteverordnung gerecht zu werden. Eine Einzonung des GS Nr. 2159 würde deshalb den Bestand und die Weiterentwicklung des Pferdehofs Rickenbacher massiv einschränken oder sogar existentiell gefährden.

Der Einwender ist nicht grundsätzlich gegen die Einzonung des Gebiets Spiess (Ziff. 2.2 im Zonenplan), solange sein Betrieb durch diese Einzonung keine Nachteile erleidet. Einer Einzonung des GS Nr. 2159 könnte nur zugestimmt werden, wenn diese mit einer Einschränkung nach Art. 15 Abs. 4^{bis} RPG erfolgt. Das Gebiet Spiess ist als Gebiet zu bezeichnen, in welchem die Geruchsbestimmungen weiterhin der ursprünglichen Nutzung entsprechen. Zudem ist sicherzustellen, dass die Mindestabstände gemäss FAT-Richtlinien auch bei einer künftigen Überbauung von GS 2159 mit Wohngebäuden gewahrt bleiben. Es muss gewährleistet sein, dass die künftigen Eigentümer und Bewohner von GS Nr. 2159 die Immissionen des benachbarten Pferdehofs uneingeschränkt zu dulden haben.

Erwägungen Gemeinderat	<p>Es wird eine einvernehmliche Lösung angestrebt, um auch das preisgünstige Wohnen möglichst uneingeschränkt zu ermöglichen. Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG 2) wird die Möglichkeit geschaffen, auf Nutzungskonflikte zwischen Tierhaltung und Wohnnutzung, zu reagieren.</p> <p>In Anwendung dieser neuen Möglichkeit wird eine überlagernde Zone im südlichen Bereich der künftigen Bauzone Spiess (preisgünstiges Wohnen) vorgesehen. Durch die Überlagerung soll in diesem Gebiet künftig die im Raumplanungsgesetz vorgesehene Regelung zum Einsatz kommen (Art. 15 Abs. 4^{bis} RPG), wonach in der vorgesehenen neuen Wohnzone weiterhin die Geruchsemisionen der ursprünglichen Nutzung zu dulden sind. Damit wird der minimale Abstand zwischen Pferdeauslauf und künftigem Wohngebäude 20m betragen.</p> <p>Diese Bestimmung 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.</p> <p>Anpassungen am bestehenden Pferdeauslauf könnten zusätzlichen, wertvollen Spielraum für die künftige Bebaubarkeit der Bauzone Spiess schaffen. Diese Optimierung zur obenstehenden, planungsrechtlichen Lösung soll in den kommenden Monaten weiterverfolgt werden.</p>
Beschluss Gemeinderat	Der Hauptantrag wird nicht berücksichtigt. Der Eventualantrag wird berücksichtigt.

Schreiben 6

Einwendungen zum Zonenplan

Antrag 6.1
Neueinzonung der GS Nr. 2159

Bei der Ausscheidung der Parzelle Nr. 2159 ist die Belastung durch NIS mit dem entsprechenden Korridor einzutragen und mit einer Baueinschränkung zu belegen, die das Entstehen von OMEN im entsprechenden Bereich verhindert.

In einem eventuellen Baugesuchsverfahren ist der Leitungsbetreiber gemäss Leitungsverordnung (LeV) Art. 11a anzuhören.

Begründung

In der Nähe der Parzelle Nr. 2159 verläuft die Hochspannungsleitung der Swissgrid AG TR1441, Mettlen-Samstagern.

Ihre Erläuterungen im Bericht (Kap. 11.2 Abs. 3) in Bezug auf die Belastung der Parzelle durch nichtionisierende Strahlung ist u.E. nicht ausreichend.

Gemäss Artikel 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagengrenzwerte nach Anhang 1 von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Der Anlagegrenzwert bezweckt den Schutz der Menschen vor schädlicher oder lästiger Strahlung

Erwägungen Gemeinderat

Das Anliegen ist mit Art. 35 Abs. 3 abgedeckt.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag ist bereits berücksichtigt.

Schreiben 7

Einwendungen zur Bauordnung

Antrag 7.1
§ 27 Weilerzone

Der § 27 BO sei anzupassen. Konkret sollen folgende Sätze aus der neuen Bauordnung gelöscht werden:

«Weilertypische Elemente der Umgebungsgestaltung wie Gärten, Brunnen und Wegkreuze, Mauern und Zäune etc. sind zu erhalten und bei Ersatzbauten und Umnutzungen zu übernehmen bzw. wieder herzustellen und weiterzuführen. Umgebungsflächen dürfen nicht versiegelt werden, Ausnahmen sind zu begründen. Für die Begrünung sind ortstypische Pflanzen zu verwenden. Markante Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Am massgebenden Terrainverlauf sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.»

Begründung

Diese Sätze waren in der alten Bauordnung auch nicht enthalten und bedeuten einen unnötigen und übertriebenen Einschnitt in die ohnehin kaum vorhandenen Gestaltungsspielräume der Weilerzone.

Erwägungen Gemeinderat	Ergänzend zu den bisherigen Bauordnungsbestimmungen zu den Weilern enthielt auch der kommunale Richtplan Siedlung sowie das kommunale Inventar Vorgaben, die im Baubewilligungsverfahren zu beachten waren. Der kommunale Richtplan wird aufgehoben und die Vorgaben zu den Weilern werden in der Bauordnung gestützt auf die bundesrechtlichen Vorgaben präzisiert. An die Umgebungsgestaltung müssen, gestützt auf die kantonale Vorprüfung, hohe Anforderungen in der Bauordnung verankert werden. Gestützt auf den Antrag wird Art. 27 Abs. 3 wie folgt angepasst: <i>Alle baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen und Umgebungsgestaltungen sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Weilertypische Elemente der Umgebungsgestaltung wie zum Beispiel umzäunte Gärten, Brunnen und Wegkreuze, Mauern und Zäune etc. sind zu erhalten und bei Ersatzbauten und Umnutzungen zu übernehmen bzw. wiederherzustellen und weiterzuführen. Umgebungsflächen dürfen nicht versiegelt werden, Ausnahmen sind zu begründen. Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist auf das technisch erforderliche Mass zu beschränken. Für die Begrünung sind ortstypische Pflanzen zu verwenden.</i> <i>Markante Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang an geeigneter Lage zu ersetzen. Am massgebenden Terrainverlauf sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.</i>
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Schreiben 8

Einwendungen zum Zonenplan

Antrag 8.1
Umzonung GS Nr. 3144

Wir beantragen, das Grundstück Nr. 3144 (Löberenrain) von einer Wohn- und Arbeitszone in eine Wohnzone (W3) zu überführen.

Begründung

Das Grundstück Nr. 3144 befindet sich derzeit in einer Wohn- und Arbeitszone (WA3), wobei der Wohnanteil, bezogen auf einen Arealbebauungsplan aus dem Jahr 2007, bereits vollständig ausgeschöpft ist. Das Potenzial für zusätzlichen Wohnraum kann aktuell nicht genutzt werden, obwohl die Nachfrage nach Wohnraum an diesem Standort sehr hoch ist.

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum und der Ungeeignetheit des Standorts für eine intensive gewerbliche Nutzung erscheint eine Umzonung des Grundstücks in eine reine Wohnzone als sinnvoll und notwendig. Diese Änderung würde den Anforderungen der Siedlungsentwicklung sowie den Wohnbedürfnissen in Cham gerecht werden und eine optimale Nutzung des Quartiers östlich der Knonauerstrasse ermöglichen.

Erwägungen Gemeinderat

Die Überbauung wurde, wie korrekt dargelegt, als Arealüberbauung realisiert. Die Überbauung profitierte daher von einem Nutzungsbonus. Im Gegenzug mussten erhöhte gestalterische Anforderungen erfüllt werden. Gemäss § 71b PBG bleiben Arealüberbauungen gültig. Sollen an bisherigen Arealüberbauungen Änderungen vorgenommen werden, so sind diese zumindest in einfache Bebauungspläne zu überführen und nach den Vorschriften für Bebauungspläne zu ändern (§ 71b Abs. 2). Das Anliegen setzt daher den Erlass eines Bebauungsplans voraus. Die beantragte Umzonung bleibt ohne Auswirkungen auf diesen Sachverhalt. Die Zuweisung in eine Wohnzone anstatt wie bisher in eine Wohn- und Gewerbezone hätte zudem eine Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufe zur Folge, was die Bebaubarkeit des Grundstücks entlang der Knonauerstrasse einschränken würde. Eine reine Wohnnutzung bleibt auch in der Zone WA3 möglich, wenn im Rahmen des einfachen Bebauungsplans anstelle von Gewerbe preisgünstiger Wohnraum realisiert wird.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Schreiben 9, 10 und 11

Einwendungen zum Zonenplan

Antrag 9.1

Umzonung eines Teils von GS 2224 in «Übrige Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften Campingplatz»

Begründung

Antrag vom 16.2.2024 (ecovia Landschaftsarchitektur, Kost & Partner, Ingenieure und Planer).

Der Bedarf für einen Campingplatz in Cham und die Vision der Trägerschaft besteht weiterhin. Die Planungskommission ist im Grundsatz dem Antrag gefolgt. Die Eigentümer- und Trägerschaft ist bereit, in einen Austausch mit der Gemeinde zu treten, um die Vorbehalte zu bereinigen. Die Begründung des Gemeinderats in seinem negativen Entscheid vom 14. Mai 2024 kann nicht nachvollzogen werden. Die positiven Auswirkungen des Campings auf den lokalen und regionalen Tourismus sowie der Bedarf nach einem Camping werden verkannt und in der Abwägung zu wenig berücksichtigt. Es wird beantragt, eine umfassende Abwägung aller Interessen vorzunehmen.

Erwägungen Gemeinderat

Der Antrag wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt vorgebracht. Der Gemeinderat lehnt das Anliegen gemäss GR-Beschluss vom 14. Mai 2024 ab.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 10.1
Umzonung eines Teils von GS 2224
in «Speziallandwirtschaftszone»

Begründung

Kantonale Empfehlung der kantonalen Behörden vertreten durch Susanna Etter, Amt für Raum und Verkehr und Othmar Geisseler, Landwirtschaftsamt, anlässlich einer gemeinsamen Begehung am 19.8.2024. Vergl. Aktennotiz Tiziano Cautero, Gemeinde Cham vom 2.9.2024.

Auf dem Enikerhof werden Gemüse und Beeren in Gewächshäusern und Folientunnels sowie als Freilandkulturen angebaut. Die Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone ist gemäss der Begehung knapp nicht erfüllt. Weiter ist geplant, das Gewächshaus der Gärtnerei zum Aufziehen von Setzlingen auf Hochtischen zu nutzen. Diese Nutzungen sind in der Landwirtschaftszone ebenfalls nicht zonenkonform. Daher wird die Umzonung einer Teilfläche in eine Speziallandwirtschaftszone beantragt.

Erwägungen Gemeinderat

Für die beantragte Umzonung ist ein schlüssiges Nutzungskonzept erforderlich. Ein solches liegt nicht vor. Eine Speziallandwirtschaftszone war zudem nicht Gegenstand der Vorprüfung und wurde auch nicht öffentlich aufgelegt. Zu diesem Sachverhalt wurde daher keine gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsmöglichkeit geboten.

Eine nachgelagerte Teilrevision bleibt möglich, was im Planungsbericht ergänzt wird.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Antrag 11.1
Umzonung eines Teils von GS 2224
in «Sondernutzungszone Gärtnerei/
Gartenbau»

Begründung

Kantonale Empfehlung der kantonalen Behörden vertreten durch Susanna Etter, Amt für Raum und Verkehr und Othmar Geisseler, Landwirtschaftsamt anlässlich einer gemeinsamen Begehung am 19.8.2024. Vergl. Aktennotiz Tiziano Cautero, Gemeinde Cham vom 2.9.2024.

Auf dem Enikerhof soll weiterhin ein Verkaufslokal für Gärtnereiproducte betrieben werden. Diese Nutzungen sind in der Landwirtschaftszone so nicht zonenkonform. Daher wird die Umzonung einer Teilfläche in eine «Sondernutzungszone Gärtnerei/Gartenbau» beantragt.

Ob dieses Anliegen zusammen mit dem Umzonungsbegehren «Speziallandwirtschaftszone» behandelt werden kann, muss noch zusammen mit den kantonalen und kommunalen Behörden bereinigt werden.

Erwägungen Gemeinderat	Für die beantragte Umzonung ist ein schlüssiges Nutzungskonzept erforderlich. Ein solches liegt nicht vor. Der zu Beginn der Revision gestellte Antrag wurde durch die Grundeigentümerschaft zurückgezogen und das Anliegen wurde nicht weiterverfolgt. Eine Sondernutzungszone Gärtnerei/Gartenbau war daher nicht Gegenstand der Vorprüfung und wurde auch nicht öffentlich aufgelegt. Zu diesem Sachverhalt wurde daher keine gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsmöglichkeit geboten. Eine nachgelagerte Teilrevision bleibt möglich, was im Planungsbericht ergänzt wird.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Schreiben 12

Einwendungen zum Zonenplan

Antrag 12.1
Einzonung von L in WA3
Lindenham

Im Zonenplan wird unter Punkt 2.8 Lindenham Folgendes aufgeführt:
«*Einzonung von der Landwirtschaftszone L (ca. 439 m²) in die Wohn- und Arbeitszone WA3 mit Überlagerungen Bebauungsplanpflicht auf GS Nrn. 485 (eingezonter Teil) und 1749 siehe 10.6 sowie «Preisgünstiger Wohnungsbau» siehe 11.2».*

Diese Einzonung (Arrondierung) ist zu unterlassen bzw. nicht in den neuen Zonenplan zu übernehmen.

Begründung

- a) Grundstück 1749 hat ein Fuss- und Fahrwegrecht auf Parzelle 487 und 486 (Privatplatz und Privatstrasse). Mit der Arrondierung und der Bebauungsplanpflicht würde eine unfaire Mehrnutzung zugunsten Parzelle 1749 und 485 (eingezonter Teil) erfolgen. Aktuell hat Grundstück Nr. 485 kein Fuss- und Fahrwegrecht auf Parzelle 487 und 486.
- b) Mehrbelastung der privaten Aussenfläche durch Zubringerverkehr und dem damit erhöhten Gefahrenpotenzial in der Umgebung. Verkehrsfluss in die Sinerstrasse hinein von der Parzelle 487, welche heute schon bei Stosszeiten sehr angespannt ist.
- c) Unverhältnismässige Mehrbelastung der Parzelle 486 und 487 durch motorisierten Verkehr.
- d) Es sollte besser ein Bebauungsplan über die Parzelle 485 gesamt-haft und allenfalls mit Parzelle 1749 zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, sobald die gesamte bestehende Parzelle 485 irgendwann mal eingezont werden sollte.
- e) Die Einzonung erfolgt unter der Prämisse des «preisgünstigen Wohnungsbaus», was für Mietwohnungen klar reglementiert und überprüfbar ist, jedoch bei Eigentumswohnungen nicht überprüfbar wäre. Im Grundbuch kann preisgünstiges Wohnen eingetragen werden, jedoch kann dem Eigentümer nicht ein Mietblock (auf Ewigkeit) vorgeschrieben werden bzw. das Einrichten einer

STWEG-Liegenschaft untersagt werden. Somit ist die Umzonung unter dieser Prämisse nicht korrekt und nicht kontrollierbar. Ebenfalls ist es fraglich, ob es Sinn macht, einen ordentlichen Bebauungsplan für eine Fläche von ca. 1'280 m² (841+ 439) zu verlangen.

- f) Wenn sich nach der Arrondierung eine Grundstücksfläche von mehr als 1'000 m² ergibt, so sind für die Erteilung der Bewilligung «zwingende Gründe» erforderlich, gemäss Bundesgesetz. Zwingende Gründe sind hier nicht ersichtlich, da die Umzonung keine zwingenden Gründe aufweist. Das Flächenmass kann anderorts besser für eine Umzonung bzw. Einzonung in der Gemeinde Cham genutzt werden. Die Argumentation von «preisgünstigem Wohnen» kann hier nicht als zwingender Grund angewendet werden.
- g) Das aktuelle Grundstück Nr. 1749 weist mit 841 m² eine ausreichende Grösse für ein Projekt aus. Auch die Geometrie des Grundstücks weist keine Nachteile für eine normale Planung auf.

Erwägungen Gemeinderat	<p>Die Grundeigentümerschaft hat aufgrund der Einwendungen den Antrag auf Einzonung der 439 m² grossen Teilfläche auf Grundstück GS Nr. 485 zurückgezogen. In der Folge hat der Gemeinderat entschieden, auf die Einzonung des im Zonenplan mit der Nummer 2.8 bezeichneten Gebiets zu verzichten. Die Bebauungsplanpflicht und die Pflicht zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum, die im Zusammenhang mit der Einzonung festgelegt worden wären (Einträge im Zonenplan mit den Nummern 10.6 sowie 11.2), entfallen demzufolge ebenfalls. Eine Einzonung des Areals oder Teilstücken davon kann zu einem späteren Zeitpunkt, nachgelagert an die laufende Ortsplanungsrevision, neu beantragt und geprüft werden.</p>
-------------------------------	---

Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird berücksichtigt.
------------------------------	---------------------------------

Schreiben 13, 28 und 33

Einwendungen zur Bauordnung

Antrag 13.1
§ 4 Wohn- und Arbeitszonen Pavatex

Begründung	Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojektes Pavatex Süd wurde nachgewiesen, dass eine qualitätsvolle Wohnnutzung in allen Geschossen auch im Erdgeschoss möglich ist. Durch die zusätzliche Wohnnutzung könnte der Anteil an preisgünstigen Wohnungen erhöht werden.
-------------------	---

Erwägungen Gemeinderat	§ 4 Abs. 2 nBO enthält Vorgaben zur Ausbildung und Nutzung der Erdgeschosse, die im Regelfall einzuhalten sind. Abweichungen bleiben z.B. im Rahmen von Sondernutzungsplanungen möglich. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss kann im zu erarbeitenden Bebauungsplan ermöglicht werden. Die Bauordnungsbestimmung muss nicht angepasst werden.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Antrag 13.2 § 11 Grundmasse für die Einzelbauweise	<i>Die Bezeichnung der Spalten D, E, F ist anzupassen auf bspw.: «D: Maximale AZ», «E: Maximale AZ mit Bonus für Arbeitsnutzung», «F: Maximale AZ mit Bonus für preisgünstiges Wohnen».</i>
Begründung	Die vorgeschlagenen Bezeichnungen sind verwirrend. Es scheint, als ob die AZ kumuliert werden könnten.
Erwägungen Gemeinderat	Es handelt sich nicht um ein Bonus-System, sondern um die zulässige Ausnützungsziffer, wenn auf einem Grundstück Arbeitsnutzungen gemäss § 13 nBO oder preisgünstige Wohnungen gemäss § 14 nBO realisiert werden. In der Bauordnung und im Planungsbericht wird präzisiert, dass die beiden Ausnützungsziffern nicht kumuliert werden können. Das heisst, die zusätzliche Ausnützungsziffer für preisgünstige Wohnungen und für Arbeitsnutzungen dürfen nicht addiert werden. Überdies wird das Regelungssystem sprachlich überprüft, damit es besser verständlich ist.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.
Antrag 13.3 § 11 Grundmasse für die Einzelbauweise, Zone WA Pavatex	<i>Der minimale Grenzabstand ist analog der WA Papieri auf 4.00 m festzusetzen.</i>
Begründung	Das Areal «Pavatex Süd» soll mit dem Areal «Papieri» langfristig zu einer Einheit zusammenwachsen. Abweichende Regelungen für den Grenzabstand ergeben keinen Sinn.
Erwägungen Gemeinderat	Dies entspricht den Projektabsichten gemäss Siegerprojekt aus dem Studienauftrag. Der minimale Grenzabstand wird im Sinne des Antrags in der Grundmasstabstelle § 11 nBO angepasst.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 13.4

§ 11 Grundmasse für die Einzelbauweise, Zone WA Pavatex

Auf eine Festlegung der Grünflächenziffer ist (analog Papieri-Areal) zu verzichten, entsprechende Festlegungen können im Bebauungsplan gemacht werden.

Eventuell ist die minimale Grünflächenziffer auf 30 % festzusetzen.

Begründung

Das Areal Pavatex hat eine sehr hohe Dichte.

Die Umgebung muss deshalb – bezogen auf die dazugehörigen Wohnungen – ausserordentlich viel leisten, der Nutzungldruck ist hoch. Der Fussabdruck der Häuser nimmt bereits 35 % der Parzellenfläche in Anspruch, für Erschliessung (Veloparkplätze/Velohäuschen!), Feuerwehr usw. sind zwingend grössere Flächen asphaltiert auszuführen. Im aktuellen Projektstand wird – bei sehr optimistischer Messweise – (inkl. Schule) eine GFZ von ca. 38 % nachgewiesen. Vergleichbare Dichten findet man sonst eher in städtischen Bereichen, und dort sind die Vorgaben zur Grünflächenziffer deutlich tiefer. Beispiel: In der Stadt Basel beträgt die Grünflächenziffer 25 % der Fläche hinter der Baulinie (d.h. weniger als 25 % der Parzellenfläche!).

Erwägungen Gemeinderat

Im aktuellen Richtprojekt zum Bebauungsplan Pavatex wird eine Grünflächenziffer von rund 44 % erreicht. Über den Gesamtperimeter inkl. der Schule, die der Zone OelB zugewiesen ist, beträgt die Grünflächenziffer rund 40 %, was im Bebauungsplan entsprechend festgelegt wird. In der Grundordnung wird eine Grünflächenziffer von 35 % für die Zone Pavatex festgelegt (ohne OelB).

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

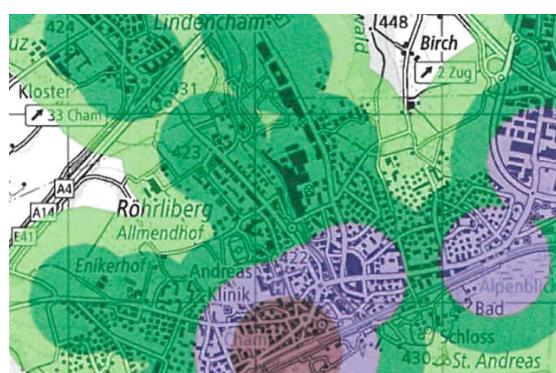
Einwendungen zum Parkplatzreglement

Antrag 28.1 Parkplatzverordnung § 7

Papieri- und Pavatex-Areal sind in der Zone B (Nomenklatur PP-Reglement) zu belassen (wie bisher).

Begründung

Gemäss aktuellem ÖV-Güteklassenrating des ARE (Stand 2024) sind die Gebiete Papieri und Pavatex klar der Klasse C (Nomenklatur ARE, entspricht B gem. PP-Reglement) zuzuordnen, während nur das Zentrum um den Bahnhof Klasse A und B (entspricht Zone A des PP-Reglements) aufweist.



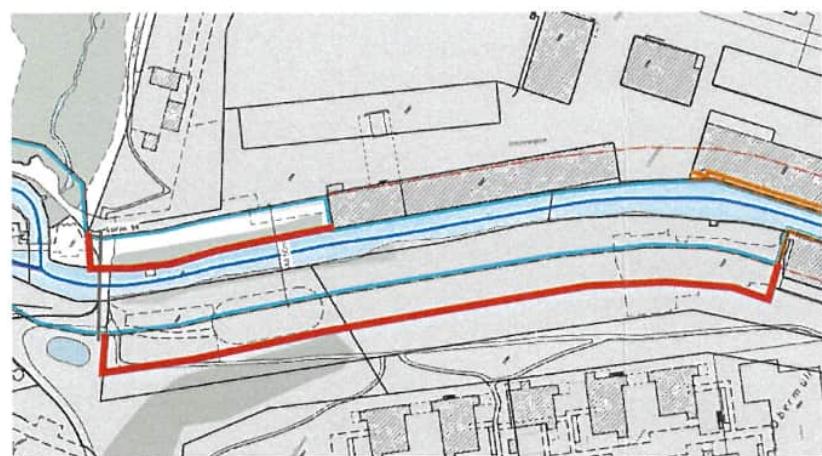
Erwägungen Gemeinderat	Die Zone B wird gemäss Antrag angepasst, da der rechtskräftige Bebauungsplan die Parkierung im Detail regelt.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird berücksichtigt.
Antrag 28.2 Parkplatzverordnung § 13	<i>Die bisherige Regelung § 13 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge ist zu belassen (Bemessung nach Grenzbedarf VSS).</i>
Begründung	Das Angebot von 1 Veloabstellplatz pro Zimmer stellt eine deutliche Verschärfung gegenüber der bisherigen Regelung dar. Beispielsrechnung anhand durchschnittlicher Wohnung 3.5 Zimmer / 85 m ² Bis-her: 3 Zweiradfahrzeuge pro Wohnung (inklusive Moto) Neu: 3.5 Ve-los pro Wohnung, zusätzlich «angemessenes Angebot» für weitere einspurige Fahrzeuge. -> Erhöhung um ca. 20%! Bei grösseren Über-bauungen muss heute schon ca. die Hälfte der EG-Fläche als Velopar-kierung ausgestaltet werden, was weder gestalterisch noch als Nut-zung attraktiv ist. Eine weitere Verschärfung der Regelung würde zu einem Überangebot führen, zumal weniger attraktive Räume/Stell-plätze (Velokeller etc.) nur schlecht ausgelastet sind.
Erwägungen Gemeinderat	Bei Wohnnutzungen ist in der Regel pro Zimmer ein Veloabstellplatz zu erstellen. Dies entspricht den Vorgaben der VSS-Norm und defi-niert den Regelfall. Bei besonderen Nutzungen (z.B. Alterswohnun-gen, Kleinwohnungen) soll von diesem Regelfall abgewichen werden können. Bei den übrigen Nutzungen ist die Anzahl Veloabstellplätze gemäss den Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Ver-kehrsbeamte (VSS) herzuleiten und bedarfsabhängig zu realisieren. Das Parkplatzreglement sieht daher die Möglichkeit vor, dass der be-rechnete Grenzbedarf bedarfsgerecht umgesetzt werden kann. Die Vorschriften werden nicht, wie bemängelt, verschärft. Die neuen Vorgaben im Parkplatzreglement sind angemessen und zweckmässig.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Einwendungen zum Gewässerraum

Antrag 33 GWR 9 Lorze

Begründung

Das Gebiet ostseitig der Lorze wird intensiv genutzt. Nördlich der PM5 befindet sich der einzige Bereich innerhalb des Papieri-Areals, an dem die Lorze ohne bauliche Grenze erlebbar ist. Im Sinne einer qualitätsvollen Gestaltung des Lorzenufers (mit Aufenthaltsbereich, Urban Gardening oder ähnlich) ist zumindest eine extensive Nutzung/Gestaltung des Lorzenufers zu ermöglichen. Der Schutzzweck des Gewässerraums kann auf der westlichen Flussseite (ökologische Ausgleichsfläche) vollumfänglich gewährleistet werden.



Erwägungen Gemeinderat

Der gemäss öffentlicher Auflage ausgeschiedene Gewässerraum nördlich der Papieri betrifft hauptsächlich den Wald und die Freihaltezone. Die durch die Einwenderin angestrebte Gestaltung mit Aufenthaltsbereich, Urban Gardening oder Ähnlichem ist in diesen Zonen unabhängig des Gewässerraums nicht erlaubt. Eine asymmetrische Ausscheidung des Gewässerraums in diesem Bereich würde daher keine erweiterte Nutzung des Areals ermöglichen. Hingegen würde durch eine asymmetrische Festlegung die Grundeigentümerschaft auf der westlichen Lorzenseite stark betroffen.

Im Falle eines Renaturierungsprojekts in diesem Perimeter kann allerdings der Gewässerraum nachträglich angepasst werden. Dies, sofern das Projekt aufzeigen kann, dass eine Neuausrichtung des Gewässerraums sinn- und zweckmäßig ist. Da jedoch weder ein Projekt vorliegt noch mittelfristig geplant ist, wird an der bisherigen Dimensionierung des Gewässerraums Lorze festgehalten.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Schreiben 14

Einwendungen zur Bauordnung

Antrag 14.1 Investitionsplan

Vorhaben, die in der Erfolgsrechnung/Budgetierung/Finanzplanung unter der Rubrik Investitionen aufgelistet sind, sollten mindestens unter der Rubrik 'geplant' aufgeführt werden. Ich stelle hierzu keine einheitliche Anwendung fest.

Falls meine Annahme stimmt, müssen alle geplanten Investitionen (kurz- und langfristige) über die kommenden Monate/Jahre zwingend in der Ortsplanung, in den spezifischen Dossiers, integriert werden. Entsprechend sind nebst den aktuellen 'Planskizzen' auch die daraus resultierenden geplanten 'Skizzen' zu erarbeiten und in die Dossiers zu integrieren!

Begründung

In der Ortsplanung, in den verschiedenen Dossiers, ist eine Sicht 'geplant' vorgesehen. Auch in der Finanzplanung (kurz-/langfristig) sind die Investitionen Teil des Finanzplans. Folglich ist eine vollständige Einarbeitung/Sichtung dieser Investitionen in der Ortsplanung der neusten Version logisch. Denn deren spätere Realisierungen können einen direkten oder indirekten Einfluss auf bestehende Infrastrukturen haben, welche die Dossiers der Ortsplanung tangieren können!

Eine Planung, sprich Ortsplanung, beinhaltet das IST und das geplante SOLL!

Erwägungen Gemeinderat

Der Umfang einer Nutzungsplanung ist gesetzlich reglementiert. Primäre Aufgabe des Zonenplans und der Bauordnung ist es, das Gemeindegebiet in Bauzonen und Nichtbauzonen zu unterteilen und die zulässige Nutzweise auf den Grundstücken grundeigentümerverbindlich zu regeln. Die Anordnungen, welche in der Nutzungsplanung getroffen werden, bewegen sich in einem engen, gesetzlich definierten Rahmen.

Die Ortsplanungsrevision hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Mit dem Beschluss der Stimmbevölkerung zur Nutzungsplanung ist kein Kreditbeschluss verbunden. Über eine allfällige Mehrwertabgabe von Grundeigentümern, die von einer Aufzonung profitieren, entscheidet die kantonale Schätzungskommission im Genehmigungsverfahren.

Über Sachverhalte, die nachgelagert an die Ortsplanungsrevision einen Finanzbeschluss bedingen, entscheidet je nach Kredithöhe der Gemeinderat oder die Stimmbevölkerung separat.

Der Gemeinderat legt alle vier Jahre die politischen Themenschwerpunkte in den Legislaturzielen fest. Die Finanzplanung wird laufend aktualisiert. Das Gebiet Eizmoos, welches im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision neu einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen wird, erfährt mit dieser Umzonung einen höheren Landwert, was im Investitionsplan bereits berücksichtigt ist.

Der Planungsbericht wird im Sinne des Antrags um diesen Sachverhalt ergänzt.

Der Antrag betrifft einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand der Abstimmungsvorlage zur Nutzungsplanungsrevision ist.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen.

Antrag 14.2

UFZ Überflutungsgebiet Hagendorn

Das Überflutungspotenzial aufgrund vermehrter und unvorhergesehener Unwetter (Klimaveränderung) ist entlang aller Gewässer, Flüsse und Bäche neu zu beurteilen und entsprechend zu markieren in der neuen Revisionsversion. Die Gefahrenzonen sind entsprechend zu sensibilisieren.

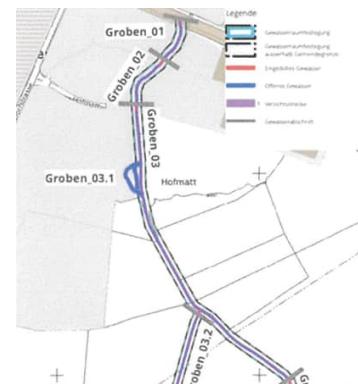
Gefahrenstufen sind zu deklarieren.

Zudem muss die Gemeinde ein Sicherheitskonzept erarbeiten oder ein bereits bestehendes anpassen.

Diese neue Betrachtungsweise ist in der neuen Revisionsversion flächendeckend abzubilden.

Begründung

Das Überflutungsgebiet (blaue Markierung) in Hagendorn ist nicht oder ungenügend ersichtlich. Zudem scheint es, dass das Unwetterpotenzial nicht an jedem Bach (z.B. Grobenmoos) neu beurteilt worden ist. Der Grobenmoosbach kann den Teich in der Hofmatt überfluten und andere Anstösser entlang des Bachs unter Wasser setzen!



Erwägungen Gemeinderat

Bei der im Zonenplan blau dargestellten Fläche in Hagendorn handelt es sich nicht um ein Überflutungsgebiet, sondern um die Schutzzone Hagendorn.

Für jede Zuger Gemeinde wurde im Auftrag des Kantons zwischen 2019 und 2024 für die Bauzone die Naturgefahrenkarte neu erstellt. Diese zeigt die möglichen Wirkungsräume von Naturgefahrenprozessen in den Gefahrenstufen erheblich (rot), mittel (blau), gering (gelb) und Restgefährdung (gelb-weiss) auf.

Die Gefahrenkarte kann auf www.zugmap.ch eingesehen werden. Diese wird periodisch aktualisiert und ist daher nicht mehr im Zonenplan dargestellt.

Bauvorhaben, die in einem Gefahrenbereich erstellt werden, haben entsprechende Anforderungen zur Vermeidung des Schadenpotenzials zu erfüllen. Allfällige Massnahmen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Die Gefahrenkarte Wasser bildet die Grundlage für die Ausscheidung der bundesrechtlichen Gewässerräume, die ebenfalls öffentlich aufgelegt wurden. Entsprechende Angaben können dem umfangreichen Projektdossier entnommen werden. Die Gewässerräume sind im Zonenplan überdies als blaue Linien entlang der Gewässer eingetragen.

Diese Gewässerräume sichern den Raum, der längs der Fließgewässer zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes freigehalten bleiben muss. Bestehende Gebäude innerhalb des Gewässerraums besitzen Bestandsgarantie. Neue Bauten dürfen nicht innerhalb des Gewässerraums erstellt werden. Die im Antrag aufgestellte Behauptung, dass der Hochwasserschutz im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht berücksichtigt wurde, trifft daher nicht zu.

Der Antrag ist ausserhalb der Ortsplanungsrevision bereits erfüllt.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen.

Antrag 14.3 Wasserknappheit

Die Folgen der 'Wasserknappheit' aufgrund vermehrter und unvorhergesehener Trockenzeiten (Klimaveränderung) sind entlang aller Gewässer, Flüsse und Bäche neu zu beurteilen. Auch der Grundwasserbereich (Trinkwasser) kann aufgrund Trockenzeiten betroffen sein und problematisch werden.

Gefahrenstufen sind zu deklarieren.

Für den Notfall sind Ausweichprozedere oder alternative Lösungen zu erarbeiten. Die heutigen, bestehenden Dienstleistungen der ARA als Wasserverlieferant für die Wärmeheizungen der 'Schule Hagendorf' und der 'Siedlung Hofmatt Hagendorf' sind zu inventarisieren. Die Zuleitungen sowie die technischen Anzapfstellen dieser Dienstleistungen sind im Zonenplan zu markieren.

Diese neue Betrachtungsweise ist in der neuen Revisionsversion flächendeckend abzubilden.

Begründung

Wasserknappheit kann künftig Zonen negativ beeinflussen. Generelle Wasserknappheit, Wassernot in der Landwirtschaft/Viehzucht oder Heizungsprobleme (!) können aufgrund von zu tiefem Wasserstand-Niveau ihre Ursachen haben. Auch der Grundwasserbereich (Trinkwasser) kann aufgrund Trockenzeiten betroffen sein und problematisch werden.



Erwägungen Gemeinderat

Der kommunale Energieplan der Gemeinde Cham legt die WärmeverSORGungsgebiete fest. Das ARA-Areal ist der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zugewiesen. Die im Antrag erwähnte Abwärmenutzung ist in dieser Bauzone zonenkonform und kann weiter betrieben werden.

Die Gemeinde Cham führt eine generelle Wasserversorgungsplanung (GWP). Dieses wird aufgrund der gesetzlichen Vorgaben periodisch aktualisiert. Das Gleiche gilt für den generellen Entwässerungsplan, der die Abwasserbeseitigung und die Leistungsfähigkeit der Netze sicherstellt.

Gemäss der gewässerrechtlichen Gesetzgebung wird der Grundwasserschutz in Form von Schutzzonen sichergestellt (Grundwasserschutzareale und Schutzzonen im Bereich von Grundwasserfassungen).

Die sich verändernden Rahmenbedingungen infolge der Klimaerwärmung laufen in die entsprechenden Fachplanungen ein. Die im Antrag geäußerten Befürchtungen, dass die Gemeinde und der Kanton im Zusammenhang mit den sich ändernden klimatischen Bedingungen nichts unternehmen, sind unbegründet und treffen nicht zu.

Der Antrag betrifft einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand der Abstimmungsvorlage zur Nutzungsplanungsrevision ist.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen.

Antrag 14.7 § 29 Zone archäologischer Fundstätten

Die Funde müssen meldepflichtig sein und werden folglich registriert. Ist ein Projekt bereits im Gang bzw. Terrainveränderungen wurden vorgenommen, dann soll der § 29 nicht zum Tragen kommen.

Die Funde aus diesen Zonen sind zu inventarisieren. Ebenso ist das Potenzial auf vermehrte, künftige Funde abzuklären.

Der Bauherr muss Gewähr haben, dass sein Projekt nicht verzögert oder sogar gestoppt wird. Er muss 'Rechtssicherheit' haben.

Der § 29 soll vor dem Projektstart zum Tragen kommen und dannzumal vorgängige Gutachten eingeholt wurden.

Begründung

Der Zeitpunkt eines Fundes ist abhängig vom Bauprojektfortschritt. Ist eine solche archäologische Fundstätte vorliegend, so heisst es, dass diese eine Grundnutzung überlagert. Die Grundnutzung in den eingekreisten Gebieten ist bis anhin problemlos vollzogen worden. Wozu braucht es folglich diesen Paragrafen?

Erwägungen Gemeinderat

Die Zone archäologische Fundstätten wird im Zonenplan, gestützt auf die Angaben des kantonalen Amts für Denkmalpflege und Archäologie, festgelegt. Es handelt sich um Gebiete, in denen archäologische Funde möglich sind. Sämtliche Terrainveränderungen in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und bereits im Projektstadium dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten. Das kantonale Amt entscheidet über entsprechende Massnahmen. Sämtliche Funde werden durch das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie inventarisiert.

Die frühzeitige Ankündigung eines Bauvorhabens und dessen Baustart hilft, Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden.

Die Gemeinde Cham kann das Verfahren in der Bauordnung nicht anders regeln. Das Anliegen wird jedoch soweit möglich für den Vollzug entgegengenommen. Änderungen in der Bauordnung sind nicht möglich, da das Verfahren kantonal geregelt ist.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 14.8

§ 32 Schutzzone Allmend Hagendorf

§ 32 Schutzzone Allmend Hagendorf anpassen bzw. restriktiver formulieren:

² Bauten jeder Art, Intensivlandwirtschaft und Gartenbau sind untersagt.

Begründung

-

Erwägungen Gemeinderat

Die Bestimmungen zur Schutzzone Allmend Hagendorf wurden durch die Stimmbevölkerung im November 2020 beschlossen. Seit dem Erlass haben sich die planungsrechtlichen Verhältnisse nicht geändert. Es gilt unverändert die im kantonalen Richtplan bezeichnete Siedlungsbegrenzungslinie, die gestützt auf das Bundesinventar der schützenswerten Landschaften der Schweiz (BLN) in der Gebäudeflucht der Fensterfabrik festgelegt wurde. Der rechtskräftige Bebauungsplan Allmend Hagendorf sowie der rechtskräftige Zonenplan und die Bauordnung regeln die Freihaltung der Schutzzone. Eine Anpassung der Bauordnung ist weder nötig noch aufgrund des zu beachtenden Grundsatzes der Planbeständigkeit der nur wenige Jahre alten Erlasse möglich.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Einwendungen zum Zonenplan

Antrag 14.5 Wohnzone – Hofmatt

Begründung

Hofmatt – gemäss Kaufvertrag und GBA-Eintrag darf in der Hofmatt (z.B. in den Carports) Gewerbe betrieben werden. Die neue Festlegung in W3 ist folglich nicht korrekt.



Erwägungen Gemeinderat

Der privatrechtliche Kaufvertrag hat keinen Einfluss auf die Nutzungsplanung. In der Wohnzone ist nicht störendes Gewerbe (z.B. Büro) erlaubt.

Die grün umrandete Fläche wird im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision einer Bauzone zugewiesen, da der heutige Quartierfreiraum in der Landwirtschaftszone nicht zulässig ist. Die Fläche wird jedoch mit einem Bauverbot belegt und erhält keine Ausnutzung.

Beschluss Gemeinderat

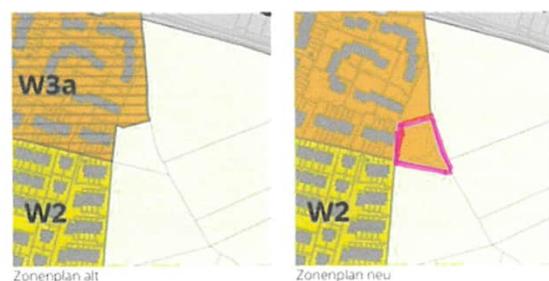
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 14.6 Zone Freihaltung und Begrünung der Siedlungsränder – Hofmatt

Hofmatt: Neue Festlegung Zone Freihaltung und Begrünung der Siedlungsränder begründen und der EG Hofmatt mitteilen.

Änderung 1.19: Umrandung Pink! Dies ist nicht die Antwort auf meine Frage: warum kommt dieses Baurecht hier zur Anwendung?

Aenderung 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.



Begründung

Hofmatt – im obgenannten Planausschnitt ist die W3-Zone mit dem hellgrünen Rahmen markiert. Dies ist die Spiel- und Freizeitwiese der Hofmatt. Vormals wurde da von einer Landwirtschaftszone L gesprochen. Deshalb wurden in der Vergangenheit keine kleinen Bauten und Wärmepumpensonden bewilligt.

Erwägungen Gemeinderat	Siehe Erläuterungen zu Antrag 14.5.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Schreiben 15

Einwendungen zur Bauordnung

Antrag 15.2 § 9 BsV2

In § 9 «Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung (BsV2)» der Bauordnung Cham ist das Gebiet «Lindenham» ersatzlos zu streichen.

Antrag 15.3 § 11 Grundmasse für Einzelbauweise

In § 11 «Grundmasse für Einzelbauweise» der Bauordnung Cham ist das Gebiet «BsV2 Zone Lindenham» zu streichen.

Begründung

Die Ortsbildschutzzonen sollen aufgehoben und Strukturerhaltungsgebiete (Zone BsV2) eingeführt werden.

Im Gegensatz zur Ortsbildschutzzone, welche in Lindenham einer Zone W2 überlagert ist, handelt es sich bei der BsV2 Strukturerhaltung um eine eigenständige Bauzone. Im Gebiet Lindenham soll diese Zone die bisherige Zone W2 ablösen. Diese Umzonung stellt einen massiven Eingriff in das Eigentum der Grundeigentümer dar.

Im Sinne einer Vollzugshilfe erlässt der Gemeinderat Richtlinien, in welchen gebietsweise im Detail die Kriterien für die Beurteilung von Bauvorhaben in der BsV2 definiert werden. Obwohl die Richtlinien nicht eigentümerverbindlich sind, werden sie dereinst wie eigentümerverbindliche Bauvorschriften behandelt, was so von vornherein nicht zulässig ist.

Die Umzonung des Gebietes «Lindenham» in eine BsV2 ist nicht ge rechtfertigt, weil diesem Gebiet die in § 9 BO umschriebenen Kriterien der «hohen Siedlungsqualität» und der «prägenden Strukturelemente» fehlen.

Grundlage für die Umzonung verschiedener Gebiete in die BsV2 bildet richtigerweise das ISOS. Wie im Planungsbericht ausgeführt, befindet sich das Gebiet Lindenham aber nicht im ISOS. Das Gebiet ist gemäss dem ISOS-Bericht ohne «besondere Lagequalitäten wegen starker Verbauung im Nordsektor und der den südöstlichen Ostrand tangierenden Autobahn mit Auffahrtsrampen». Das ISOS verzichtet somit bewusst auf eine Aufnahme als «schützenswert».

Grundlage für die Umzonung verschiedener Gebiete in der BsV2 bildet richtigerweise das ISOS. Wie im Planungsbericht ausgeführt, befindet sich das Gebiet Lindenham aber nicht im ISOS. Das Gebiet ist gemäss dem ISOS-Bericht ohne «besondere Lagequalitäten wegen starker Verbauung im Nordsektor und der den südöstlichen Ostrand tangierenden Autobahn mit Auffahrtsrampen.» Das ISOS verzichtet somit bewusst auf eine Aufnahme als «schützenswert».

Die Umzonung widerspricht zudem den Bestimmungen des kantonalen (behördenverbindlichen) Richtplans. In diesem ist ausdrücklich vorgesehen, dass sich die Gemeinden in ihrer Nutzungsplanung in Bezug auf die Prüfung von Ortsbildschutzgebieten an das ISOS zu halten haben.

2017 wurde das Bauernhaus Lindenbühl 1 aus dem Inventar der schützenswerten Objekte entlassen, da durch «zahlreiche Neubauten» in der Umgebung der Wert des besagten Bauernhauses geschmälert worden sei. Auch der Rückbau der Scheune und des MFH Brunnmattweg 11 wurde ohne Auflagen bewilligt. Heute wird Lindenham durch die Neubauten der letzten 30 Jahre geprägt und definiert, was im ISOS so aufgenommen wurde.

Die geplante Zone BsV2 steht auch den politischen Zielen des Gemeinderates, wonach bezahlbarer Wohnraum zu schaffen ist, entgegen. Die Ziele der Strukturerhaltung verhindern eine Weiterentwicklung von Lindenham als Ort für das Wohnen und führen dazu, dass das in Lindenham noch vorhandene Gefüge der sehr guten sozialen und gemeinschaftlichen Durchmischung verloren gehen wird.

Die Vorschriften, welche die Zone BsV2 mit sich bringt, führen zu einer Verteuerung des Wohnbaus und zur Verknappung des Wohnraums und damit zu hohen Verkaufspreisen oder Wohnungsmieten.

Erwägungen Gemeinderat

Die Einwendung wurde in der zuständigen Kommission und im Gemeinderat eingehend diskutiert. Zwar ist das Gebiet nicht im nationalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt. Der Gemeinde steht es jedoch frei, für Gebiete von lokaler Bedeutung massgeschneiderte Bauordnungsbestimmungen zu erlassen. Seit Jahrzehnten kommt in den kommunalen Planungsinstrumenten (Richtplan / Zonenplan / Bauordnung) das öffentliche Interesse zum Ausdruck, die räumlichen Qualitäten im Kern von Lindenham zu erhalten. Diese langjährige Haltung wurde im Vorfeld zur Nutzungsplanungsrevision nochmals überprüft und durch externe Fachpersonen bestätigt. In diesem Zusammenhang wurde auch der Perimeter angepasst.

Im Rahmen der laufenden Revision wird die bisherige Ortsbildschutzzone für das Gebiet aufgehoben. Die Grundstücke werden in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung überführt.

Heute gelten die folgenden Vorgaben:

Die Ortsbildschutzzonen dienen der Erhaltung, Pflege und Aufwertung des jeweiligen Orts- und Quartierbildes. Veränderungen inkl. Neubauten sind nur soweit zulässig, als die Zonenordnung dies zulässt und der Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes gewahrt bleibt.

Massgebend für alle Eingriffe sind die Grundlagen und Zielsetzungen zu den einzelnen Ortsbildschutzzonen im gemeindlichen Richtplan. Der Gemeinderat kann von den Gesuchstellenden eine Studie verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können. Er kann die Beseitigung störender

Elemente verlangen, soweit dies technisch möglich und finanziell zumutbar ist.

Die geltenden strengen Vorgaben werden im Rahmen der Überführung in die «Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung» massvoll gelockert. Künftig gelten für Neubauten die folgenden Vorgaben:

Neubauten sowie bauliche Veränderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sind besonders gut zu gestalten und haben die quartierprägenden Strukturmerkmale insbesondere hinsichtlich Massstab, Stellung, kubischer Gliederung sowie Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen.

Die neue Zonierung und die neuen Zonenvorschriften sind angemessen und ermöglichen es der Grundeigentümerschaft, Projekte zu entwickeln, die auf den besonderen Ort abgestimmt und dennoch wirtschaftlich sind. Die eingesetzte Kommission und der Gemeinderat gewichten das öffentliche Interesse an einer auf die besonderen örtlichen Verhältnisse ausgerichteten baulichen Entwicklung höher als das private Interesse, die Grundstücke in eine reine Wohnzone mit geringen gestalterischen Vorgaben zu überführen.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 15.4
§ 42 (neu §43) Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie**

In § 42 «Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie» Bauordnung Cham sind die Abs. 6 und 7 ersatzlos zu streichen.

Begründung

Es ist vorgesehen, dass künftig Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm nach Möglichkeit zu erhalten sind. Es ist eine Fällbewilligung erforderlich. Diese Bestimmung führt unweigerlich dazu, dass künftig Bäume, welche die 80 cm Stammumfang Marke bald erreichen, vorsorglich gefällt werden. Es muss damit gerechnet werden, dass es folglich in Zukunft noch weniger grosse Bäume geben wird.

Der Baumeigner prüft heute selbst und in Eigenverantwortung, wann der Baum das Alter zum Fällen erreicht hat. Muss für jeden grösseren Baum in der Bauzone eine Fällbewilligung eingeholt werden, verursacht dies Unmut und manch einer wird es sich gut überlegen, ob überhaupt noch Bäume gepflanzt werden sollen. Die neuen Bestimmungen sind somit kontraproduktiv.

Erwägungen Gemeinderat

Bereits die rechtskräftige Bauordnung setzt für das Fällen in der Liste der Schutzobjekte aufgeführter Bäume sowie wesentliche Reduktionen von Grünflächen oder markanter Baumbestände eine Fällbewilligung voraus (§ 50 aBO). Diese Vorgabe wird in der Praxis unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit umgesetzt, was auch künftig mit der neuen Bauordnung so gehandhabt wird.

Durch den fortschreitenden Klimawandel sind Siedlungsgebiete zunehmend von einer starken Hitzebelastung betroffen. Die Durchgrünung der Quartiere ist eine grundlegende Massnahme, um dem Hitze-

inseleffekt entgegenzuwirken. Entsprechend wurde die neue Bauordnung in diesem Themenfeld erweitert.

Bäume sind von besonderer Bedeutung für das Ortsbild und die Umwelt. Sie filtern Feinstaub, produzieren Sauerstoff und tragen dank der Verdunstung und Beschattung zur Kühlung der Umgebungstemperatur bei. Insbesondere alte Bäume sind Lebensraum für zahlreiche Tierarten wie Vögel und Insekten.

In der Bauordnung wird jedoch im Sinne des Antrags präzisiert, dass pro Baugrundstück *nach Möglichkeit* mindestens ein Baum zu erhalten oder ausserhalb von Untergeschossen neu zu pflanzen ist. Wo es die räumlichen Verhältnisse aufgrund von Abstandsvorschriften oder den örtlichen Gegebenheiten nicht zulassen, kann von der generellen Vorgabe daher abgewichen werden.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Einwendungen zum Zonenplan

Antrag 15.1

Umzonung Wohnzone W2 in Lindencham

Auf die Umzonung der Wohnzone W2 in Lindencham (Änderung Ziff. 4.2 Planungsbericht) in eine Zone mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung (BsV2) ist zu verzichten und es ist die bestehende überlagernde Zone Ortsbildschutz wie vorgesehen (Ziff. 9.3 siehe Legende Zonenplan) aufzuheben.

Die gesamte Zone ist in eine Wohnzone W2 aufzunehmen.

Begründung

Die Ortsbildschutzzonen sollen aufgehoben und Strukturerhaltungsgebiete (Zone BsV2) eingeführt werden.

Im Gegensatz zur Ortsbildschutzzone, welche in Lindencham einer Zone W2 überlagert ist, handelt es sich bei der BsV2 Strukturerhaltung um eine eigenständige Bauzone. Im Gebiet Lindencham soll diese Zone die bisherige Zone W2 ablösen. Diese Umzonung stellt einen massiven Eingriff in das Eigentum der Grundeigentümer dar.

Im Sinne einer Vollzugshilfe erlässt der Gemeinderat Richtlinien, in welchen gebietsweise im Detail die Kriterien für die Beurteilung von Bauvorhaben in der BsV2 definiert werden. Obwohl die Richtlinien nicht eigentümerverbindlich sind, werden sie dereinst wie eigentümerverbindliche Bauvorschriften behandelt, was so von vornherein nicht zulässig ist.

Die Umzonung des Gebietes «Lindencham» in eine BsV2 ist nicht ge rechtfertigt, weil diesem Gebiet die in § 9 BO umschriebenen Kriterien der «hohen Siedlungsqualität» und der «prägenden Strukturelemente» fehlen.

Grundlage für die Umzonung verschiedener Gebiete in die BsV2 bildet richtigerweise das ISOS. Wie im Planungsbericht ausgeführt, befindet sich das Gebiet Lindencham aber nicht im ISOS. Das Gebiet ist gemäss dem ISOS-Bericht ohne «besondere Lagequalitäten». Das ISOS verzichtet somit bewusst auf eine Aufnahme als «schützenswert».

Die Umzonung widerspricht zudem den Bestimmungen des kantonalen (behörderverbindlichen) Richtplans. In diesem ist ausdrücklich vorgesehen, dass sich die Gemeinden in ihrer Nutzungsplanung in Bezug auf die Prüfung von Ortsbildschutzgebieten an das ISOS zu halten haben.

2017 wurde das Bauernhaus Lindenbühl 1 aus dem Inventar der schützenswerten Objekte entlassen, da durch «zahlreiche Neubauten» in der Umgebung der Wert des besagten Bauernhauses geschrämt worden sei. Auch der Rückbau der Scheune und des MFH Brunnmattweg 11 wurde ohne Auflagen bewilligt. Heute wird Lindencham durch die Neubauten der letzten 30 Jahren geprägt und definiert, was im ISOS so aufgenommen wurde.

Die geplante Zone BsV2 steht auch den politischen Zielen des Gemeinderates, wonach bezahlbarer Wohnraum zu schaffen ist, entgegen. Die Ziele der Strukturerhaltung verhindern eine Weiterentwicklung von Lindencham als Ort für das Wohnen und führen dazu, dass das in Lindencham noch vorhandene Gefüge der sehr guten sozialen und gemeinschaftlichen Durchmischung verloren gehen wird.

Die Vorschriften, welche die Zone BsV2 mit sich bringen, führen zu einer Verteuerung des Wohnbaus und zur Verknappung des Wohnraums und damit zu hohen Verkaufspreisen oder Wohnungsmieten.

Erwägungen Gemeinderat

Siehe Erwägungen zu Antrag 15.2 und 15.3.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Schreiben 16

Einwendungen zum Zonenplan

Antrag 16.1 Zonenplan Hagendorf

Unsere Parzelle (Dorfstrasse 45 in Hagendorf) ist, genauso wie die umliegenden Parzellen, ja der ganze Dorfkern von Hagendorf, der Zone WA3 zugeteilt. Wir stellen den Antrag, dieses Gebiet in die Zone WA4 umzuozonieren.

Begründung

Um den historisch gewachsenen dörflichen Charakter von Hagendorf zu betonen und zu unterstreichen, ist es auch aus städtebaulichen Überlegungen begrüssenswert, wenn eine Zone mit einer höheren Ausnützung und mehr Flexibilität bezüglich der Nutzung gewählt wird. Hagendorf ist auch in verkehrstechnischer Hinsicht bestens

erschlossen und einer intensiveren Nutzung, auch für den günstigen Wohnungsbau, steht deshalb nichts im Wege. Die «Wohnpolitische Strategie 2030» des Regierungsrats des Kantons Zug vom 17. September 2024 zielt darauf ab, die angespannte Wohnsituation zu entschärfen und langfristig bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten sicherzustellen. Dafür sind diverse Massnahmen vorgesehen: Vereinfachte und flexiblere Bauvorschriften wie zum Beispiel Aufstockungen, Aufbauten oder die Lockerung der Vorgaben für Hochhäuser.

Erwägungen Gemeinderat	Eine pauschale Aufzonung um eine Zonenstufe ist aufgrund der eher kleinteiligen Parzellenstruktur nicht zweckmäßig. Es besteht jedoch die Möglichkeit, beim Bau von preisgünstigen Wohnungen mehr Nutzfläche zu realisieren, was in §14 Abs. 1 nBO geregelt ist. Eine Aufzonung um 20 % und ein zusätzliches Geschoss kann zudem im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans ermöglicht werden. Einfache Bebauungspläne setzen lediglich eine anrechenbare Grundstücksfläche von 2'000 m ² voraus.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Einwendungen zum Gewässerraum

Antrag 16 GWR 1 Lorzenkanal

Beim Lorzenkanal sind Bauabstände so weit zu reduzieren, wie es das übergeordnete Recht zulässt. Die Einwohnergemeinde soll sich beim Kanton für angemessene Gewässerlinien beim Lorzenkanal einsetzen.

Begründung	Da es sich beim Lorzenkanal nicht um ein natürliches Gewässer, sondern um den Abfluss der regionalen Grosskläranlage ARA Schönau in Cham mit über 165'000 angeschlossenen Einwohnerinnen und Einwohnern handelt, der gemäss Presseberichten auch bezüglich Wasserqualität nicht die Anforderungen an ein natürliches Gewässer erfüllt, ist in baulicher Hinsicht ein grosses Mass an Flexibilität angezeigt. Nach dem kantonalen Gesetz über die Gewässer ist bekanntlich mit einem Abstand von 9 Metern ab der Gewässersohle zu rechnen. Das ist der Zuger Vollzug des entsprechenden Bundesrechts. Schmalere Abstände könnten sich mit einer Gewässerlinie, ähnlich einer Baulinie ergeben, was in der Kompetenz des Regierungsrats des Kantons Zug liegt. Wir gehen davon aus, dass sowohl beim Kanal als auch bei der alten Lorze der Kanton zuständig ist, weil das Wasser in beiden Fällen ein kantonal-öffentliches ist. Die Einwohnergemeinde Cham soll sich deshalb beim Regierungsrat des Kantons Zug auch unter Berücksichtigung der Ausführungen unter Ziff. 1 für angemessene Gewässerlinien beim Lorzenkanal einsetzen.
-------------------	---

Erwägungen Gemeinderat	<p>Bei künstlich angelegten Gewässern kann auf die Gewässerraumfestlegung verzichtet werden, sofern dem Verzicht keine übergeordneten Interessen entgegenstehen. Der Gemeinderat hat die verschiedenen Interessen sorgfältig abgewogen und ist zum Ergebnis gekommen, dass dem Verzicht verschiedene übergeordnete Interessen entgegenstehen.</p> <p>Zum einen führt der Kanal eine wesentliche Menge an Wasser aus der Lorze ab und ist somit für ein funktionierendes Gewässersystem unabdingbar. Zum andern führt der Kanal auch Wasser auf das Laufkraftwerk Hagendorf sowie aus dem Kraftwerk Untermühle. Für den Schutz und die langfristige Sicherstellung und den Erhalt des Kanals wird an der Gewässerraumausscheidung festgehalten.</p> <p>Der Gewässerraum am Lorzenkanal Hagendorf ist angemessen dimensioniert und richtet sich nach Art. 41 GSchV. Eventuelle kantonale Gewässerlinien könnten die Umsetzung der Verordnung des Bundes nicht übersteuern.</p>
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Schreiben 17

Einwendungen zum Zonenplan

Antrag 17.1
Umzonung Städtler Allmend in Wohn- und Arbeitszone

Im Gebiet «Städtler Allmend», das gemäss Zonenplan der Arbeitszone zugewiesen wird, sei über die bereits zulässigen betriebsnotwendigen Wohnungen eine generelle Wohnnutzung zuzulassen, indem das Gebiet einer eigenen Wohn- und Arbeitszone «Städtler Allmend» zuzuweisen ist.

Begründung

Das Grundstück GS 1858 der Einwenderin soll gemäss neuem Zonenplan nach wie vor in der Arbeitszone A bleiben. Wohnungen für Betriebspersonal ist zulässig, soweit dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Eine generelle Wohnnutzung ist in der Arbeitszone bzw. im Gebiet «Städtler Allmend» jedoch ausgeschlossen.

Gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten. Wohnen und Arbeiten am selben Ort muss in Anbetracht der heutigen (Verkehrs-)Probleme gefördert werden. Die Lage auf dem Zuger Wohnungsmarkt ist überdies sehr angespannt, was zu hohen Miet- und Immobilienpreisen geführt hat.

Im kantonalen Richtplan 2013 wurden sog. Verdichtungsgebiete definiert, in welchen die Gemeinden die Möglichkeit haben, die Siedlungen im Rahmen der kommunalen Ortsplanungsrevision mit höheren Ausnützungsziffern stark zu verdichten. Das Gebiet «Städtler Allmend» wurde als solches Verdichtungsgebiet qualifiziert und ausgeschieden. Es ist nicht erklärbar, weshalb hier nebst der Arbeitsnutzung keine Wohnnutzung zugelassen wird.

Das Gebiet «Städtler Allmend» erfüllt sämtliche Voraussetzungen, welche an ein attraktives Wohn- und Arbeitsquartier gestellt werden (gute Erschliessung, Hochhausgebiet).

Die Gemeinde Cham verfügt noch über blos 4 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen. Mit rund 31 ha hat es aber bereits heute einen grossen Anteil an Arbeitszonen, weshalb – auch vor dem Hintergrund der Einführung eines Hochhausgebietes – keine Gefahr bestehen würde, dass zukünftig zu wenig Arbeitszonen zur Verfügung stehen würden.

Erwägungen Gemeinderat

Die «Städtler Allmend» ist gemäss der Vorgabe im kantonalen Richtplan ein kantonales Arbeitsplatzgebiet. Kantonale Arbeitsplatzgebiete dürfen gemäss den geltenden Vorgaben nicht für Wohnnutzungen geöffnet werden. Dazu müsste der kantonale Richtplan angepasst werden. Der Antrag kann daher unabhängig der gemeindlichen Beurteilung nicht berücksichtigt werden.

Darüber hinaus steht der Gemeinderat einer Öffnung der Städtler Allmend für Wohnen kritisch gegenüber, da sich Fragen zur Erschliessung, zum Lärmschutz und zur Infrastruktur stellen würden.

Beschluss Gemeinderat

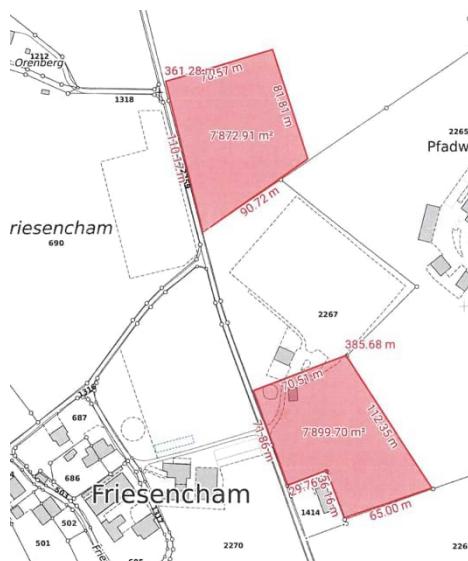
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Schreiben 18

Einwendungen zum Zonenplan

Antrag 18.1 Landabtausch

Der nachfolgend vorgeschlagene Landabtausch inkl. Wohnhaus soll vor der Abstimmung flächengleich vollzogen werden. Der genaue Grenzverlauf kann im direkten Kontakt festgelegt werden. Die Scheune bleibt auf der gemeindlichen Parzelle.



Begründung

Friesenham wird in der neuen Zonenplanung als «Weilerzone» definiert. Der Weiler soll als Zeitzeuge baulich und damit optisch an eine bedeutende Zeit erinnern. Die Bewohner sind sich dessen Verantwortung bewusst.

Mit der geplanten Erweiterung der Familiengartenanlage Friesenham Richtung Süden wird die Ansicht des Weilers von den Hauptverkehrslinien und Einfalls wegen stark beeinträchtigt. Die neu zulässigen, zonenkonformen Bauten, welche häufig beflaggt sind, verändern das Landschaftsbild auf Friesenham nachhaltig.

Wir sind der Meinung, dass eine Erweiterung Richtung Norden kompakter und landschaftlich angepasster wirkt. Das Landschaftsbild mit dem Weiler bleibt erhalten, da südlich nur eine landwirtschaftliche Nutzung möglich ist. Die vorhandenen Hochstammbäume, welche einer gartenbaulichen Nutzung weichen müssen, werden von uns auf unserem Grundstück ersetzt.

Mit der neuen Situation kann die Parkiermöglichkeit für Autos westlich der bestehenden Gärten direkt an der Niederwilerstrasse geregelt werden. Die Scheune und Holzlager können weiterhin durch die Gemeinde genutzt werden.

Mit dem Abtausch inkl. Wohnhaus/ Pfadiheim eröffnet sich für uns die Möglichkeit ein «Stöckli» in Betriebsnähe zu realisieren.

Erwägungen Gemeinderat

Der vorgeschlagene Landabtausch erfolgt im Bereich von hochwertigen Landwirtschaftsflächen, die als Fruchtfolgefläche (FFF) klassiert sind. Fruchtfolgeflächen sind die besten Ackerböden und dienen der Ernährungssicherheit. Sie dürfen aufgrund der übergeordneten Vorgaben nur für anderweitige Nutzungen beansprucht werden, wenn dafür ein überwiegendes öffentliches Interesse ausgewiesen ist. Werden sie beansprucht, müssen sie kompensiert werden.

Ein überwiegendes öffentliches Interesse kann im vorliegenden Fall nicht geltend gemacht werden, zumal der heutige Standort der Familiengartenanlage keine FFF beansprucht.

Unabhängig von der Frage, ob ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer Verlegung geltend gemacht werden könnte, hätte die vorgeschlagene Arrondierung auch Auswirkungen auf den Betrieb, zumal das bestehende Pfadihaus und die beiden kleineren Nebengebäude hinsichtlich des Betriebs des erweiterten Familiengartenareals ideal gelegen sind.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 18.2
Zone des öffentlichen Interesses
Familiengärten Friesenham

Die Zone des öffentlichen Interesses Familiengärten Friesenham soll an die angepasste Eigentümersituation angeglichen werden.

Begründung

Im Zusammenhang mit Antrag 18.1, siehe oben.

Erwägungen Gemeinderat

Siehe Antrag 18.1.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Schreiben 19 und 26

Einwendungen zur Bauordnung

Antrag 19.3
BsV 1 Zone Heiligkreuz

Die BsV 1 Zone Heiligkreuz ist nur auf die Erhaltung der Klosteranlage auszurichten und in keinem Fall nochmals Wohnen und Gewerbe zu bewilligen. Die Erhaltung hat sich nur auf den vom ISOS erwähnten historischen Teil zu konzentrieren. Kein Wohnen und Gewerbe in der BsV 1 Zone Heiligkreuz.

Begründung

Die vor einigen Jahren bewilligten Wohn- und Gewerbebauten an diesem Ort sind raumplanerisch nicht zu begründen. Bei dieser Neuzonung für Wohnen und Gewerbe standen Gründe im Vordergrund, die mit Raumplanung nur wenig zu tun hatten. Nur die Finanzierung für das Kloster Heiligkreuz stand im Vordergrund. Kirche und Staat sind aber klar zu trennen. Es ist nicht die Aufgabe der Ortsplanung, den Klosteralltag mit Fehleinzonungen zu finanzieren. Die negativen Auswirkungen dieser Wohn- und Gewerbebauten südwestlich der Sinserstrasse dürfen nicht wiederholt werden.

Erwägungen Gemeinderat

Die Klosteranlage Heiligkreuz ist nicht im rechtskräftigen ISOS aufgeführt. Die Zonengrenze der Bauzone mit speziellen Vorschriften für die Klosteranlage Heiligkreuz wird im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision lediglich technisch bereinigt und deshalb im Bereich einer bestehenden Umgebungsfläche geringfügig ausgeweitet. Es verbleiben sehr hohe Anforderungen an die Realisierung von Bauten und Anlagen. Der an der Urnenabstimmungen vom 30.11.2014 beschlossene Bebauungsplan regelt die zulässige Bebauung und Nutzung der Baubereiche auf dem Areal. Für das bestehende Klostergebäude ist kein Baubereich festgelegt. Das Gebäude besitzt Bestandsgarantie.

Abweichungen von diesen rechtskräftigen Festlegungen setzen eine Revision des Bebauungsplans mit entsprechenden Mitwirkungsmöglichkeiten und einen Beschluss der Stimmbevölkerung voraus.

Der im Antrag geforderte Ausschluss von Wohnen und Gewerbe steht im Widerspruch zum rechtskräftigen Bebauungsplan und bringt Fragen zur Rechtsbeständigkeit mit sich. Die BsV 1 Zone Heiligkreuz wird

in der Bauordnung weiterhin auf die Erhaltung der Klosteranlage ausgerichtet. Der Ausschluss von Wohnen und Gewerbe würde dem rechtskräftigen Bebauungsplan widersprechen und hätte unter Umständen eine materielle Enteignung zur Folge.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 26.2

§ 9 BsV2

Antrag 26.3

§ 11 Grundmasse für Einzelbauweise

Begründung
(Originaleingabe gemäss Wunsch des Einwenders)

In § 9 «Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung (BsV2)» der Bauordnung Cham ist das Gebiet «Lindenham» ersatzlos zu streichen.

In § 11 «Grundmasse für Einzelbauweise» der Bauordnung Cham ist das Gebiet «BsV2 Zone Lindenham» zu streichen.

Der Gemeinderat Cham beantragt im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Aufhebung von Ortsbildschutzzonen und die Einführung von Strukturerhaltungsgebieten (Zone BsV2). Im Gegensatz zur Ortsbildschutzzone, welche in Lindenham einer Zone W2 überlagert ist, handelt es sich bei der BsV2 Strukturerhaltung um eine eigenständige Bauzone. Im Gebiet Lindenham soll diese Zone die bisherige Zone W2 ablösen. Diese Umzonung ist ein massiver Eingriff in die Entwicklung von Lindenham.

Grundlage einer jeden gemeindlichen Ortsplanungsrevisionen ist der für die Behörden verbindliche kantonale Richtplan. Gemäss den Eintragungen im kantonalen Richtplan müssen die Gemeinden in ihrer Nutzungsplanung u.a. die Ortsbildschutzgebiete abgrenzen und die dafür notwendigen Schutzbestimmungen aufstellen. Grundlage für diese Abgrenzungen ist gemäss Richtplan das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Vor diesem Hintergrund will die Gemeinde Cham verschiedene Ortsteile in eine Zone mit besonderen Vorschriften für die Strukturerhaltung (BsV2) umzonen. In §9 BO wird die Strukturerhaltungszone in der Weise umschrieben, dass es sich dabei um Gebiete "mit hoher Siedlungsqualität" handelt, die mit Rücksicht auf die quartierprägenden Strukturmerkmale weiterentwickelt werden sollen. Als Vollzugshilfe erlässt der Gemeinderat Richtlinien, welche gebietsweise im Detail die Kriterien für die Beurteilung von Bauvorhaben in der BsV2 definieren werden. Diese umfassenden Kriterien sind nicht eigentümerverbindlich, werden aber dazu führen, dass der Gemeinderat sich als Baubewilligungsbehörde auf diese Kriterien abstützt um Bauvorhaben, die ihm nicht passen, abzulehnen. Das gleiche gilt für Bauherren die dem Gemeinderat nicht passen. Obwohl die Richtlinien nicht eigentümerverbindlich sind, werden sie dann in unzulässiger Weise als eigentümerverbindliche Bauvorschriften behandelt.

Ungeachtet des Vorbehaltes gegenüber der Vollzugshilfe ist die Umzonung des Gebietes "Lindenham" in eine BsV2 nicht gerechtfertigt; weil diesem Gebiet die in § 9 BO umschriebenen Kriterien der "hohen Siedlungsqualität" und der "prägenden Strukturelemente" völlig fehlen.

Grundlage für die Umzonung verschiedener Gebiete in die BsV2 ist richtigerweise das ISOS. Wie im Planungsbericht ausgeführt, befindet sich das Gebiet Linden cham aber eben gerade nicht im ISOS. Von den in §9 BO aufgelisteten sechs Gebieten sind fünf Gebiete im ISOS aufgeführt, nicht aber das Gebiet Linden cham. Wieso Linden cham nicht im ISOS aufgenommen ist, ergibt sich schlüssig aus dem entsprechenden Bericht ISOS 1992. Im entsprechenden Datenblatt ist unter der «Bewertung des Ortsbildes im regionalen Vergleich» zu lesen, dass es sich bei Linden cham um «ein ehemaliges Bauerndorf mit Klosteranlage in flacher Hügellandschaft nahe der Lorze» handle. Das Gebiet ist gemäss dem ISOS-Bericht ohne besondere Lagequalitäten wegen starker Verbauung im Nordsektor und der den südöstlichen Ortsrand tangierenden Autobahn mit Auffahrtsrampen. Gesamthaft nur geringe räumliche und architekturhistorische Qualitäten wegen der strukturellen wie stilistisch schwach ausgebildeten Dorfbauung...».

Das ISOS verzichtet bewusst auf eine Aufnahme als «schützenswert». Vor diesem Hintergrund veränderte sich der Ortsteil Linden cham mit Genehmigung der Behörden kontinuierlich vom «ehemaligen Bauerndorf mit Klosteranlage» zu einem Wohngebiet mit sechsspuriger Autobahn, Abfahrt Autobahn, UCH, Einzonungen Brunnmatt und Lindenbühl, Einzonung GS 485, usw. Gerade diese raumplanerischen Entscheide der Gemeinde Cham zeigen, dass selbst der Gemeinderat nicht ernsthaft daran glaubt(e), dass Linden cham eine schützenswerte Struktur aufweist.

Wenn im kantonalen Richtplan, welcher behördensverbindlich ist, ausdrücklich vorgesehen ist, dass sich die Gemeinden in ihrer Nutzungsplanung in Bezug auf die Prüfung von Ortsbildschutzgebieten an das ISOS zu halten haben und Linden cham wie gezeigt, aus berechtigten Gründen im ISOS nicht aufgenommen ist, verletzt der Gemeinderat den kantonalen Richtplan, wenn Linden cham ein Strukturerhaltungsgebiet erhalten soll. Aus dem zitierten ISOS Bericht ergibt sich aber auch, dass die in § 9 BO definierten Kriterien in Linden cham von vornherein nicht vorhanden sind: Gemäss ISOS sind weder eine «hohe Siedlungsqualität» noch quartierprägenden Strukturmerkmale vorhanden.

Die Umzonung widerspricht den Bestimmungen des kantonalen Richtplans. Im kantonalen Richtplan wird der Ortsbildschutz in Linden cham nicht mehr aufgeführt und als Zuger Ortsbild erwähnt.

Weder der Richtplan noch das ISOS erkennen in Linden cham eine quartierprägende Struktur, die zur Erhaltung und Weiterentwicklung rufen oder auffordern würde. Es fehlt denn auch an einer Vielzahl von Bauten, insbesondere Bauernhäuser, die eine Struktur bilden würden. Aus dem "ehemaligen Bauerndorf" entstand ein normaler neuzeitlicher Ortsteil mit hoher Wohnqualität aber ohne besondere Struktur, die zu erhalten bzw. fortzuführen wäre.

Interessant im Zusammenhang mit der Frage, ob Lindenham eine schützenswerte Struktur aufweist, ist auch die Verfügung der Direktion des Innern vom 13.01.2017, mit welcher Verfügung das Bauernhaus Lindenbühl 1 aus dem Inventar der schützenswerten Objekte entlassen wurde. Begründet wurde die Entlassung nämlich unter anderem damit, dass durch «zahlreiche Neubauten» in der Umgebung der Wert des besagten Bauernhauses geshmälert worden sei. Im Klartext heisst dies, dass in Lindenham keine ursprüngliche Struktur mehr vorhanden ist. Heute wird Lindenham durch die Neubauten, die in den letzten 30 Jahren entstanden sind, geprägt und definiert.

Genau diese Fakten hat das ISOS bereits 1992 aufgenommen: «Ohne besondere Lagequalitäten wegen starken Verbauung im Nordsektor». Diese Entwicklung hat sich im Ortsbild Lindenham in den letzten 30 Jahren sogar ungebremst fortgesetzt. Siehe die gemäss ISOS Bericht 1992 als «störend» markierten Gebäude, welche gar in der neuen BsV2 Zone als Strukturerhaltung aufgenommen wurden.

Auch der Umstand, dass der Gemeinderat den Rückbau der Scheune, Assek 109b und des MFH Brunnmattweg 11, Assek 801a ohne irgendwelche Auflagen bewilligte, zeigt deutlich, dass es aus Sicht der Gemeinde keine quartierprägende Struktur gibt, die nach einer Weiterentwicklung rufen. Andernfalls hätte die Gemeinde diese Rückbaugenehmigungen im Hinblick auf die zukünftige Zone BsV2 nicht genehmigen dürfen. Auch das AdA hätte sich gegen diese Rückbaugenehmigungen (gemäss §29 DMSG) wehren sollen. Allenfalls hätte diese Abbruchbewilligung nur unter Auflagen, dass künftige Neubauten der ehemaligen Struktur anzupassen/zu gestalten sind. Die Frage bleibt: Wo will die Gemeinde welche Struktur erhalten, da keine eigentliche Struktur mehr erkennbar ist, schon gar nicht ein landwirtschaftliches geprägtes Kerngebiet.

