



Sitzung vom 20. März 2007 ek

Versandt am 22. MRZ. 2007

Gemeindeaufsicht

Ortsplanung der Einwohnergemeinde Cham

- a) Bauordnung vom 21. Mai 2006 (Gesamtrevision)
  - b) Zonenplan vom 21. Mai 2006 (Gesamtrevision)
  - c) Parkplatzreglement vom 21. Mai 2006 (Gesamtrevision)
  - d) Reklamereglement 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 Cham werden mit Änderungen und Auflagen gemäss Ziff. 2 genehmigt:
  - a) Bauordnung
  - b) Zonenplan
  - c) Parkplatzreglement
  - d) Reklamereglement
2. Die Änderungen und Auflagen gemäss Bst. F lauten zusammengefasst:
  - a) Bauordnung; Änderungen gemäss Bst. F a) bei
    - § 11 Spielflächen
    - § 13 Lärmschutz
    - § 19 Wohnzonen
    - § 21 Wohn- und Arbeitszonen WA 5
  - b) Zonenplan; Änderungen und Auflagen gemäss Bst. F b) und f) betreffend
    - Lärmschutz: Einhaltung der Planungswerte bei allen Einzonungen
    - Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe im Gebiet Pfad
    - Grundstück GS Nr. 286 im Hirsgarten wird in der bisherigen Zone gemäss Zonenplan 1990 belassen

- Raumplanerische Abklärungen für die Entwicklung des Naherholungsgebietes Hirsgarten
  - Diverse Anpassungen in der Legende und Darstellung.
- c) Parkplatzreglement; Auflage gemäss Bst. F d) betreffend
- Anhang: Anpassung an den Zonenplan
- d) Reklamereglement; Änderungen gemäss Bst. F e) und f) betreffend
- § 2 Begriffe
  - § 4 Nicht gestattete Reklamen
- e) Formalien; Auflagen gemäss Bst. F c) und g) betreffend
- Einreichung der digitalen raumbezogenen Daten innert drei Monaten nach Rechtskraft dieses Beschlusses bei der GIS-Fachstelle des Kantons.
  - Nachreichung der bereinigten Dokumente (Bauordnung, Zonenplan, Parkplatzreglement, Reklamereglement) innert drei Monaten nach Rechtskraft dieses Beschlusses.
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, Zonenplan, Parkplatzreglement, Reklamereglement) 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 Cham, Mandelhof, Postfach 265, 6330 Cham (Beilagen: je 1 Ex. Bauordnung, Zonenplan Mst. 1:5'000, Parkplatzreglement, Reklamereglement)
  - 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 Ex. Bauordnung, Zonenplan Mst. 1:5'000, Parkplatzreglement, Reklamereglement; 4 Ex. Beschluss des Regierungsrates)

REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZUG



Joachim Eder  
Landammann



Tino Jorio  
Landschreiber

- A. Die Gemeinde Cham hat ihre Ortsplanung, bestehend aus der Bauordnung (1997), dem Zonenplan (1990), dem Empfindlichkeitsstufenplan (1990) sowie dem Kernzonenplan (1990) vollständig überarbeitet. Die neue Ortsplanung besteht aus Richtplankarte Siedlung und Landschaft, Richtplankarte Verkehr, Richtplankarte Weiler, Richtplantext, Bauordnung (BO) und Zonenplan. Gleichzeitig hat die Gemeinde Cham das Parkplatzreglement und das Reklamereglement, die im Jahr 1991 erlassen worden sind, einer Gesamtrevision unterzogen.
- B. Die Baudirektion hat die Dokumente der Ortsplanung sowie das Parkplatzreglement und das Reklamereglement am 14. Februar 2005 und am 14. Juli 2005 vorgeprüft. Sie hielt im zweiten 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 sowie das Parkplatz- und Reklamereglement wurden am 11. und 18. November 2005 im Amtsblatt publiziert und vom 11. November bis 12. Dezember 2005 öffentlich aufgelegt. 33 Einwanderinnen und Einwander haben zur Bauordnung, zum Zonenplan sowie zum Parkplatzreglement und Reklamereglement 97 Anträge eingereicht. Die Ortsplanung wurde überarbeitet. Die Bemerkungen der Vorprüfung wurden zum Teil berücksichtigt. Zum Teil wurden neue Gedanken eingebracht. Mit Bericht zur Urnenabstimmung vom 21. Mai 2006 hat der Gemeinderat die Stimmberechtigten über die Einwendungen informiert und dazu Stellung genommen. Der Souverän hat an der Urnenabstimmung vom 21. Mai 2006 die Bauordnung und den Zonenplan mit einem Ja-Anteil von 72 %, das Parkplatzreglement mit einem Ja-Anteil von 63 % und das Reklamereglement mit einem Ja-Anteil von 74 % beschlossen. Die Publikation des Urnenabstimmungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt vom 16. und 23. Juni 2006, die öffentliche Auflage des Beschlusses fand vom 19. Juni bis 10. Juli 2006 statt. Gegen den Beschluss der Urnenabstimmung wurden 5 Beschwerden erhoben. Die Beschwerden werden vom Regierungsrat gleichzeitig, jedoch in einem separaten Entscheid koordiniert behandelt.
- D. Mit Schreiben vom 12. Juni 2006 reichte der Gemeinderat Cham die Bauordnung, den Zonenplan, das Parkplatzreglement und das Reklamereglement 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 kanto-

nen Richtplan. Der Genehmigungsvorbehalt verpflichtet demnach den Kanton zu prüfen, ob die vorliegenden Bauvorschriften und Pläne der Gemeinde Cham 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 Verwaltungsrechtspflegengesetz 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 16'000 Einwohner. Die Gemeinde schöpft mit der neuen Ortsplanung das Richtplan-Potential aus.

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 die Bauordnung und den Zonenplan sowie das Parkplatzreglement und Reklamereglement 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

*§ 19 Wohnzonen*

Absatz 3 lit. a regelt die Höhenlage des Erdgeschossfussbodens über dem gewachsenen Terrain neu. Diese Vorschrift steht im Widerspruch zu § 14 V PBG und ist deshalb zu streichen. Allenfalls kann das Gebiet der Bebauungsplanpflicht unterstellt werden. In diesem Fall könnte im Rahmen der Sondernutzungsplanung durch die Sonderbauvorschriften von den ordentlichen Bauvorschriften abgewichen werden.

**Änderung:**

Paragraph 19 Abs. 3 lit. a wird gestrichen. § 19 Abs. 3 lit. b und c werden zu § 19 Abs. 3 lit. a und b.

### *§ 21 Wohn- und Arbeitszone WA 5*

Gemäss Abs. 1 sind Erweiterungen des bestehenden Industriebetriebes in der Teilzone B zulässig, auch wenn sie die Baumassenziffer gemäss § 38 Abs. 1 überschreiten. Diese Bestimmung bezieht sich auf bestehende Bauten und regelt die Bestandesgarantie. Die Bestandesgarantie ist in § 72 PBG abschliessend geregelt. Deshalb ist dieser Satz zu streichen.

#### **Änderung:**

Der letzte Satz des 1. Absatzes von § 21 wird gestrichen.

#### b) Zonenplan

##### *Lärmschutz*

Die Ausscheidung neuer und die Erschliessung bestehender Bauzonen ist nur unter Einhaltung der Planungswerte zulässig. Die zur Einhaltung der Planungswerte erforderlichen Massnahmen müssen spätestens im Zeitpunkt der Ausscheidung der Bauzonen verbindlich festgelegt werden (Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Zürich 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 mehreren Stufen durchgeführt wird (Erlass des Nutzungsplanes und Zuweisung eines Gebietes in die Bauzone mit der Pflicht, anschliessend einen Bebauungsplan zu erlassen), kann die Lösung der Lärmschutzfragen zum Teil auf später verschoben werden. 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 bedarf also auf der ersten Planungsstufe eines Machbarkeitsnachweises. Andernfalls würde sich die Planung später als untauglich erweisen. Des Weiteren muss der Ausgangszustand festgehalten werden. Es muss also angegeben werden, dass der Planungswert im Zeitpunkt der Einzonung für die inskünftige Überbauung massgebend sein soll (Wolf, a.a.O., N 10, 27, 40 zu Art. 24).

