



Sitzung vom 2. Mai 2006 ek

Versandt am 08. MAI 2006

Gemeindeaufsicht

Ortsplanung der Einwohnergemeinde Neuheim

a) Bauordnung vom 25. September 2005 (Gesamtrevision)

b) Zonenplan vom 25. September 2005 (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 25. September 2005 beschlossenen Bauvorschriften der Gemeinde Neuheim 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 gemäss Bst. F a) bei
 - § 17 betreffend erhöhte Anforderungen
 - § 18 betreffend Abweichungen bei Arealbebauungen
 - § 22 betreffend erhöhte Anforderungen bei Bebauungsplänen
 - § 24 betreffend betriebsnotwendige Wohnungen in den Arbeitszonen
 - § 27 betreffend Nutzungsart in der Bauzone mit speziellen Vorschriften "Am Büel"
 - § 36 betreffend Umschreibung auskragender Gebäudeteile
 - § 38 betreffend Terrainveränderungen mit Stützmauern entlang von Kantonsstrassen
 - im Anhang 1 betreffend Schemaskizzen für Stützmauern entlang von Kantonsstrassen
 - im Anhang 2 betreffend Bezeichnung der Waldabgrenzungspläne

b) Auflagen zum Zonenplan und zu Formalien gemäss Bst. F b), c) und d) betreffend

- Rücknahme der Grenze der Bauzone (Arbeitszone AB) im Winkelgütsch auf die Waldlinie (statische Waldgrenze)
 - Streichung der Signatur "Grundwasserschutzareal" und Eintragung der Grundwasserschutzzone im Gebiet Blatt
 - Eintragung der Grundwasserschutzzonen im Stumpenwäldli/Rütihof, Chälenswald, Saarbach A und Schwellbühl
 - Nachreichung der bereinigten Bauordnung und des Zonenplans innert dreier Monate nach Rechtskraft dieses Beschlusses
 - Einreichung der digitalen raumbezogenen Daten innert dreier Monate 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. Der Kanton passt im kantonalen Richtplan das Siedlungsgebiet bzw. Siedlungserweiterungsgebiet im Gebiet Rain entsprechend der neu definierten Bauzonengrenze des Zonenplanes im Sinne einer Fortschreibung an.
6. Mitteilung an:
- Gemeinderat Neuheim, Postfach 161, 6345 Neuheim
(Beilagen: je 3 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 ausserhalb der Bauzonen
- ✓ Amt für Raumplanung, Abteilung Siedlung und Verkehr (Beilagen: je 2 Expl. Bauordnung, Zonenplan Mst. 1:5'000, Erläuterungen zur Bauordnung, Bericht nach Art. 47 RPV; 4 Expl. Beschluss des Regierungsrates)

REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZUG



Brigitte Profos
Frau Landammann



Tino Jorio
Landschreiber

A. Die Gemeinde Neuheim hat ihre Ortsplanung aus dem Jahre 1993/94 vollständig überarbeitet. Sie besteht aus zwei Richtplankarten ("Siedlung und Landschaft" sowie "Verkehr"), einem Richtplantext, einer Bauordnung (BO) und einem Zonenplan.

B. Die Baudirektion hat die Ortsplanung am 23. Dezember 2004 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 überarbeitete Bauordnung und der überarbeitete Zonenplan wurden am 1. und 8. April 2005 im Amtsblatt publiziert und vom 4. April bis 3. Mai 2005 öffentlich aufgelegt. Es sind eine Feststellung und eine Einwendung eingereicht worden. Mit Bericht zur Urnenabstimmung vom 25. September 2005 hat der Gemeinderat die Stimmberechtigten über die Feststellung und Einwendung informiert und dazu Stellung genommen. Die Einwendung wurde nach Ablauf der Auflagefrist eingereicht, weshalb auf diese in formeller Hinsicht nicht einzutreten war und sie somit auch materiell nicht behandelt werden musste. Der Souverän hat die Bauordnung und den Zonenplan an der Urnenabstimmung vom 25. September 2005 mit einem Ja-Anteil von 72 % beschlossen. Die Publikation des Urnenabstimmungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt vom 30. September und 7. Oktober 2005, die öffentliche Auflage des Beschlusses fand vom 30. September bis 19. Oktober 2005 statt. Gegen den Beschluss der Urnenabstimmung wurde eine Beschwerde erhoben. Die Beschwerde wird vom Regierungsrat gleichzeitig, jedoch in einem separaten Entscheid koordiniert behandelt.