Die geplante Zone BsV2 steht auch den politischen Zielen des Gemeinderates, wonach bezahlbarer Wohnraum zu schaffen ist (Legislaturziele!), diametral entgegen. Die Ziele der Strukturerhaltung verhindert eine Weiterentwicklung von Lindenham, wie sie in den letzten ca. 40 Jahren von der Gemeinde und dem Kanton vorangetrieben wurde. Lindenham entwickelte sich zu einem neuzeitlichen Vorort von Cham mit moderner, zukunftsweisender Architektur und einer Durchmischung von Wohnen und Gewerbe. Dies mit klaren raumplanerischen Vorstellungen: Randbauten im Strassenbereich mit Gewerbenutzung, Gewerbebauten entlang Autobahn als Lärmschutz, Einfamilienhausbauten in den Randzonen als Übergang zu Erholungsgebieten und im Zentrum gezielt Wohnen in einer massvollen Zone W2.

Dabei musste Lindenham in den vergangenen 30-40 Jahren seine Struktur als ehemaliger bäuerlicher Weiler mit 7-8 bäuerlichen Betrieben völlig aufgeben. Dies mitunter auch um eine Entwicklung vom eigentlichen Dorf Cham, mit der Autobahn und deren Erweiterungen, UCH, Entsorgung, Kläranlage Ara, attraktive Gewerbeflächen, Transitstrassen Sinserstrasse und Untermühlestrasse usw. zu unterstützen. Eine architekturhistorische und räumliche Qualität, die schon

gemäss Bericht ISOS 1992 nicht mehr bestand, ging vollends und definitiv, also unwiederbringlich verloren. Geblieben ist in Lindenham hingegen eine hohe Sozialkompetenz und ein überdurchschnittlicher Gemeinschaftsgeist, geprägt durch das Wohnen und Leben im Zentrum von Lindenham. Die vorgesehene Zone BsV2 verhindert die zielgerichtete Weiterentwicklung von Lindenham als einem Ort des Wohnens mit einem besonders geprägten Miteinander. Diese Werte können in einer Wohnzone W2 ohne einschränkende Vorschriften, schnell zu einem Angebot von bezahlbarem Wohnraum führen. In diesem Gebiet könnte ein wichtiger Beitrag zum Erhalt des Mittelstandes in Cham und im Kt. Zug geleistet werden.

und Immobilienspekulanten interessant, weil all die Vorschriften, welche die Zone BsV2 mit sich bringen, unweigerlich zu einer enormen Verteuerung des Wohnbaus und zur Verknappung des Wohnraums führen und damit hohe Verkaufspreise oder für den Mittelstand unerschwingliche Wohnungsmieten vorhersehbar sind. Zudem würde mit einer Bebauung gemäss Zone BsV2 nach der Vorstellung der Gemeinde Cham das Ganze noch vorhandene Gefüge der sehr guten sozialen und gemeinschaftlichen Durchmischung von Lindenham verloren gehen bzw. zunichte gemacht.

Die geplante Umzonung und Einführung der Zone BsV2 widerspricht mithin den Bedürfnissen und Anliegen der Bevölkerung: Das Bedürfnis der Bevölkerung nach bezahlbarem Wohnraum steht im Kanton Zug unbestritten massen an einer der vordersten Stelle, wogegen das Anliegen, bauliche Strukturen zu erhalten, wohl kaum je zu den Fragen und Problemen des täglichen Lebens gehören wird. Die Raumplanung muss Rücksicht auf die Bedürfnisse der Menschen nehmen, welche in diesem Raum leben. Und da geht es alleine aus der Interessenabwägung verschiedener Anliegen nicht an, dass die Erfüllung eines der Grundbedürfnisse, nämlich die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum dem Anliegen von Strukturerhaltung weichen muss. Und beides miteinander funktioniert nicht; ein Blick in die Vollzugsrichtlinien genügt dazu.

Die Vollzugsrichtlinien zur BsV2 Lindenham sind wie ein Instrument aus der Vergangenheit als es die Landvogteien noch gab. Die Vollzugsrichtlinien sind die neue Form vom «Gesslerhut» dem sich jeder Normalsterbliche zu unterwerfen hat. Bevorzugt werden nur Zöglinge (Spekulanten) und eine Entourage (Bevorzugte) des Landvogts die diesem scheinbar dienen. Diesen bleiben wie so oft der Zugang zu vielen Umgehungsstüren offen. Anstelle von Vollzugsrichtlinien müsste diese den Namen «Vorgehenshandbuch für die Vertreibung des einheimischen Mittelstandes aus der Gemeinde und dem Kanton Zug» heissen.

Stellungnahme zu den Vollzugsrichtlinien

Im Anhang des Schreibens befindet sich eine detaillierte 3-seitige Stellungnahme zu den einzelnen Punkten der Vollzugsrichtlinien.

Erwägungen Gemeinderat

Die Einwendung wurde in der zuständigen Kommission und im Gemeinderat eingehend diskutiert. Zwar ist das Gebiet nicht im nationalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt. Der Gemeinde steht es jedoch frei, für Gebiete von lokaler Bedeutung massgeschneiderte Bauordnungsbestimmungen zu erlassen. Seit Jahrzehnten kommt in den kommunalen Planungsinstrumenten (Richtplan / Zonenplan / Bauordnung) das öffentliche Interesse zum Ausdruck, die räumlichen Qualitäten im Kern von Linden-cham zu erhalten. Diese langjährige Haltung wurde im Vorfeld zur Nutzungsplanungsrevision nochmals überprüft und durch externe Fachpersonen bestätigt. In diesem Zusammenhang wurde auch der Perimeter angepasst.

Im Rahmen der laufenden Revision wird die bisherige Ortsbildschutzzone für das Gebiet aufgehoben. Die Grundstücke werden in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung überführt.

Heute gelten die folgenden Vorgaben:

Die Ortsbildschutzzonen dienen der Erhaltung, Pflege und Aufwertung des jeweiligen Orts- und Quartierbildes. Veränderungen inkl. Neubauten sind nur soweit zulässig, als die Zonenordnung dies zulässt und der Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes gewahrt bleibt.

Massgebend für alle Eingriffe sind die Grundlagen und Zielsetzungen zu den einzelnen Ortsbildschutzzonen im gemeindlichen Richtplan. Der Gemeinderat kann von den Gesuchstellenden eine Studie verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können. Er kann die Beseitigung störender Elemente verlangen, soweit dies technisch möglich und finanziell zumutbar ist.

Die geltenden strengen Vorgaben werden im Rahmen der Überführung in die «Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung» massvoll gelockert. Künftig gelten für Neubauten die folgenden Vorgaben:

Neubauten sowie bauliche Veränderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sind besonders gut zu gestalten und haben die quartierprägenden Strukturmerkmale insbesondere hinsichtlich Massstab, Stellung, kubischer Gliederung sowie Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen.

Die neue Zonierung und die neuen Zonenvorschriften sind angemessen und ermöglichen es der Grundeigentümerschaft, Projekte zu entwickeln, die auf den besonderen Ort abgestimmt und dennoch wirtschaftlich sind. Die eingesetzte Kommission und der Gemeinderat gewichten das öffentliche Interesse an einer auf die besonderen örtlichen Verhältnisse ausgerichteten baulichen Entwicklung höher als das private Interesse, die Grundstücke in eine reine Wohnzone mit geringen gestalterischen Vorgaben zu überführen.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 26.4
§ 1 Zweck und Geltungsbereich

In § 1 ist ein Abs. 3 aufzunehmen: «Teileinzonungen und Neueinzonungen sowie Umzonungen sind die ersten 10 Jahre nach Inkrafttreten der BO und Zonenplan auf dem ganzen Gemeindegebiet nicht erlaubt. Ausnahmen bleiben nur möglich, wenn sie überwiegend dem öffentlichen Interesse (preisgünstiger Wohnraum, Alters- oder Pflegeheim, Alterswohnungen, gemeindliche Bildungseinrichtungen, Kitas usw.) dienen.»

Begründung

Die gemachten Erfahrungen aus den letzten 20 Jahren zeigen, dass das Instrument der Teileinzonungen und Zonenanpassungen die eigentliche Ortsplanung völlig über den Haufen geschmissen haben. Dadurch wurde eine kontinuierliche Entwicklung von Cham verunmöglicht. Öffentliche Bauten und Anlagen wurden praktisch nur noch mit grossem finanziellem Aufwand als Provisorien erstellt. Öffentliche Grünanlagen mussten geopfert werden, die Verkehrsplanung wurde immer wieder obsolet. Es entstand beim Strassenverkehr und in den Naherholungsgebieten ein planloser nicht gelenkter Dichtestress. Mit dem «Vorfressen» von Neuzonungen jeglicher Art wurde auch eine gewünschte kontinuierliche Entwicklung der nun anstehenden Ortsplanung verhindert. Wir sollten aus den Fehlern lernen. Auch wenn bereits wieder erste Teileinzonungen im Hintergrund vorbereitet werden.

Erwägungen Gemeinderat

Es gilt das bundesrechtliche Gebot der Planunbeständigkeit. Im Planungsbericht ist transparent ausgewiesen, dass nachgelagert an die laufende Ortsplanungsrevision weitere Anpassungen am Zonenplan geprüft werden.

Die Voraussetzungen für Neueinzonungen sind im eidgenössischen Raumplanungsgesetz geregelt. Gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- a. es sich für die Überbauung eignet;
- b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
- c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
- d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und
- e. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

Bund und Kantone erarbeiten zusammen technische Richtlinien für die Zuweisung von Land zu den Bauzonen, namentlich die Berechnung des Bedarfs an Bauzonen. Der Kanton Zug hat zu diesem Zweck den Gemeinden ein Kontingent für Neueinzonungen zugeteilt, das sich an die bundesrechtlichen Vorgaben hält. In Cham dürfen max. 1.1 ha neu eingezont werden. Dieses Kontingent wird mit der vorliegenden Revision weitgehend ausgeschöpft.

Aufgrund der übergeordneten gesetzlichen Vorgaben (Planbeständigkeit, kantonales Einzonungskontingent) ist das Anliegen sinngemäss bereits berücksichtigt. Ein Einzonungsmoratorium kann jedoch

nicht in der BO verankert werden. Es gelten die bundesrechtlichen Vorgaben.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.5
§ 2 Planungs- und Baukommission**

Im § 2 ist im Abs. 2 das Wort «gestalterischen» zu streichen und mit dem Wort «rechtlichen» zu ersetzen.

Begründung

Diese Kommissionen sind keine Architekturbüros, die eine neue Planung erzwingen sollten oder sich in gestalterischen Fragen als die einzige kompetente Instanz sehen. Sie sind ein beratendes Gremium, das die rechtlichen, baulichen und planerischen Fragen der BO zu überprüfen hat und kein Architekturwettbewerbsbüro.

Erwägungen Gemeinderat

Gemäss § 17 PBG legen die gemeindlichen Bauvorschriften die gemeindlichen Planungsmittel und Zonen fest. Sie bestimmen die in den einzelnen Zonen zulässige Nutzung, die Bauweise und Baudichte, die Gestaltung der Bauten und Anlagen der Freiräume und der Landschaft, regeln die Erschliessung und den ruhenden Verkehr usw.

Die gestalterische Beurteilung von Bauvorhaben zählt daher zur baurechtlichen Prüfung und ist eine gesetzliche Anforderung. Die gestalterische Beurteilung von Bauvorhaben zählt zum Pflichtenheft der Baukommission, die zuhanden des Gemeinderats eine Empfehlung abgibt.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.6
§ 3 Wohnzonen**

§ 3 Abs. 1 die familienergänzende Betreuung ist aus Abs. 1 zu streichen und im Abs. 2 aufzunehmen.

Begründung

Die familienergänzenden Betreuungen sind grossmehrheitlich immer private Unternehmen oder private Vereinsformen. Also Dienstleistungsbetriebe, es ist eine gewerbliche Nutzung wie z.B. Businesswohnungen.

Erwägungen Gemeinderat

Der Bauordnungstext stammt aus den kantonalen Musterbestimmungen. Es wird eine kantonale harmonisierte Bauordnung angestrebt. In den Wohnzonen sollen auch Wohnungen mit Serviceangeboten für die Altersbetreuung erlaubt sein. An der Formulierung wird festgehalten.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 26.7
§ 4 Wohn- und Arbeitszonen**Begründung**

§ 4 Abs. 1 «dem Wohnen vergleichbare Nutzungen» ist zu streichen.

Die grassierende Not an bezahlbaren Wohnungen in der Gemeinde Cham verbietet es, Businesswohnungen und Internatswohnungen etc. weiter zu fördern.

Erwägungen Gemeinderat

In den Mischzonen ist grundsätzlich 100 % Arbeitsnutzung oder 100 % Wohnnutzung erlaubt.

Die eingesetzte Kommission und der Gemeinderat sehen die Problematik, dass das Umnutzen von Wohnraum zu gewerblichen Wohnflächen wie Business-Appartements ausgeschlossen werden müsste. Eine entsprechende Regelung in der BZO ist aber praktisch nicht umsetzbar. Zudem wäre das Thema sinnvollerweise in den Wohnzonen und nicht in den Mischzonen zu regeln.

Dem Wohnen gleichgestellt sind zum Beispiel auch Pflegewohnungen. In den Wohnzonen sollen auch Wohnungen mit Serviceangeboten für die Altersbetreuung erlaubt sein. Der Bauordnungstext stammt aus den kantonalen Musterbestimmungen. Es wird eine kantonal harmonisierte Bauordnung angestrebt. An der Formulierung wird aus den erwähnten Gründen festgehalten.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 26.8
§ 4 Wohn- und Arbeitszonen**Begründung**

Die Höhe von 1 m entspricht niemals einem Sichtschutz ab dem öffentlich zugänglichen Raum. Auch für Erdgeschoßwohnungen muss eine Privatsphäre erlaubt sein. Keine «Spanner»-Situationen schaffen.

Erwägungen Gemeinderat

Einfriedungen, bauliche Sichtschutzelemente u. dgl. sollen in der Regel eine Höhe von 1 m nicht überschreiten dürfen. Die Vorgabe bezieht sich auf bauliche Elemente wie Mauern. § 4 Abs. 2 nBO gilt für den Regelfall. Abweichungen bleiben möglich. Die Bauordnungsbestimmung besitzt daher genügend Flexibilität für der jeweiligen Situation angemessene Lösungen. Die vorgeschlagene Erhöhung auf 2 m führt zu ortsbaulich unerwünschten Situationen und wird daher abgelehnt.

Sichtschutzhecken sind nicht an diese Vorgabe gebunden. Für Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen gelten die Bestimmungen des EG ZGB.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 26.9
§ 5 Wohn- und Arbeitszone Papieri

§ 5 Abs.1 ist auch Pavatex aufzunehmen. Der Anteil Wohnnutzung ist auf 60 % zu erhöhen und davon müssen 30 % preisgünstiger Wohnungsbau sein.

Begründung

Die grassierende Wohnungsnot an bezahlbarem Wohnraum zwingt zu dieser Anpassung. So können auch die Legislaturziele des Gemeinderats umgesetzt werden.

Erwägungen Gemeinderat

In der neuen Wohn- und Arbeitszone WA Pavatex gilt kein minimaler Gewerbeanteil, womit dem ersten Teil des Antrags bereits entsprochen ist. Der zu erarbeitende Bebauungsplan wird die Nutzungsverteilung und den Anteil preisgünstiger Wohnungen im Detail regeln. Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan sieht folgendes Mengengerüst vor:

Zugelassen sind Wohn- und Arbeitsnutzungen.

- a. Mindestens 15 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und dem kantonalen Wohnraumfördergesetz WFG zu unterstellen.
- b. Mindestens 10 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche ist zusätzlich als altersgerechter Wohnraum zu realisieren.

Das ausgearbeitete Richtprojekt sieht einen maximalen Anteil Wohnnutzung vor, Arbeitsnutzungen sind nur im Erdgeschoss an besonderen Lagen vorgesehen. Eine Änderung der Bauordnung ist nicht erforderlich, da die Details im ordentlichen Bebauungsplan geregelt werden. Über den Bebauungsplan wird die Stimmbevölkerung voraussichtlich 2026 befinden können.

Der Gemeinderat erachtet auf dem Areal Pavatex den vorgesehenen Anteil von 15 % preisgünstige Wohnungen am gesamten Wohnanteil als angemessen. Das entspricht über 40 % der durch die Umzonung entstehenden Mehrausnützung. Im Rahmen derselben Entwicklung erhält die Gemeinde zudem die Möglichkeit, Land für den Bau einer öffentlichen Schule zu erwerben (angrenzend vorgesehene Zone OelB), was für die gemeindliche Schulraumplanung substantiell ist. Ergänzend zum preisgünstigen Wohnraum wird auf dem Areal Pavatex auch Alterswohnen realisiert. Die Wohnungen stehen voraussichtlich Personen ab 60 Jahren zur Verfügung, wobei die Mietzinse nicht den Anforderungen des WFG entsprechen müssen. Der Souverän wird über den Bebauungsplan abstimmen.

Die Umzonung unterliegt zusätzlich der Mehrwertabgabe.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 26.10
§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

Begründung

Die Formulierung, besonders gut zu gestalten, ist «Gummi» und nicht fassbar. Lädt die Kommissionen geradezu ein, sich selbst und ohne direkten Auftrag sich als Architekturbüro zu versuchen und dem Gesuchsteller seine Meinung von besonders gut aufzuzwingen. Natürlich ausgenommen bei namhaften Architekten.

Erwägungen Gemeinderat	Bauvorhaben, welche die öffentliche Hand realisiert, unterstehen dem öffentlichen Beschaffungswesen. In der Regel erfolgt die Beschaffung von Architekturleistungen über Wettbewerbsverfahren oder vergleichbare qualitätssichernde Verfahren. Die Bauordnungsbestimmung entspricht daher der heutigen Praxis. § 10 Abs. 2 nBO wird daher nicht gestrichen.
-------------------------------	---

Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
------------------------------	---------------------------------------

Antrag 26.11
§ 11 Grundmasse Einzelbauweise

Begründung

§ 11 Abs. 2 zusätzlich einfügen «...andere Massnahmen, die für die gesamte Biodiversität sichtbar von grossem Nutzen sind, zur...»

Bewilligungen wie Baumgartner Fensterfabrik im Grünen und zukünftige Bebauung im Alpenblick sind in Zukunft zu verhindern. Flachdächer, die zu nichts taugen, sind keine Alternative für geschützte Landschaften. Auch nicht, wenn ein paar Grüntöpfe darauf stehen.

Erwägungen Gemeinderat	§ 11 Abs. 2 nBO wird im Sinne des Antrags wie folgt angepasst: <i>Bei Um- und Anbauten sowie bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen kann auf begründeten Antrag hin eine tiefere Grünflächenziffer gestattet werden, wenn andere Massnahmen zur Umgebungsbegrünung und Siedlungsökologie umgesetzt werden.</i>
-------------------------------	---

Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.
------------------------------	--

Antrag 26.12
§ 14 Preisgünstige Nutzungen

- § 14 Abs. 2 ist auf 60 % der zusätzlichen Nutzung preisgünstiger Wohnraum zu bestimmen.
- Der letzte Satz im Abs. 2 ist zu streichen.
- Im Abs. 3 (Unterabschnitt 2) ist für das umgezonte Gebiet Pavatex der Anteil von 15 % auf 30 % zu erhöhen und der letzte Satz im Abs. 3 ist zu streichen.

Begründung

Wohnungsnot an preisgünstigen Wohnungen. Keine Umgehungsstufen öffnen, um die %-Zahlen zu umgehen. Sachleistungen bevorzugen bestimmte Bauherren und sind also nicht gerecht oder öffnen den Weg für Begünstigungen, die den Zielen der Wohnungsnot zuwiderlaufen.

Erwägungen Gemeinderat

Zu a):

Die Bauordnung schreibt vor, dass auf mindestens 50 % der Mehr-ausnützung bei ordentlichen Bebauungsplänen preisgünstige Wohnungen zu realisieren sind. Ursprünglich war eine Pflicht von 25 % der Mehrausnützung vorgesehen. Die Anforderung wurde mit Blick auf die Wohnraumstrategie bereits erhöht. Aus Sicht des Gemeinderats ist die Vorgabe verhältnismässig, damit wirtschaftliche Projekte möglich bleiben. Ein zu hoher Wert birgt die Gefahr, dass sich Bauherrschaften für den Weg eines einfachen Bebauungsplans entscheiden könnten, wodurch das Ziel zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum nicht erreicht würde, da in diesen Fällen keine preisgünstigen Wohnungen verlangt werden könnten. Der Wert wird daher nicht auf 60 % erhöht.

Zu b):

Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen können anstelle von preisgünstigen Gewerbeflächen andere Sachleistungen geregelt werden. Diese Möglichkeit besteht nur für preisgünstige Gewerbeflächen, nicht aber für preisgünstiges Wohnen. Solche Sachleistungen müssen im öffentlichen Interesse sein. In der Bauordnung wird daher die Möglichkeit eingeräumt, dass anstelle von preisgünstigen Gewerbeflächen z.B. eine öffentliche Platzfläche erstellt wird. Dieser Spielraum ist zweckmässig. Städtebauliche Verträge werden zusammen mit den Bebauungsplänen öffentlich aufgelegt. An der Regelung wird festgehalten.

Zu c):

Für das Gebiet Pavatex werden zusätzlich zu 15 % WFG-Wohnungen auch 10 % altersgerechte Wohnungen umgesetzt. Dies wird im ordentlichen Bebauungsplan geregelt, welcher durch den Souverän beschlossen wird.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.13
§ 15 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen**

§ 15 Abs. 2 zusätzliches Wort «... sofern in einem unabhängigen Verkehrsgutachten...».

Begründung

Gefälligkeitsgutachten sind zu vermeiden resp. müssen ausgeschlossen werden. Projekte wie Papieri, Pavatex, Cham Nord 01, Baumgartner Fabrik im Grünen etc. sollten Mahnung genug sein.

Erwägungen Gemeinderat

Verkehrsgutachten werden von Fachexpertinnen und -experten erstellt. Die verkehrlichen Auswirkungen werden transparent aufgezeigt und durch das kantonale Tiefbauamt geprüft. Es gelten hohe Standards. Verkehrsgutachten werden mit den Bebauungsplänen öffentlich aufgelegt. Dagegen können Einwendungen eingereicht werden.

Sogenannte «Gefälligkeitsgutachten» würden die Hürde der kantonalen Vorprüfung nicht überstehen. Entsprechende Gutachter müssen sich daher an die geltenden Normen halten, welche die Berechnungsmethode für die Leistungsfähigkeit der Strassen festlegen. Es besteht daher kein Anlass, den Bauordnungstext anzupassen.

Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
------------------------------	---------------------------------------

Antrag 26.14
§ 17 Zwischennutzungen

§ 17 letzter Satz einfügen «...Begründung um zwei Jahre einmalig verlängert...».

Begründung	Ansonsten besteht die Gefahr, dass es von einer Zwischennutzung zu einer Dauernutzung wechseln könnte. Siehe z.B. Tesla, Cham Nord, Lindenhof Parkplatz, Klostermatte, Baumgartner Fabrik im Grünen.
-------------------	--

Erwägungen Gemeinderat	Die Bauordnung wird im Sinne des Antrags angepasst.
-------------------------------	---

Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird berücksichtigt.
------------------------------	---------------------------------

Antrag 26.15
§ 19 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung

§ 19 Abs. 1 Grillplätze streichen.

Begründung	Grillplätze widersprechen dem Grundsatz für Freihaltung und dem naturnahen Charakter. Grillplätze sind Bauten und schaffen Unruhe in diesem Raum. Sie gehören in § 20 aufgenommen.
-------------------	--

Erwägungen Gemeinderat	Der Begriff «Grillplätze» wird aus der Bestimmung entfernt, zumal die explizite Erwähnung dieser Nutzung nicht der Systematik einer Bauordnung entspricht. Die Bestimmungen zur OeLF werden jedoch dagegen präzisiert, dass nicht nur Wege und Sitzgelegenheiten, sondern auch andere, im öffentlichen Interesse stehende Ausstattungen bewilligt werden können. Die eingesetzte Kommission und der Gemeinderat sprechen sich dafür aus, dass je nach örtlicher Situation und Bedarf in der OeLF auch weiterhin Grillplätze zulässig sein.
-------------------------------	--

§ 19 Abs. 1 nBO wird wie folgt angepasst:

*Darauf dürfen nur Anlagen und Ausstattungen wie Wege, **Grillplätze**, Sitzbänke und **dergleichen andere Ausstattungen im öffentlichen Interesse** erstellt werden, welche mit dem Charakter der Zone vereinbar sind und keine übermässigen Emissionen verursachen.*

Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
------------------------------	---------------------------------------

Antrag 26.16
§ 28 Ortsbildschutzzone

§ 28 Abs. 1 das Wort «Schönheit» ist zu streichen. Das Wort «besonders» ist zu streichen. Der letzte Satz im Abschnitt ist wegzulassen.

Begründung

Es findet kein Schönheitswettbewerb statt. Schönheit ist für jedes Gremium/Jury etwas anderes. Das Wort «besonders» ist Gummi und nicht fassbar. Mit dem Zweck der Erhaltung der Eigenart und der Wieterentwicklung ist alles zur Genüge bestimmt. Es braucht diesen unnötigen Satz am Schluss nicht.

Erwägungen Gemeinderat

Im Kanton Zug wird eine Harmonisierung zwischen den gemeindlichen Bauordnungen angestrebt. Die Formulierungen in § 28 Abs. 1 nBO entspricht weitgehend § 25 Musterbauordnung. Die Formulierung ist zweckmässig. Sie wird im Interesse der Harmonisierung der Bauordnungsbestimmungen in den Zuger Gemeinden nicht geändert.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 26.17
§ 29 Zone archäologische Fundstätten

§ 29 Abs. 2 das Wort «Sämtliche» ist durch «Grössere» zu ersetzen.

Begründung

Unnötiger Ämteraktivismus und unsinnige Bewilligungsverfahren sind zu unterlassen.

Erwägungen Gemeinderat

Der Vollzug der Zone archäologische Fundstätten fällt in den Zuständigkeitsbereich des kantonalen Amts für Denkmalpflege und Archäologie. Die Formulierungen in § 29 nBO entspricht § 26 Musterbauordnung. Die Formulierung ist zweckmässig. Sie wird im Interesse der Harmonisierung der Bauordnungsbestimmungen in den Zuger Gemeinden nicht geändert.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 26.18
§ 30 Landschaftsschutzzone

§ 30 Abs. 2 ergänzen mit «Grössere Bauten sind verboten. Kleinere Bauten und Anlagen sind...».

Begründung

Es heisst Landschaftsschutzzone und nicht Zone für Gewerbe und Wohnbauten. Die Fensterfabrik im Grünen lässt grüssen. Zurück bleibt dort eine zerstörte Landschaftsschutzzone, die mit einem untauglichen Flachdach minimal ersetzt werden sollte, aber nun auch nicht einmal mehr dieser minimale Biodiversitätserhalt stattfindet. Landschaftsschutzonen müssen auch von den Bewilligungsbehörden geschützt werden.

Erwägungen Gemeinderat	Ein generelles Bauverbot für grössere Bauten in der Landschaftsschutzzzone ist ein unverhältnismässiger Eingriff und würde die Landwirtschaftsbetriebe in einem beträchtlichen Teil des Gemeindegebiets empfindlich einschränken. Die Bauordnung verlangt daher lediglich, dass Bauten und Anlagen besonders sorgfältig zu gestalten und in die Landschaft einzuordnen sind. Die Regelung entspricht § 27 Abs. 2 Musterbauordnung. Die Vorgabe ist zweckmässig und verhältnismässig. Sie wird auch im Interesse der Harmonisierung der Bauordnungsbestimmungen in den Zuger Gemeinden nicht geändert.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Antrag 26.19 § 32 Schutzzzone Allmend Hagendorf	§ 32 Abs. 2 Präzisieren: «Gewerbegebäuden, Wohnbauten resp. Hochbauten jeglicher Art.»
Begründung	Das Beispiel Fensterfabrik im Grünen darf sich nicht wiederholen. Der bereits im Hinterkopf bestehenden Absicht, aus der Fensterfabrik im Grünen ein Papieriprojekt 2.0 in 15 bis 20 Jahren zu machen, ist bereits heute der Riegel zu schieben.
Erwägungen Gemeinderat	Die vorgeschlagene Ergänzung ist bereits mit dem Wort «Hochbauten» abgedeckt. Die Bestimmungen zur Schutzzzone Allmend Hagendorf wurden durch die Stimmbevölkerung im Jahr 2020 beschlossen. Seit dem Erlass haben sich die planungsrechtlichen Verhältnisse nicht geändert. Es gilt unverändert die im kantonalen Richtplan bezeichnete Siedlungsbegrenzungslinie, die gestützt auf das Bundesinventar der schützenswerten Landschaften der Schweiz (BLN) in der Gebäudeflucht der Fensterfabrik festgelegt wurde. Der rechtskräftige Bebauungsplan Allmend Hagendorf sowie der rechtskräftige Zonenplan und die Bauordnung regeln die Freihaltung der Schutzzzone. Eine Anpassung der Bauordnung ist weder nötig noch aufgrund des zu beachtenden Grundsatzes der Planbeständigkeit der nur wenige Jahre alten Erlasse möglich.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Antrag 26.20 § 36 (neu § 37) Besondere Abstände	§ 36 Abs. 1 es ist nur die <u>Mindestzahl</u> von Parkfeldern zu regeln.
Begründung	Eine Maximalzahl führt zu einer unkontrollierten Parkierung in der näheren oder weiteren Umgebung. Die Zahl über der Mindestzahl regelt sich durch die Wirtschaftlichkeit, sprich über Kosten- und Nutzenrechnung der zusätzlichen Parkfelder. Es ist doch nicht die Idee, dass die Gemeinde ihre Parkflächen an Dritte weitervermietet. Siehe Beispiel von Rotz.

Ein neutrales Mobilitätskonzept zu verlangen, wäre in vielen Fällen hilfreich. In Hagendorf bei der Fabrik im Grünen hat dies wohl gefehlt.

Erwägungen Gemeinderat	§ 36 nBO regelt lediglich den Grundsatz zur Parkierung. Massgebend sind die Vorgaben im Parkplatzreglement, das im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision lediglich teilrevidiert wird. Bereits das heutige Parkplatzreglement gibt für die Zonen A und B eine Bandbreite an Parkplätzen vor, die in Abhängigkeit zur beabsichtigten Nutzung auf einem Grundstück im Minimum zu realisieren sind, beziehungsweise im Maximum realisiert werden dürfen. § 36 nBO gibt den Sachverhalt daher korrekt wieder und wird nicht geändert.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Antrag 26.21 § 42 (neu § 43) Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie	§ 42 Abs. 2 streichen «... mit mehr als 50 Arbeitsplätzen...» und ersetzen durch «mit Gewerbegebäuden sowie Mehrfamilienhäusern ...».
Begründung	Die Zahl der Arbeitsplätze ist in der heutigen und zukünftigen Zeit keine Bestimmung für die Größe von einem Gewerbegebäude mehr. Es sind sehr grosse Gewerbegebäude möglich mit nur einer Handvoll von Arbeitsplätzen.
Erwägungen Gemeinderat	§ 42 Abs. 2 nBO ermöglicht es dem Gemeinderat, bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sowie bei Mehrfamilienhäusern, die neu erstellt werden, im Interesse des Klimaschutzes Auflagen zur Setzung, Materialisierung, Begrünung, Bepflanzung, Belichtung und Besonnung von Bauten und Anlagen zu machen. Die Formulierung entspricht § 38 Abs. 2 Musterbestimmungen. Die Vorgabe ist zweckmäßig und verhältnismäßig. Sie wird im Interesse der Harmonisierung der Bauordnungsbestimmungen in den Zuger Gemeinden nicht geändert. Die beantragte Änderung wäre eine weitreichende Ausweitung dieser Bestimmung, da alle Gewerbegebäude betroffen wären.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Antrag 26.22 § 42 (neu § 43) Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie	§ 42 Abs. 6: dieser ganze Absatz ist ersatzlos zu streichen. Damit ist auch in Abs. 7 eine Anpassung notwendig.
Begründung (Originaleingabe gemäss Wunsch des Einwenders)	In § 42 BO Cham ist in Abs. 6 vorgesehen, dass künftig Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80cm nach Möglichkeit zu erhalten sind. Gemäss Abs. 7 ist eine Fällbewilligung erforderlich. Diese Bestimmung führt unweigerlich dazu, dass künftig Bäume, welche die 80 cm Stammumfang Marke bald erreichen vorsorglich gefällt werden. Es muss unweigerlich damit gerechnet werden, dass es als Folge

dieser Bestimmung in Zukunft noch weniger grosse Bäume geben wird. Bäume haben ein "Ablaufdatum" und können heute jederzeit gefällt und nach Belieben neu gepflanzt/ersetzt werden. Der Baumeigner prüft heute selber und in Eigenverantwortung wann der Baum das Alter zum Fällen erreicht hat. Muss dereinst für jeden grösseren Baum in der Bauzone gemäss BO Absatz 7 eine „Fällbewilligung“ eingeholt werden, verursacht dies Unmut und manch einer wird es sich gut überlegen, ob überhaupt noch Bäume gepflanzt werden sollen. Die neue Gesetzgebung fördert keine zusätzlichen grossen Bäume. Im Gegenteil werden rundstückeigentümerzukünftig nur noch zurückhaltend Bäume pflanzen und kleine Bäume fällen, womit grosse Baumgruppen in ferner Zukunft ganz verschwinden. Diese neuen Bestimmungen in § 42 Abs. 6 und 7 BO sind kontraproduktiv. Das CO2 Problem wird dadurch keinesfalls verbessert.

Erwägungen Gemeinderat

Bereits die rechtskräftige Bauordnung setzt für das Fällen in der Liste der Schutzobjekte aufgeführter Bäume sowie wesentliche Reduktionen von Grünflächen oder markanter Baumbestände eine Fällbewilligung voraus (§ 50 aBO). Diese Vorgabe wird in der Praxis unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit umgesetzt, was auch künftig mit der neuen Bauordnung so gehandhabt wird.

Durch den fortschreitenden Klimawandel sind Siedlungsgebiete zunehmend von einer starken Hitzebelastung betroffen. Die Durchgrünung der Quartiere ist eine grundlegende Massnahme, um dem Hitzeinseleffekt entgegenzuwirken. Entsprechend wurde die neue Bauordnung in diesem Themenfeld erweitert.

Bäume sind von besonderer Bedeutung für das Ortsbild und die Umwelt. Sie filtern Feinstaub, produzieren Sauerstoff und tragen dank der Verdunstung und Beschattung zur Kühlung der Umgebungstemperatur bei. Insbesondere alte Bäume sind Lebensraum für zahlreiche Tierarten wie Vögel und Insekten.

In der Bauordnung wird jedoch im Sinne des Antrags präzisiert, dass pro Baugrundstück *nach Möglichkeit* mindestens ein Baum zu erhalten oder ausserhalb von Untergeschossen neu zu pflanzen ist. Wo es die räumlichen Verhältnisse aufgrund von Abstandsvorschriften oder den örtlichen Gegebenheiten nicht zulassen, kann von der generellen Vorgabe daher abgewichen werden.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.23
§ 43 (neu § 44) Naturobjekte**

§ 43 Abs. 2 ergänzen mit «... bei Abgang wo dies sinnvoll zu ersetzen.»

Begründung

Der durch den Abgang erhaltene Raum könnte sinnvoller genutzt werden und damit ein Gewinn für die Allgemeinheit erreicht werden. Nicht jeder Ersatz ist am gleichen Ort notwendig oder unabdingbar.

Erwägungen Gemeinderat	§ 43 Abs. 2 nBO wird im Sinne des Antrags wie folgt angepasst: <i>... und bei Abgang an geeigneter Lage zu ersetzen.</i>
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.
Antrag 26.24 § 44 Dachgestaltung und Fassaden	<i>§ 44 Abs. 6 ergänzen mit «...von Vögeln wahrgenommen werden und die Umgebung nicht aufheizen oder das Raumklima sowie Klimaziele allgemein negativ beeinflussen.»</i>
Begründung	Bei den Neubauten Papieri und Cham Nord 01 oder Raiffeisenbank wurden die neuen Klimaschutzkenntnisse einer umweltbewussten Architektur zum Teil völlig vernachlässigt. Behörden sollten im Rahmen ihrer bescheidenen Möglichkeiten den Klimazielen zum Durchbruch verhelfen. Dazu gehört auch das Vermeiden von Luftstauungen in den Gassen und Wegen in den Wohnquartieren. Balkone nicht nur mehr nach Süden auszurichten, damit diese auch im Sommer nutzbar bleiben und die meist zu den Balkonen grossen Fenster nicht gegen die Klimazielle sich verhalten.
Erwägungen Gemeinderat	Die Ergänzungsvorschläge sind baurechtlich nicht kontrollierbar und daher nicht vollzugstauglich.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Einwendungen zum Zonenplan

Antrag 19.1
Neueinzung Lindencham Linden-
hof GS 485

Im vorletzten Zonenplan der Gemeinde war GS 485 bereits eingezont. Es waren aber zu keinem Zeitpunkt Absichten, das Grundstück zu bebauen. So wurde auf Wunsch der Grundstückbesitzer und im Interesse der Gemeinde GS 485 im Zonenplan 2004 wieder in die Landwirtschaftszone zurückgezont. In der Vorbereitung zum Zonenplan ab 2025 wurde von den Grundstückbesitzern auch kein Antrag für eine Teil- oder Gesamteinzung gestellt. Die Grundstückbesitzer waren eine gewisse Zeit Mitglied der Spurgruppe Lindenham. In dieser Zeit konnte in der Spurgruppe Lindenham einen Konsens für die GS 485 gefunden werden. «Eine neue Erschliessung der Lindenstrasse an die Sinserstrasse über GS 485. Dafür war die Gemeinde bereit, einen Teil von GS 485, nämlich südlich der neuen Lindenstrasse, in Wohnzone W3 einzuzonen. Natürlich mit der Überlagerung preisgünstiger Wohnungsbau. Eine Studie lag dazu vor.» Vor Abschluss der Spurgruppe Lindenham verzichteten die Grundstückbesitzer auf die weitere Mitarbeit in der Spurgruppe.

Der Gemeinderat orientierte, dass keine Absichten/Interessen für eine Einzonung auf diesem Grundstück bestehen würden und das gesamte Grundstück in der Landwirtschaftszone bleiben würde.

Nachdem vor einigen Jahren ein dem Gemeinderat sehr genehmer Immobilienspekulant den Lindenhof erwarb, war allen klar, dass dieser nicht am Lindenhof interessiert war, sondern am Fussabdruck im GS 485. Nun sollte also die Belohnung folgen und eine erste Einzonung zugunsten des Immobilienspekulanten auf dem GS 485 sollte erfolgen. Dass vom ganzen Grundstück Lindenhof nur die Fläche der 439 m² mit preisgünstigem Wohnen überlagert wird, macht das Ganze erst recht sinnlos. Es ist zu vermuten, dass der Rückzug der Grundstückbesitzer ebenfalls im Zusammenhang mit dem Immobilienspekulanten steht. Es wird wohl das gesamte Grundstück zum Spekulanten wechseln und dieser wollte keine Belastungen auf diesem Grundstück, die der Allgemeinheit von Lindenham dienen würden. Die Strategie wird wohl darauf hinauslaufen, dass in 5 bis 10 Jahren in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erste Teileinzonungen erfolgen werden und da möchte dieser den Verhandlungsspielraum nicht zu früh aus der Hand geben. Es ist nicht die Aufgabe der Gemeinde, im Hintergrund mit Immobilienspekulanten zusammenzuarbeiten oder diese besonders zu bedienen.

Erwägungen Gemeinderat	<p>Die Grundeigentümerschaft hat aufgrund einer Einwendung den Antrag auf Einzonung der 439 m² grossen Teilfläche auf Grundstück GS Nr. 485 zurückgezogen. In der Folge hat der Gemeinderat entschieden, auf die Einzonung des im Zonenplan mit der Nummer 2.8 bezeichneten Gebiets zu verzichten. Die Bebauungsplanpflicht und die Pflicht zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum, die im Zusammenhang mit der Einzonung festgelegt worden wären (Einträge im Zonenplan mit den Nummern 10.6 sowie 11.2), entfallen demzufolge ebenfalls.</p> <p>Eine Einzonung des Areals oder Teilflächen davon kann zu einem späteren Zeitpunkt, nachgelagert an die laufende Ortsplanungsrevision neu beantragt und geprüft werden.</p>
-------------------------------	---

Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird berücksichtigt.
------------------------------	---------------------------------

Antrag 19.2
Lindenham Lindenhof Zonenänderung

Die Zone beim Lindenhof in Lindenham ist in der bisherigen Zonenbezeichnung zu belassen (Arbeiten und Hotel).

Begründung

Dieser Ort eignet sich nicht für Wohnen. An einer Strasse mit einem Verkehrsaufkommen von über 20'000 Fahrzeugen pro Tag und genau im Zentrum der Strassenkreuzung ist hier eine WA3-Zone eine Zumutung für zukünftige Bewohner. Ein Restaurant mit weniger anspruchsvollen Passantenzimmer wie bisher sollte möglich bleiben.

Der Gemeinderat lehnte eine Einzonung für W3 mit preisgünstigem Wohnraum beim Grundstück Niederberger in Lindenham unter anderem damit ab, dass Wohnraum direkt an der Sinserstrasse nicht zu verantworten sei. Eine Ein- oder Umzonung darf nur erfolgen, wenn über das ganze Grundstück und inkl. GS 485 eine städtebauliche Entwicklungsplanung vorliegt.

Erwägungen Gemeinderat	Die Zonierung für das bestehende Restaurant Lindenhof (Kat. Nr. 1749) bleibt unverändert. Das Grundstück bleibt analog zum rechtskräftigen Zonenplan der Zone WA3 zugeteilt.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag ist bereits berücksichtigt.
Antrag 19.4 OelF und OelB Zone Heilpädagogische Sonderschule Hagendorf	Auf die Einzonung der OelE und OelB bei der Heilpädagogischen Schule in Hagendorf/Lindenham ist zu verzichten.
Begründung	<p>Es soll wie bisher Teileinzonungen mit Baubewilligungen geben, die dem Grundanliegen dieser Sonderschule entsprechen. Keine Einzonung auf Vorrat in OelF oder OelB. Die Erfahrung lehrt, dass es so plötzlich zu Wohnungsbau kommt, um die Heilpädagogische Schule zu finanzieren. Wie z.B. Kloster Heiligkreuz. Liegen Entwicklungspläne konkret vor, sind Teileinzonungen und Baubewilligungen wie bisher immer möglich. Bei einer Erweiterung sind aber auch alle raumplanerischen Elemente (Erschliessung, Verkehr, Nachhaltigkeit der Schule, Schulweg, Gestaltung in der Landschaft usw.) zu berücksichtigen.</p> <p>Dass nun bereits wieder in der Ortsplanungsphase in der Landwirtschaftszone neue Bauprofile stehen wirft schon Fragen auf.</p>
Erwägungen Gemeinderat	<p>Die Stiftung verfolgt den Zweck, eine Sonderschule mit Internat für Kinder und Jugendliche mit geistiger und/oder mehrfacher Behinderung gemäss den Vorgaben des Kantons zu betreiben. Die Sonder-Schule Heilpädagogisches Zentrum Hagendorf agiert im Rahmen des kantonalen Leistungsauftrags, welcher keine Wohnungsbauten für die Ausführung oder Finanzierung einer Sonderschule vorsieht.</p> <p>Die Heilpädagogische Schule in Hagendorf/Lindenham erfüllt somit eine öffentliche Aufgabe und ist im öffentlichen Interesse. Das Areal ist heute der Landwirtschaftszone zugewiesen, was nicht der eigentlichen Nutzung entspricht. Teileinzonungen gab es in der Vergangenheit nicht.</p> <p>Das Hauptgebäude wurde vor Rechtskraft des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) realisiert. Die Lage in einer Nichtbauzone schränkt den Spielraum für die bedarfsgerechte Erweiterung der Sonderschule ein. An der Einzonung wird festgehalten, um angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Erweiterungen setzen den Erlass eines Bebauungsplans voraus. Damit gelten hohe Qualitätsanforderungen an bauliche Veränderungen auf dem Areal.</p>

Diese Zonenplanänderung ist zweckmässig und im öffentlichen Interesse.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 19.5
W2 Zone Brunnmatt Lindencham

Das Grundstück der Gemeinde Cham in der Brunnmatt Lindencham ist in eine OelB Zone aufzunehmen. W2 für diese Zonenfläche ist zu streichen.

Begründung

Die Gemeinde sollte sich die Möglichkeit für eine bessere Nutzung von diesem Grundstück offenhalten. Auch sollte sich die Gemeinde daran erinnern, dass dieses Grundstück für die Anbindung der Brunnmatt an Lindencham immer wieder als städtebauliche Entwicklung besonders erwähnt wurde. Auch im Quartiergestaltungsplan Lindencham wurde der Wert einer OelB unbestritten und für die Gemeinschaft von Lindencham als wertvoll bezeichnet.

Erwägungen Gemeinderat

Es gelten die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Brunnmatt aus dem Jahre 2001. Für die erwähnte Nutzungsänderung wäre der Bebauungsplan zu revidieren. Auch in der Wohnzone kann eine öffentliche Nutzung realisiert werden. Eine Umzonung ist daher nicht erforderlich.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 19.6
OeE, OeF und OelB Zonen in Cham

Es sollen zusätzliche OeE und OeF sowie OelB im Zonenplan aufgenommen werden.

Begründung

Die Gemeinde hatte in den letzten 20 Jahren ein riesiges Wachstum an Einwohnern und auch an gemeindlichen Aufgaben, die nach den erwähnten Zonen verlangen. Gleichzeitig wurden z.B. Zonen öffentliches Interesse für nicht vorgesehene Zwecke verwendet. z.B. Schulhaus Städtli 3 auf dem letzten grösseren Park im Dorf «Städtliwiese» für Erholung und Freihaltung oder die Verzettelung der Standorte für den Werkhof oder die Feuerwehr wie auch für die Verwaltung. In den nächsten Jahren wird das Bevölkerungswachstum weiter explodieren. Stichworte sind Papieri und Pavatex sowie die eingeleiteten inneren Verdichtungen und die Aufzonungen von W2 in W3 oder der Hochhausboom oder der Alpenblick oder die Entsorgungssammelstellen. Selbst der Kanton bemängelt diese Vernachlässigungen.

Auch steht eine Vereinigung der Feuerwehr Cham mit Steinhausen auf wackligen Beinen und heisst nicht, dass Cham dann keine Feuerwehrinfrastruktur mehr braucht. Mit einem Neubau für die Musikschule und die Vereine werden die im Moment nicht drängendsten Anliegen gelöst. Eine Planung mit Prioritäten, Standorten von Bauten, Erholung und Freihaltung ist notwendig und sollte noch vor der Abstimmung zum Zonenplan erfolgen.

Erwägungen Gemeinderat	<p>Grundsätzlich gilt auch für die Gemeinde der Grundsatz einer häuslicherischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen. Entsprechend werden zuerst die Landreserven innerhalb der bestehenden OelB aktiviert. Für die neue Schulanlage im Gebiet Pavatex/Papieri wurde zudem ein Standort innerhalb der bestehenden Bauzone gefunden. Eine entsprechende Umzonung in eine Zone OelB ist in der Revisionsvorlage vorgesehen.</p> <p>Weitere Um- oder Einzonungen z.B. für die Feuerwehr sind möglich, wenn die entsprechenden Abklärungen und Bedarfsnachweise eine entsprechende Tiefe aufweisen. Dies ist im Planungsbericht erwähnt, eine nachträgliche Teilrevision ist damit möglich.</p> <p>Für ein zusätzliches Freiraumangebot sieht das Freiraum- und Sportanlagenkonzept eine Parkanlage im Gebiet Kirchbühl vor. Hierfür ist im Zonenplan eine Änderung der Zonenzuteilung von OeF zu OeE vorgesehen.</p>
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Hinweis: Dieser Antrag wird in der Urnenabstimmung vermerkt, sofern er nicht zurückgezogen wird.	
Antrag 26.1 Umzonung Wohnzone W2 in Lindenham	<p><i>Auf eine Änderung (Ziff. 4.2 Planungsbericht) in eine Zone mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung (BsV2) ist zu verzichten und es ist die bestehende überlagernde Zone Ortsbildschutz wie vorgesehen (Ziff. 9.3 siehe Legende Zonenplan) aufzuheben.</i></p> <p><i>Die gesamte Zone ist in eine Wohnzone W2 aufzunehmen.</i></p>
Begründung	Siehe Begründung zu Antrag 26.2 / 26.3.
Stellungnahme zu den Vollzugsrichtlinien	Im Anhang des Schreibens befindet sich eine detaillierte 3-seitige Stellungnahme zu den einzelnen Punkten der Vollzugsrichtlinien.
Erwägungen Gemeinderat	Siehe Erwägungen zu Antrag 26.2 / 26.3.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Einwendungen zum Parkplatzreglement

Antrag 26.25 § 1 Zweck

§ 1 Abs. 2: das Wort «maximal» durch «minimal» ersetzen. Dazu ein neuer Abs. 3 einfügen: «Die Gemeinde darf ihre eigenen Bestimmungen und Vorschriften nicht damit umgehen, dass sie Privaten ihre Parkflächen zur Umgehung von Auflagen zur Verfügung stellt.»

Begründung

Um wildes Parkieren zu verhindern, eignet sich die minimale Forderung bestens. Dies zeigen die Beispiele in anderen Zuger Gemeinden deutlich. Eine Maximalzahl führt zu einer unkontrollierten Parkierung in der näheren oder weiteren Umgebung. Die Zahl über der Mindestzahl regelt sich durch die Wirtschaftlichkeit, sprich über Kosten- und Nutzenrechnung der zusätzlichen Parkfelder. Es ist doch nicht die Idee, dass die Gemeinde ihre Parkflächen an Dritte weitervermietet. Siehe Beispiel von Rotz und Furenmatt. Zudem würde die minimale Forderung, mehr Autos unter Boden bringen, was auch den Druck auf die Zonen mit besonderem Abstimmungsbedarf nehmen würde. Ein neutrales Mobilitätskonzept zu verlangen, wäre in vielen Fällen hilfreich.

Erwägungen Gemeinderat

Der Zweckartikel enthält eine generelle Aufzählung über die Sachverhalte, die im PPR geregelt werden. Gemäss § 6 PPR besteht grundsätzlich eine Erstellungspflicht für Fahrzeugabstellplätze.

Die vorgeschlagene Ergänzung eines neuen Abs. 3 betrifft ein Thema, dass nicht im PPR geregelt werden muss.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 26.26 § 2 Erstellungspflicht

§ 2 Abs. 1 das Wort «...haben zwingend auf eigenem Grund...» ist aufzunehmen.

Begründung

Es muss klarer formuliert werden. In der Vergangenheit fand ein eigentlicher Parkplatztourismus statt.

Erwägungen Gemeinderat

Gemäss der gemeindlichen Praxis kann die Parkplatzpflicht auf einem Drittgrundstück erfüllt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Aufgrund der räumlichen Verhältnisse kann das Parkplatzangebot nicht auf dem eigenen Grundstück erfüllt werden.
- Die Pflichtparkplätze werden auf einem Drittgrundstück in Gehdistanz zum Baugrundstück realisiert.
- Die PP auf dem Drittgrundstück werden mit einem Dienstbarkeitsvertrag dauerhaft sichergestellt.
- Der Dienstbarkeitsvertrag darf nur mit Zustimmung des Gemeinderats gelöscht werden, was im Grundbuch angemerkt wird.

Diese gemeindliche Praxis hat sich bewährt und wird fortgeführt.

Die Vorgabe wird im Rahmen der laufenden Teilrevision des PPR nicht geändert.

Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
------------------------------	---------------------------------------

Antrag 26.27
§ 5 Berechnungsgrundlagen

§ 5 Abs. 1 Anfang im Satz «... Als Minimalbedarf wird...» streichen Grenzbedarf. Ebenfalls im Abs. 3 Gleiches ersetzen.

Begründung	Wie Antrag 26.25 § 1 Abs. 2.
-------------------	------------------------------

Erwägungen Gemeinderat	Gestützt auf die Berechnung des Grenzbedarfs in § 5 PPR wird das effektiv zu erstellende minimale beziehungsweise maximale PP-Angebot in § 6 PPR festgelegt. Der Text ist korrekt und wird nicht angepasst. Der Berechnungsmechanismus wird im Rahmen der laufenden Teilrevision des PPR nicht geändert.
-------------------------------	--

Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
------------------------------	---------------------------------------

Antrag 26.28
§ 6 Berechnung des Grenzbedarfs

§ 6 neuer Titel: Berechnung des Minimalbedarfs.

Begründung	Wie Antrag 26.25 § 1 Abs. 2.
-------------------	------------------------------

Erwägungen Gemeinderat	An der gemeindlichen Vorgabe, wonach die Grundeigentümerschaften eine Bandbreite an Parkplätzen realisieren dürfen, wird festgehalten. Da die Verkehrskapazitäten der Straßen beschränkt sind, wird weiterhin auch ein maximal zulässiges PP-Angebot geregelt. Der Berechnungsmechanismus wird im Rahmen der laufenden Teilrevision des PPR nicht geändert.
-------------------------------	--

Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
------------------------------	---------------------------------------

Antrag 26.29
§ 6 Berechnung des Grenzbedarfs

§ 6 Abs. 3 letzter Satz im Abschnitt streichen/weglassen.

Begründung	Dieser letzte Satz oder Formulierung kann morgen schon Makulatur sein. Es kommt eine andere Firma oder andere Nutzung und schon ist alles hinfällig. Diese Formulierung kann bereits bei der Bewilligung missbraucht werden
-------------------	---

Erwägungen Gemeinderat	Eine Doppelnutzung von Parkplätzen soll möglich bleiben, da dies im Interesse einer haushälterischen Bodennutzung ist. Bei Betriebsänderungen wird die Situation neu beurteilt. Diese Vorgabe wird im Rahmen der laufenden Teilrevision des PPR nicht geändert.
-------------------------------	---

Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
------------------------------	---------------------------------------

Antrag 26.30
§ 6 Berechnung des Grenzbedarfs

§ 6 Abs. 4 «... und privaten ...» ist zu streichen. Neu: «... unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen fest.»

Begründung

Die öffentlichen Interessen bleiben der einzige Grund und müssen besonders ins Gewicht fallen. Die Gewichtung von privaten Interessen führen meist zu ungleichen Behandlungen oder Bevorzugungen die unerwünscht sind.

Erwägungen Gemeinderat

Auch die privaten Interessen sind bei der Beurteilung des Parkplatzangebots bei speziellen Nutzungen (z.B. Spital / Sportplatz) einzubeziehen. Als Richtlinie werden die Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrs fachleute (VSS) beigezogen. Diese Vorgabe wird im Rahmen der laufenden Teilrevision des PPR nicht geändert.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 26.31
§ 7 Effektiver Bedarf

§ 7 Titel neu: Effektiver minimaler Bedarf. / In Abs. 1 entsprechen anpassen «...Der minimale Parkplatzbedarf errechnet sich aus den Resultaten einer Mobilitätstudie, die den minimalen Grenzbedarf nach Abzug...» / Abs. 3 einfügen «den minimalen Parkplatzbedarf...» / Abs. 5 das Wort «Maximal» ist ersatzlos zu streichen.

Begründung

Wie Antrag 26.25 § 1 Abs. 2 / Zudem ist eine Mobilitätsstudie unter den erwähnten Prämissen in Abs. 1 das sinnvollste Instrument.

Erwägungen Gemeinderat

Der Berechnungsmechanismus wird im Rahmen der laufenden Teilrevision des PPR nicht grundlegend geändert. Die flächendeckende Pflicht zur Erarbeitung einer Mobilitätsstudie bei allen Bauvorhaben ist eine unverhältnismässige Auflage. Daher wird an der Vorgabe einer Bandbreite an Parkplätzen festgehalten, die je nach Nutzungsabsichten und Zone zu erstellen sind.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 26.32
§ 10 Besondere Verhältnisse

§ 10 Abs. 1 Wort einfügen «... von Parkplätzen befristet zu verzichten. Das Wort «ganz» ist zu streichen. / In Abs. 3 und 4 ist das Wort «minimale Pflichtparkplätze» oder «minimale Angebot» einzusetzen.

Begründung

Wie Antrag 26.25 § 1 Abs. 2 / Besondere betriebliche Verhältnisse können morgen schon ändern und sind keine gesicherten Messgrössen. Mit der Definition befristet ist jederzeit eine neue Festlegung möglich.

Erwägungen Gemeinderat	Zum Beispiel bei Schutzobjekten in den Kernzonen soll von den Vorgaben des PPR abgewichen werden können. § 10 PPR regelt diese Sonderfälle. In § 3 und 4 PPR werden weitere Sonderfälle geregelt. Der Zusatz «minimale Angebot» ist nicht erforderlich.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Antrag 26.33 § 11 Erweiterung bestehender Bau- ten und Anlagen	<i>§ 1 anpassen letzter Satz: «...Falls die bestehenden Parkplätze die minimal zulässige Anzahl unterschreiten, dürfen weitere erstellt werden.»</i>
Begründung	Wie Antrag 26.25 § 1 Abs. 2.
Erwägungen Gemeinderat	§ 11 PPR wird im Rahmen dieser Teilrevision nicht verändert. Unabhängig von dieser Ausgangslage wäre die vorgeschlagene Ergänzung hinfällig, da dies ohnehin möglich wäre.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Antrag 26.34 § 13 Abstellplätze für Zweiradfahr- zeuge und § 15 Anordnung und Ge- staltung der Parkplätze	<i>§ 13 Abs. 1 Ergänzung im ersten Satz: «... Veloabstellplatz inkl. genügenden Lademöglichkeiten für E-Bike zu erstellen.» Gilt auch für § 15 Abs. 5.</i>
Begründung	Wie bei Motorfahrzeugen sind auch für Velos genügende Ladestationen bereitzustellen. Förderung des Umsteigens aufs Velo.
Erwägungen Gemeinderat	E-Bikes können über einen normalen Stromanschluss in einem Velo-keller geladen werden. Dafür ist keine spezielle Regelung im PPR nötig.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Antrag 26.35 § 15 Anordnung und Gestaltung der Parkplätze	<i>§ 15 Abs. 4 der letzte Satz ist ersatzlos zu streichen.</i>
Begründung	Die Bestimmung «angemessen zu bepflanzen» genügt völlig. Bäume in den Parkplatzflächen sind Platzfresser und unfallgefährlich. Die in der BO vorgeschriebenen Begrünungsflächen genügen vollkommen.
Erwägungen Gemeinderat	An der heutigen Regelung, wonach bei grösseren Parkplatzflächen auch innerhalb der Anlage angemessene Pflanzungen vorzusehen sind, wird festgehalten. Auf die Vorgabe gemäss § 15 Abs. 4, wonach je vier Aussenparkplätze ein Baum zu pflanzen ist, wird verzichtet.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 26.36
§ 16 Parkplätze im Baulinienbereich, auf fremdem Grund, Zweckentfremdung**Begründung**

§ 16 Abs. 5 Ergänzung mit: «... sie sind deshalb gemäss § 16 Abs. 3 abzugelten.»

Nicht nur Beseitigungen, auch Zweckänderungen können/müssen zu einer Abgeltung führen.

Erwägungen Gemeinderat

§ 16 Abs. 5 wird gemäss dem Antrag ergänzt.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 26.37
§ 17 Ablösesumme

§ 17 Abs. 5 neue Formulierung: «Die Ersatzabgaben fließen in einen Fonds, der zur Förderung des öffentlichen Verkehrs, des Fahrradverkehrs und des Fußverkehrs zu verwenden ist.»

Begründung

Um die gewünschten Klimaziele zu erreichen, ist ein Fonds für den Betrieb von öffentlichen Parkplätzen der völlig falsche Weg und deshalb abzulehnen.

Erwägungen Gemeinderat

§ 17 Abs. 5 wird im Sinne des Antrags ergänzt. Neu kann auch der Fußverkehr gefördert werden. Am Hauptzweck, wonach die Gemeinde mit den Geldern aus dem Fonds auch zweckgebunden öffentliche Parkplätze realisieren kann, wird jedoch festgehalten.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Schreiben 20

Einwendungen zur Bauordnung

Antrag 20.1
Verglasung von Balkonen

Die maximal zulässige Verglasungsfläche soll von 15 % auf 30 % erhöht werden. Dies könnte dazu beitragen, mehr Flexibilität für Bauherren und Eigentümer von Liegenschaften zu schaffen und möglicherweise die Nutzung von Außenflächen zu optimieren.

Die Regelung bezieht sich auf:

- a. Ein- und vorspringende Balkone
- b. Verglasungen von Veranden
- c. Vorbauten
- d. Terrassen

Begründung

Weniger Straßenlärm / Indirekte Isolation / Weniger Heizverbrauch

Erwägungen Gemeinderat	<p>Die nicht an die Ausnützungsziffer anzurechnenden Flächen wie beispielsweise Flächen von verglasten Veranden, Vorbauten, Balkone etc., ohne heiztechnische Einrichtungen, sind abschliessend in der kantonalen Verordnung zum Planungs- und Baugesetz geregelt. Die Gemeinde Cham kann den Wert nicht von 15 % auf 30 % erhöhen. Dazu müsste die erwähnte Verordnung angepasst werden.</p> <p>Der Antrag bezieht sich auf einen Sachverhalt, der nicht in der Kompetenz der Beschlussfassung der Gemeinde Cham liegt.</p>
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben 21

Einwendungen zur Bauordnung

Antrag 21.1 § 2 BO	<p>Die GLP Cham regt die Zusammenlegung der Planungs- und Baukommission an.</p>
Begründung	Die Zusammenlegung würde zu mehr Effizienz und einer besseren Gesamtkoordination führen.
Erwägungen Gemeinderat	<p>Dies ist nicht zweckmässig, da die beiden Kommissionen unterschiedlich definierte Pflichtenhefte haben. Die Planungskommission wird bei raumplanerischen Fragen beigezogen. Die Baukommission berät den Gemeinderat in gestalterischen Fragen bei Baugesuchen im Baubewilligungsverfahren. Diese Aufteilung hat sich bewährt. Die im Antrag geforderte Zusammenlegung ist nicht zweckmässig.</p>
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Antrag 21.2 § 11 BO	<p><i>Die GLP Cham empfiehlt, die Begrünungspflicht auch für Um- und Anbauten verbindlich festzuschreiben. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.</i></p>
Begründung	-
Erwägungen Gemeinderat	<p>Auch bei Um- und Ersatzbauten muss die Umgebung begrünt werden. Bei der Realisierung von Anbauten verkleinert sich jedoch die Umgebungsfläche. Die Möglichkeiten zur Umgebungsgrünung sind daher einzelfallweise im jeweiligen Bauvorhaben zu beurteilen. Eine abschliessende Vorgabe ist nicht sachgerecht, da dadurch die ordentliche Grundstücksnutzung erschwert werden könnte.</p> <p>Der Bauordnungstext wird jedoch im Sinne des Antrags dahingehend angepasst, dass die für Neubauten geltende Grünflächenziffer auch bei Umbauten und Anbauten als Richtgröße zu beachten ist.</p>

Bisheriger Text:

Bei Um- und Anbauten wird die Grünflächenziffer unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse im Einzelfall festgelegt. Bei besonderen betrieblichen oder örtlichen Verhältnissen kann auf begründeten Antrag hin eine tiefere Grünflächenziffer gestattet werden, wenn andere Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden.

Vorschlag neuer Text:

Bei Um- und Anbauten sowie bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen kann auf begründeten Antrag hin eine tiefere Grünflächenziffer gestattet werden, wenn andere Massnahmen zur Umgebungsbegrünung und Siedlungsökologie umgesetzt werden.

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.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Antrag 21.3**§ 14 BO**

Förderung von preisgünstigem Wohnraum: Die GLP Cham beantragt, dass bei Projekten mit mehr als 10 Wohnungen der Anteil nicht nur auf die Mehrnutzung, sondern auf die gesamte Wohnfläche angewendet wird.

Begründung

-

Erwägungen Gemeinderat

Dies ist gemäss den Vorgaben von § 18 Abs. 4 PBG nicht erlaubt. Diese Bauvorschrift ist daher nicht zulässig.

Der Antrag bezieht sich auf einen Sachverhalt, der nicht in der Kompetenz der Beschlussfassung der Gemeinde Cham liegt.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen.

Antrag 21.4**Solaranlagen**

Pflicht zur Installation von Solaranlagen bei allen Neu- und Umbauten, wo dies technisch möglich ist und keine Einschränkungen durch Ortsbild- oder Denkmalschutz bestehen.

Begründung

-

Erwägungen Gemeinderat

Dazu fehlt eine übergeordnete Gesetzesgrundlage und müsste auf kantonaler Stufe ergänzt werden. Diese Bauvorschrift ist daher nicht zulässig. Die Gemeinde fördert jedoch den Bau von PV-Anlagen über das Energiereglement.

Der Antrag bezieht sich auf einen Sachverhalt, der nicht in der Kompetenz der Beschlussfassung der Gemeinde Cham liegt.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen.

**Antrag 21.5
Elektromobilität**

Pflicht zu Basisinstallationen für Elektromobilität bei allen Neu- und Umbauten.

Begründung

Erwägungen Gemeinderat	Dies ist bereits so vorgesehen. Gemäss § 36 Abs. 4 nBO sind bei der Neuerstellung oder umfassenden Sanierung von Parkierungsanlagen Anschlussmöglichkeiten für die Elektromobilität vorzusehen. Weitergehende Vorgaben sind nicht zweckmässig, zumal sich die technischen Rahmenbedingungen schneller entwickeln, als Bauordnungen revidiert werden.
-------------------------------	--

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag ist bereits berücksichtigt.

**Antrag 21.6
Nachhaltiges Bauen**

Verpflichtung zu nachhaltigem Bauen, wie zum Beispiel mit CO₂-neutraler Baustoffe, der Nutzung bestehender Bausubstanz.

Begründung

Erwägungen Gemeinderat	Aktuell erarbeiten die kantonalen Energiedirektoren die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MUKEn) 2025. Angedacht sind CO ₂ -Vorgaben für die Erstellung von Neubauten. Eine kommunale Sonderregelung ist nicht sinnvoll. Überdies fehlt für die beantragte Bauvorschrift eine Gesetzesgrundlage. Eine Regelung in der Bauordnung ist daher nicht zulässig. Der Antrag bezieht sich auf einen Sachverhalt, der nicht in der Kompetenz der Beschlussfassung der Gemeinde Cham liegt.
-------------------------------	--

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen.

**Antrag 21.7
Flexibler Wohnbau**

Vorgaben, damit grosse Wohnungen und Häuser leicht in kleinere Einheiten umgewandelt werden können.

Begründung

Erwägungen Gemeinderat	Für die beantragte Bauvorschrift fehlt eine Gesetzesgrundlage. Eine Regelung in der Bauordnung ist daher nicht zulässig. Der Antrag bezieht sich auf einen Sachverhalt, der nicht in der Kompetenz der Beschlussfassung der Gemeinde Cham liegt.
-------------------------------	---

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen.

Einwendungen zum Parkplatzreglement

Antrag 21.8 § 6 Berechnung des Grenzbedarfs

Wir möchten die Anzahl der Stellplätze pro Wohnung auf max. 1 pro 80 m² beschränken (nicht Minimum).

b) Es soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, gänzlich auf Stellplätze zu verzichten.

Begründung

-

Erwägungen Gemeinderat

Die im Parkplatzreglement festgelegte Berechnungsbasis zur Ermittlung des Grenzbedarfs hat sich bewährt. Der nach § 6 PPR berechnete Grenzbedarf ist in einem zweiten Schritt gemäss § 7 PPR zu reduzieren. In den Zonen A und B entspricht der Grenzbedarf zugleich dem maximal zulässigen Parkplatzangebot. In diesen beiden Zonen ist der Antrag bereits erfüllt. Ausserhalb dieser, gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebiete ist eine Reduktion in der Regelbauweise nicht gerechtfertigt.

Für die Erstellung autoarmer Nutzungen und Mehrfamilienhäuser ist gemäss § 10 Abs. 2 PPR eine Reduktion der Pflichtparkplätze bereits heute möglich. Für die Bewohnerschaft kann ganz auf die Erstellung von Parkplätzen verzichtet werden, wenn anderweitige Mobilitätsangebote geschaffen werden. Auf die Erstellung von Besucher- und Behindertenparkplätze kann jedoch nicht verzichtet werden.

Beschluss Gemeinderat

Die Anträge sind sinngemäss bereits berücksichtigt.

Antrag 21.9 § 9 Mobilitätsmanagement

Wir wollen, dass das Mobilitätsmanagement auch für Wohnungszeonen, bei Projekten mit mehr als 10 Parkplätzen, verpflichtend wird.

Begründung

-

Erwägungen Gemeinderat

Ein Mobilitätsmanagement setzt eine minimale Betriebsgrösse voraus, ansonsten entfalten Mobilitätsmaßnahmen wenig oder keine Wirkung. Es ist zudem bedeutend einfacher, das Verkehrsaufkommen bei Arbeitsnutzungen zu steuern als bei Wohnnutzungen. Bei Wohnnutzungen besteht die Möglichkeit, gestützt auf § 10 Abs. 2 PPR das Parkplatzangebot zu reduzieren. Im Unterschied dazu besteht bei Betrieben mit mehr als 50 Arbeitsplätzen die Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätsmanagements. Dieses zeigt auf, wie die Mobilität der Mitarbeitenden, Besucher/innen und Kundschaft auch mit anderen Verkehrsmitteln wie öffentlichem Verkehr, Velo- und Fussverkehr gefördert wird.

Die Ausweitung von § 9 PPR auf Wohnnutzungen ist nicht sachgerecht und wäre überdies mit einem unverhältnismässigen administrativen Aufwand verbunden, da zahlreiche Bauvorhaben von dieser Massnahme betroffen wären.

Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Antrag 21.10 § 10 Besondere Verhältnisse	<i>Besondere Bedingungen: Mobilitätskonzepte sollen auch für Wohnbauten verpflichtend werden, wenn mehr als 10 Stellplätze geplant sind.</i>
Begründung	-
Erwägungen Gemeinderat	Siehe sinngemäss Erwägungen zu Antrag 21.09.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Antrag 21.11 § 41 und 42 Parkplatzreglement	<i>Beide Paragrafen sind unverbindlich formuliert. Hier wünschen wir uns mehr Verbindlichkeit.</i>
Begründung	-
Erwägungen Gemeinderat	Das Parkplatzreglement enthält keinen § 41 oder § 42. Das Anliegen ist nicht nachvollziehbar.
Antrag 21.12 Parkplatzreglement	<i>Die GLP Cham empfiehlt Vorgaben zur Bereitstellung von Ladestationen als Basisinfrastruktur für alle Neubauten. Bei bestehenden Parkplätzen soll die Gemeinde die Möglichkeiten schaffen für die einfache Nachrüstung oder dezentrale Lademöglichkeiten.</i>
Begründung	-
Erwägungen Gemeinderat	Gemäss § 36 Abs. 4 nBO sind bei der Neuerstellung oder umfassenden Sanierung von Parkierungsanlagen Anschlussmöglichkeiten für die Elektromobilität vorzusehen. Das Anliegen ist bereits erfüllt.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag ist bereits berücksichtigt.

Schreiben 22

Einwendungen zur Bauordnung

Antrag 22.1 § 8 BO Schloss St. Andreas	<i>Es wird beantragt, bei § 8 Abs. 2 nBO auf den Zusatz «ordentlichen» zu verzichten und auch einfache Bebauungspläne zuzulassen.</i>
Begründung	Das Areal Schloss S.t Andreas liegt heute in einer Bauzone mit speziellen Vorschriften. Die baulichen Möglichkeiten sind heute in § 25 aBO geregelt. Grundmasse bestehen für die Bauzone mit speziellen Vorschriften bisher nicht. Dies ermöglicht es, für die speziellen und

historisch wertvollen Areale (Frauental, Heiligkreuz, Hammergut, Schloss St. Andreas) massgeschneiderte Lösungen zu finden.

Die Qualität des Bauvorhabens würde durch einen einfachen (statt einen ordentlichen) Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden. Infolge der Mitwirkung der diversen Amtsstellen ist diese Qualität auch bei einem einfachen Bebauungsplan uneingeschränkt gewährleistet.

Erwägungen Gemeinderat	<p>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.</p> <p>Da neu in allen BSV1-Zonen einfache Bebauungspläne erlassen werden dürfen, werden die zulässigen Grundmasse für die Einzelbauweise mit dem heute vorhandenen Gebäudebestand abgeglichen. Im Schloss St. Andreas weist der Gebäudebestand gesamthaft eine AZ von rund 0.075 auf. In der Grundmasstabstabelle von § 11 nBO wird die zulässige Ausnutzung gemäss Regelbauweise entsprechend auf 0.083 korrigiert.</p>
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird berücksichtigt.
Antrag 22.2 § 8 Abs. 2 nBO	<p><i>Es wird beantragt, bei § 8 Abs. 2 nBO den Zusatz «unter Vorbehalt von Absatz 3» einzufügen.</i></p> <p><i>Formulierungsvorschlag § 8 Abs. 2 nBO: «Innerhalb der Bauzonen mit speziellen Vorschriften sind, unter Vorbehalt von Absatz 3, grössere Neu- und Erweiterungsbauten, die Gesamtanlage wesentlich beeinflussende Zweckänderungen sowie umfassende Veränderungen der Aussenanlagen ausschliesslich im Rahmen eines Bebauungsplans möglich.»</i></p>
Begründung	<p>Bereits unter dem bisherigen Recht war keine klare Abgrenzung zwischen den Absätzen 2 und 3 möglich. Die einzelnen Absätze von § 25 aBO mussten vielmehr als Ganzes herangezogen werden. Es bietet sich deshalb an, die einzelnen Absätze präziser auszuformulieren.</p> <p>Konkret soll in § 8 Abs. 2 BO durch Einfügung eines Zusatzes explizit festgehalten werden, dass die eigenständige Regel von § 8 Abs. 3 BO vorbehalten bleibt.</p>
Erwägungen Gemeinderat	Die Bauordnung wird im Sinne des Antrags präzisiert.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 22.3
§ 8 Abs. 3 nBO

Es wird beantragt, bei § 8 Abs. 3 nBO auf die Erwähnung der 10%-Regel zu verzichten und wie bisher auf das Ermessen der Baubehörde zu setzen.

Begründung

Praxisgemäß waren bislang Erweiterungen im Umfang von einem Drittel des Gesamtgebäudevolumens zulässig. Mit dem neuen Mass von lediglich 10 % werden die bisherigen baulichen Möglichkeiten somit stark eingeschränkt.

Da sich die bisherigen Bestimmungen bewährt haben, erscheint eine derart weitreichende Einschränkung der Befugnisse nicht notwendig. Sämtliche Bauvorhaben sind ohnehin mit dem kantonalen Amt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen (§ 8 Abs. 6 nBO), womit die Qualität und die Einpassung in das historische Ortsbild gewährleistet ist.

Erwägungen Gemeinderat

In der Vergangenheit wurde das Schloss St. Andreas in der Regelbauweise um rund 30 % «massvoll» erweitert. Diese Erweiterung erfolgte, nachdem der Bebauungsplan vom Volk abgelehnt wurde und man eine Möglichkeit zur Erweiterung in der Regelbauweise suchte. In der Herleitung der 30 % hat man sich auf die Regelung der Landwirtschaftszone bezogen, also mit Stichdatum Bestand 1972.

Gemäss § 8 Abs. 3 dürfen bestehende Bauten und Anlagen ohne Bebauungsplan erneuert, teilweise geändert und einmalig um höchstens 10 % der bestehenden anrechenbaren Geschossfläche erweitert werden, sofern keine nachteiligen Einwirkungen auf die Aussenanlage, die historische Bedeutung und den denkmalpflegerischen Wert der Gesamtanlage entstehen. Der Gemeinderat und die zuständige Kommission erachten eine Erweiterung um 10% als massvoll und halten an der vorgesehenen, präzisen Regelung fest.

Die Umnutzung von bestehenden Gebäuden soll zudem weiterhin ohne Erlass eines Bebauungsplans möglich bleiben, was in § 8 Abs. 3 nBO präzisiert wird:

Bestehende Bauten und Anlagen können ohne Bebauungsplan erneuert, umgenutzt, teilweise geändert und einmalig um höchstens 10 % der bestehenden anrechenbaren Geschossfläche erweitert werden, sofern keine nachteiligen Einwirkungen auf die Aussenanlage, die historische Bedeutung und den denkmalpflegerischen Wert der Gesamtanlage entstehen.

Vgl. auch Erwägungen zu Antrag 22.5.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 22.4
§ 8 Abs. 3 nBO

In jedem Fall ist § 8 Abs. 3 nBO derart zu präzisieren, dass die massvolle Erweiterung ab dem heutigen Baubestand zulässig ist.

Begründung

Die Präzisierung fehlt.

