

Gemeindeaufsicht

Genehmigung Ortsbildschutzzone Wart, Teiländerung des Zonenplans und der Bauordnung
Hünenberg, **Gemeinde Hünenberg**

Die Baudirektion,

gestützt auf §§ 5 Abs. 2 Bst. c und 42 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zug vom 26. November 1998 (BGS 721.11) i.V.m. Art. 26 Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700),

beschliesst:

1. Die Ortsbildschutzzone Wart, Teiländerung des Zonenplans und der Bauordnung Hünenberg (BO Hünenberg), welche an der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2018 im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG angenommen worden ist, wird unter der Auflage gemäss Bst. E der Erwägungen genehmigt. Die Bestimmungen in § 23d BO Hünenberg sind demnach wie folgt zu anzupassen:
 - Abs. 3:
[...] Eine vollständige Zweckänderung der geschützten ~~und schützenswerten~~ Gebäude sowie untergeordnete bauliche Erweiterungen sind möglich, sofern sie mit dem denkmalpflegerischen Schutz vereinbar und für den langfristigen Erhalt der geschützten Gebäude notwendig sind.
 - Abs. 4:
[...] In diesem Zusammenhang ist eine vollständige Zweckänderung des Forstmagazins, Assek. Nr. ~~76b~~ 78b, und des Nebengebäudes, Assek. Nr. 78c, für Gastronomie oder Dienstleistungen möglich. [...]
 - Abs. 5:
[...] *Beim Restaurant Wartstein, Assek. Nr. 45a, ist eine interne Umnutzung zwischen Wohnen und Arbeiten / Dienstleistungen resp. Gastronomie bei guter Gestaltung ~~ist~~ und ohne zusätzliche Parkplätze möglich. Ansonsten gelten die baulichen Bedingungen nach RPG. Im Rahmen einer Umnutzung sind die Freiflächen in einem ~~Umgebungs-konzept~~ Umgebungsplan festzulegen.*
 - Abs. 6:
[...] Eine interne Umnutzung, *ohne Wohnen*, ist bei guter Gestaltung und ohne zusätzliche Parkplätze möglich.
 - Abs. 9:
Das Umgebungskonzept vom *[aktuelles Datum]* ist wegweisend für die Beurteilung und Bewilligung der einzelnen Vorhaben in der Ortsbildschutzzone.

2. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab öffentlicher Auflage 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 tritt die Ortsbildschutzzone Wart, Teiländerung des Zonenplans und der BO Hünenberg, in Kraft, sofern er nicht angefochten wird.
3. Das Amt für Raum und Verkehr wird beauftragt, die Ziffern 1 bis 2 dieses Entscheids zweimal im Amtsblatt zu publizieren und den Beschluss öffentlich aufzulegen.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Hünenberg, Chamerstrasse 11, Postfach 261, 6331 Hünenberg (Beilagen: je 5 Expl. Teiländerung des Zonenplans und der Bauordnung Hünenberg)
 - Baudirektionssekretariat
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie
 - Amt für Wald und Wild
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Grundbuch und Geoinformation, Abteilung Geoinformation
 - Amt für Raum und Verkehr, Abteilung Koordinationsstelle, Planungen und Baugesuche (Beilagen: je 2 Expl. Teiländerung des Zonenplans und der Bauordnung Hünenberg)

