



Sitzung vom 12. Juli 2005 ek

Versandt am 18. JULI 2005

Gemeindeaufsicht

Ortsplanung der Einwohnergemeinde **Hünenberg**

- a) Gesamtrevision der Bauordnung und des Zonenplanes vom 28. November 2004
- b) Erlass des Baulinienplanes Enikon-Eichmatt-Zythus vom 25. Januar 2005 im Gemeindegebiet Hünenberg

Kantonale Genehmigungen

Der Regierungsrat,

gestützt auf §§ 3 Abs. 3 und 42 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (BGS 721.11; PBG),

b e s c h l i e s s t:

1. Folgende Bauvorschriften der Gemeinde Hünenberg werden unter den Auflagen gemäss Bst. G genehmigt:
 - a) Bauordnung
 - b) Zonenplan
 - c) Baulinienplan Enikon-Eichmatt-Zythus
2. Die Beschwerden betreffend Ortsplanung (Bootsstationierung Dersbach) sowie die Genehmigung der Übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit "Bootssteg im Dersbach" samt § 20 Abs. 3 Bauordnung Hünenberg werden vom vorliegenden Verfahren getrennt und zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach der ersten Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizufügen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen. Nach Ablauf der Beschwerdefrist treten die nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochtenen Bauvorschriften in Kraft.
4. Die Baudirektion wird beauftragt, die Ziffern 1, 2 und 3 dieses Entscheides im Amtsblatt zweimal zu publizieren und den Beschluss öffentlich aufzulegen.

5. Die Richtplantexte im kantonalen Richtplan vom 28. Januar 2004 S 1.6.1 Ziffer 5 und V 3.4 werden im Sinne einer Fortschreibung gestrichen.
6. Mitteilung an:
- Gemeinderat Hünenberg, Postfach 261, 6331 Hünenberg (Beilagen: Bauordnung, Zonenplan Mst. 1:5'000, Baulinienplan Enikon-Eichmatt-Zythus Mst. 1:1'000)
 - Gemeinderat Cham, Postfach 265, 6330 Cham
 - Natur- und Landschaftsschutzkommission des Kantons Zug c/o Amt für Fischerei und Jagd
 - Direktion des Innern
 - Direktion für Bildung und Kultur
 - Volkswirtschaftsdirektion
 - Sicherheitsdirektion
 - Direktionssekretariat Baudirektion
 - Tiefbauamt (Beilage: Baulinienplan Enikon-Eichmatt-Zythus Mst. 1:1'000)
 - Amt für Umweltschutz
 - ✓ Amt für Raumplanung [Beilagen: Bauordnung (1fach), Zonenplan Mst. 1:5'000 (2fach), Baulinienplan Enikon-Eichmatt-Zythus Mst. 1:1'000 (2fach); Beschluss des Regierungsrates (4fach)]
 - Amt für öffentlichen Verkehr
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit
 - Landwirtschaftsamt

REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZUG

B. Profos

Brigitte Profos
Frau Landammann

Tino Jorid
Landschreiber

A. Die Gemeinde Hünenberg hat ihre Ortsplanung aus dem Jahre 1990/91 vollständig überarbeitet. Sie besteht aus einem Richtplan (Richtplantexte, Richtplankarte), Zonenplan sowie einer Bauordnung.

B. Die Baudirektion hat die Ortsplanung am 27. Mai 2004 vorgeprüft. Sie hält im Vorprüfungsbericht fest, dass es sich um ein gutes Planwerk handelt. Die Planung ist zweckmässig. Dennoch mussten diverse Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise festgehalten werden.

C. Die überarbeitete Bauordnung und der überarbeitete Zonenplan wurden am 11. und 18. Juni 2004 im Amtsblatt publiziert und vom 14. Juni bis 13. Juli 2004 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist gingen verschiedene Einwendungen ein. Mit Bericht zur Urnenabstimmung vom 28. November 2004 hat der Gemeinderat die Einwohnergemeinde über die Einwendungen informiert und Stellung genommen. Er hat empfohlen, die Einwendungen abzulehnen. Die Einwohnergemeinde hat die Bauordnung und den Zonenplan am 28. November 2004 an der Urnenabstimmung beschlossen. Die zweite Publikation erfolgte im Amtsblatt vom 3. und 10. Dezember 2004, die zweite öffentliche Auflage fand vom 4. bis 23. Dezember 2004 statt. Gegen den Beschluss der Urnenabstimmung wurden drei Beschwerden erhoben. Zwei Beschwerden betreffen die Bootsstationierung im Dersbach. Die Behandlung dieser Beschwerden und die Genehmigung der damit verbundenen Zonenplanung samt Bauvorschriften erfordern mehr Zeit. Um die Genehmigung der übrigen Ortsplanung nicht unnötig hinauszuziehen, werden diese Beschwerden von der vorliegenden Genehmigung im Einvernehmen mit der Gemeinde Hünenberg und den Beschwerdeführern getrennt und darüber wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden. Insofern erfolgt die Koordination gemäss § 42 Abs. 2 PBG und ist festzustellen, dass die Beschwerden keinen Einfluss auf die Genehmigung der übrigen Teile der Ortsplanung haben. Die dritte Beschwerde bezieht sich auf die Freizeitanlage im Bösch. Sie wird vom Regierungsrat gleichzeitig, jedoch in einem separaten Entscheid behandelt.

