



Sitzung vom 7. November 2006 rj

Versandt am 09. Nov. 2006

Gemeindeaufsicht

Ortsplanung der Einwohnergemeinde Menzingen

a) Bauordnung vom 21. Mai 2006 (Gesamtrevision)

b) Zonenplan vom 21. Mai 2006 (Gesamtrevision)

Kantonale Genehmigungen

Der Regierungsrat,

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

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

1. Folgende an der Urnenabstimmung vom 21. Mai 2006 beschlossenen Bauvorschriften der Gemeinde Menzingen werden mit Änderungen und Auflagen gemäss Ziff. 2 genehmigt:
 - a) Bauordnung
 - b) Zonenplan
2. Die Änderungen und Auflagen gemäss Bst. F lauten zusammengefasst:
 - a) Änderungen der Bauordnung und Auflagen gemäss Bst. F a) bei
 - § 12 Lärmschutz
 - § 20 Kernzone A (KA)
 - § 23 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (ÖIB)
 - § 29 Massvorschriften für Zonen (max. Wohn- und max. Gewerbeanteil)
 - b) Änderungen und Auflagen zum Zonenplan und zu Formalien gemäss Bst. F b), c) und d) betreffend
 - Bezeichnung der neu eingezonten Grundstücke mit dem Hinweis, dass als massgebender Lärmbelastungsgrenzwert der Planungswert gilt
 - Ergänzung der archäologischen Fundstätten im Dorf, bei Finstersee, Gubel und Schwand
 - Anpassung der Grundwasserschutzzone Neugrund

- Diverse Anpassungen in der Legende und Darstellung.
 - Nachreichung der bereinigten Bauordnung und des Zonenplans innert 3 Monaten nach Rechtskraft dieses Beschlusses.
 - Einreichung der digitalen raumbezogenen Daten innert 3 Monaten nach Rechtskraft dieses Beschlusses bei der GIS-Fachstelle des Kantons.
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 (Bauordnung und Zonenplan) in Kraft.
4. Die Baudirektion wird beauftragt, die Ziffern 1, 2 und 3 dieses Entscheides zweimal im Amtsblatt zu publizieren und den Beschluss öffentlich aufzulegen.
5. Mitteilung an:
- Gemeinderat Menzingen, Postfach 99, 6313 Menzingen
(Beilagen: je 2 Expl. Bauordnung, Zonenplan Mst. 1:5'000, Erläuterungen zur Bauordnung, Bericht nach Art. 47 RPV)
 - Natur- und Landschaftsschutzkommission des Kantons Zug
c/o Amt für Fischerei und Jagd
 - Direktion des Innern
 - Direktion für Bildung und Kultur
 - Sicherheitsdirektion
 - GIS-Fachstelle
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie
 - Kantonsforstamt
 - Amt für Fischerei und Jagd
 - Direktionssekretariat Volkswirtschaftsdirektion
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit
 - Landwirtschaftsamt
 - Amt für öffentlichen Verkehr
 - Baudirektion
 - Direktionssekretariat Baudirektion
 - Tiefbauamt
 - Hochbauamt
 - Amt für Umweltschutz
 - Gebäudeversicherung des Kantons Zug

- Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft
- Amt für Raumplanung, Abteilung Bauten und Konzessionen
- Amt für Raumplanung, Abteilung GIS und Administration
- ✓ Amt für Raumplanung, Abteilung Siedlung und Verkehr (Beilagen: je 3 Expl. Bauordnung, Zonenplan Mst. 1:5'000, Erläuterungen zur Bauordnung, Bericht nach Art. 47 RPV; 4 Expl. Beschluss des Regierungsrates)

REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZUG

B. Profos

Brigitte Profos
Frau Landammann

Tino Jorio
Landschreiber

- A. Die Gemeinde Menzingen hat ihre Ortsplanung aus dem Jahre 1994 vollständig überarbeitet. Sie besteht aus einer Richtplankarte Siedlung und Landschaft, einer Richtplankarte Verkehr, einem Richtplantext, einer Bauordnung (BO) und einem Zonenplan.
- B. Die Baudirektion hat die Ortsplanung am 20. Januar 2005 vorgeprüft. Sie hielt im Vorprüfungsbericht fest, dass es sich um ein gutes Planwerk handle. Die Planung sei zweckmässig und pragmatisch. Dennoch mussten diverse Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise festgehalten werden.
- C. Die Bauordnung und der Zonenplan wurden überarbeitet. Anschliessend hat der Gemeinderat das Planwerk am 21. und 28. Oktober 2005 im Amtsblatt publiziert und vom 21. Oktober bis 21. November 2005 öffentlich aufgelegt. Es sind 7 Einwendungen zur Bauordnung und zum Zonenplan eingereicht worden, wovon eine Einwendung wieder zurückgezogen wurde. In den Abstimmungserläuterungen des Gemeinderates führt der Gemeinderat die Einwendungen und seine Stellungnahmen auf. Im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens ist gegen die Einzonung an der Luegetenstrasse sowie am Ratsherrengutsch von einem Teil der Bevölkerung Opposition erwachsen. Der Gemeinderat entschloss sich daher, die Neueinzonungen Luegetenstrasse und Ratsherrengutsch den Stimmberechtigten als separaten Teilzonenplan zu unterbreiten. Der Souverän hat die Bauordnung und den Zonenplan (exkl. Teilzonenpläne Luegetenstrasse und Ratsherrengutsch) an der Urnenabstimmung vom 21. Mai 2006 mit einem Ja-Anteil von 68 % beschlossen. Die Einzonung Luegetenstrasse wurde mit 64 %, die Einzonung Ratsherrengutsch mit 59 % abgelehnt. Die Publikation des Urnenabstimmungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt vom 26. Mai und 2. Juni 2006, die öffentliche Auflage des Beschlusses fand vom 26. Mai bis 14. Juni 2006 statt. Gegen den Beschluss der Urnenabstimmung wurde keine Beschwerde erhoben.
- D. Mit Schreiben vom 7. Juli 2006 reichte der Gemeinderat Menzingen die Bauordnung und den Zonenplan zur Genehmigung ein. Gemäss § 42 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) 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 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 prüfen, ob die vorliegenden Bauvorschriften und Pläne der Gemeinde Menzingen den rechtsstaatlichen Prinzipien der Bundes- und der Kantonsverfassung sowie den Vorschriften der Bundes- und der kantonalen Gesetze entsprechen. Die Prüfung beschränkt sich auf die Recht- und Zweckmässigkeit.

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.

E. Die neue Ortsplanung entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Die nach kantonalem Richtplan möglichen Kapazitäten betragen 5'700 Einwohner. Die Ortsplanung weist eine Kapazität von 4'850 Einwohner auf. Der Gemeinde verbleibt ein Restpotential von rund 850 Einwohnern.

F. 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 mit Änderungen und Auflagen genehmigt werden können. Der Regierungsrat wird deshalb ersatzweise Bauordnung und Zonenplan aus Gründen der Dringlichkeit oder Offenkundigkeit gestützt auf § 39 Abs. 1 Ziff. 3 GG im Rahmen von Änderungen und Auflagen nachfolgend korrigieren (Ruch, Kommentar RPG, Art. 26, Rz.18).

a) Bauordnung

§ 12 Lärmschutz

Die Ausscheidung neuer und die Erschliessung bestehender Bauzonen ist nur unter Einhaltung der Planungswerte zulässig. Es muss also angegeben werden, dass der Planungswert im Zeitpunkt der Einzonung für künftige Überbauungen massgebend sein soll. Dies bedingt Ergänzungen der Bauordnung und des Zonenplanes. Der § 12 ist durch einen neuen Absatz zu ergänzen. Im Zonenplan sind die neu eingezonten Grundstücke speziell zu bezeichnen.

Änderung:

- Der § 12 wird durch folgenden Absatz 3 ergänzt: "In den im Zonenplan speziell bezeichneten Teilen der Bauzonen gelten die bundesrechtlichen Planungswerte."

§ 20 Kernzone A (KA)

In den Absätzen 2 und 3 wird der Ausdruck "innere Kernzone" verwendet, ohne dass dieser Begriff irgendwo definiert und eine solche Zone im Zonenplan dargestellt wird. Vermutlich wird darunter die Kernzone A (KA) verstanden. Diesbezüglich muss Klarheit geschaffen werden, indem der Ausdruck "in der inneren Kernzone" jeweils weggelassen wird.