Erwägungen Gemeinderat	Siehe Erwägungen zu Antrag 22.3.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Antrag 22.5 § 8 Abs. 3 nBO	<i>Es wird beantragt, die Bestimmung von § 8 Abs. 3 nBO auch insoweit zu präzisieren, dass sich das zulässige Mass der Erweiterung ausdrücklich auf das Gesamtgebäudevolumen auf den jeweiligen Grundstücken bzw. auf das ganze Areal bezieht. Ausserdem ist zu präzisieren, dass sich § 8 Abs. 3 nBO auch auf massvolle Neubauten bezieht.</i>
Formulierungsvorschlag	<i>Formulierungsvorschlag § 8 Abs. 3 nBO: «Bestehende Bauten und Anlagen sowie die Gesamtanlage können ohne Bebauungsplan erneuert, teilweise geändert oder im Vergleich zur bestehenden anrechenbaren Geschossfläche massvoll erweitert werden, auch durch massvolle Neubauten, sofern keine nachteiligen Einwirkungen auf die Aussenanlage, die historische Bedeutung und den denkmalpflegerischen Wert der Gesamtanlage entstehen.»</i>
Begründung	<p>Die bisherige Formulierung könnte sonst auch derart verstanden werden, dass die Erweiterungen nur in Bezug auf das jeweilige Gebäude zulässig sind. Letzteres wäre beispielsweise bei der Schreinerei im Areal St. Andreas mit einer aGF von 105 m² wenig sinnvoll.</p> <p>Weiter war es bis anhin möglich, gestützt auf § 25 Abs. 3 aBO auch neue Gebäude zu erstellen. An dieser Praxis soll nichts verändert werden.</p>
Erwägungen Gemeinderat	<p>§ 8 Abs. 4 nBO wird wie folgt präzisiert:</p> <p><i>Bestehende Bauten und Anlagen Gebäude können ohne Bebauungsplan erneuert, umgenutzt, teilweise geändert und einmalig um höchstens 10 %, jedoch mindestens 50 m² der bestehenden anrechenbaren Geschossfläche erweitert werden, sofern keine nachteiligen Einwirkungen auf die Aussenanlage, die historische Bedeutung und den denkmalpflegerischen Wert der Gesamtanlage entstehen. Bestehende Gebäude sind solche, die vor dem 1.1.2007 realisiert wurden.</i></p> <p>Die Regelung hat zum Ziel, dass eine Sanierung oder geringfügige Erweiterung keine Bebauungsplanpflicht auslösen. Durch die Mindest-Regelung von 25m² wird dem Anliegen Rechnung getragen, auch sehr kleine Gebäude untergeordnet erweitern und damit sinnvolle Nutzungen ermöglichen zu können. Die Regelung bezieht sich auf die Erweiterung der bestehenden Gebäude. ein Nutzungstransfer zwischen den Gebäuden ist nicht erlaubt. Die Bebauungsplanpflicht resp. die damit geforderte gesamtheitliche Betrachtungsweise steht einer weitergehenden Flexibilisierung entgegen. Neubauten können nur gestützt auf einen einfachen oder ordentlichen Bebauungsplan ermöglicht werden.</p>

Es wird zudem präzisiert, was mit «bestehende Gebäude» gemeint ist.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 22.6
§ 11 Abs. 1 nBO**

Es wird beantragt, beim Gebiet BsV1 Schloss St. Andreas auf die Festsetzung von Grundmassen für die Einzelbauweise zu verzichten.

Eventualiter sollen die Grundmasse wie folgt erhöht werden, sodass der langfristige Erhalt des Kulturgutes und die Weiterentwicklung des Schlosses St. Andreas auch künftig möglich sind:

Anzahl Vollgeschosse:	4
Anzahl Attika-/Dachgeschosse:	1
Max. AZ Wohnen:	0.4
Min. Grünflächenziffer:	50 %

Begründung

Für die bisherigen BsV-Gebiete sollen neu unterschiedliche Grundmasse gelten. Das Areal Schloss St. Andreas soll dabei deutlich strenger behandelt werden als z.B. die Gebiete Frauental und Heiligkreuz. Da das massgeschneiderte Weiterbauen im Vordergrund steht, ist es nicht sachdienlich, für die BsV1-Areale überhaupt Grundmasse festzusetzen.

Im Areal Schloss St. Andreas bestehen bereits Gebäude mit bis zu vier Vollgeschossen. Diese Gebäude würden aufgrund der zu hohen Anzahl VG bereits wenige Jahre nach ihrer Erstellung in die Bestandsgarantie abrutschen und könnten künftig nur noch mi Sinne von § 72 PBG unterhalten und in reduziertem Masse weiterentwickelt werden. Eine solche Verschlechterung erscheint unverhältnismässig.

Einfache Bebauungspläne machen nur dann Sinn, wenn die Grundmasse realistisch sind und dem bisherigen Bestand entsprechen. Bei falscher bzw. zu strenger Festsetzung der Grundmasse fällt das Instrument des einfachen Bebauungsplans de facto ausser Betracht, was zu verhindern ist.

Die hohe Grünflächenziffer von 60 % erweist sich ebenfalls als zu streng und wirkt sich negativ auf die Weiterentwicklung und den wirtschaftlichen Betrieb des Areals aus. Diese Vorschrift scheint überdies ebenfalls nicht notwendig zu sein, zumal die Gesamtanlage bereits gestützt auf die übrigen Bestimmungen zu erhalten ist. Weiter liegt das Areal zum Teil in einer Seeuferschutzzone, welche neue Bauten und Anlagen ebenfalls einschränkt.

Hinweis

In den letzten Jahren und Jahrzehnten konnten Bauprojekte mit der Planungs- bzw. Baubehörde stets konstruktiv besprochen werden, was jeweils sehr geschätzt wurde und auch in diesem Falle wünschenswert wäre. Ich beantrage deshalb die Durchführung einer Einwendungsverhandlung.

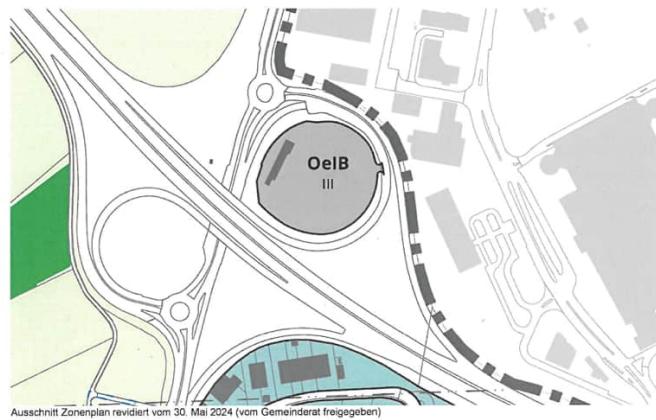
Erwägungen Gemeinderat	Gemäss kantonaler Vorprüfung müssen für sämtliche Bauzonen Grundmasse festgelegt werden. Bauzonen ohne primäre Bauvorschriften sind gemäss geltender kantonaler Praxis nicht zulässig. Die im Eventualantrag beantragten Grundmasse können in einem ordentlichen Bebauungsplan ermöglicht oder überschritten werden, wenn die gesetzlichen Anforderungen an den Bebauungsplan erfüllt werden. Der Hauptantrag ist daher nicht genehmigungsfähig. Das Schloss St. Andreas besitzt 4 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss. Zudem wurde ein viergeschossiger Neubau realisiert. Die übrigen Bauten besitzen mehrheitlich 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss. Die Geschosszahl in der Grundmasstabelle von § 11 nBO wird im Sinne des Antrags von 2 auf 4 Vollgeschosse erhöht. Die Überprüfung der heutigen Ausnützungsziffer hat ergeben, dass aktuell eine sehr tiefe bauliche Ausnutzung von unter 0.08 vorliegt. Die in der Grundmasstabelle von § 11 nBO festgelegte AZ 0.2 ist somit deutlich zu hoch angesetzt und wird entsprechend reduziert. Die Zonenvorschriften werden im Sinne der gestellten Anträge dahingehend angepasst, dass neu auch einfache Bebauungspläne erlassen werden können. Mit einfachen Bebauungsplänen kann die Ausnützungsziffer um maximal 20% erhöht und ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber den Grundmassen erlaubt werden. Eine weitergehende Erhöhung der Ausnützungsziffer bleibt im Rahmen eines ordentlichen Bebauungsplans möglich.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Antrag 22.7 § 11 Abs. 1 nBO (Grünflächenziffer W3)	<i>Es wird beantragt, die Grünflächenziffer in der Wohnzone 3 angemessen zu reduzieren.</i>
Begründung	Die Vorschrift wird als streng erachtet und schränkt die baulichen Möglichkeiten ein.
Erwägungen Gemeinderat	Der Wert kann aufgrund von überprüften Bauvorhaben mit verhältnismässigem Aufwand erreicht werden. Tiefer Werte bleiben gemäss § 11 Abs. 2 BO möglich.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Schreiben 23

Einwendungen zum Zonenplan

Antrag 23.1
Zonierung ASTRA-Parzelle

Die Einwenderin beantragt, dass der Bereich der ASTRA-Parzelle 2250 (Nr. 24, Autobahnschleife), GB Cham, welcher sich gemäss Zonenplan in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OelB befindet, vollständig der Verkehrsfläche/Bahnareal (VF/BA) zugewiesen wird.



Begründung

Das Areal der Nationalstrassen dient ausschliesslich dem Strassenbetrieb und der Funktion der Nationalstrasse. Betriebsnotwendige Anlagen sowie sämtliche baulichen Massnahmen unterstehen gemäss Art. 8 des Bundesgesetzes über Nationalstrassen (NSG; SR 725.11) dem Bundesrecht. Die Nationalstrassengrundstücke sind im Übrigen im Grundbuch auch als solche angemerkt.

Erwägungen Gemeinderat

Da die Parzelle ausschliesslich dem Strassenbetrieb dient, wird der Zonenplan im Sinne des Antrags angepasst. Betriebsnotwendige Anlagen sowie sämtliche baulichen Massnahmen unterstehen gemäss Art. 8 des Bundesgesetzes über Nationalstrassen (NSG; SR 725.11) dem Bundesrecht.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 23.2
Grünräume auf Nationalstrassenparzellen

Die Einwenderin beantragt, dass sämtliche Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen oder Grünflächen, welche sich auf den Nationalstrassenparzellen 2200, 2201, 2203, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 3232 sowie 3259, GB Cham, befinden, aus dem Zonenplan entfernt werden, auch wenn sie nur als orientierender Planinhalt dargestellt sind.

Begründung

Das Areal der Nationalstrasse dient ausschliesslich dem Strassenbetrieb und der Funktion der Nationalstrasse. Betriebsnotwendige Anlagen sowie sämtliche bauliche Massnahmen unterstehen dem Bundesrecht. Die Nationalstrassengrundstücke sind im Übrigen im Grundbuch auch als solche angemerkt.

Die Pflegemassnahmen und Unterhaltsarbeiten, Teilbereich Grünpflege, entlang der Nationalstrasse sowie im Unterhaltsperimeter erfolgen ausschliesslich nach der Pflegerichtlinie der Gebietseinheit GE X, zentras, 6020 Emmenbrücke.

Die vorliegenden Festsetzungen der kommunalen Nutzungsbestimmungen beeinträchtigen die infrastrukturelle Entwicklung der Nationalstrasse. Unsere Unterhaltsmassnahmen dienen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit. Dabei sind die Arbeiten möglichst wirtschaftlich, standortgerecht und umweltschonend durchzuführen. Zudem sollen die Vernetzungen der Grünflächen verbessert und die Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten und gefördert werden.

Erwägungen Gemeinderat	Der Zonenplan basiert auf den Daten der amtlichen Vermessung, die durch die Gemeinde nicht abgeändert werden dürfen. Der Zonenplan wird jedoch in Bezug auf die neu festgelegten statischen Waldgrenzen überprüft.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Einwendungen zum Gewässerraum

Antrag 23 GWR 2

Gewässerräume im Bereich von Nationalstrassen sind mit Nationalstrassenbaulinien überlagert. Im Einzelfall sind die Bedürfnisse und Interessen der Nationalstrasse und des Gewässerschutzes abzuwägen. Grundsätzlich kann der überlagerte Gewässerraum Unterhalt, Bau und Ausbau der Nationalstrasse nicht verhindern. Das Gleiche gilt für sämtliche Bäche mit Unterhaltsperimeter der Nationalstrasse. Diese Anlagen (Kiessammler, Entwässerungsleitungen etc.) sind ebenfalls Bestandteile der Nationalstrasse, auch wenn sie sich ausserhalb der Nationalstrassenbaulinien befinden.

Die Anforderungen und Zielsetzungen an den Gewässerraum nach Art. 36a GSchG lassen sich durch die Nationalstrasseninfrastrukturbauten nicht immer vollumfänglich berücksichtigen. Das Gewässerschutz-Interesse ist gegenüber dem Interesse der Nationalstrasse abzuwägen.

Begründung

Hinweis: Laut dem Gesetz über die Gewässer (GewG) des Kantons Zug übernimmt die Eigentümerin als Anstösser/Grundeigentümer die Ufer- und Gehölzpfllege in ihrem Zuständigkeitsbereich. Um einen Durch- und Abfluss der Gewässer sicherzustellen und Verklausungen zu vermeiden, sind die Bachufer und -böschungen durch die Gemeinde Cham oder den betroffenen Grundstückseigentümer, instand zu halten (Grünpflege, Zurückschneiden von Bestockungen).

Erwägungen Gemeinderat

Die Ausscheidung der Gewässerräume hat keinen Einfluss auf die Zuständigkeit für den Gewässerunterhalt. Der Gewässerunterhalt wird weiterhin Sache der Gemeinde Cham bleiben. Das Interesse der Nationalstrasse kann gegenüber dem Gewässerraum-Interesse abgewogen werden.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben 24

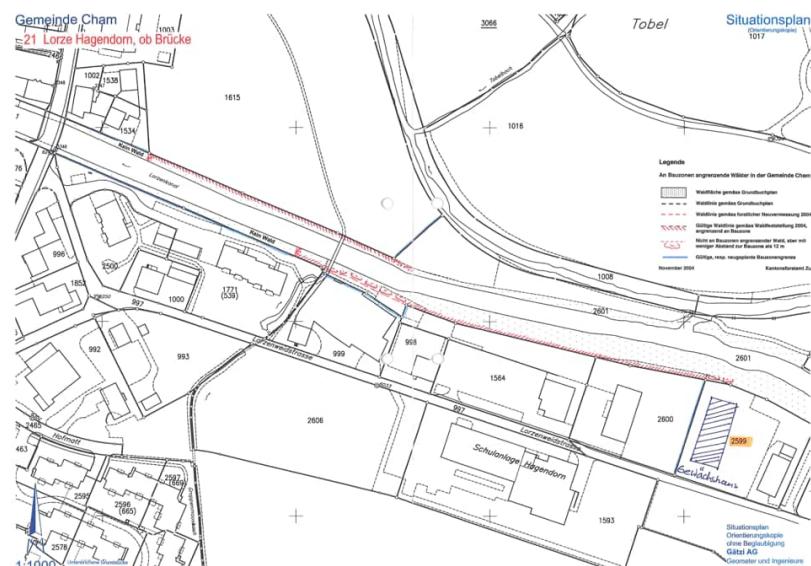
Einwendungen zum Zonenplan

Antrag 24.1 Umzonung GS 2599 (Gärtnereizone)

Begründung

Die Parzelle 2599 wäre der geeignete Standort für das Gewächshaus für unseren Nachkommen, da für die Heizung die Entlastungsrohre von der Kläranlage schon unten durchgestossen wurde und wie bei der Überbauung Hofmatt benutzt werden könnte und es wäre umweltschonend.

So könnte auch ein Gärtnereibetrieb weitergeführt werden. Für so ein Vorhaben würde es auch eine Umzonung auf Gärtnereizone erfordern, weil auf dem ganzen Landstück unabhängig produziert werden müsste.



Erwägungen Gemeinderat

Das Anliegen wurde mehrfach besprochen. Für die Umzonung wird ein konkretes Betriebskonzept benötigt, dieses wurde nicht eingereicht. Eine nachgelagerte Zuweisung des Grundstücks in eine Gärtnereizone bleibt möglich, was im Planungsbericht bereits erwähnt ist.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Schreiben 25

Hinweise zur Bauordnung

Keine Einwendungen. Die Eingaben werden nicht in der Urnenabstimmungsvorlage dargestellt.

Anliegen 25.1
Förderung von Verdichtung und Aufstockungen

Wir befürworten eine flexible Handhabung bei der Verdichtung nach innen, insbesondere durch erleichterte Aufstockungen und Anbauten an bestehende Gebäude.

Begründung

Dies schafft zusätzlichen Wohnraum, ohne die Natur- und Erholungsflächen in Cham zu beeinträchtigen.

Erwägungen Gemeinderat

Leider hat der Kanton die im Rahmen der informellen Mitwirkung vorgesehene Erleichterung zum Weiterbauen im Bestand als nicht genehmigungsfähig beurteilt. Dazu müsste zuerst eine Rechtsgrundlage im PBG geschaffen werden. Der Gemeinderat hofft, dass der Kanton aufgrund seiner Wohnraumstrategie die planungsrechtliche Grundlage im PBG für entsprechende Regelungen in der Bauordnung schaffen wird.

Anliegen 25.2
Vereinfachte Baubewilligungsverfahren

Wir setzen uns für einen effizienten und unbürokratischen Bewilligungsprozess ein, um mehr erschwingliche Wohnungen schneller verfügbar zu machen.

Begründung

Komplizierte Bewilligungsverfahren erschweren das Bauen neuer Wohnungen und führen zu längeren Wartezeiten und höheren Kosten.

Erwägungen Gemeinderat

Die Gemeinde Cham setzt sich weiterhin im gesetzlichen Rahmen für einen effizienten Vollzug der Bauvorschriften ein.

Anliegen 25.3
Unterstützung von gemeinnützigen Bauträgern

Durch die Anpassung des Wohnraumförderungsgesetzes wollen wir den gemeinnützigen Bauträgern den Zugang zu Darlehen erleichtern und ihre Investitionen in preisgünstigen Wohnbau unterstützen.

Begründung

Damit schaffen wir direkt Anreize für zusätzlichen, erschwinglichen Wohnraum.

Erwägungen Gemeinderat

Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen und ist Gegenstand der gemeindlichen Wohnraumstrategie. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der kommunalen Bauordnung.

Anliegen 25.4
Bessere Förderung für einkommensschwache Haushalte

Subjekthilfe soll gezielter gestaltet und stärker auf die Bedürfnisse einkommensschwacher Haushalte ausgerichtet werden.

Begründung

Damit können mehr Menschen von Mietzuschüssen profitieren.

Erwägungen Gemeinderat

Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der kommunalen Bauordnung.

Schreiben 27

Einwendungen zur Bauordnung

Antrag 27.1
§ 27 Weilerzone

§ 27 Abs. 3 folgender Text soll gestrichen werden:

Weilertypische Elemente der Umgebungsgestaltung wie Gärten, Brunnen und Wegkreuze, Mauern und Zäune etc. sind zu erhalten und bei Ersatzbauten und Umnutzungen zu übernehmen bzw. wiederherzustellen und weiterzuführen. Umgebungsflächen dürfen nicht versiegelt werden.

Begründung

Es handelt sich hier nicht um eigentliche Bauwerke, sondern Gegenstände, welche persönlich sind und älteren Datums oder auch neuer sein können. Diese starre Handhabung ist eine massive Einschränkung des persönlichen Rechtes auf freie Gestaltung der privaten Umgebung. Hofflächen sollen bei Bedarf auch versiegelt werden dürfen, um die Verschmutzung möglichst zu minimieren. Teilweise wird dies auch aus gewässerschutztechnischen Gründen gefordert.

Erwägungen Gemeinderat

Ergänzend zu den bisherigen Bauordnungsbestimmungen zu den Weilern enthielt auch der kommunale Richtplan Siedlung sowie das kommunale Inventar Vorgaben, die im Baubewilligungsverfahren zu beachten waren. Der kommunale Richtplan wird aufgehoben und die Vorgaben zu den Weilern werden in der Bauordnung gestützt auf die bundesrechtlichen Vorgaben präzisiert. An die Umgebungsgestaltung müssen gemäss kantonaler Vorprüfung hohe Anforderungen in der Bauordnung verankert werden. Aufgrund des Antrags wird Art. 27 Abs. 3 wie folgt angepasst:

Alle baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen und Umgebungsgestaltungen sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Weilertypische Elemente der Umgebungsgestaltung wie zum Beispiel umzäunte Gärten, Brunnen und Wegkreuze, Mauern und Zäune etc. sind zu erhalten und bei Ersatzbauten und Umnutzungen zu übernehmen bzw. wiederherzustellen und weiterzuführen. Umgebungsflächen dürfen nicht versiegelt werden, Ausnahmen sind zu begründen. Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist auf das technisch erforderliche Mass zu beschränken. Für die Begründung 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.*

Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
------------------------------	---

Antrag 27.2 § 27 Weilerzone	<i>§ 27 Abs. 5: folgender Text soll gestrichen werden: Ersatzbauten sind unter Beibehaltung der rechtmässigen bewilligten Nutzung und des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, Stellung und kubische Form) zulässig.</i>
--	---

Begründung	Ein Ersatzbau für eine alte Scheune braucht mehr Platz und allenfalls auch andere Kubaturen, um dem Tierschutz und weiteren Auflagen gerecht zu werden. Eine viel zu starre Regelung, die solche Ersatzbauten verunmöglicht. Folglich müsste ein Neubau an einem alternativen Standort in Betracht gezogen werden. Der Altbau könnte stehen gelassen werden, würde aber keinem Zweck mehr dienen.
-------------------	---

Erwägungen Gemeinderat	<i>§ 27 Abs. 5 nBO wird im Sinne des Antrags wie folgt angepasst: Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil sind zulässig, wenn sie im Interesse der gestalterischen Verbesserung liegen oder andere öffentliche Interessen dies rechtfertigen.</i> Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil sind daher möglich, wenn beispielsweise die Tierschutzgesetzgebung entsprechende Anforderungen definiert.
-------------------------------	---

Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.
------------------------------	--

Antrag 27.3 § 33 Zone für Gewässerraum	<i>§ 33 Abs. 2 folgender Text soll gestrichen werden: Der Gemeinderat kann gestützt auf Revitalisierungsprojekte unwesentliche Änderungen wie Berichtigungen oder Korrekturen aufgrund eines Vergehens oder von planerisch unzweckmäßig verlaufenen Zonengrenzen vornehmen. Die öffentliche Auflage kann unterbleiben, die Betroffenen sind jedoch anzuhören. Eventualiter wird folgender Antrag gestellt: Der letzte Satz müsste folgendermassen geändert werden: Die öffentliche Auflage kann unterbleiben, die Betroffenen müssen mit den Änderungen einverstanden sein.</i>
---	--

Begründung	Im technischen Bericht zur Gewässerraumausscheidung wurde das ganze Thema sehr ausführlich abgehandelt. Der Gewässerraum wird für alle Gewässer, ob offen oder eingedolt, festgelegt. Trotzdem will man hier noch eine Hintertür aufmachen, um allfällige Korrekturen zu machen. Der Gewässerraum wird verbindlich mit Inkrafttreten ausgeschieden, Korrekturen können keine mehr angebracht werden.
-------------------	--

Erwägungen Gemeinderat	Der Wortlaut in § 33 nBO entspricht den übergeordneten Vorgaben von § 7 lit. d) PBG. Die Bauordnungsbestimmung wäre daher nicht erforderlich. Sie wird jedoch im Interesse der Transparenz nicht aus der Bauordnung gestrichen. Die Anpassung des Zonenplans in diesem vereinfachten Verfahren ist zudem nur gestützt auf ein Revitalisierungsprojekt möglich.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Schreiben 29

Einwendungen zum Parkplatzreglement

Antrag 29.1
§ 13 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge

§13 des Parkplatzreglements soll sinngemäss wiedergeben, dass in Zukunft auch genügend Abstellplätze für Velos mit Anhänger und sogenannte Cargovelos zur Verfügung stehen. Insbesondere an Orten des täglichen Bedarfs und bei Freizeiteinrichtungen.

Begründung	In einer gut vernetzten Stadt mit sicheren Velowegen ist es naheliegend, dass diese Form des Velofahrens an Bedeutung gewinnt. Leider fehlen z.B. gerade beim Neudorfcenter im Zentrum von Cham genügend und geeignete Abstellplätze für solche Gefährte.
Erwägungen Gemeinderat	Bei Bebauungsplänen zu grösseren Überbauungen können entsprechende Vorgaben zweckmässig sein. Für die Regelbauweise sollen die Anforderungen jedoch nicht verschärft werden.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Schreiben 31

Einwendungen zum Gewässerraum

Antrag 31 GWR 6
Eslenbach

Auf die Ausscheidung des Gewässerraums des eingedolten Eslenbachs im dicht bebauten Gebiet (Abschnitt Eslen_02, Eslen_03, Eslen_04, Eslen_04.1 und Eslen_04.2) ist gemäss Art. 41a Abs. 5 lit. b) GSchV zu verzichten.

Begründung	Gemäss Art. 41a Abs. 5 lit. b) GSchV kann auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn das Gewässer eingedolt bzw. künstlich angelegt ist [...] und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Wie dem technischen Bericht der Gewässerraumfestlegung der Gemeinde Cham vom 9. August 2024 zu entnehmen ist, wird das LEK – welches zeitgleich öffentlich aufliegt – als das entgegenstehende Interesse aufgeführt.
-------------------	--

In der Interessenabwägung wird Folgendes festgehalten: «Eine Offenlegung an der aktuellen Lage ist eher nicht möglich. Im Zuge eines allfälligen Bachprojektes muss daher eine Verlegung des Gewässers geprüft und der Gewässerraum gemäss dem Projekt angepasst werden» (Technischer Bericht, S. 33).

Im LEK ist der Eslenbach unter der Nr. 3.23 mit folgendem Massnahmentext aufgeführt: «Zusätzlich zu den allgemeinen Massnahmen: Ausdolung prüfen – falls Ausdolung nachweislich nicht realisierbar ist, ist die Vernetzung der Feuchtbiotope über ökologische Aufwertungen, Feuchtbiotope oder gleichwertige Massnahmen sicherzustellen.»

Die Möglichkeit einer Ausdolung wird von den Verfasser:innen des technischen Berichts Gewässerraumfestlegung als eher nicht möglich beurteilt. Diese Aussage wird von der Tatsache gestützt, dass der Eslenbach zu einem Grossteil unterhalb von Gemeindestrassen liegt, an welche zahlreiche private Grund- und Stockwerkeigentümer grenzen. Überdies ist festzuhalten, dass sämtliche Grundstückzugänge und -zufahrten via Hünenbergerstrasse erfolgen. Eine rückwärtige Er-schliessung der betroffenen Bauzonen ist in der aktuellen Bebauungs- und Eigentumsstruktur nicht möglich. Eine Ausdolung des Eslen-bachs hätte entweder die Aufhebung/Verlegung von diversen Ge-meindestrassen oder aber zahlreiche Enteignungsverfahren zur Folge.

In der Abbildung ist klar ersichtlich, dass eine Ausdolung des Eslenbachs (Eslen04) nicht umsetzbar bzw. nicht verhältnismässig ist. Die Festlegung eines Gewässerraums hätte in diesem Abschnitt eine unverhältnismässige, einschneidende Beeinträchtigung dieser zentral gelegenen Bauzonen-Grundstücke zur Folge. Dieser Sachverhalt ist gegenüber der theoretischen Annahme einer nicht umsetzbaren Ausdolung gemäss LEK höher zu gewichten. Der LEK-Eintrag widerspricht damit dem Sinn und Zweck von Art. 41a Abs. 5 lit. b) GSchV.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass im Fall einer Ausdolung des Eslenbachs der Gewässerraum sowieso neu ausgeschieden werden müsste.



Erwägungen Gemeinderat	<p>Bei der Gewässerraumfestlegung handelt es sich um eine langfristige Raumsicherung im Sinne der Gewässer. Ein künftiges Bachprojekt wird die mögliche Ausdolung des Eslenbachs (evtl. auch nur in kleinen Teilabschnitten) exakt festlegen können. Ggf. wird dann der Gewässerraum entsprechend angepasst.</p> <p>Mit einem bereits jetzt ausgeschiedenen Gewässerraum wird der für ein mögliches Bachprojekt erforderliche Raum für die Zukunft gesichert. Sollte sich bei einem konkreten Projekt herausstellen, dass eine Bachöffnung bzw. Bachumleitung nicht möglich ist, kann der durch den Gewässerraum gesicherte Raum auch genutzt werden, um die im Landschaftsentwicklungskonzept LEK ausgewiesenen Vernetzungsmassnahmen anderweitig sicherzustellen.</p> <p>Die Erarbeitung der Gewässerraumfestlegung wurde inhaltlich mit dem LEK koordiniert. An der Gewässerraumfestlegung am Eslenbach wird festgehalten.</p>
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Schreiben 32

Einwendungen zum Gewässerraum

Antrag 32 GWR 7
Schachenwaldbach

Auf die Ausscheidung eines Gewässerraums für den gesamten Schachenwaldbach ist zu verzichten.

Begründung	<p>Beim Schachenwaldbach handelt es sich nicht um einen Bach im eigentlichen Sine, sondern um künstlich angelegte Entwässerungsgräben, welche die Funktion einer offenen Drainage übernehmen.</p> <p>Gemäss Art. 41c Abs. 5 GSchV resp. Art. 41a Abs. 5GSchV kann sowohl bei Fliessgewässern als auch bei stehenden Gewässern auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn das Gewässer künstlich angelegt wurde.</p> <p>Gleichzeitig gilt es festzuhalten, dass ein wesentlicher Teil des Grabensystems im kantonalen Naturschutzgebiet «Wannhüseren» liegt und dadurch bereits genügend geschützt ist.</p>
-------------------	--

Erwägungen Gemeinderat	<p>Auch bei künstlich angelegten Gewässern kann nur auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn dem Verzicht keine übergeordneten Interessen entgegenstehen. Dies ist beim Schachenwaldbach nicht der Fall.</p> <p>Der Schachenwaldbach ist auf der offiziellen Gewässernetzkarte des Kantons als Gewässer aufgeführt. Weiter handelt es sich beim Schachenwaldbach um ein eher langes Gewässer, welches sich in das Gewässersystem einfügt.</p>
-------------------------------	---

Weiter liegt das Gewässer nicht nur in einem Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung, sondern auch in einer Moorlandschaft, einem Flachmoor und einem Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung. Die Lage in den verschiedenen Schutzgebieten und der offene Verlauf des Schachenwaldbachs spricht für den ökologischen Wert des Gewässers. An der Festlegung des Gewässerraums wird wegen der übergeordneten Interessen festgehalten.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 32 GWR 8 *Lorze*

Für die Festlegung des minimalen Gewässerraums ist der Korrekturfaktor von 1.5 («Breitenvariabilität eingeschränkt») bei beiden Abschnitten Lorze_01 und Lorze_02 zu streichen und ein Faktor von 1.0 («Breitenvariabilität ausgeprägt») anzuwenden.

Begründung

Die Lorze folgt hier einem natürlichen Verlauf, der bis heute nicht wesentlich von der Anselmierkarte von 1845 abweicht, obwohl sie weder begradigt, verbaut noch kanalisiert ist und grundsätzlich die Möglichkeit bestände, dass sich der Verlauf infolge Hochwasser oder anderer Ereignisse ändern könnte. Es ist deshalb nicht verständlich, weshalb der Abschnitt Lorze_03 berechtigterweise mit einer ausgeprägten Breitenvariabilität eingestuft wurde, nicht aber die Abschnitte Lorze_01 und Lorze_02.

Erwägungen Gemeinderat

Grundsätzlich wurde die Breitenvariabilität der Gewässer in Cham im Feld beurteilt und als Grundlage für die Gewässerraumfestlegung verwendet. Zudem wurde die Lorze auf dem Gemeindegebiet von Hünenberg ebenfalls mit einer eingeschränkten Breitenvariabilität beurteilt. Somit liegt eine stimmige Beurteilung über die Gemeindegrenze hinaus vor. Bei der Gewässerraumfestlegung an der Lorze wurde überdies darauf geachtet, dass der Gewässerraum tendenziell immer grösser wird. Damit wird der Gegebenheit entsprochen, dass die Breite von natürlich fliessenden Gewässern mit der Länge tendenziell zunimmt.

Die Breitenvariabilität an der Lorze wurde aber aufgrund des Antrags nochmals geprüft und dabei wurden die Abschnitte 01 und 02 mit anderen Abschnitten, für die eine eingeschränkte Breitenvariabilität ausgewiesen wurde, verglichen. Abschliessend kann festgehalten werden, dass die Abschnitte 01 und 02 im Vergleich zu anderen Abschnitten mit eingeschränkter Breitenvariabilität tatsächlich in der Tendenz einer ausgeprägteren Breitenvariabilität zugewiesen werden können. Die Abschnitte weisen zwar auch kürzere Stücke mit eher eingeschränkter Breitenvariabilität auf, Strecken mit ausgeprägter Breitenvariabilität überwiegen jedoch. Der Gewässerraum kann daher anhand einer ausgeprägten Breitenvariabilität berechnet werden und beträgt neu 42.5 m (ehem. 48.75 m).

Mit der neuen Beurteilung der Breitenvariabilität wird der Gewässerraum kleiner. Er fügt sich jedoch immer noch harmonisch ins Gesamtbild des Gewässerraums Lorze, wie es im ersten Abschnitt beschrieben ist.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird berücksichtigt.

Schreiben 34

Einwendungen zum Gewässerraum

**Antrag 34 GWR 10
Tobelbach**

Auf die Festlegung eines Gewässerraums für den Abschnitt Tobel_08 des Tobelbachs ist zu verzichten.

Eventualiter: Sollte die Gemeinde Cham an der Ausscheidung eines Gewässerraums für den Abschnitt Tobel_08 festhalten, ist dieser mit dem minimalen Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV auszuscheiden.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gemeinde Cham.

Sollte die Gemeinde Cham an der Ausscheidung eines Gewässerraums für den Abschnitt Tobel_08 festhalten, ist darzulegen, wie die natürliche Gerinnesohlenbreite dieses Abschnitts festgelegt wurde. Sollte die Gemeinde Cham an der Ausscheidung eines Gewässerraums für den Abschnitt Tobel_08 festhalten, sind nähere Informationen zum Projekt «Renaturierung Tobelbach» offenzulegen.

Begründung

Die Feststellung, dass eine Bachöffnung theoretisch möglich und im Sinne des Art. 38 GSchG sei, reiche nicht als übergeordnetes Interesse für eine Festlegung.

Eine konkrete Interessenabwägung sei nicht vorgenommen worden.

Dem Verzicht ständen keine übergeordneten Interessen gegenüber. Es gäbe keine Gewissheit über den korrekten Verlauf des Gewässers und eine Festlegung des Gewässerraums würde einen unzulässigen Eingriff in das Grundeigentum darstellen.

Erwägungen Gemeinderat

Für die Gewährleistung der Koordination mit dem anstehenden Revitalisierungsprojekt am Tobelbach wurde der Kanton zum gewünschten Umgang mit der Gewässeraumfestlegung im Abschnitt Tobel_08 angefragt. Gemäss Aussagen des Kantons Zug ist eine Ausdolung des Tobelbachs im Bereich des eingedolten Abschnitts Tobel_08 nicht möglich. Dies einerseits, weil der Bach mehrere Meter unter Terrain liegt und somit der Landverbrauch bei einer Offenlegung sehr hoch wäre. Andererseits besteht der Untergrund aus Felsen, was eine ökologische Aufwertung der Sohle und Böschung stark erschweren würde. Ein Verzicht auf die Gewässeraumfestlegung kann somit in Betracht gezogen werden.

Es gelten jedoch weiterhin die Gewässerabstände gemäss § 13 und § 23 Gesetz über die Gewässer (GewG) des Kantons Zug. Der Gemeinderat folgt dem Vorschlag des Kantons, beim Abschnitt Tobel_08 auf die Gewässerraumausscheidung zu verzichten.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird berücksichtigt.

Schreiben 35

Einwendungen zum Gewässerraum

Antrag 35 GWR 11 Wuhrgraben

Auf die Ausscheidung eines Gewässerraums für die Abschnitte Wuhr_05.1, Wuhr_05.2 und Wuhr_05.3, welche laut dem technischen Bericht zum Wuhrgraben BVG gehören sollen, ist zu verzichten.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gemeinde Cham.

Begründung

Es handle sich nicht um Abschnitte gemäss dem Gewässerschutzgesetz und die Abschnitte würden die Voraussetzung für die Ausscheidung eines Gewässerraumes im Sinne von Art. 36a GSchG nicht erfüllen.

Es handle sich um künstlich angelegte Entwässerungskanäle, wodurch auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden könnte. Weiter handle es sich um sehr kleine Gewässer.

Eine konkrete Interessenabwägung wurde nicht vorgenommen.

Im Falle einer materiellen Enteignung sei durch die Gemeinde Cham eine Entschädigung zu leisten.

Erwägungen Gemeinderat

Bei offen fliessenden Gewässern kann nur auf die Gewässerraumfestlegung verzichtet werden, wenn es sich um sehr kleine oder künstlich angelegte Fließgewässer handelt und dem Verzicht keine übergeordneten Interessen, wie etwa die Lage in einem Schutzgebiet, das Erfüllen von gewässerökologischen Funktionen oder Relevanz für ein intaktes Gewässersystem, entgegenstehen. Dies ist beim Wuhrgraben jedoch nicht der Fall und es besteht somit keine gesetzliche Möglichkeit, auf die Festlegung des Gewässerraums zu verzichten. Die Abschnitte Wuhr_05.2/05.3 sind offen fliessende Gewässerabschnitte im nicht dicht besiedelten Gebiet, welche sogar in einem Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) liegen. Diese Argumente gelten als übergeordnete Interessen für eine Gewässerraumfestlegung. Eine Reduktion oder sogar ein Verzicht auf die Gewässerraumfestlegung ist daher nicht möglich.

Beim Abschnitt Wuhr_05.1 handelt es sich um einen eingedolten Abschnitt. Bei eingedolten Abschnitten kann nur auf den Gewässerraum verzichtet werden, wenn dem Verzicht keine übergeordneten Interessen entgegenstehen. Dies ist jedoch der Fall. Der Abschnitt verbindet

offen fliessende Abschnitte miteinander, befindet sich im BLN-Gebiet und ist zudem nicht mit Bauten und Anlagen überstellt, sodass ein theoretisches Offenlegungspotenzial vorliegt. Dies wird als übergeordnetes Interesse für eine Festlegung gewertet.

Auch bei künstlich angelegten Gewässern kann nur auf die Gewässerraumfestlegung verzichtet werden, wenn dem Verzicht keine übergeordneten Interessen entgegenstehen. Zu den oben genannten Argumenten wird ergänzt, dass gerade offen fliessende Abschnitte ökologische Funktionen übernehmen und daher mit einem Gewässerraum geschützt werden sollen.

Ebenso befinden sich die Abschnitte im offiziellen Gewässernetz des Kantons. Das Argument, dass es sich nicht um Gewässer handle, kann daher nicht geltend gemacht werden. Änderungsanträge zum aktuell geltenden Gewässernetz müssen direkt beim Kanton vorgebracht werden.

Restriktive Übergangsbestimmungen im «Gewässerraum» gelten bereits heute und sind einzuhalten. Der Gewässerraum löst die Übergangsbestimmungen ab und schafft Rechtssicherheit.

Innerhalb des Gewässerraums sind keine neuen Bauten und Anlagen erlaubt. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie. Das Bundesgericht geht davon aus, dass Entschädigungen für Einschränkungen von Eigentumsrechten nur in Ausnahmefällen gezahlt werden. Die Festlegung von Gewässerräumen gilt meist nicht als «materielle Enteignung», da die Einschränkungen nicht stark genug sind, um eine Enteignung darzustellen. Selbst bei einer deutlichen Einschränkung der baulichen Nutzung (auf ein Drittel) und einem geschätzten Wertverlust von 20 % sieht das Bundesgericht keine Entschädigungspflicht. Der verbleibende wirtschaftliche Nutzen des Grundstücks wird als ausreichend angesehen. Kommt die kantonale Prüfstelle zum Ergebnis, dass eine materielle Enteignung vorliegt, wird dies entschädigt.

Die abschliessende Abklärung zu möglichen Entschädigungen ist zurzeit noch beim Kanton hängig.

Der Gemeinderat hat eine ausgewogene Abwägung der verschiedenen Interessen erbracht und ist zum Ergebnis gekommen, dass dem Verzicht verschiedene übergeordnete Interessen entgegenstehen.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Schreiben 36

Einwendungen zum Gewässerraum

Antrag 36 GWR 12 *Tobelbach*

Auf die Festlegung eines Gewässerraums für den Abschnitt Tobel_08 des Tobelbachs ist zu verzichten.

Eventualiter: Sollte die Gemeinde Cham an der Ausscheidung eines Gewässerraums für den Abschnitt Tobel_08 festhalten, ist dieser mit dem minimalen Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV auszuscheiden.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gemeinde Cham.

Zudem werden folgende Verfahrensanträge gestellt:

Sollte die Gemeinde Cham an der Ausscheidung eines Gewässerraums für den Abschnitt Tobel_08 festhalten, ist darzulegen, wie die natürliche Gerinnesohlenbreite dieses Abschnitts festgelegt wurde. Sollte die Gemeinde Cham an der Ausscheidung eines Gewässerraums für den Abschnitt Tobel_08 festhalten, sind nähere Informationen zum Projekt «Renaturierung Tobelbach» offenzulegen.

Begründung

Die Feststellung, dass eine Bachöffnung theoretisch möglich und im Sinne des Art. 38 GSchG sei, reiche nicht als übergeordnetes Interesse für eine Festlegung.

Eine konkrete Interessenabwägung sei nicht vorgenommen worden. Dem Verzicht ständen keine übergeordneten Interessen gegenüber. Es gäbe keine Gewissheit über den korrekten Verlauf des Gewässers und eine Festlegung des Gewässerraums würde einen unzulässigen Eingriff in das Grundeigentum darstellen.

Erwägungen Gemeinderat

Für die Gewährleistung der Koordination mit dem anstehenden Revitalisierungsprojekt am Tobelbach wurde der Kanton zum gewünschten Umgang mit der Gewässeraumfestlegung im Abschnitt Tobel_08 angefragt. Gemäss Aussagen des Kantons Zug ist eine Ausdolung des Tobelbachs im Bereich des eingedolten Abschnitts Tobel_08 nicht möglich. Dies einerseits, weil der Bach mehrere Meter unter Terrain liegt und somit der Landverbrauch bei einer Offenlegung sehr hoch wäre. Andererseits besteht der Untergrund aus Felsen, was eine ökologische Aufwertung der Sohle und Böschung stark erschweren würde. Ein Verzicht auf die Gewässeraumfestlegung kann somit in Betracht gezogen werden. Es gelten jedoch weiterhin die Gewässerabstände gemäss § 13 und § 23 Gesetz über die Gewässer (GewG) des Kantons Zug.

Der Gemeinderat folgt dem Vorschlag des Kantons, beim Abschnitt Tobel_08 auf die Gewässeraumausscheidung zu verzichten.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird berücksichtigt.

Schreiben 37

Einwendungen zum Gewässerraum

Antrag 37 GWR 13

Grobenmoosbach

Auf die Festlegung eines Gewässerraums für die Abschnitte Groben_04 und Groben_04.1 des Grobenmoosbachs ist zu verzichten.

Eventualiter: Sollte die Gemeinde Cham an der Ausscheidung eines Gewässerraums für den Abschnitt Groben_04 festhalten, ist dieser mit dem minimalen Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV auszuscheiden. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gemeinde Cham.

Begründung

Die Feststellung, dass eine Bachöffnung theoretisch möglich und im Sinne des Art. 38 GSchG sei, reiche nicht als übergeordnetes Interesse für eine Festlegung.

Eine konkrete Interessenabwägung sei nicht vorgenommen worden. Dem Verzicht ständen keine übergeordneten Interessen gegenüber. Es gäbe keine Gewissheit über den korrekten Verlauf des Gewässers und eine Festlegung des Gewässerraums würde einen unzulässigen Eingriff in das Grundeigentum darstellen.

Erwägungen Gemeinderat

Es besteht keine gesetzliche Möglichkeit, auf die Festlegung des Gewässerraums zu verzichten. In eingedolten Abschnitten kann nur auf den Gewässerraum verzichtet werden, wenn dem Verzicht keine übergeordneten Interessen entgegenstehen.

Beim Abschnitt Groben_04 besteht unter anderem ein Hochwasserschutzdefizit. Gemäss den Berechnungen zur mindestens benötigten Gewässeraumbreite zum Ableiten eines Hochwassers muss der Gewässerraum 13.5 m betragen. Die Erhöhung wird eindeutig von der GSchV vorgeschrieben. Diesbezüglich besteht kein Spielraum und der Gewässerraum muss erhöht werden. Zudem handelt es sich beim Abschnitt Groben_04 um einen Verbindungsabschnitt, welcher offen fliessende Verläufe miteinander verbindet und somit für ein intaktes Gewässersystem relevant ist.

Der Abschnitt Groben_04.1 ist ebenfalls eingedolt. Es handelt sich dabei um einen kurzen, eingedolten Abschnitt, der offen fliessende Gewässerarme miteinander verbindet. Auch er ist daher für ein funktionierendes Gewässersystem relevant. Weiter ist der Abschnitt nicht mit Bauten und Anlagen überstellt und verfügt somit über ein theoretisches Öffnungspotenzial. Hinweis betreffend Bewirtschaftung und Erläuterung hinsichtlich Entschädigungsfolge siehe Erwägung zu Antrag 35.

Der Gemeinderat hat eine ausgewogene Abwägung der verschiedenen Interessen erbracht und ist zum Ergebnis gekommen, dass dem Verzicht verschiedene übergeordnete Interessen entgegenstehen. Am Vorgehen wird festgehalten.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Schreiben 38

Einwendungen zum Gewässerraum

Antrag 38 GWR 14
Grobenmoosbach, Wolfacherbach
und der Wuhrgraben BVG

Auf die Ausscheidung eines Gewässerraums für die Abschnitte Groben_05.1 und Groben_06 des Grobenmoosbachs, den Abschnitt Wolf_02 des Wolfacherbachs und den Abschnitt Wuhr 05.1, welcher laut dem technischen Bericht zum Wuhrgraben BVG gehören soll, ist zu verzichten.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gemeinde Cham.

Begründung

Es ist keine konkrete Interessenabwägung vorgenommen worden, obwohl dies vom Kanton Zug bereits in der „2. Vorprüfung Ausscheidung der Gewässerräume Gemeinde Cham“ bemängelt wurde.

Bei den Abschnitten Wuhr_05.1, Wuhr_05.2 und Wuhr_05.3 handelt es sich nicht um Gewässer im Sinne des Gewässerschutzgesetzes. Diese Abschnitte führen kaum je Wasser. Beim Abschnitt Wuhr_05.2 ist teilweise nicht einmal ein Graben oder eine Rinne vorhanden.

Die Abschnitte Groben_05.1/06, Wolf_02 und Wuhr_05.1 sind alle vollständig eingedolt. Gemäss der Gewässerschutzverordnung kann bei eingedolten Gewässern auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Einem Verzicht stehen vorliegend keine überwiegen- den Interessen entgegen. Die Feststellung, dass eine Bachöffnung theoretisch möglich und im Sinne des Art. 38 GSchG sei, stellt für sich allein noch kein „übergeordnetes“ Interesse dar. Mit der Ausscheidung eines Gewässerraums über einem eingedolten Gewässer wird der Verlauf des Gewässers nach einer allfälligen späteren Ausdolung vorbestimmt, was die Erwägung anderer möglicher Lösungen verhindert. Dies stellt einen unzulässigen Eingriff in das Grundeigentum dar.

Bei den Abschnitten Groben_05.1/06 und Wuhr_05.1 handelt es sich um künstlich angelegte Entwässerungskanäle. Diese Abschnitte sind in den historischen Karten nicht aufgeführt. Auch bei künstlich angelegten Gewässern kann auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Erwägungen Gemeinderat

Der Abschnitt Wuhr_05.1 befindet sich im offiziellen Gewässernetz des Kantons. Dies gilt als massgebendes Gewässernetz für die Gewässeraumfestlegung. Das Argument, dass es sich nicht um ein Gewässer handle, kann daher nicht geltend gemacht werden. Änderungsanträge zum aktuell geltenden Gewässernetz müssen direkt beim Kanton vorgebracht werden.

Bei den genannten Abschnitten handelt es sich um eingedolte Gewässerabschnitte. Bei eingedolten Gewässern kann nur auf die Gewässeraumfestlegung verzichtet werden, wenn dem Verzicht keine übergeordneten Interessen entgegenstehen.

Dies ist bei den Abschnitten jedoch der Fall. Die Abschnitte sind nicht mit Bauten und Anlagen überstellt. Eine Bachöffnung ist technisch möglich und ist grundsätzlich im Sinne von Art. 38 GSchG. Das Ziel der Gewässerraumfestlegung ist die langfristige Raumsicherung für die Gewässer.

Dabei sind die langfristigen Ziele des Bundes zum Umgang mit den Gewässern in der aktuell laufenden Gewässerraumfestlegung zu berücksichtigen und deren Umsetzung nicht zu behindern, indem man wegen kurzfristiger Interessen keinen Gewässerraum ausscheidet. Weiter ist es so, dass die Abschnitte beim Wuhrgraben wie auch beim Wolfacherbach in einem BLN-Gebiet liegen, was als zusätzliches übergeordnetes Interesse für eine Festlegung gilt.

Auch bei künstlich angelegten sowie sehr kleinen Fließgewässern kann nur auf die Gewässerraumfestlegung verzichtet werden, wenn dem Verzicht keine übergeordneten Interessen entgegenstehen. Wie bereits aufgeführt, stehen dem Verzicht verschiedene Interessen gegenüber. Hinweis betreffend Bewirtschaftung und Erläuterung hinsichtlich Entschädigungsfolge siehe Erwähnung zu Antrag 35.

Der Gemeinderat hat eine ausgewogene Abwägung der verschiedenen Interessen erbracht und ist zum Ergebnis gekommen, dass dem Verzicht verschiedene übergeordnete Interessen entgegenstehen. Am Vorgehen wird festgehalten.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Schreiben 39

Einwendungen zum Gewässerraum

Antrag 39 GWR 15 Eslenbach

Auf die Ausscheidung des Gewässerraums des eingedolten Eslenbachs im dicht bebauten Gebiet (Abschnitt Eslen_02, Eslen_03, Eslen_04, Eslen_04.1 und Eslen_04.2) ist gemäss Art. 41a Abs. 5 lit. b) GSchV zu verzichten.

Begründung

Gemäss Art. 41a Abs. 5 lit. b) GSchV kann auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn das Gewässer eingedolt bzw. künstlich angelegt ist [...] und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Wie dem technischen Bericht der Gewässerraumfestlegung der Gemeinde Cham vom 9. August 2024 zu entnehmen ist, wird das LEK – welches zeitgleich öffentlich aufliegt – als das entgegenstehende Interesse aufgeführt.

In der Interessenabwägung wird Folgendes festgehalten: «Eine Offenlegung an der aktuellen Lage ist eher nicht möglich. Im Zuge eines allfälligen Bachprojektes muss daher eine Verlegung des Gewässers geprüft und der Gewässerraum gemäss dem Projekt angepasst werden» (Technischer Bericht, S. 33). Im LEK ist der Eslenbach unter der

Nr. 3.23 mit folgendem Massnahmentext aufgeführt: «Zusätzlich zu den allgemeinen Massnahmen: Ausdolung prüfen – falls Ausdolung nachweislich nicht realisierbar ist, ist die Vernetzung der Feuchtbiootope über ökologische Aufwertungen, Feuchtbiotope oder gleichwertige Massnahmen sicherzustellen.»

Die Möglichkeit einer Ausdolung wird von den Verfasser:innen des technischen Berichts Gewässerraumfestlegung als eher nicht möglich beurteilt. Diese Aussage wird von der Tatsache gestützt, dass der Eslenbach zu einem Grossteil unterhalb von Gemeindestrassen liegt, an welche zahlreiche private Grund- und Stockwerkeigentümer grenzen. Überdies ist festzuhalten, dass sämtliche Grundstückszugänge und -zufahrten via Hünenbergerstrasse erfolgen. Eine rückwärtige Erschliessung der betroffenen Bauzonen ist in der aktuellen Bebauungs- und Eigentumsstruktur nicht möglich. Eine Ausdolung des Eslenbachs hätte entweder die Aufhebung/Verlegung von diversen Gemeindestrassen oder aber zahlreiche Enteignungsverfahren zur Folge.

In der Abbildung ist klar ersichtlich, dass eine Ausdolung des Eslenbachs (Eslen04) nicht umsetzbar bzw. nicht verhältnismässig ist. Die Festlegung eines Gewässerraums hätte in diesem Abschnitt eine unverhältnismässige, einschneidende Beeinträchtigung dieser zentral gelegenen Bauzonen-Grundstücke zur Folge.

Dieser Sachverhalt ist gegenüber der theoretischen Annahme einer nicht umsetzbaren Ausdolung gemäss LEK höher zu gewichten. Der LEK-Eintrag widerspricht damit dem Sinn und Zweck von Art. 41a Abs. 5 lit. b) GSchV.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass im Fall einer Ausdolung des Eslenbachs der Gewässerraum sowieso neu ausgeschieden werden müsste.

Erwägungen Gemeinderat	Bei der Gewässerraumfestlegung handelt es sich um eine langfristige Raumsicherung im Sinne der Gewässer. Ein künftiges Bachprojekt wird die mögliche Ausdolung des Eslenbachs (evtl. auch nur in kleinen Teilabschnitten) exakt festlegen können. Ggf. wird dann der Gewässerraum entsprechend angepasst. Mit einem bereits jetzt ausgeschiedenen Gewässerraum wird der für ein mögliches Bachprojekt erforderliche Raum für die Zukunft gesichert. Sollte sich bei einem konkreten Projekt herausstellen, dass eine Bachöffnung bzw. Bachumleitung nicht möglich ist, kann der durch den Gewässerraum gesicherte Raum auch genutzt werden, um die im Landschaftsentwicklungskonzept LEK ausgewiesenen Vernetzungsmassnahmen anderweitig sicherzustellen. Die Erarbeitung des Gewässerraums wurde inhaltlich mit dem LEK koordiniert. An der Gewässerraumfestlegung am Eslenbach wird festgehalten.
Beschluss Gemeinderat	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Schreiben 40

Hinweise zum Gewässerraum

Keine Einwendungen. Die Eingaben werden nicht in der Urnenabstimmungsvorlage dargestellt.

Stellungnahme

Der WWF begrüßt die umsichtige Ausführung der Ortsplanung, wie sie der Bericht widerspiegelt. Begrüßt werden insbesondere der Umgang mit den eingedolten Gewässern, die nachvollziehbaren Interessensabwägungen und der restriktive Umgang mit «dicht überbaut». Diese Herangehensweise ist nicht selbstverständlich und es gilt, sie ausdrücklich zu würdigen.

Hinweis 1

Seite 18 Abschnitt Wasserkraftanlagen: Vermutlicher Kopierfehler aus Bericht der Gemeinde Hünenberg. Während die Wasserkraftnutzung in der Gemeinde Hünenberg kein Thema darstellt, gilt dies für Cham nicht.

Hinweis 2

S. 35, Gewässerraum Eslenbach, Tabelle Abschnitt Eslen_06: Der ausgeschiedene Gewässerraum von 11 m widerspricht demjenigen in der Tabelle auf S. 32. Hier werden 12.2 Meter bezeichnet.

Hinweis 3

S. 61, Tabelle, Schachen_06.2: Die Interessenabwägung ist hier nicht vollständig sichtbar.

Hinweis 4

Generell: Die Karten im Anhang sind von unzureichender Auflösung, um Details vergrössern zu können.

Hinweis 5

Beim Lorzenkanal beim Kloster Frauenthal wurde auf den Gewässerraum verzichtet. Allerdings wird bei der Interessenabwägung (technischer Bericht, S. 54) der Auenschutz nicht erwähnt: Dieses Schutzzanliegen von öffentlichem Interesse könnte einem Verzicht entgegenstehen. Denn Art. 41a Abs. 1 GSchV definiert, wie mit Gewässern in Auengebieten als Biotop von nationaler Bedeutung umzugehen ist. Unseres Erachtens hätte es sich gelohnt, in diesem Falle die Abschnitte anders zu gliedern. Denn der Lorzenkanal bei Frauenthal besteht aus einem Teil im Auenperimeter, der ökologisch wertvoll ist, und einem bestockungslosen Abschnitt vor dem Kraftwerk, der aktuell keinen grossen ökologischen Wert besitzt. Beide Abschnitte zusammengefasst zu behandeln und bei der Interessenabwägung den Auenschutz nicht zu berücksichtigen, erscheint uns falsch.

Hinweis 6

Die Festlegung der Gewässerräume wird möglicherweise im Rahmen des Einwendungsverfahrens markant verändert bzw. unter Druck geraten. Sollte dies der Fall sein, würden wir es begrüßen, für eine Konsultation frühzeitig angefragt zu werden.

Erwägungen Gemeinderat

Hinweise 1–3: Die Fehler werden dankend zur Kenntnis genommen und korrigiert.

Hinweis 4: Die Karten mit den Grundlagendaten werden neu auch als PDF-Plan zur Verfügung gestellt.

Hinweis 5: Wird zur Kenntnis genommen. An der Ausscheidung gemäss öffentlicher Auflage wird festgehalten.

Hinweis 6: Wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss Gemeinderat

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben 41

Total 78 weitgehend gleichlautende Einwendungen zu OelB (davon 25 zurückgezogen)

Antrag 41.1

§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

OelB Röhrliberg:

Wir stellen den Antrag, die Zweckbestimmung «Sportplatz, Fitness, aktive Erholung» in die Nutzungsplanung aufzunehmen.

Begründung

Wir betrachten es als absolut notwendig, Gebiete angrenzend an Wohnzonen in unserer Gemeinde mit klaren Zweckbestimmungen auszustatten. Die Nutzung und die Naherholung unserer rapid wachsenden Bevölkerung muss sichergestellt werden.

Daher bitten wir Sie dringend, sich dieser Aufgabe anzunehmen. Leider sehen wir ohne diese Anpassungen in Bezug auf die Nutzungsplanung das Projekt der Ortsplanungsrevision als gefährdet.

Antrag 41.2

§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

OelB Hagendorf:

Wir stellen den Antrag, die Zweckbestimmung «Schulhaus, Sportplatz» in die Nutzungsplanung aufzunehmen.

Begründung

Wir betrachten es als absolut notwendig, Gebiete angrenzend an Wohnzonen in unserer Gemeinde mit klaren Zweckbestimmungen auszustatten. Die Nutzung und die Naherholung unserer rapid wachsenden Bevölkerung muss sichergestellt werden. Daher bitten wir Sie dringend, sich dieser Aufgabe anzunehmen. Leider sehen wir ohne diese Anpassungen in Bezug auf die Nutzungsplanung das Projekt der Ortsplanungsrevision als gefährdet.

Antrag 41.3

§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

OelB Schlucht:

Wir stellen den Antrag, die Zweckbestimmung «Landwirtschaftliche Schule, Kurswesen, Naherholung auf dem Bauernhof» in die Nutzungsplanung aufzunehmen.

Begründung

Wir betrachten es als absolut notwendig, Gebiete angrenzend an Wohnzonen in unserer Gemeinde mit klaren Zweckbestimmungen auszustatten. Die Nutzung und die Naherholung unserer rapid wachsenden Bevölkerung muss sichergestellt werden. Daher bitten wir Sie dringend, sich dieser Aufgabe anzunehmen. Leider sehen wir ohne diese Anpassungen in Bezug auf die Nutzungsplanung das Projekt der Ortsplanungsrevision als gefährdet.

Erwägungen Gemeinderat

§ 26 PB definiert die Anforderungen an Zonen des öffentlichen Interesses:

¹ *Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen.*

² *In den Zonen des öffentlichen Interesses sind private Bauvorhaben zugelassen, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen, dieser Zweck dinglich gesichert ist und auf den Heimschlag nach § 55 verzichtet wird.*

³ *Der Gemeinderat legt die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen einzelfallweise fest.*

Die Zonen des öffentlichen Interesses müssen haushälterisch und entsprechend den Aufgaben, welche die Gemeinde Cham oder andere Institutionen im Sinne des öffentlichen Interessens erfüllen müssen, flexibel genutzt werden können.

Eine Zweckbestimmung im Sinne der Anträge sieht das PBG nicht vor. Entsprechende Vorgaben würde den Entwicklungsspielraum in diesen Zonen empfindlich einschränken. Die Festlegung einer Zweckbestimmung in der Bauordnung führt in der Tendenz zu Problemen und Verzögerungen bei der Verwirklichung von gemeindlichen Bauvorhaben, wie die Erfahrungen in anderen Gemeinden zeigen.

Der Gemeinderat sieht mögliche Konflikte, wenn Grundstücke Dritter, die einer OelB zugewiesen sind, in der Bauordnung mit einer Zweckbestimmung belegt werden. Es ist auch fraglich, ob eine Zweckbestimmung für die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Cham mehrheitsfähig wäre, zumal sich die Gemeinde in den Entwicklungsspielräumen zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben stark einschränken würde.

Die Anträge können im Rahmen der laufenden Revision nicht umgesetzt werden, da diese Nutzungsbeschränkung, wovon nicht nur die Einwohnergemeinde Cham betroffen wäre, nicht vorgeprüft und öffentlich aufgelegt wurde. Zu diesem Thema wurde daher keine gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsmöglichkeit geboten.

Die Einwendung wird im Sinn eines Prüfauftrags für eine nachgelagerte Revision entgegengenommen. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Beschluss Gemeinderat

Die Anträge werden teilweise berücksichtigt.

Schreiben 42

Total 3 weitgehend gleichlautende Einwendungen zu OelB

Antrag 42.1

§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

OelB Friesenham/Hagendorf:

Wir stellen den Antrag, die Zweckbestimmung «Zivilschutzausbildungszentrum, Parzelle GS 2728 Schönau» in die Nutzungsplanung aufzunehmen.

Begründung

Wir betrachten es als absolut notwendig, Gebiete angrenzend an Wohnzonen in unserer Gemeinde mit klaren Zweckbestimmungen auszustatten. Die Nutzung und die Naherholung unserer rapid wachsenden Bevölkerung muss sichergestellt werden. Daher bitten wir Sie dringend, sich dieser Aufgabe anzunehmen. Leider sehen wir ohne diese Anpassungen in Bezug auf die Nutzungsplanung das Projekt der Ortsplanungsrevision als gefährdet.

Antrag 42.2

§ 23 Zone für Familiengärten

UeFa Friesenham

Wir stellen den Antrag, die Zweckbestimmung «Familiengärten, Pfadiheim» in die Nutzungsplanung aufzunehmen.

Begründung

Wir betrachten es als absolut notwendig, Gebiete angrenzend an Wohnzonen in unserer Gemeinde mit klaren Zweckbestimmungen auszustatten. Die Nutzung und die Naherholung unserer rapid wachsenden Bevölkerung muss sichergestellt werden. Daher bitten wir Sie dringend, sich dieser Aufgabe anzunehmen. Leider sehen wir ohne diese Anpassungen in Bezug auf die Nutzungsplanung das Projekt der Ortsplanungsrevision als gefährdet.

Antrag 42.3

§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

OelB III Eizmoos

Wir stellen den Antrag, die Zweckbestimmung «Sportplatz, Sportanlagen, Pfadiheim» in die Nutzungsplanung aufzunehmen.

Begründung

Wir betrachten es als absolut notwendig, Gebiete angrenzend an Wohnzonen in unserer Gemeinde mit klaren Zweckbestimmungen auszustatten. Die Nutzung und die Naherholung unserer rapid wachsenden Bevölkerung muss sichergestellt werden. Daher bitten wir Sie dringend, sich dieser Aufgabe anzunehmen.

Leider sehen wir ohne diese Anpassungen in Bezug auf die Nutzungsplanung das Projekt der Ortsplanungsrevision als gefährdet.

Erwägungen Gemeinderat	<p>§ 26 PB definiert die Anforderungen an Zonen des öffentlichen Interesses:</p> <p>¹ <i>Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen.</i></p> <p>² <i>In den Zonen des öffentlichen Interesses sind private Bauvorhaben zuglässig, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen, dieser Zweck dinglich gesichert ist und auf den Heimschlag nach § 55 verzichtet wird.</i></p> <p>³ <i>Der Gemeinderat legt die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen einzelfallweise fest.</i></p> <p>Die Zonen des öffentlichen Interesses müssen haushälterisch und entsprechend den Aufgaben, welche die Gemeinde Cham oder andere Institutionen im Sinne des öffentlichen Interessens erfüllen müssen, flexibel genutzt werden können. Eine Zweckbestimmung im Sinne der Anträge sieht das PBG nicht vor. Entsprechende Vorgaben würde den Entwicklungsspielraum in diesen Zonen empfindlich einschränken. Die Festlegung einer Zweckbestimmung in der Bauordnung führt in der Tendenz zu Problemen und Verzögerungen bei der Verwirklichung von gemeindlichen Bauvorhaben, wie die Erfahrungen in anderen Gemeinden zeigen.</p> <p>Der Gemeinderat sieht mögliche Konflikte, wenn Grundstücke Dritter, die einer OelB zugewiesen sind, in der Bauordnung mit einer Zweckbestimmung belegt werden. Es ist auch fraglich, ob eine Zweckbestimmung für die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Cham mehrheitsfähig wäre, zumal sich die Gemeinde in den Entwicklungsspielräumen zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben stark einschränken würde.</p> <p>Anträge 42.1 und 42.3 können im Rahmen der laufenden Revision nicht umgesetzt werden, da diese Nutzungsbeschränkung, wovon nicht nur die Einwohnergemeinde Cham betroffen wäre, nicht vorgeprüft und öffentlich aufgelegt wurde. Zu diesem Thema wurde daher keine gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsmöglichkeit geboten.</p> <p>Die Anträge 42.1 und 42.3 werden im Sinn eines Prüfauftrags für eine nachgelagerte Revision entgegengenommen. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Zone für Familiengärten ist gemäss § 23 nBO für Klein- und Gemeinschaftsgärten bestimmt. In den bestehenden Gebäuden sind zudem Lager sowie Gemeinschaftsräume, indes auch für die Pfadi, zuglässig. Antrag 42.2. ist damit bereits berücksichtigt.</p>
Beschluss Gemeinderat	Die Anträge werden teilweise berücksichtigt.

Schreiben 43

Einwendungen zur Bauordnung

Antrag 43.1

§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

Begründung

Es wird nicht bestritten, dass bei der laufenden Zonenplanrevision Bedarf für neu zu schaffende Zonen OelB besteht. Im Planungsbericht wird darauf hingewiesen, welches öffentliche Bedürfnis neu konkret am entsprechenden Ort vorhanden ist und welchem Zweck diese dienen soll.

Im aktuellen Zonenplan 2007 sind bei den jeweiligen OelB-Zonen der Zweck mit eingetragen. Im Entwurf des neuen Zonenplans fehlen diese Bezeichnungen, somit ist für den Stimmbürger keine mögliche künftige Nutzung mehr erkennbar. Es ist aber so, dass Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen nur festgesetzt werden dürfen, wenn ein entsprechender Bedarf besteht.

So hält das Bundesgericht fest: «Voraussetzung für die Festsetzung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes, dass das geltend gemachte zukünftige Bedürfnis genügend konkretisiert ist. Das Bedürfnis ist vom Gemeinwesen so genau wie möglich anzugeben und die Einrichtung der öffentlichen Baute beziehungsweise Anlage muss mit einiger Sicherheit zu erwarten sein» (BGr 1C_327/2014).

Im Planungsbericht geht der Gemeinderat davon aus, dass auch in Zukunft Einzonungen in die Zone OelB erforderlich sein könnten. (z.B. Werkhof, Feuerwehr, Alterspflege etc.). Dies ist möglich, wenn Bedürfnis und Bedarf konkret nachgewiesen werden können und der Souverän der entsprechenden Zonenplanänderung zustimmt.

Ohne die Angaben, was in den einzelnen OelB-Zonen einst realisiert werden soll, fehlt für die Stimmbürger die Rechtssicherheit. Ebenfalls erachten wir, ohne einen erkennbaren verbindlichen Zweck der einzelnen OelB-Zonen, die gesetzlichen Vorgaben als nicht erfüllt.

Erwägungen Gemeinderat

§ 26 PB definiert die Anforderungen an Zonen des öffentlichen Interesses:

¹ Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen.

² In den Zonen des öffentlichen Interesses sind private Bauvorhaben zugelassen, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen, dieser Zweck dinglich gesichert ist und auf den Heimschlag nach § 55 verzichtet wird.

³ Der Gemeinderat legt die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen einzelfallweise fest.

Die Zonen des öffentlichen Interesses müssen haushälterisch und entsprechend den Aufgaben, welche die Gemeinde Cham oder andere Institutionen im Sinne des öffentlichen Interessens erfüllen müssen, flexibel genutzt werden können. Eine Zweckbestimmung im Sinne der Anträge sieht das PBG nicht vor. Entsprechende Vorgaben würde den Entwicklungsspielraum in diesen Zonen empfindlich einschränken. Die Festlegung einer Zweckbestimmung in der Bauordnung führt in der Tendenz zu Problemen und Verzögerungen bei der Verwirklichung von gemeindlichen Bauvorhaben, wie die Erfahrungen in anderen Gemeinden zeigen.

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Cham kennt heute keine verbindlichen Festlegungen zur zulässigen Nutzung in den jeweiligen Zonen OelB. Der Eintrag im Zonenplan hatte lediglich informativen Charakter und diente der Orientierung.

Aus dem erwähnten Bundesgerichtsentscheid kann nicht abgeleitet werden, dass in den Zonen OelB die zulässige Nutzweise in der Bauordnung für jedes Gebiet näher definiert werden müsste. Das Bundesgericht hat jedoch festgehalten, dass für entsprechende Einzonungen ein Bedarfsnachweis nötig ist. Für die vorgesehenen Einzonungen liegt ein entsprechender Bedarfsnachweis vor.

Bauvorhaben, welche die Gemeinde umsetzen muss, setzen entsprechende Kreditbeschlüsse voraus. Bei strittigen Vorhaben stehen daher die üblichen politischen Rechte zur Verfügung.

Der Gemeinderat sieht mögliche Konflikte, wenn Grundstücke Dritter, die einer OelB zugewiesen sind, in der Bauordnung mit einer Zweckbestimmung belegt werden. Es ist auch fraglich, ob eine Zweckbestimmung für die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Cham mehrheitsfähig wäre, zumal sich die Gemeinde in den Entwicklungsspielräumen zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben stark einschränken würde.

Der Antrag kann im Rahmen der laufenden Revision nicht umgesetzt werden, da diese Nutzungsbeschränkung, wovon nicht nur die Einwohnergemeinde Cham betroffen wäre, nicht vorgeprüft und öffentlich aufgelegt wurde. Zu diesem Thema wurde daher keine gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsmöglichkeit geboten.

Die Einwendung wird im Sinn eines Prüfauftrags für eine nachgelagerte Revision entgegengenommen. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Schreiben 44A

Total 53 weitgehend gleichlautende Einwendungen zu OelB (davon 14 zurückgezogen)

Antrag 44.1

§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

Für die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist je einzeln in einem Anhang zur Bauordnung ein konkreter Nutzungszweck zu definieren.

Begründung

In § 10 wird lediglich darauf hingewiesen, dass die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt sei. Eine Konkretisierung, welche Zone OelB für welche Zwecke dienen soll, fehlt indes vollends. Dies, obwohl Zonen OelB nur festgesetzt werden dürfen, wenn ein konkretes Bedürfnis besteht. Dieses konkrete Bedürfnis soll dauerhaft in demjenigen Perimeter befriedigt werden, welcher dafür als Zone OelB ausgeschieden ist. Die Rechts- und Planungssicherheit der Bevölkerung gebietet es, dass sie darauf vertrauen kann, dass eine Zone OelB, welche für einen bestimmten Zweck ausgeschieden wird, in der Folge dauerhaft für diesen und keinen anderen öffentlichen Zweck genutzt wird.

Antrag 44.2

§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

Für die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen «Schluecht» ist der Zweck wie folgt zu definieren:

«Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für die landwirtschaftliche Schule und ähnliche, öffentliche Ausbildungsaufgaben bestimmt.»

Begründung

In der im Gebiet Schluecht seit jeher bestehenden Zone OelB besteht die kantonale Landwirtschaftsschule. Auf einem Bauernhof mit Schulanlage werden Landwirtinnen und Landwirte ausgebildet. Der Perimeter dieser Zone ist so gross, dass unter Umständen weitere Projekte mit öffentlichem Charakter realisiert werden könnten, welche aber weder mit der Landwirtschaft noch mit einer Schule zu tun haben. Zu denken ist konkret an Not- und Asylunterkünfte und dergleichen. Die Einwender als Nachbarn der «Schluecht» dürfen und müssen darauf vertrauen, dass die «Schluecht» die Ausbildungsstätte für junge Bäuerinnen und Bauern bleibt, dass die dafür ausgeschiedene Zone auch weiterhin für diesen Betrieb – oder allenfalls ähnliche Zwecke – und nicht für einen Werkhof, eine Sportstätte oder den Bau von Notunterkünften genutzt wird.

Antrag 44.3

§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

Abweichende kurzfristige Zwischennutzungen sind in allen Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie keine Auswirkungen auf den Raum haben.

Begründung

-

Erwägungen Gemeinderat

§ 26 PB definiert die Anforderungen an Zonen des öffentlichen Interesses:

¹ *Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen.*

² *In den Zonen des öffentlichen Interesses sind private Bauvorhaben zuglässig, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen, dieser Zweck dinglich gesichert ist und auf den Heimschlag nach § 55 verzichtet wird.*

³ *Der Gemeinderat legt die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen einzelfallweise fest.*

Die Zonen des öffentlichen Interesses müssen haushälterisch und entsprechend den Aufgaben, welche die Gemeinde Cham oder andere Institutionen im Sinne des öffentlichen Interessens erfüllen müssen, flexibel genutzt werden können. Eine Zweckbestimmung im Sinne der Anträge sieht das PBG nicht vor. Entsprechende Vorgaben würde den Entwicklungsspielraum in diesen Zonen empfindlich einschränken. Die Festlegung einer Zweckbestimmung in der Bauordnung führt in der Tendenz zu Problemen und Verzögerungen bei der Verwirklichung von gemeindlichen Bauvorhaben, wie die Erfahrungen in anderen Gemeinden zeigen.

Der Gemeinderat sieht mögliche Konflikte, wenn Grundstücke Dritter, die einer OelB zugewiesen sind, in der Bauordnung mit einer Zweckbestimmung belegt werden.

Es ist auch fraglich, ob eine Zweckbestimmung für die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Cham mehrheitsfähig wäre, zumal sich die Gemeinde in den Entwicklungsspielräumen zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben stark einschränken würde.

Die Anträge können im Rahmen der laufenden Revision nicht umgesetzt werden, da diese Nutzungsbeschränkung, wovon nicht nur die Einwohnergemeinde Cham betroffen wäre, nicht vorgeprüft und öffentlich aufgelegt wurde. Zu diesem Thema wurde daher keine gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsmöglichkeit geboten.

Die Einwendung wird im Sinn eines Prüfauftrags für eine nachgelagerte Revision entgegengenommen. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Beschluss Gemeinderat

Die Anträge werden teilweise berücksichtigt.

Schreiben 44B

Einwendungen zu OelB

Antrag 44B.1

§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

Für die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist je einzeln in einem Anhang zur Bauordnung ein konkreter Nutzungszweck zu definieren.

Antrag 44B.2

§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

Die Zweckzuordnung ist gemäss der aktuellen Nutzung, oder nach der «Beilage Planungsbericht, Bedarfsnachweis Zoene OEIB» (Punkt 2.7 Entwicklungspotenzial) festzusetzen.

Antrag 44B.3

§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

Abweichende Zwischennutzungen sind in allen Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie keine Auswirkungen auf den Raum haben.

Begründung

- Gemäss Bundesgerichtsentscheid (BGr1C_327/2014) setze die Festsetzung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen voraus, dass das geltend gemachte zukünftige Bedürfnis genügend konkret sei. Das Bedürfnis des Gemeinwesens sei so genau wie möglich anzugeben und die Einrichtung der öffentlichen Baute beziehungsweise Anlage müsse mit einiger Sicherheit zu erwarten sein.
- Zwar werde der Bedarf im erwähnten Beilagebericht nachgewiesen. Eine Konkretisierung des Zonenzwecks fehle jedoch in § 10 NBO Cham. Das konkrete Bedürfnis sei im entsprechenden Perimeter zu verankern, was im Interesse der Rechts- und Planungssicherheit der Nachbarschaft sei, zumal von den Nutzungen in den Zonen OEIB unterschiedliche Immissionen ausgehen würden.
- Die im Planungsbericht erwähnte nachgelagerte Bedarfsabklärung für Räumlichkeiten für die Feuerwehr, die Alterspflege oder für Notunterkünfte im Asylwesen liessen befürchten, dass solche Nutzungen innerhalb bestehender OEIB realisiert würden, sofern dazu keine neuen Bauzonen ausgeschieden würden. Daher sei im Anhang der Bauordnung zwingend eine Zweckzuordnung vorzunehmen, um die Rechtssicherheit für die Nachbarschaft zu gewährleisten.

Erwägungen Gemeinderat

§ 26 PB definiert die Anforderungen an Zonen des öffentlichen Interesses:

¹ Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen.