Das bedeutet für die Ortsplanung Cham Folgendes: In der neuen Ortsplanung werden Flächen ganz oder teilweise neu eingezont und einer lärmempfindlichen Nutzung zugewiesen. Für sämtliche Gebiete, welche neu eingezont werden, ist der Nachweis erbracht worden, dass die Planungswerte im Zeitpunkt der Einzonung (Mai 2006) mit

den entsprechenden Massnahmen eingehalten werden können. Die Bauordnung (§ 13 Abs. 3) legt diesen Grundsatz (ohne Angabe des massgebenden Zeitpunktes) fest. Damit wird nur das "Was", nicht aber das "Wie" grundeigentümergebunden festgelegt.

Gemäss § 13 Abs. 3 muss innerhalb der Flächen mit Bebauungsplanpflicht Heiligkreuz und Hammergut sowie innerhalb der grün bandierten Flächen Chlostermatt und Moos der bundesrechtliche Planungswert eingehalten werden. Die neue Ortsplanung umfasst noch weitere Einzonen. Auch das Gebiet in Kirchbühl (W3a-Zone) sowie das Frauental (Bauzone mit speziellen Vorschriften) werden neu eingezont, weshalb auch in diesen Gebieten der bundesrechtliche Planungswert gilt. Der Absatz 3 des § 13 ist mit dem Hinweis auf die Neueinzonzonen Kirchbühl und Frauental zu ergänzen.

**Auflage:**

Alle neu eingezonten Flächen (Heiligkreuz, Hammergut, Chlostermatt, Moos, Kirchbühl, Frauental) sind im Zonenplan speziell zu markieren. In diesen Gebieten gilt § 13 Abs. 3 BO.

**Änderung:**

§ 13 Abs. 3 wird wie folgt ergänzt: "... Chlostermatt, Moos, Kirchbühl und Frauental ist der ...."

*Legende und Darstellung*

Die Legende weist bei der Signatur für grün bandierte Flächen auf § 11 Abs. 3 und Abs. 4. Diese Absätze beziehen sich auf zusätzliche Spielflächen. Paragraph 13 Abs. 3 (Lärmschutz, Planungswerte auf neu eingezonten Flächen) nimmt ebenfalls Bezug auf grün bandierte Flächen, meint damit aber den Lärmschutz. Die grüne Bandierung kann nicht sowohl den Spielflächen als auch dem Lärmschutz gelten. Das Darstellungskonzept ist zu überarbeiten. Ferner stellen wir fest, dass diese Bandierungen im Zonenplan Mst. 1:5'000 (Genehmigungsexemplar) nicht ersichtlich sind.

**Auflagen:**

- Die Hinweise in den §§ 11 und 13 auf grün bandierte Flächen und die Darstellung im Zonenplan sowie der Legendentext sind zu überarbeiten.
- Die Bandierungen sind im Zonenplan Mst. 1:5'000 darzustellen.

§ 13 Abs. 2 BO legt fest, dass die Empfindlichkeitsstufen in § 38 BO resp. im Zonenplan zugeordnet werden. In § 38 BO erfolgt zwar die Empfindlichkeitsstufenzuordnung. Der Zonenplan zeigt lediglich die Gebiete, welche von der ES II in die ES III aufgestuft werden. Die übrigen Empfindlichkeitsstufenzuordnungen enthält er nicht.

**Auflage:**

Im Zonenplan sind die Empfindlichkeitsstufen aufzuführen.