D. Die Ortsplanungsrevision musste sich auch mit den Richtplantexten S 1.6.1 und V 3.4 des kantonalen Richtplanes auseinandersetzen. Der Richtplantext S 1.6.1. lautet: "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. 5 Cham, Hünenberg; Gebiet Enikon-Eichmatt-Zythus (Erschliessung, Siedlungsentwicklung) Nr. 8 Hünenberg, Risch; Entwicklung der Arbeitsplatzreserven in den beiden Gemeinden." Im Richtplantext V 3.4 heisst es: "Der Kanton hält den südlichen Teil der ehemaligen S+E-Strasse (zwischen Hünenbergerstrasse und Zythus) vorläufig frei. Mit Rechtskraft der angepassten gemeind-

lichen Richtpläne wird die Raumfreihaltung im kantonalen Richtplan aufgehoben." Die Gemeinden Hünenberg und Cham erarbeiteten für das Gebiet Enikon-Eichmatt-Zythus ein Entwicklungskonzept, welches in Bestimmungen der Bauordnung, im Zonenplan sowie in einem Baulinienplan und Quartiergestaltungsplan festgehalten wird. Der Baulinienplan wurde in Kenntnis des Quartiergestaltungsplanes und der Ortsplanung beider Gemeinden am 27. Mai 2004 vorgeprüft. Die Planung wurde als eine gute und zweckmässige Lösung beurteilt. Es ist den Gemeinden gelungen, über die Grenzen hinweg nicht nur Aufgaben der Verkehrsverbindungen, sondern auch Aufgaben der Siedlungsplanung sowie der öffentlichen Interessen (Schulraumplanung) wahrzunehmen und konkret festzuhalten.

Der Baulinienplan wurde am 11. und 18. Juni 2004 im Amtsblatt publiziert und vom 14. Juni bis 13. Juli 2004 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist gingen zwei Einsprachen ein. Nach Verhandlungen mit den Einsprechenden wurde eine Einsprache zurückgezogen. Die zweite Einsprache, die eine Sperre der Huobstrasse verlangte, konnte nicht gütlich erledigt werden. Mit Beschluss vom 25. Januar 2005 hat der Gemeinderat Hünenberg den Baulinienplan erlassen und die Einsprache abgewiesen, da eine Sperre unnötige Umwegfahrten auslöst und das Konzept den Verkehr zwischen den bestehenden Ortsteilen Kemmatten, Enikon und Hünenberg auf die neue Eichmattstrasse lenkt. Gegen diesen Beschluss wurde keine Verwaltungsbeschwerde erhoben.

Da sich die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Cham verzögert, wird der Chamer Teil des Entwicklungskonzeptes im Rahmen einer Teilrevision vorgezogen und vom Regierungsrat gleichzeitig, jedoch in einem separaten Entscheid koordiniert behandelt.

E. Mit Schreiben vom 25. Januar 2005 reichte der Gemeinderat die Bauordnung und den Zonenplan sowie den Baulinienplan Eichmatt-Enikon-Zythus zur Genehmigung ein. Gemäss § 42 PBG sowie § 36 Abs. 1 Ziff. 2 Gemeindegesetz vom 4. September 1980 (GG; BGS 171.1) bedürfen allgemein verbindliche Gemeindereglemente zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Kantons. Diese Prüfung erstreckt sich auf die Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, besonders mit dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), dem PBG und dem kantonalen Richtplan. Der Genehmigungsvorbehalt verpflichtet demnach den Kanton zu überprüfen, ob die vorliegenden Bauvorschriften und Pläne der Gemeinde Hünenberg den rechtstaatlichen Prinzipien der Bundes- und der Kantonsverfassung sowie den Vorschriften der Bundes- und der kantonalen Gesetze entsprechen. Da vorliegend die Genehmigung auch des Baulinienplanes mit Auflagen erfolgt, ist der Regierungsrat zuständig (§ 7 lit. b al 2 Delegationsverordnung vom 23. November 1999; BGS 153.3). Hinsichtlich der Bedeutung der Genehmigung ist jedoch 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 1978, S. 161). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

F. Die Bauordnung, der Zonenplan sowie der Baulinienplan wurden aufgrund der Vorprüfung angepasst. Die neue Ortsplanung entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Die vom kantonalen Richtplan möglichen Bauzonenkapazitäten betragen 9'600 Einwohner und 4'200 Beschäftigte. Die Einwohnerzahl wird mit 8'960 nicht ausgeschöpft, sodass eine Reserve von rund 640 Einwohnern besteht. Bei den Beschäftigtenzahlen wird die Limite ausgeschöpft. Auch die weiteren raumrelevanten Aussagen werden berücksichtigt.

G. Die meisten Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise des kantonalen Vorprüfungsberichtes wurden erfüllt. Der Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) ist bezüglich Umwelt zu vervollständigen. Die Prüfung auf Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, besonders mit dem RPG und dem PBG, ergab, dass die Planwerke unter Auflagen genehmigt werden können. Ersatzweise werden Zonenplan und Bauordnung (BO) aus Gründen der Dringlichkeit oder Offenkundigkeit gestützt auf § 39 Abs. 1 Ziff. 3 GG im Rahmen von Auflagen korrigiert (Ruch, Kommentar RPG, Art. 26, Rz.18).

a) Bauordnung

§ 16 Grundmasse

Auflage:

Für folgende Zonenbezeichnungen (Spalte Bezeichnung) wird die Fussnote 1 angepasst, weil in § 19 BO ergänzende Bestimmungen erlassen werden:

- Wohnzone 1 (ergänzende Bestimmung St. Wolfgang)
- Wohnzone 2b (ergänzende Bestimmung Dersbachstrasse)
- Kernzone (ergänzende Bestimmung Kernzone Dorfstrasse)

§ 19 Ergänzungsbestimmungen Bauzonen

Absatz 6: Dieser Absatz soll die Qualität und die naturnahe Umgebungsgestaltung des Siedlungsgebietes im Entwicklungsplangebiet "Enikon-Eichmatt-Zythus" erhöhen. Diese Bestrebungen der Gemeinde unterstützen wir. Beim Lösungsansatz sehen wir jedoch folgende Probleme:

- Im lila umrandeten Gebiet besteht Quartiergestaltungsplanpflicht. Quartiergestaltungspläne werden vom Gemeinderat erlassen (§ 37 PBG). Sie bedürfen keiner Genehmigung durch die Baudirektion (§ 43 PBG). Sie sind nur behörden-, nicht aber grundeigentümerverbindlich.