² In den Zonen des öffentlichen Interesses sind private Bauvorhaben zulässig, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen, dieser Zweck dinglich gesichert ist und auf den Heimschlag nach § 55 verzichtet wird.

³ Der Gemeinderat legt die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen einzelfallweise fest.

Die Zonen des öffentlichen Interesses müssen haushälterisch und entsprechend den Aufgaben, welche die Gemeinde Cham oder andere Institutionen im Sinne des öffentlichen Interessens erfüllen müssen, flexibel genutzt werden können. Eine Zweckbestimmung im Sinne der Anträge sieht das PBG nicht vor. Entsprechende Vorgaben würde den Entwicklungsspielraum in diesen Zonen empfindlich einschränken. Die Festlegung einer Zweckbestimmung in der Bauordnung beziehungsweise im Anhang zur Bauordnung führt zu Problemen bei der Verwirklichung von gemeindlichen Bauvorhaben.

Der Gemeinderat sieht mögliche Konflikte, wenn Grundstücke Dritter, die einer OelB zugewiesen sind, in der Bauordnung mit einer Zweckbestimmung belegt werden. Es ist auch fraglich, ob eine Zweckbestimmung für die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Cham mehrheitsfähig wäre, zumal sich die Gemeinde in den Entwicklungsspielräumen zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben stark einschränken würde.

Die Anträge können im Rahmen der laufenden Revision nicht umgesetzt werden, da diese Nutzungsbeschränkung, wovon nicht nur die Einwohnergemeinde Cham betroffen wäre, nicht vorgeprüft und öffentlich aufgelegt wurde. Zu diesem Thema wurde daher keine gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsmöglichkeit geboten.

Die Einwendung wird im Sinn eines Prüfauftrags für eine nachgelagerte Revision entgegengenommen. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Beschluss Gemeinderat

Die Anträge werden teilweise berücksichtigt.

Antrag 44.3

§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

Abweichende kurzfristige Zwischennutzungen sind in allen Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie keine Auswirkungen auf den Raum haben.

Begründung

-

Erwägungen Gemeinderat

§ 26 PB definiert die Anforderungen an Zonen des öffentlichen Interesses:

¹ Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen.

² In den Zonen des öffentlichen Interesses sind private Bauvorhaben zulässig, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen, dieser Zweck dinglich gesichert ist und auf den Heimschlag nach § 55 verzichtet wird.

³ Der Gemeinderat legt die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen einzelfallweise fest.

Die Zonen des öffentlichen Interesses müssen haushälterisch und entsprechend den Aufgaben, welche die Gemeinde Cham oder andere Institutionen im Sinne des öffentlichen Interessens erfüllen müssen, flexibel genutzt werden können. Eine Zweckbestimmung im Sinne der Anträge sieht das PBG nicht vor. Entsprechende Vorgaben würde den Entwicklungsspielraum in diesen Zonen empfindlich einschränken. Die Festlegung einer Zweckbestimmung in der Bauordnung führt in der Tendenz zu Problemen und Verzögerungen bei der Verwirklichung von gemeindlichen Bauvorhaben, wie die Erfahrungen in anderen Gemeinden zeigen.

Der Gemeinderat sieht mögliche Konflikte, wenn Grundstücke Dritter, die einer OelB zugewiesen sind, in der Bauordnung mit einer Zweckbestimmung belegt werden. Es ist auch fraglich, ob eine Zweckbestimmung für die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Cham mehrheitsfähig wäre, zumal sich die Gemeinde in den Entwicklungsspielräumen zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben stark einschränken würde.

Die Anträge können im Rahmen der laufenden Revision nicht umgesetzt werden, da diese Nutzungsbeschränkung, wovon nicht nur die Einwohnergemeinde Cham betroffen wäre, nicht vorgeprüft und öffentlich aufgelegt wurde. Zu diesem Thema wurde daher keine gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsmöglichkeit geboten.

Die Einwendung wird im Sinn eines Prüfauftrags für eine nachgelagerte Revision entgegengenommen. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Beschluss Gemeinderat

Die Anträge werden teilweise berücksichtigt.

Schreiben 45

Einwendungen zur Bauordnung

Antrag 45.1

§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

Für die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen «Röhrliberg» ist der Zweck wie folgt – oder konform ähnlich – zu definieren:

«Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für öffentliche Ausbildungsaufgaben oder öffentliche Sportanlagen/Erholungs-zonen bestimmt.»

Begründung

Im Gebiet «Röhrliberg» beherbergt die Schule und der Sport mit den Sportanlagen (inkl. Tartanfelder) einen grossen Teil dieser Zone OelB. Auch wenn zu erwarten ist, dass die Gemeinde für die Oberstufe weiteren Schulraum benötigt, ist der Perimeter in dieser Zone so gross, dass unter Umständen weitere Projekte mit öffentlichem Charakter realisiert werden könnten, welche nichts mit der bisherigen Nutzung zu tun haben. Ohne Definition einer Zweckbestimmung muss ich als Nachbar und Mitnutzer des «Röhrlibergs» darauf vertrauen, dass die noch freie Zone OelB im bisherigen Sinne verwendet würde.

Erwägungen Gemeinderat

§ 26 PB definiert die Anforderungen an Zonen des öffentlichen Interesses:

¹ *Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen.*

² *In den Zonen des öffentlichen Interesses sind private Bauvorhaben zuglässig, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen, dieser Zweck dinglich gesichert ist und auf den Heimschlag nach § 55 verzichtet wird.*

³ *Der Gemeinderat legt die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen einzelfallweise fest.*

Die Zonen des öffentlichen Interesses müssen haushälterisch und entsprechend den Aufgaben, welche die Gemeinde Cham oder andere Institutionen im Sinne des öffentlichen Interessens erfüllen müssen, flexibel genutzt werden können. Eine Zweckbestimmung im Sinne der Anträge sieht das PBG nicht vor. Entsprechende Vorgaben würde den Entwicklungsspielraum in diesen Zonen empfindlich einschränken. Die Festlegung einer Zweckbestimmung in der Bauordnung führt in der Tendenz zu Problemen und Verzögerungen bei der Verwirklichung von gemeindlichen Bauvorhaben, wie die Erfahrungen in anderen Gemeinden zeigen.

Bauvorhaben, welche die Gemeinde umsetzen muss, setzen entsprechende Kreditbeschlüsse voraus. Bei strittigen Vorhaben stehen daher die üblichen politischen Rechte zur Verfügung.

Der Gemeinderat sieht mögliche Konflikte, wenn Grundstücke Dritter, die einer OelB zugewiesen sind, in der Bauordnung mit einer Zweckbestimmung belegt werden. Es ist auch fraglich, ob eine Zweckbestimmung für die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Cham mehrheitsfähig wäre, zumal sich die Gemeinde in den Entwicklungsspielräumen zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben stark einschränken würde.

Der Antrag kann im Rahmen der laufenden Revision nicht umgesetzt werden, da diese Nutzungsbeschränkung, wovon nicht nur die Einwohnergemeinde Cham betroffen wäre, nicht vorgeprüft und öffentlich aufgelegt wurde. Zu diesem Thema wurde daher keine gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsmöglichkeit geboten.

Die Einwendung wird im Sinn eines Prüfauftrags für eine nachgelagerte Revision entgegengenommen. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.



Einwohnergemeinde

Cham

Kanton Zug

Ortsplanungsrevision

BEILAGEBERICHT ISOS

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
1.1 Vorgaben zum Ortsbildschutz im kantonalen Richtplan		3
1.2 Heutige Regelungen		3
1.3 Bundesinventar der Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)		3
2 ISOS-GEBIETE		6
2.1 Cham		6
2.2 Niederwil		23
2.3 Kloster Frauenthal		25
2.4 Fabrikanlage Lorzenweid		28
3 FAZIT		32

Auftraggeberin Einwohnergemeinde Cham

Bearbeitung SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind / Angelica Eichenberger

Titelbild Eigene Darstellung

1 EINLEITUNG

1.1 Vorgaben zum Ortsbildschutz im kantonalen Richtplan

Ortsbildschutz

Der kantonale Richtplan enthält folgende behördlichen Festlegungen zum Thema Ortsbildschutz:

Festlegungen

S 7.1.1

Kanton und Gemeinden pflegen und erhalten die typischen Zuger Ortsbilder, die Denkmäler und Kulturgüter sowie die historischen Verkehrswege.

S 7.2.2

Die Gemeinden bezeichnen bei der Revision der Zonenpläne die genaue Abgrenzung der Ortsbildschutzgebiete und legen die notwendigen Schutzbestimmungen fest. Dazu arbeiten sie mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zusammen.

S 7.2.3

Die Gemeinden und der Kanton ziehen das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Planungshilfe bei.

1.2 Heutige Regelungen

Revidierte Bauordnung und Zonenplan Cham

Der Ortsbildschutz wird heute im Baureglement und im Zonenplan wie folgt sichergestellt:

- Die Ortskerne sind der Kernzone zugewiesen.
- Die historisch wertvollen Bauten und Anlagen sind einer Bauzone mit speziellen Vorschriften zugewiesen (z. B. Frauental).
- Für die Kleinsiedlungen sind Weilerzonen bezeichnet (z. B. Niederwil).
- Der Erhalt, die Pflege und die Aufwertung der einzelnen Ortsbilder werden mit überlagernden Ortsbildschutzzonen geregelt.

1.3 Bundesinventar der Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)

Bundesinventar

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung, kurz ISOS, wird vom Bundesamt für Kultur (BAK) erstellt. In der Gemeinde Cham gibt es vier Ortsbilder von nationaler Bedeutung:

- Cham
- Niederwil
- Kloster Frauental
- Fabrikanlage Lorzenweid

Das ISOS wurde in den Jahren 1999/2000 das letzte Mal aktualisiert. Nach über 20 Jahren sind zahlreiche Aussagen veraltet, da sich die baulichen Gegebenheiten in den Teilgebieten des ISOS verändert haben.

Gliederung

Das ISOS gliedert die Ortsbilder von nationaler Bedeutung in folgende Einheiten und Teilbereiche:

- Gebiet (G): grösstmögliche Einheit, dessen Merkmale als Ganzheit ablesbar sind
- Baugruppe (B): kleinere Einheiten mit ausgeprägter räumlicher Wechselbeziehung der Bauten
- Umgebungszone (U-Zo): begrenzte Ausdehnung, enge Beziehung zur schützenswerten Bebauung
- Umgebungsrichtung (U-Ri): kein abschliessender Perimeter im Inventarplan, weiträumiger Bezug des Ortsbilds zwischen Bebauung und Landschaft
- Einzelbauten (E): kleinstmöglicher Ortsteil mit grossem Eigenwert

Erhaltungsziele

Das ISOS legt für die erwähnten Einheiten und Teilbereiche unterschiedliche Erhaltungsziele fest:

Erläuterungen zu den Schutzz Zielen

Erhaltungsziel	Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit	Für alle Gebiete und Baugruppen ist eine Beratung durch die Denkmalpflege, durch offizielle Fachinstanzen oder andere Fachleute zweckmässig. Zusätzlich gelten folgende generellen Erhaltungshinweise:
A	Erhaltungsziel A gilt: Erhalten der Substanz Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.	- Abbruchverbot, keine Neubauten - Detailvorschriften für Veränderungen
B	Erhaltungsziel B gilt: Erhalten der Struktur Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.	- Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen - besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten
C	Erhaltungsziel C gilt: Erhalten des Charakters Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten.	- besondere Vorschriften zur Eingliederung von Neubauten
a	Für eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung mit	Zusätzlich gelten folgende generellen Erhaltungshinweise:
b	Erhaltungsziel a gilt: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.	- kein Baugebiet - strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten - spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten
b	Erhaltungsziel b gilt: Erhalten der Eigenschaften , die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.	- Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzung usw.

Bedeutung des ISOS

Die Erhaltungsziele des ISOS sind bei der Revision der Nutzungsplanung in die Interessenabwägung in Bezug auf die grundeigentümerverbindlichen Vorschriften im Zonenplan und in der Bauordnung einzubeziehen.

Inhalt dieses Arbeitspapiers

Dieses Arbeitspapier enthält eine Interessensabwägung zu den im ISOS bezeichneten Gebieten.

In den nachfolgenden Kapiteln werden jeweils die einzelnen Ortsteile kurz aufgelistet und der Handlungsbedarf für die laufende Revision der Nutzungsplanung formuliert.

Je nachdem, welche Eingriffstiefe die Nutzungsplanung in die Erhaltungsziele erlaubt, ist eine Interessenabwägung notwendig.

Für die Beurteilung dient der ISOS-Leitfaden «Ortsbildschutz und Innenentwicklung», der im Sommer 2022 vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) und dem BAK veröffentlicht wurde.

Nicht Gegenstand der Überlegungen sind die Fragestellungen rund um die Substanzerhaltung von wichtigen baulichen Zeitzeugen. Dies ist Sache der kantonalen Denkmalpflege, die dazu ein Inventar der schützenswerten Denkmäler sowie das Verzeichnis der geschützten Denkmäler führt.

2 ISOS-GEBIETE

2.1 Cham

Ausschnitt aus Inventarplan ISOS



Modell ISOS Cham



Orthofoto 1999 und 2022
(Bundesamt für Landestopografie)

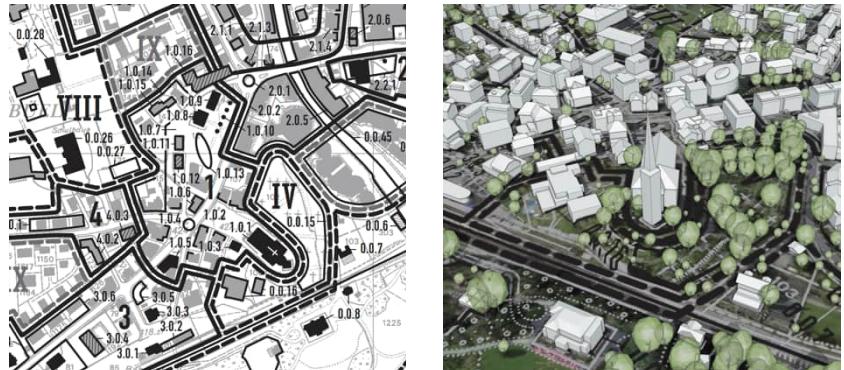


Beurteilung G 1 und U-Zo IV

Das Gebiet 1 des Ortsbilds von Cham beinhaltet den Dorfkern Kirchbühl. Er ist leicht erhöht über der Lorze und die Bauten sind vorwiegend dreigeschossige Wohn-, Geschäfts- und Gasthäuser aus dem 18. resp. 19. Jahrhundert. Das Gebiet 1 besitzt sowohl hohe räumliche wie auch hohe architekturhistorische Qualitäten und ist deshalb von hoher Bedeutung. Das ISOS weist dem Gebiet 1 das Erhaltungsziel A zu.

Die Umgebungszone U-Zo IV umfasst die Kirchhalde. Sie ist die seewärtig abfallende Nahumgebung der Kirche. Die Umgebungszone ist von hoher Bedeutung und erhält das Erhaltungsziel a. Dies bedeutet den Erhalt der Beschaffenheit als Freifläche.

Ausschnitt ISOS und Modell ISOS



Berücksichtigung der ISOS-Interessen

Das Gebiet 1 ist im bestehenden Zonenplan der Kernzone KA sowie der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zugewiesen. Zudem wird das Gebiet 1 von der Ortsbildschutzzone überlagert. Im Rahmen der Revision werden die Kernzonentypen A, B und C zu einer Kernzone K zusammengefasst. Zudem wird die Ortsbildschutzzone überprüft und auf die neue Kernzone abgestimmt.

Heute besteht ein Kernrichtplan. Dieser wird durch die Gemeinde inhaltlich überprüft und in geeigneter Form durch eine Vollzugshilfe für das Weiterbauen im historischen Kontext abgelöst.

In der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen hat das Bauen Vorbildcharakter. Die Bauordnung wird dahingehend ergänzt, dass hohe Anforderungen an die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume gestellt werden. Überdies sind die Bestimmungen der Ortsbildschutzzone zu beachten.

Der Zonenplan und die Bauordnung tragen den im ISOS verankerten Schutzinteressen Rechnung.

Beurteilung G 2, B 2.1, B 2.2 und B 2.3

Das Gebiet G 2 mit den Baugruppen B 2.1, B 2.2 und B 2.3 wird als Dorferweiterung um die Lorzenbrücke beschrieben mit Industrie- und Wohnbauten aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Die Dorferweiterung G 2 ist von hoher Bedeutung, besitzt jedoch lediglich das Erhaltungsziel C. Dieses fordert den Erhalt des Charakters des Gebiets. Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten sowie die für den Charakter wesentlichen Elemente sollen bewahrt werden.

Die Baugruppen B 2.1, B 2.2 und B 2.3 weisen hohe räumliche wie auch hohe architekturhistorische Qualitäten auf und sind von hoher Bedeutung. Die drei Baugruppen besitzen im ISOS alle das Erhaltungsziel A.

Ausschnitt ISOS



Berücksichtigung der ISOS-Interessen

Das Gebiet G 2 befindet sich zum Grossteil in der Kernzone und wird zudem von der Ortsbildschutzzone überlagert. Ein Teilgebiet im Osten des Gebiets G 2 südlich der Zugerstrasse befindet sich heute in den Wohnzonen W3/W4 resp. in der Wohn- und Arbeitszone WA3. Die Zonierung wird im Zuge der Revision nicht verändert, da die bestehenden Bauten nicht als kernzonentypisch eingestuft wurden. Eine Ausweitung der Kernzone auf das bebaute Gebiet und die damit verbundenen baulichen Vorschriften sind für das Gebiet mit Erhaltungsziel C nicht verhältnismässig. Südlich der Zugerstrasse wurden die Kernzone und die Ortsbildschutzzone ausgeweitet (Zonenplan Gebiet 3.4). Die Abgrenzung wurde jedoch kleiner gewählt als der

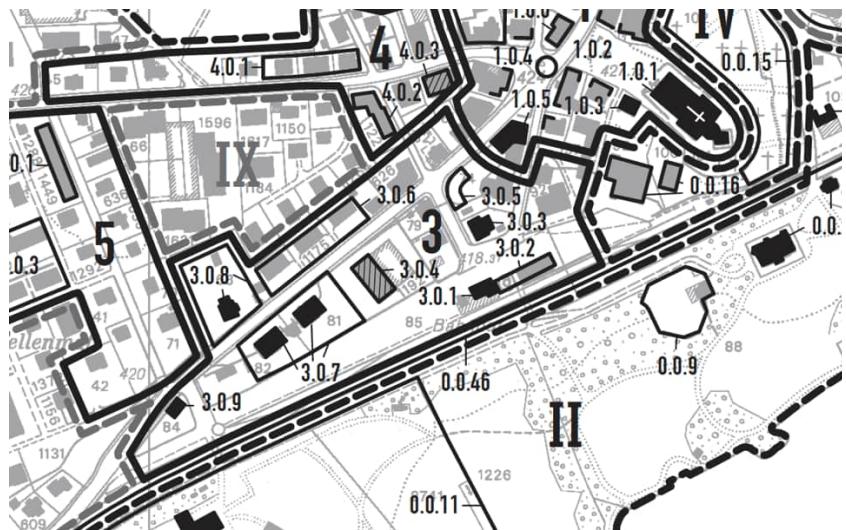
ISOS-Perimeter 2.3, was eine Folge der örtlichen Gegebenheiten beziehungsweise der bebauten Situation ist.

Die Baugruppen B 2.1, B 2.2 und B 2.3 liegen in der Kernzone und werden von der Ortsbildschutzzone überlagert. Somit wird sicher gestellt, dass den Schutzziehen A des ISOS auf der Stufe der Nutzungsplanung Rechnung getragen wird.

Beurteilung G 3

Das Gebiet G 3 des ISOS beinhaltet das Bahnhofsquartier mit Bauten aus dem Ende des 19. resp. Beginn des 20. Jahrhunderts. Die Bebauung verdichtet sich in Richtung des Ortskerns entlang der Luzerner-, Post- und Bahnhofstrasse. Das Gebiet ist von hoher Bedeutung, besitzt jedoch lediglich das Erhaltungsziel B. Dies bedeutet, dass die Erhaltung der Struktur sichergestellt werden soll. Die Anordnung und Gestaltung der Bauten und Freiräume sollen bewahrt werden.

Ausschnitt ISOS



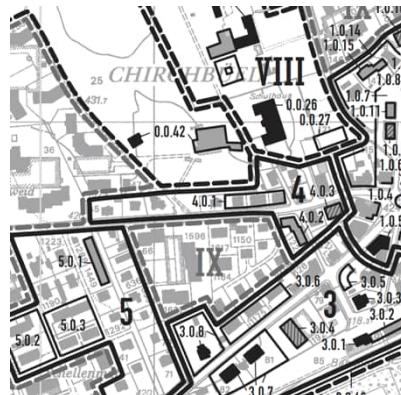
Berücksichtigung der ISOS-Interessen

Das Gebiet G 3 liegt zu einem Grossteil bereits heute in der Kernzone und ist von der Ortsbildschutzzone überlagert. Die Grundstücke nördlich der Luzernerstrasse befinden sich heute in der Wohnzone W4. Die Wohngebäude aus den 60er- und 70er-Jahren (3.0.6) verbleiben auch künftig in der Wohnzone. Sie sind nicht erhaltenswert. Hingegen werden die Bauten entlang der Bahnhofstrasse nördlich der Luzernerstrasse neu der Kernzone zugewiesen.

Beurteilung G 4

Das Gebiet G 4 befindet sich entlang der Hünenbergerstrasse. Die Bauten des Wohnquartiers mit Kleinvillen und Mehrfamilienhäusern wurden zu Beginn des 20. Jahrhunderts erbaut. Das Gebiet ist von hoher Bedeutung. Das ISOS weist dem Quartier das Erhaltungsziel B zu. Dies bedeutet, dass die bauliche Struktur erhalten werden soll. Die Massstäblichkeit der Bauten und Freiräume soll bewahrt werden.

Ausschnitt ISOS



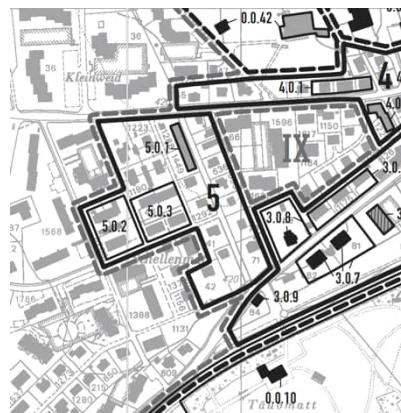
Berücksichtigung der ISOS-Interessen

Ein Grossteil des Gebiets G 4 liegt bereits heute in der Kernzone und wird von der Ortsbildschutzzone überlagert. Im Rahmen der Revision wurde die Ausdehnung der Kernzone überprüft. Die Gebäuderiehe entlang der Hünenbergerstrasse (4.0.1) wird neu in die Kernzone umgezont und mit dem Ortsbildschutzperimeter überlagert.

Beurteilung G 5

Das Gebiet G 5 «Schellenmatt» umfasst ein orthogonal angelegtes Wohnquartier mit Gartenstadtcharakter. Die typologisch interessanten Ein- und Mehrfamilienhäuser wurden zwischen 1880 und 1950 erbaut. Das Quartier hat lediglich eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild von Cham, besitzt jedoch das Erhaltungsziel A.

Ausschnitt ISOS



Berücksichtigung der ISOS-Interessen

Das Quartier Schellenmatt wird neu der «Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung BsV2» zugewiesen. Damit werden massgeschneiderte Regelungen erlassen, die zeitgemäss architektonische Lösungen erlauben und gleichzeitig den Quartiercharakter wahren. In einer Vollzugshilfe werden die quartierprägenden Strukturmerkmale aufgezeigt, die für die gestalterische Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend sind.

Mit der Zuweisung des Gebiets G 5 in die BsV2 wird mit massgeschneiderten Regelungen dem Erhaltungsziel des ISOS Rechnung getragen. Ein integraler Erhalt der Bausubstanz wird im Rahmen der Nutzungsplanung jedoch nicht sichergestellt, zumal dies eine unverhältnismässige planerische Massnahme bedeuten würde.

Beurteilung G 6 und B 6.1

Das Gebiet G 6 mit der Baugruppe B 6.1 ist ein Wohnquartier entlang der Rigistrasse. Die Ein- und Mehrfamilienhäuser stammen aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Das Quartier zeichnet sich durch seine starke Durchgrünung aus. Das Gebiet G 6 ist von hoher Bedeutung für das Ortsbild von Cham, besitzt jedoch lediglich das Erhaltungsziel B. Dies bedeutet, dass die Erhaltung der Struktur sichergestellt werden soll (Massstäblichkeit/Setzung).

Die Baugruppe B 6.1 besteht aus einer geschlossenen Reihe zweigeschossiger Wohnhäuser mit neobarocken Wohnformen (Baujahr 1910/1920). Die Baugruppe ist von hoher Bedeutung und besitzt das Erhaltungsziel A.

Ausschnitt ISOS und Modell ISOS



Berücksichtigung der ISOS-Interessen

Das Gebiet G 6 liegt in der Wohnzone und wird im Rahmen der Revision nicht umgezont. Seit der Festsetzung des ISOS im Jahr 1999 hat sich das Quartier baulich stark verändert. Mit der Einführung einer Grünflächenziffer in den Wohnzonen soll jedoch der durchgrünte Charakter des Quartiers beibehalten werden.

Die Baugruppe B 6.1 liegt wie bis anhin in den Wohnzonen W2 und W3a und ist mit der Ortsbildschutzzone überlagert. Neu wird das Gebiet der «Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung BsV2» zugewiesen. Damit werden massgeschneiderte Regelungen erlassen, die zeitgemäss architektonische Lösungen erlauben und gleichzeitig den Quartiercharakter wahren. In einer Vollzugsrichtlinie werden die quartierprägenden Strukturmerkmale aufgezeigt, die für die gestalterische Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend sind.

Mit der Zuweisung des Gebiets G 6.1 in die BsV2 wird mit massgeschneiderten Regelungen dem Erhaltungsziel des ISOS auf der Stufe Nutzungsplanung Rechnung getragen. Über die Unterschutzstellung von inventarisierten Gebäuden entschiedet der Kanton im Baubewilligungsverfahren.

Beurteilung G 7, B 7.1 und B 7.2

Das Gebiet G 7 des ISOS beinhaltet das Quartier Löbern. Das ehemalige Wohnquartier der Papierfabrik zeichnet sich durch die streng parzellierte Bebauung aus. Die Ein- und Mehrfamilienhäuser stammen aus dem Ende des 19. resp. aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Das Gebiet hat eine hohe Bedeutung für das Ortsbild von Cham und hat das Erhaltungsziel B. Dies bedeutet, dass die bauliche Struktur erhalten werden soll.

Die Baugruppen B 7.1 und B 7.2 besitzen das Erhaltungsziel A. Die Baugruppe B 7.1 umfasst die Arbeiterhäuser entlang der Schluechstrasse. Es ist der älteste Teil des Löbernquartiers aus dem Ende des 19. Jahrhunderts. Die Baugruppe 7.2 besteht aus sechs giebelständigen Doppelwohnhäusern mit steilen Giebeldächern und Sichtfachwerken. Sie wurden 1923 erbaut und besitzen tiefe Zier- und Nutzgärten.

Ausschnitt ISOS



Berücksichtigung der ISOS-Interessen

Das Gebiet G 7 liegt in der Wohnzone und wird im Rahmen der Revision der neuen «Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukurerhaltung BsV2» zugewiesen. Damit werden massgeschneiderte Regelungen erlassen, die zeitgemäss architektonische Lösungen erlauben und gleichzeitig den Quartiercharakter wahren. In einer Vollzugsrichtlinie werden die quartierprägenden Strukturmerkmale aufgezeigt, die für die gestalterische Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend sind.

Mit der Zuweisung des Gebiets G 7 mit den Baugruppen B 7.1 und B 7.2 in die BsV2 wird mit der Zonierung auf die Erhaltungsziele im ISOS auf der Stufe Nutzungsplanung reagiert

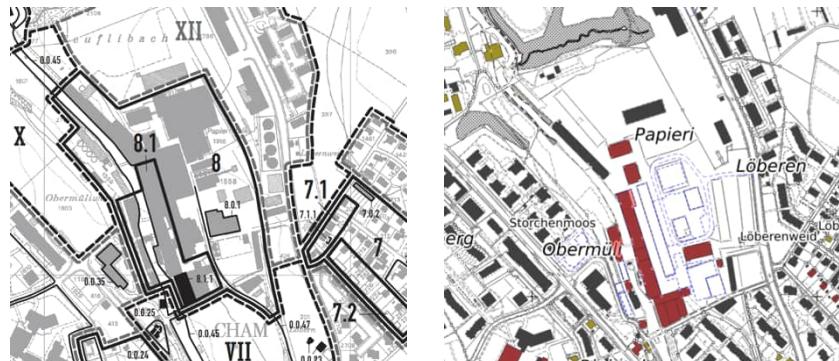
Im Rahmen der Revision wird die Ortsbildschutzone der Baugruppe B 7.2 aufgehoben. Da sich jedoch alle Gebäude der Baugruppe im Verzeichnis der geschützten Denkmäler befinden, wird dem Erhaltungsziel A Rechnung getragen. Über die Unterschutzstellung von inventarisierten Gebäuden entschiedet der Kanton im Baubewilligungsverfahren.

Beurteilung G 8 und B 8.1

Das Gebiet G 8 umfasst das ausgedehnte Fabrikareal an der Lorze. Das ehemalige Areal der Papierfabrik ist von hoher Bedeutung für das Ortsbild von Cham. Im ISOS besitzt das Areal jedoch lediglich das Erhaltungsziel C. Dieses C fordert den Erhalt des Charakters des Gebiets. Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten soll bewahrt werden.

Die Baugruppe B 8.1 ist von besonderer Bedeutung und besitzt das Erhaltungsziel B.

Ausschnitt ISOS und Ausschnitt aus dem Verzeichnis der geschützten Denkmäler (rot eingefärbte Gebäude)



Berücksichtigung der ISOS-Interessen

Im Jahr 2017 wurde der Bebauungsplan Papieri-Areal durch den Regierungsrat genehmigt und die im Zonenplan geforderte Bebauungsplanpflicht eingelöst. Die Interessen des ISOS sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Die Baugruppe B 8.1 befindet sich zudem im kantonalen Verzeichnis der geschützten Denkmäler. Somit wird dem Erhaltungsziel B Rechnung getragen.

Beurteilung B 0.1 und U-Zo I

Der Schlossbezirk St. Andreas wurde Anfang des 20. Jahrhunderts zu einem herrschaftlichen Landsitz ausgebaut. Die Halbinsel um die Schlossanlage wird der Umgebungszone U-Zo I zugewiesen. Sowohl die Schlossanlage wie auch die Umgebungszone sind von hoher Bedeutung für das Ortsbild von Cham. Sie haben das Erhaltungsziel A (B 0.1) resp. a (U-Zo I). Dies bedeutet den Erhalt der baulichen Substanz resp. der Beschaffenheit als Freifläche.

Ausschnitt ISOS



Berücksichtigung der ISOS-Interessen

Die Baugruppe B 0.1 und die Umgebungszone U-Zo I werden im Rahmen der Revision nicht umgezont und verbleiben der «Bauzone mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen BsV1» zugeteilt. In der BsV 1 steht das massgeschneiderte Weiterbauen im Vordergrund, wobei die Interessen des Denkmalschutzes besonders hoch zu gewichten sind.

Die Bauzone dient dem Erhalt der historischen Bauten und Anlagen sowie des gesamten Ortsteils 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 werden ausschliesslich im Rahmen eines Bebauungsplans ermöglicht. Damit wird dem Erhaltungsziel des ISOS Rechnung getragen.

Beurteilung B 0.2 und U-Zo XI

Die Baugruppe B 0.2 umfasst den Gutsbetrieb Hammer. Das Gehöft befindet sich an der Sinserstrasse und zeichnet sich durch seine grossen, parallel angeordneten Wirtschaftsbauten aus dem 19. und 20. Jahrhundert aus. Die Baugruppe besitzt das Erhaltungsziel B. Dies bedeutet, dass die Erhaltung der Struktur sichergestellt werden soll. Die Anordnung und Gestaltung der Bauten und Freiräume sollen bewahrt werden.

Die Umgebungszone U-Zo XI liegt nördlich der Baugruppe B 0.2 und umfasst das Landgut Hammer. Die Umgebungszone ist eine gepflegte Parkanlage in der bewaldeten Geländesenke an der Lorze und ist von hoher Bedeutung für das Ortsbild, was mit dem Erhaltungsziel a zum Ausdruck kommt.

Ausschnitt ISOS und Modell ISOS



Berücksichtigung der ISOS-Interessen

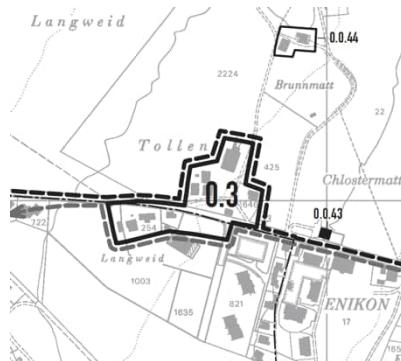
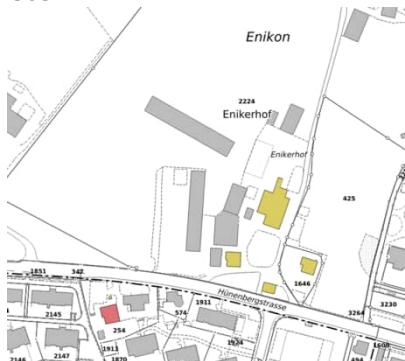
Die Baugruppe B 0.1 und die Umgebungszone U-Zo XI werden im Rahmen der Revision nicht umgezont und verbleiben in der «Bauzone mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen BsV1». In der BsV 1 steht das massgeschneiderte Weiterbauen im Vordergrund, wobei die Interessen des Denkmalschutzes besonders hoch zu gewichten sind.

Die Bauzone dient dem Erhalt der historischen Bauten und Anlagen sowie des gesamten Ortsteils 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. Damit wird dem Erhaltungsziel des ISOS Rechnung getragen.

Beurteilung B 0.3

Die Baugruppe B 0.3 besteht aus der Hofgruppe Tollen. Es handelt sich dabei um regionaltypische Bauernhäuser und Ökonomiebauten entlang der Hünenbergstrasse. Sie besitzen das Erhaltungsziel A.

Ausschnitt Inventar der schützenswerten Denkmäler, Ausschnitt ISOS und Modell ISOS



Berücksichtigung der ISOS-Interessen

Die Hofgruppe liegt in der Landwirtschaftszone und wird im Rahmen der Revision nicht eingezont. Sie befindet sich somit in der Nicht-Bauzone. Bauliche Vorhaben sind an Vorgaben von Bund und Kanton auszurichten und bedürfen einer besonders guten Einordnung in die Landschaft. Zudem befinden sich vier Gebäude im Inventar der schützenswerten Denkmäler (gelb eingefärbt), womit die Frage der Substanzerhaltung im Rahmen von Bauvorhaben zu klären ist.

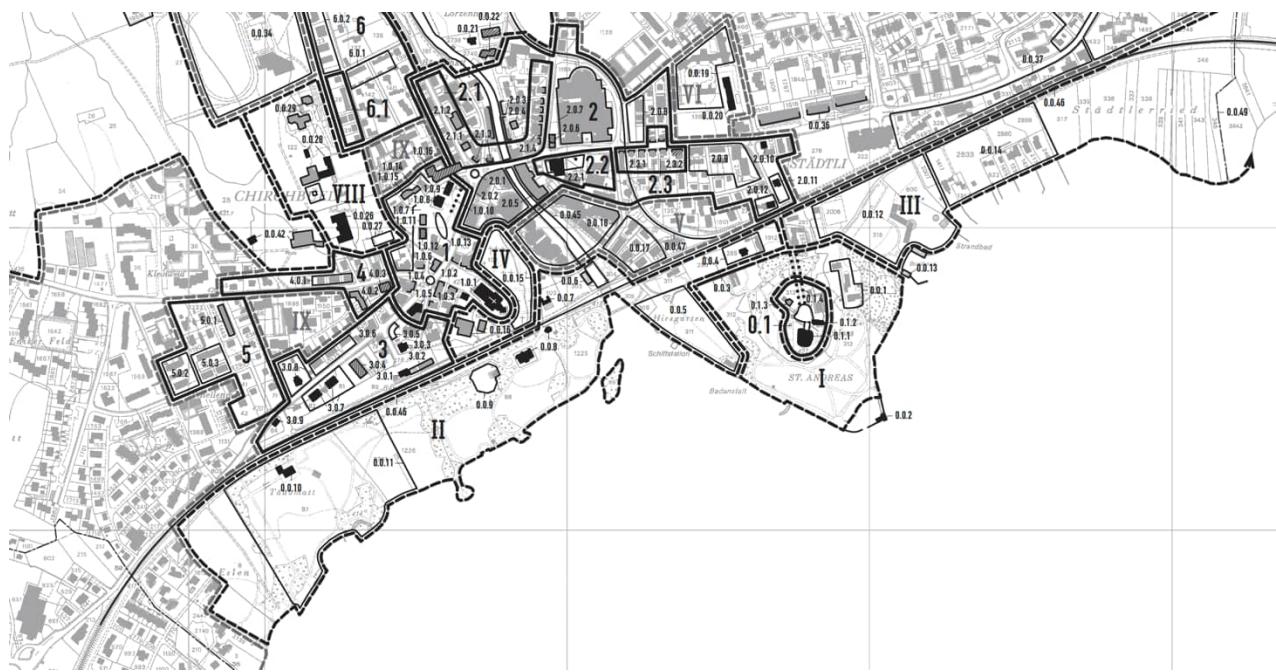
Das Gebiet südlich der Hünenbergstrasse hat sich baulich stark verändert, weshalb keine Anpassung in der Zonierung vorgenommen wird. Das Bauernhaus auf GS Nr. 254 ist geschützt.

Beurteilung U-Zo II und U-Ri III

Die Umgebungszone U-Zo II wird als flaches Ufergelände um den Ausfluss der Lorze beschrieben. Sie beinhaltet weiträumige öffentliche Grünanlagen sowie den Villenpark «Villette». Die Umgebungszone ist von besonders hoher Bedeutung, was mit dem Erhaltungsziel a zum Ausdruck kommt.

Die Umgebungsrichtung U-Ri III beinhaltet den östlichen Uferbereich in Ortsnähe. Der Uferbereich ist teilweise überbaut. Der östliche Teil des Gebiets liegt in einem BLN-Gebiet (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler). Die Umgebungsrichtung U-Ri III besitzt das Erhaltungsziel a.

Ausschnitt ISOS



**Berücksichtigung der
ISOS-Interessen**

Die Umgebungszone U-Zo II und die Umgebungsrichtung U-Ri III grenzen an den Uferbereich des Zugersees. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird der Gewässerraum ausgeschieden. Bauten und Anlagen sind in diesem Bereich nicht erlaubt.

Die Gebiete U-Zo II und U-Ri III verbleiben grossmehrheitlich Nicht-Bauzonen zugewiesen: Landwirtschaftszone, Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung, übrige Nicht-Bauzonen mit speziellen Vorschriften, Zone für Freihaltung, kantonale Naturschutzzone. Die Zonierungen tragen dem Erhaltungsziel a Rechnung.

In der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen hat das Bauen Vorbildcharakter. Öffentliche Bauvorhaben haben besonders hohe gestalterische Anforderungen zu erfüllen, was in der Bauordnung präzisiert wird.

Für die heute bebauten Gebiete Städtler Ried und Kleineslen bestehen unverändert spezifische Regelungen zur verträglichen Integration der Bauten in die sensible Uferzone.

Die Zonierung trägt dem Erhaltungsziel des ISOS Rechnung.

Beurteilung U-Zo V

Die Umgebungszone U-Zo V beinhaltet Wohnüberbauungen zwischen der Bahnlinie und dem Dorfzentrum. Sie stammen aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts und besitzen das Erhaltungsziel b. Dies bedeutet, dass die Eigenschaften des Ortsteils erhalten werden sollen, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.

Ausschnitt ISOS



Berücksichtigung der ISOS-Interessen

Der westliche Teil der Umgebungszone V verbleibt in der Kernzone. Zudem wird dieser Teil von der Ortsbildschutzzone überlagert, womit dem ISOS Rechnung getragen wird.

Der östliche Teil der U-Zo V liegt bis anhin in der W3a und wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision der W3 zugewiesen. Diese Zonierung entspricht der örtlichen Situation, zumal sich das Gebiet seit der damaligen Erhebung und Beurteilung verändert hat.

Beurteilung U-Zo VI

Die Umgebungszone U-Zo VI beinhaltet das Schulareal Städtli mit einer grossen Spielwiese entlang der Zugerstrasse. Die Umgebungszone besitzt das Erhaltungsziel b. Die Eigenschaften der Umgebungszone sind zu erhalten.

Ausschnitt ISOS und Modell ISOS



Berücksichtigung der ISOS-Interessen

Die Umgebungszone U-Zo VI bleibt der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zugeteilt. In dieser Zone werden in der Regel Projektwettbewerbe im öffentlichen Beschaffungswesen durchgeführt.

Die Interessenabwägung in Bezug auf die Erhaltungsziele des ISOS und hinsichtlich der baulichen Interessen zur Erfüllung von kommunalen Aufgaben erfolgt projektbezogen.

Beurteilung U-Zo VII

Im Jahr 1999 war die Umgebungszone U-Zo VII am Lorzenlauf der grösste noch unbebaute Raum zwischen Dorfkern und Papieri-Areal. Die Umgebungszone besitzt das Erhaltungsziel a.

Ausschnitt ISOS und Modell ISOS



Berücksichtigung der ISOS-Interessen

Das zentral gelegene Gebiet wurde entsprechend dem raumplanerischen Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen zonenkonform überbaut.

Das Erhaltungsziel a entspricht nicht mehr der ortsbaulichen Realität. Es ist anzunehmen, dass bei einer Revision des ISOS die Situation neu beurteilt wird.

Die Umgebungszone U-Zo VII wird künftig der W3 und WA4 zugewiesen. Mit der Einführung einer Grünflächenziffer kann die Siedlungs-durchgrünung erhalten und gefördert werden. Weitere Massnahmen sind auf der Ebene der Nutzungsplanung nicht vorgesehen.

Beurteilung U-Zo VIII

Die Umgebungszone U-Zo VIII beinhaltet das Kirchbühl, das westseitig am alten Dorfkern liegt, angrenzend an den Grünbereich für die öffentlichen Nutzungen. Die Umgebungszone besitzt das Erhaltungsziel b. Die Eigenschaften der Umgebungszone sind zu erhalten.

Ausschnitt ISOS und Modell ISOS



Berücksichtigung der ISOS-Interessen

Die Umgebungszone U-Zo VIII verbleibt im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zugeteilt.

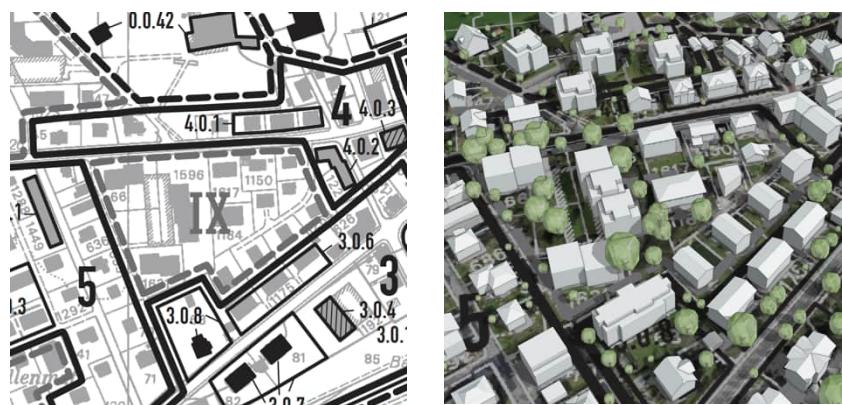
In der Zone des öffentlichen Interesses haben Bauten und Anlagen hohe gestalterische Anforderungen zu erfüllen, was in der Bauordnung präzisiert wird.

Die Interessenabwägung in Bezug auf die Erhaltungsziele des ISOS und hinsichtlich der baulichen Interessen zur Erfüllung von kommunalen Aufgaben erfolgt projektbezogen.

Beurteilung U-Zo IX

Die Umgebungszone U-Zo IX besteht aus Mehrfamilienhausüberbautungen, die sich im Anschluss an den Dorfkern befinden. Die Umgebungszone U-Zo IX besitzt das Erhaltungsziel b. Die Eigenschaften der Umgebungszone sind zu erhalten.

Ausschnitt ISOS und Modell ISOS



Berücksichtigung der ISOS-Interessen

Im Rahmen der Revision wurde die Kernzonenabgrenzung überprüft und angepasst.

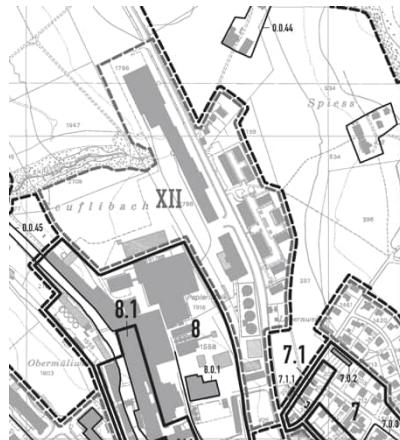
Die Umgebungszone U-Zo IX bleibt der Wohnzone W4 zugeteilt. Die neu zu beachtende Grünflächenziffer und die neuen Anforderungen an die Umgebungsgestaltung sind im Sinne des ISOS-Erhaltungsziels b. Weitergehende Massnahmen sind aufgrund der ortsbaulichen Situation nicht vorgesehen.

Beurteilung U-Zo XII

Bei der Umgebungszone U-Zo XII handelt es sich um die Erweiterung der Papierfabrik. Die Erweiterung stammt aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts.

Östlich der Knonauerstrasse befinden sich seit dem Jahr 1990 Wohn- und Gewerbegebäuden. Die Umgebungszone besitzt das Erhaltungsziel b. Die Eigenschaften der Umgebungszone sind zu erhalten.

Ausschnitt ISOS



Berücksichtigung der ISOS-Interessen

Grosse Teile der Umgebungszone U-Zo XII befinden sich im Perimeter des Bebauungsplans Papieri-Areal. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die Grundstücke entlang der Knonauerstrasse der Wohn- und Arbeitszone Pavatex, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und der WA5 zugewiesen.

Überdies regelt der rechtskräftige Bebauungsplan Papieri-Areal die bauliche Weiterentwicklung im Bereich Teuflibach. Die Interessenabwägung in Bezug auf das ISOS ist ebenfalls in diesem Bebauungsplanverfahren vorzunehmen.

Beurteilung U-Zo XIII

Die Umgebungszone U-Zo XIII beinhaltet die Ortserweiterung aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die Wohn-, Gewerbe- und Schulbauten entlang der Sinserstrasse wurden ab 1970 erbaut. Die Umgebungszone besitzt das Erhaltungsziel b. Die Eigenschaften der Umgebungszone sind zu erhalten.

Ausschnitt ISOS und Modell ISOS



Berücksichtigung der ISOS-Interessen

Die Zonierung in der Umgebungszone U-Zo XIII bleibt weitgehend unverändert. Der südliche Teil verbleibt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Bauten und Anlagen haben hohe gestalterische Anforderungen zu erfüllen, was in der Bauordnung präzisiert wird.

Die Interessenabwägung in Bezug auf die Erhaltungsziele des ISOS und hinsichtlich der baulichen Interessen zur Erfüllung von kommunalen Aufgaben erfolgt projektbezogen.

Der nördliche Teil bleibt der Wohnzone W4 zugeteilt. Die neu zu beachtende Grünflächenziffer und die neuen Anforderungen an die Umgebungsgestaltung sind im Sinne des ISOS-Erhaltungsziels b. Weitergehende Massnahmen sind aufgrund der ortsbaulichen Situation nicht vorgesehen.

Beurteilung U-Ri XIV

Die Ortserweiterungen im Westen und Osten des Dorfs stammen aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts und bestehen aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Arealüberbauungen. Die Umgebungszone besitzt das Erhaltungsziel b. Die Eigenschaften Umgebungszone sind zu erhalten.

Ausschnitt ISOS und Modell ISOS (Westen)



Ausschnitt ISOS und Modell ISOS (Osten)



Berücksichtigung der ISOS-Interessen

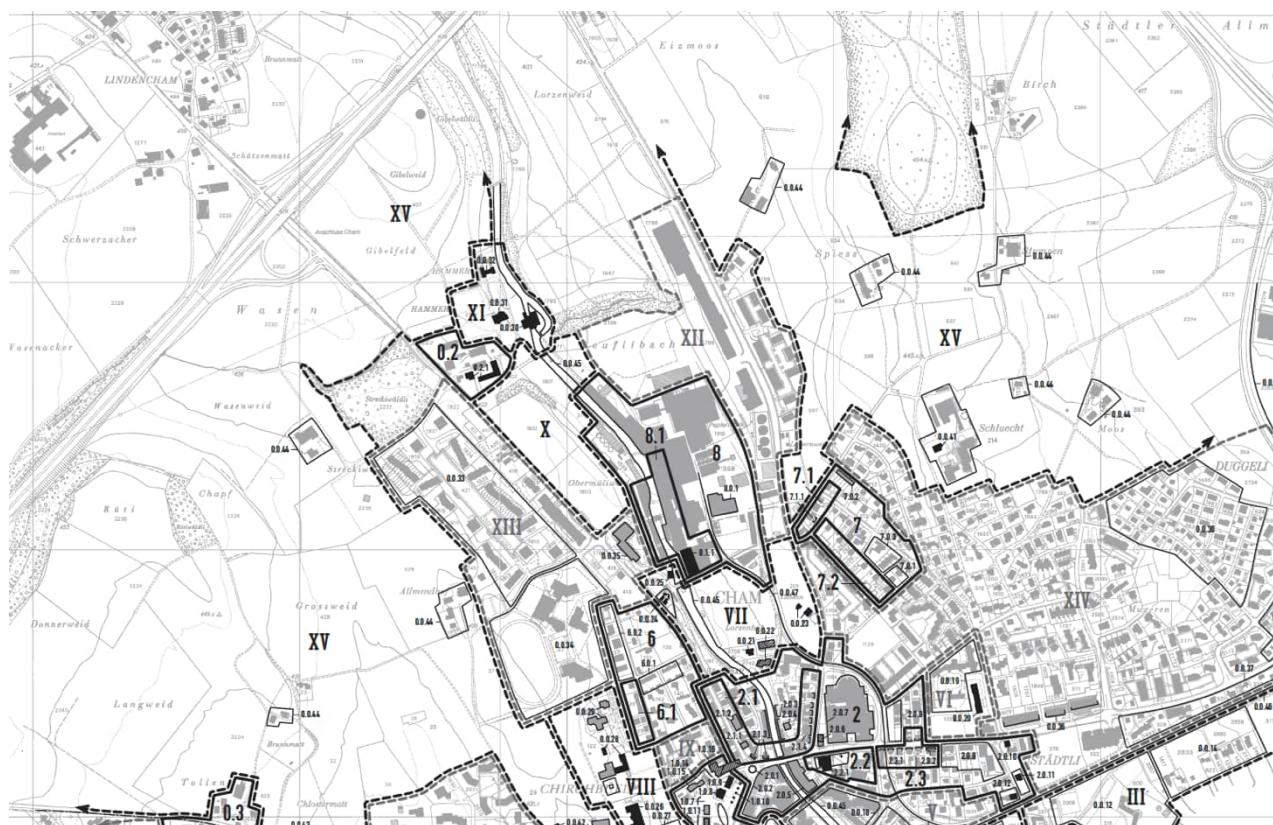
Die Zonierung der Umgebungsrichtung U-Ri XIV wird weitgehend beibehalten. Die Grundmasse werden in der Grundzonierung weitgehend belassen. Höhere baulichen Dichten können im Rahmen von einfachen und ordentlichen Bebauungsplänen realisiert werden, wobei auch erhöhte gestalterische Anforderungen zu erfüllen sind.

Die neu zu beachtende Grünflächenziffer und die neuen Anforderungen an die Umgebungsgestaltung sind im Sinne des ISOS-Erhaltungsziels b. Weitergehende Massnahmen sind aufgrund der ortsbaulichen Situation nicht vorgesehen.

Beurteilung U-Ri XV

Die Umgebungsrichtung U-Ri XV beschreibt den nördlich an das Siedlungsgebiet angrenzenden Landschaftsraum. Die Kulturlandschaft wird als sanft coupieretes Gelände mit Wiesen und Äckern, Obstbaumkulturen im Nahbereich der Einzelhöfe beschrieben. Die Umgebungsrichtung besitzt das Erhaltungsziel a.

Ausschnitt ISOS



Berücksichtigung der ISOS-Interessen

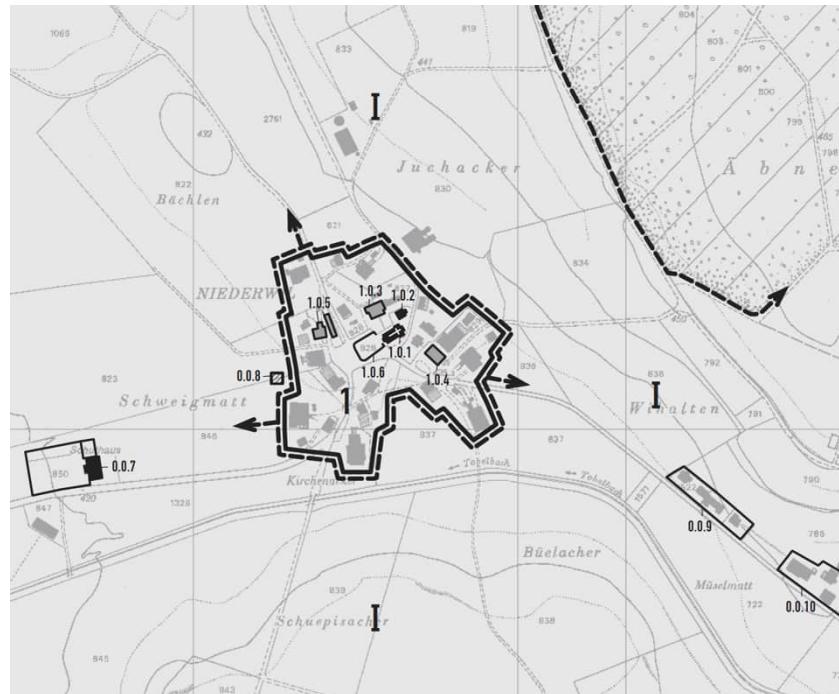
Die Umgebungsrichtung U-Ri XV bleibt der Landwirtschaftszone zugeordnet. Bauliche Vorhaben haben den Vorgaben von Bund und Kanton zu entsprechen. Die überlagerte Landschaftsschutzzone stellt sicher, dass zonenkonforme Bauten und Anlagen rücksichtsvoll in die Landschaftskammer integriert werden.

Die Einzonung im Gebiet Spiess erfolgt am heutigen Siedlungsrand mit kompaktem Bezug zur bestehenden Bebauung. Die neue Bauordnung stellt sicher, dass der künftige Siedlungsrand schonungsvoll und mit Bezug zum Landschaftsbild ausgestaltet wird. Von der Einzonung ist keine Fruchtfolgefläche betroffen und die Siedlungserweiterung erfolgt an einem landschaftlich wenig empfindlichen Ort.

Für den Reitsportbetrieb Spiess liegt ein Betriebskonzept vor, in dem die untergeordneten landschaftlichen Auswirkungen dargestellt sind. Die Bauordnung stellt die gute Integration der Reitsportanlagen in das landschaftliche Umfeld sicher. Mit der Zonierung wird dem ISOS-Erhaltungsziel a Rechnung getragen.

2.2 Niederwil

Ausschnitt aus Inventarplan ISOS



Modell ISOS Niederwil



Orthofoto 1999 und 2022 (Bundesamt für Landestopografie)



Beurteilung G 1

Das Gebiet 1 des Weilers Niederwil beinhaltet die bäuerliche Altbebauung als geschlossene Haufensiedlung. Der Weiler besitzt sowohl hohe räumliche wie auch hohe architekturhistorische Qualitäten und ist von hoher Bedeutung. Das ISOS weist dem Gebiet 1 das Erhaltungsziel A zu.

Modell ISOS und Zonenplan bestehend



Berücksichtigung der ISOS-Interessen

Die Vorgaben im kantonalen Richtplan erfordern eine Neubeurteilung der Kleinsiedlungen. In den Weilerkernzonen wird ein angemessener Spielraum für die Umnutzung des Gebäudebestands geschaffen, ohne dass der Charakter dieser Kleinsiedlungen verloren geht.

Im Anhang der Bauordnung befinden sich Strukturpläne zu den Weilern. Diese Strukturpläne sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu beachten. Zudem werden in den Bauordnungsbestimmungen hohe Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und Freiräume gestellt.

Die neue Nutzungsplanung trägt dem ISOS-Erhaltungsziel A Rechnung.

Beurteilung U-Ri I

Die Umgebungsrichtung I wird als wichtiges Wies- und Ackerland beschrieben, welches die Gruppe 1 allseitig umschliesst. Zudem befindet sich am Siedlungsrand ein verdichteter Obstbaumbestand. Die Umgebungsrichtung besitzt das Erhaltungsziel a.

Modell ISOS

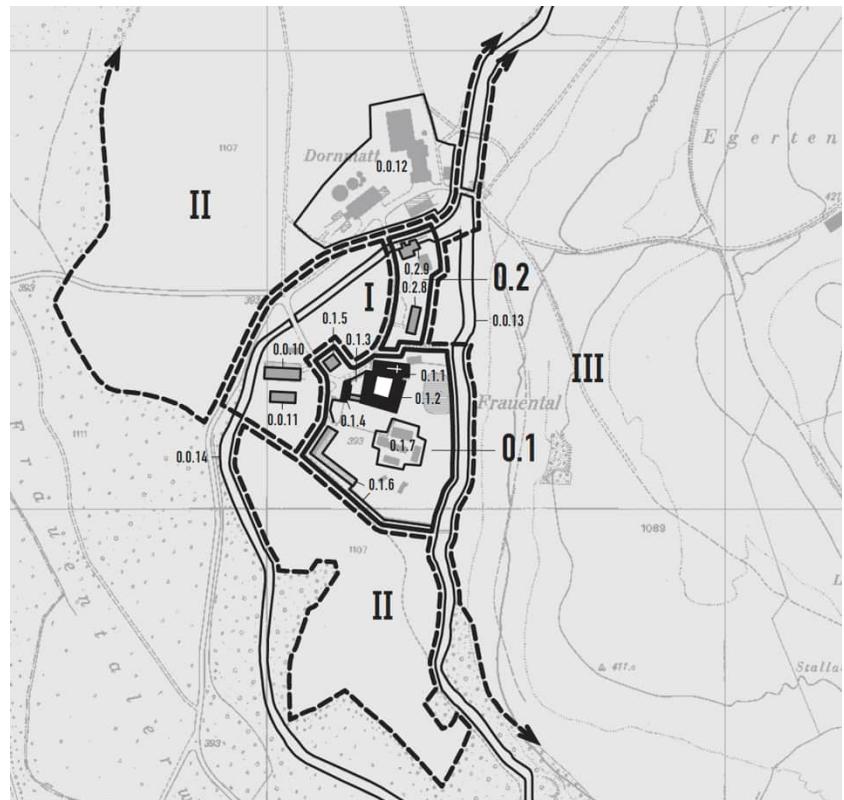


Berücksichtigung der ISOS-Interessen

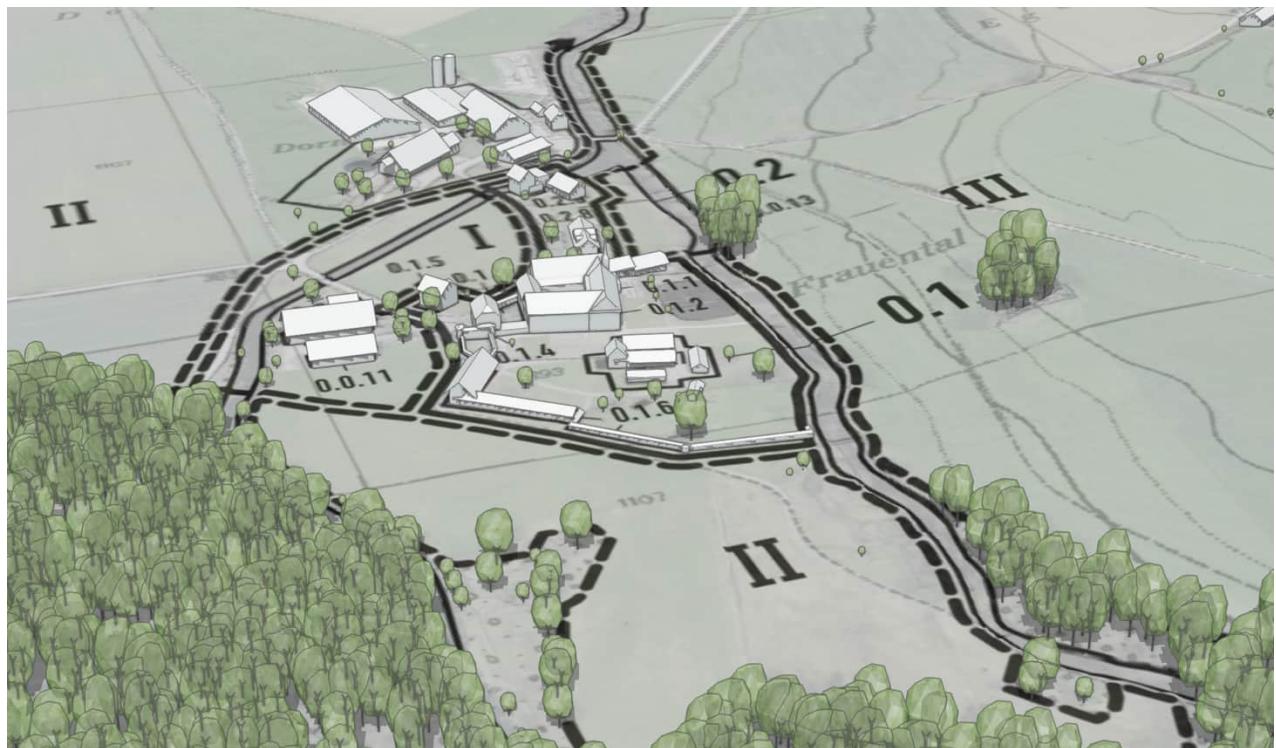
Die Umgebungsrichtung I liegt in der Landwirtschaftszone und wird neu vollständig von der kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert. Somit ist das Erhaltungsziel a des ISOS auch in Zukunft erfüllt. Weitergehende Massnahmen sind nicht notwendig.

2.3 Kloster Frauental

Ausschnitt aus Inventarplan ISOS



Modell ISOS Kloster Frauental



Orthofoto 1999 und 2022 (Bundesamt für Landestopografie)



Beurteilung B 0.1

Zur Baugruppe B 0.1 gehört das Zisterzienserkloster sowie der grosszügige, ummauerte Klostergarten. Die Baugruppe besitzt sowohl hohe räumliche wie auch hohe architekturhistorische Qualitäten und ist von hoher Bedeutung. Das ISOS weist der Baugruppe das Erhaltungsziel A zu.

Modell ISOS und Zonenplan bestehend



Berücksichtigung der ISOS-Interessen

Die Baugruppe ist der Bauzone mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen zugewiesen. Die spezifischen Bestimmungen stellen den Erhalt, die Pflege und die zweckmässige Weiterentwicklung sicher. Dem Erhaltungsziel A des ISOS wird mit der Zonierung ausreichend Rechnung getragen.

Beurteilung B 0.2

Die Baugruppe B 0.2 besteht aus Verwaltungs- und Ökonomiebauten. Sie besitzen das Erhaltungsziel B.

Modell ISOS



Berücksichtigung der ISOS-Interessen

Die Baugruppe ist der Bauzone mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen zugewiesen. Die spezifischen Bestimmungen stellen den Erhalt, die Pflege und die zweckmässige Weiterentwicklung sicher. Dem Erhaltungsziel A des ISOS wird mit der Zonierung ausreichend Rechnung getragen.

Beurteilung U-Zo I

Die Umgebungszone I wird als wichtiger Ortsbildvordergrund an der Zufahrtsstrasse mit flachem Wiesenland entlang des Lorzenkanals beschrieben. Der Ortsbildvordergrund besitzt Erhaltungsziel a.

Modell ISOS



Berücksichtigung der ISOS-Interessen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird die Landschaftsschutzzone ausgeweitet, womit dem Erhaltungsziel a des ISOS mit der Zonierung Rechnung getragen wird.

Beurteilung der U-Ri II

Die Umgebungsrichtung II umfasst die Flussebene nordwestlich des Klosters. Das Wies- und Ackerland ist partiell mit Obstbäumen bestückt und wird zur Reussebene durch den Wald begrenzt. Die Umgebungsrichtung ist von hoher Bedeutung und besitzt Erhaltungsziel a.

Modell ISOS



Berücksichtigung der ISOS-Interessen

Die Umgebungsrichtung II verbleibt in der Landwirtschaftszone und wird von der kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert. Die Zonierung wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision beibehalten. Somit ist das Erhaltungsziel a des ISOS auch in Zukunft erfüllt.

Beurteilung der U-Ri III

Die Umgebungsrichtung III erstreckt sich als flach geneigter Wiesenhang östlich des Lorzenkanals. Sie besitzt das Erhaltungsziel a.

Modell ISOS

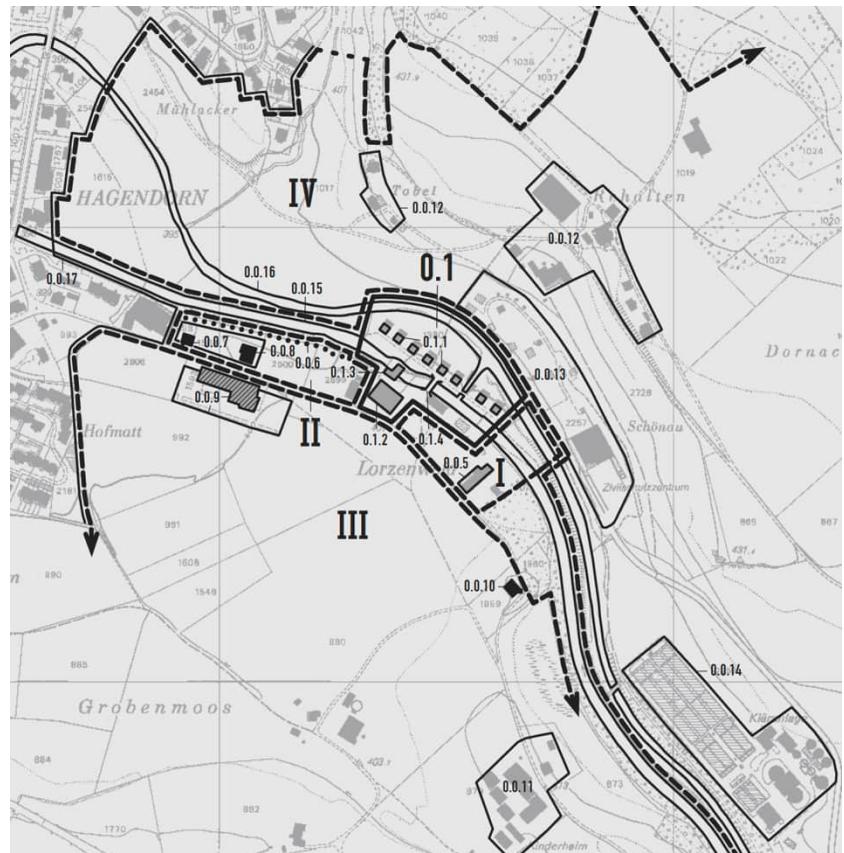


Berücksichtigung der ISOS-Interessen

Die Umgebungsrichtung III verbleibt in der Landwirtschaftszone und wird von der kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert. Die Zonierung wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision beibehalten. Somit ist das Erhaltungsziel a des ISOS auch in Zukunft erfüllt.

2.4 Fabrikanlage Lorzenweid

Ausschnitt aus Inventarplan ISOS



Modell ISOS Fabrikanlage Lorzenweid



Orthofoto 1999 und 2022 (Bundesamt für Landestopografie)



Beurteilung B 0.1

Die Baugruppe 0.1 ist die ehemalige Spinnerei. Das Industrieensemble am Lorzenkanal besteht aus dem Fabrikgebäude, dem Turbinenhaus und den ehemaligen Arbeiterhäusern. Das ISOS weist der Fabrikanlage eine besonders hohe Bedeutung mit dem Erhaltungsziel A zu.

Modell ISOS



Berücksichtigung der ISOS-Interessen

Das Industriensemble ist der Landwirtschaftszone zugeteilt und wird von einer Ortsbildschutzzone überlagert. Die Grundzonierung sowie die Überlagerung bleiben im Rahmen der Revision unverändert. Mit der Ortsbildschutzzone wird dem Erhalt, der Pflege und der Aufwertung des Ortsteils Rechnung getragen. Dem ISOS-Erhaltungsziel A wird mit der Zonierung entsprochen.

Beurteilung U-Zo I

Die Umgebungszone I umfasst das Vorgelände des Fabrikgebäudes zwischen der Zufahrtsstrasse und der Lorze. Zusätzlich befindet sich dort eine kleine Grünanlage. Die Umgebungszone besitzt das Erhaltungsziel a.

Modell ISOS



Beurteilung U-Ri III

Die Umgebungsrichtung III gilt als wichtiger Ortsbildvordergrund mit der Flussebene sowie unüberbautem Wies- und Ackerland. Das ISOS weist dem Ortsbildvordergrund das Erhaltungsziel a zu.

Modell ISOS und Zonenplan bestehend



Berücksichtigung der ISOS-Interessen

Die Umgebungsrichtung U-Ri III liegt heute in der Landwirtschaftszone und somit in der Nicht-Bauzone. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird die Zonierung beibehalten. Der Ortsbildvordergrund wird somit weiterhin als Wies- und Ackerland genutzt, womit dem Erhaltungsziel a mit der Zonierung Rechnung getragen wird. Weitere Massnahmen sind nicht notwendig.

Beurteilung U-Ri IV

Die Umgebungsrichtung IV wird als Wiesenland mit Einzelhöfen beschrieben, als Übergang zum Talboden der Zivilschutz- und Kläranlage. Die U-Ri IV besitzt das Erhaltungsziel a.

Modell ISOS und Zonenplan bestehend



Berücksichtigung der ISOS-Interessen

Die Umgebungsrichtung ist heute grösstenteils unüberbaut, der Landwirtschaftszone zugewiesen sowie mit der kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert. Die Zonierung wird in der Revision beibehalten.

Seit der Festsetzung des ISOS 1999/2000 sind im nordwestlichen Teil mehrere Überbauungen entstanden, die den Wohnzonen W2/W3 zugewiesen sind. Eine Umzonung ist nicht vorgesehen. Bei einer nächsten Revision des ISOS wird zu beurteilen sein, ob der Perimeter der Umgebungszone entsprechend der örtlichen Situation verkleinert werden soll. Weitere Massnahmen drängen sich im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht auf.

3 FAZIT

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die im ISOS formulierten Erhaltungsziele zum Ortsbildschutz geprüft. Sie fanden Eingang in die Überlegungen zur sachgerechten Zonierung, die den Interessen des Ortsbildschutzes bestmöglich Rechnung tragen.

Das ISOS wurde damit durch die Gemeinde Cham in der Nutzungsplanungsrevision stufengerecht berücksichtigt.

Nicht Gegenstand der Überlegungen sind die Fragestellungen rund um die Substanzerhaltung von wichtigen baulichen Zeitzeugen. Dies ist Sache der kantonalen Denkmalpflege, die dazu ein Inventar der schützenswerten Denkmäler sowie das Verzeichnis der geschützten Denkmäler führt.



Einwohnergemeinde

Cham

Kanton Zug

Ortsplanungsrevision

BEILAGEBERICHT VORGABEN KANTONALER RICHTPLAN

Beilage zum erläuternden 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

31099 – 10.6.2025

1 GRUNDZÜGE DER RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG	4	
1.1 Bevölkerungsentwicklung	4	15
1.2 Beschäftigungsentwicklung	5	16
1.3 Ziele zur Siedlung	5	16
1.4 Ziele zum Verkehr	6	
1.5 Ziele zur räumlichen Gliederung	7	
2 SIEDLUNG	7	
2.1 Siedlungsgebiet	7	16
2.2 Kerngebiete	9	18
2.3 Gebiet mit raumplanerischem Koordinationsbedarf	9	
2.4 Siedlungsbegrenzung	10	19
2.5 Einkaufszentren und Fachmärkte (alt) / Verkehrsintensive Einrichtungen	10	20
2.6 Siedlungsqualität	11	20
2.7 Dichte der Siedlung	12	21
2.8 Natur im Siedlungsgebiet	14	21
2.9 Öffentliche Plätze, Zugang zu den Naherholungsgebieten	14	23
2.10 Zonen mit speziellen Vorschriften für historisch wertvolle Gebäude und Anlagen	14	24
4		
2.11 Denkmalpflege und Archäologie	16	
2.12 Öffentliche Bauten und Anlagen	16	
2.13 Preisgünstiger Wohnraum	16	
3 LANDSCHAFT	16	
3.1 Landwirtschaft	16	
3.2 Weiler	18	
3.3 Wald	19	
3.4 Naturschutzgebiete und Naturobjekte	20	
3.5 Wildtierkorridore und Bewegungssachsen	20	
3.6 Landschaft	21	
3.7 Gewässer	21	
3.8 Naturgefahren	23	
3.9 Gebiete für Erholung und Sport	24	
4 VER- UND ENTSORGUNG, WEITERE RAUMNUTZUNGEN	25	
4.1 Grundwasser und Wasserversorgung	25	
4.2 Energie	26	

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Cham

Bearbeitung

SUTER · VON KÄNEL · WILD
Michael Camenzind / Angelica Eichenberger

1 GRUNDZÜGE DER RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG

1.1 Bevölkerungsentwicklung

G 2.1

Als Grundlage für Planungen von Kanton und Gemeinden gilt folgende Verteilung der Bevölkerung (ständige Wohnbevölkerung):

Ort	Bevölkerung 2016	Bevölkerung 2040
Cham	16'216	18'600

G 2.2

Die prognostizierten Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung sind verbindlich für die Richt- und Nutzungsplanung sowie für die raumwirksamen Tätigkeiten von Kanton und Gemeinden. Die Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung können durch Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets überschritten werden.

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 bereits mit den bekannten Projekten übertroffen werden. Der Fokus der Revision liegt deshalb auf dem Qualitäts-erhalt und der qualitativen Siedlungsentwicklung. In den nachfolgend erwähnten Gebieten wird im Rahmen der Revision das Fassungsvermögen des Zonenplans aufgrund von Ein- und Aufzo-nungen erhöht (siehe Kap. 2.2). Die Bauzonen sind gemäss der kantonalen Bauzonenstatistik 2022 zu rund 97 % bebaut. In mehreren Quartieren mit älterer Bausubstanz bestehen gemäss der kantonalen Statistik jedoch noch beträchtliche Nutzungsreserven, die im Rahmen der Sied-lungserneuerung 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 Quartie-ren 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, wieweit diese zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten durch die Grundeigen-tümerschaften künftig beansprucht werden. Das Fassungsvermögen des Zonenplans entspricht den kantonalen Vorgaben.

Auszug kantonaler Richtplan

Berichterstattung

1.2 Beschäftigungsentwicklung

G 3.1

Als Grundlage für Planungen von Kanton und Gemeinden gilt folgende Verteilung der Beschäftigten (2. und 3 Sektor):

Ort	Beschäftigte 2014	Beschäftigte 2040
Cham	9'595	12'700

G 3.2

Die prognostizierten Zahlen zur Beschäftigungsentwicklung sind verbindlich für die Richt- und Nutzungsplanung sowie für die raumwirksamen Tätigkeiten von Kanton und Gemeinden. Die Zahlen zur Beschäftigungsentwicklung können durch Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets überschritten werden.

Per Ende 2016 arbeiteten 9'831 Personen in der Gemeinde Cham (Erwerbstätige).

In den Mischgebieten gibt es weiterhin eine zusätzliche Ausnützungsziffer für die Erleichterung von gewerblicher Nutzung. Für das kantonale Verdichtungsgebiet Städtler Allmend wird die Baumassenziffer überdies leicht erhöht (bisher BMZ 6 / neu BMZ 7). In diesem Gebiet zeichnet sich zudem eine bauliche Verdichtung im Rahmen von ordentlichen Bebauungsplänen ab, zumal hier neu Hochhäuser erstellt werden dürfen. Das Fassungsvermögen des Zonenplans entspricht den kantonalen Vorgaben.

1.3 Ziele zur Siedlung

G 5.1

Die räumliche Entwicklung findet im bestehenden Siedlungsgebiet statt. Damit nimmt der Bodenflächenverbrauch pro Einwohnerin und Einwohner tendenziell ab.