D. Mit Schreiben vom 13. Dezember 2005 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 prüfen, ob die vorliegenden Bauvorschriften und Pläne der Gemeinde Neuheim 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 Verwaltungsrechtspflege-gesetz des Kantons Zürich, Zürich 1978, S. 161). Die Überprüfung eines konkreten An-wendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

E. Die neue Ortsplanung entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Die nach kantonalem Richtplan möglichen Kapazitäten betragen 2'500 Einwohner. Die neue Ortsplanung kann rund 2'280 Einwohner aufnehmen. Die Gemeinde schöpft das mögliche Richtplan-Potential um rund 220 Einwohner nicht aus.

F. Die Prüfung auf Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, besonders mit dem RPG und dem PBG er-gab, 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 Än-derungen und Auflagen nachfolgend korrigieren (Ruch, Kommentar RPG, Art. 26, Rz. 18).

a) Bauordnung

§ 17 Arealbebauungen und Bebauungspläne: erhöhte Anforderungen

Im Titel des § 17 sowie im Absatz 1 werden Arealbebauungen und Bebauungspläne gleich behandelt. Da es sich um unterschiedliche Instrumente handelt, sind sie aus-einander zu halten. Die Anforderungen für Arealbebauungen und Bebauungspläne können nicht die gleichen sein. Arealbebauungen sind dem Baubewilligungsverfahren unterworfen und halten sich grundsätzlich im Rahmen der ordentlichen Bauvor-schriften. Doch sind gewisse Abweichungen deswegen möglich, weil Arealbebauun-gen regelmässig auf eine bestimmte minimale Landfläche zu stehen kommen und dadurch mehr Eigenständigkeit beanspruchen können. Bebauungspläne sind anders als Arealbebauungen nicht vom Gemeinderat zu beschliessen, sondern im Verfahren der Nutzungsplanung grundsätzlich von der Gemeindeversammlung. Sie bedeuten eine neue gesetzliche Grundlage für die Nutzung eines genau abgegrenzten Gelän-des.

Änderung:

Im Titel des § 17 sowie im Absatz 1 ist die Formulierung "und Bebauungspläne" zu streichen.

§ 18 Abweichungen

Gemäss Abs. 1 lit a) kann im Rahmen von Arealbebauungen von den Vorschriften bezüglich Gebäudelänge abgewichen werden. In welchem Umfang abgewichen wer-den kann, ist nicht geregelt. Bei Arealbebauungen müssen auch die Interessen der Nachbarschaft gewahrt werden und nicht nur jene der Bauherrschaft. Deshalb ist

§ 18 zu präzisieren.

Änderung:

Der Absatz 1 ist wie folgt zu formulieren: "Arealbebauungen dürfen ohne zusätzliche erhebliche Belastungen von Nachbargrundstücken in einzelnen der folgenden Punkte nur begrenzt von den Vorschriften der Einzelbauweise abweichen:"

§ 22 Bebauungspläne

Die Anforderungen an einen Bebauungsplan sind im Planungs- und Baugesetz umschrieben. Während für Arealbebauungen die erhöhten Anforderungen umschrieben werden müssen, womit ein allfälliger Bonus gerechtfertigt werden kann, handelt es sich beim Bebauungsplan um eine kantonale Regelung. Da der Bebauungsplan von den ordentlichen Bauvorschriften mehr abweichen kann als die Arealbebauung, kann mit dem Bebauungsplan auch besser auf die jeweilige Situation reagiert werden. Weil gemäss § 17 auf jeden Fall die erhöhten Anforderungen zu gelten haben, kann dies dazu führen, dass unzweckmässige Lösungen entstehen.