Baudirektion



Florian Weber
Regierungsrat

Zug, 23. August 2019 / HU-2017-129 

- A. Die Gebäudegruppe Wart befindet sich gemäss heutigem kommunalen Zonenplan in der Landwirtschaftszone mit überlagernder Ortsbildschutzzone. Zusammen mit dem Gebiet St. Wolfgang stellt die Kleinsiedlung Wart ein Ortsbild von nationaler Bedeutung dar und wird entsprechend im Bundesinventar der nationalen Ortsbilder und Denkmäler (ISOS) aufgeführt. Das Gebiet Wart als historischer Versammlungs- und Gerichtsort mit den zwei Gasthäusern Wart und Wartstein, dem Schützenhaus sowie dem Bauernhof Wartrain zeichnet sich durch eine lockere Bebauung aus. Neben diesen historischen Bauensembles stellt der Lindenplatz, der zu damaliger Zeit für die Durchführung von militärischen Exerzitien diente und an dem der Treueeid auf die zugersische Obrigkeit geschworen wurde, ein weiteres zentrales Element des geschichtsträchtigen Orts dar. In der Ortsbildschutzzone Wart befinden sich ein geschütztes (Gesellenhaus, Assek. Nr. 78a) und drei schützenswerte Baudenkmäler (Schützenhaus, Assek. Nr. 889a, Wohnhaus, Assek. Nr. 77a und Scheune, Assek. Nr. 77b).
- B. Um die historisch wertvolle Kleinsiedlungsstruktur schützen und gleichzeitig eine massvolle Entwicklung ermöglichen zu können, soll nun auf Stufe der kommunalen Nutzungsplanung eine entsprechende Zone geschaffen werden. Bei der Ortsbildschutzzone Wart handelt es sich um eine Schutzzone nach Art. 17 Abs. 1 Bst. c RPG. Dabei stellt die Ortsbildschutzzone Wart eine Grundnutzung dar (§ 18 Abs. 2 Bst. c PBG). Die BO Hünenberg wird entsprechend mit dem neuen § 23d BO Hünenberg Ortsbildschutzzone Wart (Schutzzone ausserhalb der Bauzone) ergänzt.
- C. Die Baudirektion hat die Ortsbildschutzzone Wart, Teiländerung des Zonenplans und der BO Hünenberg am 4. April 2018 vorgeprüft. Die darin erläuterten Vorbehalte wurden beim Revidieren der Planunterlagen mehrheitlich berücksichtigt und sind in den vorliegenden Planungsstand eingeflossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 5. Juni bis 16. Juli 2018. Während der öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen ein. An der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2018 wurde die Ortsbildschutzzone Wart, Teiländerung des Zonenplans und der BO Hünenberg angenommen. Der Beschluss wurde am 4. und 18. Januar 2019 im Amtsblatt publiziert. Die Planunterlagen lagen vom 4. Januar bis und mit 23. Januar 2019 öffentlich auf. Während der Auflagefrist sind keine Beschwerden an den Regierungsrat eingegangen.
- D. Mit Schreiben vom 19. Februar 2019 reichte die Gemeinde Hünenberg die Ortsbildschutzzone Wart, Teiländerung des Zonenplans und der BO Hünenberg, bei der Baudirektion zur Genehmigung ein. Nach § 5 Abs. 2 Bst. c und § 42 PBG bedürfen neue, geänderte oder aufgehobene gemeindliche Bebauungspläne zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung der Baudirektion. Diese Prüfung erstreckt sich auf Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, besonders mit dem RPG, dem PBG und dem kantonalen Richtplan.
- E. Mit der Ortsbildschutzzone Wart wird eine für sich stehende Schutzzone nach § 18 Abs. 2 Bst. c PBG geschaffen, die den Schutz und die massvolle Entwicklung der historisch bedeutungsvollen Kleinsiedlung Wart zum Ziel hat. Dabei sollen explizit das wertvolle Ortsbild und die historische Kulturstätte gesamtheitlich bewahrt werden, was durch eine solche Ortsbildschutzzone sichergestellt werden kann. Wie bei einer Weiler- oder Erhaltungszone nach Art. 18 RPG und Art. 33 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (SR 700.1) handelt es sich dabei um eine Nichtbauzone. Die Anforderungen an die Ausscheidung solcher Zonen wurden kürzlich vom Bundesgericht im Urteil vom 12. Dezember 2018 (1C_62/2018), Fall Arosa GR, festgehalten. Das Bundesgericht bestätigte u.a., dass auch in Zonen für Kleinsiedlungen die Umnutzung von Ställen in Wohnraum nur bei einer vorgängigen Unterschutzstellung des betroffenen Gebäudes zugelassen werden kann.