Die Gemeinde Cham beansprucht folgende Bauzonenflächen:

	total alter Zonenplan (2022)	total neuer Zonenplan (2035)
• Einwohner/-innen	17'683	rund 22'000
• Beschäftigte	rund 10'000	rund 12'300
• Bauzonenfläche	277.3 ha	280.5 ha
• Wohn- und Mischzonen	191.9 ha	193.3 ha
• Arbeitszonen	23.6 ha	23.6 ha
• Einwohner/-innen in Wohn- und Mischzonen	115 EW/ha	142 EW/ha
• Beschäftigte in Arbeitszonen	245 B/ha	300 B/ha

Der neue Zonenplan entspricht den kantonalen Vorgaben.

Auszug kantonaler Richtplan

1.4 Ziele zum Verkehr

G 7.1

Der Kanton plant den Verkehr proaktiv mit einem Mobilitätskonzept. Dieses umfasst alle Verkehrsarten. Es stimmt die Infrastrukturprojekte im kantonalen Richtplan, die Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung und die Siedlungspolitik aufeinander ab. Folgende Punkte sind zu untersuchen:

- a. Auswirkungen und Chancen von neuen Formen der Mobilität;
- b. verkehrslenkende und -steuernde Massnahmen zur Glättung der Spitzentunden;
- c. Leistungssteigerung und Ausbaupotential bestehender Infrastrukturen;
- d. Vernetzung der Infrastrukturen mit den Nachbarkantonen.

Berichterstattung

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 vor:

- Mit der Eröffnung der UCH wird zugleich 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 Arbeitsspendler/-innen den ÖV nutzen und der Modalsplit zugunsten der nachhaltigen Mobilität steigt.
- Die neuen Richtplankarten bezeichnen ein dichteres Wegnetz für den Fuss- und Veloverkehr, womit die Infrastruktur für diese flächen- und ressourcenschonenden Verkehrsmittel bedarfsgerecht ausgebaut wird.
- In der Städtler Allmend gelten neu tiefere Parkplatzzahlen, was im Interesse der dort vorhandenen ausgelasteten Verkehrsinfrastruktur ist.
- 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 Errichtung von Zweiradabstellanlagen / Schaffung eines angemessenen PP-Angebots für weitere einspurige Fahrzeuge (Motorräder, Mofas, Scooter etc.) zusätzlich zu den Veloabstellplätzen / Begrünungspflicht von Aussenparkplätzen).
- In der Bauordnung werden Vorgaben zur Errichtung von Ladestationen für Elektroautos ergänzt.

Auszug kantonaler Richtplan

1.5 Ziele zur räumlichen Gliederung

G 9.2 Stadtlandschaft

Bis 2040 finden mindestens 85 % des Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums in der Stadtlandschaft statt. Die Gemeinden arbeiten in städtebaulichen Fragen stärker zusammen. Als Grundlage für die nächsten Ortsplanungen entwickeln die betroffenen Gemeinden ein gemeinsames Bild für die ganze Stadtlandschaft. Neben städtebaulichen Fragen (wo erhalten, wo umbauen, wo verdichten) sind Fragen der Freiraumplanung und der Erholung gemeinsam anzugehen. Die Quartiere sind bei den Diskussionen anzuhören. Der öffentliche Verkehr sowie Velo- und Fussverkehr sind zu stärken.

Berichterstattung

Die Gemeinden der Stadtlandschaft haben gemeinsam in mehreren Workshops das «Bild der Stadtlandschaft» erstellt. Seither haben die Gemeinden eine gemeinsame Geschäftsstelle mandatiert, welche den regelmässigen Austausch organisiert und gemeinsame Stellungnahmen koordiniert.

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

2 SIEDLUNG

2.1 Siedlungsgebiet

S 1.1.1

Die Ausdehnung der Bauzonen in den rechtskräftigen Zonenplänen mit Stand Ende 2017 wird als Siedlungsgebiet im Richtplan festgesetzt. Es wird im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung um maximal 10 Hektaren erweitert (Arrondierungen). Ausgenommen sind Zonen für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses aufgrund eines umfassenden Bedarfsnachweises (maximal 25 Hektaren bis 2040).

In dieser Revision werden ca. 5.6 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 0.93 ha Land eingezont. Es handelt sich primär um Flächen, die künftig zweckgebunden für den Bau von preisgünstigem Wohnraum zur Verfügung stehen. Zudem werden einzelne Bauzenenarrondierungen vorgenommen. Beim Schulhaus Büel wird das Bauzenenland bedarfsgerecht arrondiert. Bei der Klosteranlage Heiligkreuz erfolgt eine technische Bereinigung des Bauzenenrands. Zudem werden zwei Gemeinschaftsflächen eingezont. Die Revisionsvorlage entspricht der kantonalen Vorgabe zum Bauzenenkontingent.

S 1.1.2

Die Gemeinden sorgen mit entsprechenden Massnahmen für die Verfügbarkeit der rechtskräftigen Bauzonen.

Es bestehen keine grossen Flächenreserven in den Bauzonen, deren Verfügbarkeit erhöht werden müsste. Für die neu eingezonte Fläche (Spiess) besteht ein Vertrag, der die Überbauung des Areals durch eine Genossenschaft sicherstellt. Weitergehende Massnahmen sind nicht nötig.

Auszug kantonaler Richtplan

S 1.1.3

- Die Gemeinden prüfen bei der Revision der Nutzungsplanung:
- Auszonungen von nicht verfügbaren Wohnzonen;
 - Auszonungen von zu gross dimensionierten Arbeitsplatzgebieten;
 - Auszonungen landschaftlich empfindlicher Bauzonen.

S 1.1.4

- Im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung verzichten die Gemeinden auf substantielle neue Einzonungen. Der Kanton legt in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Verteilung der Arrondierungen auf die einzelnen Gemeinden fest. Bevor die Gemeinden Bauzonen arrondieren, zeigen sie auf:
- wie sie ihre Siedlungen nach innen entwickeln;
 - dass an raumplanerisch zweckmässigen Orten arrondiert wird;
 - dass die Gebiete verfügbar und erschliessbar sind und dies vertraglich gesichert ist.

S 1.1.5

Ein Abtausch von rechtskräftig eingezonnten Bauzonen ist möglich, sofern keine raumplanerischen Gründe entgegenstehen. Die Umzonung einer Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen benötigt einen umfassenden Bedarfsnachweis.

S 1.1.6

Der Kanton setzt Vorranggebiete für die Arbeitsnutzung fest. In diesen Gebieten ist keine Wohnnutzung zulässig (betriebsnotwendige Wohnnutzung ausgenommen). Die Gemeinden prüfen die Umzonung von heutigen Arbeitszonen zu Industrie- und Gewerbezonen.

Berichterstattung

Es werden keine Flächen ausgezont. Die aktuelle Bauzonenstatistik des Kantons zeigt, dass in der Gemeinde Cham lediglich 3.5 % der Bauzonen unüberbaut sind. Auszonungen sind nicht notwendig, da die Bauzonen nicht überdimensioniert sind. Der Vertrag mit der Genossenschaft stellt sicher, dass das neu geschaffene Bauland nicht gehortet wird.

Siehe vorgehende Erläuterungen.

Es sind keine namhaften Arrondierungen vorgesehen. Die Zonen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben werden nicht verkleinert, sondern bedarfsgerecht erweitert.

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.

Die Umzonung von Arbeitszonen zu Industrie- und Gewerbezonen wurde geprüft. Die Gewerbezone und der Bebauungsplan für die Fensterfabrik in Hagendorf 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. Aufgrund der bestehenden Dienstleistungsbetriebe wird auf die Zuweisung der Arbeitszone in eine Industrie- und Gewerbezone verzichtet. Bestehende Dienstleistungsnutzungen würden sonst zonenwidrig.

Auszug kantonalen Richtplan

S 1.1.7

Der Kanton führt in Zusammenarbeit mit den Gemeinden eine Arbeitszonenbewirtschaftung ein. Diese zeigt für die Arbeitszonen auf:

- a. die Verfügbarkeit der Flächen;
- b. das Potenzial für Verdichtung;
- c. die Verfügbarkeit von Industrie- und Gewerbeblächen.

Berichterstattung

Die Arbeitszone ist vollständig verfügbar. Die Bauzonenstatistik des Kantons zeigt auf, dass ca. 2.5 ha (ca. 10 %) noch unüberbaut sind. Die Studie für Potenzialstandorte für Hochhäuser hat die Städtler Allmend als geeigneten Standort aufgezeigt. Dadurch wird das Potenzial für die Verdichtung der Arbeitszone erhöht.

2.2 Kerngebiete

S 1.4.1

Die Gemeinden unterstützen mit planerischen Massnahmen die Attraktivität ihrer Kerngebiete (Einkaufen, öffentliche Plätze, architektonische Qualität). Der Kanton trägt mit der Gestaltung des Strassenraums der Kantonstrassen zur Attraktivität bei.

Das Projekt Autoarmes Zentrum (AAZ) wurde gestartet. Zum überarbeiteten Siegerprojekt fand im März 2023 eine Mitwirkung statt. Für das Jahr 2024 ist eine vertiefte Betrachtung der zentralen, öffentlichen Plätze geplant: In Zusammenarbeit mit Grundeigentümerschaften, Anrainer/-innen und weiterer interessierter Kreise sollen die Rahmenbedingungen für eine Umgestaltung geklärt werden. Danach folgt ein Projekt zur Umgestaltung unter Einbezug der Öffentlichkeit.

Zudem werden in der Bauordnung neue Regelungen geschaffen, die die gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen der Kernzonen unterstützen und eine publikumsfreundliche Umgebungsgestaltung mit Bezug zum öffentlichen Raum fördern.

2.3 Gebiet mit raumplanerischem Koordinationsbedarf

S 1.6.1

In Gebieten mit raumplanerischem Koordinationsbedarf führen die Gemeinden vertiefte Studien zur zukünftigen Entwicklung durch. Die Resultate fließen in die Revision der Nutzungsplanungen ein. Der Kanton sowie die betroffene Bevölkerung sind einzubeziehen. Dies betrifft insbesondere folgende Gebiete:

Nr.	Gemeinde	Ortsbezeichnung
4	Oberägeri, Kanton	Franzenmatt, Seematt, Kirchmatt

Das REK wurde im Entwurfsstadium allen Nachbargemeinden persönlich vorgestellt. Widersprüche zwischen den gemeindlichen Planungen konnten nicht festgestellt werden. Es wurden untergeordnete Änderungen vorgenommen. Zur öffentlichen Vernehmlassung wurden die Gemeinden zudem eingeladen.

Die Nachbargemeinden werden eingeladen, im Rahmen der öffentlichen Auflage zu den kommunalen Planungsinstrumenten Stellung zu nehmen, womit die Koordination sichergestellt wird.

S 1.6.2

Die Gemeinden stimmen ihre Nutzungsplanung frühzeitig mit den Nachbargemeinden ab.

Auszug kantonaler Richtplan

Berichterstattung

2.4 Siedlungsbegrenzung

S 2.1.3

Der Richtplan lässt den Gemeinden folgenden Spielraum bei der Arrondierung von Bauzonen entlang der Siedlungsbegrenzungslinien:

- a. sind die Linien ausgezogen, besteht kein Handlungsspielraum;
- b. sind die Linien gestrichelt, besteht ein Spielraum von 1 bis 2 Bautiefen.

Der Kanton hat zu den Siedlungsrändern ein Arbeitsdokument erstellt. Die entsprechenden Flächen wurden geprüft. Auf eine Einzonung für baurechtswidrig erstellte Anlagen am Siedlungsrand wird im Grundsatz verzichtet. Drei Flächen werden jedoch neu einer Bauzone zugewiesen, jedoch mit einem Bauverbot belegt. Da es sich um private Freiräume handelt, ist eine Zone OelE nicht möglich.

2.5 Einkaufszentren und Fachmärkte (alt) / Verkehrsintensive Einrichtungen

S 4.1 Definition

Als verkehrsintensive Einrichtungen VE gelten Einkaufs- und Freizeitanlagen mit mehr als 7500 m² Verkaufs- bzw. Nutzfläche oder mehr als 500 Parkplätzen oder mehr als 3000 Bewegungen pro Tag (an mindestens hundert Tagen pro Jahr).

In den Mischzonen und in der Städtler Allmend sind grössere Verkaufsbetriebe weiterhin nur mit einem Bebauungsplan erlaubt (siehe BO).

S 4.2 Standorte

Eine verkehrsintensive Einrichtung braucht keinen Richtplaneintrag, wenn sie innerhalb des Perimeters «VE ohne Richtplaneintrag» liegt oder rechtmässig bewilligt ist. Falls der Standort ausserhalb geplant ist, braucht es einen Eintrag im Richtplan.

S 4.3 Mobilitätsmanagement

Die Gemeinden fordern im Rahmen der nachfolgenden Planungen für verkehrsintensive Einrichtungen ein umfassendes Mobilitätsmanagement.

Auszug kantonaler Richtplan

2.6 Siedlungsqualität

S 5.1.1

Die Gemeinden sorgen für eine den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Siedlungsqualität (Ortsbild, Qualität der Architektur, Umgebungs- und Freiraumgestaltung, Erschliessung und Parkierung).

S 5.1.2

Die Gemeinden stärken in den Zentrumgebieten die ortsbaulichen Qualitäten. Dazu ergreifen sie Massnahmen beispielsweise für die Verbesserung der Wege für den Langsamverkehr, das Schaffen und Beleben neuer öffentlicher Freiräume sowie die Gestaltung der Strassenräume.

Berichterstattung

In der Bauordnung gibt es diverse Bestimmungen, mit welchen die Siedlungsqualitäten verbessert werden.

- Ortsbildschutz: BsV1 / BsV2 / Weilerzone / Ortsbildschutzzone / Einordnung
- Qualität der Architektur: Bestimmungen zur Einordnung, Dach- und Fassadengestaltung
- Ausführliche Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie
- Freiraumgestaltung: Gemeinschaftliche Freiflächen und Gemeinschaftsräume
- Anpassung Parkierungsreglement
- Verkehrspolitische Ziele und Netzgestaltung im kommunalen Richtplan zur Förderung einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung.

Auszug kantonaler Richtplan

2.7 Dichte der Siedlung

S 5.2.1

Die Gemeinden stellen bei der Revision der Nutzungsplanung sicher, dass die Grundnutzung bei den Haltestellen der Stadtbahn und bei Bushaltestellen mit grosser Nachfrage genügend hohe Dichten zulässt.

Berichterstattung

Bei den Haltestellen der Stadtbahn Bahnhof Cham, Alpenblick und Righblick (Städtler Allmend) sind bereits heute genügend hohe Dichten vorhanden.

Die Vorarbeiten für eine Mobilitätsdrehscheibe beim Bahnhof Cham 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 (Entscheid 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, was im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision erfolgen würde. Auf eine Aufzonung des Gebiets wird im Rahmen dieser Revision verzichtet, da zuerst die quantitativen Rahmenbedingungen und die qualitativen Ziele definiert werden müssen.

Die an das Bahnhofsareal angrenzenden Gebiete sind grossmehrheitlich der Kernzone zugewiesen und mit der Ortsbildschutzzone überlagert. Eine generelle Aufzonung der Grundstücke ohne entsprechende Qualitätssicherung ist aus raumplanerischer Sicht nicht sachgerecht. Mit Bebauungsplänen bleibt eine Verdichtung möglich, wobei auch die Vorgaben des ISOS in die Interessenabwägung einzubeziehen sind.

S 5.2.2

Die Gemeinden prüfen bei der Revision der Nutzungsplanung die heutigen Ausnützungsziffern ihrer Bauzonen. Sie achten auf eine sinnvolle Abstufung der Dichten zwischen benachbarten Zonen. Bei Bedarf legen sie in den kantonalen Verdichtungsgebieten Mindestdichten fest.

Die Ausnützung der bestehenden Bauzonen wurde überprüft und situationsbezogen leicht angepasst. Die Ausnützungsziffer wurde insbesondere um das Attikageschoss erhöht, welches mit dem neuen PBG zur Ausnützung hinzugezählt wird. Mit Ausnahme der Aufzonungen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum wird auf pauschale Aufzonungen im Interesse eines qualitätsorientierten Wachstums verzichtet.

Es werden keine Mindestdichten festgelegt, da im Rahmen der laufenden Bautätigkeit das zulässige Nutzungsmass gemäss BO voll ausgeschöpft wird. Daher besteht kein Handlungsbedarf für eine Regelung.

Auszug kantonaler Richtplan

S 5.2.3

In den Gebieten für Verdichtung ist eine erhöhte Ausnützung zulässig. Die Gemeinden führen vor einer Umzonung mit Erhöhung der Ausnützungsziffer für grössere Teilgebiete oder das Gesamtgebiet ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durch. Das Verfahren setzt sich mit mindestens folgenden Punkten auseinander:

- a. Städtebau, Nutzungsart, -verteilung und -mass;
- b. Erschliessung (MIV, ÖV, LV, Mobilitätsmanagement, Energieversorgung);
- c. Freiraum und landschaftliche Einbettung.

Im Rahmen des Variantenstudiums prüfen die Gemeinden auch die Umnutzung von Arbeits- zu Misch- oder Wohnzonen.

Die Gemeinden sichern die Qualitäten des städtebaulichen Verfahrens grundeigentümerverbindlich im Zonenplanverfahren.

Die Ausnützungsziffern gelten als Richtwerte, eine Abweichung davon ist gestützt auf die städtebaulichen Studien zulässig:

- a. Gebiete für Verdichtung I: Ausnützungsziffer bis 2;
- b. Gebiete für Verdichtung II: Ausnützungsziffer bis 3,5.

Berichterstattung

Der grösste Teil des kantonalen Verdichtungsgebiets in Cham wurde jüngst beplant oder bebaut. Für das Areal Pavatex Süd wurde die (sehr hohe) Dichte mittels eines Studienauftrags, als Grundlage für einen Bebauungsplan, ermittelt. In der Revision wird die neue Zone WA Pavatex geschaffen (WAPex löst WA5b ab). Für die WA5b galt bis anhin eine Baumassenziffer von 4.0 mit fünf Vollgeschossen. Neu gelten höhere Werte, womit an geeigneter Lage die Siedlungsentwicklung nach innen erleichtert und gefördert wird.

Auszug kantonaler Richtplan

Berichterstattung

2.8 Natur im Siedlungsgebiet

S 5.3.1

Kanton und Gemeinden sorgen für ökologische Ausgleichsflächen auch in der Siedlung. Sie achten auf die naturnahe Umgebungsgestaltung. Dazu können sie:

- a. im Rahmen von Sondernutzungsplänen Regelungen für die naturnahe Umgebungsgestaltung aufnehmen;
- b. in der Bauordnung die notwendigen Bestimmungen aufnehmen.

Es werden mehrere neue Bestimmungen geschaffen, um die Natur im Siedlungsgebiet zu fördern:

- Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie
- Gemeinschaftliche Freiflächen
- Förderung ökologischer Ausgleich

Zudem werden im Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Massnahmen formuliert, mit welchen die Ökologie im Siedlungsgebiet gefördert wird (vgl. Mappe LEK).

S 5.3.2

Der Kanton und die Gemeinden gestalten und pflegen ihre Grundstücke naturnah. Bei Sport-, Spiel- und Parkanlagen sind unter anderem die Interessen der Nutzerinnen und Nutzer zu berücksichtigen.

Die Gemeinde hat ein Freiraum- und Sportanlagenkonzept 2040 erarbeitet (siehe weitere Beilagen). Die Bauordnung stellt sicher, dass in den Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung beziehungsweise für Freihaltung auch naturnahe Flächen entstehen.

2.9 Öffentliche Plätze, Zugang zu den Naherholungsgebieten

S 5.4.1

Die Gemeinden und der Kanton sorgen für attraktive Naherholungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet. Sie fördern den Zugang und Erholungswert der öffentlichen Plätze und sichern den direkten und fussgängerfreundlichen Zugang in die Naherholungsgebiete. Aus jeder Siedlung sollten die Naherholungsgebiete schnell und gefahrlos erreichbar sein.

Die Gemeinde hat ein Freiraum- und Sportanlagenkonzept 2040 erarbeitet (siehe weitere Beilagen). Die Inhalte sind in das LEK eingeflossen.

Der neue Richtplan Verkehr stellt sicher, dass die entsprechenden Anlagen in das Fuss- und Velowegennetz eingebunden sind.

2.10 Zonen mit speziellen Vorschriften für historisch wertvolle Gebäude und Anlagen

S 6.1.1

Die Gemeinden können Zonen mit speziellen Vorschriften bezeichnen, um folgende historisch wertvolle Gebäude und Anlagen mit ihrer Umgebung zu erhalten und zu entwickeln:

Nr.	Gemeinde	Ortsbezeichnung	Planquadrat
8	Cham	Kraftwerk Untermühle	H 5

Das Kraftwerk Untermühle liegt in der Landwirtschaftszone, zudem wird der Gewässerraum ausgeschieden. Das Kraftwerk ist standortgebunden und somit in der Landwirtschaftszone zulässig. Eine Spezialbauzone ist nicht erforderlich.

Auszug kantonaler Richtplan

Berichterstattung

2.11 Denkmalpflege und Archäologie

S 7.1	Planungsgrundsatz	Die Bauordnung trifft dazu folgende Regelungen: <ul style="list-style-type: none">• Ortsbildschutzzone• Zone archäologische Fundstätten Die historischen Verkehrswege sind im Planungsbericht zum Verkehrsplan thematisiert.
S 7.2	Ortsbildschutzgebiete	Siehe Beilagebericht zum ISOS und entsprechende Kapitel im Planungsbericht.
S 7.2.2		Die Gemeinden bezeichnen bei der Revision der Zonenpläne die genaue Abgrenzung der Ortsbildschutzgebiete und legen die notwendigen Schutzbestimmungen fest. Dazu arbeiten sie mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zusammen.
S 7.2.3		Die Gemeinden und der Kanton ziehen das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Planungshilfe bei.
S 7.3	Archäologische Fundstätten	Die archäologischen Fundstätten sind gestützt auf die Angaben des ARF im Zonenplan eingezeichnet.
S 7.3.1		Die archäologischen Fundstätten werden festgesetzt. Dazu gehören namentlich die drei UNESCO-Weltkulturerbestätten «Sumpf», «Oterswil Insel Eielen» und «Riedmatt», Gemeinde Zug. Die Gemeinden übernehmen bei der Revision der Nutzungspläne die neuen archäologischen Fundstätten.
S 7.5	Historische Verkehrswege	Die historischen Verkehrswege sind in die räumlichen Überlegungen des REK eingeflossen. Der Richtplan Verkehr enthält zu den historischen Verkehrswegen zudem eine Festlegung.
S 7.5.1		Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz dient als eine Grundlage bei der Planung und Projektierung von Vorhaben und ist in der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

Auszug kantonaler Richtplan

Berichterstattung

2.12 Öffentliche Bauten und Anlagen

S 9.1 Planungsgrundsätze

S 9.1.2

Öffentliche Bauten und Anlagen sind gut mit dem öffentlichen Verkehr sowie Velo- und Fusswegen zu erschliessen.

Der Richtplan stellt die hinreichende Erschliessung der öffentlichen Bauten und Anlagen sicher (siehe Richtplandokumentation).

2.13 Preisgünstiger Wohnraum

S 10.1 Grundsätze

S 10.1.1

Kanton und Gemeinden unterstützen die Schaffung und den Erhalt von Miet- und Eigentumswohnungen als preisgünstigen Wohnraum. Dazu unterstützen sie unter Berücksichtigung der Interessen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer u.a.:

- a. die Förderung des preisgünstigen Wohnraums bei Arrondierungen der Bauzonen;
- b. die Verwendung von eigenen Grundstücken (Selbstverpflichtung);
- c. das Fördern einer aktiven Landpolitik des Gemeinwesens;
- d. das vorgängige Festlegen von Anteilen für preisgünstigen Wohnraum bei Umzonungen, welche eine Mehrnutzung zulassen;
- e. den Verzicht auf Teile des vorgegebenen Gewerbeanteils zugunsten preisgünstigen Wohnraums in Mischzonen.

Siehe dazu:

- Vorgaben zur Bebauungsplanpflicht in der Bauordnung
- Vorgaben zu den Preisgünstigen Nutzungen in der Bauordnung

Neben den bereits vorgesehenen Massnahmen in der Bauordnung läuft auch ein Projekt, in dem die Gemeinde Cham weitergehende Massnahmen prüft. Dabei geht es neben der Bereitstellung von mehr preisgünstigem Wohnraum auch um die Frage, wie künftig mehr Personen mit Bedarf Zugang zu preisgünstigem Wohnraum erhalten.

3 LANDSCHAFT

3.1 Landwirtschaft

L 1.1 Landwirtschaftsgebiete und Fruchtfolgeflächen

L 1.1.2

Die Gemeinden übernehmen die ausgewiesenen FFF in ihre Nutzungspläne. Bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sind die FFF zu schonen.

Die Bezeichnung der Fruchtfolgeflächen (FFF) im Zonenplan ist nicht zweckmässig, zumal sich die Beurteilung der FFF beziehungsweise deren Lage ändern kann und die Lesbarkeit des Zonenplans erschwert wird. Überdies handelt es sich nicht um eine Festlegung, welche durch die Stimmbevölkerung der Gemeinde Cham getroffen wird, sondern um einen Sachplan. Massgebend sind daher die Einträge im kantonalen GIS.

Auszug kantonaler Richtplan

		Berichterstattung
L 1.2	Gebiete für die über die innere Aufstockung hinausgehende Landwirtschaft (bodenunabhängig)	<p>Die Gärtnerei Arnold in Hagendorf hat ein Schreiben eingereicht mit der Anmeldung weiterer Bewirtschaftungsabsichten. Gestützt auf diesen Antrag wurde die Fläche einer Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften Gärtnerei zugewiesen. Der Kanton hat die Genehmigungsfähigkeit der neuen Bestimmung in Frage gestellt. Auf die Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften Gärtnerei wird daher verzichtet, zumal der heutige Betrieb zonenkonform ist und gestützt auf Art. 37 RPV im Rahmen der inneren Aufstockung zusätzliche Gewächshäuser erstellt werden könnten, in denen bodenunabhängig produziert werden darf. Sofern die bundesrechtlichen Rahmenbedingungen für einen zukunftsfähigen Betrieb nicht ausreichen, ist die Zonierung nachgelagert an die laufende Ortsplanungsrevision durch die Gemeinde und den Kanton neu zu beurteilen.</p>
L 1.2.1	In der Stadt-, der Zwischen- oder der Kulturlandschaft können die Gemeinden Landwirtschaftszonen für die bodenunabhängige Landwirtschaft oder für den produzierenden Gartenbau ausscheiden. Es muss ein konkretes Projekt vorliegen. Die Gemeinden zeigen auf, wie diese Zonen mit folgenden Interessen abgestimmt sind: a. Bestehende Erschliessung (Verkehr, Wasser, Abwasser und Energie); b. Immissionen (Luft und Lärm) auf Wohngebiete; c. Schutz des Landschafts- und Ortsbildes (BLN, Naturschutz-, Landschaftsschongebiete, See- und Flussuferbereiche, Waldrandlagen); d. Schutz von Kulturgütern und Denkmälern; e. Fruchtfolgeflächen (FFF).	
L 1.3	Gebiete für Reitsportanlagen	<p>Es sind mehrere Anträge gestellt worden für die Erweiterungen der Zone für Reitsportanlagen. Gestützt auf die kantonale Vorprüfung wurden die eingereichten Betriebskonzepte überarbeitet und die für den Reitsport vorgesehenen neuen Zonenflächen verkleinert.</p>
L 1.3.1	Für die Ausscheidung von «übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften für Reitsport» (UeRS) in den kommunalen Zonenplänen gelten folgende Planungsgrundsätze: a. Zonen für Reitsport müssen einen örtlichen Bezug zu Siedlungen aufweisen. b. Die Zone ist gut erreichbar und erschlossen. Es steht für die Parkierung von Fahrzeugen und Anhänger ausreichend Platz zur Verfügung. c. Der Standort der Zone integriert in erster Priorität bestehende landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, welche nicht mehr für die Landwirtschaft benötigt werden. In zweiter Priorität kann ein Reitbetrieb auf bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen zurückgreifen. Eigentliche «Neubausiedlungen für Reitsportbetriebe» sind ausgeschlossen. d. Neue Bauten und Anlagen gliedern sich gut in Orts- und Landschaftsbild ein. Sie berücksichtigen die bestehende landwirtschaftliche Bausubstanz und -typologie. e. Es liegen ein Bedarfsnachweis sowie ein Betriebskonzept vor.	

Auszug kantonaler Richtplan

Berichterstattung

3.2 Weiler

L 3.2 Weilerzonen

L 3.2.1

Die Gemeinden können an diesen Standorten Weilerzonen (keine Bauzonen) in ihren Nutzungsplänen ausscheiden, um die Kleinsiedlungen zu erhalten und massvoll weiterzuentwickeln. Der Perimeter der Weilerzone ist eng zu fassen. Folgende Kriterien sind 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 ortsbildschützerischen Gründen zwingend sind.

Die baulichen Veränderungs- und Entwicklungsmöglichkeiten in den Weilern Breiten/Breitfeld (P 5) und Bibersee (G 7) beschränken sich auf die rechtsgültigen kommunalen Richt- und Nutzungspläne. Die baulichen Möglichkeiten dürfen auch im Rahmen zukünftiger Änderungen in der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung nicht ausgedehnt werden.

L 3.2.2

Für die Ausscheidung einer Weilerzone und die entsprechenden Bestimmungen in der kommunalen Nutzungsplanung erstellt die Gemeinde einen Bericht. Dieser zeigt mindestens:

- 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 alrfällig notwendige Erschliessungen.

Die in den Weilerzonen geschaffenen Kapazitäten sind bei der Festlegung der zulässigen Bauzonengrösse zu berücksichtigen.

Siehe ausführliche Erläuterungen im separaten Beilagebericht.

Auszug kantonaler Richtplan

3.3 Wald

L 4.1 Planungsgrundsätze

L 4.1.1

Der Wald wird grundsätzlich multifunktional genutzt. In einzelnen Waldgebieten bezeichnet der Richtplan Vorrangfunktionen. In diesen Wäldern überwiegen Aufgaben wie besondere Schutzfunktionen gegen Naturgefahren, besondere Naturschutzfunktionen oder besondere Erholungsfunktion. Bei Überlagerungen von mehreren besonderen Waldfunktionen gelten folgende Prioritäten:

- a. Wälder mit besonderer Schutzfunktion gegen Naturgefahren;
- b. Wälder mit besonderer Naturschutzfunktion und Naturschutzgebiete im Wald;
- c. Wälder mit besonderer Erholungsfunktion.

Berichterstattung

Im LEK sind Massnahmen zur ökologischen Vernetzung mit Bezug zu den Wäldern sowie zu den Waldrändern und Waldgebieten aufgeführt. Das LEK wird zusammen mit der Richt- und Nutzungsplanung zur informellen Mitwirkung öffentlich aufgelegt.

L 4.4 Wälder mit besonderer Erholungsfunktion

L 4.4.2

Die intensivere Freizeit- und Erholungsnutzung im Wald soll konzentriert an dafür geeigneten, wenig sensiblen und gut erschlossenen Orten stattfinden. Dafür geeignete Wälder werden als Wald mit besonderer Erholungsfunktion festgesetzt.

Hier bewilligt der Kanton gestützt auf konzeptionellen Überlegungen über die Grundausstattung hinausgehende Erholungseinrichtungen. Die Erholungskonzepte sind von Gemeinden und Kanton zu genehmigen. Für das Erstellen dieser Erholungseinrichtungen ist das Einverständnis der Waldeigentümerinnen oder Waldeigentümer erforderlich.

Im LEK sind Massnahmen zur ökologischen Vernetzung mit Bezug zu den Wäldern sowie zu den Waldrändern und Waldgebieten bezeichnet (vgl. Mappe LEK).

Auszug kantonaler Richtplan

Berichterstattung

3.4 Naturschutzgebiete und Naturobjekte

L 5.1 Kantonale Naturschutzgebiete

L 5.1.1

Der Kanton sichert den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der kantonalen Naturschutzgebiete. Damit trägt er zum langfristigen Überleben von gefährdeten Arten und Lebensgemeinschaften bei.

Die kantonalen Naturschutzgebiete sind bereits im Zonenplan aufgeführt. Die entsprechenden Naturschutzzonen wurden aufgrund der kantonalen Teilrevision der Naturschutzzonen angepasst.

L 5.3 Naturobjekte

L 5.3.1

Kanton und Gemeinden erhalten die wertvollen Naturobjekte. Dazu treffen sie die notwendigen Massnahmen (Vereinbarung, Schutzverordnung).

Das gemeindliche Inventar wurde aktualisiert. Es wird zusammen mit der Richt- und Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt.

3.5 Wildtierkorridore und Bewegungssachsen

L 6.3 Kleinräumige Korridore

L 6.3.1

Die Gemeinden sorgen bei ihren Aufgaben für die Freihaltung von kleinräumigen Korridoren.

L 6.3.2

Die ökologischen Ausgleichsmassnahmen zur Umfahrung Cham-Hünenberg bewahren die kleinräumige Vernetzung des Städtlerwaldes zum Lorzenraum und zum Raum Grindel/Blegi (Unterführung Baregg/Blegi). Die Gemeinde Cham stimmt Arrondierungen im Gebiet Oberwil/Cham-Nord 01 auf den kleinräumigen Korridor Städtlerwald/Lorzenlauf ab.

Im LEK sind Überlegungen sowie Massnahmen zu den kleinräumigen Korridoren bezeichnet.

Auszug kantonaler Richtplan

Berichterstattung

3.6 Landschaft

L 7.1 Landschaftsschongebiete

L 7.1.2

Die Landschaftsschongebiete überlagern das Landwirtschaftsgebiet und den Wald. Der Kanton und die Gemeinden fördern die ökologische Aufwertung, die Vernetzung und den besonderen Charakter dieser Gebiete mittels:

- a. Erarbeiten und Finanzieren von Landschaftsentwicklungskonzepten (LEK);
- b. Erlass von Landschaftsschutzzonen für besonders zu schützende Landschaften;
- c. Erhalten der Naturobjekte;
- d. Abschliessen von freiwilligen Verträgen mit Bewirtschaftenden für ökologische Aufwertungen (Hochstammobstbäume, Hecken und Feldgehölze, Waldränder, weitere ökologische Ausgleichsflächen).

L 7.1.3

Kanton und Gemeinden achten bei der Bewilligung von Bauten und Anlagen auf die landschaftliche Eingliederung. Dabei braucht es im Einzelfall eine Interessenabwägung zwischen den landschaftlichen Anliegen und den Ansprüchen der anderen Nutzungsinteressen, insbesondere der Landwirtschaft.

Die gemeindliche Landschaftsschutzzone wurde im Rahmen der Revision überprüft. Sie wird dort ausgeweitet, wo der Landschaftsschutz ein stärkeres Gewicht haben soll.

3.7 Gewässer

L 8.1 Fließgewässer

L 8.1.1

Der Kanton und die Gemeinden verbessern die Qualität der Bäche und Flüsse als Lebensraum von Tieren und Pflanzen sowie als Erholungsraum der Menschen. Sie setzen sich für eine Erhöhung der Restwassermengen ein und machen die Bäche durchgängig für Fische und andere Wassertiere.

L 8.1.2

Kanton und Gemeinden fördern die Hochwassersicherheit und die ökologische und landschaftliche Aufwertung durch den Unterhalt der Gewässer, mit raumplanerischen Massnahmen und durch Renaturierung.

Die bundesrechtlichen Anforderungen zur Ökologie und zum Hochwasserschutz wurden bei der Ausscheidung der Gewässerräume berücksichtigt.

Auszug kantonaler Richtplan

		Berichterstattung
L 8.2	Öffentliche Gewässer	Die Gewässerräume sind im Zonenplan bezeichnet. Die Gewässerräume sind in den detaillierten Plänen aufgezeigt. Der separate Planungsbericht gibt Auskunft über die Herleitung der Gewässerraumbreiten im Sinne der bundesrechtlichen Vorgaben.
L 8.2.1	Die öffentlichen Gewässer sind festgesetzt.	
L 8.3	Seen	Die Gewässerräume sind im Zonenplan bezeichnet. Die Gewässerräume sind in den detaillierten Plänen aufgezeigt. Der separate Planungsbericht gibt Auskunft über die Herleitung der Gewässerraumbreiten im Sinne der bundesrechtlichen Vorgaben.
L 8.3.1	Kanton und Gemeinden unterstützen im Siedlungsgebiet die Anliegen, den See für Erholung, Freizeit und Sport attraktiv zu gestalten. Dazu gehören gute Verbindungen vom Seeufer zu den dahinter liegenden Freiflächen.	
L 8.3.2	Ausserhalb der Siedlungsgebiete halten Kanton und Gemeinden die Seeufer grundsätzlich für die Interessen von Natur und Landschaft frei.	
L 8.4	Gewässerraum	Die Gewässerräume sind im Zonenplan bezeichnet. Die Gewässerräume sind in den detaillierten Plänen aufgezeigt. Der separate Planungsbericht gibt Auskunft über die Herleitung der Gewässerraumbreiten im Sinne der bundesrechtlichen Vorgaben.
L 8.4.1	Die Gemeinden legen den Gewässerraum für Fließgewässer und stehende Gewässer innerhalb und ausserhalb der Bauzone im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen, erstmals bis spätestens Ende 2025 fest.	
L 8.4.2	Bis zur erstmaligen Festlegung des Gewässerraums gelten die Übergangsbestimmungen des Bundes.	

Auszug kantonaler Richtplan

Berichterstattung

L 8.4.3

Die Sicherung des Gewässerraums erfolgt mit überlagernden Zonen nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz.

L 8.4.4

Die Gemeinden legen den Gewässerraum mindestens für jene Gewässer fest, die auf der Landeskarte 1:25'000 (swissTLM3D) verzeichnet sind.

L 8.4.5

Der Kanton und die Gemeinden erarbeiten gemeinsam ein Merkblatt für die einheitliche Umsetzung des Gewässerraums.

3.8 Naturgefahren

L 9.1 Naturgefahren

L 9.1.2

Der Kanton erstellt in Zusammenarbeit mit den Gemeinden für das Siedlungsgebiet und wichtige Infrastrukturanlagen Gefahrenkarten und passt diese an geänderte Verhältnisse an.

L 9.1.3

Gemeinden und Kanton berücksichtigen Gefahrengrundlagen bei ihren raumwirksamen Planungen sowie bei der Bewilligung von Bauten und Anlagen. Im Baubewilligungsverfahren sind die erforderlichen Massnahmen unter Berücksichtigung der kantonalen Schutzziele individuell festzulegen.

Die Naturgefahrenbereiche sind im kantonalen GIS ersichtlich und neu nicht mehr im Zonenplan bezeichnet. Die Beurteilung der Naturgefahren erfolgt weiterhin objektbezogen.

Auszug kantonaler Richtplan

Berichterstattung

3.9 Gebiete für Erholung und Sport

L 11.1 Kantonale Schwerpunkte Erholung																																																						
L 11.1.1 Die folgenden kantonalen Schwerpunkte der Erholung werden festgesetzt:																																																						
<table><thead><tr><th>Nr.</th><th>Gemeinde</th><th>Bezeichnung</th><th>Planquadrat</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>Zug</td><td>Zugerberg (Vorder-/Hintergeissboden)</td><td>N 12-P 12</td></tr><tr><td>2</td><td>Zug</td><td>Seeufer</td><td>K 8-L 10</td></tr><tr><td>3</td><td>Oberägeri</td><td>Raten</td><td>N 21-O 22</td></tr><tr><td>4</td><td>Oberägeri</td><td>Seeplatz-Strandbad-Seematt</td><td>O 17-P 18</td></tr><tr><td>5</td><td>Unterägeri</td><td>Boden-Nollen</td><td>P 13-P 14</td></tr><tr><td>6</td><td>Unterägeri</td><td>Seeufer</td><td>O 16</td></tr><tr><td>7</td><td>Menzingen</td><td>Gottschalkenberg</td><td>M 20-M 21</td></tr><tr><td>8</td><td>Menzingen</td><td>Gubel-Fürschwand</td><td>L 15-M 16</td></tr><tr><td>9</td><td>Cham</td><td>Seeufer</td><td>J 7-K 6</td></tr><tr><td>10</td><td>Hünenberg</td><td>Reussbrücke Zollhus</td><td>J 1-J 2</td></tr><tr><td>11</td><td>Neuheim, Baar, Menzingen</td><td>Lorzentobel-Höll</td><td>H 14-J 13</td></tr><tr><td>12</td><td>Walchwil</td><td>Lienisberg</td><td>Q 10-Q11</td></tr></tbody></table>			Nr.	Gemeinde	Bezeichnung	Planquadrat	1	Zug	Zugerberg (Vorder-/Hintergeissboden)	N 12-P 12	2	Zug	Seeufer	K 8-L 10	3	Oberägeri	Raten	N 21-O 22	4	Oberägeri	Seeplatz-Strandbad-Seematt	O 17-P 18	5	Unterägeri	Boden-Nollen	P 13-P 14	6	Unterägeri	Seeufer	O 16	7	Menzingen	Gottschalkenberg	M 20-M 21	8	Menzingen	Gubel-Fürschwand	L 15-M 16	9	Cham	Seeufer	J 7-K 6	10	Hünenberg	Reussbrücke Zollhus	J 1-J 2	11	Neuheim, Baar, Menzingen	Lorzentobel-Höll	H 14-J 13	12	Walchwil	Lienisberg	Q 10-Q11
Nr.	Gemeinde	Bezeichnung	Planquadrat																																																			
1	Zug	Zugerberg (Vorder-/Hintergeissboden)	N 12-P 12																																																			
2	Zug	Seeufer	K 8-L 10																																																			
3	Oberägeri	Raten	N 21-O 22																																																			
4	Oberägeri	Seeplatz-Strandbad-Seematt	O 17-P 18																																																			
5	Unterägeri	Boden-Nollen	P 13-P 14																																																			
6	Unterägeri	Seeufer	O 16																																																			
7	Menzingen	Gottschalkenberg	M 20-M 21																																																			
8	Menzingen	Gubel-Fürschwand	L 15-M 16																																																			
9	Cham	Seeufer	J 7-K 6																																																			
10	Hünenberg	Reussbrücke Zollhus	J 1-J 2																																																			
11	Neuheim, Baar, Menzingen	Lorzentobel-Höll	H 14-J 13																																																			
12	Walchwil	Lienisberg	Q 10-Q11																																																			
L 11.1.2 In den Schwerpunkten konzentrieren sich neue Bauten und Anlagen für die Erholung, Freizeit und Sport. Neue Bauten und Anlagen nehmen Rücksicht auf die Besonderheit des Ortes und die gewachsenen Nutzungen. Intensive Nutzungen sind nicht erwünscht. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist, wo sinnvoll, zu verbessern.																																																						
L 11.1.3 Für Bauten und Anlagen für die Erholung, welche über die Erteilung einer Bewilligung nach Bundesrecht (Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen) hinausgehen, können die Gemeinden in ihren Nutzungsplänen übrige Zonen mit speziellen Vorschriften bezeichnen (ausserhalb des Waldes). Diese Zonen stützen sich auf konzeptionelle Überlegungen der Gemeinden. Die Gemeinden arbeiten mit dem Kanton und den Betroffenen zusammen.																																																						
Die Gemeinde hat ein Freiraum- und Sportanlagenkonzept 2040 erarbeitet (vgl. separate Dokumentation). Zudem sind im LEK Massnahmen zu den Themen Erholung und Sport aufgelistet.																																																						

Auszug kantonaler Richtplan

L 11.2	Kommunale Naherholungsgebiete	Berichterstattung
L 11.2.1	<p>Die grobe Abgrenzung der kommunalen Naherholungsgebiete wird festgesetzt. Diese Gebiete werden grundsätzlich landwirtschaftlich genutzt. Gleichzeitig dienen sie vermehrt der Naherholung. Die Gemeinden sorgen in ihren Nutzungsplänen und bei Bauten und Anlagen für den Erhalt der Qualität der Naherholungsgebiete. Die daraus entstehenden Beeinträchtigungen sind abzuwenden.</p>	<p>Die Gemeinde hat ein Freiraum- und Sportanlagenkonzept 2040 erarbeitet (vgl. separate Dokumentation). Zudem sind im LEK Massnahmen zu den Themen Erholung und Sport aufgelistet.</p>
L 11.2.2	<p>Für Bauten und Anlagen für die Naherholung, welche über die Bewilligungsfähigkeit nach Bundesrecht hinausgehen, können die Gemeinden in ihren Nutzungsplänen übrige Zonen mit speziellen Vorschriften bezeichnen (ausserhalb des Waldes). Diese Zonen stützen sich auf konzeptionelle Überlegungen der Gemeinden. Die Gemeinden arbeiten mit dem Kanton und den Betroffenen zusammen.</p>	<p>Die kantonalen Erholungsschwerpunkte sind an ihrer Belastungsgrenze angelangt. Mittelfristig möchte die Gemeinde Cham mit dem Kirchbühlpark einen weiteren siedlungsnahen Erholungs-ort schaffen. Zudem soll dank der Aufwertung von Plätzen eine Entlastung der Erholungsschwerpunkte erzielt werden.</p>

4 VER- UND ENTSORGUNG, WEITERE RAUMNUTZUNGEN

4.1 Grundwasser und Wasserversorgung

E 6.1	Schutzareale	
E 6.1.1	<p>Der Kanton scheidet für die zukünftigen Trinkwassernutzungen die notwendigen Schutzareale aus.</p>	<p>Die Grundwasserschutzgebiete sind im Zonenplan bezeichnet.</p>

Auszug kantonaler Richtplan

E 10.1	Störfallrisiko
E 10.1.1	<p>Die Gemeinden prüfen bei der nächsten Revision der Nutzungsplanung die Begrenzung der Einwirkungen von Störfällen. Dazu können sie geeignete raumwirksame Vorschriften erlassen.</p>

Berichterstattung

Die Gemeinde ist von folgenden, im Risikokataster aufgeführten Anlagen betroffen:

- Nationalstrasse
- UCH
- Sinserstrasse
- Strasse G

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

4.2 Energie

E 15.1	Planungsgrundsätze
E 15.1.1	<p>Die sichere, umweltgerechte und wirtschaftliche Versorgung des Kantons mit Energie ist zu gewährleisten. Kanton und Gemeinden verwenden Energie haushälterisch und streben energieeffiziente Siedlungen und Verkehrsinfrastrukturen an. Dazu können sie:</p> <ol style="list-style-type: none">a. im Rahmen von Sondernutzungsplänen Regelungen für die energie- und klimaschonende Bauweise aufnehmen;b. in der Bauordnung die notwendigen Bestimmungen aufnehmen.

In der Bauordnung werden keine spezifischen Vorgaben zur Energie gemacht, zumal das kantonale Energiegesetz per 1.1.2023 an die Vorgaben der MUKEN 2014 angepasst wurde. Sonderregelungen auf kommunaler Stufe sind nicht sachgerecht. Die Gemeinde Cham ist Energiestadt Gold und setzt sich innerhalb ihrer Möglichkeiten für eine vorbildliche Energieanwendung ein.

Auszug kantonaler Richtplan

Berichterstattung

E 15.2 Elektrische Übertragungs- und Verteilnetze

E 15.2.3

Die Gemeinden prüfen ihre unbebauten Bauzonen auf die minimalen Abstände von Hochspannungsleitungen und Unterwerken und veranlassen Auszonungen, raumplanerische Optimierung oder Verlegungen der Leitungen in enger Zusammenarbeit mit den Leitungsbetreibern. Im Rahmen von Bebauungsplänen oder Arealbebauungen ist der Sorge vor nichtionisierenden Strahlen grosses Gewicht beizumessen.

Siehe dazu § 35 Abs. 3 BO.

E 15.7 Sonnenenergie

E 15.7.1

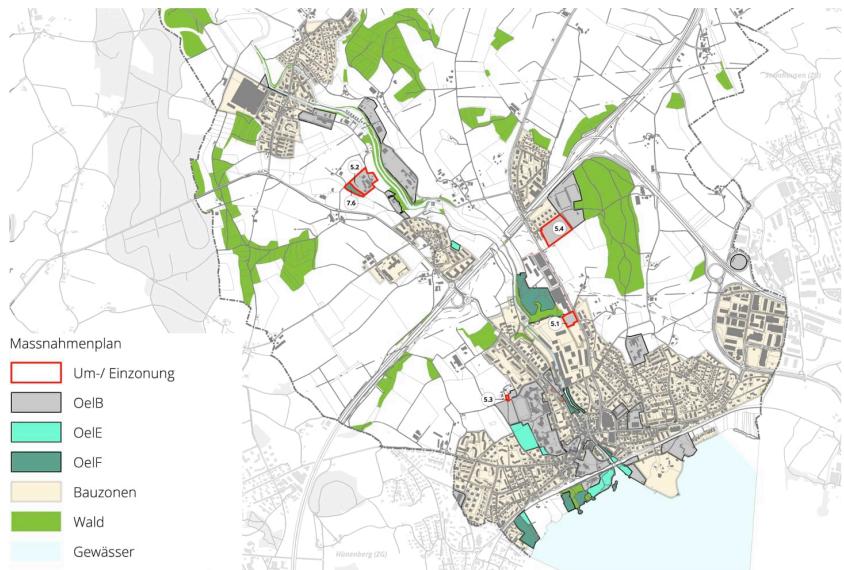
Der Kanton und die Gemeinden unterstützen die Nutzung von Sonnenenergie insbesondere im Siedlungsgebiet und an öffentlichen Gebäuden.

Die Gemeinde Cham ist Energiestadt Gold und setzt sich innerhalb ihrer Möglichkeiten für eine vorbildliche Energieanwendung ein.

Ortsplanungsrevision

BEDARFSNACHWEIS ZONE OEIB

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
1.1 Ausgangslage		3
1.2 Planungsrechtliche Vorgaben		4
1.3 Raumbeobachtung und Statistik		6
2 BEDARFSABSCHÄTZUNGEN		9
2.1 Schulraumplanung		9
2.2 Freiraum und Sportanlagen		10
2.3 Heilpädagogisches Zentrum Hagendorf		11
2.4 Alterspflege		12
2.5 Feuerwehr		12
2.6 Asylwesen		13
2.7 Weitere Areale, die der Zone OelB zugewiesen sind		14
3 ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DER ORTSPLANUNGSREVISION		16
4 SCHLUSSFOLGERUNGEN		18
4.1 Neu geschaffene Kapazität		18
4.2 Fazit		19

Beilagen

- Freiraum- und Sportanlagenkonzept
- Schulraumplanung 2035/2036
- Bedarfsabschätzung Zone OelB
- Bedarfsnachweis Heilpädagogisches Zentrum Hagendorf

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Cham

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind / Adrian Grütter

Titelbild

Übersicht Zonenplananpassungen OelB und OelE

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Klärung Flächenbedarf

Gemäss kantonaler Bauzonenstatistik sind im rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Cham 42.9 ha Bauland der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) zugeteilt, wovon 3.6 ha (8.3 %) nicht überbaut sind.

Aufgrund der laufenden Revision der Nutzungsplanung ist der Bedarf an Flächen zur Erfüllung der künftigen öffentlichen Aufgaben zu klären. Dieser Planungsbericht schätzt den künftigen Flächenbedarf für den Planungshorizont 2035 ab.

Beilagen und Grundlagen

Die Bedarfsabschätzung basiert auf folgenden Grundlagen:

- Freiraum- und Sportanlagenkonzept
- Schulraumplanung 2035/2036
- Bedarfsabschätzung Zone OelB
- Bedarfsnachweis Heilpädagogisches Zentrum Hagendorf

Herausforderungen

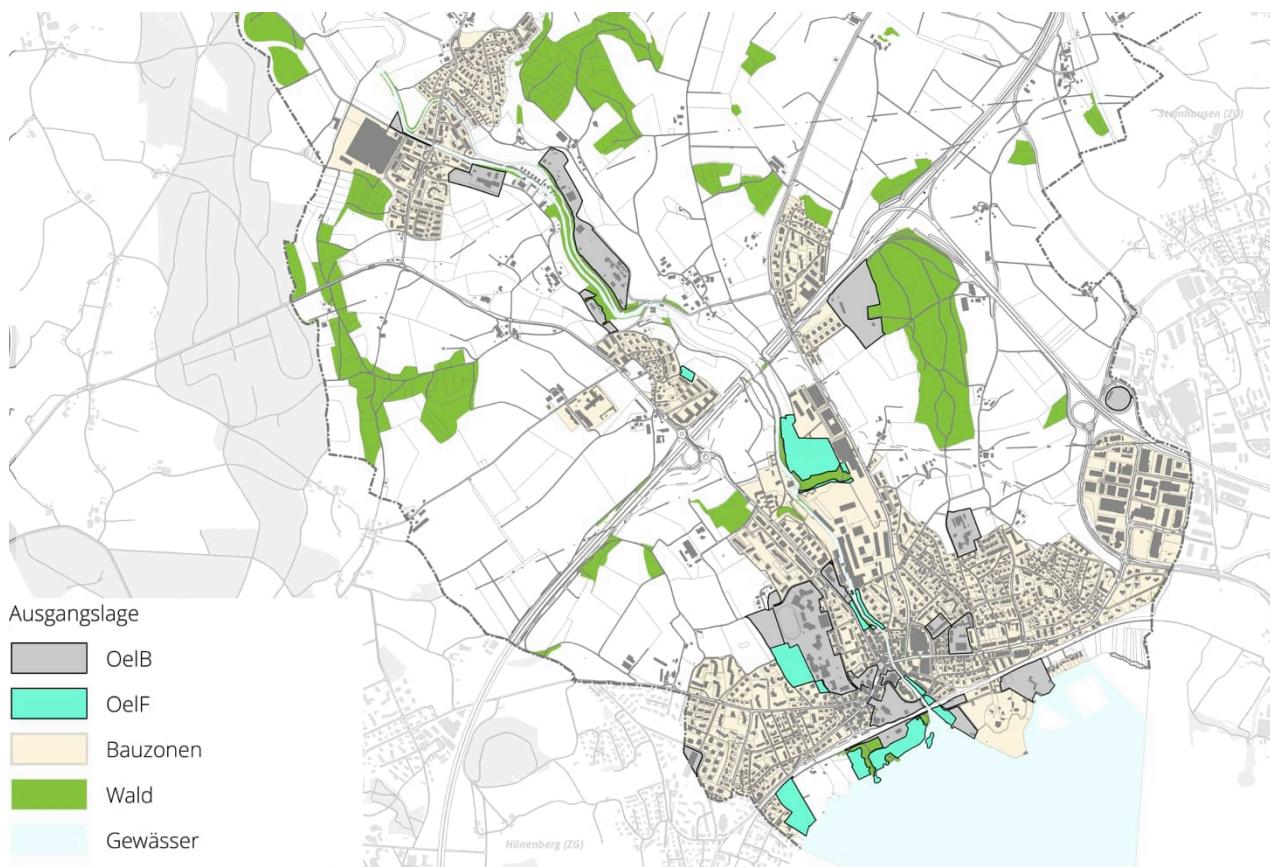
Eine Herausforderung ist, dass der Bedarf an Flächen zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben nicht exakt ermittelt werden kann, da sich das Aufgabenspektrum der entsprechenden Trägerschaften und Institutionen laufend verändert. Insbesondere in der Alterspflege gehen die heutigen Nutzungskonzepte von einer stärkeren Nutzungs-durchmischung aus. Die Zonenkonformität setzt solchen zukunfts-weisenden Nutzungskonzepten vielerorts jedoch Grenzen.

Überdies stellt die Siedlungsentwicklung nach innen die Gemeinden vor neue Herausforderungen, da die Personendichte in den Quartieren steigt, aber die Bauzonen, welche im Eigentum der Gemeinde sind, nicht ausgeweitet werden können. Daher sind auch die Gemeinden angehalten, möglichst haushälterisch mit ihrem Bauland umzu-gehen und die Areale effizient zu nutzen und zu verdichten.

Es sind jedoch auch strategische Reserven zu bilden, auf welche das Gemeinwesen mit einem längerfristigen Blick auf die Siedlungsent-wicklung zurückgreifen kann.

Räumliche Verteilung in der Gemeinde Cham

Der nachfolgende Plan zeigt die rechtskräftigen Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen sowie für Erholung und Freizeitgestaltung.



1.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Auszug RPG

«Die inneren Nutzungsreserven sind zu mobilisieren.»

¹ Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

⁴ Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- es sich für die Überbauung eignet;
- es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
- Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
- seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und
- damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

⁵ Bund und Kantone erarbeiten zusammen technische Richtlinien für die Zuweisung von Land zu den Bauzonen, namentlich die Berechnung des Bedarfs an Bauzonen.

Auszug Richtplanteck Kanton Zug

«Einzonungen OelB bedingen einen umfassenden Bedarfsnachweis.»

«Umzonungen OelB bedingen einen umfassenden Bedarfsnachweis.»

S 1.1.1

Die Ausdehnung der Bauzonen in den rechtskräftigen Zonenplänen mit Stand Ende 2017 wird als Siedlungsgebiet im Richtplan festgesetzt. Es wird im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung um maximal 10 Hektaren erweitert (Arrondierungen). Ausgenommen sind Zonen für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses aufgrund eines umfassenden Bedarfsnachweises (maximal 25 Hektaren bis 2040).

S 1.1.4

Im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung verzichten die Gemeinden auf substantielle neue Einzonungen. Der Kanton legt in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Verteilung der Arrondierungen auf die einzelnen Gemeinden fest. Bevor die Gemeinden Bauzonen arrondieren, zeigen sie auf:

- a. wie sie ihre Siedlungen nach innen entwickeln;
- b. dass an raumplanerisch zweckmässigen Orten arrondiert wird;
- c. dass die Gebiete verfügbar- und erschliessbar sind und dies vertraglich gesichert ist.

S 1.1.5

Ein Abtausch von rechtskräftig eingezonnten Bauzonen ist möglich, sofern keine raumplanerischen Gründe entgegenstehen. Die Umzonung einer Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen benötigt einen umfassenden Bedarfsnachweis.

«OelB sind räumlich zu koordinieren und gut mit dem ÖV zu erschliessen und in das Fuss- und Velowegnetz einzubinden.»

S 9 Öffentliche Bauten und Anlagen

S 9.1 Planungsgrundsätze

S 9.1.1

Bund, Kanton und Gemeinden stimmen ihre Standortentscheide für öffentliche Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr auf die räumlichen Ziele des Richtplanes ab.

S 9.1.2

Öffentliche Bauten und Anlagen sind gut mit dem öffentlichen Verkehr sowie Rad- und Fusswegen zu erschliessen.

§ 26 PBG Zonen des öffentlichen Interesses

¹ Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen.

² In den Zonen des öffentlichen Interesses sind private Bauvorhaben zulässig, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen, dieser Zweck dinglich gesichert ist und auf den Heimschlag nach § 55 verzichtet wird.

³ Der Gemeinderat legt die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen einzelfallweise fest.

Hinweise

In der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen besteht ein grosser Spielraum zur Ausgestaltung der Bauten. Das zulässige Nutzungsmass wird im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und nachbarrechtlichen Interessen festgelegt. Die Bauten müssen überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen. Private Bauvorhaben sind nur zulässig, wenn sie eine öffentliche Aufgabe erfüllen.

1.3 Raumbeobachtung und Statistik

Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

Der Kanton Zug strebt ein verlangsamtes, qualitatives Wachstum an. Der kantonale Richtplan geht für die Gemeinde Cham von folgender Bevölkerungsentwicklung aus. Zusätzliche Personen infolge von Aufzonungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision oder der Verdichtung von Grundstücken mit Bebauungsplänen sind darin nicht eingerechnet.

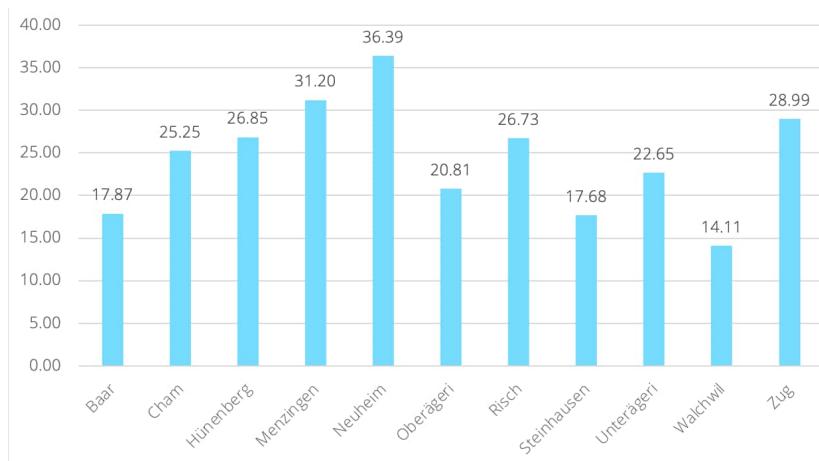
- Bevölkerung: 2016: 16'216 Personen 2040: 18'600 Personen
- Beschäftigte: 2016: 9'944 Personen 2040: 12'700 Personen
- Raumnutzer: 2016: 26'160 Personen 2040: 31'300 Personen

Bedarf OelB pro Einwohner und Einwohnerin

Die nachfolgende Grafik zeigt die Fläche der Zone des öffentlichen Interesses OelB pro Einwohner:in. Die Gegenüberstellung zeigt, dass Cham mit rund 25.25 m² OelB pro Einwohner:in eher zu den Gemeinden mit Flächenpotenzial in diesen Zonen zählt.

OelB Fläche in m² pro Einwohner, Stand 2019

Datenquelle: Raumstruktur Bauzonen ZG



Bedarf OelB pro Raumnutzer

Die Betrachtung der OelB-Flächen nach Raumnutzer (Einwohner und Beschäftigte) zeigt ein leicht anderes Bild aufgrund der unterschiedlichen Anzahl Arbeitsplätze in den Gemeinden.

Wohnungsbestand

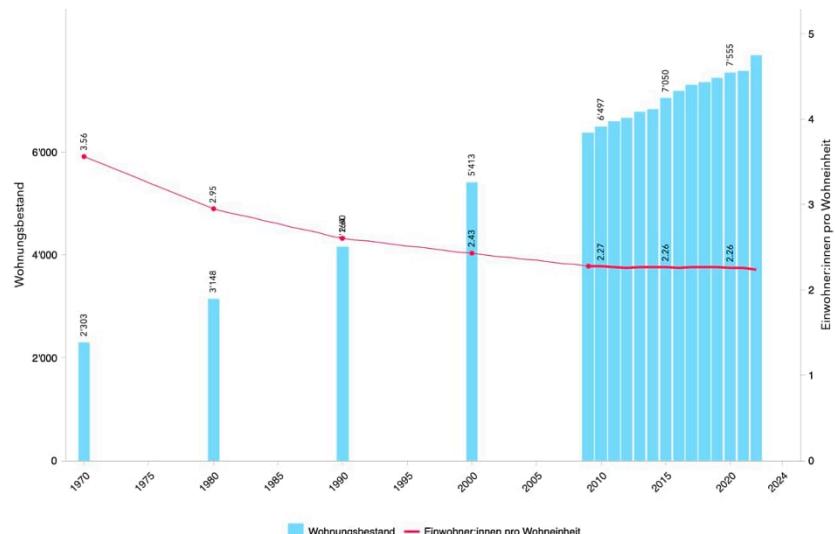
Im Durchschnitt der letzten Jahre wurden pro Jahr rund 100 Wohnungen gebaut. Mit rund 25 % verzeichneten Kleinwohnungen mit 2 Zimmern den grössten Zuwachs. Im Durchschnitt bewohnen 2.2 Personen eine Wohnung, was im Vergleich zum Jahr 2010 einer leichten Abnahme entspricht.

Datenquelle: Raumbeobachtung
Eckdaten.ch



Wohnungsbestand im Vergleich zu Einwohner:innen pro Wohneinheit

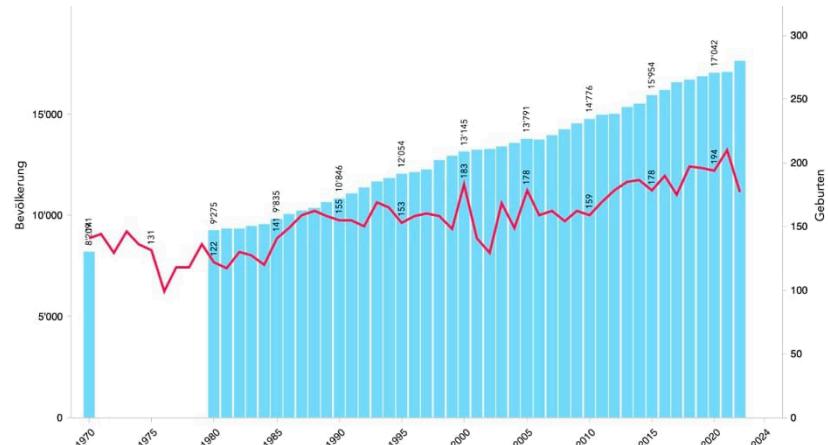
Datenquelle: Raumbeobachtung
Eckdaten.ch



Bevölkerungs- und Geburtenentwicklung

Die Infografik zeigt die Bevölkerungs- und Geburtenentwicklung der vergangenen Jahre. Die Gemeinde Cham verzeichnet einen jährlichen Zuwachs (Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre) von rund 220 Personen, was ein Ausdruck der hohen Standortattraktivität ist.

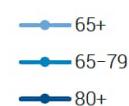
Datenquelle: Raumbeobachtung
Eckdaten.ch



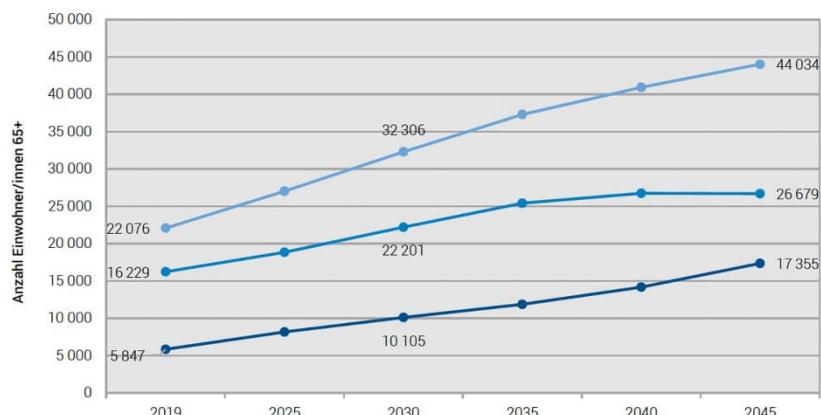
Entwicklung der demografischen Verteilung in Cham

Im Kanton Zug wird die Bevölkerung 65+ gemäss der Obsan-Studie von 2019 bis 2030 um nahezu die Hälfte (+46%) auf rund 32'300 Personen anwachsen. Bis in das Jahr 2045 wird eine Verdoppelung dieser Altersgruppe erwartet, wobei die Altersklasse 80+ überdurchschnittlich stark zunehmen wird (Faktor 3).

Die Statistikregion Ennetsee ist von dieser Entwicklung besonders betroffen, da hier bereits bis 2030 eine Verdoppelung der Personengruppe über 80 Jahre erwartet wird. Diese Entwicklung ist eine Folge der geburtenstarken Jahrgänge (Babyboomer).



Datenquelle:
BFS / Obsan-Studie 2023



Zusammenfassung

- Cham benötigt aktuell rund 25 m² OelB pro Person, was einem durchschnittlichen Wert der Gemeinden im Kanton Zug entspricht.
- Die im kantonalen Richtplan enthaltene Bevölkerungsprognose für das Jahr 2040 von rund 18'600 Einwohnerinnen und Einwohnern ist eher zu tief angesetzt, da die Innenentwicklungs- und Verdichtungseffekte nicht eingerechnet sind.
- Mit der starken Zunahme des Anteils an Personen über 65 Jahre steigt der Bedarf nach altersgerechten Wohnungen.
- Aufgrund der prognostizierten Zunahme der Altersgruppe 80+ steigt der Bedarf an Betreuungs- und Pflegeangeboten markant an.

2 BEDARFSABSCHÄTZUNGEN

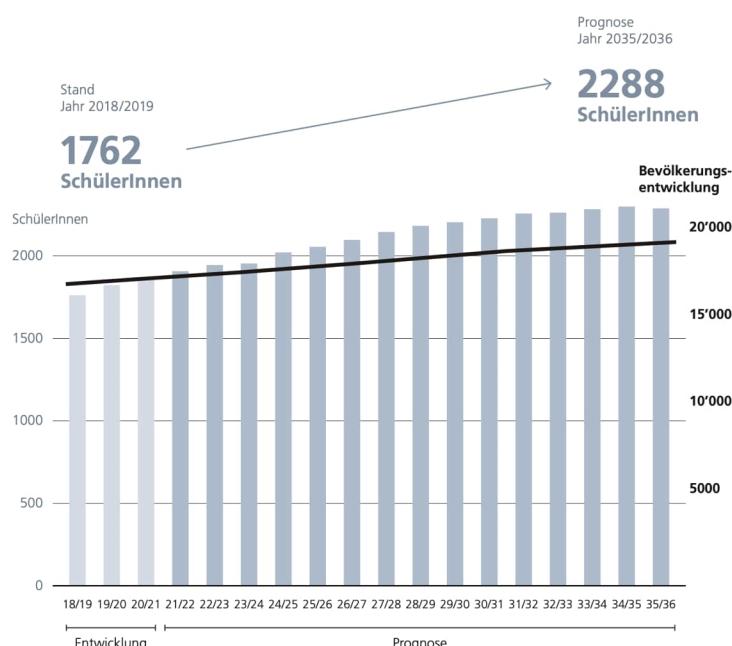
2.1 Schulraumplanung

Schulraumplanung (siehe Beilage)

Die Gemeinde Cham hat im Jahr 2022 ihre Schulraumplanung aktualisiert, um den zukünftigen Bedürfnissen gerecht zu werden. Nach aktuellen Schätzungen wird die Einwohnerzahl der Gemeinde bis zum Jahr 2035 auf über 20'000 anwachsen. Dieses Bevölkerungswachstum führt zu einem erhöhten Bedarf an Schulraum.

Gleichzeitig sind sowohl die Gesellschaft als auch die Berufswelt einem starken Wandel unterworfen. Dies bedeutet unter anderem, dass sich die Rolle der Schulen als Bildungsinstitutionen ebenfalls verändern wird. Einerseits entwickeln sich die Lehr- und Lernformen stetig weiter, andererseits hat die schulergänzende Betreuung an Bedeutung gewonnen und wird weiterhin zunehmen. Aufgrund dieser Entwicklungen muss der Schulraum dynamisch und flexibel weiterentwickelt werden.

Schüler/innenentwicklung Cham



Handlungsbedarf

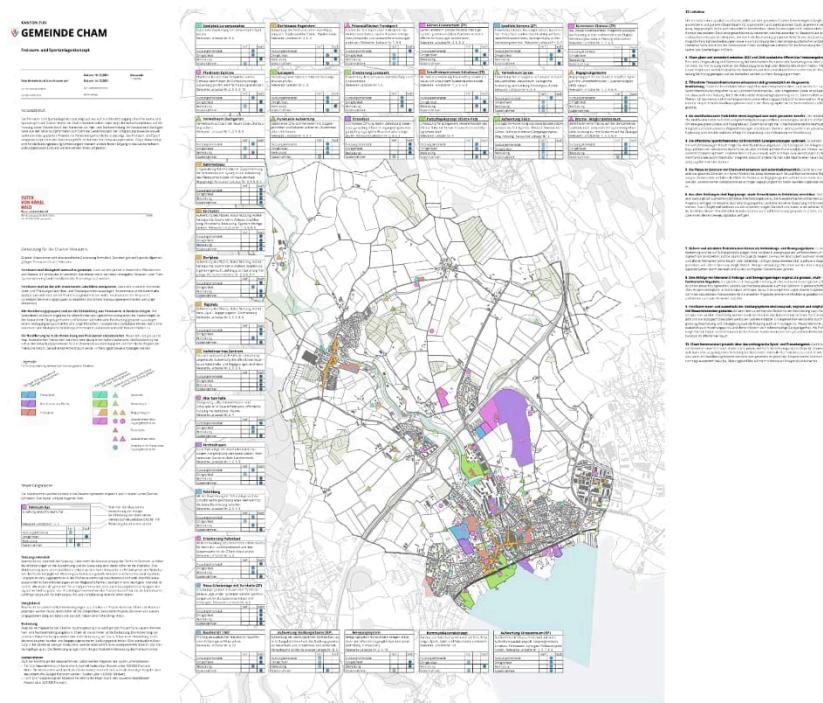
- Die Schaffung von zusätzlichem Schulraum soll primär durch Verdichtung an den bestehenden Standorten geschehen.
- Darüber hinaus ist geplant, im Schulkreis Dorf einen neuen Standort (Primarschule Pavatex Süd) zu eröffnen, um die bestehenden Schulen zu ergänzen. Dieser neue Standort wird dazu beitragen, dass notwendige bauliche Erweiterungen an den bestehenden Schulen verträglich umgesetzt werden können und stets genügend Raum für den Schulbetrieb zur Verfügung steht.

2.2 Freiraum und Sportanlagen

Ausgangslage

Der Gemeinderat von Cham hat Ende 2021 das Konzept für Freiräume und Sportanlagen verabschiedet. Dieses Konzept zeigt die zukünftige Entwicklung der öffentlich zugänglichen Freiräume und Sportanlagen in Cham bis zum Jahr 2040. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Nutzung dieser Räume zur Nah- und Nächsterholung der Bevölkerung. Im Konzept sind sowohl die laufenden als auch die geplanten Projekte der Einwohnergemeinde berücksichtigt. Es dient als Grundlage für Entscheidungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision.

Freiraum- und Sportanlagenkonzept
Cham



Handlungsbedarf

- Auf Basis dieser Gesamtschau soll die Sportanlage Eizmoos erweitert werden.
- Der neue Zonenplan soll die Voraussetzungen für den Bau eines zusätzlichen Aussensportfelds bei der Sportanlage Eizmoos schaffen. Zusätzlich wird das bestehende Sportfeld der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zugeteilt.

2.3 Heilpädagogisches Zentrum Hagendorn

Ausgangslage

Das Heilpädagogische Zentrum Hagendorn bietet Kindern und Jugendlichen mit besonderen Bedürfnissen ein professionelles Schulungs- und Betreuungsangebot. Das Angebot steht Kindern und Jugendlichen zwischen 4 und 20 Jahren mit einer kognitiven Beeinträchtigung, einer Körper- oder einer schweren Mehrfachbehinderung zur Verfügung.

Zwischen 2012 und 2022 betrug die Schülerzahl durchschnittlich 140. In den vergangenen zwei Jahren ist die Nachfrage stark gestiegen, um 111 %. Die meisten zusätzlichen Schülerinnen und Schüler wurden vom HZH beschult. Die HPS Zug hat in den letzten Jahren aus Kapazitätsgründen keine Steigerung der Schülerzahlen vornehmen können. Das HZH geht davon aus, dass auch künftig eine hohe Nachfrage besteht.

Es ist vorgesehen, das Heilpädagogische Zentrum Hagendorn zu entwickeln und baulich zu verdichten. Es liegt eine ausführliche Studie vor, in welcher die Entwicklungsabsichten aufgezeigt sind.

Studie zum Ausbau der HZH
(Quelle Eggenspieler Architekten AG)



Handlungsbedarf

- Das Heilpädagogische Zentrum liegt heute in der Landwirtschaftszone und ist somit nicht zonenkonform.
- Damit die HZH der prognostizierten Nachfrage gerecht werden kann, muss die Schule an diesem Standort ausgebaut werden. Das Areal wird der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zugeteilt. Die Fläche, die eingezont wird, beträgt ca. 20'200 m².

2.4 Alterspflege

Ausgangslage

Die gesundheitlichen Bedürfnisse der Menschen sind sehr individuell. Um dem gerecht zu werden, bietet Cham umfangreiche Pflege- und Betreuungsangebote. Es bestehen ambulante Pflege- und Dienstleistungsangebote und spezialisierte Angebote für die Langzeitpflege.

Der Kanton Zug ist eine Planungsregion mit 15 Institutionen der stationären Langzeitpflege (Alters- und Pflegezentren). Diese stehen grundsätzlich allen Personen aus dem Kanton Zug offen.

Die kantonale Bedarfsprognose bezüglich der Pflegeheime im Kanton Zug geht von einem erheblichen Anstieg des Pflegebettenbedarfs aus. Bis ins Jahr 2035 wird mit einem Mehrbedarf von 590 bis 780 Pflegebetten im ganzen Kanton Zug gerechnet, was dazu führen wird, dass neue Pflegeheime gebaut und bestehende Einrichtungen erweitert werden müssen. Die Region Ennetsee (Cham, Risch, Hünenberg) weist ein besonders hohes Wachstum aus. Bis 2035 werden für die Region je nach Szenario zwischen 240 und 290 zusätzliche Pflegebetten benötigt.

In einem separaten Projekt wird zurzeit insbesondere die Abstimmung innerhalb der Gemeinden Ennetsee geklärt.

Handlungsbedarf im Sinne eines Zwischenergebnisses

- Aktuell wird davon ausgegangen, dass zusätzliche Pflegebetten durch Erweiterungen an den bisherigen Standorten der zwei Cham Pflegeeinrichtungen geschaffen werden können.
- Je nach Ergebnis der vertieften Untersuchungen im Rahmen von Machbarkeitsstudien sind gegebenenfalls nachgelagert an die laufende Ortsplanungsrevision neue Standorte zu evaluieren.