Änderung:

Der letzte Satz ist zu streichen.

§ 24 Nutzungsvorschriften für Arbeitszonen

In beiden Arbeitszonen AA und AB ist das betriebsnotwendige Wohnen nicht explizit erwähnt. Gemäss § 20 PBG ist dies zulässig. Die Arbeitszone AA erstreckt sich über das Bebauungsplangebiet Sihlbrugg, welches das Wohnen und die Hotelnutzung zulässt. Um Widersprüche zwischen der Bauordnung und dem Bebauungsplan zu vermeiden, ist betriebsnotwendiges Wohnen zuzulassen. Die Zone AB bezieht sich auf das Areal der Sand AG Neuheim. Auch in dieser Zone kann betriebsnotwendiges Wohnen in Frage kommen.

Änderung:

Der § 24 ist durch einen Absatz 3 zu ergänzen, der lautet: "Betriebsnotwendiger Wohnraum ist in den Arbeitszonen zulässig."

§ 27 Bauzonen mit speziellen Vorschriften "Am Büel"

Die Bestimmung bezüglich Nutzungsarten fehlt. Dies ist zu ergänzen. Ferner handelt es sich nicht um mehrere Bauzonen, sondern um eine Bauzone mit speziellen Vorschriften "Am Büel".

Änderung:

- Der Titel muss lauten: "Bauzone mit speziellen ..."
- Es ist folgender Absatz einzufügen: "Die Bauzone mit speziellen Vorschriften "Am Büel" ist für das Wohnen sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt."

§ 36 Auskragende Bauteile

Vortreppen sind Bestandteil der Gebäudeerschliessung und keine auskragenden Bauteile.

Änderung:

Der Begriff "Vortreppen" ist zu streichen.

§ 38 Terrainveränderungen mit Stützmauern

Gemäss Abs. 2 dürfen Stützmauern bei Abgrabungen maximal 2,50 m hoch sein. Gemäss § 14 Abs. 3 V GSW dürfen sie entlang von Kantonsstrassen höchstens 1,50 m hoch sein. Es ist deshalb zu präzisieren, dass der Abs. 2 nicht für Mauern entlang von Kantonsstrassen gilt.

Änderung:

Der § 38 ist durch einen neuen Absatz zu ergänzen: "Entlang von Kantonsstrassen gilt kantonales Recht."

Anhang 1

Die Schemaskizzen zu den Terrainveränderungen sind mit der Auflage bezüglich des kantonalen Rechts anzupassen.

Änderung:

Die Masse sind mit einem Hinweis zu ergänzen, dass entlang von Kantonsstrassen kantonales Recht gilt.

Anhang 2

Im Anhang 2 sind die Pläne der einzelnen Waldabgrenzungen, die vom Kantonsforstamt in der Gemeinde Neuheim vorgenommen worden sind, aufgeführt. Dabei wurden ausschliesslich die Waldgrenzen festgehalten und diese planerisch erfasst. Waldabstandslinienpläne wurden keine erstellt.

Änderung:

Der Titel "Waldabstandslinienpläne" ist nicht korrekt und ist durch "Waldabgrenzungspläne" zu ersetzen.

b) Zonenplan

Winkelgütsch (Sand AG Neuheim)

Am 18. Januar 2006 hat die Direktion des Innern die Abgrenzung von Wald und Bauzonen verfügt. Daraus geht hervor, dass im Bereich Winkelgütsch ein Teil der Arbeitszone AB in den Wald hineinragt. Dieser Teil ist zu korrigieren.

Auflage:

Die Bauzonengrenze der Arbeitszone AB ist im Bereich Winkelgütsch auf die Waldlinie (statische Waldgrenze) zurückzunehmen.