- Mit einem behördenverbindlichen Quartiergestaltungsplan sollen die Grundeigentümer örtlich gebunden werden. Gestützt auf einen Quartiergestaltungsplan soll jeder Grundeigentümer 15 % seiner anrechenbaren Landfläche unentgeltlich zur Verfügung stellen. Die Vorschrift lässt jedoch offen, wem diese Flächen zur Verfügung gestellt werden und was mit dieser Freifläche geschehen soll. Die Gemeinde Hünenberg übersieht dabei jedoch, dass einem Quartiergestaltungsplan eine solche Bindungswirkung nicht zukommen kann. Der Plan hält lediglich den Gemeinderat Hünenberg zu einem Handeln an. Die Grundeigentümer können bei Erlass dieses Planes lediglich geeignet mitwirken.
- Die Pflicht zur Erstellung eines Quartiergestaltungsplanes gehört nicht in den Zonenplan. Weil der Quartiergestaltungsplan nur den Gemeinderat zu einem Handeln verpflichtet, gehört er eher in den kommunalen Richtplan und ist aus dem Zonenplan zu streichen.
- Gestützt auf diesen Quartiergestaltungsplan soll die Ausnützung der Freiflächen um 75 % auf 25 % reduziert werden, obwohl es sich dabei um 15 % der anzurechnenden Landfläche eines Bauprojektes handelt. Bei der anzurechnenden Landfläche handelt es sich um einen kantonalrechtlichen Begriff gemäss § 18 V PBG. Danach ist die anzurechnende Landfläche die vom Baugesuch erfasste, baulich nicht ausgenützte, in einer Bauzone gelegene Fläche. Dieser anzurechnenden Fläche liegt gemäss BO Hünenberg die zonengemässe Ausnützung zu Grunde, die nicht wegen eines Quartiergestaltungsplanes grundeigentümergebunden geändert werden darf.

Die Gemeinde Hünenberg hat in der revidierten Bauordnung eine Vorschrift aufgenommen (§ 19 Abs. 6 BO), welche in dieser Form nicht genehmigt werden kann. Wir nehmen jedoch die Ideen und Anliegen der Gemeinde auf und erlassen hiefür eine Ersatzvorschrift und zwar mit folgenden Überlegungen:

Die Gemeinde Hünenberg will im Gebiet Enikon-Eichmatt-Zythus (lila bandiert) zu zusätzlichen Grün- und Freiflächen kommen. Der Gemeinderat hat in einem Baulinienplan die Räume für diese Freiflächen gesichert. In erster Linie sollen jedoch die Grundeigentümer gefordert sein. Sie müssen diese Flächen realisieren, ausstatten und unterhalten. Weder die Bauordnung noch der Baulinienplan legen fest, welche Nutzung innerhalb dieser Freiflächen zulässig sein soll. Einen Hinweis hiefür gibt einzig der vom Gemeinderat gemäss Zonenplan zu erlassende Quartiergestaltungsplan. Dieser liegt bereits vor. Gewisse Flächen sollen als Spielplätze, andere als Familiengärten genutzt werden. Weil dieser Quartiergestaltungsplan für die betroffenen Grundeigentümer keine Bindungswirkung entfaltet, bedarf die Festlegung der Nutzung dieser Freiflächen einer grundeigentümergebundenen Umsetzung. Diese Um-

setzung soll in einem Bebauungsplan erfolgen, der sich mindestens zur Nutzung dieser Freiflächen äussert. Es wird dannzumal möglich sein, die heute im Baulinienplan bereits beschlossenen Vorgaben in den noch auszuarbeitenden Bebauungsplan einfließen zu lassen. Auf den Erlass eines Bebauungsplanes kann nur dann verzichtet werden, wenn die bauliche Entwicklung dem Quartiergestaltungsplan Enikon-Eichmatt-Zythus sowie dem gemeindlichen Richtplan entspricht oder wenn die Grundeigentümer bereit sind, mit der Gemeinde auf freiwilliger Basis das Freiflächenkonzept des Quartiergestaltungsplanes Enikon-Eichmatt-Zythus grundeigentümerverbindlich privatrechtlich und mit einer Überbindungsklausel auf allfällige Rechtsnachfolger zu realisieren.