2.5 Feuerwehr

Ausgangslage

Seitens Werkhof und Feuerwehr besteht zusätzlicher Flächenbedarf. Für die Feuerwehr wird eine Zusammenlegung der Infrastruktur mit Steinhauen diskutiert.

Handlungsbedarf im Sinne eines Zwischenergebnisses

- Der gemeindeübergreifende Planungsprozess ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Je nach Ergebnis ist die Standortevaluation auf dem Gemeindegebiet von Cham neu zu starten.
- Gegebenenfalls wird nachgelagert an die laufende Ortsplanungsrevision eine Teilrevision zur Schaffung einer Zone im öffentlichen Interesse für Bauten und Anlagen nötig, sofern keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

2.6 Asylwesen

Ausgangslage

Die Abteilung Soziale Dienste Asyl des kantonalen Sozialamts (KSA) ist für die Unterbringung und Betreuung von sämtlichen Personen des Asyl- und Flüchtlingsbereichs zuständig.

Untergebracht werden die vom KSA betreuten Personen in kantonalen Kollektivunterkünften sowie in kantonalen und privaten Wohnungen und bei Gastfamilien. Da das private Wohnraumangebot im Kanton Zug auch künftig begrenzt sein wird, liegt der Fokus der zukünftigen Unterbringung in kollektiven Strukturen innerhalb von OelB-Zonen. Angesichts der geopolitischen Entwicklungen ist von einer stetigen Zunahme der Anzahl von Asylgesuchen auszugehen. Der Kanton rechnet aktuell mittelfristig mit einer Zunahme des Bestands im regulären Asyl- und Flüchtlingsbereich von 150 Personen pro Jahr.

Für die Gemeinde Cham wird gemäss dem kantonalen Vorprüfungsbericht bis 2035 mit 190 bis 325 zusätzlichen Plätzen gerechnet. Nicht berücksichtigt sind Schutzsuchende mit dem Status «5».

Handlungsbedarf im Sinne eines Zwischenergebnisses

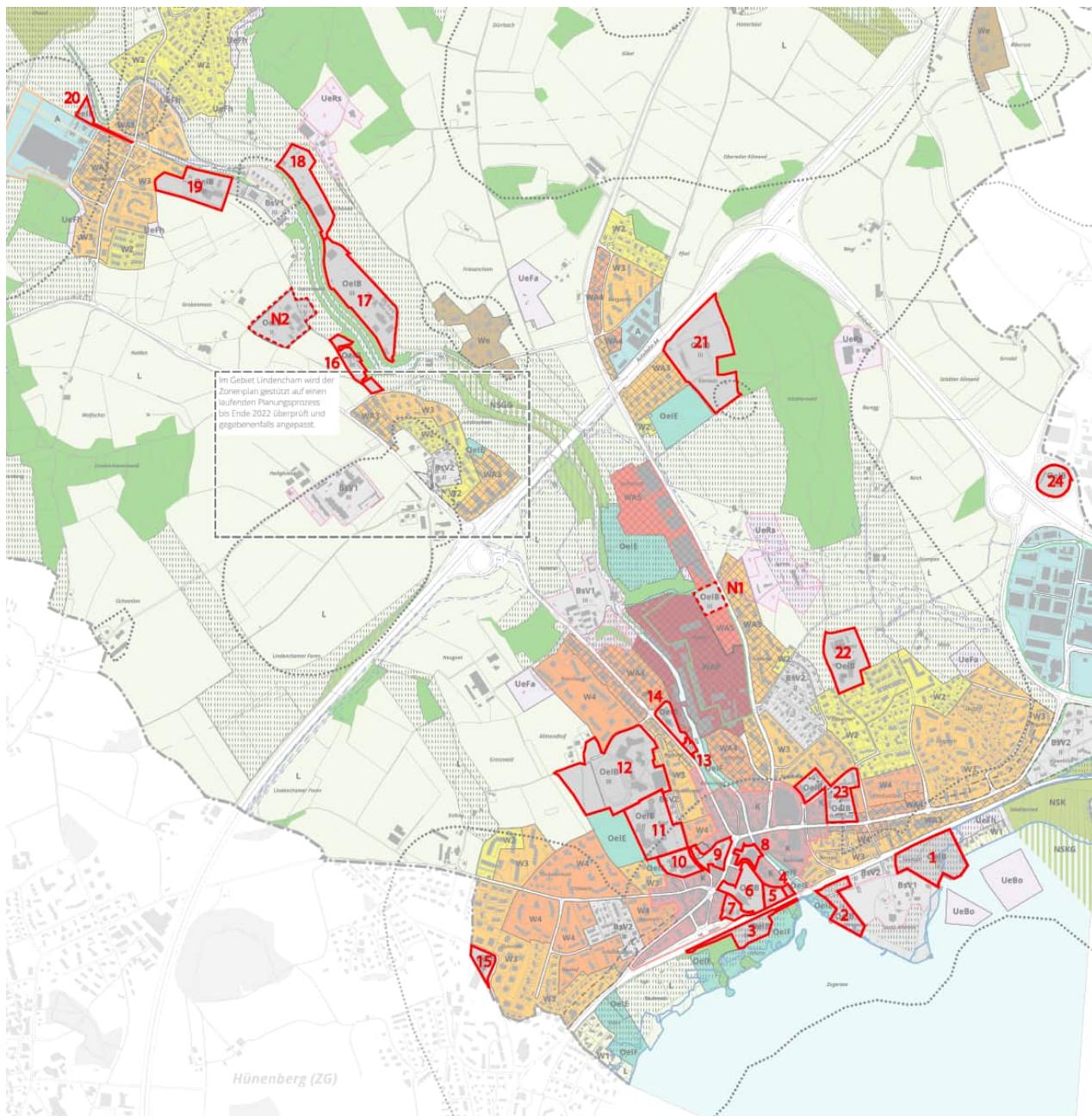
- Der Planungsprozess ist jedoch noch nicht abgeschlossen.
- Nachgelagert an die laufende Ortsplanungsrevision sind geeignete Standorte für Asylunterkünfte zu evaluieren. In die Standortsuche sind auch Areale einzubeziehen, die für eine Zwischennutzung geeignet sind.

2.7 Weitere Areale, die der Zone OelB zugewiesen sind

Ausgangslage

Die Gemeinde hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision sämtliche Areale, die einer Zone für öffentliche Bauten zugewiesen sind, hinsichtlich der bestehenden Entwicklungspotenziale zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben überprüft.

Das Ergebnis dieser Prüfung ist nachfolgend zusammengefasst.



Bestand

Besitz				
Nr.	EWG	Bezeichnung	Entwicklungspotential / -planungen	Betroffene GS
1	X	Strandbad, Bootshafen, Pumptrack	untergeordnet, ggf. Freiraumnutzungen	1219, 2007, 600, 318, 316, 2008
2	X	Hirsgarten	keine, sensibles Gebiet, stark ausgelastet	311, 310, 286
3	X	Villette	keine, sensibles Gebiet, Parkpflegewerk zum Erhalt	2544, 88
4	X	altes Bootshaus	keine, geschütztes Gebäude	305, 303
5	X	Gärtnerei Werkhof Cham	untergeordnet, Gestaltung eines öffentlichen Pocket-Park u. Garagen für Unterhaltsfahrzeuge Friedhof geplant	103, 104
6		Kirche und Friedhof	-	101, 102
7		Kirchgemeindehaus	-	98, 99, 100
8	X	Lorzenaal und Dorfplatz	untergeordnet, ggf. Umgestaltung Dorfplatz, ggf. Umnutzung Räumlichkeiten Bibliothek	2584, 1158, 105
9	X	Mandelhof, altes Schulhaus, Schwinghalle, Spritzenhaus, Rigiplatz	Nutzungsrochade gemäss Objektstrategie, Nutzung für Verwaltungstätigkeiten	121, 1443
10	X	Schulhaus Kirchbühl	Sanierung und Erweiterung gemäss Schulraumplanung (Beilage)	121
11		Klinik St. Andreas, Alterszentrum	-	2810, 122, 1651, 1649, 1172
12	X	Röhrlberg (Schulhaus, Sportanlagen und Hallenbad)	ggf. Erweiterung Hallenbad gemäss Schulraumplanung (Beilage), Langfristreserve Oberstufe oder Primarschule	123, 27, 3169
13		ref. Kirche	-	159, 160, 1272
14	X	Werkhof und Feuerwehr	Platzmangel, Umnutzung Feuerwehrgebäude für Werkhof, neuer Standort FW in Abklärung (ggf. Zusammenlegung mit Feuerwehr Steinhausen oder neuer Standort in Cham)	2179
15	X	Schulhaus Eichmatt	keine	3118
16	X	Furenmatt	Neubau Lagerhalle, Vergrösserung + Neuorganisation Ökihof	3078
17		Ara	-	2259, 2043
18		Schönau Zivilschutzzentrum	-	2257, 2864, 2728
19	X	Schulanlage Hagendorf u. Sozialwohnungen (altes Schulhaus)	Erweiterung gemäss Schulraumplanung (Beilage), Ergänzung um N3 (GS 2599, 3000 m ²)	1593, 3338, 2606, 997, 3181, 2600, 1564, 998
20	X	Spielplatz Lorzenparadies	untergeordnet, Erweiterung Spielplatz mit Pflanzungen	2586, 3345
21	X	Fussballplatz Eizmoos (inkl. Stadion u. Umkleide)	untergeordnet, Synergienutzungen anstreben, Erweiterung durch OeE	3168, 2347, 1201, 3266
22		Landwirtschaftliche Schule Schluecht	-	214
23	X	Schulhaus Städtli 1 und 2	Provisorium 2025-2045, Sanierung u. Erweiterung gemäss Schulraumplanung (Beilage)	1364, 1392, 2750
24		Autobahnschläufe	-	2250

Neue Zonen OelB

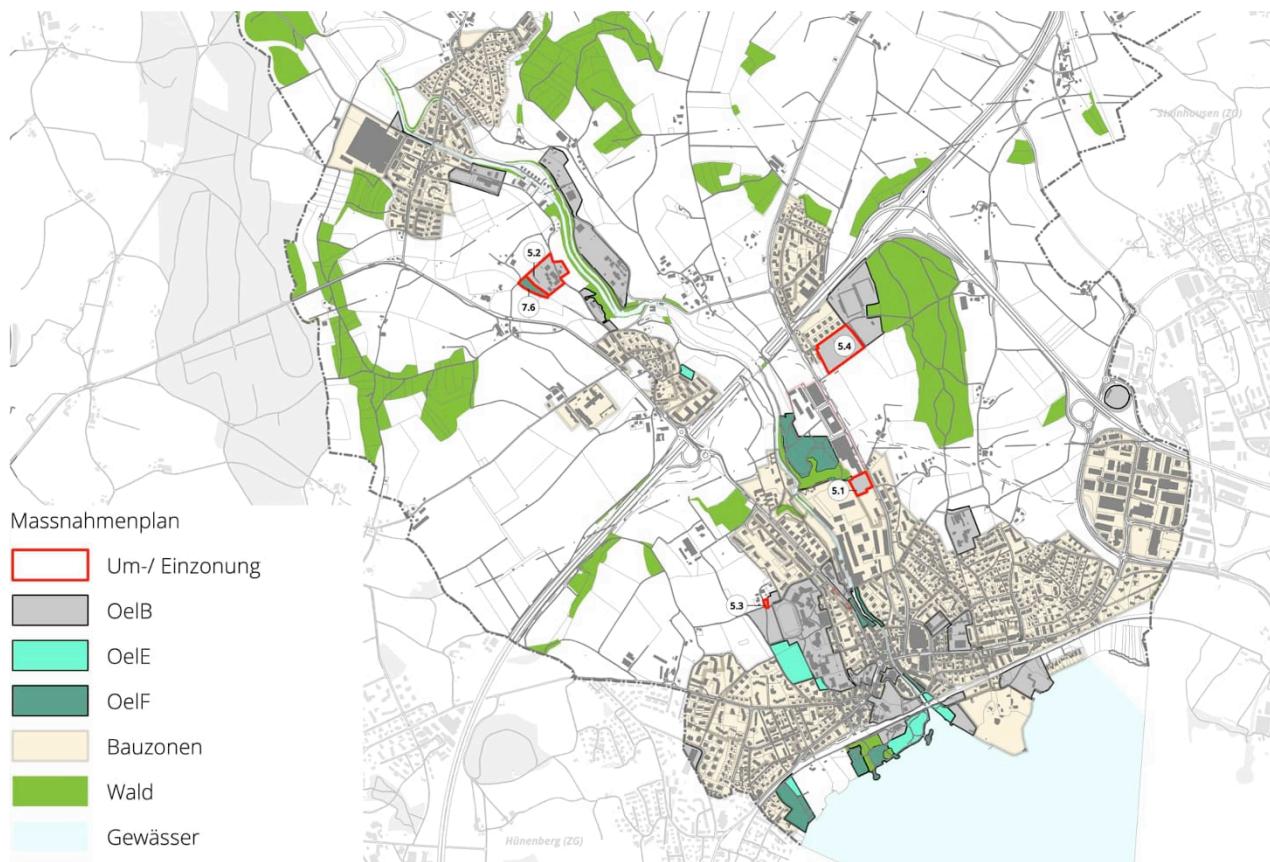
Besitz				
Nr.	EWG	Bezeichnung	Entwicklungsabsichten	GS
N1	X	Primarschule Pavatex Süd	Bedarf gemäss Schulraumplanung (vgl. Schulraumplanung Cham 2035/36)	1786
N2	X	Heilpädagogisches Zentrum Hagendorf	Bereinigung der Zonierung entsprechend bestehender Nutzung, Mittelfristiges Erweiterungskonzept (vgl. Entwicklungsstrategie Heilpädagogisches Zentrum)	879

Hinweis: Falls Feuerwehrzusammenlegung mit Steinhausen auf Gemeindegebiet Steinhausen nicht erfolgt, wird eine Neueinzungung im Gemeindegebiet Cham unumgänglich. Dazu würde ggf. eine nachgelagerte Teilrevision durchgeführt.

3 ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DER ORTSPLANUNGSREVISION

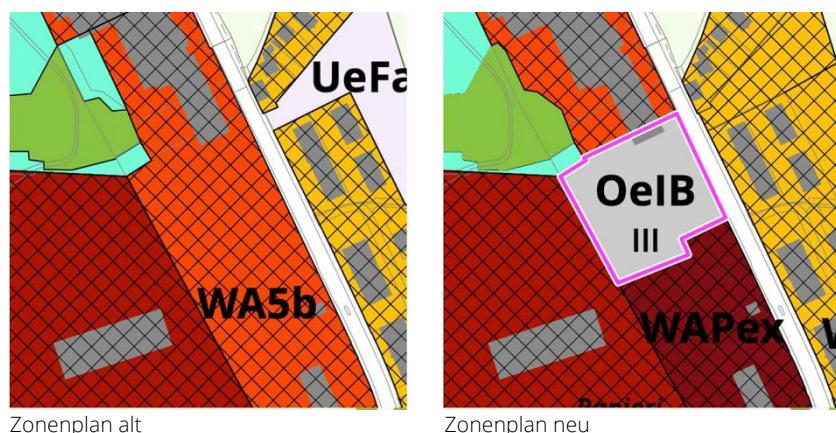
Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Im Zonenplan werden im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision die folgenden Grundstücke und Areale einer Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zugewiesen.



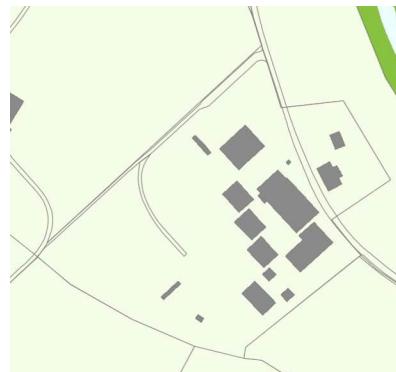
Änderung 5.1

Die Wohn- und Arbeitszone wird in die OelB 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.

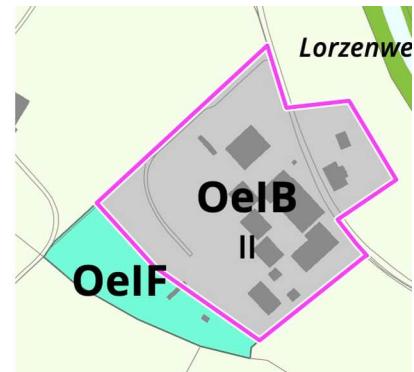


Änderung 5.2 und 7.6

Das Heilpädagogische Zentrum liegt heute in der Landwirtschaftszone und ist somit nicht zonenkonform. Eine Einzungung in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist somit sachgerecht. Die Fläche, die eingezont wird, beträgt ca. 20'200 m². Zudem wird die Zone mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert.



Zonenplan alt



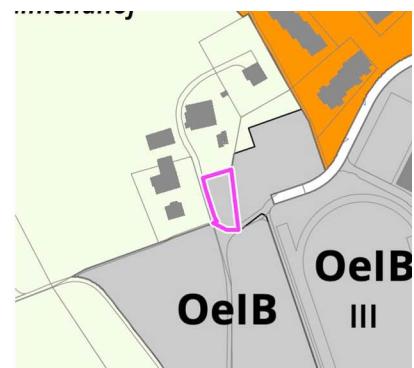
Zonenplan neu

Änderung 5.3

Die Zonenabgrenzung wird bedarfsge-
recht arrondiert.



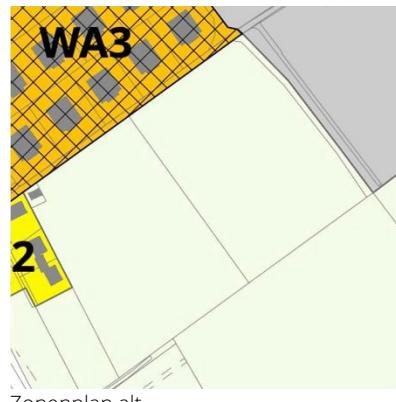
Zonenplan alt



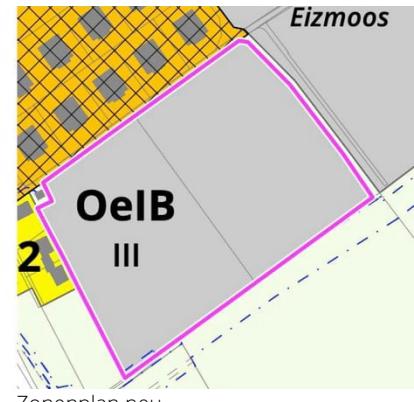
Zonenplan neu

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 Erhöhungszone nicht zonenkonform wären.



Zonenplan alt



Zonenplan neu

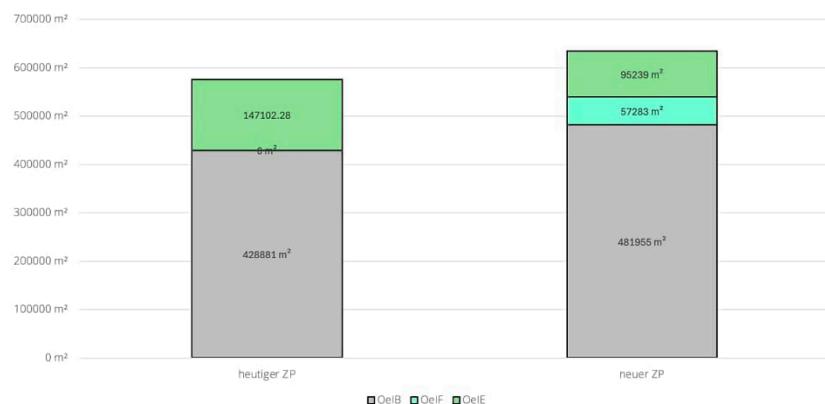
4 SCHLUSSFOLGERUNGEN

4.1 Neu geschaffene Kapazität

Entwicklung Flächen

Die Abbildung zeigt die Entwicklung der Zone im öffentlichen Interesse. In der Flächenbilanz sind die Um- und Einzonungen berücksichtigt. Mit den beschriebenen Um- und Einzonungen erhöht sich die Zone OelB, auf welche die Gemeinde zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben zurückgreifen kann, von rund 42.8 auf rund 48.2 ha.

Datenquelle Zonenpläne Cham



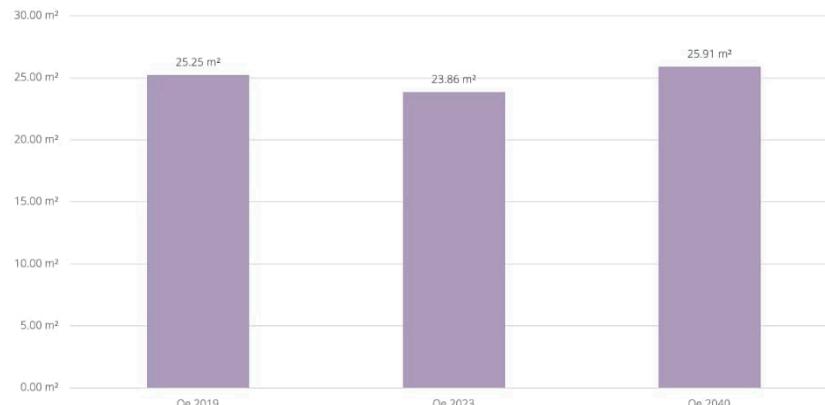
Entwicklung öffentliche Flächen pro Raumnutzer

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Fläche der Zonen im öffentlichen Interesse für Bauten und Anlagen in Bezug zu den Einwohner:innen.

Bezogen auf die prognostizierte Bevölkerung im kantonalen Richtplan für das Jahr 2040 werden rund 25.9 m² OelB pro Person sichergestellt.

Die Um- und Einzonungen gewährleisten somit weiterhin eine häuslärerische Bodennutzung bei gesteigerter Personenzahl. Allerdings ist der Wert zu relativieren, da die neu geschaffenen Flächen bereits für heute bestehende Nutzungen reserviert sind und somit keine neuen Reserven geschaffen werden, um künftige, noch nicht abschliessend definierte Aufgaben wahrnehmen zu können.

Datenquelle: Einwohner:innen gem.
kant. RP, Zonenplan Cham



4.2 Fazit

Erweiterung Zonen OeIB

Die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen werden im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision entsprechend dem ausgewiesenen Bedarf erweitert. Zu folgenden Themen kann der künftige Flächenbedarf noch nicht abschliessend beziffert werden:

- Alterspflege
- Asylwesen
- Feuerwehr

Der dazu erforderliche Flächenbedarf kann erst bestimmt werden, wenn die entsprechenden Detailplanungen und Standortevaluierungen abgeschlossen sind. Je nach Ergebnis sind nachgelagerte Teilrevisionen nötig, um geeignete Areale einer Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zuzuführen.

Nachgelagerte Revisionen

Gestützt auf die erwähnten Sachverhalte sind nachgelagerte Teilrevisionen des Zonenplans zu prüfen:

- Zone OeIB zur Deckung des Flächendarfs für die Feuerwehr, die Alterspflege und das Asylwesen

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.

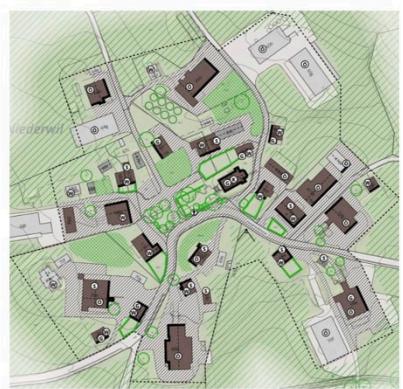


Kanton Zug

Ortsplanungsrevision

BEILAGEBERICHT WEILERZONEN

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 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BAUORDNUNGSBESTIMMUNGEN	4
3 OBJEKTBLÄTTER	9
3.1 Bibersee	9
3.2 Oberwil	13
3.3 Friesenham	17
3.4 Niederwil	21
ANHANG	26
A1 Bisherige Bauordnungsbestimmungen	26
A2 Bisherige Vorgaben im kommunalen Richtplan	26
A3 Vorgaben im kantonalen Richtplan	29
A4 Vorbehalte kantonale Vorprüfung	30

Auftraggeber

Gemeinde Cham

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Angelica Eichenberger

Titelbild

Eigene Grafik

1 EINLEITUNG

Weilerzonen

Die Kleinsiedlungen Bibersee, Oberwil, Niederwil und Friesenham sind im kantonalen Richtplan als Weilerzonen bezeichnet. Weilerzonen sind Nichtbauzonen gemäss Art. 33 RPV.

Art. 33 RPV

Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können besondere Zonen nach Artikel 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) dies in der Karte oder im Text vorsieht.

Bundesgerichtspraxis

In Anlehnung an die Bundesgerichtspraxis wird eine Kleinsiedlung wie folgt definiert: eine Baugruppe von mindestens fünf bis zehn ursprünglich bewohnten Gebäuden, die als geschlossene Einheit in Erscheinung tritt und von der Hauptsiedlung räumlich klar getrennt ist sowie eine gewisse Stützpunktfunction für das Umland erfüllt (BGE 145 II 83 E.6). In diesen Zonen sind Erweiterungen und der Umbau von ehemaligen Scheunen zulässig. Neubauten sind nicht erlaubt, ausser wenn sie landwirtschaftlich begründet sind.

Bisherige Regelung in der Bauordnung

Die Bauordnung vom 21. Mai 2006 legt die zulässige Nutzung fest. Gemäss § 26 Abs. 3 BO Cham gab der gemeindliche Richtplan den Rahmen der baulichen Entwicklung vor, insbesondere was nicht landwirtschaftliche Bauten betrifft. Die entsprechenden Richtplan-karten enthalten dazu jedoch keine expliziten Angaben. Das bisherige Regelwerk ist im Anhang A1 / A2 ersichtlich.

Revisionsbedarf

Die rechtskräftigen Bestimmungen sind grundlegend zu revidieren. Der kantonale Richtplan definiert die diesbezüglichen Anforderungen an die Weilerzonen (siehe Anhang A3).

Vorprüfung

Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 22. Dezember 2023 zur Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Cham Stellung genommen (siehe Anhang A4). Darin wurde insbesondere eine vertiefte Analyse zu den Weilerzonen gefordert. Im Planungsbericht muss aufgezeigt werden, dass die Vorgaben des kantonalen Richtplans eingehalten sind.

Inhalt dieses Berichts

Der vorliegende Beilagebericht zum Planungsbericht nach Art. 47 RPV enthält die im kantonalen Vorprüfungsbericht geforderten Analysen und Hintergrundinformationen zu den Weilerzonen und erläutert die neuen Zonenbestimmungen.

2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BAUORDNUNGSBESTIMMUNGEN

Zonenzweck

¹ Die Weilerzone (We) dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung der bestehenden Kleinsiedlungen samt ihrer charakteristischen Umgebung. Vorbehalten bleiben Massnahmen der Denkmalschutzgesetzgebung.

Erläuterung

Die Weiler Bibersee, Oberwil, Friesenham und Niederwil haben ihren baulichen Ursprung teilweise vor dem 19 Jahrhundert. Sie sind durch grossvolumige Ökonomiegebäude, Bauernhäuser und Gebäude mit einer weilertypischen Nutzung geprägt. Im Zweckartikel kommt zum Ausdruck, dass die Weilerzonen beschränkte Schutzzonen sind. Sie sind mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Ziel ist es, die bauliche Struktur und den Charakter dieser Kleinsiedlungen zu erhalten. Um den Erhalt sicherzustellen, dürfen die bestehenden, nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäude einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Das Nutzungsverbot und Beseitigungsgebot nach Art. 16b RPG, wonach Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone, die nicht mehr zonenkonform verwendet werden, stillgelegt und beseitigt werden müssen, kommt nicht zum Ansatz.

Die zulässige Nutzung in den jeweiligen Weilern ist in Absatz 2 und 7 definiert.

12 Gebäude sind im kantonalen Inventar der schützenswerten Denkmäler aufgeführt und 11 Gebäude sind geschützt. Entsprechende Massnahmen, die gestützt auf die Denkmalschutzgesetzgebung getroffen werden, bleiben vorbehalten und gehen den allgemeinen Zonenbestimmungen vor.

Bewilligung

Art. 25 Abs. 2 RPG überträgt die Beurteilung der Zonenkonformität und die Erteilung von Ausnahmebewilligungen nach Art. 24ff. RPG bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen einer kantonalen Behörde. Bei der Weilerzone nach Art. 33 RPV handelt es sich um eine Nichtbauzone. Sämtliche Bauvorhaben bedürfen deshalb gemäss § 10 PBG neben der baurechtlichen Bewilligung der Gemeinde Cham der Zustimmung des ARV als zuständige kantonale Behörde. Da die Weilerzonen durch die Ortsbildschutzzone überlagert sind, wird gestützt auf § 14 des kantonalen Denkmalschutzgesetzes das Amt für Denkmalpflege und Archäologie bei der Beurteilung von Bauvorhaben beratend beigezogen.

Die Zulässigkeit von Ausnahmebewilligungen in Nichtbauzonen richtet sich nach Art. 24–24e RPG. Ausnahmebewilligungen gestützt auf § 14 PBG sind nicht zulässig.

Nutzung

² Zulässig sind Nutzungen wie landwirtschaftliche Betriebe, Wohnnutzungen, nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und öffentliche Bauten und Anlagen, die mit dem Charakter des jeweiligen Weilers vereinbar sind.

Erläuterung

Die Nutzungen müssen mit dem Charakter der Weiler vereinbar sein. Die Kompatibilität der nachfolgenden beispielhaften Aufzählung möglicher Nutzungen ist im Einzelfall zu beurteilen:

- In der Landwirtschaftszone zonenkonforme Nutzungen inkl. landwirtschaftliche Wohnnutzungen
- Übrige Wohnnutzungen gemäss den Bestimmungen in Abs. 7
- Verarbeitendes Gewerbe / Gewerbe zur Herstellung von Waren / Werkstätten / Lagernutzungen etc.
- Gastgewerbe und Beherbergungsbetriebe
- Nutzungen im öffentlichen Interesse gemäss § 26 PBG
- Nutzungen im Gesundheits- und Sozialwesen (Praxen)
- Sonstige Dienstleistungsbetriebe

Einordnung und Gestaltung

³ 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.

Erläuterung

Alle baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen und Umgebungsgestaltungen sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des jeweiligen Weilers anzupassen. Den konkreten Verhältnissen des jeweiligen Weilers ist Rechnung zu tragen. Diesbezüglich sind die Objektblätter in diesem Dokument zu beachten.

Die Zwischenbereiche mit Naturwiesen, Bauerngärten und Obstbäumen sind als wichtige Umgebungselemente der Kleinsiedlungen zu bewahren. Ein wesentlicher Ausbau der Verkehrsinfrastruktur lässt sich mit dem Erscheinungsbild und dem Charakter der Weiler nicht vereinbaren. Bestehende Erschliessungen dürfen somit aus Einordnungsgründen nur geringfügig erweitert werden. Auch Fahrzeugabstellplätze im Außenbereich lassen sich in der Regel mit dem Erscheinungsbild und dem Charakter der Weiler nicht vereinbaren und sind deshalb in bestehenden Gebäuden unterzubringen oder auf bereits versiegelten Flächen anzutragen. Auf eine Asphaltierung der Erschliessungswege ist zu verzichten. Die Durchgangsstraßen sollen keinesfalls verbreitert werden.

Neubauten

⁴ Neubauten sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind betriebsnotwendige landwirtschaftliche Neubauten. Für umgenutzte, ehemals landwirtschaftlich begründete Wohn- und Gewerbebeflächen darf weder in der Weilerzone noch in der Landwirtschaftszone Ersatz geschaffen werden, der erneut landwirtschaftlichen Zwecken dient.

Erläuterung

Die Zonenkonformität neuer landwirtschaftlicher Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16 a und 16 a^{bis} RPG.

Die Umnutzung von Gebäuden ist nur erlaubt, wenn diese nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden und das Gebäude nicht mehr durch einen landwirtschaftlichen Betrieb oder einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb benötigt wird. Für ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude darf weder in der Weilerzone noch in der Landwirtschaftszone Ersatz geschaffen werden.

In der Weilerzone ist dem Nebeneinander von landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen besondere Beachtung zu schenken. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind bezüglich Emissionen und Immissionen auf die vorhandenen Nutzungen im jeweiligen Weiler abzustimmen. Die Weilerzone soll Landwirtschaftsbetriebe innerhalb und außerhalb des Zonenperimeters nicht übermäßig behindern und insbesondere nicht dazu führen, dass bestehende Betriebe aus dem Weiler hinausgedrängt werden. Da Weilerzonen keine Bauzonen sind, muss nur der in der Landwirtschaft geltende halbe Mindestabstand gemäss FAT-Bericht Nr. 476 Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen, herausgegeben von der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik 1995, eingehalten werden. In der Weilerzone gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

Abbruch und Ersatz

⁵ 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. 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.

Erläuterung

Die Erteilung einer Abbruchbewilligung setzt voraus, dass für einen Ersatzbau eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Bei einem ersatzlosen Abbruch wird geprüft, ob die durch den Abbruch entstehende Baulücke das Erscheinungsbild des jeweiligen Weilers beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung des Weilers liegt vor, wenn das zum Abbruch vorgesehene Gebäude für die Eigenart des Weilers bedeutsam ist. Ein ersatzloser Abbruch darf nicht zu einer unvorteilhaften Zäsur im Weiler führen.

Die bestehenden Gebäude dürfen im Grundsatz ersetzt werden. Voraussetzung ist, dass diese Gebäude wiederum im Rahmen der ursprünglichen Baubewilligung genutzt werden. Beispielsweise darf ein rechtskräftig bewilligtes Wohngebäude durch ein neues Wohngebäude ersetzt werden. Ein Ersatzbau eines freistehenden Ökonomiegebäudes verbunden mit einer Umnutzung zu Wohnzwecken ist jedoch nicht erlaubt und widerspricht den Weilerzonenbestimmungen. Diese Einschränkung dient dazu, den Erhalt des Gebäudebestandes zu fördern und damit den Charakter des jeweiligen Weilers zu erhalten.

Ersatzbauten müssen das bisherige Gebäudeprofil übernehmen (Lage, Grundriss, Stellung und kubische Form). Der Ersatzbau muss sich somit nach der Stellung und dem Profil des bestehenden Gebäudes richten. Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil sind zulässig. Voraussetzung ist, dass die Abweichung zu einer gestalterischen Verbesserung führt. Die konkreten Voraussetzungen und das Mass der Abweichungen sind im jeweiligen Einzelfall anhand der konkreten örtlichen Verhältnisse zu beurteilen. Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie wird bei der Beurteilung von solchen Abweichungen beigezogen.

Umnutzung

a) Grundsatz

⁶ Rechtmässig erstellte, bestehende Gebäude dürfen erneuert, gemäss Abs. 7 umgenutzt und umgebaut sowie geringfügig erweitert werden. Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in den Weiler zu verbessern.

Erläuterung

Bestehende Gebäude, die rechtmässig erstellt wurden, dürfen grundsätzlich erneuert werden. Die Zulässigkeit für Umnutzungen richtet sich nach der Grösse der jeweiligen Weiler. Das Nutzungsspektrum wird daher in Absatz 7 für den grossen zusammenhängenden Weiler Niederwil und die drei kleineren Weiler Bibersee, Oberwil und Friesenbach gesondert geregelt.

Geringfügige Erweiterungen im Zusammenhang der neuen Nutzweise können bewilligt werden, wenn die Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung erfüllt sind. Ob eine Erweiterung geringfügig ist oder nicht, ist im Einzelfall zu beurteilen und abhängig vom Verhältnis eines bestehenden Gebäudes in Bezug auf die beabsichtigte Erweiterung. Bestehende Gebäude, die bereits gemäss den Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes erweitert wurden, dürfen nicht erneut vergrössert werden.

Die Kombination eines Ersatzbaus eines bestehenden Gebäudes unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils nach Massgabe von Absatz 4 mit der Umnutzung eines bestehenden Gebäudes innerhalb des bisherigen Bauvolumens ist zulässig.

Umnutzung
b) Einschränkungen

⁷ Bei der Umnutzung von rechtmässig erstellten, nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäuden gelten folgende Einschränkungen:

a) Weilerzonen Bibersee, Oberwil und Friesenham

Erlaubt sind Lagernutzungen sowie Wohnnutzungen im Sinne der Bundesgesetzgebung. In ortsbildprägenden Gebäuden sind überdies höchstens mässig störende Gewerbebetriebe (Produktionsbetriebe) erlaubt.

b) Weilerzone Niederwil

Erlaubt sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe (Produktionsbetriebe), Lagernutzungen, Dienstleistungsbetriebe und öffentliche Nutzungen. Überdies dürfen nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude und andere Gebäude unter Beibehaltung der bestehenden Bausubstanz zu Wohnzwecken umgenutzt werden, wenn sie für das Erscheinungsbild des Weilers ortsbildprägend sind oder eine schützenswerte Substanz aufweisen.

c) Bei Umnutzungen bestehender Gebäude müssen alle Nebennutzflächen im bestehenden Gebäudevolumen untergebracht werden.

Erläuterung

Je kleiner der Weiler ist, desto geringer sind gemäss der kantonalen Richtplanvorgabe die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auszugestalten. Dementsprechend wird in der Weilern Bibersee, Oberwil und Friesenham das Spektrum der zulässigen Umnutzungen auf mässig störende Produktionsbetriebe und Lagernutzungen eingeschränkt. Art 24d RPG regelt die Zulässigkeit von landwirtschaftsfremden Wohnnutzungen und die Zweckänderung von geschützten Bauten. Diese Bestimmungen gelten auch für die Weilerzone als Nichtbauzone.

Der Weiler Niederwil besteht aus über 30 Gebäuden und ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) aufgeführt. Die besonderen räumlichen und architektonischen Qualitäten des kompakten Haufendorfs werden im ISOS gewürdigt. Das Spektrum für Umnutzungen ist im Vergleich zu den übrigen Weilern zwar grösser, Umnutzungen dürfen jedoch nicht zu Lasten des intakten Ortsbildes von Niederwil gehen.

Bei Umnutzungen von Gebäuden müssen alle Nebennutzflächen im bestehenden Gebäudevolumen (Haupt- oder Nebengebäude) integriert werden. Umnutzungsvorhaben von Hauptgebäuden dürfen keine neuen Kleinbauten und Anbauten zur Folge haben.

Unter Beibehaltung des Gebäudeprofils, dürfen ortsbildprägende Gebäude zu Wohnen umgenutzt werden.

Nebennutzflächen sind in der SIA-Norm 416 (1993) definiert. Es handelt sich um Waschküchen, Schutzzäume, Abstellräume, Fahrzeugabstellplätze usw. Bei Umnutzungen müssen insbesondere auch die Autoabstellplätze in das bestehende Gebäudevolumen integriert werden. Die Erstellung einer Kleinbaute oder Anbaute für Autoabstellplätze ist in diesen Fällen nicht zulässig

3 OBJEKTBLÄTTER

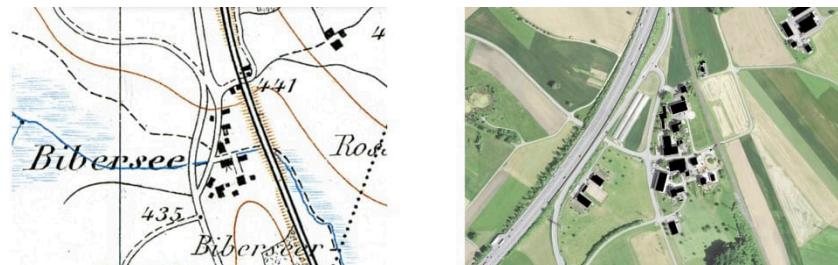
3.1 Bibersee

Charakterbeschrieb

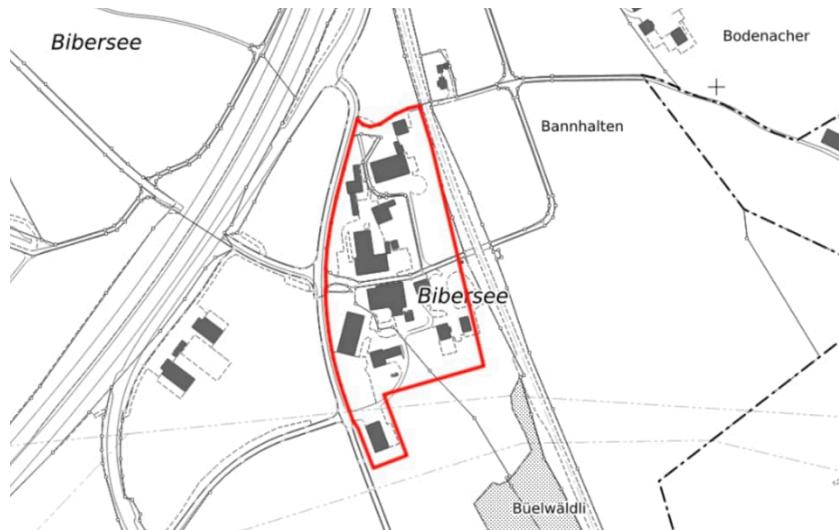
Bibersee ist ein kompakter, landwirtschaftlich genutzter Weiler, bestehend aus vier Höfen mit je einem freistehenden Wohnhaus, einer Scheune und mehreren Nebengebäuden. Der Weiler wird im Westen durch die Knonauerstrasse und im Osten durch den Bahndamm hart abgegrenzt und wirkt dadurch räumlich isoliert. 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.

Übersicht

links: Bibersee 1900 (swisstopo)
rechts: Bibersee 2019 (swisstopo)



Abgrenzung

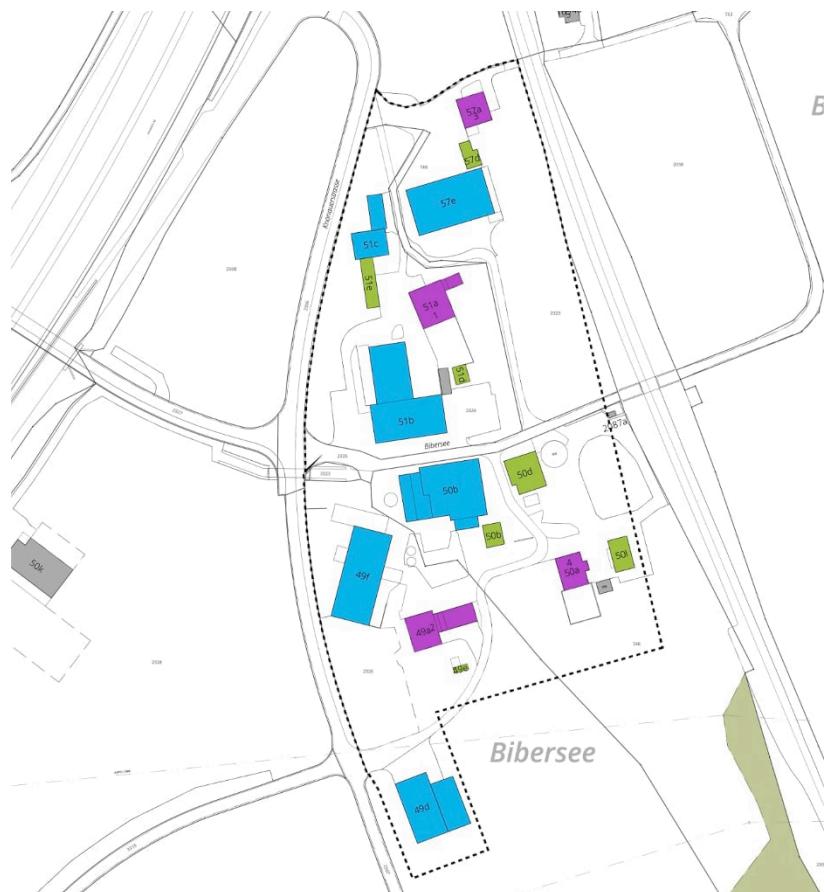


Erläuterung

Die Weilerzone Bibersee wird eng um den Gebäudebestand abgegrenzt.

Gebäudebestand

- █ Ökonomiegebäude / Stall
- █ Nebengebäude
- █ Wohngebäude



Denkmalpflege

- █ Inventar schützenswerter Denkmäler
- █ Geschützte Denkmäler



Kategorisierung

- 1) Quelle GWR
IS = Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand April 2024)
GD = geschütztes Denkmal (Stand April 2024)
We = Wohneinheiten

Assek. Nr.	Nutzung Bestand	Baujahr / Bauperiode ¹
49a	Wohngebäude	1903
49d	Stall / Scheune	1983
49f	Stall / Scheune	2018
49e	Nebengebäude	1994
50a	Wohngebäude	vor 1919
50b	Stall / Scheune	2018
50b	Nebengebäude	1978
50d	Nebengebäude	1903
50i	Nebengebäude	1903
51a	Wohngebäude	vor 1919
51b	Stall / Scheune	1984
51c	Stall / Scheune	1903
51d	Nebengebäude	1903
51e	Nebengebäude	1976
57a	Wohngebäude	vor 1919
57d	Nebengebäude	1957
57e	Stall / Scheune	1994

Strukturplan



Legende

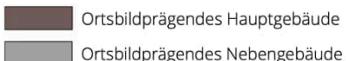
-  Ortsbildprägendes Hauptgebäude
-  Ortsbildprägendes Nebengebäude
-  Weitere Gebäude
-  Wichtige Fassadenstellung
-  Ortsbildprägende Hofbereiche, Straßen und Wege (schematisch)
-  Landschaftsbezogene begrünte Freiräume (schematisch)
-  Gebäudezugewandte, in der Regel umzäunte Gärten und Grünflächen (schematisch)
-  Weitere weillertypische innenliegende Grünräume (schematisch)
-  Ortsbildprägende Einzelbäume und Baumgruppen
-  Perimeter Weilerzonen gemäss Zonenplan
-  Firstrichtung bestehender Gebäude
-  Weitere befestigte Flächen
-  Geschützte Denkmäler (Stand 2022)
-  Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand 2022)
-  Bestehendes Ökonomiegebäude
-  Bestehendes Wohngebäude
-  Wegkreuz
-  Obstbaumkulturen

Zulässige Nutzungen bei Ersatz oder Umbau

Assek. Nr.	Nutzung Bestand	Baujahr / Bauperiode ¹
49a	Wohngebäude	1903
49d	Stall / Scheune	1983
49f	Stall / Scheune	2018
49e	Nebengebäude	1994
50a	Wohngebäude	vor 1919
50b	Stall / Scheune	2018
50b	Nebengebäude	1978
50d	Nebengebäude	1903
50i	Nebengebäude	1903
51a	Wohngebäude	vor 1919
51b	Stall / Scheune	1984
51c	Stall / Scheune	1903
51d	Nebengebäude	1903
51e	Nebengebäude	1976
57a	Wohngebäude	vor 1919
57d	Nebengebäude	1957
57e	Stall / Scheune	1994

IS: Ersatz nur bei Inventarentlassung erlaubt.

Hinweis: Die Umnutzung bestehender Wohngebäude zu Lager, Landwirtschaft oder Gewerbe/Produktion ist unrealistisch und daher in der Tabelle nicht dargestellt.



Zulässige Umnutzung best. Gebäude gemäss § 27 Abs. 7 lit. a) BO:

- Höchstens mässig störende Gewerbebetriebe
 - Lagernutzung
 - Wohnnutzungen nur im Sinne der Bundesgesetzgebung



Zulässige Umnutzung best. Gebäude gemäss § 27 Abs. 7 lit. a) BO:

- #### • Lagernutzung



Wichtige Elemente der Umgebungsgestaltung gemäss
§ 27 Abs. 3 BO

3.2 Oberwil

Charakterbeschrieb

An der Wegkreuzung der Knonauerstrasse und Niederwilstrasse präsentiert sich der Weiler Oberwil als Ensemble, dessen Gebäude mehrheitlich einen klaren Bezug zu den Strassenräumen besitzen. Der Weiler besteht aus vier Höfen, wobei der Hof nordöstlich der Niederwilstrasse durch einen Grünraum mit Blickbezügen in die Landschaftskammern räumlich vom kompakten Ortsteil an der Wegkreuzung abgesetzt ist. Die teils stattlichen Wohnhäuser und die grossvolumigen Ökonomiegebäude bilden den Blickfang.

Übersicht

links: Oberwil 1900 (swisstopo)
rechts: Oberwil 2019 (swisstopo)



Abgrenzung



Erläuterung

Die Weilerzone Oberwil wird eng um den Gebäudebestand abgegrenzt.

Gebäudebestand

- [Blue square] Ökonomiegebäude / Stall
- [Green square] Nebengebäude
- [Purple square] Wohngebäude



Denkmalpflege

- [Yellow square] Inventar schützenswerter Denkmäler
- [Red square] Geschützte Denkmäler



Kategorisierung

1) Quelle GWR
IS = Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand April 2024)
GD = geschütztes Denkmal (Stand April 2024)
We = Wohneinheiten

Assek. Nr.	Nutzung Bestand	Baujahr / Bauperiode ¹⁾
1179a	Wohngebäude	vor 1919
1179b	Nebengebäude	1982
828a	Nebengebäude	1903
2149a	Wohngebäude	1996
54d	Stall / Scheune	1903
56a	Wohngebäude	vor 1919
56b	Stall / Scheune	1903
56c	Wohngebäude	1946 - 1960
56d	Stall / Scheune	1924
56h	Stall / Scheune	2001
56f	Stall / Scheune	1986
55a	Wohngebäude	vor 1919
55c	Stall / Scheune	1982
55d	Nebengebäude	1903
55f	Nebengebäude	2004
55e	Wohngebäude	2004

Kategorisierung in Bezug auf den Ortsbildschutz		
Ortsbildprägendes Hauptgebäude	Ortsbildprägendes Nebengebäude	Weitere Gebäude
GD		
IS		
GD		

Strukturplan



Legende

Linke Spalte:
Festlegungen gemäss Bauordnung

Rechte Spalte:
Informationsinhalt

[Dark Brown Box]	Ortsbildprägendes Hauptgebäude	----- Perimeter Weilerzonen gemäss Zonenplan
[Middle Grey Box]	Ortsbildprägendes Nebengebäude	----- Firstrichtung bestehender Gebäude
[Light Grey Box]	Weitere Gebäude	----- Weitere befestigte Flächen
—	Wichtige Fassadenstellung	
[Hatched Box]	Ortsbildprägende Hofbereiche, Strassen und Wege (schematisch)	(G) Geschützte Denkmäler (Stand 2022)
	Landschaftsbezogene begrünte Freiräume (schematisch)	(S) Denkmäler (Stand 2022)
—	Gebäudefzugewandte, in der Regel umzäunte Gärten und Grünflächen (schematisch)	(Ö) Bestehendes Ökonomiegebäude
[Green Box]	Weitere weilerotypische innenliegende Grünräume (schematisch)	(W) Bestehendes Wohngebäude
△	Wichtige Sichtbezüge in die Landschaftskämmen	(O) Obstbaumkulturen
[Tree Symbol]	Ortsbildprägende Einzelbäume und Baumgruppen	

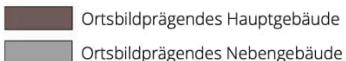
Zulässige Nutzungen bei Ersatz oder Umbau

Assek. Nr.	Nutzung Bestand	Baujahr / Bauperiode*
1179a	Wohngebäude	vor 1919
1179b	Nebengebäude	1982
828a	Nebengebäude	1903
2149a	Wohngebäude	1996
54d	Stall / Scheune	1903
56a	Wohngebäude	vor 1919
56b	Stall / Scheune	1903
56c	Wohngebäude	1946 - 1960
56d	Stall / Scheune	1924
56f	Stall / Scheune	2001
56f	Stall / Scheune	1986
55a	Wohngebäude	vor 1919
55c	Stall / Scheune	1982
55d	Nebengebäude	1903
55f	Nebengebäude	2004
55e	Wohngebäude	2004

Zulässige Nutzung bei Ersatz				
Landwirtschaft	Lager	Gewerbe / Produktion	Dienstleistung	Wohnen
GD				
IS				
GD				

IS: Ersatz nur bei Inventarentlassung erlaubt.

Hinweis: Die Umnutzung bestehender Wohngebäude zu Lager, Landwirtschaft oder Gewerbe/Produktion ist unrealistisch und daher in der Tabelle nicht dargestellt.



Zulässige Umnutzung best. Gebäude gemäss § 27 Abs. 7 lit. a) BO:

- Höchstens mässig störende Gewerbebetriebe
 - Lagernutzung
 - Wohnnutzungen nur im Sinne der Bundesgesetzgebung



Zulässige Umnutzung best. Gebäude gemäss § 27 Abs. 7 lit. a) BO:

- Lagernutzung



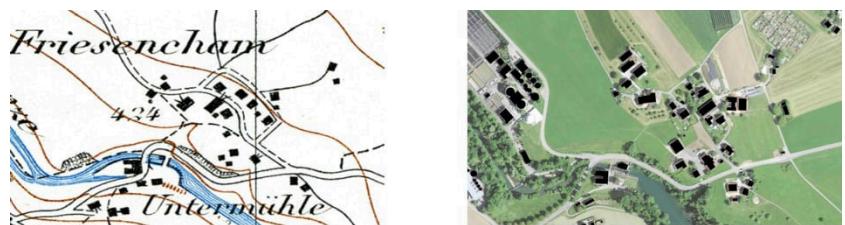
Wichtige Elemente der Umgebungsgestaltung gemäss § 27 Abs. 3 BO

3.3 Friesenham

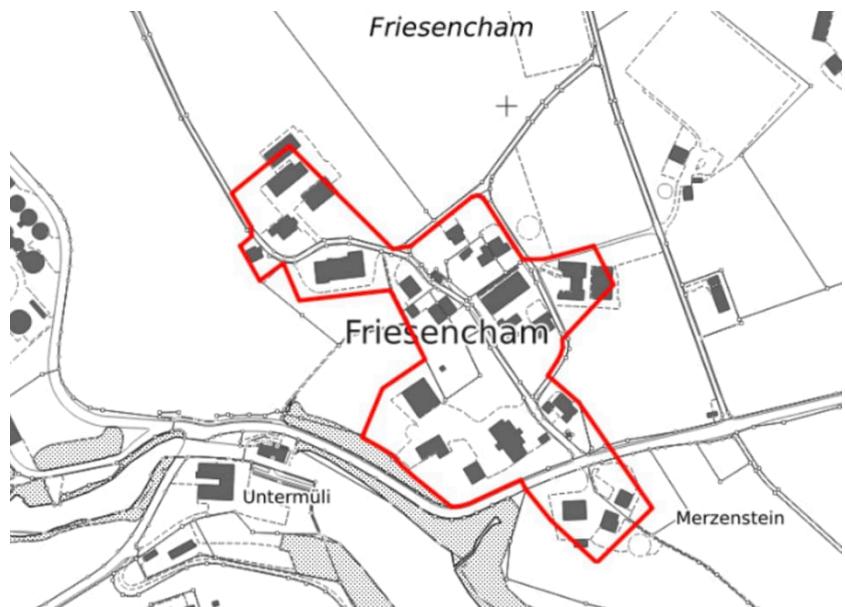
Charakterbeschrieb

Der zwischen den Siedlungen Lindenham und Langacker gelegene Weiler Friesenham besteht aus mehreren, räumlich verteilten Hofgruppen mit teils markanten und mehrheitlich noch landwirtschaftlich genutzten Bauten. Einige Bauten besitzen keinen ortsbaulichen Bezug zum landwirtschaftlichen Umfeld und wirken daher ortsfremd. Die Hofgruppen sind über die Friesenhamstrasse, die sich im Bereich des Weilers verästelt, an die Untermühlestrasse angebunden. Der Weiler verfügt über kein eigentliches Zentrum, bildet jedoch innerhalb der umgebenden Landschaft eine klar abgegrenzte Kleinsiedlung.

Übersicht
links: Friesenham 1900 (swisstopo)
rechts: Friesenham 2019 (swisstopo)



Abgrenzung

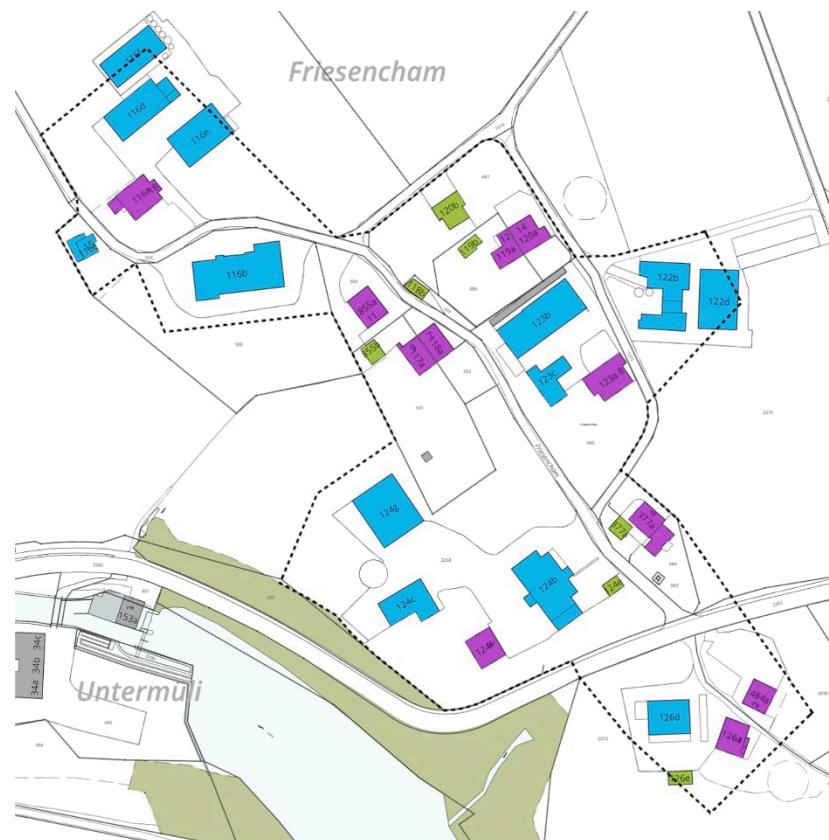


Erläuterung

Die Weilerzone Friesenham wird eng um den Gebäudebestand abgegrenzt. Landwirtschaftliche Gebäude, die nach 2005 am Rand der Weilerzone erstellt wurden, werden nicht in die Weilerzone integriert. Für diese Gebäude gelten ausschliesslich die übergeordneten Bestimmungen für die Landwirtschaftszone.

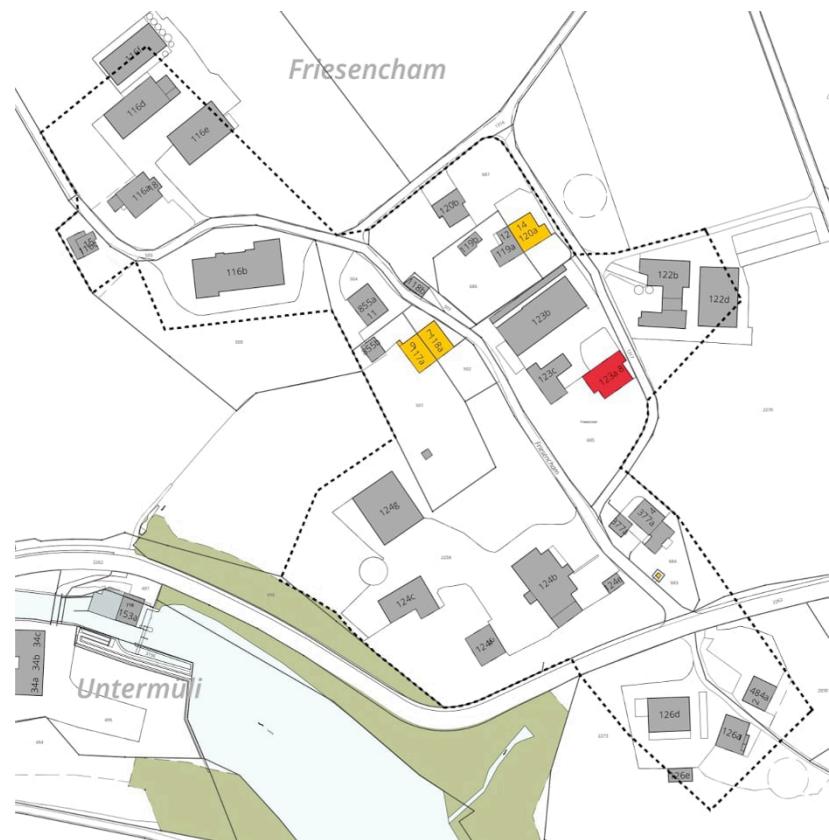
Gebäudebestand

- Ökonomiegebäude / Stall
- Nebengebäude
- Wohngebäude



Denkmalpflege

- Inventar schützenswerter Denkmäler
- Geschützte Denkmäler



Kategorisierung

- 1) Quelle GWR
IS = Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand April 2024)
GD = geschütztes Denkmal (Stand April 2024)
We = Wohneinheiten

Assek. Nr.	Nutzung Bestand	Baujahr / Bauperiode ¹
116f	Stall / Scheune	2011
116d	Stall / Scheune	1988
116e	Stall / Scheune	1997
116a	Wohngebäude	vor 1919
116c	Stall / Scheune	vor 1919
116b	Stall / Scheune	1903
120b	Nebengebäude	1933
119b	Nebengebäude	1957
119a	Wohngebäude	vor 1919
120a	Wohngebäude	vor 1919
118b	Nebengebäude	1988
855a	Wohngebäude	1961 - 1970
855b	Nebengebäude	1994
117a	Wohngebäude	vor 1919
118a	Wohngebäude	vor 1919
123b	Stall / Scheune	1903
123c	Stall / Scheune	1903
123a	Wohngebäude	vor 1919
122b	Stall / Scheune	1903
122d	Stall / Scheune	2017
124g	Stall / Scheune	1998
124c	Stall / Scheune	1903
124f	Wohngebäude	2016
124b	Stall / Scheune	1903
377a	Wohngebäude	2006
377a	Nebengebäude	1927
124e	Nebengebäude	1903
126d	Stall / Scheune	1999
484a	Wohngebäude	1919 - 1945
126a	Wohngebäude	vor 1919
126e	Nebengebäude	2007

Strukturplan mit Legende

-  Ortsbildprägendes Hauptgebäude
 -  Ortsbildprägendes Nebengebäude
 -  Weitere Gebäude
 -  Wichtige Fassadenstellung
 -  Ortsbildprägende Hofbereiche,
Strassen und Wege (schematisch)
 -  Landschaftsbegrenzte begrünte
Freiräume (schematisch)
 -  Gebäudezugewandte, in der Regel
umzäunte Gärten und Grünflächen
(schematisch)
 -  Weitere weilerotypische innenliegende
Grünräume (schematisch)
 -  Wichtige Sichtbezüge
in die Landschaftskammern
 -  Ortsbildprägende Einzelbäume
und Baumgruppen

----- Perimeter Weilerzonen
gemäß Zonenplan

----- Firstrichtung bestehender Gebäude

 -  Gebäude mit fehlendem architektonischem Bezug zum Weiler
 -  Weitere befestigte Flächen
 -  Geschützte Denkmäler (Stand 2022)
 -  Inventar schützenswerter
Denkmäler (Stand 2022)
 -  Bestehendes Ökonomiegebäude
 -  Bestehendes Wohngebäude
 -  Wegkreuz
 -  Obstbaumkulturen

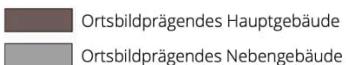


Zulässige Nutzungen bei Ersatz oder Umbau

Assek. Nr.	Nutzung Bestand	Baujahr / Bauperiode ¹
116f	Stall / Scheune	2011
116d	Stall / Scheune	1988
116e	Stall / Scheune	1997
116a	Wohngebäude	vor 1919
116c	Stall / Scheune	vor 1919
116b	Stall / Scheune	1903
120b	Nebengebäude	1933
119b	Nebengebäude	1957
119a	Wohngebäude	vor 1919
120a	Wohngebäude	vor 1919
118b	Nebengebäude	1988
855a	Wohngebäude	1961 - 1970
855b	Nebengebäude	1994
117a	Wohngebäude	vor 1919
118a	Wohngebäude	vor 1919
123b	Stall / Scheune	1903
123c	Stall / Scheune	1903
123a	Wohngebäude	vor 1919
122b	Stall / Scheune	1903
122d	Stall / Scheune	2017
124g	Stall / Scheune	1998
124c	Stall / Scheune	1903
124f	Wohngebäude	2016
124b	Stall / Scheune	1903
377a	Wohngebäude	2006
377a	Nebengebäude	1927
124e	Nebengebäude	1903
126d	Stall / Scheune	1999
484a	Wohngebäude	1919 - 1945
126a	Wohngebäude	vor 1919
126e	Nebengebäude	2007

IS: Ersatz nur bei Inventarentlassung erlaubt.

Hinweis: Die Umnutzung bestehender Wohngebäude zu Lager, Landwirtschaft oder Gewerbe/Produktion ist unrealistisch und daher in der Tabelle nicht dargestellt.



- Zulässige Umnutzung best. Gebäude gemäss § 27 Abs. 7 lit. a) BO:

 - Höchstens mässig störende Gewerbebetriebe
 - Lagernutzung
 - Wohnnutzungen nur im Sinne der Bundesgesetzgebung



Zulässige Umnutzung best. Gebäude gemäss § 27 Abs. 7 lit. a) BO:

- Lagernutzung



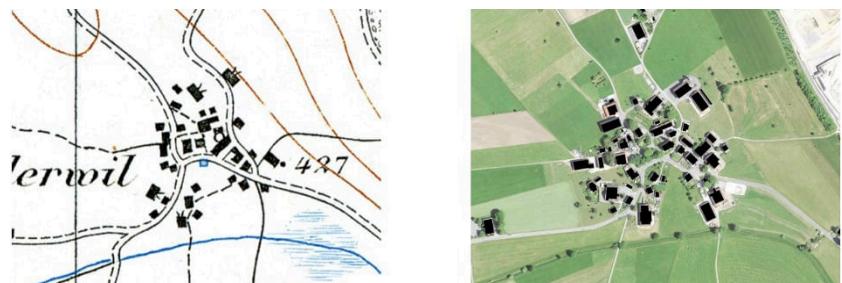
Wichtige Elemente der Umgebungsgestaltung gemäss § 27 Abs. 3 BO

3.4 Niederwil

Charakterbeschrieb

Niederwil ist ein idyllischer, kompakter Weiler, der im Quervergleich zu den übrigen drei Kleinsiedlungen in Cham aufgrund der Kirche St. Mauritius, des etwas abgelegenen Schulhauses im Westen und der weiteren ländlichen Nutzungen (Käserei, ehemalige Schmitte) eine Stützpunktfunction in der Landschaft einnimmt und den Charakter eines Kleindorfes besitzt. Niederwil zeichnet sich durch ein dichteres Netz an Strassen und Bewirtschaftungswegen aus, das durch einen inneren Kreis bestimmt wird und differenzierte Blickbezüge erlaubt. Charakteristisch ist die lose Verteilung von Wohn-, Ökonomie- und Nebengebäuden in unterschiedlichen Grössen, Stellungen und Firstrichtungen, die zusammen mit den Nutzgärten und Grünflächen eine spannungsvolle räumliche Abfolge bilden. Die Kirche mit der parkartigen Vorzone an der geschwungenen Niederwilstrasse bildet die ortsbauliche Mitte und den Ausgangspunkt der Weilerstruktur.

Übersicht
links: Niederwil 1900 (swisstopo)
rechts: Niederwil 2019 (swisstopo)



Abgrenzung



Erläuterung

Die Weilerzone Niederwil wird eng um den Gebäudebestand abgegrenzt. Landwirtschaftliche Gebäude, die am Rand der Weilerzone erstellt wurden, werden nicht in die Weilerzone integriert. Für diese Gebäude gelten ausschliesslich die übergeordneten Bestimmungen für die Landwirtschaftszone.

Gebäudebestand

- Ökonomiegebäude / Stall
- Nebengebäude
- Wohngebäude



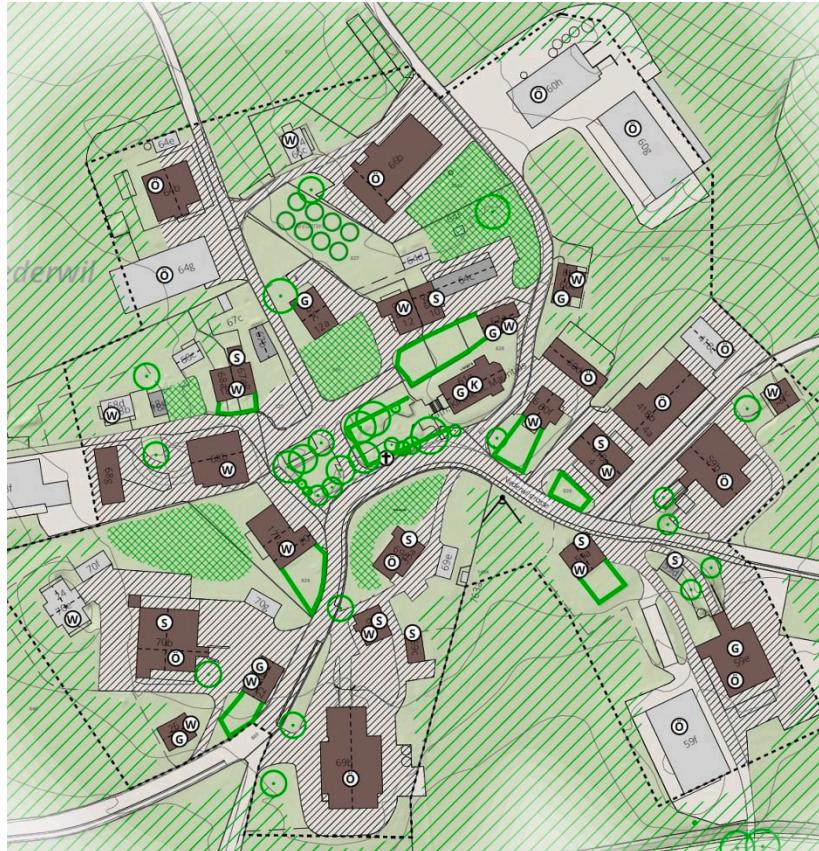
Kategorisierung

- 1) Quelle GWR
IS = Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand April 2024)
GD = geschütztes Denkmal (Stand April 2024)
We = Wohneinheiten

Assek. Nr.	Nutzung Bestand	Baujahr / Bauperiode ¹
70e	Wohngebäude	1996 - 2000
70f	Nebengebäude	2003
70b	Stall / Scheune	1903
70c	Wohngebäude	1919
70a	Wohngebäude	1919
70g	Nebengebäude	2002
177a	Wohngebäude	vor 1919
69b	Stall / Scheune	1903
69a	Wohngebäude	vor 1919
69c	Stall / Scheune	1907
69d	Stall / Scheune	vor 1919
69e	Nebengebäude	2005
68g	Nebengebäude	2017
68b	Wohngebäude	unbekannt
68d	Wohngebäude	1996 - 2000
68e	Nebengebäude	1996
68c	Nebengebäude	1903
68a	Wohngebäude	vor 1919
67a	Wohngebäude	vor 1919
67b	Nebengebäude	1903
64g	Stall / Scheune	unbekannt
64b	Stall / Scheune	1903
64e	Nebengebäude	1973
67c	Nebengebäude	1956
66c	Wohngebäude	2019
66b	Stall / Scheune	unbekannt
65c	Nebengebäude	2013
64d	Nebengebäude	1903
65a	Wohngebäude	vor 1919
64a	Wohngebäude	vor 1919
64c	Nebengebäude	unbekannt
64f	Nebengebäude	2005
60h	Stall / Scheune	2014
60g	Stall / Scheune	1999
60c	Wohngebäude	1903
62a	Wohngebäude	vor 1919
61a	Kirche	1903
60d	Stall / Scheune	1907
60f	Wohngebäude	1991 - 1995
418c	Stall / Scheune	1934
418b	Stall / Scheune	1933
418a	Wohngebäude	1919 - 1945
59c	Wohngebäude	1986 - 1990
59b	Stall / Scheune	1903
59a	Wohngebäude	vor 1919
59e	Stall / Scheune	1903
59f	Stall / Scheune	2000
59d	Nebengebäude	1903

Strukturplan mit Legende

-  Ortsbildprägendes Hauptgebäude
 -  Ortsbildprägendes Nebengebäude
 -  Weitere Gebäude
 -  Wichtige Fassadenstellung
 -  Ortsbildprägende Hofbereiche, Straßen und Wege (schematisch)
 -  Landschaftsbegrünte Freiräume (schematisch)
 -  Gebäudezugewandte, in der Regel umzäunte Gärten und Grünflächen (schematisch)
 -  Weitere weilerotypische innenliegende Grünräume (schematisch)
 -  Ortsbildprägende Einzelbäume und Baumgruppen
 -  Wichtige Sichtbezüge in die Landschaftskammern
 -  Perimeter Weilerzonen gemäss Zonenplan
 -  Fristrichtung bestehender Gebäude
 -  Weitere befestigte Flächen
 -  Geschützte Denkmäler (Stand 2022)
 -  Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand 2022)
 -  Kirche
 -  Bestehendes Ökonomiegebäude
 -  Bestehendes Wohngebäude
 -  Wegkreuz
 -  Obstbaumkulturen



Zulässige Nutzungen bei Ersatz oder Umbau

Asset-Nr.	Baupjahr / Nutzung Bestand	Zulässige Nutzung Gebäudebestand / Umnutzung				Zulässige Nutzung bei Ersatz					
		Landwirtschaft	Lager	Gewerbe / Produktion	Dienstleistung	Wohnen	Landwirtschaft	Lager	Gewerbe / Produktion	Dienstleistung	Wohnen
70e	Wohngebäude 1996 - 2000						S				
70f	Nebengebäude 2003						GD				
70g	Stall / Scheune 1996						GD				
70h	Wohngebäude 1919										
70a	Wohngebäude 1919										
70g	Nebengebäude 2002										
177a	Wohngebäude vor 1919										
69b	Stall / Scheune 1903										
69a	Wohngebäude vor 1919										
69c	Stall / Scheune 1903										
69d	Stall / Scheune vor 1919										
69e	Nebengebäude 2005										
68g	Nebengebäude 2017										
68b	Wohngebäude unbekannt										
68d	Wohngebäude 1996 - 2000										
68e	Wohngebäude 1903										
68f	Nebengebäude 1903										
68a	Wohngebäude vor 1919										
67a	Wohngebäude vor 1919										
67b	Nebengebäude 1903										
64g	Stall / Scheune unbekannt										
64b	Stall / Scheune 1903										
64e	Nebengebäude 1973										
67c	Nebengebäude 1956										
66c	Wohngebäude 2019										
66b	Stall / Scheune unbekannt										
65c	Nebengebäude 2013										
64d	Nebengebäude 1903										
65g	Wohngebäude vor 1919										
64a	Wohngebäude vor 1919										
64c	Nebengebäude unbekannt										
64f	Nebengebäude 2005										
60h	Stall / Scheune 2014										
60g	Stall / Scheune 1999										
60c	Wohngebäude 1903										
62a	Wohngebäude vor 1919										
61a	Kirche 1903										
60d	Stall / Scheune 1907										
60f	Wohngebäude 1991 - 1995										
418c	Stall / Scheune 1934										
418b	Stall / Scheune 1934										
418a	Wohngebäude 1919 - 1945										
59h	Wohngebäude 1981 - 1990										
59b	Stall / Scheune 1903										
59a	Wohngebäude vor 1919										
59e	Stall / Scheune 1903										
59f	Stall / Scheune 2000										
59d	Nebengebäude 1903										
Spezialfall											

IS: Ersatz nur bei Inventarentlassung erlaubt.

Hinweis: Die Umnutzung bestehender Wohngebäude zu Lager, Landwirtschaft oder Gewerbe/Produktion ist unrealistisch und daher in der Tabelle nicht dargestellt.

- Ortsbildprägendes Hauptgebäude
- Ortsbildprägendes Nebengebäude

- Weitere Gebäude

Zulässige Umnutzung best. Gebäude gemäss § 27 Abs. 7 lit. b) BO:

- Höchstens mässig störende Gewerbebetriebe
- Lagernutzung
- Dienstleistungsbetriebe
- Öffentliche Nutzungen
- Wohnnutzungen

Zulässige Umnutzung best. Gebäude gemäss § 27 Abs. 7 lit. b) BO:

- Höchstens mässig störende Gewerbebetriebe
- Lagernutzung
- Dienstleistungsbetriebe
- Öffentliche Nutzungen
- Wohnnutzungen

- Ortsbildprägende Hofbereiche, Straßen und Wege (schematisch)
- Landschaftsbezogene begrünte Freiräume (schematisch)
- Gebäudezugewandte, in der Regel umzäunte Gärten und Grünflächen (schematisch)
- Weitere weilstypische innenliegende Grünräume (schematisch)
- Wichtige Sichtbezüge in die Landschaftskammern
- Ortsbildprägende Einzelbäume und Baumgruppen

Wichtige Elemente der Umgebungsgestaltung gemäss § 27 Abs. 3 BO

ANHANG

A1 Bisherige Bauordnungsbestimmungen

Art. 26 BO

§ 26 Weilerzonen

¹ Weilerzonen dienen der Erhaltung landwirtschaftlich geprägter Kleinsiedlungen.