Die Abgrenzungen der kantonalen Nutzungszonen "Naturschutzgebiet Frauental III" sowie im Gebiet Chrüzstrasse / Äbnetwald "Zone für Abfallanlagen" und "Zone für Abbau und Rekultivierung" sind nicht korrekt übernommen worden.

**Auflage:**

Die Abgrenzungen der kantonalen Nutzungszonen "Naturschutzgebiet Frauental III" sowie im Gebiet Chrüzstrasse / Äbnetwald "Zone für Abfallanlagen" und "Zone für Abbau und Rekultivierung" sind gemäss kantonalen Nutzungsplänen zu korrigieren.

c) 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 ist der GIS-Fachstelle die mit sämtlichen Attributdaten gefüllte Datenbank zuzustellen.

d) Parkplatzreglement

Im Anhang werden die Zonen A und B des Parkplatzreglementes festgelegt. Die Abgrenzung der Zone A deckt sich nicht mit der Bauzonengrenze gemäss Zonenplan. Im Gebiet Moos und im Gebiet Chlostermatte erstreckt sich die Zone A in die Landwirtschaftszone. Ferner ist nicht nachvollziehbar, weshalb das zentrumsnahe Neubaugebiet Kirchbühl nicht der Zone A angehört.

**Auflage:**

Die Zone A ist an die Verhältnisse des Zonenplanes anzupassen.

e) Reklamereglement

*§ 2 Begriffe*

Art. 95 der Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV; BGS 741.21) regelt abschliessend die Begriffsdefinitionen, was unter "Strassenreklamen" im Sinne der Strassenverkehrsgesetzgebung zu verstehen ist. Im Gegensatz zum früheren Recht wird ausdrücklich nicht mehr zwischen Eigen- und Fremdreklamen unterschieden, weil sich eine solche Differenzierung unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit nicht rechtfertigen und begründen lässt (Erläuterungen des Bundesamts für Strassen [ASTRA] zu Änderungen der SSV vom 6. Mai 2004). Paragraph 2 Abs. 2 des Reklamereglements der Einwohnergemeinde Cham, wonach "Strassenreklamen Fremdreklamen, Eigenreklamen oder Firmenanschriften sein können", steht deshalb im Widerspruch zum geltenden Art. 95 SSV, weshalb er ersatzlos zu streichen ist.

Nach Art. 100 SSV sind auch nach der revidierten SSV ergänzende Vorschriften über Strassenreklamen, namentlich zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes, zulässig. Unter dem Aspekt des Ortsbilds- bzw. Landschaftsschutzes können die Gemeinden zusätzliche Beschränkungen vorsehen. Dazu gehört auch die Kompetenz, eigene Kategorien von Reklamen zu schaffen und für diese unterschiedliche Regelungen zu treffen. So steht es der Einwohnergemeinde Cham deshalb zu - immer unter der Voraussetzung des Ortsbild- und Landschaftsschutzes - zwischen "Eigenreklamen" und "Fremdreklamen" zu differenzieren und für diese zwei Kategorien unterschiedliche Regelungen zu treffen. Unter Beachtung der Bestimmungen der SSV verstehen wir § 2 des Reklamereglements der Einwohnergemeinde Cham im Sinne einer bundesrechtskonformen Auslegung deshalb so, dass Abs. 1 definiert, was der kommunale Gesetzgeber generell unter dem Begriff "Reklame" versteht, während die Absätze 3 bis 6 definieren, was unter "Fremdreklamen" (Abs. 3), "Eigenreklamen" (Abs. 4) und "Firmenanschriften" (Abs. 5) sowie unter dem Begriff "örtlicher Zusammenhang" (Abs. 6) zu verstehen ist. Dabei kommt diesen Begriffsdefinitionen nur im Rahmen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes selbstständige Bedeutung zu. Die Definition von "Strassenreklamen" richtet sich ausschliesslich nach Art. 95 SSV.

