



Sitzung vom 20. September 2005 ek

Versandt am 22. SEP. 2005

Gemeindeaufsicht

Ortsplanung der Einwohnergemeinde Steinhausen

a) Bauordnung vom 28. November 2004 (Gesamtrevision)

b) Zonenplan vom 28. November 2004 (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 28. November 2004 beschlossenen Bauvorschriften der Gemeinde Steinhausen werden unter Auflagen gemäss Buchstabe F genehmigt:
 - a) Bauordnung
 - b) Zonenplan
2. 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.
3. Die Baudirektion wird beauftragt, die Ziffern 1 und 2 dieses Entscheides im Amtsblatt zweimal zu publizieren und den Beschluss öffentlich aufzulegen.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Steinhausen, Postfach 164, 6312 Steinhausen (Beilagen: Bauordnung und Zonenplan Mst. 1:5'000)
 - 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
- Direktionssekretariat Baudirektion
- Tiefbauamt
- Hochbauamt
- Amt für Umweltschutz
- Gebäudeversicherung des Kantons Zug
- Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft
- Amt für Raumplanung, Abteilung Bauten ausserhalb der Bauzonen
- ☒ Amt für Raumplanung, Abteilung Siedlung und Verkehr (Beilagen: Bauordnung, 2 Zonenpläne Mst. 1:5'000; 4 Ex. Beschluss des Regierungsrates)

REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZUG

B. Profos

Brigitte Profos
Frau Landammann



Tino Jorio
Landschreiber

- A. Die Gemeinde Steinhausen hat ihre Ortsplanung aus dem Jahre 1989 vollständig überarbeitet. Sie besteht aus einem Richtplan (Richtplantexte, Richtplankarte), Zonenplan sowie einer Bauordnung.
- B. Die Baudirektion hat die Ortsplanung am 17. Mai 2004 vorgeprüft. Sie hält im Vorprüfungsbericht fest, dass es sich um ein gutes Planwerk handelt. Die Planung ist zweckmässig, pragmatisch und beschränkt sich auf das Wesentliche. Dennoch mussten diverse Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise festgehalten werden.
- C. Die überarbeitete Bauordnung und der überarbeitete Zonenplan wurden am 25. Juni und 2. Juli 2004 im Amtsblatt publiziert und vom 25. Juni bis 26. 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 mit einem Ja-Anteil von 52.3 % beschlossen. Die zweite Publikation erfolgte im Amtsblatt vom 3. und 10. Dezember 2004, die zweite öffentliche Auflage fand vom 3. bis 22. Dezember 2004 statt. Gegen den Beschluss der Urnenabstimmung wurden drei Beschwerden erhoben. Eine Eingabe wurde zurückgezogen. Die verbleibenden Beschwerden werden vom Regierungsrat gleichzeitig, jedoch in einem separaten Entscheid koordiniert behandelt.
- D. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2004 reichte der Gemeinderat 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 überprüfen, ob die vorliegenden Bauvorschriften und Pläne der Gemeinde Steinhausen den rechtstaatlichen Prinzipien der Bundes- und der Kantonsverfassung sowie den Vorschriften der Bundes- und der kantonalen Gesetze entsprechen.

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 An-

wendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

E. Die Bauordnung und der Zonenplan wurden aufgrund der Vorprüfung angepasst. Die neue Ortsplanung entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Die vom kantonalen Richtplan möglichen Bauzonkapazitäten betragen 11'200 Einwohner und 6'100 Beschäftigte. Die Einwohnerzahl wird ausgeschöpft. Bei den Beschäftigtenzahlen wird die Limite um rund 2500 Beschäftigte überschritten. Auch die weiteren raumrelevanten Aussagen werden berücksichtigt.

F. Die meisten Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise der Vorprüfung durch die Bau-
direktion wurden erfüllt. Die Prüfung auf Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvor-
schriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, besonders mit RPG
und dem PBG ergab, dass die Planwerke unter folgenden Auflagen genehmigt werden
können. Der Regierungsrat wird deshalb ersatzweise Zonenplan und Bauordnung (BO)
aus Gründen der Dringlichkeit oder Offenkundigkeit gestützt auf § 39 Abs. 1 Ziff. 3 GG im
Rahmen von Auflagen nachfolgend korrigieren (Ruch, Kommentar RPG, Art. 26, Rz.18).