Auflagen:

- Die Quartiergestaltungsplanpflicht wird im Zonenplan gestrichen.
- Das im Zonenplan lila umrandete Gebiet Enikon-Eichmatt-Zythus wird neu schwarz bandiert. Damit unterliegt dieses Gebiet der Bebauungsplanpflicht.
- § 5 Abs. 3 BO (Quartiergestaltungsplan) ist anzupassen. Der letzte Satz wird gestrichen.
- § 19 Abs. 6 BO lautet neu wie folgt:
"6 Im Gebiet Enikon-Eichmatt-Zythus (schwarz bandiert) muss jeder Grundeigentümer bzw. jede Grundeigentümerin neben den Spielplätzen gemäss § 12 auf den im Baulinienplan Enikon-Eichmatt-Zythus bezeichneten Flächen zusätzliche Freiflächen mit einer Mindestgrösse von 15 % der seinen Bauvorhaben zu Grunde liegenden, anzurechnenden Landfläche realisieren. Ein Bebauungsplan legt die Nutzung der einzelnen Freiflächen fest. Die Ausnützung der in den Wohnzonen W2a, W2b und W3 liegenden Freiflächen beträgt 25 % der zonengemässen Ausnützung. Diese Ausnützung kann nur auf Grundstücksflächen realisiert werden, die in der Wohnzone W3 liegen."
- § 19 BO wird durch folgenden Absatz 7 ergänzt:
"Im Bebauungsplanpflichtgebiet Enikon-Eichmatt-Zythus kann auf den Erlass eines Bebauungsplanes ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn die bauliche Entwicklung dem Quartiergestaltungsplan Enikon-Eichmatt-Zythus vom 25. Mai 2004 sowie dem gemeindlichen Richtplan entspricht."

§ 20 Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften

§ 20 Abs. 2 BO: Im Zonenplan ist die betreffende Zone mit Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Golf und Freizeit UeFr / UeGo bezeichnet. Dies ist auch in der Bauordnung zu übernehmen.

Auflage:

- Absatz 2 lautet: "Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Golf ist für ..."

§ 27 Grenzabstand für Unterniveaubauten

Für Unterniveaubauten wird keine spezielle Grenzabstandsregelung getroffen. Somit gelten für die Unterniveaubauten die gleichen Abstandsvorschriften wie für Bauten über dem Boden. Eine Regelung, wonach für Unterniveaubauten ein kleinerer Grenzabstand gelten soll, wäre zweckmässig, ist jedoch im Rahmen der Revision untergegangen. Im Interesse einer haushälterischen Nutzung des Bodens ist eine entsprechende Ergänzung einzuführen.

Auflage:

- § 27 BO wird durch folgenden Absatz 5 ergänzt: "Für Unterniveaubauten beträgt der Grenzabstand 1.00 m."

§ 28 Vorspringende Bauteile

Absatz 1: Diese Bestimmung bezeichnet Erker, Balkone und Vortreppen als vorspringende Bauteile. In § 6 Abs. 2 V PBG und in § 10 V GSW ist jedoch nicht von vorspringenden Bauteilen die Rede, sondern von auskragenden Gebäudeteilen bzw. Auskragungen. Vortreppen fallen nicht unter diesen Begriff, da sie ein integraler Bestandteil der Erschliessung sind. Auskragungen wie Balkone und Erker hingegen können bei Bedarf abgebrochen werden, wenn dies z.B. bei einem Ausbau einer Verkehrsanlage erforderlich wäre.

Auflage:

- Der Begriff "Vorspringende Bauteile" wird in der Überschrift und in der Bestimmung selbst durch den Begriff "Auskragende Gebäudeteile" ersetzt und der Begriff "Vortreppen" in der Bestimmung gestrichen.

Kap. 4 Arealbebauungen, kantonale und gemeindliche Sondernutzungspläne

§ 33 Arealbebauungen und Bebauungspläne: erhöhte Anforderungen

Arealbebauungen werden in einem zweistufigen Baubewilligungsverfahren bewilligt, Bebauungspläne auf dem Weg der formellen Gesetzgebung durch Beschluss der Gemeindeversammlung, allenfalls im einfachen Verfahren des Gemeinderates. Sowohl Arealbebauungen als auch Bebauungspläne müssen erhöhten Anforderungen genügen. Diese sind hier in einem Wunschkatalog zusammengestellt, der jedoch je "nach Bedarf" zu verwenden ist. Das ist unbefriedigend. Richtig ist, dass die Anforde-

rungen an Arealbebauungen im Gemeinderecht zu umschreiben sind (§ 29 Abs. 2 PBG). Die Anforderungen an Bebauungspläne sind jedoch im Einzelfall mit der Sondernutzungsplanung zu entwickeln. Das bringt die Bauordnung nicht zum Ausdruck.

Auflage:

- § 33 Abs. 1 BO wird wie folgt formuliert:
"Arealbebauungen haben gegenüber ..."

§ 34 Arealbebauungen: Abweichungen

Die Gemeinde Hünenberg hat den Vorbehalt 6.3.22 der Vorprüfung vom 27. Mai 2004 nicht übernommen. Sie ist der Meinung, dass das Mass der Abweichung einer Arealbebauung von den ordentlichen Vorschriften der Einzelbauweise erst bei Vorliegen der Planung beurteilt werden könne. Sie übersieht dabei, dass die BO Hünenberg den Maximalrahmen der Abweichung einer Arealbebauung festlegen muss. Mit der nun von der Gemeinde Hünenberg gewählten, sehr offen gehaltenen Bestimmung kommt die Arealbebauung (§ 29 PBG) faktisch einem "kleinen" Bebauungsplan gleich (vgl. § 40 PBG einfaches Verfahren für Bebauungspläne). Es darf nicht ausser Acht bleiben, dass es sich bei der Arealbebauung um ein zweistufiges Baubewilligungs- und nicht um ein Sondernutzungsplanverfahren handelt. Diese Bestimmung soll nicht nur aufzählen, wo Abweichungen von den ordentlichen Vorschriften der Bauordnung möglich sind. Sie muss sich auch, wenn auch nur sehr allgemein, über das Mass der Abweichungen äussern. Diese Abweichungen dürfen nur marginal sein.