Das Vorhandensein einer landschafts- oder ortsbildprägenden Baute allein ist demnach für eine allfällige Umnutzung nicht ausreichend. Auch aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege ist bei schützenswerten Gebäuden für die Bewilligung einer Zweckänderung mit gegebenenfalls untergeordneter baulicher Erweiterung vorgängig die Schutzwürdigkeit abschliessend zu klären und das Gebäude unter Schutz zu stellen. Vor diesem Hintergrund sind die neuen Bestimmungen in § 23d BO Hünenberg so anzupassen, dass eine Umnutzung zu Wohnen lediglich bei geschützten Baudenkmälern möglich ist.

Im Zusammenhang mit allfälligen Umnutzungen sind die dafür notwendigen Parkierungsmöglichkeiten auf den bestehenden Parkflächen anzubieten. Diese sind bei allfälligen Um- oder Neunutzungen oder Ersatzneubauten aufzuwerten (insbesondere der grosse Parkplatz beim Restaurant Wart). Das in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege erarbeitete Umgebungskonzept vom 31. August 2018 wird diesem Anspruch gerecht und ist damit zielführend.

- Auflage:** Die Bestimmungen in § 23d BO Hünenberg sind wie folgt zu anpassen:
- Abs. 3
[...] Eine vollständige Zweckänderung der geschützten ~~und schützenswerten~~ Gebäude sowie untergeordnete bauliche Erweiterungen sind möglich, sofern sie mit dem denkmalpflegerischen Schutz vereinbar und für den langfristigen Erhalt der geschützten Gebäude notwendig sind.
 - Abs. 4
[...] In diesem Zusammenhang ist eine vollständige Zweckänderung des Forstmagazins, Assek. Nr. 76b 78b, und des Nebengebäudes, Assek. Nr. 78c, für Gastronomie oder Dienstleistungen möglich. [...]
 - Abs. 5
[...] *Beim Restaurant Wartstein, Assek. Nr. 45a, ist eine interne Umnutzung zwischen Wohnen und Arbeiten / Dienstleistungen resp. Gastronomie ~~ist~~ bei guter Gestaltung und ohne zusätzliche Parkplätze möglich. Ansonsten gelten die baulichen Bedingungen nach RPG. Im Rahmen einer Umnutzung sind die Freiflächen in einem ~~Umgebungskonzept~~ Umgebungsplan festzulegen.*
 - Abs. 6
[...] Eine interne Umnutzung, *ohne Wohnen*, ist bei guter Gestaltung und ohne zusätzliche Parkplätze möglich.
 - Abs. 9
Das Umgebungskonzept vom *[aktuelles Datum]* ist wegweisend für die Beurteilung und Bewilligung der einzelnen Vorhaben in der Ortsbildschutzzone.

F. Die Ortsbildschutzzone Wart wird gemäss Datenkatalog der Informationsebene Zonenplan des Kantons Zug als Weilerzone mit Bemerkung «Ortsbildschutzzone Wart (OS W)» geführt. Der Zonenverlauf der Ortsbildschutzzone Wart und der Ortsbildschutzzone ist im Bereich, bei dem die zwei Zonen im Norden auf den Wald treffen, ungenau. Die Ortsbildschutzzone fasst die Ortsbildschutzzone Wart nicht mit ein und die Ortsbildschutzzone Wart selbst schliesst nicht auf den Wald auf. Diese Unschärfe ist bei der Überarbeitung zu korrigieren.

G. Die geplante Ortsbildschutzzone Wart wird, gemäss dem Strassenlärnkataster der Gemeinde Hünenberg, durch den Strassenlärm der St. Wolfgangstrasse belastet. Es wird empfohlen, bei lärmexponierten Bereichen der Gebäude keine Wohnnutzungen vorzusehen, da ein genügender Wohnkomfort nur mit hohem baulichem Aufwand sichergestellt werden kann.

H. Zur Wahrung des rechtlichen Gehörs wurde der Gemeinde Hünenberg die vorliegende Genehmigung im Entwurf am 19. Juni 2019 zur Stellungnahme unterbreitet. Mit Schreiben vom 14. August 2019 teilte die Gemeinde Hünenberg mit, dass die Auflagen nachvollziehbar seien.

I. Die angepasste Teiländerung der BO Hünenberg ist innert zwei Monaten nach Rechtskraft des Baudirektionsbeschlusses zweifach beim Amt für Raum und Verkehr nachzureichen.