² Bauten und Anlagen müssen sich gut in die charakteristische ländliche Umgebung einordnen. Das herkömmliche Erscheinungsbild der Gebäude und der Umgebungsgestaltung muss in den strukturellen Merkmalen erhalten bleiben. Dacheinschnitte sowie Dachausbauten, die insgesamt mehr als ein Viertel der Fassadenlänge betragen, sind nicht zulässig.

³ Bestehende Bauten dürfen umgebaut, ersetzt oder erweitert werden, sofern keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen (z. B. wesentliche Anzahl neuer Parkplätze, Nutzungen mit grossem Aussenflächenbedarf wie Lager und dergleichen). Der gemeindliche Richtplan gibt den Rahmen der baulichen Entwicklung vor, insbesondere was nicht landwirtschaftliche Bauten betrifft.

⁴ In Weilerzonen hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang. Daneben sind Wohnen sowie nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Für umgenutzte, ehemals landwirtschaftlich begründete Wohn- und Gewerbeflächen darf weder in der Weilerzone noch in der Landwirtschaftszone Ersatz geschaffen werden, der erneut landwirtschaftlichen Zwecken dient. Bei der Umnutzung von Gebäuden zu Wohnzwecken sind die Empfehlungen der Eidg. Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik (FAT) als Beurteilungsgrundlage beizuziehen.

⁵ Nicht landwirtschaftliche Neubauten sowie wesentliche Umbauten und Umnutzungen in der Weilerzone Bibersee sind nur zulässig, wenn ein Anschluss an das Netz der gemeindlichen Abwasserentsorgung sichergestellt ist. Die entsprechenden Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

A2 Bisherige Vorgaben im kommunalen Richtplan

Richtplantext L2 Weiler

Ausgangslage Möglichkeit gemäss kant. Richtplan, Niederwil, Oberwil, Bibersee, Friesenham und Ochsenlon als Weilerzonen auszuscheiden.

Richtplaninhalt Allgemeines: Niederwil, Oberwil, Bibersee und Friesenham werden als Weiler bezeichnet. Im Zonenplan sind für diese Gebäudegruppen Weilerzonen auszuscheiden und in der Bauordnung entsprechende Bestimmungen zu erlassen. Spezifische Ziele und Massnahmen für jeden Weiler sind in den nachfolgenden Beschrieben festgehalten.

WL1

Niederwil

Charakteristik: Der kompakte, vorwiegend landwirtschaftlich und kleingewerblich genutzte Weiler Niederwil mit seiner zentralen Kirchenlage und einer zugeordneten Schulanlage ist ein typisches Beispiel einer grösseren Weilersiedlung.

Ziel: Der Gesamtbereich ist - insbesondere in seiner räumlichen Gruppierung um den Hauptplatz - zu erhalten, sollte aber in beschränktem Masse auch erweitert und aufgewertet werden können. Bauten und Baumpflanzungen sind vom Gesichtspunkt der Ausrichtung auf den erhaltenswerten inneren Strassen- und Freiraum, die zahlreichen historischen Bauerngärten und die lokaltypischen Nussbäume einerseits und die umgebende Landschaft andererseits zu beurteilen.

Massnahmen: Unter dem übergeordneten Ziel der Strukturerhaltung und dem Einbezug der kleingewerblichen Betriebe ist die bestehende gemischte Nutzung gewährleistet. Dies hat in erster Linie innerhalb der bestehenden Bauten oder in allfälligen Ersatzbauten für diese zu erfolgen. Notwendige Betriebserweiterungen sind zulässig. Die Gebäudestruktur und der architektonische Ausdruck der bestehenden Bauten sind zu erhalten, störende An- und Nebenbauten zu beseitigen. Umnutzungen bestehender Gebäude für nichtlandwirtschaftliches Wohnen und Gewerbe sind auf der Grundlage der Teilkarte Weiler zulässig. Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung und die Abstandsvorschriften gemäss Empfehlungen der Eidg. Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik, FAT (halber Mindestabstand) gegenüber bestehenden Landwirtschaftsbetrieben eingehalten werden.

Eine bauliche Ergänzung durch sorgfältig eingepasste Neubauten ist im Westteil des Kirchenvorplatzes sowie südlich der Kantonsstrasse gegenüber der Kirche

denkbar. Weitere, über den Ersatz bestehender Bauten hinaus gehende Neubauten sind nur für betriebsbedingte Ergänzungsbauten zu bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben sowie Klein- und Anbauten zulässig, sofern sie die Bestimmungen bezüglich Ortsbildschutz erfüllen.

Die Bepflanzung und Umgebungsgestaltung ist ebenfalls im Rahmen des übergeordneten Schutzzieles zu beurteilen.

Grössere Umbauten, Umnutzungen oder Ersatzbauten setzen einen Anschluss an die Gemeindekanalisation voraus. Sämtliche Erschliessungskosten sind vom Eigentümer resp. der Eigentümerin vollständig zu übernehmen.

Richtplanteext

WL2 - WL4

Oberwil, Bibersee und Friesenham

Charakteristik Oberwil, Bibersee und Friesenham sind kleinere Weiler mit markanten und zu einem grossen teil noch landwirtschaftlich genutzten Bauten. Sie verfügen über kein eigenes Zentrum, bilden jedoch innerhalb der umgebenden Landschaft eine klar abgegrenzte Gebäudegruppe.

Ziel: Die charakteristischen bäuerlichen Gebäude, die zugehörige Bepflanzung und die Freiräume dazwischen sind zu erhalten.

Massnahmen: Allfällige Umbauten und Ersatzbauten sind nur unter Beibehaltung der grosszügigen Freiräume, der Bezüge zur umgebenden Landschaft und des gestalterischen Ausdrucks der gesamten Baugruppe gestattet. Störende An- und Nebenbauten, Silos usw. sind nach Möglichkeit zu vermeiden oder zu eliminieren. Umnutzungen bestehender Gebäude für nichtlandwirtschaftliches Wohnen und Gewerbe sind auf der Grundlage der Teilkarte Weiler zulässig. Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung und die Abstandsvorschriften gemäss FAT-Empfehlung (halber Mindestabstand) gegenüber Landwirtschaftsbetrieben eingehalten werden.

Über den Ersatz bestehender Bauten hinaus gehende Neubauten sind nur für betriebsbedingte Ergänzungsbauten zu bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben sowie Klein- und Anbauten zulässig, sofern sie die Bestimmungen bezüglich Ortsbildschutz erfüllen. Sonstige Neubauten sind ausgeschlossen.

Die Bepflanzung und die Umgebungsgestaltung sind ebenfalls im Rahmen des übergeordneten Schutzzieles zu beurteilen.

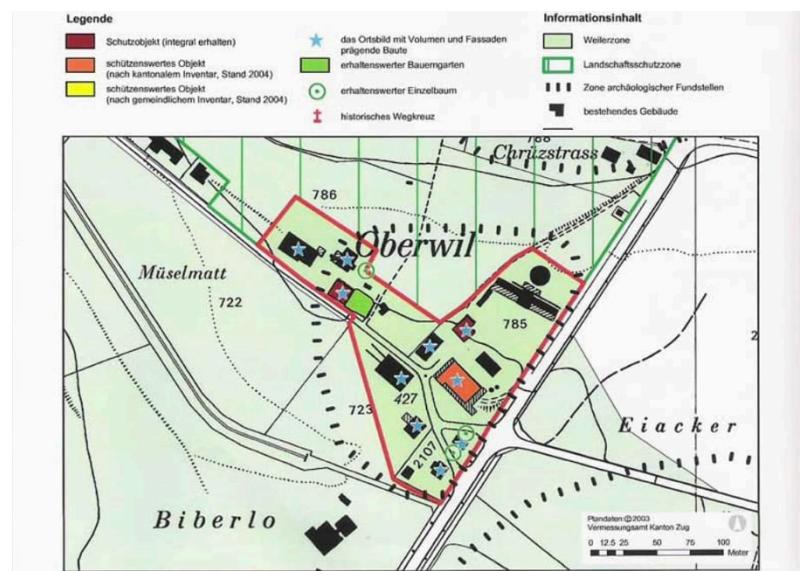
WL3

Neubauten, grössere Umbauten und Umnutzungen oder Ersatzbauten setzen einen Anschluss an die Gemeindekanalisation voraus. Für den Weiler Bibersee erarbeitet die Gemeinde eine Sanierungslösung inkl. Finanzierung. Im übrigen sind sämtliche Erschliessungskosten vom Eigentümer resp. der Eigentümerin vollständig zu übernehmen.

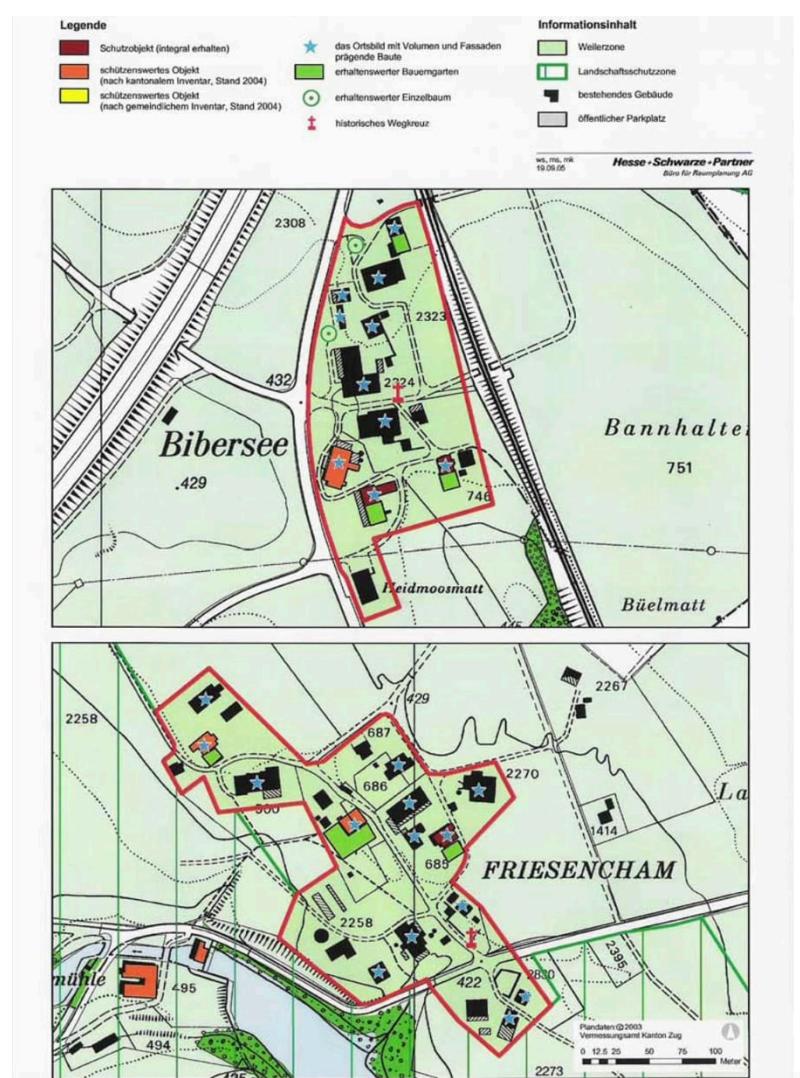
Richtplankarte Niederwil



Richtplankarte Oberwil



Richtplankarte Bibersee und Friesenham



A3 Vorgaben im kantonalen Richtplan

Richtplanteck

L 3.2 Weilerzonen

L 3.2.1

Die Gemeinden können an diesen Standorten Weilerzonen (keine Bauzonen) in ihren Nutzungsplänen ausscheiden, um die Kleinsiedlungen zu erhalten und massvoll weiterzuentwickeln. Der Perimeter der Weilerzone ist eng zu fassen. Folgende Kriterien sind einzuhalten:

- je kleiner der Weiler ist, desto geringer sind die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten (Umnutzungen, Ersatzbauten);
- keine erheblichen Neuerschliessungen und Parkplätze;
- keine neuen publikumsintensiven oder sonst störenden Gewerbe;
- Neue Bauten in Weilerzonen sind unzulässig, soweit sie nicht für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nötig oder standortgebunden sind. Sollte sich der verspätete Wiederaufbau einer früher beseitigten Baute aus ortsbildschützerischen Gründen als zwingend erweisen, nimmt der Kanton mit dem Bundesamt für Raumentwicklung Kontakt auf.

Die baulichen Veränderungs- und Entwicklungsmöglichkeiten in den Weilern Breiten/Breitfeld (P 5) und Bibersee (G 7) beschränken sich auf die rechtsgültigen kommunalen Richt- und Nutzungspläne. Die baulichen Möglichkeiten dürfen auch im Rahmen zukünftiger Änderungen in der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung nicht ausgedehnt werden.

L 3.2.2

Für die Ausscheidung einer Weilerzone und die entsprechenden Bestimmungen in der kommunalen Nutzungsplanung erstellt die Gemeinde einen Bericht. Dieser zeigt mindestens:

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

Die in den Weilerzonen geschaffenen Kapazitäten sind bei der Festlegung der zulässigen Bauzonengrösse zu berücksichtigen.

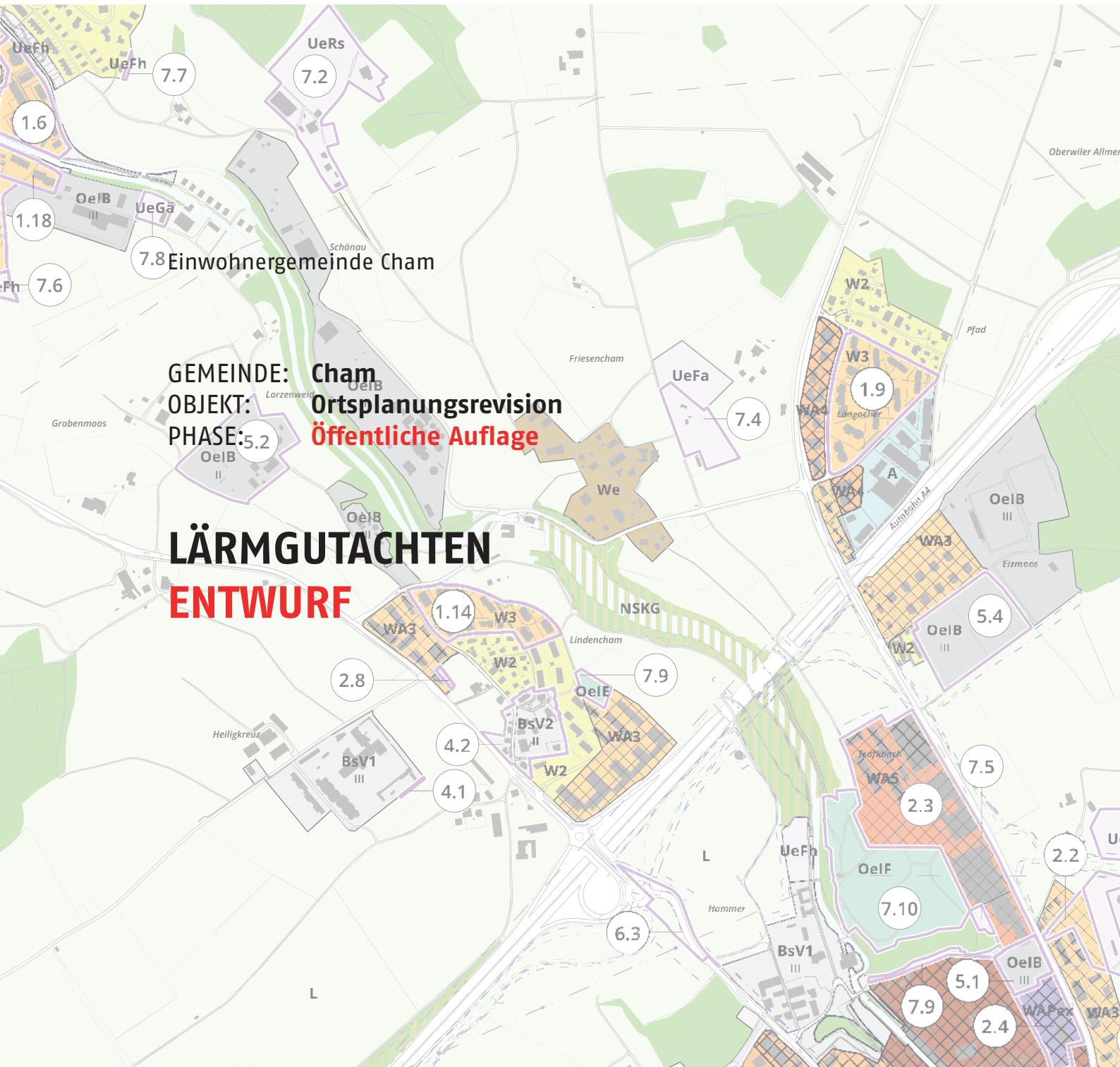
A4 Vorbehalte kantonale Vorprüfung

Vorprüfung

Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 22. Dezember 2023 zum Entwurf der neuen Bestimmungen zu den Weilerzonen der Gemeinde Cham wie folgt Stellung genommen:

Weilerzonen

- *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.*
- *Der Planungsbericht hat sich zu jeder Weilerzone einzeln zu äussern und aufzuzeigen, dass die Vorgaben des Richtplans eingehalten sind.*
- *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.*
- *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.*
- *Vor Genehmigung sind die Bestimmungen mit der Baudirektion zu klären.*
- *Im Planungsbericht ist pro Weilerzone aufzuzeigen, welche Gebäude unter diese Bestimmung fallen.*
- *Die bestehende Erschliessung und der notwendige allfällige Ausbau sind planerisch auszuweisen.*



Versionsverzeichnis

Version	Datum	Beschreibung	Bemerkung	Freigabe			
				Sachbearbeitung		Koreferat	
				Durch	Visum	Durch	Visum
1.0	27.5.2024	Beilage zu Planungsbericht	ENTWURF	Andreas Suter		Monika Suter	

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Cham
Mandelhof
Postfach
6330 Cham

Planer

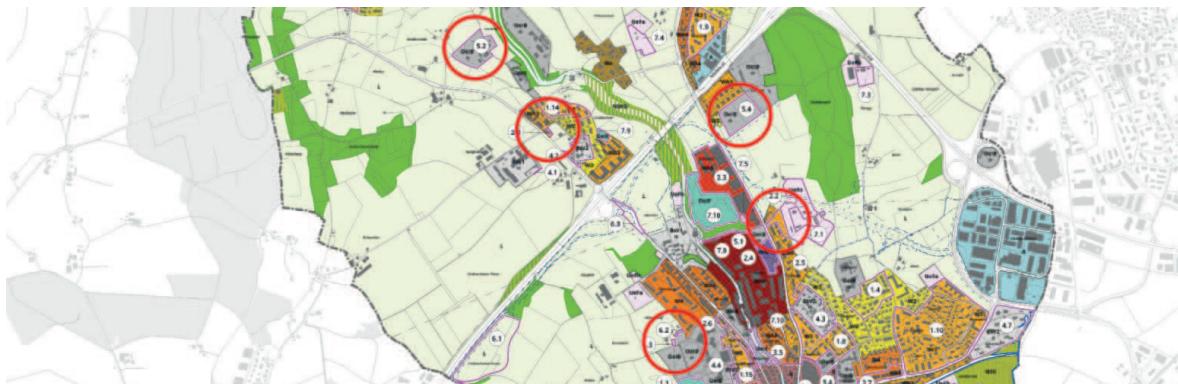
SUTER • VON KÄNEL • WILD
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich

1

Situation

Bei der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Cham werden einige Bereiche neu eingezont. Für einige davon verlangt der Kanton Zug in seinem Vorprüfungsbericht eine lärmrechtliche Beurteilung.

Konkret betroffen sind die nachfolgend markierten Gebiete 2.2, 2.8, 5.2, 5.3 und 5.4.



2

Lärmrechtliche Beurteilung

2.1 Erschliessungsgrad

Die Areale gelten als nicht eingezont und nicht erschlossen. Es gelten die Anforderungen an die Ausscheidung neuer Bauzonen (Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV)).

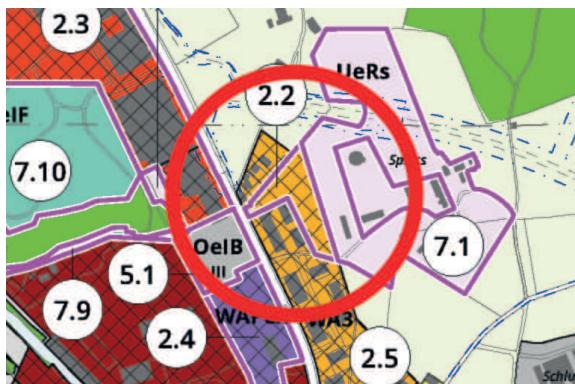
2.2 Ausscheidung neuer Bauzonen (Art. 29 LSV)

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen¹ dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

¹ Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume, und Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmäßig während längerer Zeit aufhalten, ausgenommen Räume für die Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm (Art. 2 Abs. 6 LSV).

2.3 Zone, Empfindlichkeitsstufen und Grenzwerte

2.2



Zone: WA3

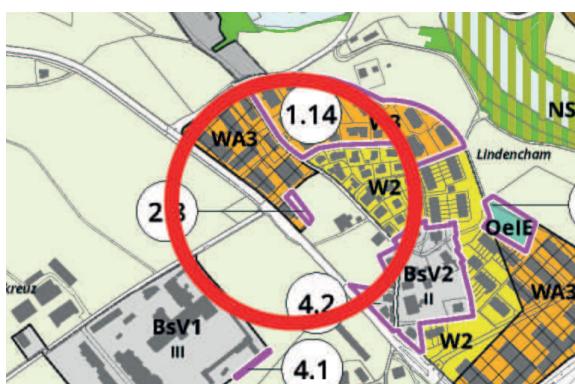
Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Vorgesehene Nutzung: **Wohnen/Betrieb**

Im Rahmen der Einzonung müssen die folgenden Grenzwerte an jedem Fenster aller lärmempfindlichen Räume eingehalten werden:

ES III	Wohnen		Betrieb	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
	60	50	65 ²	- ³

2.8



Zone: WA3

Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

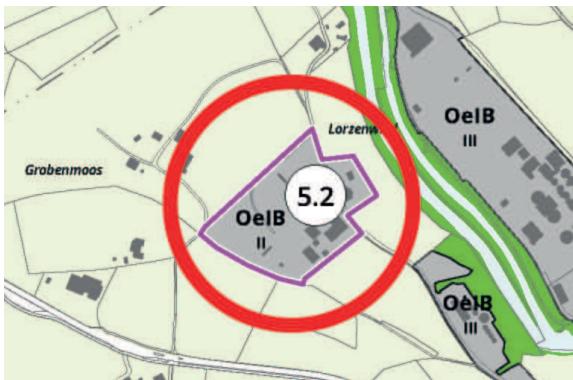
Vorgesehene Nutzung: **Wohnen/Betrieb**

Im Rahmen der Einzonung müssen die folgenden Grenzwerte an jedem Fenster aller lärmempfindlichen Räume eingehalten werden:

ES III	Wohnen		Betrieb	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
	60	50	65	-

-
- 2 Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen in Gebieten der ES I, II oder III gelten gemäss Art. 42 LSV um 5 dB(A) höhere PW und IGW.
 - 3 Für Objekte, in denen sich Personen in der Regel nur am Tag aufhalten (zum Beispiel Büros oder Schulen), gelten keine Nacht-Belastungsgrenzwerte (Art. 41 Abs. 3 LSV).

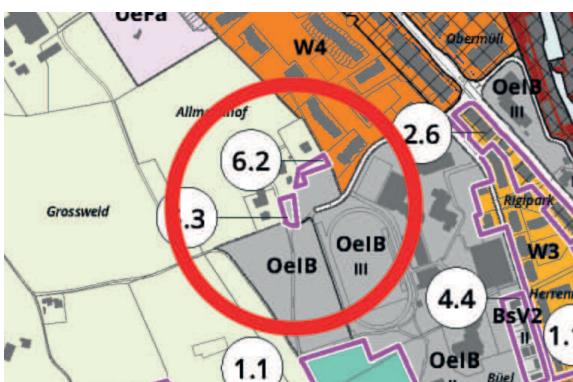
5.2



Zone: OelB
 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III
 Vorgesehene Nutzung: **Wohnen/Betrieb**
 Im Rahmen der Einzonung müssen die folgenden Grenzwerte an jedem Fenster aller lärmempfindlichen Räume eingehalten werden:

	<i>Wohnen</i>		<i>Betrieb</i>	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
ES III	55	45	60	-

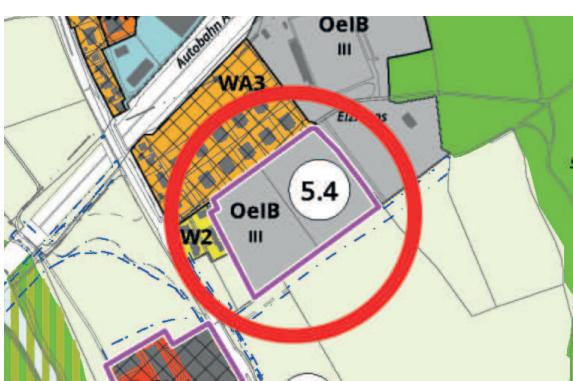
5.3



Zone: OelB
 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III
 Vorgesehene Nutzung: **Wohnen/Betrieb**
 Im Rahmen der Einzonung müssen die folgenden Grenzwerte an jedem Fenster aller lärmempfindlichen Räume eingehalten werden:

	<i>Wohnen</i>		<i>Betrieb</i>	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
ES III	60	50	65	-

5.4



Zone: OelB
 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III
 Vorgesehene Nutzung: **Sportanlage**
 Im Rahmen der Einzonung müssen die folgenden Grenzwerte an jedem Fenster aller lärmempfindlichen Räume eingehalten werden:

	<i>Wohnen</i>		<i>Betrieb</i>	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
ES III	60	50	65	-

3

Grundlagen

3.1 Objekt

- Ortsplanungsrevision Cham vom ?????? (Öffentliche Auflage; Einwohnergemeinde Cham / Suter · von Känel · Wild Planer und Architekten AG)

3.2 Emissionen

3.2.1 Straßenverkehr

Die massgebenden Emissionen der Nationalstrassen wurden beim ASTRA bezogen (Datenlieferung vom 6. Mai 2024). In den Emissionssegmenten ist der Verkehr für 2030 hinterlegt (Normprüfung).

Die massgebenden Emissionen der Kantons- und Gemeindestrassen (inkl. Bodenbedeckungen mit Bodenabsorptionsgraden) wurden auf ZugMap bezogen (Download am 30. April 2024). Gemäss Auskunft des Kantons Zug (Amt für Umwelt) können die Daten direkt so verwendet werden, da sie bereits die Umfahrung Cham Hünenberg und die flankierenden Massnahmen im Ortskern Cham beinhalten.

3.2.2 Weitere Emissionen

Die LSV kennt weiter Lärm von Eisenbahnen, zivilen Flugplätzen, Industrie- und Gewerbeanlagen, zivilen Schiessanlagen, Militärflugplätzen und militärischen Waffen-, Schiess- und Übungsplätzen. Keine dieser Lärmquellen muss vorliegend untersucht werden.

Betreffend Industrie- und Gewerbeanlagen bestätigt die Einwohnergemeinde Cham, dass es keine Betriebe gibt, die zu massgebenden Immissionen auf die neu einzuzonenden Gebiete führen können.

3.3 Berechnungsmodell

Die Berechnungen wurden mit CadnaA (Computer Aided Noise Abatement; Software zur Berechnung, Darstellung, Beurteilung und Prognose von Umgebungslärm; Version 2023 MR 2) mit den folgenden Berechnungsmodellen durchgeführt:

Strassenverkehr:	Emissionen:	sonROAD18
	Ausbreitungsmodell:	ISO 9613-2

Die für die Berechnung massgebenden Elemente (Digitales Terrainmodell, bestehende Bebauung, Emissionsachsen, Bodenabsorptionen) wurden direkt ins Berechnungsmodell importiert.

Zudem wurde in den einzuzonenden Arealen je ein dreigeschossiges Gebäude mit den maximal möglichen horizontalen Ausma-

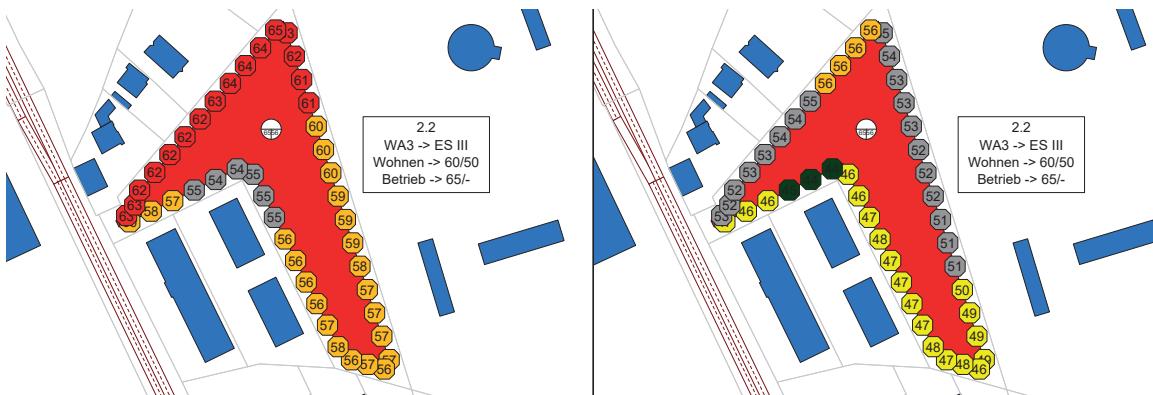
ssen modelliert. Es wurde dabei von einem Grenzabstand von 5 m ausgegangen.

4

Berechnung

4.1 Einzonung 2.2

Die folgende Darstellung zeigt die maximalen Fassadenbelastungen durch Strassenverkehrslärm (Werte auf ganzzahligen Wert gerundet; links Tag, rechts Nacht; überschrittene PW der ES III für Wohnnutzung sind am Tag rot und in der Nacht grau und orange dargestellt).

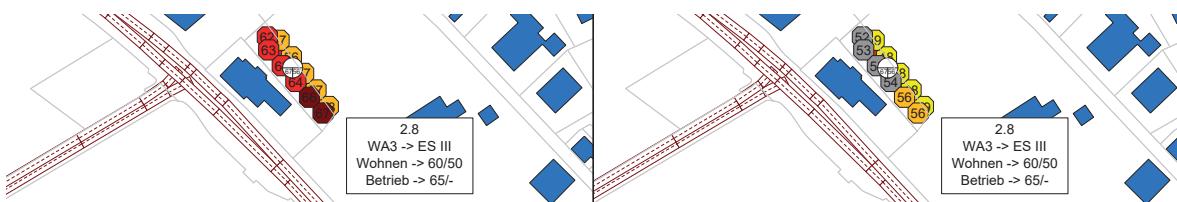


Die Maximalbelastungen betragen 65 dB(A) am Tag und 56 dB(A) in der Nacht. Die PW für Wohnnutzungen sind damit am Tag um 5 dB und in der Nacht um 6 dB überschritten. Die IGW für Betriebsnutzungen sind überall eingehalten.

Es wird empfohlen, für dieses Areal eine Bebauungsplanpflicht zu stipulieren, mit welcher die Einhaltung der PW nachzuweisen ist.

4.2 Einzonung 2.8

Die folgende Darstellung zeigt die maximalen Fassadenbelastungen durch Strassenverkehrslärm (Werte auf ganzzahligen Wert gerundet; links Tag, rechts Nacht; überschrittene PW der ES III für Wohnnutzung sind am Tag rot und weinrot und in der Nacht grau und orange dargestellt).

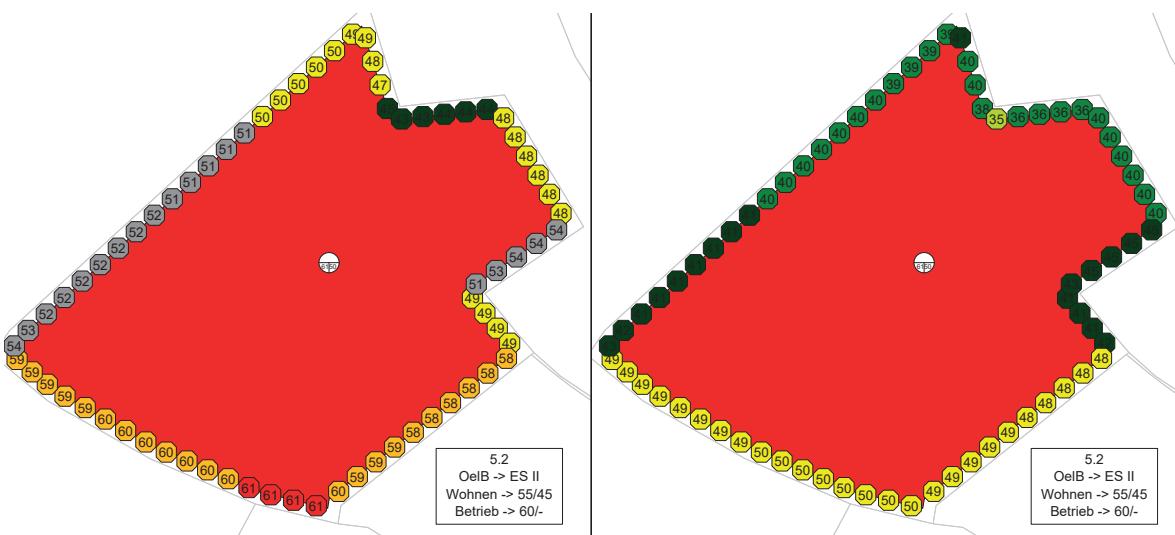


Die Maximalbelastungen betragen 67 dB(A) am Tag und 56 dB(A) in der Nacht. Die PW für Wohnnutzungen sind damit am Tag um 7 dB und in der Nacht um 6 dB überschritten. Die IGW für Betriebsnutzungen sind am Tag um 2 dB überschritten.

Es wird empfohlen, für dieses Areal – allenfalls in Kombination mit dem vorgelagerten bereits eingezonten Areal – eine Bebauungsplanpflicht zu stipulieren, mit welcher die Einhaltung der PW nachzuweisen ist.

4.3 Einzonung 5.2

Die folgende Darstellung zeigt die maximalen Fassadenbelastungen durch Straßenverkehrslärm (Werte auf ganzzahligen Wert gerundet; links Tag, rechts Nacht; überschrittene PW der ES III für Wohnnutzung sind am Tag orange und rot und in der Nacht gelb dargestellt).

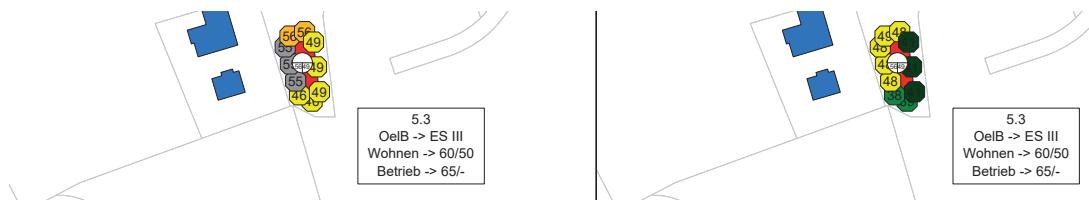


Die Maximalbelastungen betragen 61 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Die PW für Wohnnutzungen sind damit am Tag um 6 dB und in der Nacht um 5 dB überschritten. Die IGW für Betriebsnutzungen sind eingehalten.

Da es sich um eine Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen handelt, in welcher die Nutzung eingeschränkt ist (HZH Hagendorf), ist hier eine Bebauungsplanpflicht nicht zwingend notwendig.

4.4 Einzonung 5.3

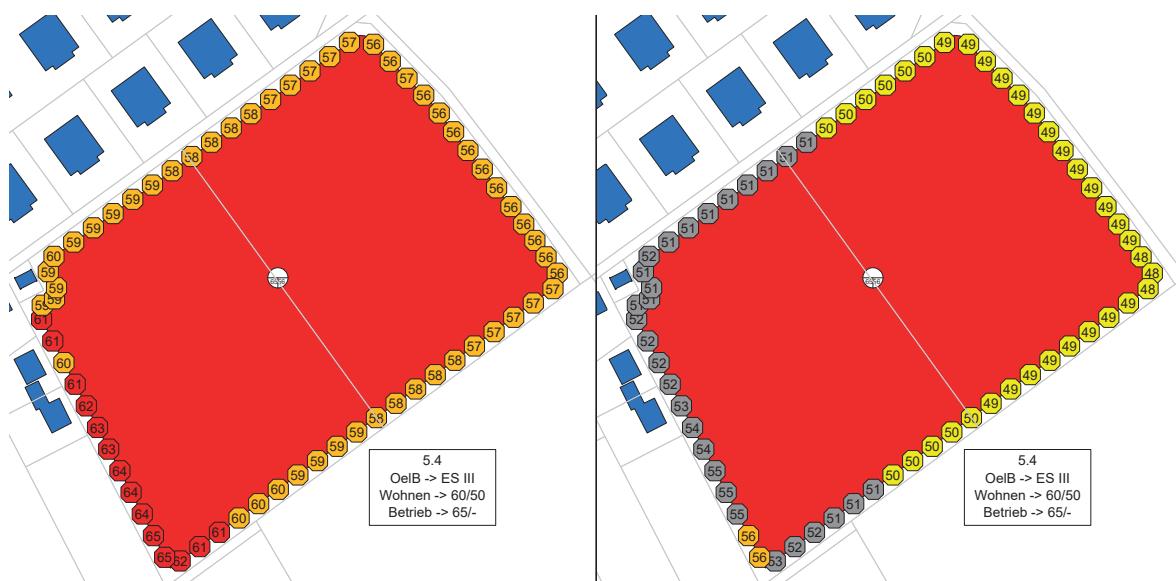
Die folgende Darstellung zeigt die maximalen Fassadenbelastungen durch Straßenverkehrslärm (Werte auf ganzzahligen Wert gerundet; links Tag, rechts Nacht).



Die Maximalbelastungen betragen 56 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht. Die PW für Wohn- und Betriebsnutzungen sind damit am Tag und in der Nacht eingehalten.

4.5 Einzonung 5.4

Die folgende Darstellung zeigt die maximalen Fassadenbelastungen durch Straßenverkehrslärm (Werte auf ganzzahligen Wert gerundet; links Tag, rechts Nacht; überschrittene PW der ES III für Wohnnutzung sind am Tag rot und in der Nacht grau und orange dargestellt).



Die Maximalbelastungen betragen 65 dB(A) am Tag und 56 dB(A) in der Nacht. Die PW für Wohnnutzungen sind damit am Tag um 5 dB und in der Nacht um 6 dB überschritten. Die IGW für Betriebsnutzungen sind am Tag eingehalten.

Da es sich um eine Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen handelt, in welcher die Nutzung eingeschränkt ist (Sportanlage), ist hier eine Bebauungsplanpflicht nicht zwingend notwendig.

5

Fazit

7.1 Einhaltung Vorschriften LSV

In den Gebieten 2.2, 2.8, 5.2 und 5.4 ist mit Überschreitungen der PW durch Straßenverkehrslärm zu rechnen.

Im Gebiet 5.3 ist nicht mit Überschreitungen der PW durch Straßenverkehrslärm zu rechnen

In den in der Zone WA3 befindlichen Gebieten 2.2 und 2.8 sollte die Einhaltung der PW in einem Bebauungsplan nachgewiesen werden.

Thalwil, 23. Mai 2024

Ingenieurbüro Andreas Suter

Andreas Suter



Kanton Zug

Bauzonen mit speziellen Vorschriften
Strukturerhaltung (§ 9 Bauordnung)

VOLLZUGSRICHTLINIEN

Vom Gemeinderat festgesetzt am xxxx

Inkrafttreten per xxxx

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31099 – 2.7.2024

Inhalt	EINLEITUNG	3
	KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON BAUVORHABEN	5
	Hauptkriterien	5
	Leitgedanken für die Projektierung	6
	STRUKTURBILDER	7
	Hinweis	7
	Strukturbild Enikon	8
	Strukturbild Löbern	10
	Strukturbild Rigistrasse	12
	Strukturbild Lindenham	14
	Strukturbild Seestrasse	16
	Strukturbild Alpenblick	18

Auftraggeberin Einwohnergemeinde Cham

Bearbeitung SUTER · VON KÄNEL · WILD
Michael Camenzind / Adrian Grütter

Titelbild BsV2-Gebiete

EINLEITUNG

Ortsplanungsrevision

Das räumliche Entwicklungskonzept definiert die ortsbauliche Grundhaltung, auf der die Nutzungsplanung aufbaut. Die Wahrung der Eigenart und Identität von Cham ist ein zentrales Anliegen, das im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen und bei der Siedlungsneuerung und Verdichtung in die Interessenabwägung einzubeziehen ist.

Cham besitzt ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Mit massgeschneiderten Zonenvorschriften wird dem Ortsbildschutz Rechnung getragen. Der Schutz, die Inventarisierung, die Erhaltung und Pflege des kultur- und bauhistorischen Erbes ist jedoch nicht Gegenstand der Nutzungsplanung. Dies fällt in die Zuständigkeit des kantonalen Amts für Denkmalpflege und Archäologie.

Bauzone mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen (BsV1)

Die Gebiete mit bedeutenden historischen Zeitzeugen (Frauental, Heiligkreuz, Hammergut und Schloss St. Andreas) sind im Zonenplan einer Bauzone mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen zugeteilt (BsV1). Hier steht der Schutz der bestehenden Bauten und Anlagen samt deren Freiräume im Vordergrund. Die bauliche Entwicklung hat sich diesen Schutzzielen unterzuordnen. Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie ist bei Bauvorhaben einzubeziehen und anzuhören. Es gilt eine Bebauungsplanpflicht. Im Rahmen der Bebauungspläne sind massgeschneiderte Lösungen aufzuzeigen. Die Bauzone mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen (BsV1) ist aus diesen Gründen nicht Gegenstand der vorliegenden Vollzugsrichtlinie.

Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung (BsV2)

Die Quartiere «Lindenham», «Löbern», «Rigistrasse», «Enikon» (Schälenmatt), «Seestrasse» und «Alpenblick» sind ortsbaulich ebenfalls von hoher Bedeutung. Die Quartiere sind mit wenigen Ausnahmen (z.B. Lindenham) weitgehend überbaut. Die Bausubstanz ist vielerorts älter, sodass sich in den Quartieren eine bauliche Erneuerung abzeichnet. Hier steht weniger der Schutz der Bausubstanz, sondern der Erhalt des Quartiercharakters und der baulichen und freiräumlichen Struktur im Rahmen der Bautätigkeit im Vordergrund.

Mit Ausnahme des Kerngebiets in Lindenham, das bisher im Zonenplan mit einem Ortsbildschutz belegt war, sind alle Gebiete im ISOS aufgeführt. Die Aussagen im ISOS sind in die Interessenabwägung bei der Ausgestaltung der Bauvorschriften für die Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung eingeflossen.

§ 9 Bauordnung

¹ Die Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung (BsV2) «Lindenham», «Löbern», «Rigistrasse», «Enikon», «Seestrasse» und «Alpenblick» umfassen Gebiete mit hoher Siedlungsqualität, die mit Rücksicht auf die quartierprägenden Strukturmerkmale weiterentwickelt werden sollen.

² Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

³ Neubauten sowie bauliche Veränderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sind besonders gut zu gestalten und haben die quartierprägenden Strukturmerkmale insbesondere hinsichtlich Massstab, Stellung, kubischer Gliederung sowie Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen.

⁴ Rechtmässig erstellte bestehende Gebäude dürfen unter Wahrung der Lage und äusseren Abmessung, ungeachtet der Grundmasse für Neubauten, umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen von der Stellung, dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform können unter Wahrung nachbarlicher Interessen gestattet werden.

- A) Alpenblick
- L) Löbern
- S) Seestrasse
- R) Rigistrasse
- E) Enikon
- C) Lindenham



Warum eine Vollzugsrichtlinie?

Die Bauordnungsbestimmungen sind bewusst offen formuliert, um den Spielraum für gut gestaltete Bauten und Anlagen, die sich rücksichtsvoll in die Quartierstruktur einordnen, nicht unnötig einzuschränken.

In dieser Vollzugsrichtlinie legt der Gemeinderat Cham offen, auf welche Aspekte die zuständigen Kommissionen bei der Beurteilung von Bauvorhaben in diesen Bauzonen ein besonderes Augenmerk richten.

Im Interesse eines effizienten Baubewilligungsverfahrens soll die Baubehörde frühzeitig einbezogen werden. Je nach Umfang eines Bauvorhabens kann eine Bauanfrage mit einer Volumenstudie zur Klärung wichtiger Fragestellungen beitragen.

KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON BAUVORHABEN

Hauptkriterien

Achtsamer Umgang mit den Quartierstrukturen

Bauvorhaben haben sich rücksichtsvoll in die bestehenden Quartierstrukturen einzuordnen. Zulässig sind sowohl Wohnnutzungen als auch nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Hauptkriterien zur Beurteilung von Bauvorhaben

Die qualitativen Anforderungen sollen im Baubewilligungsverfahren für alle Akteure nachvollziehbar beurteilt werden. Die nachfolgenden fünf Hauptkriterien sind die Richtschnur zur Beurteilung der geforderten besonders guten Einordnung der Bauten und Anlagen in die Quartierstrukturen:

- **Ortsbaulicher Kontext**
Wie wird auf den ortsbaulichen Kontext reagiert (Körnung und Massstäblichkeit)? Welche quartiertypischen Elemente werden übernommen, welche neu interpretiert?
- **Freiraum- und Umgebungsgestaltung**
Wie wird die Umgebung für die Ansprüche der verschiedenen Nutzergruppen ausgebildet, bepflanzt und welche Aufenthaltsqualität besitzt sie? Wie sind die Übergänge längs der öffentlichen Räume gestaltet? Welche Massnahmen zur Steigerung der Siedlungsökologie sind vorgesehen? Wie sind die Anschlussstellen gelöst (Strassen und Nachbarschaft)?
- **Stellung/Setzung**
Wie stehen die Gebäude in Bezug zur Nachbarschaft und zum öffentlichen Raum (Adressierung, Abstände)? Wie sind sie in das Terrain gesetzt (Umgang mit der Topografie)? Wie ist die ortsbauliche Einbettung?
- **Baukörper**
Wie wird das Bauvolumen gegliedert? Stehen Massstäblichkeit und Proportionen in einem ausgewogenen Verhältnis? Wie sind die Fassaden gegliedert? Welchen architektonischen Ausdruck besitzen sie und welche Verbindungen werden zum Quartier hergestellt (Typologie, Materialisierung und Farbgebung)?
- **Erschliessung**
Wie ist die Erschliessung gelöst (Tiefgaragenlösung, Velokonzept, Zugänge für Fußgänger, Durchwegung)?

Diese Hauptkriterien besitzen untereinander keine spezifische Gewichtung. Massgebend ist das Gesamtbild des Bauvorhabens im ortsbaulichen Kontext.

Leitgedanken für die Projektierung

Quartiercharakter respektieren

Bauvorhaben müssen dem Quartiercharakter entsprechen. Die Strukturbilder bezeichnen die wichtigen Elemente der heutigen Quartierstrukturen. Für die quartiertypischen Elemente sind im Rahmen von Bauvorhaben ortsbaulich überzeugende Lösungen nachzuweisen. Dementsprechend ist bei der Projektierung nicht nur das eigentliche Baugrundstück, sondern auch die Nachbarschaft und die Struktur im gesamten Quartier zu beachten. Dies soll auch die Akzeptanz für die Ersatzneubauten erhöhen.

Bauliches Umfeld einbeziehen

Engere Nachbarschaft
(Perimeter Arbeitsmodell)

Baugrundstück

Erweiterte Nachbarschaft



Umgebung gestalten

Die Quartiere besitzen ein unterschiedlich durchgrüntes Erscheinungsbild. Dies trägt je nachdem wesentlich zur Stimmung und Wohnqualität bei. Der Grünanteil ist nach Möglichkeiten situationsgerecht zu erhöhen. Zielvorgaben sind:

- Überzeugendes Gesamtkonzept zur Umgebungsgestaltung
- Sicherstellung von Baumpflanzungen
- Ökologisch gestaltete Flächen

Auftritt und Übergang zum öffentlichen Raum

Ein besonderes Augenmerk gilt dem Übergang zum öffentlichen Raum (Baulinienraum respektive Straßenabstandsbereich). Es ist ein homogenes Straßenbild sicherzustellen. Zielvorgaben sind:

- Im Grundsatz ist ein offener Charakter anzustreben. Geschlossene Einfriedungen sind auf ein minimales Mass zu reduzieren. Der Sichtschutz ist über die Bepflanzung sicherzustellen.
- Gut gestaltete Adressen mit Bezug zum Straßenraum (hier sind platzartig gestaltete Situationen erwünscht)
- Strukturierte und ansprechend gestaltete Vorgärten
- Fassadengestaltungen, die einen Beitrag an einen attraktiven Straßenraum leisten

Topografie

Wichtig ist die Integration der Bauten und Erschliessungsanlagen in die Topografie. Zielvorgaben sind:

- Natürliche Geländeform bei Neubauten berücksichtigen / Terrainveränderungen minimieren
- Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern minimieren

STRUKTURBILDER

Hinweis

Stellenwert der Strukturbilder

Die nachfolgenden Strukturbilder basieren auf einer ortsbaulichen Analyse von Futurafrosch, Architektur und Raumentwicklung GmbH aus dem Jahre 2022. Sie versuchen, den Charakter und die räumlichen Besonderheiten der Quartiere zu beschreiben. Bauliche Veränderungen, die seit der Aufnahme vorgenommen wurden, sind in den nachfolgenden Plänen nicht dargestellt.

Die Strukturbilder machen Aussagen zu den Themen:

- Freiraum
- Bebauung
- Erschliessung

Der Betrachtungsperimeter der Strukturbilder umfasst die Bauzonen der BsV2-Gebiete. Die Aussagen sind nicht parzellengenau und im Rahmen der konkreten Bauabsichten im Baubewilligungsverfahren im Massstab 1:100 zu interpretieren.

Ziel ist die Erlangung von Bauvorhaben, die sich hinsichtlich Massstab, Stellung, kubischer Gliederung sowie Umgebungsgestaltung besonders gut in das Quartierbild einfügen.

Abweichungen von den Strukturbildern und den dazugehörenden Beschrieben sind möglich. Sie sind zu begründen.

Strukturbild Enikon

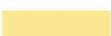


BsV2 Strukturbild Enikon (Schälenmatt)

Charakterbeschrieb

Orthogonal angelegtes Wohnquartier mit Gartenstadtcharakter. Prägender Gebäudetypus ist das «Haus im Garten» mit strassenraumbegleitenden Gärten, die durch Hecken oder Zäune gegenüber dem Strassenraum abgegrenzt sind. Die kompakten Ein- und Mehrfamilienhäuser mit einfachen Gebäudekuben und einem muralen architektonischen Ausdruck besitzen drei bis vier Geschosse und sind mehrheitlich mit einem Schrägdach ausgebildet.

Ziele zur Wahrung der quartierprägenden Strukturmerkmale

-  Orthogonale Bebauungsstruktur mit in der Regel einheitlichen Strassenfluchten und dazwischenliegenden Nebengebäuden weiterführen / 3-4 Geschosse beibehalten / In der Regel ausgeprägte Gebäude längs- und Querseiten bewahren / Oberstes Geschoss mit Schrägdach oder als Vollgeschoss mit Flachdach ausbilden / Dachrand sichtbar ausbilden oder fiktive Trauflinie als architektonischen Bezugspunkt zur Altbausubstanz gestalten.
-  Ortsbauliches Prinzip der strassenbegleitenden Gärten fortführen / Bereich zwischen Fassade und Strasse grossmehrheitlich begrünen / Einzelne Besucher-PP zulassen, sofern Charakter der begrünten Randzonen erhalten bleibt / Abgrenzungen zur Strasse in Form von offenen Zäunen mit Sockel oder artenreichen Hecken als punktuellen Sichtschutz gestalten.
-  Durchlässiges Freiraumgefüge mit mehrheitlich begrünten Privatgärten und Bäumen fortführen / Ausdehnung von Garagengeschossen allenfalls beschränken.
-  Charakter der Strassen mit schmalem Querschnitt erhalten / Aufenthaltsqualität und Nutzungskomfort für Fuss- und Veloverkehr durch Strassenraumaufwertung verbessern.

Informationsinhalte

- Zonengrenze BsV2 gemäss Zonenplan
- Fuss- und Zufahrtswege
- ←→ Bestehende Firstrichtung



Erläuterung:

Sämtliche Plandarstellungen sind schematisch. Die weiss hinterlegten Flächen illustrieren die quartiertypische Bebauungsstruktur und stellen keine Baubereiche dar.

Strukturbild Löbern

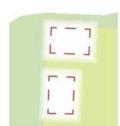


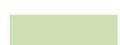
BsV2 Strukturbild Löbern

Charakterbeschrieb

Ehemaliges Wohnquartier der Papierfabrik an leichter Hanglage mit Gartenstadtcharakter. Markant sind die sechs giebelständig aufgereihten Doppelwohnhäuser an der Gartenstrasse mit steilen Giebeldächern und Sichtfachwerk mit den vorgelagerten tiefen Zier- und Nutzgärten als ältester Teil des Quartiers. Prägender Gebäudetypus ist das «Haus im Garten» mit raumbildenden Gärten und Anbauten, welche sich volumetrisch dem Hauptvolumen unterordnen und oft durch Hecken oder Zäune gegenüber dem Strassenraum abgrenzen. Diese gliedern sich an eine kreisförmige Haupterschliessung mit untergeordneten Verbindungen. Die Bauten stehen in der Regel bergseitig auf der Parzelle, wodurch sich unterschiedliche Bezüge zum Strassenraum ergeben. Das Quartier besticht durch seine kleinteilige und offene Bebauungsstruktur, die mehrheitlich giebelständige Dachlandschaft und private Gärten.

Ziele zur Wahrung der quartierprägenden Strukturmerkmale

 Ortsbauliches Prinzip «Haus im Garten» mit einer offenen Bebauungsstruktur und in der Regel bergseitig angeordneten Gebäuden weiterführen / 2-3 Geschosse mit Schrägdach beibehalten / Schrägdach bei Neubauten prüfen.

 Ortsbauliches Prinzip der strassenbegleitenden Gärten und paralleler Bebauungstruktur zur Strasse mit Hochparterre fortführen / Bereich zwischen Fassade und Strasse grossmehrheitlich begrünen / Einzelne Besucher-PP zulassen, sofern Charakter der Vorgärten erhalten bleibt / Abgrenzungen zur Strasse in Form von offenen Zäunen mit Sockel oder artenreichen Hecken als punktuellen Sichtschutz gestalten / Stützmauern in der Höhe beschränken.

 Durchlässiges Freiraumgefüge mit mehrheitlich begrünten Privatgärten und Bäumen fortführen / Ausdehnung von Garagengeschossen allenfalls beschränken.

 Aufenthaltsqualität und Nutzungskomfort für Fuss- und Veloverkehr durch Strassenraumgestaltung verbessern.

Informationsinhalte

..... Zonengrenze BsV2 gemäss Zonenplan

 Strassen

••••• Fuss- und Zufahrtswege

 Höhenlinien

←→ Bestehende Firstrichtung



Geschützte Denkmäler (Stand 2022)



Begegnungsort



Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand 2022)

Baumbestand

Erläuterung:

Sämtliche Plandarstellungen sind schematisch. Die weiss hinterlegten Flächen illustrieren die quartiertypische Bebauungsstruktur und stellen keine Baubereiche dar.

Strukturbild Rigistrasse



BsV2 Strukturbild Rigistrasse

Charakterbeschrieb

Strassenraumprägende Reihe mit Wohnhäusern in neubarocken Bauformen. Prägender Gebäudetypus ist das «Haus an der Strasse mit rückwärtigem Garten». Die homogen wirkende Gebäuderieihe ist in einer Flucht zur Strasse angeordnet und teils mit einem schmalen Pflanzstreifen vom Trottoirrand abgegrenzt. Charakteristisch sind zweigeschossige Punkthäuser und ein Reihenhaus, die einen niedrigen Gebäudesockel besitzen und deren Schrägdächer abwechslungsweise trauf- oder giebelständig zur Strasse angeordnet sind. Rückwärtig des Strassenraums ist die einst durchgehende Struktur der einst tiefen Zier- und Nutzgärten noch erkennbar. Sie wurde durch Anbauten und Nebenbauten auf mehreren Grundstücken stark verkleinert.

Ziele zur Wahrung der quartierprägenden Strukturmerkmale



Ortsbauliches Prinzip «Haus an der Strasse mit rückwärtigem Garten» mit giebel- und traufständigen Gebäuden mit Gebäudesockel weiterführen / Hauptgebäude mit Schrägdach ausgestalten (Anbauten mit Flachdach ermöglichen) / Anbauten volumetrisch dem Hauptvolumen unterordnen / Materialisierung und Farbgebung der Gebäuderieihe und namentlich bei Anbauten koordinieren.



Rückwärtiges Freiraumgefüge mit mehrheitlich begrünten Privatgärten und Bäumen fortführen / Freiraumangebot bei Anbauten sichern / Ausdehnung von Garagengeschossen allenfalls beschränken.

Charakter des Strassenraums erhalten / Punktuelle Baumpflanzungen prüfen.

Informationsinhalte

..... Zonengrenze BsV2 gemäss Zonenplan



Strassen

•••• Fuss- und Zufahrtswege



Höhenlinien

←→ Bestehende Firstrichtung



Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand 2022)



Baumbestand

Erläuterung:

Sämtliche Plandarstellungen sind schematisch. Die weiss hinterlegten Flächen illustrieren die quartiertypische Bebauungsstruktur und stellen keine Baubereiche dar.

Strukturbild Lindenham



BsV2 Strukturbild Lindenham

Charakterbeschrieb

Landwirtschaftlich geprägtes Kerngebiet von Lindenham mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und Massstäblichkeiten. Prägende Elemente sind drei Bauernhäuser mit gebäudezugewandten Nutzgärten. Davon bildet ein Bauernhaus zusammen mit dem markanten Ökonomiegebäude und den Nebenbauten eine Hofgruppe (Ensemble). Gebietsspezifisch ist, dass die unterschiedlichen Gebäudetypologien lose gesetzt sind und variierende Gebäudestellungen ohne klare Bauflüchten aufweisen. Dominierend sind Gebäude mit einem Sockelgeschoss, zwei Vollgeschossen, einem Schrägdach sowie Holzfassaden, einzelne murale Bautypen und Kombinationen aus Holz- und Mauerwerkfassaden. Die Lindenstrasse besitzt den Charakter eines Quartierrückgrats. Die westlich der Strasse angeordneten Haupt- und Nebengebäude stehen unmittelbar am Strassenrand und grenzen die Strasse räumlich ab.

Ziele zur Wahrung der quartierprägenden Strukturmerkmale



Bebauungsstruktur unter Beachtung des landwirtschaftlich geprägten Charakters weiterführen und in den Teilgebieten differenziert weiterbauen:

Gebiet A: Bauernhaustypologie erhalten und pflegen

Gebiet B: Ensemble mit differenzierten Gebäuden weiterentwickeln und baulich ergänzen

Gebiet C: Gebäudereihe mit Bezug zum Strassenraum in variierenden Gebäudehöhen ergänzen und erneuern / Bei den beiden Gebäuden an der Sinserstrasse Torsituation beachten

Strassenbegleitende Randzonen mit einem offenen Charakter gestalterisch aufwerten / Ortsbauliches Prinzip von einzelnen Pflanzgärten und Abfolge von kleinen Platz- und Aufenthaltsbereichen mit Bezug zum Strassenraum etablieren.

Durchlässiges Freiraumgefüge mit mehrheitlich begrünten Aufenthaltsflächen und Bäumen fortführen / Markante Linde erhalten / Ausdehnung von Garagengeschossen allenfalls beschränken.

Strassen gestalterisch aufwerten / Aufenthaltsqualität und Nutzungskomfort für Fuss- und Veloverkehr durch Strassenraumaufwertung verbessern.



Hofsituation

Identitätsstiftenden Freiraum schaffen



Ankunftsplatz

Baulich und freiräumlich auf Ankunftsplatz an der Kreuzung Sinserstrasse-Lindenstrasse reagieren / Ortsbaulichen Richtungswechsel beachten.



Ortsbaulich wichtige Situation

Baulich und freiräumlich auf den ortsbaulichen Richtungswechsel reagieren / Quartierfreiraum schaffen / Gebäude mit Bezug zur Platzfläche gestalten.

Informationsinhalte

..... Zonengrenze BsV2 gemäss Zonenplan

↔ Bestehende Firstrichtung

↔ Sichtbezug zum Heiligkreuz

Baumbestand

Höhenlinien



Geschützte Denkmäler (Stand 2022)



Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand 2022)

↔ Straßen

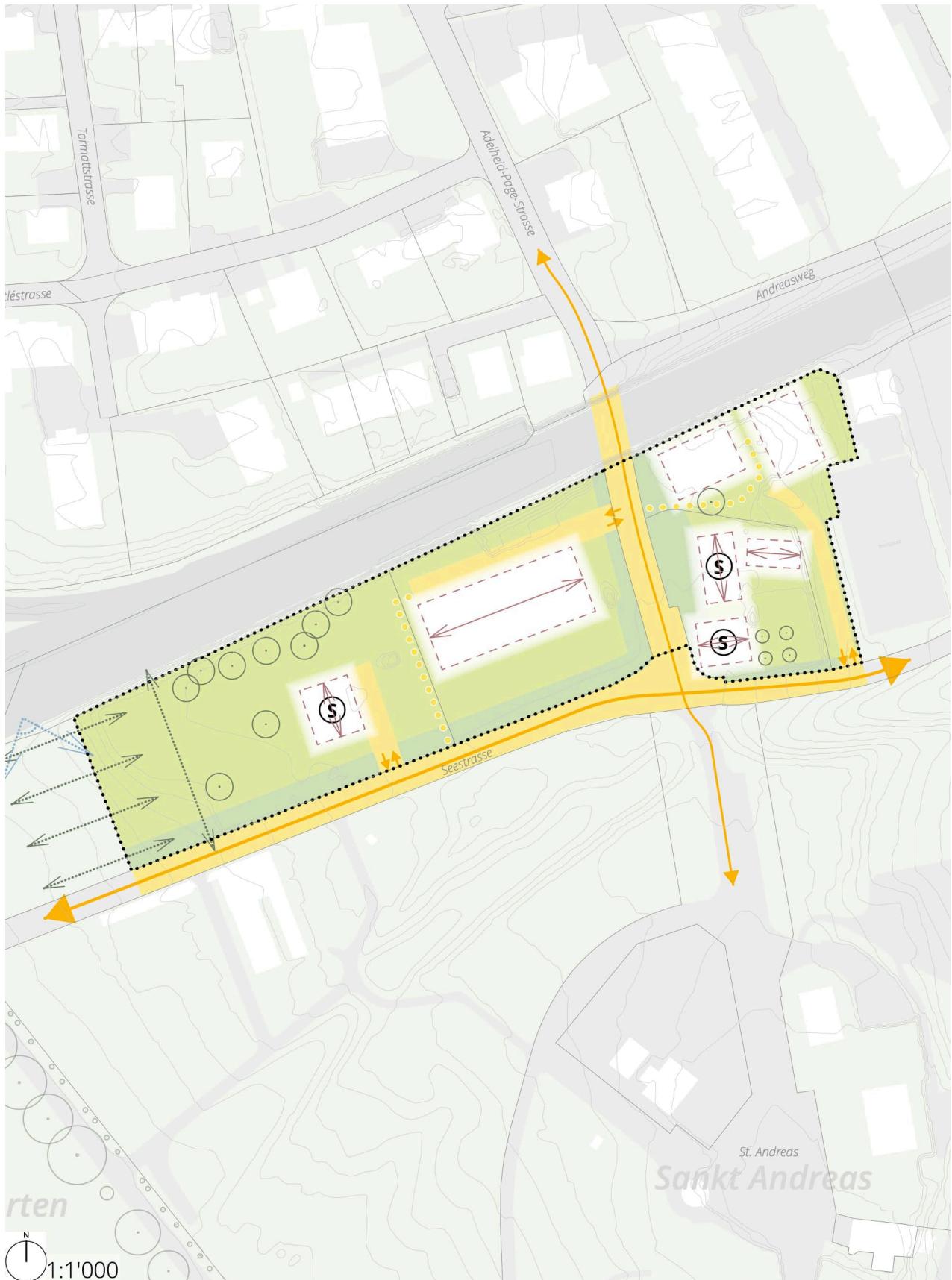


Ein- und Ausfahrten

Erläuterung:

Sämtliche Plandarstellungen sind schematisch. Die weiss hinterlegten Flächen illustrieren die quartiertypische Bebauungsstruktur und stellen keine Baubereiche dar.

Strukturbild Seestrasse



BsV2 Strukturbild Seestrasse

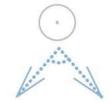
Charakterbeschrieb

Zwei Gebäudeensembles mit repräsentativen Bautypologien und Bezug zum Schloss St. Andreas. Prägendes Element des westlichen Ensembles ist das prächtige Bauernhaus mit Bauerngarten, das durch einen dreigeschossigen Zeilenbau ergänzt wurde. Das östliche Ensemble mit dem Herrschaftshaus an der Strassenecke Seestrasse - Adelheid-Page-Strasse bildet den räumlichen Auftakt der Schlossallee. Die Ensembles werden im Norden durch die Bahnlinie abgegrenzt und stehen im Süden im räumlichen Bezug zur Seeanlage Hirsgarten, zum Schlosspark St. Andreas und zu den Erholungsnutzungen am See und sind somit exponiert und landschaftsräumlich empfindlich gelegen.

Ziele zur Wahrung der quartierprägenden Strukturmerkmale

-  Baudenkmäler und Ensemblestruktur erhalten und pflegen / Bei Neu- und Ersatzbauten aufgrund der empfindlichen Lage qualitätssichernde Verfahren anstreben (Konkurrenzverfahren / Variantenstudien).
-  Straßenbegleitende Randzonen in Abstimmung auf die repräsentativen Gebäude gestalten / Randzonen ausserhalb der Gebäude grossmehrheitlich begrünen / Abgrenzungen zur Strasse in Form von offenen Zäunen mit Sockel, niedrigen Mauern oder artenreichen Hecken als punktuellen Sichtschutz gestalten.
-  Freiraumcharakter mit einem hohen Grünflächenanteil erhalten / Pflanzgärten mit Bezug zu den repräsentativen Gebäuden erhalten / Im Westen offene Freifläche mit Sichtbezug von der Bahn zum Schloss gewährleisten / Ausdehnung von Garagengeschossen allenfalls beschränken.
-  Straßen entsprechend ihrer Funktion für die Naherholungsnutzung gestalten / Nutzungskomfort für Fuss- und Veloverkehr durch Strassenraumaufwertung verbessern.

Informationsinhalte

- Zonengrenze BsV2 gemäss Zonenplan
-  Bestehende Firstrichtung
-  Baumbestand
-  Weitblick / Sichtbezug Schloss St. Andreas

-  Fuss- und Zufahrtswege
-  Höhenlinien
-  Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand 2022)
-  Straßen
-  Ein- und Ausfahrten

Erläuterung:

Sämtliche Plandarstellungen sind schematisch. Die weiss hinterlegten Flächen illustrieren die quartiertypische Bebauungsstruktur und stellen keine Baubereiche dar.

Strukturbild Alpenblick



BsV2 Strukturbild Alpenblick

Charakterbeschrieb

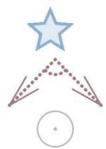
Nach einheitlichem Konzept erstellte Hochhaussiedlung mit Ursprung aus den 60er-Jahren mit 5- bis 12-geschossigen Wohnbauten auf einem parkartigen Freiraum. Prägender Gebäudetypus ist das «Hochhaus im Park». Die zehn einheitlich gestalteten und materialisierten Volumen sind als lose Komposition in den Park mit bewegter Terrangestaltung und schönem Baumbestand gesetzt, der lediglich durch die Bahn vom naturnahen Seeufer getrennt wird. Ein Erschliessungsring mit teils beidseitiger Senkrechtparkierung dient als Zufahrt und Aussenparkplatz. Die gezielten Setzungen, Gebäudestaffelungen und Höhenentwicklungen erlauben vielfältige Blickbezüge und generieren für die Bewohnenden Seesicht und «Alpenblick». Die Komposition wurde im Rahmen der Verlegung der Zugerstrasse im Norden durch zwei Hochhäuser erweitert, die sich jedoch massgeblich vom architektonischen Ausdruck des Grundkonzepts unterscheiden.

Ziele zur Wahrung der quartierprägenden Strukturmerkmale

-  Hochhaussiedlung Alpenblick erhalten / Erneuerung und Modernisierung nach einheitlichen Gestaltungskriterien sicherstellen / Bei wesentlichen Änderungen am Bestand neuen Bebauungsplan erlassen.
-  Parkanlage und Bäume erhalten und pflegen.
-  Erschliessungsring gestalterisch aufwerten / Oberirdisches Parkplatzangebot nach Möglichkeit reduzieren und Flächen umwidmen.

Informationsinhalte

..... Zonengrenze BsV2 gemäss Zonenplan



Begegnungsorte, Spiel- und Sportplätze



Weitblick (Alpenblick)



Baumbestand

 Höhenlinien

 Straßen

 Fuss- und Zufahrtswege



Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand 2022)

Erläuterung:

Sämtliche Plandarstellungen sind schematisch. Die weiss hinterlegten Flächen illustrieren die quartiertypische Bebauungsstruktur und stellen keine Baubereiche dar.

Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

A-Post

Gemeinderat Cham
Mandelhof
6330 Cham

T direkt +41 41 728 54 97
susanna.etter@zg.ch
CH-2019-178

22. DEZ. 2023
Zug,

Gemeindeverwaltung	6330 Cham
Posteingang vom	3.1.24
Posteingang Nr.	155
<input type="radio"/> zur Kenntnis	F+V
<input type="radio"/> GR-Geschäft	BI
Federführung: bis GRS	P+H X
<input type="radio"/> zur dir. Erledigung	S+G
Federführung: bis	V+S
	ZD

**Auszug zur Nutzungsplanung
(ohne Gewässerraum)**

Vorprüfung Ortsplanungsrevision Gemeinde Cham

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 30. Mai 2023 haben Sie uns die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Cham zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Dossier umfasst diverse verbindliche und orientierende Dokumente (vgl. Anhang des vorliegenden Vorprüfungsberichts).

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

Als eine Grundlage für die Ortsplanungsrevision erarbeitete die Gemeinde Cham zusammen mit den Gemeinden Risch, Hünenberg, Steinhausen und Baar sowie der Stadt Zug ein gemeinsames Bild der Stadtlandschaft (kantonaler Richtplan Beschluss G 9.2). Weiter definiert das Raumdevelopmentskonzept 2040 auf strategischer Ebene die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Cham.

Die Gemeinde legt, gestützt auf Beschluss L 8.4.1 des kantonalen Richtplans, im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision den Gewässerraum über das gesamte Gemeindegebiet fest.

2.6 Aufhebung kommunale Richtpläne

Die Aufhebung der kommunalen Richtpläne wurde ebenfalls zur kantonalen Vorprüfung vorgelegt. Mit den Unterlagen wurden die Aufhebung des kommunalen Richtplantextes vom 20. März 2007 sowie die Aufhebung der kommunalen Richtplankarte Siedlung und Landschaft 1:5000 vom 20. März 2007 eingereicht. Die Aufhebung der kommunalen Richtplankarte Verkehr 1:5000 vom 20. März 2007 fehlt jedoch.

Vorbehalt: Mit der Genehmigung ist ebenfalls die Aufhebung der kommunalen Richtplankarte Verkehr vorzulegen.

3 Zonenplan

3.1 Ausdehnung der Bauzonen/Siedlungsgebiet

Die Ausdehnung der kommunalen Bauzonen (Stand Ende 2017) ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet festgesetzt. Der kantonale Richtplan lässt eine Erweiterung um maximal 10 Hektaren zu. Ausgenommen sind Zonen für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses (Richtplan Beschluss S 1.1.1). Der Kanton und die Gemeinden vereinbarten einen Flächenschlüssel für die Zuteilung der 10 Hektaren.

Der Planungsbericht soll die Grundlagen des kantonalen Richtplans vollständig und nachvollziehbar wiedergeben. Dies gilt auch für den Anteil an der Arrondierungsfläche für die Gemeinde Cham, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision allen Gemeinden zur Verfügung steht. Der Gemeinde Cham stehen für Neueinzonungen 1,12 Hektaren ab Ende 2017 zu. Im Weiteren setzen Änderungen an der Zone OeB eine umfassende Bedarfsanalyse voraus. Diese liegt nicht vor und ist nachzuholen.

Vorbehalt: Die entsprechende Richtplanvorgabe ist im Planungsbericht (Seite 17) auszuführen sowie aufzuzeigen, ob die Gemeinde den ihr zugewiesenen Flächenanteil einhält.

3.2 Lärmschutz bei Neueinzonungen

Es sind verschiedene Einzonungen von Nichtbauzonen in Bauzonen geplant. Dabei gelten die Vorgaben von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (Einhaltung Planungswerte ohne Ausnahmemöglichkeiten). Können die Planungswerte ohne Massnahmen nicht eingehalten werden, so ist die Zone im Zonenplan mit einer entsprechenden Überlagerung zu bezeichnen und die geprüften Massnahmen zur Einhaltung sind spätestens im Rahmen der Überbauung umzusetzen (vgl. § 37 aktuelle Version Musterbauordnung vom 4. April 2023). Können die Planungswerte ohne Massnahmen eingehalten werden, so ist keine überlagernde Kennzeichnung notwendig. So sind beispielsweise die geplanten Überlagerungsänderungen 11.1 und 11.2 zu entfernen, sofern keine Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte notwendig sind.

Für die neu geplanten Bauzonen Nrn. 2.2, 2.8, 5.2, 5.3 fehlen die erforderlichen Machbarkeitsuntersuchungen hinsichtlich des Lärms. Bei den Einzonungen Nrn. 1.1 und 4.1 kann aufgrund einer faktischen Nichtüberbaubarkeit aus Sicht des Amts für Umwelt auf eine Machbarkeitsüberprüfung verzichtet werden.

Vorbehalt: Für die neuen Bauzonen Nrn. 2.2, 2.8, 5.2, 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.

3.3 Arbeitszonen

3.3.1 Wirtschaftsstandort Cham

Für die Ortsplanungsrevision werden verschiedene Stossrichtungen formuliert, die sehr begrüßt werden (siehe Planungsbericht, Seite 6). Es fehlt jedoch ein klarer Fokus auf die Entwicklung der Gemeinde Cham als Wirtschaftsraum. Der Hinweis auf Stufe REK, dass die Ziele für die Entwicklung des Wirtschaftsraums (Arbeits- und gemischte Zonen) vertiefter und breiter dargestellt werden sollten, wurde nur ansatzweise aufgenommen. In der Ortsplanungsrevision soll der Fokus stärker auf den Wirtschaftsraum Cham und die Bedürfnisse der Unternehmen und Arbeitnehmenden gelegt werden. Auf die Zielsetzungen zu Wohnen und Arbeiten «Zukunftsweisende Rahmenbedingungen schaffen innovative Arbeitsplätze» (siehe Planungsbericht, Seite 10) wird in der Nutzungsplanung nicht mit entsprechenden Ideen oder Konzepten eingegangen.

Die Gemeine Cham hat vor einigen Jahren eine Wirtschaftsstrategie verabschiedet. Mit einer Steigerung der Anzahl Arbeitsplätze und des Steuerertrages bei juristischen Personen soll die Abhängigkeit vom Zuger Finanzausgleich reduziert werden. Konkrete Indikatoren und Zielwerte für die Ansiedlung von neuen Unternehmungen und zur Attraktivitätssteigerung der «Städtler Allmend» wurden in den Legislaturzielen 2023–2026 definiert. Diese Strategie sollte besser in die Nutzungsplanung einfließen. Dass die aktuellen Regelungen beibehalten werden, insbesondere die Aufrechterhaltung des Anreizsystems, um mit einer zusätzlichen Ausnützungsziffer gewerbliche Nutzungen zu realisieren (vgl. § 13 und § 16 BO), wird begrüßt.

3.3.2 Industrie- und Gewerbezonen

Die Arbeitszonen der Gemeinde Cham befinden sich in der «Städtler Allmend» sowie in den Gebieten Hagendorf und Langacher. Gemäss kantonalem Richtplan Beschluss S 1.1. 6 prüfen die Gemeinden die Umzonung der heutigen Arbeitszonen zu Industrie- und Gewerbezonen. Im Beilagebericht «Vorgaben kantonaler Richtplan» wird erwähnt, dass die angelaufenen Entwicklungen in der «Städtler Allmend» als funktionales Zentrum einer Umzonung in eine Industrie- und Gewerbezone widersprechen. Die anderen Arbeitszonengebiete werden nicht erwähnt.

Vorbehalt: Bei allen Arbeitszonen ist eine Umzonung in eine Industrie- und Gewerbezone zu prüfen.

3.4 Zonen für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses (OelB)

3.4.1 Bedarfsnachweis

Die Ausdehnung von Zonen für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses (OelB) bis maximal 25 Hektaren über das ganze Kantonsgebiet sind aufgrund eines umfassenden Bedarfsnachweises (Richtplan Beschluss S 1.1.1) möglich.