Auflage:

- Der erste Satz von § 34 BO wird wie folgt angepasst: " ... von Nachbargrundstücken in einzelnen der folgenden Punkte eng begrenzt von den Vorschriften der Einzelbauweise abweichen:"

b) Zonenplan

Lärmschutz

Die Ausscheidung neuer und die Erschliessung bestehender Bauzonen ist nur unter Einhaltung der Planungswerte zulässig. Die zur Einhaltung der Planungswerte erforderlichen Massnahmen müssen spätestens zum Zeitpunkt der Ausscheidung der Bauzonen verbindlich festgelegt werden (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 17. Juni 1998, in: URP 1998 S. 684 E. 4b cc). Unterbleibt diese verbindliche Festlegung, kann später bei der Beurteilung des einzelnen Bauvorhabens nur noch die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte verlangt werden (Neff, Die Auswirkungen der Lärmschutz-Verordnung auf die Nutzungsplanung, Diss. Zürich 1994, S. 224; Wolf, Kommentar USG, N 10 zu Art. 24). Nur wenn die Nutzungsplanung in mehreren Stufen durchgeführt wird (Erlass des Nutzungsplanes und Zuweisung

eines Gebietes in die Bauzone mit der Pflicht, anschliessend einen Bebauungsplan zu erlassen), kann die Lösung der Lärmschutzfragen zum Teil auf später verschoben werden. Schon auf der ersten Stufe der Nutzungsplanung (erstmalige Einzonung und Zuweisung in eine lärmempfindliche Bauzone) muss jedoch feststehen, dass im Rahmen der späteren weitergehenden Planung (Bebauungsplanverfahren: zweite Stufe der Nutzungsplanung) eine geeignete Lösung gefunden werden kann. Es bedarf somit auf der ersten Planungsstufe eines Machbarkeitsnachweises. Andernfalls würde sich die Planung später als untauglich erweisen. Des Weiteren muss auch der Ausgangszustand festgehalten werden. Es muss also angegeben werden, dass der Planungswert im Zeitpunkt der Einzonung für die inskünftige Überbauung massgebend sein soll (Wolf, a.a.O., N 10, 27, 40 zu Art. 24).

Bei grösseren zusammenhängenden Gebieten ist im Rahmen der Nutzungsplanung bereits verbindlich festzulegen, wie die Planungswerte mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Zur Sicherung dieser Massnahmen kann die Festsetzung eines auf Lärmfragen beschränkten Sondernutzungsplanes (Bebauungsplanpflicht) dienen. Können bei grösseren zusammenhängenden Gebieten oder bei kleineren Arrondierungen die Planungswerte offensichtlich ohne gestalterische und bauliche Massnahmen eingehalten werden, kann auf die verbindliche Festlegung von Massnahmen verzichtet werden. Diese Feststellung bedarf einer Aussage im Prüfungsbericht nach Art. 47 RPV.

Das bedeutet für die Ortsplanung Hünenberg Folgendes: Für sämtliche Gebiete, die neu eingezont werden, bedarf es des Nachweises, dass die Planungswerte zum Zeitpunkt der Einzonung (November 2004) eingehalten werden können. Die Bauordnung legt diesen Grundsatz (ohne Angabe des massgebenden Zeitpunktes) fest. Damit wird nur das "Was", nicht aber das "Wie" grundeigentümergebunden festgelegt.

In Hünenberg werden Grundstücke ganz oder teilweise neu eingezont und einer lärmempfindlichen Nutzung zugewiesen. Der erforderliche Nachweis ist nur für das Gebiet Dersbach erforderlich. Dies ist mit einem Lärmgutachten der Gemeinde erfolgt. Das Gutachten zeigt, dass bei diesen Grundstücken die Planungswerte offensichtlich nur mit gestalterischen und baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Das Gebiet Dersbach ist deshalb mit einer Bebauungsplanpflicht zu belegen. Für die restlichen Gebiete ist kein Nachweis erforderlich, da sie entweder keiner Lärmbelastung ausgesetzt sind oder einer Bebauungsplanpflicht unterliegen.

Auflage:

- Für das Gebiet Dersbach wird, soweit der Planungswert als massgebender Lärmgrenzwert gilt, eine Bebauungsplanpflicht erlassen. Im Zonenplan ist das Gebiet schwarz bandiert.

Archäologische Fundstätten

Die Gebiete archäologischer Fundstätten sind im Zonenplan falsch oder meist gar nicht eingetragen. Sie müssen den Eintragungen des kantonalen Richtplanes 2004 entsprechen (Teilkarte S 7.3).

Auflage:

- Der Zonenplan hat die archäologischen Fundstätten gemäss kantonalem Richtplan darzustellen.

Zone Öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen im Rony

Die Zone Öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen Rony liegt im Bereich einer Hochspannungsleitung. Unter Ziffer 4.7.5 des Planungsberichtes wird die Aussage gemacht, dass gemäss Gutachten vom 20. September 2004 die Einzonungen zu keinen Problemen führen und die NIS-Verordnung nicht relevant ist für die Einzonung der Zone des öffentlichen Interesses im Rony. Gemäss Gutachten ist in der Zone OelB der Anlagegrenzwert von 1 μ T nicht eingehalten. Dies widerspricht Art. 16 NISV. Für die Sportanlage, welche zu einer Schulanlage gehört, gilt der Anlagegrenzwert (siehe Entscheid vom 26. Februar 2003, Baurekurskommission III Zürich).