Grundwasser

Der Begriff "Grundwasserschutzareal" ist falsch. Ferner handelt es sich beim fraglichen Gebiet "Blatt" um eine rechtskräftig verfügte Grundwasserschutzzone.

Auflage:

In der Legende ist die Signatur "Grundwasserschutzareal" zu streichen. Im Zonenplan ist die Grundwasserschutzzone im Gebiet Blatt mit der Signatur der definitiven Zone zu zeichnen.

Die rechtskräftigen Schutzzonen der Fassungen Stumpenwäldli/Rütihof, Chälenwald, Saarbach A, Schwellbühl sowie Laubau A und C werden zur Zeit überarbeitet. Der Zonenplan enthält für die Fassungen Stumpenwäldli/Rütihof, Chälenwald, Saarbach A und Schwellbühl die Entwürfe der neuen Zonen, die jedoch noch nicht rechtskräftig sind. Die überarbeiteten Schutzzonen werden in einem separaten Verfahren erlassen. Bis die neuen Grundwasserschutzzone rechtskräftig sind, müssen im Zonenplan noch die alten, rechtskräftig verfügte Zonen dargestellt werden.

Auflage:

Im Zonenplan sind die rechtskräftigen Grundwasserschutzzone der Fassungen Stumpenwäldli/Rütihof, Chälenwald, Saarbach A und Schwellbühl einzutragen.

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 Daten-

modell 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. Die Ortsplanung definiert eine neue Bauzonengrenze im Bereich Rain, welche auf die Grundwasserschutzzone Rücksicht nimmt. Demzufolge passt der Kanton auch das Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan im Sinne einer Fortschreibung an.

H. Gleichzeitig mit der Genehmigung der Ortsplanung (Bauordnung und Zonenplan) ist die Genehmigung des am 20. Juni 2005 vom Gemeinderat Neuheim beschlossenen kommunalen Richtplanes (Richtplantexte, Richtplankarte Siedlung und Landschaft sowie 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 Änderungen zur Bauordnung
 2. Übersicht der Auflagen zum Zonenplan
-

**Anhang zur Genehmigung der Ortsplanung Neuheim:
Anhang 1: Übersicht der Änderungen zur Bauordnung**

§ 17 Arealbebauungen und Bebauungspläne: erhöhte Anforderungen

- Im Titel des § 17 sowie im Absatz 1 ist "und Bebauungspläne" zu streichen.

§ 18 Abweichungen

- Der Absatz 1 ist wie folgt zu formulieren: "Arealbebauungen dürfen ohne zusätzliche erhebliche Belastungen von Nachbargrundstücken in einzelnen der folgenden Punkte nur begrenzt von den Vorschriften der Einzelbauweise abweichen."

§ 22 Bebauungspläne

- Der letzte Satz ist zu streichen.

§ 24 Nutzungsvorschriften für Arbeitszonen

- Der § 24 ist durch einen Absatz 3 zu ergänzen, der lautet: "Betriebsnotwendiger Wohnraum ist in den Arbeitszonen zulässig."

§ 27 Bauzonen mit speziellen Vorschriften "Am Büel"

- Der Titel muss lauten: "Bauzone mit speziellen ..."
- Es ist folgender Absatz einzufügen: "Die Bauzone mit speziellen Vorschriften "Am Büel" ist für das Wohnen sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt."

§ 36 Auskragende Bauteile

- Der Begriff "Vortreppen" ist zu streichen.

§ 38 Terrainveränderungen mit Stützmauern

- Der § 38 ist durch einen neuen Absatz zu ergänzen: "Entlang von Kantonsstrassen gilt kantonales Recht."

Anhang 1

- Die Masse sind mit einem Hinweis zu ergänzen, dass entlang von Kantonsstrassen kantonales Recht gilt.

Anhang 2

- Der Titel "Waldabstandslinienpläne" ist nicht korrekt und ist durch "Waldabgrenzungspläne" zu ersetzen.