Auflage:

Der Begriff "innere Kernzone" ist zu streichen.

§ 23 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (ÖIB)

Der Absatz 4 regelt die Zonenvorschrift für die Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung. Diese Zone existiert im Zonenplan nicht. Deshalb ist der Absatz 4 zu streichen.

Änderung:

Der Absatz 4 wird gestrichen.

§ 29 Massvorschriften für Zonen

Die Tabelle legt für einzelne Zonentypen den maximalen Wohnanteil und den maximalen Gewerbeanteil fest. Dabei wird dieser Wert als Ausnützungsziffer deklariert. Zählt man die Maximalwerte zusammen, so ist die Summe grösser als die Ausnützungsziffer (z.B.: in der Zone WA2 beträgt die Ausnützungsziffer 0,5, der maximale Wohnanteil 0,4 und der maximale Gewerbeanteil 0,2). Es müsste klargestellt werden, dass die Ausnützungsziffer massgebend ist und sie nicht durch die Kumulierung der maximalen Ausschöpfung der Wohn- und Gewerbeanteil überschritten werden darf.

Auflage:

Bei den Spalten "max. Wohnanteil" und "max. Gewerbeanteil" ist eine Fussnote anzubringen, die darauf hinweist, dass die jeweilige Ausnützungsziffer nicht überschritten werden darf.

b) Zonenplan

Lärmschutz

Die Ergänzung des § 12 BO (Lärmschutz) durch einen Absatz 3 bedarf auch der Anpassungen im Zonenplan.

Änderung:

Im Zonenplan werden die neu eingezonten Grundstücke speziell bezeichnet und die Legende wird mit folgendem Inhalt ergänzt: "Massgebender Lärm-Belastungsgrenzwert: Planungswert (siehe § 12 Abs. 3 Bauordnung)".

Archäologische Fundstätten

Gemäss der Teilkarte S 7.3 des kantonalen Richtplanes sind die Ortsbildschutzgebiete im Dorf sowie bei Finstersee, Gubel und Schwand (2 Einträge) auch Gebiete archäologischer Fundstätten. Diese sind im Zonenplan zu erfassen.

Änderung:

Die Gebiete archäologischer Fundstätten werden im Dorf sowie bei Finstersee, Gubel und Schwand (2 Einträge) dargestellt.

Grundwasserschutzzone Neugrund

Die Grundwasserschutzzone Neugrund wurde überarbeitet und rechtskräftig verfügt. Im Zonenplan sind die neuen Abgrenzungen gemäss Beilage aufzunehmen (siehe Anhang 2 des Genehmigungsbeschlusses).

Änderung:

Bei der Grundwasserschutzzone Neugrund werden die neuen Abgrenzungen im Sinne des Anhangs 2 des Genehmigungsbeschlusses korrigiert.

Legende und Darstellung

Unter den Nichtbauzonen ist die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF) eingetragen. Da diese Zone im Plan nicht existiert, ist sie auch in der Legende zu streichen.

Änderung:

Der Legendeneintrag "Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF)" wird gestrichen.

Unter der Rubrik "Überlagernde Nutzungen und Bestimmungen" ist folgender Eintrag vermerkt: "Keine Wohn- und Betriebsräume (NISV)". Dieser Eintrag betrifft die Arbeitszone A (AA) im Bereich der bekannten Hochspannungsleitung am Dorfausgang von Menzingen Richtung Finstersee. Der Ausdruck "Keine Betriebsräume" bedeutet, dass dort keine Gewerberäume, keine Büroräume usw. gebaut werden dürfen. Dies entspricht jedoch nicht dem Zweck dieser Zone und den Zonenvorschriften von § 19 BO. Dies ist ein Widerspruch zwischen dem Eintrag im Zonenplan und der BO, der zu korrigieren ist. Der Eintrag ist nicht nötig und ist wegzulassen, da die Nutzungsvorschriften in der BO für die Arbeitszone A (§19) genügen.

Änderung:

Der Legendentext "Keine Wohn- und Betriebsräume (NISV)" wird gestrichen.

In der Legende sind die archäologischen Fundstätten unter dem Titel "Informationsinhalt Kanton" aufgeführt. Da es sich um einen Genehmigungsinhalt handelt mit entsprechenden Bestimmungen in der Bauordnung (§ 28 BO), ist diese Signatur unter dem Titel "Genehmigungsinhalt Gemeinde", Untertitel "Überlagernde Nutzungen und Bestimmungen" zu zeichnen.