Auflage:

- In der neuen Zone OelB im Rony ist die Nutzung mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen derart einzuschränken, damit bei Orten mit empfindlicher Nutzung der Anlagegrenzwerte der NISV eingehalten werden kann. Wo der Anlagegrenzwert nicht eingehalten werden kann, sind Orte mit empfindlicher Nutzung, namentlich Sportplätze für schulische Zwecke sowie Spielplätze ausgeschlossen.

Waldfeststellung

Am 3. Juli 2003 wurde mittels Waldfeststellung in der Gemeinde Hünenberg der Verlauf der Waldgrenzen im Übergangsbereich zu Bauzonen verfügt. Die entsprechenden Grundbuchpläne sind bei der Gemeindeverwaltung vorhanden. Seit der Waldfeststellungsverfügung vom 3. Juli 2003 entstanden neue Wald-Bauzonen-Übergänge in der Langrüti. Das Gebiet wurde in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften eingezont. Es gilt eine Bebauungsplanpflicht. Im Rahmen dieses Sondernutzungsplanverfahrens muss die Abgrenzung zwischen Wald und Bauzone noch vorgenommen werden.

Auflage:

- In der Langrüti muss das Waldfeststellungsverfahren im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes nachgeholt werden. Bis die neue Waldfeststellung vorliegt, kann die Bauzonengrenze entlang des Waldrandes nicht genehmigt werden. Mit der Genehmigung des neuen Waldrandverlaufes erfolgt auch die Genehmigung des angepassten Zonenplanes und des Bebauungsplanes.

"Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit Bösch" sowie der "Arbeitszone AC" auf der Parzelle GS Nr. 1414

Die Gemeinde Hünenberg hat das Grundstück GS Nr. 1414 zum Teil der "Übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit Bösch" sowie der "Arbeitszone AC" zugewiesen. Auf diesem Grundstück liegt die Erdgasleitung Malters-Hünenberg samt Druckreduzier- und Messstation sowie unterirdischem Röhrenspeicheranlage mit 2'100 m³ geometrischem Volumen. Diese Anlagen werden von der Erdgas Zentralschweiz AG, Luzern, betrieben.

Mit der geplanten Zonenplanänderung wären einerseits Festivals mit Besucherzahlen zulässig, die über einige Tage mehrere tausend Personen umfassen könnten, andererseits gäbe es Freizeitnutzungen im Garten- und Spielbereich. Bei der Störfallbeurteilung bewegt sich diese Nutzung, auch ohne gleichzeitige Berücksichtigung der zusätzlichen Einzonung des Grundstückes GS Nr. 1414 in die "Arbeitszone AC", nur noch knapp unterhalb des nicht akzeptablen Bereichs. Mit einer Eintretenswahrscheinlichkeit von 1.0E-09 pro Jahr ist mit einem Störfallwert von 0.9 (entspricht 1'000 Todesopfer) zu rechnen. Beim vorliegend hohen Störfallwert von nahezu 1.0 spielt die Eintretenswahrscheinlichkeit kaum mehr eine Rolle. Das Risiko muss demnach als nur noch knapp tragbar bezeichnet werden. Mit der Zuweisung von Landwirtschaftsland in die "Arbeitszone AC" würde das Risikopotential weiter zunehmen. Die Gemeinde Hünenberg hat der Zweckmässigkeit und Angemessenheit der geplanten Einzonungen zu wenig Beachtung geschenkt. Sie hat es unterlassen, die einzelnen raumwirksamen Aufgaben und Planungen aufeinander abzustimmen.

Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet (Art. 15 RPG). Land ist zur Überbauung geeignet, wenn die Eigenschaften des betreffenden Gebietes den Anforderungen genügen, die aus der Sicht der dafür vorgesehenen Nutzung zu stellen sind (BGE 114 Ia 251). Die Eignung ergibt sich zunächst aus den natürlichen Gegebenheiten, wie den topographischen und den historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen. Überdies zählt auch die Verfügbarkeit auf dem Markt zur Geeignetheit (Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2002, S. 150).

Der Grundeigentümer der Parzelle GS Nr. 1414 ist im Landabtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag die Verpflichtung eingegangen, abgesehen von der landwirtschaftlichen Nutzung seines Grundstückes GS Nr. 1414, keine Vorkehrungen zu treffen, die den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Rohrleitungsanlage gefährden oder stören können. Diese Verpflichtung belegt die gesamte Fläche der Parzelle GS Nr. 1414. Er ist für die Einräumung dieser Verpflichtung entsprechend entschädigt worden. Das bedeutet nun aber, dass insbesondere jene Fläche seines Grundstückes GS Nr. 1414, welche in die "Arbeitszone AC" eingezont werden soll, aufgrund seiner zivilrechtlichen Verpflichtung mit den Inhabern der Erdgasanlagen gar nicht verfügbar wäre. Damit steht fest, dass sich wegen fehlender Verfügbarkeit dieses Teils des Grundstückes die Parzelle GS Nr. 1414 nicht für die Überbauung eignet. Es darf deshalb nicht in die "Arbeitszone AC" eingezont werden.

Das Kriterium der Geeignetheit bezieht sich zwar lediglich auf Bauzonen. Sie darf aber auch bei Spezialzonen nicht vollkommen unberücksichtigt bleiben. Eine grosse Fläche des Hofes Bösch will die Gemeinde der "Übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit Bösch" zuweisen. Diese Zone befindet sich unbestrittenermassen ausserhalb der Bauzonen. Trotzdem ist zu beachten, dass diese Fläche als Teilfläche des Grundstückes GS Nr. 1414 mit derselben zivilrechtlichen Verpflichtung belegt ist, wonach sie nur landwirtschaftlich genutzt werden darf. Das bedeutet nun aber, dass die geplanten Freizeit- und Festaktivitäten auf dem Hof nicht durchgeführt werden könnten. Die in der "Übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit Bösch" liegende Fläche ist deshalb für die geplante Nutzung ebenfalls nicht verfügbar.