Anhang 2: Übersicht der Auflagen zum Zonenplan

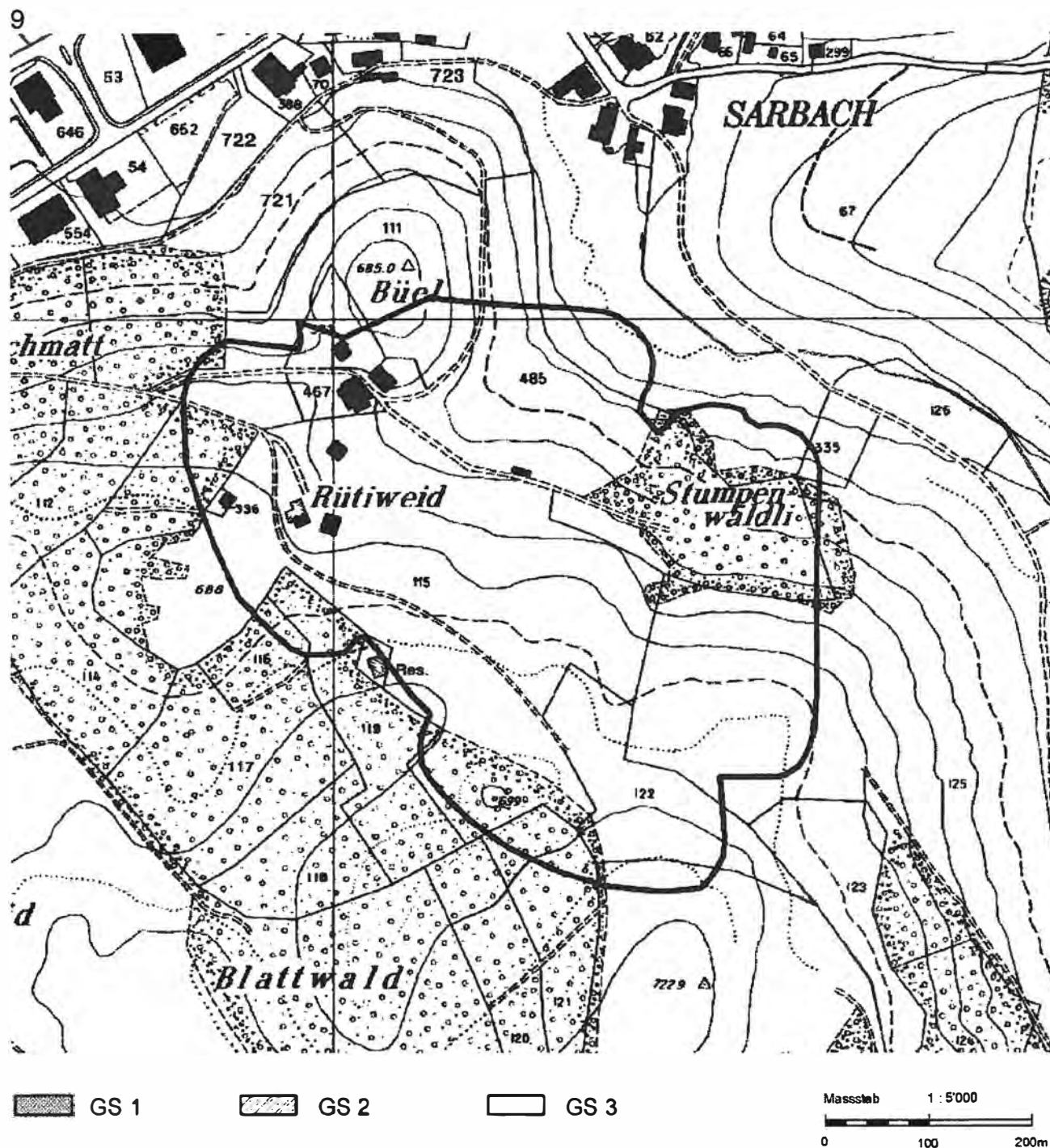
Winkelgütsch (Sand AG Neuheim)

- Die Bauzonengrenze der Arbeitszone AB ist im Bereich Winkelgütsch auf die Waldlinie (statische Waldgrenze) des Waldabgrenzungsplan zurückzunehmen.

