



Gemeindeaufsicht

Genehmigung Ortsplanungsrevision, beinhaltet Bauordnung und Zonenplan,

Gemeinde Steinhausen

Die Baudirektion,

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

beschliesst:

1. Die von der Stimmbevölkerung der Gemeinde Steinhausen an der Urnenabstimmung vom 29. Juni 2025 angenommene Revision der Bauordnung und des Zonenplans wird genehmigt.
2. Die bestehende Bauordnung und der Zonenplan werden im Umfang der vorliegenden Genehmigung aufgehoben.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde 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 Genehmigung in Kraft, sofern diese nicht angefochten wird.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Steinhausen, Bahnhofstrasse 3, Postfach, 6312 Steinhausen (Beilage: 1 Exemplar Zonenplan Nutzungsplan Mst. 1:2'500 vom 29. Juni 2025 und Bauordnung vom 29. Juni 2025)
 - Baudirektionssekretariat (info.bds@zg.ch)
 - Volkswirtschaftsdirektion (info.vds@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 Denkmalpflege und Archäologie (info.ada@zg.ch)
 - Amt für Grundbuch und Geoinformation (info.agg@zg.ch)
 - Amt für Raum und Verkehr (info.arv@zg.ch)(Beilage: 1 Exemplar Zonenplan Nutzungsplan Mst. 1:2'500 vom 29. Juni 2025 und Bauordnung vom 29. Juni 2025)

Baudirektion



Florian Weber
Statthalter

10. MRZ. 2026

Zug, / ST-2022-166

A. Die vorliegende Ortsplanungsrevision stützt sich auf die Revision vom 22. Februar 2018 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (neu PBG; BGS 721.11) sowie die Totalrevision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 20. November 2018 (neu V PBG; BGS 721.111), die per 1. Januar 2019 in Kraft getreten sind. Mit dieser Gesetzesänderung müssen die Gemeinden gemäss § 71 Abs. 1 neu PBG ihre Vorschriften bei der nächsten Ortsplanungsrevision an das neue PBG sowie an die sich an der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) orientierenden Baubegriffe und Messweisen der neu V PBG anpassen.

B. Als Grundlage für die Ortsplanungsrevision wurden die Gemeinden Baar, Zug, Steinhausen, Cham, Hünenberg und Risch mit dem kantonalen Richtplan (Richtplan Beschluss G 9.3) beauftragt, ein gemeinsames Bild für die ganze Stadtlandschaft zu erarbeiten. Weiter definiert die Räumliche Strategie 2040 (RES) auf strategischer Ebene die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Steinhausen.

C. Die Baudirektion hat die Ortsplanungsrevision mit der Bauordnung und dem Zonenplan am 5. Mai 2023 vorgeprüft. Die darin erläuterten Vorbehalte wurden berücksichtigt. Die öffentliche Auflage der Revision der Bauordnung und des Zonenplans erfolgte vom 5. Oktober bis und mit 3. November 2023. Während der öffentlichen Auflage gingen 22 Einwendungen mit rund 100 Anträgen ein. An der Urnenabstimmung vom 29. Juni 2025 wurden die Bauordnung und der Zonenplan von der Stimmbevölkerung angenommen und gleichzeitig die dazu eingegangenen Einwendungen erledigt (§ 39 Abs. 4 PBG). Die Bauordnung und der Zonenplan lagen vom 24. Juli bis und mit 25. August 2025 öffentlich auf. Während der Auflagefrist ging beim Regierungsrat keine Verwaltungsbeschwerde gegen die Bauordnung und den Zonenplan ein. Mit Schreiben vom 21. Oktober 2025 reichte die Abteilung Bau und Umwelt der Gemeinde Steinhausen die Bauordnung und den Zonenplan zur Genehmigung ein.

D. Nach § 5 Abs. 2 Bst. c und 42 PBG bedürfen neue, geänderte oder aufgehobene gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- oder ordentliche Bebauungspläne zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung der Baudirektion. Die Prüfung durch die Baudirektion erstreckt sich auf Übereinstimmung mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, insbesondere mit dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), dem Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) und dem kantonalen Richtplan. Die Prüfung ergab, dass der Genehmigung der Bauordnung und des Zonenplans grundsätzlich nichts entgegensteht. Die Gemeinde Steinhausen ist aber auf die unter den nachfolgenden Ziffern E und F aufgeführten Punkte aufmerksam zu machen.

E. Mit der Umzonung Nr. 36 von der Kernzone in die Wohnzone 5 (W5) ist eine Verschärfung der Lärmempfindlichkeitsstufe von III auf II vorgesehen. Gemäss Beilagen werden mit der Verschärfung der Empfindlichkeitsstufe die massgebenden Grenzwerte teilweise überschritten, können aber gemäss Gutachten mit Massnahmen an der Quelle eingehalten werden. Die Machbarkeit der Umzonung ist damit aufgezeigt. Aufgrund der Grenzwertüberschreitungen resultiert jedoch eine Lärmsanierungspflicht der relevanten Gemeindestrassenabschnitte der Zugerstrasse. Diesbezüglich sind somit die umweltschutzrechtlichen Vorgaben des Bundes zu beachten, wonach ein Lärmsanierungsprojekt durch den Strasseneigentümer zu erarbeiten ist, in dem Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung der massgebenden Grenzwerte geprüft werden.

F. Das Gemeindegebiet von Steinhausen wird durch mehrere Hochspannungsleitungen tangiert. Diese Leitungen haben einen Einfluss auf die zulässige Nutzung des Bodens und das

Bauen in der Gemeinde. Die diversen Hochspannungsfreileitungen sollten im Zonenplan ersichtlich sein und sind entsprechend nachzutragen.