Damit steht fest, dass die Zuweisung des Hofes Werder in die "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit Bösch" sowie die teilweise Einzonung in die "Arbeitszone AC" aus raumplanerischer Sicht weder zweckmässig noch angemessen sind. Im Weiteren sind weder die "Arbeitszone AC" noch die "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit Bösch" für die geplante Nutzung geeignet. Aus diesen Gründen ist der von der Gemeinde Hünenberg beschlossene Zuweisung des Hofes in die "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit Bösch" sowie der teilweisen Einzonung in die "Arbeitszone AC" die regierungsrätliche Genehmigung zu versagen.

Auflage:

- Die von der Gemeinde Hünenberg beschlossene Zuweisung des Hofes Bösch (GS Nr. 1414) in die "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit Bösch" samt § 20 Abs. 1 BO Hünenberg sowie die teilweise Einzonung in die "Arbeitszone AC" werden nicht genehmigt.

c) Baulinienplan Enikon-Eichmatt-Zythus

Der Baulinienplan ist ein Gemeinschaftswerk der beiden Gemeinden Hünenberg und Cham. Auf der Chamer Seite ist gegen den Gemeinderatsbeschluss eine Verwaltungsbeschwerde eingereicht worden. Sie richtet sich gegen drei Fuss- bzw. Fuss- und Radwege im St. Jakobsquartier. Im Rahmen der Beschwerdebehandlung hat sich gezeigt, dass die im Baulinienplan gewählte Signatur für ein öffentliches Fuss- bzw. Fuss- und Velofahrwegrecht (keine Baulinien, sondern Punkte) einen ungenügenden Rechtstitel für eine Enteignung darstellt. Für eine Enteignung zu Gunsten eines öffentlich-rechtlichen Fuss- bzw. Fuss- und Velofahrwegrechtes bedarf es konkreter Baulinien, woraus klar ersichtlich ist, welche Flächen abzutreten sind. Da ein Baulinienplan grundeigentümerverbindlich ist, müssen aus dem Plan der Inhalt und der Umfang der Eigentumsbeschränkung klar hervorgehen. Bei den umstrittenen Wegverbindungen trifft dies nicht zu, da nach den Angaben des Gemeinderates der genaue Verlauf der Wegverbindungen erst bekannt ist, wenn das Bauprojekt vorliegt. Eine solche Baulinie kann entweder mit einem Bebauungsplan oder mit einem konkreten Projekt erlassen werden. Mit der Umformulierung von § 19 Abs. 6 BO muss für dieses Gebiet - von der Ausnahme gemäss § 19 Abs. 7 BO abgesehen - ein Bebauungsplan erlassen werden. Damit wird der Rechtstitel für eine Enteignung geschaffen. Mit dieser Ergänzung erhält die Signatur für das öffentliche Fussweg- bzw. Velofahrwegrecht im Baulinienplan lediglich Richtplancharakter.

Auflage:

- Die genannten öffentlichen Fuss- und Velofahrwege sowie der öffentliche Fussweg sind als Informationsinhalt im Baulinienplan darzustellen und nicht grundeigentümerverbindlich.

d) Nachführung

Der Zonenplan, die Bauordnung sowie der Baulinienplan sind auf Grund der Auflagen anzupassen.

Auflage:

- Dem Amt für Raumplanung sind innert drei Monaten nach Rechtskraft dieses Beschlusses folgende nachgeführten Dokumente einzureichen:
 - Zonenplan 1:5'000 (3fach)
 - Bauordnung (3fach)
 - Baulinienplan (3fach)

H. Mit der revidierten Ortsplanung werden auch die Richtplantexte S 1.6.1 Ziffer 5 und V 3.4 des kantonalen Richtplanes umgesetzt bzw. erfüllt. Somit können die Richtplantexte S 1.6.1 Ziffer 5 sowie V 3.4 vom Richtplan im Sinne einer Fortschreibung gestrichen werden. Im Feld K5 der Richtplankarte kann die Kantonsstrasse gestrichen werden (vgl. Anhang 2). Der Richtplantext S 1.6.1 Ziffer 8 wird im Rahmen der Genehmigung der Ortsplanung Risch gestrichen.

I. Gleichzeitig mit der Genehmigung der Ortsplanung (Bauordnung und Zonenplan) sowie des Baulinienplanes Enikon-Eichmatt-Zythus ist die Genehmigung des am 14. September 2004 vom Gemeinderat Hünenberg beschlossenen kommunalen Richtplanes (Richtplantexte und -karte) durch das Amt für Raumplanung zu eröffnen.

Der Gemeinderat unterbreitet gemeindliche Richtpläne der Baudirektion zur Genehmigung (§ 43 PBG). In Anwendung von Ziff. 2 Bst. d der Verfügung der Baudirektion über die Delegation von Zuständigkeiten der Baudirektion [...] vom 12. Mai 2003 (BGS 153.741) ist das Amt für Raumplanung für die Genehmigung der Richtpläne zuständig.

J. Regierungsrat Walter Suter weilt im Ausstand, weil er früher als Rechtsanwalt bei der Ausarbeitung der einschlägigen Verträge beteiligt war.