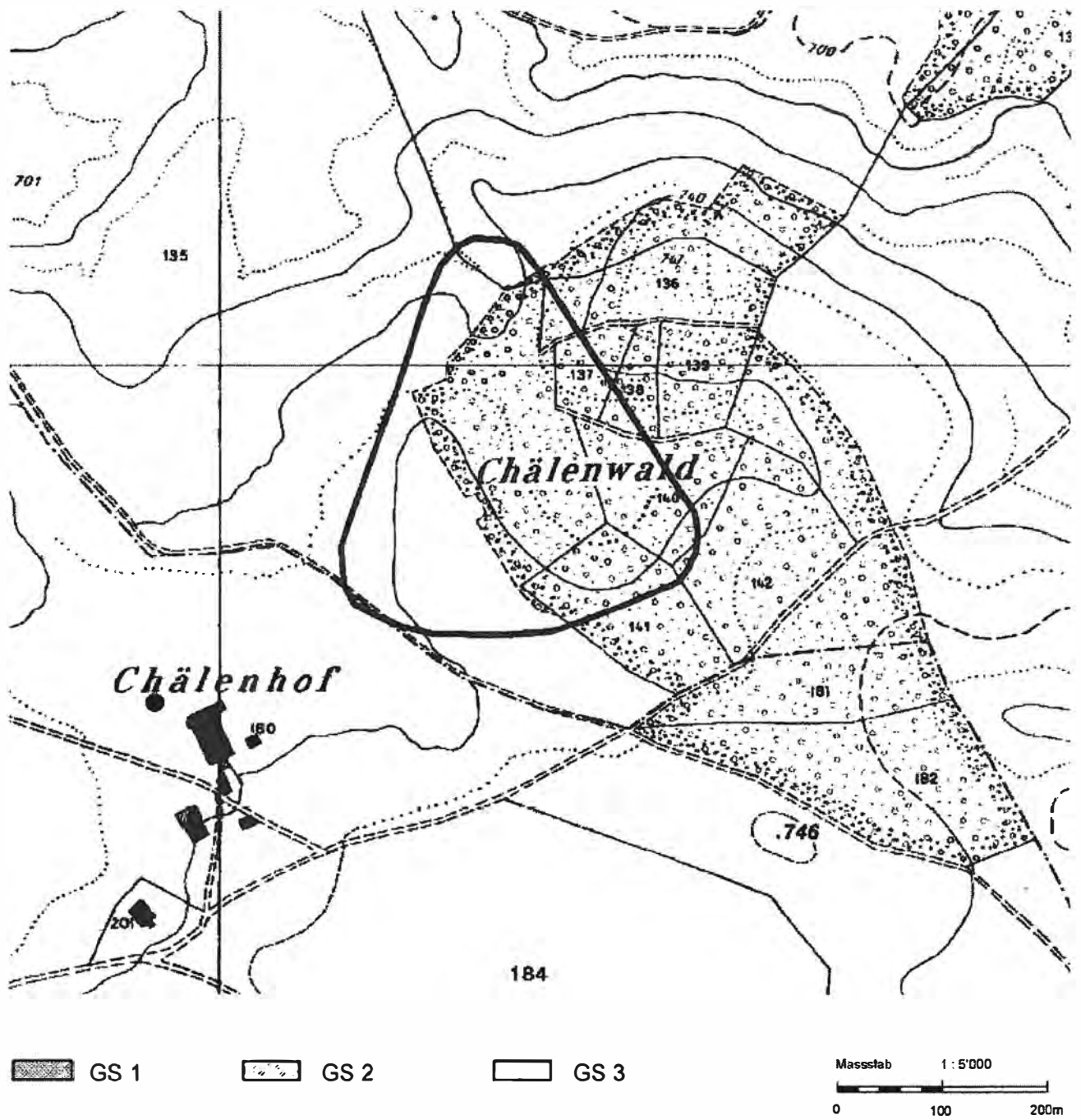
Grundwasser

- In der Legende ist die Signatur "Grundwasserschutzareal" zu streichen. Im Zonenplan ist die Grundwasserschutzzone im Gebiet Blatt mit der Signatur der definitiven Zone zu zeichnen.