Änderung:

Die Legende des Zonenplanes wird wie folgt korrigiert: Die Signatur "Archäologische Fundstätte (arf)" wird im Untertitel der Legende "Überlagernde Nutzungen und Bestimmungen" gezeichnet.

c) **Nachführung**

Die Bauordnung und der Zonenplan sind aufgrund der Änderungen/Auflagen anzupassen.

Auflage:

Dem Amt für Raumplanung sind innert 3 Monaten nach Rechtskraft dieses Beschlusses folgende nachgeführten Dokumente einzureichen:

- Zonenplan 1:5'000 (3fach)
- Bauordnung (3fach)

d) **GIS-Daten**

Die Einwohnergemeinden sind verpflichtet, dem Kanton ihre raumbezogenen Daten in digitaler Form zu übermitteln, sobald sie Gegenstand eines Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahrens bilden (§ 74 Abs. 2 PBG). Die GIS-Daten des genehmigten Zonenplanes sind derart aufzubereiten, dass sie für das Intranet ZUGIS und das Internet ZUGMAP eingesetzt werden können. Sämtliche Attributdaten sind in die Datenbank abzufüllen. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde das entsprechende Datenmodell bei der GIS-Fachstelle zu beziehen.

Auflage:

Innert 3 Monaten nach Rechtskraft des Beschlusses sind der GIS-Fachstelle die mit sämtlichen Attributdaten gefüllte Datenbank zuzustellen.

G. Gleichzeitig mit der Genehmigung der Ortsplanung (Bauordnung und Zonenplan) ist die Genehmigung des am 13. März 2006 vom Gemeinderat Menzingen beschlossenen kommunalen Richtplanes (Richtplantexte, Richtplankarte Siedlung und Landschaft, Richtplankarte Verkehr) 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.

Anhang 1: Übersicht der Auflagen zur Bauordnung und zum Zonenplan und deren Änderungen

Anhang 2: Abbildung zur Präzisierung der Änderung

Anhang 1: Übersicht der Auflagen zur Bauordnung und zum Zonenplan und deren Änderungen

Bauordnung

§ 12 Lärmschutz

- Änderung: Der § 12 wird durch folgenden Absatz 3 ergänzt: "In den im Zonenplan speziell bezeichneten Teilen der Bauzonen gelten die bundesrechtlichen Planungswerte."

§ 20 Kernzone A (KA)

- Auflage: Der Begriff "innere Kernzone" ist zu streichen.

§ 23 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (ÖIB)

- Änderung: Der Absatz 4 wird gestrichen.

§ 29 Massvorschriften für Zonen

- Auflage: Bei den Spalten "max. Wohnanteil" und "max. Gewerbeanteil" ist eine Fussnote anzubringen, die darauf hinweist, dass die Ausnützungsziffer nicht überschritten werden darf.

Zonenplan

Lärmschutz

- Änderung: Im Zonenplan werden die neu eingezonten Grundstücke speziell bezeichnet und die Legende wird mit folgendem Inhalt ergänzt: "Massgebender Lärm-Belastungsgrenzwert: Planungswert (siehe § 12 Abs. 3 Bauordnung)".

Archäologische Fundstätten

- Änderung: Die Gebiete archäologischer Fundstätten werden im Dorf sowie bei Finstersee, Gubel und Schwand (2 Einträge) dargestellt.

Grundwasserschutzzone Neugrund

- Änderung: Bei der Grundwasserschutzzone Neugrund werden die neuen Abgrenzungen im Sinne des Anhangs 2 des Genehmigungsbeschlusses korrigiert.

Legende und Darstellung

- Änderung: Der Legendeneintrag "Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF)" wird gestrichen.
- Änderung: Der Legendentext "Keine Wohn- und Betriebsräume (NISV)" wird gestrichen.

- Änderung: Die Legende des Zonenplanes wird wie folgt korrigiert: Die Signatur "Archäologische Fundstätte (arf)" wird im Untertitel der Legende "Überlagernde Nutzungen und Bestimmungen" gezeichnet.

**Anhang 2: Abbildung zur Präzisierung der Änderung
Grundwasserschutzzone Neugrund**