Anhang:

1. Übersicht der Auflagen zur Bauordnung
 2. Fortschreibung Richtplan
-

Anhang 1 zur Genehmigung der Ortsplanung Hünenberg

Übersicht der Auflagen zur Bauordnung

§ 16 Grundmasse

Für folgende Zonenbezeichnungen (Spalte Bezeichnung) wird die Fussnote 1 angepasst, weil in § 19 ergänzende Bestimmungen erlassen werden:

- Wohnzone 1 (ergänzende Bestimmung St. Wolfgang)
- Wohnzone 2b (ergänzende Bestimmung Dersbachstrasse)
- Kernzone (ergänzende Bestimmung Kernzone Dorfstrasse)

§ 19 Ergänzungsbestimmungen Bauzonen

- § 5 Abs. 3 (Quartiergestaltungsplan) ist anzupassen. Der letzte Satz wird gestrichen.
- § 19 Abs. 6 lautet neu wie folgt:
"6 Im Gebiet Enikon-Eichmatt-Zythus (schwarz bandiert) muss jeder Grundeigentümer bzw. jede Grundeigentümerin neben den Spielplätzen gemäss § 12 auf den im Baulinienplan Enikon-Eichmatt-Zythus bezeichneten Flächen zusätzliche Freiflächen mit einer Mindestgrösse von 15 % der seinen Bauvorhaben zu Grunde liegenden, anzurechnenden Landfläche realisieren. Ein Bebauungsplan legt die Nutzung der einzelnen Freiflächen fest. Die Ausnützung der in den Wohnzonen W2a, W2b und W3 liegenden Freiflächen beträgt 25 % der zonengemässen Ausnützung. Diese Ausnützung kann nur auf Grundstücksflächen realisiert werden, die in der Wohnzone W3 liegen."
- § 19 wird durch folgenden Absatz 7 ergänzt:
"Im Bebauungsplanpflichtgebiet Enikon-Eichmatt-Zythus kann auf den Erlass eines Bebauungsplanes ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn die bauliche Entwicklung dem Quartiergestaltungsplan Enikon-Eichmatt-Zythus vom 25. Mai 2004 sowie dem gemeindlichen Richtplan entspricht."

§ 20 Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften

- Absatz 1 wird gestrichen.
- Absatz 2 wird zu Absatz 1 und lautet: "Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Golf ist für ..."
- Absatz 3 wird zu Absatz 2 ...

§ 27 Grenzabstand für Unterniveaubauten

- § 27 wird durch folgenden Absatz 5 ergänzt: "Für Unterniveaubauten beträgt der Grenzabstand 1.00 m."

§ 28 Vorspringende Bauteile

- Der Begriff "Vorspringende Bauteile" wird in der Überschrift und in der Bestimmung selbst durch den Begriff "Auskragende Gebäudeteile" ersetzt und der Begriff "Vortreppen" in der Bestimmung gestrichen.

§ 33 Arealbebauungen und Bebauungspläne: erhöhte Anforderungen

- § 33 Abs. 1 wird wie folgt formuliert:
"Arealbebauungen haben gegenüber ..."

§ 34 Arealbebauungen: Abweichungen

- Der erste Satz wird wie folgt angepasst: "... von Nachbargrundstücken in einzelnen der folgenden Punkte eng begrenzt von den Vorschriften der Einzelbauweise abweichen:"

Anhang 2 zur Genehmigung der Ortsplanung Hünenberg Fortschreibung Richtplan

Richtplantext alt	Richtplantext neu								
S 1.6 Gebiete 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: <table> <tr> <th>Nr. Gemeinde</th><th>Ortsbezeichnung</th></tr> <tr> <td>5 Cham, Hünenberg</td><td>Gebiet Enikon-Eichmatt-Zythus (Erschliessung, Siedlungsentwicklung)</td></tr> </table>	Nr. Gemeinde	Ortsbezeichnung	5 Cham, Hünenberg	Gebiet Enikon-Eichmatt-Zythus (Erschliessung, Siedlungsentwicklung)	S 1.6 Gebiete 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: <table> <tr> <th>Nr. Gemeinde</th><th>Ortsbezeichnung</th></tr> <tr> <td>5 Cham, Hünenberg</td><td>Gebiet Enikon-Eichmatt-Zythus (Erschliessung, Siedlungsentwicklung)</td></tr> </table>	Nr. Gemeinde	Ortsbezeichnung	5 Cham, Hünenberg	Gebiet Enikon-Eichmatt-Zythus (Erschliessung, Siedlungsentwicklung)
Nr. Gemeinde	Ortsbezeichnung								
5 Cham, Hünenberg	Gebiet Enikon-Eichmatt-Zythus (Erschliessung, Siedlungsentwicklung)								
Nr. Gemeinde	Ortsbezeichnung								
5 Cham, Hünenberg	Gebiet Enikon-Eichmatt-Zythus (Erschliessung, Siedlungsentwicklung)								
Richtplantext alt	Richtplantext neu								
V 3.4 Der Kanton hält den südlichen Teil der ehemaligen S+E-Strasse (zwischen Hünenbergerstrasse und Zythus) vorläufig frei. Mit Rechtskraft der angepassten gemeindlichen Richtpläne wird die Raumfreihaltung im kantonalen Richtplan aufgehoben.	V 3.4 Der Kanton hält den südlichen Teil der ehemaligen S+E-Strasse (zwischen Hünenbergerstrasse und Zythus) vorläufig frei. Mit Rechtskraft der angepassten gemeindlichen Richtpläne wird die Raumfreihaltung im kantonalen Richtplan aufgehoben.								
Richtplankarte alt	Richtplankarte neu								
									