- Im Zonenplan sind die rechtskräftigen Grundwasserschutzzonen der Fassungen Stumpenwäldli/Rütihof, Chälenwald, Saarbach A und Schwellbühl einzutragen.

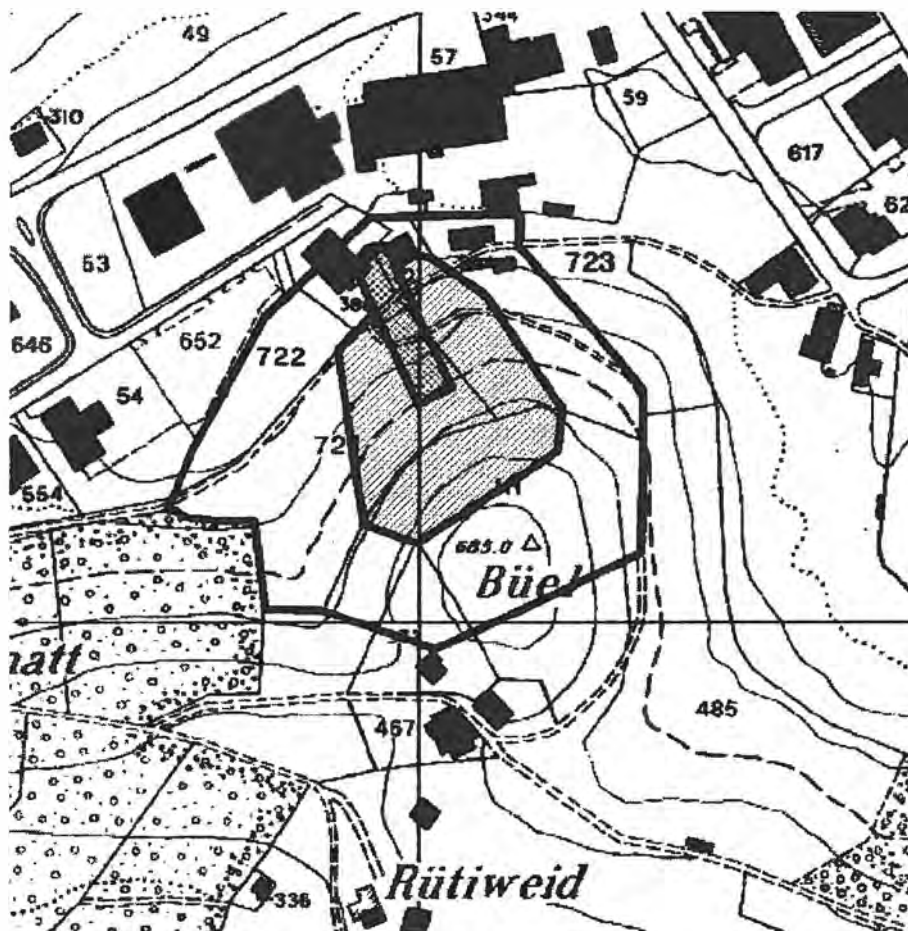
Grundwasserschutzzone Stumpenwäldli/Rütihof