a) Bauordnung

§ 17 Lärmschutz

Die Ausscheidung neuer und die Erschliessung bestehender Bauzonen ist nur unter
Einhaltung der Planungswerte zulässig. Die zur Einhaltung der Planungswerte erfor-
derlichen Massnahmen müssen spätestens im Zeitpunkt der Ausscheidung der Bau-
zonen verbindlich festgelegt werden (Urteil des Verwaltungsgericht des Kantons Zü-
rich 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 mehre-
ren Stufen durchgeführt wird (Erlass des Nutzungsplanes und Zuweisung eines Ge-
bietes in die Bauzone mit der Pflicht, anschliessend einen Bebauungsplan zu erlas-
sen), kann die Lösung der Lärmschutzfragen zum Teil auf später verschoben wer-
den. 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 be-
darf 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 massge-

bend 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 Steinhausen Folgendes: Für sämtliche Gebiete, die neu eingezont werden, bedarf es des Nachweises, dass die Planungswerte im Zeitpunkt der Einzonung (November 2004) eingehalten werden können. Die Bauordnung legt jedoch weder das "Was" noch das "Wie" grundeigentümerverbindlich fest.

In Steinhausen werden Flächen neu eingezont und einer lärmempfindlichen Nutzung zugewiesen. Für diese Gebiete wurde nachträglich ein Lärmgutachten erstellt (Lärmgutachten für Neueinzonungen, Einhaltung der Planungswerte, 20. April 2005). Das Gutachten zeigt, dass im Eschfeld, wo eine neue Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ausgeschieden wird, die Planungswerte überschritten werden. Die Einzonung im Eschfeld (Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen) ist Gegenstand einer Beschwerde, worüber separat entschieden wird. Aufgrund des Beschwerdeausgangs erübrigen sich weitere planerische Massnahmen. Bei den übrigen Neueinzonungen wird der Planungswert eingehalten.

Auflagen:

- § 17 der Bauordnung wird mit folgendem Absatz 3 ergänzt:
"In den im Zonenplan speziell bezeichneten Teilen der Bauzone gilt der bundesrechtliche Planungswert."
- Im Zonenplan sind die neu einzuzonenden Grundstücke speziell zu bezeichnen. In der Legende zum Zonenplan ist festzuhalten, dass in diesen Teilen der Bauzonen der § 17 Abs. 3 BO gilt.

§ 25 Zonen des öffentlichen Interesses (ÖIB)

Gemäss § 18 Abs. 1 Bst. a PBG und gemäss Legende des Zonenplanes lautet die Zonenbezeichnung: "Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen".

Auflage:

Der Absatz 1 wird wie folgt angepasst: "... Interessens für Bauten und Anlagen sind"

§ 27 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften "Reitsportzentrum Bann" (UeRs)

Gemäss Absatz 3 gelten die Bestimmungen der Landschaftsschutzzone ebenfalls für die übrige Zone mit speziellen Vorschriften "Reitsportzentrum Bann". Dieser Absatz ist überflüssig, weil im Zonenplan ein Teil der besagten Zone mit der Landschaftsschutzzone überlagert ist.

Auflage:

Der Absatz 3 von § 27 wird gestrichen.

§ 31 Massvorschriften für Zonen (Einzelbauweise)

Die Gemeinde hat einer Empfehlung der Vorprüfung folgend die maximal zulässige Ausnützung für Arealbebauungen neu geregelt. Sie hat entschieden, den Ausnützungsbonus in § 31 aufzunehmen. Dabei ist offenbar übersehen worden, dass gemäss Überschrift diese Bestimmung lediglich die Massvorschriften für die Einzelbauweise enthält. Bei einer Arealbebauung handelt es sich eben gerade nicht mehr um eine Überbauung, die in Einzelbauweise realisiert wird. Aus diesem Grund ist die Überschrift von § 31 irreführend und bedarf der Anpassung. Sie soll lediglich "Massvorschriften für die Zonen" heissen.

Auflage:

Die Überschrift von § 31 wird wie folgt angepasst:

"§ 31 Massvorschriften für die Zonen" (~~Einzelbauweise~~).

Die in der Tabelle von § 31 enthaltenen Gebäudelänge sind nicht als maximale Gebäudelängen zu verstehen, sondern als Gebäudegrundlängen. Denn Gebäude können wie bisher länger sein als die in der Tabelle genannten Masse (vgl. § 39 Abs. 3 BO), müssen dann jedoch pro Meter Mehrlänge einen grösseren Grenzabstand einhalten. Damit die bisherige Praxis nicht geändert werden muss, ist der Begriff "Gebäudelänge" im Spaltenkopf durch den Begriff "Gebäudegrundlänge" zu ersetzen.

Auflage:

Der Kopf der 8. Spalte in § 31 wird wie folgt geändert:

"Gebäudegrundlänge (m)"

§ 33 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 Gebäudeteile bzw.