Die Gemeinde Cham besitzt heute rund 42,9 Hektaren OelB. Diese sollen durch Neueinzonungen beim «Heilpädagogischen Zentrum» (Änderung 5.2) sowie Umzonungen beim «Pavatex-Areal» (Änderung 5.1) ausgedehnt werden. Für die Erweiterung von ca. 25 270 m² für das «Heilpädagogische Zentrum» liegt ein Konzept vor. Ein umfassender Bedarfsnachweis über alle OelB-Nutzungen fehlt jedoch.

Die OelB-Flächen pro Einwohner/in der Gemeinde Cham sind mit den geplanten Erweiterungen (unter Annahme der Schaffung einer OelB im «Eizmoos») sowohl beim Bestand als auch bei den Reserven über dem kantonalen Durchschnitt. Gemäss den Ausführungen im Planungsbericht sind diese Reserven bei einem Scheitern eines gemeinsamen Feuerwehrstützpunktes mit der Gemeinde Steinhausen (in Steinhausen) bereits nicht mehr ausreichend. Die Abklärungen sind zu präzisieren.

Vorbehalt: Für die öffentliche Auflage ist ein umfassender Bedarfsnachweis für die öffentlichen Nutzungen auszuarbeiten.

3.4.2 Asylplätze

Die Abteilung Soziale Dienste Asyl des kantonalen Sozialamts (KSA) ist für die Unterbringung und Betreuung von sämtlichen Personen des Asyl- und Flüchtlingsbereichs zuständig. Untergebracht werden die vom KSA betreuten Personen in kantonalen Kollektivunterkünften sowie in kantonalen und privaten Wohnungen und bei Gastfamilien. Da das private Wohnraumangebot im Kanton Zug auch künftig begrenzt sein wird, liegt der Fokus der zukünftigen Unterbringung in kollektiven Strukturen innerhalb von OelB-Zonen. Angesichts der geopolitischen Entwicklungen ist von einer stetigen Zunahme der Anzahl von Asylgesuchen auszugehen. Der Kanton rechnet mittelfristig mit einer Zunahme des Bestands im regulären Asyl- und Flüchtlingsbereich von 150 Personen pro Jahr.

Für die Gemeinde Cham wird bis 2035 mit 191 bis 325 und bis 2040 mit 224 bis 433 zusätzlichen Plätzen gerechnet. Nicht berücksichtigt sind Schutzsuchende mit dem Status «S».

Vorbehalt: Der anstehende Mehrbedarf an Asylplätzen ist im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision zu klären und beim künftigen Bedarf der OelB zu berücksichtigen.

3.4.3 Pflegebetten

Die vorgenommene Bedarfsprognose bezüglich der Pflegeheime im Kanton Zug hat ergeben, dass ein erheblicher Anstieg des Pflegebettenbedarfs besteht. Bis ins Jahr 2035 ist mit einem Mehrbedarf von bis zu 680 Pflegebetten im ganzen Kanton Zug zu rechnen, was dazu führen wird, dass neue Pflegeheime gebaut und bestehende Einrichtungen erweitert werden müssen. Die Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung mit Pflegebetten ist Aufgabe der Gemeinden.

Vorbehalt: Der anstehende Mehrbedarf an Pflegebetten ist im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision zu klären und beim künftigen Bedarf der OeB zu berücksichtigen.

3.5 Änderungen Zonenplan

3.5.1 Grundsätzliches

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.

Vorbehalt: Der Planungsbericht ist entsprechend anzupassen.

3.5.2 Wohn- und Arbeitszone «Pavatex»

Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan befindet sich das «Pavatex-Areal» in einer Wohn- und Arbeitszone 5 B (WA5 B), in der eine Baumassenziffer von maximal 4,0 zulässig ist. Neu soll das Gebiet in eine Wohn- und Arbeitszone «Pavatex» (WAPex) mit einer Ausnützungsziffer von 2,15 umgezont werden. Das Areal befindet sich gemäss kantonalem Richtplan Beschluss S 5.2.3 in einem Gebiet für Verdichtung I, in dem Ausnützungsziffern bis 2 möglich sind. Abweichungen sind gestützt auf städtebauliche Studien zulässig. Weiter schreibt der kantonale Richtplan vor, dass die Gemeinden bei Umzonungen mit Erhöhung der Ausnützungsziffer für grössere Teilgebiete oder das Gesamtgebiet ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durchführen. Im Planungsbericht ist erwähnt, dass die verträgliche Dichte in einem Studienverfahren ermittelt wurde. Weitere Angaben zum Variantenstudium, das sich mit dem Städtebau, der Nutzungsart, -verteilung und -mass, der Erschliessung sowie dem Freiraum und der landschaftlichen Einbettung auseinandergesetzt hat, fehlt.

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

Dass für das «Heilpädagogische Zentrum» im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision eine Zonenkonformität geschaffen werden soll, ist sinnvoll. Es ist jedoch wichtig, dass die neue Zone kompakt bleibt und auf die Kerngebiete des Zentrums beschränkt wird. Einzonungen sollen nur dort erfolgen, wo der Bedarf tatsächlich nachgewiesen ist. Zudem soll der landschaftlich sensible Bereich im Süden möglichst entlastet werden.

Auch im westlichen Bereich scheint die Einzonung überdimensioniert und nicht landschaftsverträglich. Die vorgesehene Bebauungsplanpflicht wird als zwingend angesehen.

Vorbehalt: Für die Einzonung wird ein umfassender Bedarfsnachweis vorausgesetzt. Die landschaftlich sensiblen Bereiche im Westen und Süden sind möglichst zu entlasten und von Einzonungen auszunehmen.

3.5.3 Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE) bzw. Freihaltung (OeIF)

Die neue Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE) dient der Erholung der Bevölkerung. Während bei der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) die Schaffung von Freiflächen und die Freihaltung im Fokus steht, sind bei der OeIE kleinere Bauten und Anlagen für die Erholungsnutzung zulässig. Grundsätzlich macht die neue Differenzierung, die ja auch die Musterbauordnung vorsieht, Sinn. Allerdings sollte die Zuordnung nachvollziehbar sein und sich insbesondere von Sporteinrichtungen abgrenzen. Es handelt sich bei beiden Zonen um Nichtbauzonen, womit hinsichtlich Bauten und Anlagen restriktive Vorgaben gelten (keine versteckte Bauzone). Große Anlagen wie Fußballplätze oder Kunstrasenfelder entsprechen nicht dem Charakter einer Nichtbauzone und sind darin nicht zulässig. Aus diesen Überlegungen ist Umzonung des Gebiets «Eizmoos», das vor allem Sportplätze beinhaltet, in die OeIE nicht zulässig. Das Gebiet ist vollständig, das heißt inklusive dem Werkgebäude auf GS 1452, einer geeigneten Bauzone zuzuordnen.

Vorbehalt: Die Umzonung des Gebiets «Eizmoos» in eine OeIE ist nicht genehmigungsfähig. Das Gebiet ist in eine dafür geeignete Bauzone auszuscheiden.

3.5.4 Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften (Ue)

Die übrigen Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften werden nicht, teilweise oder nur vorübergehend nicht landwirtschaftlich genutzt und dienen anderen, im Zonenplan bezeichneten Nutzungen. Gemäß § 27 PBG dienen die «Übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften» Zwecken, die im Zonenplan eigens vermerkt sind und sich in der Regel anderswo nicht verwirklichen lassen. Es handelt sich dabei um Nichtbauzonen (§ 18 PBG).

Freihaltung

Der heutige rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Cham sieht Zonen für Freihaltung (UeFh) vor. Diese dienen der Freihaltung und sind vorwiegend entlang der Lorze, des Lorzenkanals und des Tobelbachs ausgeschieden, um die notwendige Freihaltung sicherzustellen. Gemäß der rechtskräftigen Bauordnung kann der Gemeinderat außerhalb des Gewässerabstands kleine Bauten, Spielgeräte oder notwendige Erschliessungsanlagen gegen Revers bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Die heutige Bestimmung soll angepasst werden. Neu dient diese der Freihaltung von Flächen zur Gliederung und Durchgrünung des Siedlungsgebiets sowie der privaten Erholungsnutzung. Damit geht diese weiter als die OeIF, die ebenfalls der Freihaltung und Durchgrünung dient, jedoch das öffentliche Interesse vorschreibt. Weiter sind in der UeFh Bauten bis 10 m² Grundfläche, Spielplatzgeräte sowie Erschliessungsanlagen zulässig.

Zur Gliederung und Durchgrünung des Siedlungsgebiets kann eine OeLF eingesetzt werden. Weiter ist für die private Erholungsnutzung keine spezielle Zonierung erforderlich, da dies in der Wohnzone stattfinden kann und soll. Auch wird der Charakter einer Nichtbauzone verletzt, wenn darin Bauten bis zu einer Grundfläche von 10 m² zugelassen sind, ohne deren Anzahl oder Gebäudehöhe einzuschränken.

Flächen, die heute am Rand der Bauzone als private Gärten bzw. Aussenräume genutzt werden, sollen von der Landwirtschaftszone in eine UeFh umgezont werden (Änderung 7.6 und 7.7). Damit soll die unrechtmässig ausgedehnte Garten- und Aussenraumgestaltung der angrenzenden Bauzone geheilt werden, was nicht dem Trennungsgrundsatz von Baugebiet und Nichtbaugebiet entspricht (Art. 1 RPG). Private Aussenräume haben sich auf das Baugebiet zu beschränken. Weiter soll die heutige OeLF hinter dem «Pavatex-Gebäude» neu in eine UeFh umgezont werden, da diese nicht im Eigentum der Gemeinde ist (Änderung 7.5).

Vorbehalt: Die UeFh sind gemäss den Erwägungen zu überprüfen. Die private Erholungsnutzung hat im Baugebiet stattzufinden. Die betroffenen Flächen sind entweder einer OeLF oder einer Bauzone zuzuführen.

Reitsport

Die Reitsportzonen (UeRs) im Gebiet «Spiess» und «Baregg» werden ausgedehnt. Beim Reitsportbetrieb «Rehhalten» wird eine neue UeRs geschaffen. UeRS sind bedarfsgerecht auszuscheiden. Dazu ist ein Bedarfsnachweis und ein Betriebskonzept notwendig (Richtplan Beschluss L 1.3.1). Einer so grossen Umzonung, wie die bei den Reisportbetrieben «Spiess» und «Rehhalten» geplant ist, kann aus raumplanerischer Sicht nicht zugestimmt werden.

In der UeRS werden gemäss § 27 Abs. 1 BO Cham neu zwei Teilzonen unterschieden. In der Teilzone A sind für den Reitsport erforderliche Bauten und Anlagen zulässig, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. In der Teilzone B können Einrichtungen für die tiergerechte Auslaufhaltung zugelassen werden. Unklar ist, was insbesondere mit tiergerechten Einrichtungen für die Auslaufhaltung gemeint ist und warum dafür eine Ausdehnung der UeRS erforderlich sein soll. Weideflächen für die tiergerechte Auslaufhaltung können in der Landwirtschaftszone zugelassen werden.

Eine Unterteilung in Teilzonen ist möglich, wird jedoch nicht empfohlen. Sollte an diesen festgehalten werden, so muss die Teilzone A möglichst minimal und bedarfsgerecht zugeschnitten werden, sodass darin nur die Stallungen und die direkt angrenzenden notwendigen Allwetterausläufe und Reitplätze realisiert werden können. Neue Bauten und Anlagen wie Sandplätze, Allwetterausläufe, Futterstationen etc. sind im Sinne des Konzentrationsprinzips und des haushälterischen Umgangs mit Boden (Art. 1 RPG) bei den bestehenden Gebäudegruppen zu realisieren. Aus den Bestimmungen muss klar hervorgehen, welche Bauten und Anlagen bzw. Einrichtungen in welcher Zone möglich sind. Für die Weidehaltung oder allfällige Bewirtschaftungswege ist keine spezielle Zonierung notwendig. Diese sind in der Landwirtschaftszone möglich. Futterstationen sind, falls notwendig, grundsätzlich bei den bestehenden Gebäuden anzutragen.

Vorbehalt: Die grossflächigen UeRS «Spiess» und «Rehalten» sind nicht genehmigungsfähig. Die Bestimmungen und die Ausdehnung der UeRS bei den Reitsportbetrieben «Spiess» und «Rehalten» sind im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.

Gärten

Auf dem Grundstück Nr. 2599 ist neu eine «Übrige Zone mit speziellen Vorschriften; Gärten» (UeGä) geplant. Diese wird in § 30 der BO Cham als Zone für Gärtnerei (Gä) bezeichnet und dient der bodenabhängigen und bodenunabhängigen Saat und Aufzucht von Pflanzen. Weiter soll der Verkauf von Gärtnereiprodukten möglich sein, sofern die siedlungsverträgliche Erschliessung in einem Verkehrsgutachten belegt werden kann.

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.

Vorbehalt: Die geplante UeGä ist nicht genehmigungsfähig.

3.5.5 Weilerzonen

Die Gemeinde Cham verfügt über vier Weiler: Bibersee, Oberwil, Niederwil und Friesen-
cham. Aufgrund der Vorgaben im kantonalen Richtplan müssen diese neu beurteilt und die Entwicklungsmöglichkeiten in der Nutzungsplanung verbindlich geregelt werden.

Die vier Weiler sind aufgrund ihrer Grösse und Lage unterschiedlich. Der kantonale Richtplan hält fest, dass je kleiner der Weiler ist, desto geringer die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind (Richtplan Beschluss L 3.2.1 Bst. a). Oberwil, Bibersee und Friesen-
cham sind kleinere Weiler, womit die Veränderungs- und Entwicklungsmöglichkeiten geringer sind als in Niederwil. Zusätzlich eingeschränkt ist der Spielraum beim Weiler Bibersee, bei dem der rechtsgültige kommunale Richt- und Nutzungsplan massgebend ist. Im Planungsbericht sind die Punkte gemäss Richtplan Beschluss L 3.2.2 pro Weiler abzuhandeln und die strukturellen Analysen im Detail darzulegen.

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

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

Die Analysen und die daraus resultierten Strukturpläne werden begrüßt. Die Charakteristika und strukturellen Merkmale der einzelnen Weiler werden darin richtig zusammengefasst. Die Unterteilung in ortsbildprägende Haupt- und Nebengebäude sowie weitere Gebäude stellt eine sinnvolle Grundlage dar, die schliesslich für die Entwicklungsmöglichkeiten massgebend ist. Das Beispiel Bibersee zeigt jedoch, dass dieser fast ausschliesslich aus ortsbildprägenden Hauptgebäuden besteht. So werden neben den markanten Scheunen und Bauernhäusern beispielsweise auch der erst kürzlich errichtete Pferdestall, Assek. Nr. 50l, und der Schopf, Assek. Nr. 50d, der fälschlicherweise als Wohngebäude bezeichnet wird, als ortsbildprägendes Hauptgebäude klassifiziert. Die Unterteilung in Hauptgebäude und Nebengebäude ist nicht nachvollziehbar und ist in allen vier Weilern zu überprüfen bzw. nachvollziehbar aufzuzeigen. Zudem ist unklar, warum die Nutzung (Ökonomiegebäude, Wohngebäude) nicht bei allen Gebäuden ausgewiesen ist.

Vorbehalt: 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.

Bei den Weilerzonen und den einzelnen Strukturplänen ist dem Bestand mehr Beachtung zu schenken. Gerade bei den historischen Weilern ist ein sensibler Umgang mit den Bestandesbauten für das Ortsbild und den identitätsstiftenden Charakter wichtig. Durch die neuen Bestimmungen können alle bestehenden Gebäude abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden, was nicht zulässig und auch nicht anzustreben ist. Einerseits dürfen geschützte und inventarisierte Baudenkmäler nicht abgebrochen und ersetzt werden, was in den Bestimmungen klar festzuhalten ist. Die in den Strukturbildern ortsbildrelevanten Fassadenstellungen bei Baudenkmälern finden damit nur bei einer Zerstörung durch höhere Gewalt Anwendung. Andererseits sind gerade ortsbildprägende Bestandesbauten zu erhalten, was mit entsprechenden Umnutzungsmöglichkeiten zu fördern ist. Bei Umnutzung solcher Bauten soll der Erhalt im Vordergrund stehen und nicht ein Ersatzneubau. In den Bestimmungen muss klar geregelt werden, dass die Gebäude nicht ersetzt und zu Wohn- bzw. Arbeitszwecken umgenutzt werden können.

Vorbehalt: 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.

Vorbehalt: Vor Genehmigung sind die Bestimmungen mit der Baudirektion zu klären.

Mit den neuen Bestimmungen wird die Umnutzung von ortsbildprägenden Haupt- und Nebengebäuden zu Wohn- und Arbeitszwecken zulässig. Die Wohnnutzung ist jedoch auf max. 50 % des oberirdischen Altbauvolumens zulässig. Nicht definiert ist, was mit Altbauvolumen gemeint ist. Weiter besteht bei ortsbildprägenden Ökonomiegebäuden und Wohngebäuden mit einer Baumasse unter 500 m³ die Möglichkeit einer vollständigen Umnutzung zu Wohnzwecken.

Vorbehalt: Im Planungsbericht ist pro Weilerzone aufzuzeigen, welche Gebäude unter diese Bestimmung fallen.

Die Erschliessung mit Abwasser, Strassen, Energie und Wasser ist im Bericht aufzuzeigen (Richtplan Beschluss L 3.2.2 Bst. d). Die ausgeführten Erläuterungen reichen nicht aus, insbesondere da die Umnutzung zu Wohn- und Arbeitsnutzung neu ermöglicht werden soll.

Vorbehalt: Die bestehende Erschliessung und der notwendige allfällige Ausbau sind planerisch auszuweisen.

3.6 Darstellung im Zonenplan

3.6.1 Ortsbildschutzzone

Der Ortsbildschutz wird grundlegend neu konzipiert. Anstelle einer überlagernden «allgemeinen» Ortsbildschutzzone will die Gemeinde Cham «massgeschneiderte Regelungen» für die einzelnen Gebiete mit wertvollen Ortsbildern schaffen. Dafür schärft sie im Zonenplan und in der BO Cham die Grundnutzung im Hinblick auf die für den Ort wichtigen Schutzziele. Für die neue Regelung hat sich die Gemeinde unter anderem auch intensiv mit dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS auseinandergesetzt, was zu begrüssen ist.

Die Ortsbildschutzzone gemäss § 32 BO Cham wird weiterhin die Kernzone überlagern, wobei der Perimeter an die neue Kernzone angepasst wird unter Berücksichtigung der ISOS-Gebiete mit Erhaltungsziel A. Weiter bleibt das ISOS-Gebiet «Lorzenweid» (Kosthäuser Hagnord) eine Ortsbildschutzzone.

Die heutigen Ortsbildschutzzonen «Kloster Frauenthal» (ISOS A), «Hammergut» (ISOS B) und «St. Andreas» (ISOS A) sollen aufgehoben und einer neuen Bauzone mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen (BSV1) zugewiesen werden. Weiter wird das «Kloster Heiligkreuz» (heute weder ISOS noch kommunales Ortsbild) derselben Zone zugewiesen. Die neue BO Cham definiert den Zweck der Zone (Erhaltung der Gesamtanlage in ihren wesentlichen Bestandteilen) und verlangt für grössere Bauvorhaben einen Bebauungsplan, ohne zu definieren, ob es sich um einen einfachen oder ordentlichen Bebauungsplan handelt. Sechs Gebiete, darunter die heutigen Ortsbildschutzgebiete «Lindenham», «Löbern» (ISOS B), «Rigistrasse» (ISOS A) und «Seestrasse» (ISOS A) sollen ebenfalls aufgehoben und neu einer Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturerhalt (BSV2) zugewiesen werden. Im ISOS B-Gebiet «Löbern» wird dabei der Perimeter für die neue BSV2 gegenüber der heutigen Ortsbildschutzzone ausgeweitet, was zu begrüssen ist, weil dadurch die geschützten Arbeiterhäuser im Kontext ihrer Umgebung betrachtet werden. Weiter werden das Gebiet «Enikon» («Schällenmatt», ISOS A, aber heute keine Ortsbildschutzzone) und «Alpenblick» (ISOS B, heute keine Ortsbildschutzzone) der neuen Zone mit Strukturerhalt zugewiesen. Gemäss Entwurf BO Cham werden für diese Gebiete in einem Strukturbild im An-

hang zur Bauordnung die zu bewahrenden Elemente sowie baulichen Entwicklungsmöglichkeiten geregelt.

Schliesslich sehen der Zonenplan und die BO Cham vor, auch in den vier Weilerzonen (darunter «Niederwil» mit ISOS-Einstufung A) die überlagernde Ortsbildschutzzone aufzuheben und die künftige Entwicklung in einem Strukturbild im Anhang zur Bauordnung festzuhalten.

Ortsbilder sind geprägt durch ihre historischen Strukturen, Wege, Bauten und Anlagen. Der Charakter dieser Gebiete ist daher, je nach Siedlungsentwicklung und Baubestand unterschiedlich. Das Konzept für die Neuregelung des Ortsbildschutzes ist aus Sicht der kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege und Archäologie (ADA) grundsätzlich nachvollziehbar und sinnvoll. Auf diese Weise kann differenziert auf den Ort reagiert werden. Für die Grundeigentümer entsteht mit den Strukturbildern eine höhere Transparenz über die baulichen Möglichkeiten im Gebiet.

Mit der neuen Regelung wird die Mitwirkung des ADA reduziert, was aus kantonaler Sicht kritisch beurteilt wird. Dessen Mitwirkung wäre künftig nur noch in den Ortsbildschutzzonen (§ 32 BO Cham) vorgesehen. Die Gemeinde argumentiert, das ADA bleibe über die in den Gebieten vorhandenen Denkmäler involviert. Dies reicht aber nicht in allen Fällen aus. Es ist wichtig, dass das ADA in seinem Beratungsprozess auch den Blick auf das Ortsbild als Ganzes behalten kann. Insbesondere bei der neuen BSV1, die explizit dem Erhalt historischer Bauten und Anlagen gilt, ist die umfassende Mitwirkung des ADA in der ganzen Zone weiterhin wichtig. Die drei überlagernden Ortsbildschutzzonen «Kloster Frauenthal», «Hammergut» und «St. Andreas» (die auch ISOS-Gebiete sind) sind daher beizubehalten. Alternativ ist in der BO Cham vorzusehen, dass das ADA bei sämtlichen Bauvorhaben in diesen Gebieten – analog zur Ortsbildschutzzone nach § 32 BO Cham – beratend einbezogen wird. Das Gleiche gilt für die Weilerzone «Niederwil», die als Ganzes ein ISOS A-Gebiet darstellt. Auch hier kann sich die Rolle des ADA nicht auf die Begutachtung von Bauvorhaben an einzelnen Denkmälern und in deren Umgebung beschränken, sondern die kantonale Fachstelle muss in allen Fällen im Sinne der Schutzbestimmungen der BO Cham mitwirken können.

Durch die Neukonzeption des Ortsbildschutzes mit Festlegung von Schutzbestimmungen in der Grundnutzung und Aufhebung von überlagernden Ortsbildschutzzonen wird die Gemeinde Cham künftig stärker in der Verantwortung sein, für die Umsetzung dieser Bestimmungen zu sorgen, das heisst, ihre wertvollen Ortsbilder zu pflegen. Das ADA begrüsst ausdrücklich, dass die Gemeinde Cham sich dieser Aufgabe stellt. Vorbehalten bleiben jedoch die erwähnten spezifischen Gebiete, wo die Mitwirkung der kantonalen Fachstelle weiterhin erforderlich ist.

Vorbehalt: 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 – Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DMSG) – zwingend beizuziehen ist.

3.7 Gewässerräume

Der Gewässerraum für Fliessgewässer und stehende Gewässer muss innerhalb und ausserhalb der Bauzonen im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision als überlagernde Zone festgelegt werden. Dieser wird in der Legende des Zonenplans als pendent aufgeführt, ohne dass dieser im Plan verbindlich festgesetzt wird.

Vorbehalt: Der Gewässerraum ist im Zonenplan als überlagernde Zone grundeigentümerverbindlich festzusetzen.

3.8 Statische Waldgrenze

Die Grundnutzungen im Zonenplan hat die rechtsverbindlichen statischen Waldgrenzen zu berücksichtigen. So ragt beispielsweise die statische Waldgrenze in der «Villette» in die OeLF hinein.

Vorbehalt: Der Zonenplan muss auf die statischen Waldgrenzen abgestimmt werden.

3.9 Naturgefahren

Mit der kantonalen Richtplananpassung 2022/1 wurde vom Gefahrenzonenmodell auf das Gefahrenhinweismodell gewechselt (Richtplan Beschluss L 9.1). In den kommunalen Zonenplänen werden damit keine Gefahrenzonen wie beispielsweise die Überflutungsgebiete mehr ausgeschieden.

Vorbehalt: Die Gefahrenzonen sind vollständig aus dem Zonenplan zu entfernen.

4 Bauordnung (BO)

4.1 Grundsätzliches

4.1.1 Vollzugshilfen

In den ortsbaulichen Zielen gemäss § 2 BO Cham wird auf verschiedene Vollzugshilfen verwiesen. Diese haben keinen Gesetzescharakter.

Vorbehalt: In der Bauordnung sind keine Vollzugshilfen aufzuführen.

4.1.2 Empfindlichkeitsstufe

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.

Vorbehalt: Die Bestimmungen sind entsprechend anzupassen.

4.1.3 Unbestimmte Gesetzesbegriffe

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.

Vorbehalt: Die BO Cham ist entsprechend zu überprüfen und zu vereinfachen.

4.1.4 Grundnutzung

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 (LS III).

Vorbehalt: Die Tabelle ist entsprechend zu ergänzen.

4.2 Zonenvorschriften

4.2.1 § 3 Kommunale Planungsinstrumente

Bauvorschriften sind kurz und eindeutig zu formulieren. § 3 BO Cham ist deklarativ und wiederholend. Die Bestimmungen sind grundsätzlich zu überarbeiten und zu vereinfachen. So ist Absatz 3 im kantonalen Recht abschliessend definiert, womit dieser zu streichen ist.

Vorbehalt: § 3 BO Cham ist grundsätzlich zu überarbeiten. Absatz 3 ist zu streichen.

4.2.2 § 7 Wohn- und Arbeitszone «Papieri»

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.

Vorbehalt: § 7 BO Cham ist entsprechend zu überarbeiten.

4.2.3 § 8 Arbeitszonen

Betriebsnotwendiger Wohnraum ist in den Arbeitszonen gemäss § 20 PBG zulässig, was in der BO Cham festzuhalten ist.

Vorbehalt: § 8 BO Cham ist entsprechend zu ergänzen.

4.2.4 § 11 Bauzonen mit speziellen Vorschriften Struktur (BsV2)

Für die Gebiete «Lindenham», «Löbern», «Rigistrasse», «Enikon», «Seestrasse» und «Alpenblick» soll die zeitgemässe Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung neu über eine

Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturerhalt (BsV2) geregelt werden. 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 Strukturvorhaben und andererseits Festlegungen aufgeführt werden. Weiter muss geklärt werden, wie die Bestimmungen und die Strukturbilder im Vollzug gehandhabt werden.

Vorbehalt: Vor Genehmigung sind die Bestimmungen mit der Baudirektion zu klären.

4.2.5 § 14 Bebauungsplanpflicht

Die Bebauungsplanpflicht ist möglichst einfach zu formulieren, um den Vollzug nicht unnötig zu erschweren. Der ordentliche Bebauungsplan und der einfache Bebauungsplan sollen nach wie vor attraktiv bleiben. Die zusätzlichen Bestimmungen in § 14 BO Cham sind vor diesem Hintergrund zu überdenken.

Neu soll beim einfachen Bebauungsplan eine fundierte ortsbauliche Analyse und eine Volumenstudie in Varianten verlangt werden können. Die Anforderungen an einen einfachen Bebauungsplan regelt § 32^{bis} PBG abschliessend. Zusätzliche Anforderungen widersprechen dem übergeordneten Recht.

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

4.2.6 § 15 Gebäudeabstand

Mit § 15 der BO Cham sollen für Gebäude, die vor dem 1. Januar 1991 errichtet wurden, ungeachtet der geltenden Grundmasse Erleichterungen ermöglicht werden. Diese betreffen die Erweiterung und den Ausbau der Dach- und Attikageschosse. Diese Erleichterungen sind mit den Bestimmungen der Geschossigkeit und der Ausnutzung nicht zu vereinbaren (§ 72 PBG sowie §§ 22, 34 und 35 VPBG).

Vorbehalt: § 15 BO Cham ist zu streichen.

4.2.7 § 17 Preisgünstige Nutzungen

Mit dem Erlass des revidierten PBG wurde festgelegt, dass Ausnützungsboni nur im Rahmen von Bebauungsplänen gewährt werden können. Die Ausnützungsziffer soll eine Masszahl zur Bestimmung des Gebäudevolumens im Verhältnis zur Grundstücksgrösse bleiben und nicht zur Entschädigung von energie- oder sogar sozialpolitischen Anliegen verkommen (siehe dazu Bericht und Antrag des Regierungsrats vom 6. Juli 2022, Motionsbeantwortung, Vorla-

ge Nr. 3119.1, S. 10). Das Ziel, preisgünstigen Wohnraum zu fördern, kann auch erreicht werden, indem in den in § 17 Abs. 1 BO genannten Zonen eine generelle Ausnützungserhöhung (Verdichtung) beispielsweise um 0,2 erfolgt und gleichzeitig mit einer Zone für preisgünstigen Wohnungsbau überlagert wird. In der BO kann für diese Gebiete verlangt werden, dass im Umfang der Mehrausnutzung (0,2 AZ) preisgünstiger Wohnungsbau realisiert werden muss. So kann der preisgünstige Wohnungsbau auch gesichert werden.

Vorbehalt: Auf die Gewährung einer Bonusregelung in § 17 Abs. 1 BO ist zu verzichten.

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 $> 5000 \text{ m}^2$. Gestützt auf § 18 Abs. 4 PBG ist eine überlagernde Zone für preisgünstigen Wohnungsbau in diesen beiden Gebieten zulässig, zumal die Mehrausnutzung 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 Mehrausnutzung anzugeben.

Vorbehalt: § 17 Abs. 3 BO Cham ist entsprechend anzupassen.

4.2.8 § 19 Hochhäuser

Im Zonenplan werden die Hochhausperimeter grossflächig ausgeschieden. Entsprechend soll gemäss § 19 Abs. 2 die Verträglichkeit eines Hochhausstandorts gestützt auf einem städtebaulichen Variantenstudium erfolgen. Ein Hochhaus bedingt einen ordentlichen Bebauungsplan, mit dem ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren erforderlich ist (§ 32^{ter} Abs. 1 PBG). Die Bestimmung ist damit nicht praktikabel, da zuerst ein Variantenstudium und schliesslich noch ein Konkurrenzverfahren erfolgen muss.

Vorbehalt: Die Bestimmung ist dahingehend zu überarbeiten, dass nicht zwei Studienverfahren erfolgen müssen.

4.2.9 § 37 Gewässerraum

Der Gemeinderat soll die Zone für Gewässerraumbreiten bei Revitalisierungsprojekten in der Lage arrondieren können. Gemäss § 7 Abs. 2 Bst. d PBG ist dies nur bei «unwesentlichen» Abweichungen möglich. Weiter ist § 37 Abs. 3 BO Cham zu streichen, da dieser überflüssig ist.

Vorbehalt: § 37 BO Cham ist gemäss der Musterbauordnung zu formulieren.

4.3 Bauvorschriften

4.3.1 § 39 Besondere Abstände

Die in § 39 vorgesehene Unterschreitung des Gebäudeabstands ist nur zulässig, wenn die rechtlichen Grundlagen in § 29 V PBG entsprechend angepasst werden. Im aktuellen Entwurf ist dies so vorgesehen.

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

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist eine Einzonung des heutigen Familiengartenareals auf GS Nr. 2159 geplant. Der Abstand vom nördlichsten Punkt der Parzelle bis zum äusserten Leiterseil der Hochspannungsleitung «Samstagern–Mettlen» beträgt rund 11 Meter. Gemäss Art. 16 Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte (...) von bestehenden (...) Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Damit die Parzelle eingezont werden darf, sind also planerische oder bauliche Massnahmen nötig

Der Anlagegrenzwert von einem Mikrotesla wird gemäss Angaben im Planungsbericht Seite 71 ff. ab rund 64 Meter eingehalten. Das Magnetfeld der Hochspannungsleitung lässt sich baulich nur mit sehr grossem Aufwand abschirmen. Eine planerische Massnahme zur Einhaltung des Mindestabstands ist hingegen gut geeignet.

In der neuen Bauordnung ist in § 39, Abs. 3 festgeschrieben, dass auf dem Grundstück Nr. 2159 zur angrenzenden Hochspannungsfreileitung der Anlagegrenzwert einzuhalten sei. Gemäss Bemerkungen «gilt die NISV». Mit der neuen Bestimmung wurden planerische Massnahmen ergriffen, um den Anlagegrenzwert einzuhalten. Die Vorgaben der NISV werden somit eingehalten.

Es ist jedoch zu hinterfragen, ob eine Einzonung an einem solchen Standort sinnvoll ist. Unklar ist, was innerhalb des Abstands für eine Nutzung geplant ist.

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

4.3.2 § 43 Gemeinschaftliche Freiflächen und Gemeinschaftsräume

Das Instrument des Bebauungsplans ist abschliessend im PBG geregelt. Zusätzliche Vorgaben beispielsweise für Quartierfreiräume, wie diese in § 43 Abs. 3 BO vorgesehen sind, lässt das PBG nicht zu.

Vorbehalt: Die Bestimmung in § 43 Abs. 3 BO ist zu streichen.

Welche Flächen den Geschossflächen anzurechnen sind oder nicht, regelt § 35 V PBG. Flächen von Gemeinschaftsräumen in Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen sind nicht anzurechnen. § 43 Abs. 5 BO Cham widerspricht § 35 Abs. 2 Bst. f V PBG.

Vorbehalt: Die Bestimmung ist zu streichen.

4.3.3 § 44 Lärmschutz

Die vorliegende Formulierung entspricht nicht den heutigen und künftigen Bundesrechtsanforderungen (vgl. aktuelle Musterbauordnung vom 4. April 2023).

Vorbehalt: Die Bestimmung zum Lärmschutz ist gemäss der aktuellen Musterbauordnung zu formulieren.

4.3.4 § 46 Abs. 6 und 7 Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie

Die Bestimmung zur Sicherung des Baumbestands geht weit. Die damit eingeführte Bewilligungspflicht ist unseres Erachtens ausserhalb eines Baubewilligungsverfahrens zu verstehen. Dies ist im Grundsatz möglich, insbesondere, weil auch nur ältere Bäume betroffen sind. Denn nur grössere und ältere Bäume entfalten auch ein relevantes öffentliches Interesse (Kühlung, Biodiversität etc.). Die Norm ist im Grundsatz eine Einschränkung der Eigentumsgarantie, was möglich ist, aber im öffentlichen Interesse und verhältnismässig sein muss. Würde man die Norm in der jetzigen Formulierung konsequent umsetzen, würde die Verwaltung wohl lahmegelegt. Dies da das Baumfällen eine Tätigkeit ist, welche im Wald wohl an der Tagesordnung liegt. Die Vorschrift in dieser Form ist wohl auch nicht im öffentlichen Interesse, wenn an den Wald gedacht wird.

Vorbehalt: Der Geltungsbereich der Norm ist so zu wählen, dass der Wald nicht betroffen ist.

4.3.5 Anhang 3 Erläuterungen und Erläuterungsskizzen

Im Anhang 3 wird einzig die Grünflächenziffer mit Verweis auf § 38 V PBG erläutert sowie mit einer Skizze dargestellt. Die Grünflächenziffer ist ein IVHB-Begriff. Die entsprechenden Erläuterungen müssen daher seitens des Kantons erfolgen.

Vorbehalt: Auf Anhang 3 ist zu verzichten.

5 Bebauungspläne (BP)

Die Gemeinden haben im Rahmen der Ortsplanungsrevision die bestehenden Bebauungspläne samt Sonderbauvorschriften an das neue Recht (neu PBG und neu VPB) anzupassen. In der Gemeinde Cham bestehen aktuell 32 rechtskräftige Bebauungspläne. Im Planungsbericht fehlen Aussagen zur Anpassung der Bebauungspläne an das neue Recht.

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

6 Parkplatzreglement

6.1 Geltungsbereich

Ausserhalb Bauzonen gilt das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und die Erstellung von Parkplätzen bedarf der Zustimmung des Kantons. Es muss verbindlich geregelt sein, dass das kommunale Parkplatzreglement ausserhalb der Bauzonen für Wohnnutzungen und Nicht-Wohnnutzungen nicht anwendbar ist.

Vorbehalt: Das Parkplatzreglement inklusive der Zonierungen im Anhang ist entsprechend anzupassen und zu präzisieren.

6.2 Veloabstellplätze

Mit dem revidierten Parkplatzreglement wird der Zweckartikel bezüglich der Sicherstellung von flächen- und ressourcenschonenden Mobilitätsformen geschärft, was sehr begrüßt wird. 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.

Auch die Anforderungen an die Ausgestaltung der Veloabstellplätze werden geschärft. Wittringsschutz ist eine unabdingbare Rahmenbedingung dafür, dass Veloabstellplätze genutzt werden, respektive «Wildparkieren» möglichst vermieden wird. Um das im kommunalen Richtplanteck formulierte verkehrspolitische Ziel (Kapitel 2) unter anderem den Veloverkehr respektive attraktive Velowege (Kapitel 3.4) zu fördern, stellen attraktive Veloabstellplätze eine unabdingbare Voraussetzung dar. So schreibt denn auch das neue Bundesgesetz über die Velowege die Planung und Erstellung attraktiver Veloabstellanlagen als Elemente des Velonetzes explizit vor.

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

6.3 Zone S

Für das Arbeitsplatzgebiet «Städtler Allmend» wird eine neue Zone S eingeführt. Mit dieser wird das zukünftige Parkplatzangebot, unabhängig ob Verbrennungsfahrzeuge oder ressourcenschonende Antriebe wie Elektro und Wasserstoff, reduziert.

Es ist zu prüfen, ob die Reduktion des Parkplatzangebots den Bestrebungen der Gemeinde Cham, die «Städtler Allmend» für Unternehmen und deren Beschäftigte attraktiver zu machen, widerspricht. Die Wirtschaftsstrategie der Gemeinde Cham beabsichtigt, die Arbeitsplätze zu steigern. Die «Städtler Allmend» gehört zu den grossen Arbeitsplatzgebieten in der Gemeinde Cham. Der kantonale Richtplan bezeichnet die «Städtler Allmend» als Verdich-

am See, BsV2 in den unterschiedlichen Gebieten, BsV1 in den unterschiedlichen Gebieten und Teilflächen, UeRS A und B, Arbeitszonen «Langacher» und «Städtler Allmend»). In den Geodaten und Typen fehlen die überlagernden Bestimmungen «Hochhausgebiete (HH)», «Massgeblicher Lärmgrenzwert Planungswert (mlpw)», «ordentliche Bebauungsplanpflicht (BP-P)» vollständig.

Vorbehalt: Die Geometrien und die Typen sind zu ergänzen.

8 Weitere Punkte

8.1 Anhörung der Infrastrukturbetreiber

Die grossen Infrastrukturen (Bahn, Autobahn, Strom, Wasser, Abwasser oder Ähnliches) können bei Neu- oder Umzonungen zu Nutzungskonflikten führen und können für spätere Baugesuche relevant sein. Die Infrastrukturbetreiber sind anzuhören. Im Planungsbericht ist das Thema aufzunehmen. Für die Information der Infrastrukturbetreiber ist die Gemeinde zuständig.

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

9 Weiteres Vorgehen

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

10 Bedeutung der Vorprüfung

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich. Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Baudirektion



Florian Weber
Regierungsrat

Beilagen:

- vollständiger Plansatz (doppelt)

Mitteilung ohne Beilagen an:

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

Anhang: Dokumente der Vorprüfung

Das Dossier umfasst folgende verbindliche Dokumente:

- Zonenplan revidiert 1:5000 vom 30. Mai 2023
- Bauordnung vom 30. Mai 2023
- Richtplantext mit Erläuterung nach Art. 47 RPV vom 30. Mai 2023
- Richtplankarte Gestaltung von Strassen und Plätzen 1:8500 vom 30. Mai 2023
- Richtplankarte Strassennetz und Parkierung 1:12500 vom 30. Mai 2023
- Richtplankarte Fussverkehr und öffentlicher Verkehr 1:12500 vom 30. Mai 2023
- Richtplankarte Veloverkehr 1:12500 vom 30. Mai 2023
- Aufhebung Richtplantext vom 20. März 2007
- Aufhebung Richtplankarte Siedlung und Landschaft 1:5000 vom 20. März 2007
- Teilrevision Parkplatzreglement vom 30. Mai 2023

Das Dossier umfasst folgende orientierende Dokumente:

- Zonenplan 1:5000 Grundzonierung vom 30. Mai 2023
- Zonenplan 1:5000 Überlagerungen vom 30. Mai 2023
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 30. Mai 2023
- Beilage 1: Vorgaben Kantonaler Richtplan vom 30. Mai 2023
- Beilage 2: Beilagebericht ISOS vom 30. Mai 2023
- Beilage 4: Mitwirkungsbericht vom 18. April 2023
- Vision Cham 2040 Raumentwicklungskonzept Gemeinde Cham, vom Juli 2021
- Freiraum- und Sportanlagenkonzept vom 16. Dezember 2021
- Bild der Stadtlandschaft, Leitideen mit Handlungsanweisungen zur gemeinsamen Entwicklung der Region vom 9. März 2021
- Schulraumplanung Cham 2035/36 vom Januar 2022
- OelB-Konzept Cham vom 12. April 2023
- Heilpädagogisches Zentrum Hagendorf – Entwicklungsstrategien zur baulichen Verdichtung im Rahmen eines Umzonierungsantrages vom 16. Dezember 2021
- Umzonung Reitstall Baregg vom 26. April 2023
- Neubau und Entwicklungsmöglichkeiten Reitstall Baregg Plan 1:200 vom 13. April 2023
- Konzept Reitbetrieb Schönau vom 15. Dezember 2021
- Antrag Erweiterung Pferdesportzone Pferdehof Rickenbacher, Spiess vom Januar 2022
- Bedarfsnachweis Familiengärten Cham vom 12. April 2023 (inkl. Freiraumgestaltung Plan 1:250 vom 4. August 2022)
- Betriebskonzept Arnold vom 14. Dezember 2021

Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

A-Post

Gemeinderat Cham
Mandelhof
6330 Cham

T direkt +41 41 594 19 77
susanna.etter@zg.ch
CH-2024-072

Zug,
16. JULI 2024

2. Vorprüfung Ausscheidung der Gewässerräume Gemeinde Cham

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Gemeinderatsbeschluss 26. März 2024 haben Sie uns die Festlegung der Gewässerräume in der Gemeinde Cham zur zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Dossier umfasst diverse verbindliche und orientierende Dokumente.

Die Festlegung der Gewässerräume für Fliessgewässer und stehende Gewässer hat innerhalb und ausserhalb der Bauzonen im Rahmen der Ortsplanungsrevision erstmals bis spätestens Ende 2025 zu erfolgen (Richtplan Beschluss L 8.4.1). Die Gemeinde Cham hat die Gewässerraumfestlegung gestützt auf das Merkblatt «Gewässerraum» der Baudirektion vom 16. Februar 2022 und den entsprechenden Beilagen im ganzen Gemeindegebiet vorgenommen.

Sollen gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- oder ordentliche Bebauungspläne erlassen, geändert oder aufgehoben werden, lässt der Gemeinderat seinen Entwurf durch die Baudirektion vorprüfen (§ 39 Abs. 1 PBG).

Gestützt auf die Mitberichte der kantonalen Fachstellen äussern wir uns zum Gewässerraum der Gemeinde Cham wie folgt:

1 Grundsätzliches

1.1 Dicht überbautes Gebiet

Gemäss Art. 41a Abs. 4 Bst. a und Art. 41b Abs. 3 Gewässerschutzverordnung (GSchV) kann, soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist, die Breite des Gewässerraums in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Der Kanton hat diesbezüglich für die Gemeinden eine erste Übersicht erstellt. Vom Vorschlag des Kantons wird an mehreren Stellen abgewichen und das dicht bebaute Gebiet ausgedehnt (bspw. im Gebiet Hagnsdorn, Hirsgarten oder Seeufer). Das «dicht überbaute Gebiet» gilt es im Rahmen der Festlegung des Gewässerraums zu überprüfen. Die Überprüfung richtet sich an der «Modulare Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz» vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) aus. Dabei sind auch die aktuellen Rechtsprechungen zu berücksichtigen.

Vorbehalt: Das dicht überbaute Gebiet ist zu überprüfen. Abweichungen und Änderungen sind zu begründen.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Im technischen Bericht werden die gesetzlichen Grundlagen nicht korrekt wiedergegeben. Der Verzicht bei Fliessgewässern stützt sich auf Art. 41a Abs. 5 GSchV und nicht Art. 41c Abs. 5 GSchV (S. 13). Die gesetzlichen Grundlagen für Fliessgewässer und stehende Gewässer sind unterschiedlich und sind in den Unterlagen korrekt und vollständig aufzuführen. Dies betrifft die Gewässerpläne, aber auch die Prüfschritte im technischen Bericht. Bei den Schritten «Ermittlung minimaler Gewässerraum, Prüfung Erhöhung und Prüfung Reduktion (S. 16 bis 19)» sind auch die gesetzlichen Grundlagen für stehende Gewässer (Art. 41b Abs. 1, 2 und 3 GSchV) anwendbar und aufzuführen. Auch ist in den Dokumentationsblättern beim Verzicht zwischen einem Fliessgewässer (Art. 41a GSchV) oder ein stehendes Gewässer (Art. 41b GSchV) zu unterscheiden. Die Nennung beider Normen ist nicht möglich. Auch wird beim minimalen Gewässerraum Art. 41a Abs. 1 als auch Abs. 3 GSchV aufgeführt, ohne dass zwischen Schutzgebiet (Abs. 1) oder kein Schutzgebiet (Abs. 2) unterschieden wird.

Vorbehalt: In sämtlichen Unterlagen sind die gesetzlichen Grundlagen korrekt und vollständig zu bezeichnen.

1.3 Interessenabwägung

Weder ein generell-abstrakter Verzicht noch eine generell-abstrakte Festlegung des Gewässerraums sind zulässig. Sowohl der Verzicht auf die Ausscheidung des Gewässerraums als auch eine allfällige Erhöhung bzw. Reduktion desselben setzen eine umfassende Interessenabwägung im Einzelfall voraus. Der Entscheid, auf die Ausscheidung des Gewässerraums zu verzichten, diesen zu erhöhen oder zu reduzieren, ist angemessen sowie rechtsgenügen zu begründen. Die Begründung muss im Einzelfall Aufschluss darüber geben, inwiefern die Voraussetzungen für den Verzicht bzw. die Erhöhung oder die Reduktion des Gewässerraums erfüllt sind. Pauschale Begründungen vermögen nicht zu überzeugen.

Beim Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Bei Fließgewässern, die im Wald liegen und ein öffentliches Interesse tangieren (bspw. Schutzgebiet), ist in der Verzichtsprüfung zu erläutern, inwiefern die überwiegenden Interessen nicht tangiert sind. Falls ein Verzicht nicht zulässig ist, muss bei Schutzgebieten (BLN-Gebiete oder Moorlandschaft) geprüft werden, ob der Gewässerraum zu erhöhen ist. Falls eine Erhöhung zur Gewährleistung der Schutzziele nicht erforderlich sein sollte, ist dies angemessen zu begründen. Die Interessenabwägung ist das zentrale Element bei der Festlegung des bundesrechtlichen Gewässerraums. Entsprechend ausführlich muss diese ausfallen.

Vorbehalt: Bei den betroffenen Gewässern ist der Verzichtsgrund sowie eine allfällige Erhöhung mittels Interessenabwägung zu überprüfen.

Bei verschiedenen Fließgewässern wird bei der Interessenabwägung von einer Erhöhung des Gewässerraums aus politischen Gründen abgesehen. Es ist unklar, was damit gemeint ist (bspw. beim Hatwilerbächli). Der Verzicht auf eine Erhöhung aus politischen Gründen ist nicht im Sinne des Gesetzes. Gemäss Art. 41a Abs. 3 Bst. a bis d GSchV muss die Breite des Gewässerraums erhöht werden, soweit dies zur Gewährleistung des Schutzes vor Hochwasser, des für eine Revitalisierung erforderlichen Raumes, der Schutzziele von Objekten nach Art. 41a Abs. 1 GSchV sowie anderer überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes und der Gewässernutzung erforderlich ist. Politische Gründe sind nicht vorgesehen.

Vorbehalt: Bei den betroffenen Gewässern sind pro Teilabschnitt die Erhöhung und Interessenabwägung entsprechend anzupassen.

Beim Fehlen eines konkreten Projekts ist bei eingedolten Gewässern oft nicht klar, wo der Gewässerlauf zukünftig zu liegen kommt. Ist aufgrund der bebauten Gegebenheiten eine Offenlegung am heutigen Standort erschwert oder gar unmöglich, wie bspw. beim Eslenbach, sind Alternativstandorte für eine mögliche Ausdolung zu prüfen. Der Gemeinde steht es frei, zur Sicherstellung des Zugangs für den Unterhalt des eingedolten Gewässers oder für eine spätere Offenlegung (Umlegung) angepasste Gewässerräume festzulegen. Gerade im Siedlungsgebiet ist es in vielen Fällen sinnvoll, für den Gewässerraum bereits mit Blick auf eine Ausdolung einen möglichen Verlauf zu sichern. Der Gewässerraum ist auf bereits erfolgte oder laufenden Planungen (Spezialbaulinien, Bebauungspläne oder auch sonstige Planungen) abzustimmen.

Es gilt aber auch zu beachten, dass ein Verzicht auf eine Festlegung nicht dauerhaft gültig sein muss und der Gewässerraum auch im Nachhinein noch festgelegt werden kann. Wenn bspw. ein eingedoltes Gewässer aufgrund eines Revitalisierungsprojekts geöffnet werden soll.

Vorbehalt: Bei möglichen Umlegungen und Ausdolungen ist die Gewässeraumfestlegung auf Alternativstandorte anzupassen. Bereits erfolgte oder laufende Planungen sind zu berücksichtigen. Fehlt ein konkretes Projekt oder kann der künftige Verlauf nicht abgeschätzt werden, ist eine Interessenabwägung erforderlich.

1.4 Verzicht

Teilweise wird für einen eingedolten Gewässerabschnitt ein Gewässerraum ausgeschieden, obwohl gemäss GSchV darauf verzichtet werden könnte. Die Festlegung eines Gewässerraums erfolgt oftmals mit der Begründung, dass die Öffnung des eingedolten Fliessgewässers technisch möglich und im Sinne von Art. 38 GSchG sei (Bsp. Gfängbach, Ghaselgraben, Grobenmoosbach, Hatwilerbächli u.a.). Eine konkrete Interessenabwägung fehlt jedoch.

Es ist unklar, wieso teilweise bei eingedolten Gewässern ein Gewässerraum aufgrund eines technischen/theoretischen Offenlegungspotenzials ausgeschieden wird und teilweise auf eine Ausscheidung verzichtet wird. Bei eingedolten/künstlich angelegten Fliessgewässern ist ein Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums – insbesondere wenn grosse Teile von Grundstücken oder wenn Gebäude(-teile) betroffen sind – zu prüfen.

Vorbehalt: Der Verzicht auf die Gewässerraumfestlegung ist bei eingedolten oder künstlichen Gewässern mittels einer Interessenabwägung zu prüfen.

2 Zu den einzelnen Gewässern

2.1 Dürrbach

Der Gewässerraum wird gemäss der Spezialbaulinie festgesetzt. Dieser entspricht dem Bachprojekt «Renaturierung Tobelbach». Folglich muss die Spezialbaulinie aufgehoben werden.

Vorbehalt: Die Spezialbaulinie, die den Gewässerraum bisher geregelt hat, ist abzulösen und aufzuheben. Das Verfahren ist mit der Gewässerraumfestlegung zu koordinieren.

2.2 Lorzenkanal KW Frauental

Bei künstlich angelegten Fliessgewässern ist ein Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums, insbesondere wenn grosse Teile von Grundstücken oder wenn Gebäude(-teile) betroffen sind, mittels Interessenabwägung (Art. 41a Abs. 5 Abs. b und c GSchV) zu prüfen.

Beim künstlichen Lorzenkanal wird in den Abschnitten 01 und 02 ein Gewässerraum festgelegt. In der Verzichtsprüfung wird ausgeführt, dass nicht abschliessend geklärt sei, ob die Lage im ISOS die Interessen des Gewässerraums ausreichend abdecke und somit auf einen Gewässerraum verzichtet werden könnte. Eine solche Ausführung ist insbesondere nicht zielführend, da im Abschnitt 01 und 02 denkmalgeschützte Bauten betroffen sind. Anstelle des Verzichts wird zur Wahrung der verschiedenen Interessen (ISOS, Baudenkmäler, funktionierendes Gewässersystem) ein reduzierter Gewässerraum ausgeschieden. Die Abschnitte 01 und 02 erfüllen die Voraussetzungen von Art. 41a Abs. 4 GSchV für eine Reduktion nicht. Eine Reduktion kann nicht vorgenommen werden.

Vorbehalt: Die Gewässerraumfestlegung in den Abschnitten 1 und 2 ist zu überprüfen.

2.3 Tobelbach

Der Gewässerraum wird in den Abschnitten 06, 09, 10 und 11 gemäss der Spezialbaulinien festgesetzt. Somit entspricht dieser dem Bachprojekt «Renaturierung Tobelbach». Folglich müssen die Spezialbaulinien aufgehoben werden.

Vorbehalt: Die Spezialbaulinien, die den Gewässerraum bisher geregelt haben, sind abzulösen und aufzuheben. Das Verfahren ist mit der Gewässerraumfestlegung zu koordinieren.

2.4 Untere Lorze

Die Lorze betrifft im Abschnitt 01 und teilweise auch im Abschnitt 02 die Moorlandschaft und damit ein Schutzgebiet von nationaler Bedeutung. In der Interessenabwägung fehlt eine entsprechende Auseinandersetzung. Die Interessenabwägung ist folglich ungenügend.

Vorbehalt: Die Moorlandschaft als Schutzgebiet von nationaler Bedeutung ist in der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

Im Abschnitt 11 wird im Detailplan eine Gewässerraumbreite von 48 Metern ausgewiesen, während im technischen Bericht in diesem Abschnitt eine Gewässerraumbreite von 58,5 Metern angegeben ist. Dieser Widerspruch ist zu beheben, indem im technischen Bericht und im Plan zur Gewässerraumfestlegung die gleiche Gewässerraumbreite angegeben wird.

Vorbehalt: Die Gewässerraumbreite im Abschnitt 11 ist zu berichtigen.

Im Abschnitt 15 sind verschiedene Bauten im festgelegten Gewässerraum. Sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist, kann die Breite des Gewässerraums in dicht überbauten Gebieten angepasst werden. Warum dies im vorliegenden Fall nur teilweise erfolgt ist, kann den Ausführungen im technischen Bericht nicht schlüssig entnommen werden. Es wird ausgeführt, dass ausserhalb der Kernzone in der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung der Gewässerraum nicht reduziert werde. Diese Aussage stimmt mit der tatsächlich erfolgten Gewässerraumfestlegung bzw. Reduktion jedoch nicht überein.

Vorbehalt: Die Interessenabwägung ist zu präzisieren und zu vervollständigen.

2.5 Wildenbach (1026)

Gemäss technischem Bericht wird für den gesamten Wildenbach ein Gewässerraum von 11 Metern ausgeschieden. Ebenfalls wird im technischen Bericht erwähnt, dass im Abwasserkataster ein weiteres Gewässer vermerkt sei und dieses entsprechend aufgenommen werde. Lediglich auf der Höhe von GS Nr. 1864 ist die Gewässerraumbreite von 11,6 Metern in der Gewässerraumkarte zum Wildenbach sichtbar und aufgrund des dort gradlinigen Bachverlaufs nachvollziehbar. Zudem fehlen Ausführungen zu einem möglichen Verzicht des Gewässerraums beim eingedolten Abschnitt, insbesondere weil der Gewässerraum das Gebäude Assek-Nr. 2215a tangiert.

Vorbehalt: Die Karte und der technische Bericht sind bezüglich der zusätzlichen Gewässerverläufe im Abschnitt 01 des Wildenbachs zu ergänzen und ein Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums ist zu prüfen.

2.6 Wuhrgraben

Ausführungen zur Herleitung des Gewässerraums Abschnitt 10.01 des Wuhrgrabens fehlen.

Vorbehalt: Die Erläuterungen zur Herleitung des Gewässerraums Abschnitt 10.01 sind zu ergänzen.

3 Weiteres Vorgehen

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

4 Bedeutung der Vorprüfung

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich. Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Baudirektion



Florian Weber
Regierungsrat

Beilage:

- 1 Expl. Teilrevision Zonenplan, Überlagerungen Gewässerraum

Mitteilung ohne Beilagen per Mail an:

- Volkswirtschaftsdirektion (info.vds@zg.ch)
- Baudirektionssekretariat (info.bds@zg.ch)
- Tiefbauamt (info.tba@zg.ch)
- Amt für Umwelt (info.afu@zg.ch)
- Amt für Wald und Wild (info.afw@zg.ch)
- Amt für Raum und Verkehr, Abteilung Koordinationsstelle Planungen und Baugesuche
(Beilage: 1 Expl. Teilrevision Zonenplan, Überlagerungen Gewässerraum)

Anhang: Dokumente der Vorprüfung

Das Dossier umfasst verbindlichen Dokumente:

Teilrevision Zonenplan, Überlagerungen Gewässerraum, Mst. 1:5000

Das Dossier umfasst folgende orientierende Dokumente:

- Technischer Bericht Gewässerraumfestlegung Gemeinde Cham vom 14. März 2024
- Detailpläne Gewässerraumfestlegung vom 14. März 2024 (digital)
- Mastertabelle Gewässerraumfestlegung Cham vom 14. März 2024 (digital)
- Umgang mit Rückmeldungen aus der 1. Vorprüfung vom 14. März 2024 (digital)
- Gemeinderatsbeschluss vom 26. März 2024



Beschluss des Gemeinderats

Sitzung vom 9. Juli 2024
Beschluss Nr. 128

6.0.4.2 Richt- und Nutzungsplanung

Nutzungsplanungsrevision; Freigabe zur ersten öffentlichen Auflage

Sachlage

1. Alle Zuger Gemeinden müssen gemäss Planungs- und Baugesetz bis Ende 2025 ihre Ortsplanungen an die neuen Gesetzesgrundlagen angepasst haben. Im Vorfeld zur Nutzungsplanungsrevision ist ein Konzept zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde zu erarbeiten.
2. Am 6. Juli 2021 hat der Gemeinderat das Raumdevelopmentkonzept REK nach einem mehrjährigen, partizipativen Prozess beschlossen. Dieses stellt die Grundlage dar für die darauffolgenden, nun laufenden Planungsschritte (Phase 2 Ortsplanungsrevision). Neben den im REK formulierten Zielen sind bei der Revision der Planungsmittel auch die veränderten Rahmenbedingungen sowie neue gesetzliche Vorgaben zu beachten.
3. Am 30. Mai 2023 hat der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 73 das Dossier Ortsplanungsrevision (Nutzungsplanung, Parkplatzreglement, Richtplan Verkehr und Strassenräume, Landschaftsentwicklungskonzept) zur kantonalen Vorprüfung resp. zum kantonalen Mitbericht freigegeben.
4. Die kantonale Vorprüfung zu Nutzungsplanung, Richtplan sowie Parkplatzreglement liegt mit Datum 22. Dezember 2023 vor. Der Gemeinderat Cham hat am 26. März 2024 die kantonale Vorprüfung sowie deren Auswertung zur Kenntnis genommen sowie das Teildossier Gewässerraum zur zweiten kantonalen Vorprüfung beschlossen.
5. Die Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision hat in den vergangenen Monaten die Planungsmittel gemäss kantonaler Vorprüfung überarbeitet. Mit diesem Beschluss soll die Nutzungsplanung (Bauordnung, Zonenplan, Parkplatzreglement) zur ersten öffentlichen Auflage freigegeben werden.
6. Für die Beratung im Gemeinderat liegt eine Synopsenfassung der Textdokumente vor. Für die öffentliche Auflage wird eine Reinfassung erstellt und das jeweilige Datum auf den 9.7.2024 gesetzt (Beschlussdatum). Das Korrektorat aller Planungsmittel und Berichte ist zudem noch ausstehend und erfolgt vor der öffentlichen Auflage.
7. Die Änderungen seit der Vorprüfung sind im Beilagebericht zur Vorprüfung aufgeführt. Nachfolgend wird nur auf die wichtigsten Änderungen kurz eingegangen.

Bauordnung

8. Die kantonale Vorprüfung hat bezüglich Bestimmungen zur Weilerzone grundsätzliche Vorbehalte geäussert. Diesbezüglich haben deshalb zwei separate Sitzungen mit der kantonalen Verwaltung stattgefunden. Die vorliegende Formulierung wurde von Kanton gemäss informeller Aussage als tendenziell genehmigungsfähig erachtet. Zusätzlich wurde eine separater Beilagebericht zum Thema Weiler erstellt, welcher die Herleitung und Absichten der Bestimmung genauer aufzeigt. Die Umsetzung der Weilerzone wird durch den Kanton erfolgen, da es sich um eine Nichtbauzone handelt. Deshalb müssen die Weilerzonenpläne im Anhang der Bauordnung verortet sein.
9. Zu gewissen Themen wurde eine externe juristische Beratung eingeholt (vgl. Memorandum in der Beilage). Basierend darauf hat man sich insbesondere für die nachfolgend aufgeführten Änderungen entschieden.
10. Betreffend formale Bereinigung des Siedlungsrandes wurde die Variante gewählt, eine Bauzone mit Bauverbot zu erlassen. Damit kann verhindert werden, dass die vorhandenen Strukturen zurückgebaut werden müssen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Lösung genehmigungsfähig ist.
11. Die Strukturbilder zur "Bauzone mit speziellen Vorschriften – Strukturerhalt" (BSV 2) wurden nach ausführlichen Diskussionen aus dem Anhang der Bauordnung gelöst. Damit sind sie nicht mehr grundeigentümerverbindlich, sondern dienen als Vollzugsrichtlinie, welche insbesondere die Baukommission betreffend Einschätzung der Einpassung anwendet. Damit können allfällige Anpassungen der Strukturbilder durch den Gemeinderat beschlossen werden.
12. Für die Förderung des Erhalts von Bestandsbauten wurde keine genehmigungsfähige Alternativbestimmung gefunden. Sie wurde deshalb ersatzlos gestrichen.

Zonenplan

13. Aufgrund der Übersichtlichkeit wurde beim Zonenplan auf eine Synopsenfassung verzichtet.
14. Es wurden aufgrund der kantonalen Vorprüfung insbesondere nachfolgend aufgeführte Änderungen vorgenommen.
15. Die Reitsportzone Spiess wurde basierend auf einem detaillierten Konzept des Gesuchstellers redimensioniert.
16. Auf eine Umzonung in eine Reitsportzone Rehhalten wurde gänzlich verzichtet, da die Gesuchsteller ihr Gesuch am 4.4.2024 zurückgezogen haben.
17. Die öffentliche Zone für Bauten beim Heilpädagogischen Zentrum Hagendorf wurde in Absprache mit den Gesuchstellenden redimensioniert und mit einer öffentlichen Zone für Freihaltung ergänzt.
18. Die kantonale Vorprüfung hat ein ausführlicheres Betriebskonzept für die Gärtnereizone in Hagendorf (Antrag Gärtnerei Arnold) gefordert. Ein entsprechendes Betriebskonzept, welches die Zukunftspläne genau aufzeigt, wurde durch den Gesuchsteller nicht eingereicht. Auch ein persönliches Gespräch mit dem Gesuchsteller war nicht erfolgreich. Da der Betrieb in seiner heutigen Form in der Landwirtschaftszone zonenkonform ist, empfiehlt die Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision, auf eine entsprechende Umzonung zu verzichten. Dafür soll das Anliegen als mögliche nachgelagerte Revision im Planungsbericht aufgeführt werden. Die Änderung wurden im vorliegenden Planstand bereits vorgenommen.
19. Für die Neueinzonungen müssen die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Gemäss Lärmschutzgutachten muss die Einhaltung der Grenzwerte bei Hochbauten

planungsrechtlich gesichert werden. Deshalb sind die Einzonungen Lindenham und Teuflibach neu mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert.

20. Die Ad-Hoc Kommission Nutzungsplanungsrevision hat Bauordnung, Zonenplan und Parkplatzreglement am 19.6.2024 beraten. Sie empfiehlt dem Gemeinderat, das Dossier für die erste öffentliche Auflage freizugeben (vgl. Protokoll in der Beilage).
21. Die überlagernde Zone Gewässerraum ist noch nicht im Zonenplan enthalten, da die zweite kantonale Vorprüfung noch nicht abgeschlossen ist. Im August 2024 wird das Teildossier separat traktandiert und der Zonenplan anschliessend gemäss Beschluss vervollständigt.

Weiteres Vorgehen

22. Die erste öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision ist für September und Oktober 2024 geplant.
23. Dabei werden folgende Planungsmitteldossiers zeitgleich aufgelegt, da sie einen inhaltlichen Zusammenhang haben und gemeinsam zur Umsetzung des Raumentwicklungskonzepts dienen:
 - a. Nutzungsplanung (Bauordnung, Zonenplan, Parkplatzreglement)
 - b. Richtplan Verkehr und Strassenräume
 - c. Landschaftsentwicklungskonzept (informelle Mitwirkung)
 - d. Inventar Naturobjekte
24. Zusätzlich erfolgt eine Auflage aller begleitenden, informativen Dokumente sowie der aufzuhebenden Planungsmittel.
25. Da es sich um ein sehr umfangreiches Dossier handelt, empfiehlt die Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision, die Dokumente insgesamt zwei Monate aufzulegen.
26. Die formale Auflagefrist für Planungsmittel beträgt allerdings lediglich 30 Tage. Nach Abklärungen mit der kantonalen Rechtsabteilung, kann diese Frist formal nicht verlängert werden. Effektive Einwendungen (Planungsmittel a. und b.) und Einsprachen (d. Inventar Naturobjekte) dürfen demnach nur im Oktober entgegengenommen werden. Sollten vorzeitige Anträge eingehen, werden die Antragstellenden durch die Verwaltung darüber informiert, dass sie diese nochmals im Oktober 2024 einreichen müssen.
27. Für den 29. August 2024 ist eine Informationsveranstaltung zu den Weilern geplant.
28. Für den 2. September 2024 ist eine öffentliche Informationsveranstaltung zur öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision geplant.
29. Im September und Oktober sind mehrere Zeitfenster für sogenannte "Sprechstunden" eingeplant. In diesem Rahmen können interessierte Personen aus der Bevölkerung ein Zeitfenster reservieren, in dem sie individuelle Fragen stellen können.
30. In der Herbstausgabe des Gemeindeinfos ist ein Beitrag zur Ortsplanungsrevision geplant.

Erwägungen

1. Die Vorbehalte aus der kantonalen Vorprüfung wurden umgesetzt und die Umsetzung entsprechend in einem Beilagebericht dokumentiert.
2. Die revidierte Nutzungsplanung entspricht den strategischen Entwicklungszielen, welche der Gemeinderat mit dem Raumentwicklungskonzept beschlossen hat.
3. Eine längere Frist der öffentlichen Auflage ist angesichts des sehr grossen Umfangs der Dokumente sinnvoll.
4. Es ist wichtig, die Bevölkerung darüber gut zu informieren (Fristen, Eingaben usw.)

Der Gemeinderat beschliesst

1. Das Dossier Nutzungsplanung wird zur ersten öffentlichen Auflage freigegeben. Dieser Beschluss sowie nachfolgende Dokumente sind während 30 Tagen vom 4. Oktober – 3. November 2024 öffentlich aufzulegen. Dies ist zweimalig im Amtsblatt zu publizieren.
 - a. Zonenplan vom 9.7.2024
 - b. Zonenplan (Grundzonierung) vom 9.7.2024
 - c. Zonenplan (Überlagerungen) vom 9.7.2024
 - d. Bauordnung vom 9.7.2024
 - e. Parkplatzreglement vom 9.7.2024
 - f. Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 9.7.2024 inkl. Beilageberichte (nur informativ)
 - g. Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 22.12.2023 (nur informativ)
 - h. Vollzugsrichtlinie Spezialbauzone Strukturerhalt BSV2 (nur informativ)
2. Die Abteilung Planung und Hochbau wird damit beauftragt, in Absprache mit der Abteilung Verkehr und Sicherheit, das gesamte Dossier Ortsplanungsrevision bereits ab dem 2. September 2024 informell öffentlich aufzulegen. Anträge, die vor dem 4. Oktober bei der Gemeinde eingehen, sind zurückzuweisen, die Gesuchstellenden sind auf die formale Frist gemäss Beschlusspunkt 1 aufmerksam zu machen.
3. Mitteilung an:
 - Philipp Rüber, Abteilungsleiter Planung und Hochbau
 - Antonio Milone, Abteilungsleiter Verkehr und Sicherheit
 - Manuela Hotz, Bereichsleiterin Umwelt und Sicherheit
 - Mirjam Landwehr, Bereichsleiterin Raumplanung

Gemeinderat Cham

Gemeindepräsident Cham
Cham, 11.07.2024

Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Georges Helfenstein
Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber
Cham, 11.07.2024

Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Alain Bühlmann
Gemeindeschreiber



Beschluss des Gemeinderats

Sitzung vom 27. August 2024
Beschluss Nr.148

6.0.4.2 Richt- und Nutzungsplanung

Nutzungsplanungsrevision; Freigabe Teil Gewässerraum zur ersten öffentlichen Auflage

Sachlage

1. Mit Beschluss 2024-128 hat der Gemeinderat Cham das Dossier der Nutzungsplanungsrevision für die erste öffentliche Auflage freigegeben. Für die Freigabe noch ausstehend ist der Teil Gewässerraum im Zonenplan.
2. Beim Gewässerraum handelt es sich um eine überlagernde Zone im Zonenplan. Die entsprechende Bauordnungsbestimmung (§33 Zone für Gewässerraum) war in der freigegebenen Bauordnung vom 9.7.2024 bereits enthalten.
3. Mit Beschluss 2023-58 hatte der Gemeinderat den Entwurf zur Gewässerraumausscheidung zur Kenntnis genommen und mit Beschluss 2023-73 am 30. Mai 2023 im Rahmen des Dossiers Nutzungsplanungsrevision in die kantonale Vorprüfung verabschiedet.
4. Zeitgleich mit dem Vorprüfungsbericht zur Richt- und Nutzungsplanung erstellte der Kanton einen provisorischen Vorprüfungsbericht betreffend Gewässerraumausscheidung. Aufgrund diverser formaler Anpassungen musste das Teildossier Gewässerraum ein zweites Mal in die Vorprüfung eingereicht werden. Dies erfolgte nach Anpassung des Dossiers mit Beschluss 2024-49.
5. Parallel zur zweiten kantonalen Vorprüfung wurde der Entwurf der Gewässerraumausscheidung auch der Buuregnossi Cham zur Stellungnahme zugestellt. Diese Möglichkeit zur Stellungnahme im laufenden Prozess wurde im Rahmen eines Gesprächs am 20. März 2024 mit Interessensvertretern von Buuregnossi Cham, Zuger Bauernverband und LLC als zweckdienlich erachtet. Sie erfolgte, da das Teildossier Gewässerraum im 2022 nicht zur informellen Mitwirkung aufgelegt wurde.
6. Am 16. April 2024 erfolgte eine Informationsveranstaltung betreffend Gewässerraumausscheidung, welche die Buuregnossi Cham für ihre Mitglieder sowie die Mitglieder des LLC organisierte. Mirjam Landwehr (Projektleiterin Ortsplanungsrevision) und Fiona Mera (Büro SKW, Projektleiterin Gewässerraum) haben an diesem Anlass über die Rahmenbedingungen der Gewässerraumausscheidung informiert.

7. Danach konnte die Buuregnossi Cham bis Ende Mai 2024 Anträge zur Änderung der vorgesehenen Gewässerraumausscheidung einreichen. Am 30. Mai 2024 gingen diese Anträge bei der Abteilung Planung und Hochbau ein.
8. Die Abteilung prüfte im Nachgang in enger Zusammenarbeit mit dem zuständigen Fachbüro die Anträge. Die Beantwortung der Anträge und Fragen wurde in einem Bericht zusammengestellt (vgl. Beilage "Umgang mit Anträgen Buuregnossi"). Darin ist ersichtlich, welche Anträge aus fachlicher Sicht und mit Blick auf die übergeordnete Gesetzgebung berücksichtigt werden konnten. Das Teildossier Gewässerraum wurde entsprechend angepasst.
9. Mit Datum vom 16. Juli 2024 liegt die 2. kantonale Vorprüfung zur Ausscheidung der Gewässerräume vor (vgl. Beilage). In einem zusätzlichen Dokument hat der Kanton Empfehlungen und Hinweise zusammengefasst (vgl. Beilage). Die Vorbehalte aus der Vorprüfung müssen erfüllt werden um keine Genehmigung mit Vorbehalt zu riskieren. Die Empfehlungen und Hinweise sind zwischen den kantonalen Ämtern nicht koordiniert, können sich teilweise widersprechen, und müssen nicht zwingend umgesetzt werden.
10. Das zuständige Fachbüro hat die beiden kantonalen Dokumente ausgewertet und den Umgang mit der Vorprüfung im technischen Bericht zur Gewässerraumausscheidung dargestellt (vgl. Beilage). Basierend darauf wurde das Teildossier Gewässerraum entsprechend angepasst.
11. Am Donnerstag, 22. August hat die Planungskommission als zuständige Kommission das Teildossier Gewässerraum inkl. Umgang mit den Anträgen der Buuregnossi Cham sowie die Umsetzung der kantonalen Vorprüfung beraten. Sie empfehlen dem Gemeinderat, das Teildossier Gewässerraum ohne Änderungen zur ersten öffentlichen Auflage freizugeben.
12. Mit Rechtskraft des revidierten Zonenplans resp. der "Zone für Gewässerraum" werden die bestehenden Spezialbaulinien Gewässer abgelöst. Diese sind deshalb im laufenden Verfahren aufzuheben. Der Beschluss zur Aufhebung erfolgt durch die Baudirektion, da die Gewässerbaulinien auch durch sie erlassen wurden, die Verfahrenskoordination liegt aber bei der Gemeinde. Die Genehmigung der Aufhebung erfolgt in Abhängigkeit zur Rechtskraft des Gewässerraums.

Erwägungen

1. Der Gewässerraum wird aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung ausgeschieden. Der gemeindliche Spielraum ist sehr beschränkt. Wo gemeindlicher Spielraum besteht, wurde dieser aufgrund strategischer Grundlagen der Einwohnergemeinde Cham ausgelegt.
2. Die Anträge der Buuregnossi wurden sorgfältig durch das zuständige Fachbüro Suter von Känel Wild geprüft. Wo mit Blick auf übergeordnete Gesetzgebung und Gleichbehandlung aller Betroffenen auf die Anträge eingetreten werden kann, wurde dies gemacht. Die Antworten inkl. Begründung auf die Anträge sind übersichtlich und transparent im entsprechenden Bericht dargestellt.
3. Die Vorbehalte aus der zweiten kantonalen Vorprüfung wurden umgesetzt. Im technischen Bericht zur Gewässerraumausscheidung ist dies entsprechend dokumentiert.

Der Gemeinderat beschliesst

1. Das Teildossier Gewässerraum wird zur ersten öffentlichen Auflage freigegeben. Dieser Beschluss sowie nachfolgende Dokumente sind während 30 Tagen vom 4. Oktober – 3. November 2024 öffentlich aufzulegen. Dies ist zweimalig im Amtsblatt zu publizieren.
 - a. Zonenplan (Teil Gewässerraum, in Gesamtplan Überlagerungen gemäss technischem Bericht vom 9. August 2024 darzustellen; Plan wird nach Beschluss erstellt)
 - b. Technischer Bericht Gewässerraum vom 9. August 2024 (zur Information)
 - c. Detailpläne Gewässerraum (zur Information)
 - d. Kantonale Vorprüfung Gewässerraum (zur Information)
 - e. Gewässerbaulinien Papieri zur Aufhebung (zur Information)
2. Die Abteilung Planung und Hochbau wird damit beauftragt, das Teildossier Gewässerraum zeitgleich mit dem Gesamtdossier Ortsplanungsrevision bereits ab dem 2. September 2024 zur Information informell öffentlich aufzulegen.
3. Das Dokument zum Umgang mit den Anträgen der Buuregnossi vom 9. August 2024 ist zusammen mit dem Antwortbrief der Geschäftsstelle Buuregnossi zuzustellen (Versand über Zentrale Dienste per E-Mail).
4. Mitteilung an:
 - Philipp Rüber, Abteilungsleiter Planung und Hochbau
 - Mirjam Landwehr, Bereichsleiterin Raumplanung

Gemeinderat Cham

Gemeindepräsident Cham
Cham, 29.08.2024

Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Georges Helfenstein
Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber
Cham, 30.08.2024

Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Alain Bühlmann
Gemeindeschreiber