

Gemeindeaufsicht

Genehmigung Bebauungsplan Allmend Hagendorn sowie Teiländerung des Zonenplans,
Gemeinde Cham

Die Baudirektion,

gestützt auf §§ 5 Abs. 2 Bst. c und 42 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998
(PBG; BGS 721.11),

beschliesst:

1. Die Änderung des Bebauungsplans Allmend Hagendorn und Teiländerung des Zonenplans, die an der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG angenommen worden ist, werden genehmigt.
2. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Mitteilung 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 Änderung des Bebauungsplans Allmend Hagendorn und die Teiländerung des Zonenplans in Kraft, sofern sie nicht angefochten werden.
3. Mitteilung an:
 - Einwohnergemeinde Cham, Abteilung Planung und Hochbau, Postfach 265, 6330 Cham (Beilage: 1 Expl. Bebauungsplan Allmend Hagendorn, Bebauungsplan Allmend Hagendorn ohne Synopse und Zonenplan)
 - Baudirektionssekretariat (per Mail)
 - Amt für Umwelt (per Mail)
 - Tiefbauamt (per Mail)
 - Landwirtschaftsamt (per Mail)
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit (per Mail)
 - Amt für Grundbuch und Geoinformation (per Mail)
 - Amt für Raum und Verkehr, Abteilung Koordinationsstelle, Planungen und Baugesuche (Beilage: 1 Expl. Bebauungsplan Allmend Hagendorn, Bebauungsplan Allmend Hagendorn ohne Synopse und Zonenplan)

Baudirektion des Kantons Zug



Florian Weber
Regierungsrat

Zug, 20. April 2021 / CH-2017-001

A. Um sich den aktuellen Anforderungen an einen rationellen Produktionsablauf anpassen zu können, soll die bestehende Fensterfabrik erweitert werden. Für die geplante Betriebserweiterung wurden verschiedene Varianten erarbeitet. Ein erstes Projekt wurde anfangs 2014 der Baukommission Cham vorgestellt. Diese verlangte ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK), da sich die Fensterfabrik am Rand des BLN-Gebiets Nr. 1305 «Reusslandschaft» befindet. Gemäss der ENHK Stellungnahme vom 6. Oktober 2014 stellte das Projekt eine schwere zusätzliche Beeinträchtigung im Sinne der Schutzziele des BLN-Gebiets Nr. 1305 «Reusslandschaft» dar, weshalb das Vorhaben nicht weiterverfolgt werden sollte.

B. Im Anschluss wurde das Projekt überarbeitet. So wurde die bestehende Fassadenflucht Richtung Westen beibehalten. Zudem wurden die ökologische Ausgleichsmassnahmen auf die angrenzenden Areale ausserhalb des Bebauungsplanperimeters ausgedehnt. Das angepasste Projekt wurde erneut der ENHK vorgelegt. Diese kommt in ihrer zweiten Stellungnahme vom 16. November 2015 zum Schluss, dass das angepasste Projekt mit der neuen Begrenzung der westlichen Ausdehnung voraussichtlich als leichte zusätzliche Beeinträchtigung des BLN-Objekts Nr. 1305 eingestuft werde. Für die grösstmögliche Schonung wurden daher Auflagen vorgegeben, die zwingend eingehalten werden müssen. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wurde ein entsprechendes Richtprojekt ausgearbeitet, auf dessen Grundlage die vorliegende Anpassung des Bebauungsplans Allmend Hagendorn ausgearbeitet wurde.

C. Die Änderung des Bebauungsplans Allmend Hagendorn und die Teiländerung des Zonenplans wurde (zusammen mit der Teiländerung des kommunalen Richtplans) am 19. September 2019 von der Baudirektion vorgeprüft. Die darin erläuterten Vorbehalte wurde bei der Überarbeitung der Unterlagen berücksichtigt oder konnten in Übereinkunft mit den betroffenen Ämtern bzw. Fachstellen bereinigt werden. Die Publikation im Amtsblatt erfolgte am 14. und 21. Februar 2020. Während der öffentlichen Auflage vom 14. Februar bis und mit 16. März 2020 gingen keine Einwendungen gegen die Änderung des Bebauungsplan Allmend Hagendorn und die Zonenplanteiländerung ein. An der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 wurde die Änderung des Bebauungsplans Allmend Hagendorn sowie die Teiländerung des Zonenplans angenommen. Der Beschluss wurde am 8. und 15. Januar 2021 im Amtsblatt publiziert und vom 8. bis und mit 27. Januar 2021 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen keine Beschwerden beim Regierungsrat des Kantons Zug ein.