Grundwasserschutzzone Chälenwald



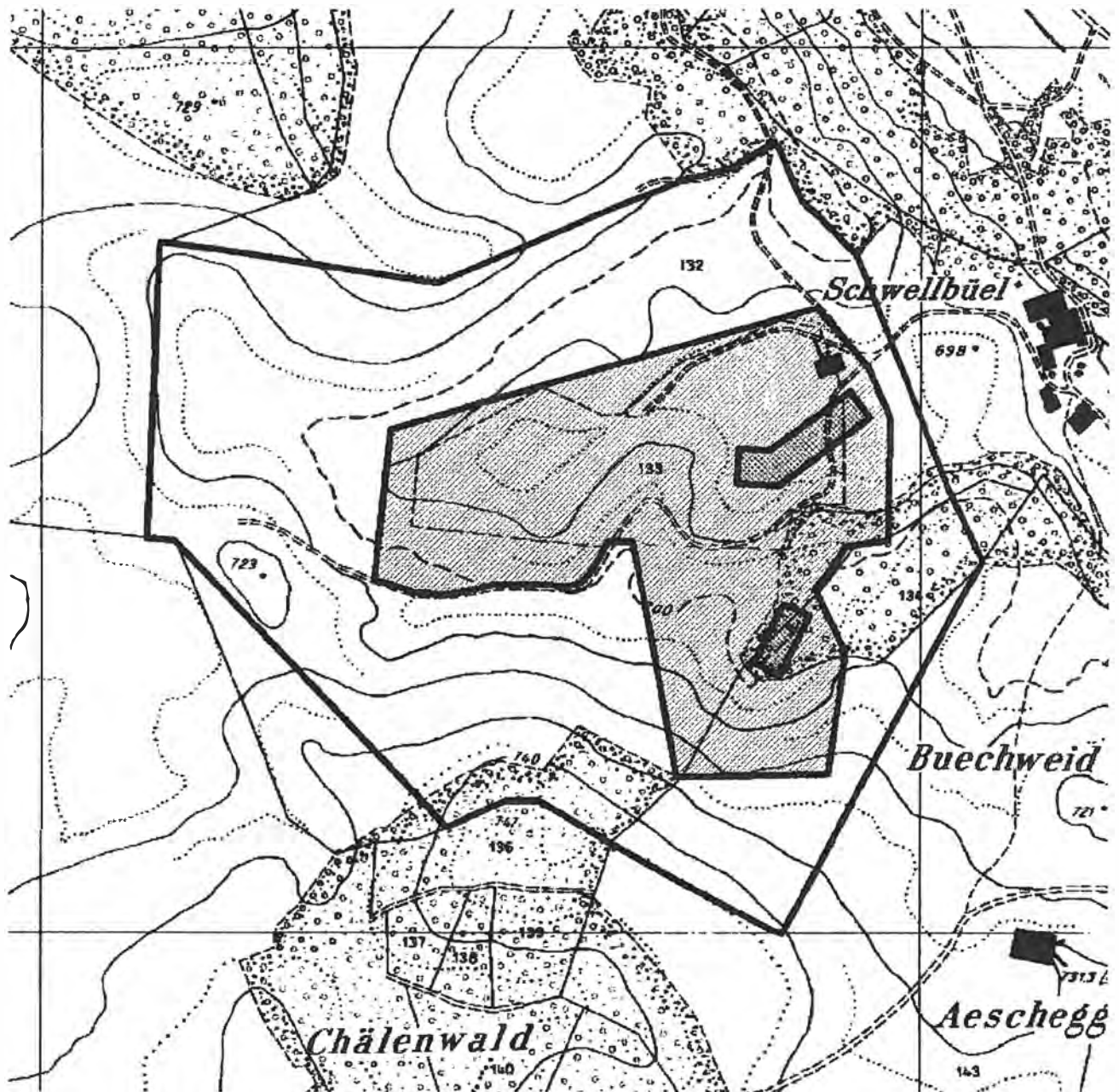
Grundwasserschutzzone Saarbach A



GS 1 GS 2 GS 3

Massstab 1:5'000
0 100 200m

Grundwasserschutzzone Schwellbüel



GS 1 GS 2 GS 3

Massstab 1 : 5'000
0 100 200m