Auskragungen. Vortreppen fallen nicht unter diesen Begriff, da sie ein integraler Bestandteil der Erschliessung sind. Auskragungen wie nicht abgestützte Balkone und Erker hingegen können bei Bedarf abgebrochen werden, wenn dies z.B. bei einem Ausbau einer Verkehrsanlage erforderlich wäre.

Auflagen:

- Der Titel von § 33 wird wie folgt geändert: "Auskragende Bauteile"
- Der Absatz 1 wird wie folgt angepasst: "Auskragende Bauteile wie Erker und nicht abgestützte Balkone dürfen bis ..."

§ 39 Besondere Grenzabstände

Absatz 2: In diesem Absatz hat sich ein Fehler eingeschlichen. Es sollte wohl eher heissen, dass die Grenzabstände auch gegenüber Landwirtschaftszonen und den übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften eingehalten werden müssen. Der Text dieser Bestimmung bedarf einer Anpassung.

Auflage:

Absatz 2 ist wie folgt zu ergänzen:

"Die Grenzabstände ... Landwirtschaftszonen und den übrigen Zonen ...".

b) Zonenplan

Zone des öffentlichen Interesses

Im Zusammenhang mit einer Beschwerde gegen die Ortsplanungsrevision Steinhau-
sen musste der Regierungsrat feststellen, dass die Ortsplanung in Bezug auf die
Zuweisung des Gebiet Eschfeld / Tann in die "Zone des öffentlichen Interesses für
Bauten und Anlagen" sowie in Bezug auf die gesamten Zonen des öffentlichen Inte-
resses für Bauten und Anlagen einer näheren Überprüfung nicht standzuhalten ver-
mag. Die Ortsplanung ist diesbezüglich weder zweckmässig noch angemessen. In
Gutheissung dieser Beschwerde verweigert der Regierungsrat die Genehmigung der
Zuweisung des Gebietes Eschfeld / Tann in die "Zone des öffentlichen Interesses für
Bauten und Anlagen" sowie die Entlassung der gemeindlichen Grundstücke GS Nr.
710, 378 und eines Teils der Parzelle GS Nr. 822 aus der Zone des öffentlichen Inte-
resses für Bauten und Anlagen.

Auflage:

Folgende Zonierungen werden nicht genehmigt (vgl. Beilage):

- die Zuweisung des Gebietes Eschfeld - Tann in die "Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen"
- die Umzonung der Grundstücke GS Nrn. 710, 378 und jenes Teils der Parzelle GS Nr. 822, der im Zonenplan 1988 in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen liegt, von der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen in die Wohnzonen 1, 3 bzw. 4.

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.

c) Nachführung

Der Zonenplan und die Bauordnung sind aufgrund der 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)

G. Gleichzeitig mit der Genehmigung der Ortsplanung (Bauordnung und Zonenplan) ist die Genehmigung des am 13. September 2004 vom Gemeinderat Steinhausen 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.

Anhang:

1. Übersicht der Auflagen zur Bauordnung
 2. Plan mit nicht genehmigten Umzonungen
-

**Anhang zur Genehmigung der Ortsplanung Steinhausen:
Anhang 1: Übersicht der Auflagen zur Bauordnung**

§ 17 Lärmschutz

- § 17 der Bauordnung wird mit folgendem Absatz 3 ergänzt: "In den im Zonenplan speziell bezeichneten Teilen der Bauzone gilt der bundesrechtliche Planungs-wert."

§ 25 Zonen des öffentlichen Interesses (ÖIB)

- Der Absatz 1 wird wie folgt angepasst: "... Interesses für Bauten und Anlagen sind"

§ 27 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften "Reitsportzentrum Bann" (UeRs)

- Der Absatz 3 von § 27 wird gestrichen.

§ 31 Massvorschriften für Zonen (Einzelbauweise)

- Die Überschrift von § 31 wird wie folgt angepasst: "§ 31 Massvorschriften für die Zonen" (~~Einzelbauweise~~).
- Der Kopf der 8. Spalte in § 31 wird wie folgt geändert: "Gebäudegrundlänge (m)"

§ 33 Vorspringende Bauteile

- Der Titel von § 33 wird wie folgt geändert: "Auskragende Bauteile"
- Der Absatz 1 wird wie folgt angepasst: "Auskragende Bauteile wie Erker und Balkone dürfen bis ..."

§ 39 Besondere Grenzabstände

- Absatz 2 ist wie folgt zu ergänzen: "Die Grenzabstände ... Landwirtschaftszonen und den übrigen Zonen ...".