D. Mit dem Protokollauszug vom 15. Dezember 2020 reichte der Gemeinderat Cham die Änderung des Bebauungsplans Allmend Hagendorn und die Zonenplanteiländerung bei der Baudirektion des Kantons Zug 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. Der Ermessensspielraum der Gemeinde muss gewahrt werden (§ 42 Abs. 1 PBG). Der Genehmigung der Änderung des Bebauungsplans Allmend Hagendorn und der Zonenplanteiländerung steht nichts entgegen.

E. Die wesentlichen Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise gemäss § 32 PBG werden mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Allmend Hagendorn erfüllt. Neben der guten architektonischen Gestaltung der Bauten und Anlagen überzeugt das Richtprojekt und der Bebauungsplan Allmend Hagendorn hinsichtlich der angestrebten ökologischen Aufwertungsmassnahmen innerhalb des Perimeters. Das auskragende, extensiv begrünte Flachdach (Baubereiche B1 bis B3) dient dem hochwertigen ökologischen Ausgleich.

Weiter wird der Grünbereich G3 vollständig als extensives Wiesland bewirtschaftet und mit standortgerechten Grossbäumen bepflanzt. Mit der Vegetationswand im Baubereich B4 und den naturnahen Teichen und Hecken in Grünbereich 3 wird eine gute Einpassung in die Landschaft erzielt. Dabei sind die ökologischen Ausgleichsmassnahmen zeitlich mit den einzelnen Bauetappen umzusetzen (Ziff. 28 Abs. 1 der Bestimmungen zum Bebauungsplan). Unabhängig vom Bebauungsplan wurde ausserhalb des Perimeters entlang der Frauentalstrasse ein weiteres ökologisches Aufwertungsprojekt zusammen mit der Gemeinde Cham, der [REDACTED] und dem Landeigentümer lanciert und bereits bewilligt.

Im Rahmen der ökologischen Ausgleichsmassnahmen wird zudem der an den Perimeter angrenzende Teil des eingedolten Wuhrggrabens in den Grünbereich G3 verlegt, geöffnet und renaturiert. Durch dieses Vorhaben wird das Entwässerungssystem bzw. die Drainage Wuhrggraben beeinflusst. Die Funktionalität der angrenzenden Drainage muss zwingend gewährleistet bleiben. Jegliche Arbeiten, die mit den Meliorationen interferieren sind in enger Absprache mit der Bodenverbesserungsgenossenschaft Wuhrggraben anzugehen. Werden im Nachhinein funktionelle Einbussen der Entwässerungsanlagen festgestellt, hat die Bauherrschaft vollumfänglich für allfällige Aufwände/Kosten für die Wiederherstellung der einwandfreien Funktion der Drainagen aufzukommen.

F. Bezüglich Lärmschutz sind in Kapitel 3.3 des Lärmgutachtens vom 29. November 2019 verschiedene bauliche und betriebliche Massnahmen zur Einhaltung der lärmrechtlichen Anforderungen aufgeführt. In Kapitel 4 des Lärmgutachtens ist festgehalten, dass die Pflicht zur Realisierung der aufgezeigten Lärmschutzmassnahmen in die Bestimmungen des Bebauungsplans aufzunehmen ist. Da dies nicht der Fall ist und das erwähnte Lärmgutachten auch nicht als begleitender Bestandteil des Bebauungsplans aufgeführt wird, sind die verbindlichen Lärmschutzmassnahmen gemäss Kapitel 3.3 des Lärmgutachtens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Baubewilligungsbehörde zu sichern.