**Änderung:**

§ 2 Abs. 2 wird gestrichen; die Absätze 3 bis 6 werden zu den Absätzen 2 bis 5.

f) Beschwerden

Gleichzeitig mit der Genehmigung der Ortsplanung behandelt der Regierungsrat die Beschwerden gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung. In folgendem Umfang haben die Entscheide des Regierungsrates Änderungen und eine Auflage des Zonenplanes und des Reklamereglements zur Folge:

*Beschwerde der IG Leben an der Knonauerstrasse, Christoph Krieg, Cham, gegen die Gemeinde Cham (Lärmempfindlichkeitsstufe im Gebiet Pfad)*

Mit der Ortsplanungsrevision haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Cham am 21. Mai 2006 einen in der Wohnzone W2 und entlang der Knonauerstrasse gelegenen Streifen im Gebiet Pfad anstelle der Lärmempfindlichkeitsstufe II der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Dagegen hat die IG Leben an der Knonauerstrasse, p.A. Christoph Krieg, Cham, am 18. Juni 2006 Beschwerde beim Regierungsrat erhoben. Der Regierungsrat stellt fest, dass vorliegend die Voraussetzungen für eine Aufstufung der in der Wohnzone W2 und entlang der Knonauerstrasse gelegenen Grundstücke im Gebiet Pfad von der Empfindlichkeitsstufe II in die Empfindlichkeitsstufe III nicht gegeben sind, und dass die Gemeinde Cham zu Unrecht diese Grundstücke in die Empfindlichkeitsstufe III aufgestuft hat.

**Änderung:**

Die Aufstufung der in der Wohnzone W2 und entlang der Knonauerstrasse gelegenen Grundstücke im Gebiet Pfad in die Empfindlichkeitsstufe III wird nicht genehmigt. Diese Grundstücke werden der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen.

*Beschwerde der Erbgemeinschaft Heinrich Bossard, bestehend aus Christine Schnarrenberger-Bossard, Cham, Dr. Daniel Bossard, DK-Skovlunde, und Silvia Bossard, Aristau, sowie von Margrit Katharina Spillmann, Zug, gegen die Gemeinde Cham (Zone des öffentlichen Interesses im Hirsgarten)*

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Cham wiesen die Parzelle GS Nr. 286 an der Seestrasse am 21. Mai 2006 der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zu. Dagegen erhoben die Mitglieder der Erbgemeinschaft Heinrich Bossard am 10. Juli 2006 Beschwerde beim Regierungsrat. Der Regierungsrat stellte fest, dass die Gemeinde Cham im Gebiet Hirsgarten über eigene Parzellen verfüge und sich diese Grundstücke unbestrittenermassen für öffentliche Zwecke eignen würden. Ob diese Grundstücke für die öffentliche Nutzung genügten oder ob die Gemeinde Cham auch auf die Parzelle GS Nr. 286 der Beschwerdeführer angewiesen sei, könne derzeit nicht beurteilt werden. Dafür bedürfe es zusätzlicher raumplanerischer Abklärungen. Bis zu diesem Zeitpunkt müsse aber festgestellt werden, dass die umstrittene Umzonung der Parzellen der Beschwerdeführer unverhältnismässig und unzweckmässig sei. Insofern hiess der Regierungsrat die Beschwerde gut.

**Änderung:**

Die Zuweisung des Grundstücks GS Nr. 286 in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen wird nicht genehmigt. Das Grundstück GS Nr. 286 wird in der bisherigen Zone gemäss Zonenplan 1990 belassen.

**Auflage:**

Die Gemeinde Cham wird angewiesen, innerhalb von zwei Jahren seit Rechtskraft des Beschwerdeentscheides aufgrund von Analysen und Prognosen die Entwicklung des Naherholungsgebietes Hirsgarten abzuklären und über die Zonenzuweisung des Grundstücks GS Nr. 286 erstinstanzlich neu zu befinden.

*Beschwerden der Allgemeinen Plakatgesellschaft (APG), Zürich, sowie der Plakanda AWI AG, Cham, gegen die Gemeinde Cham betreffend Revision des Reklamereglements*

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Cham haben am 21. Mai 2006 im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein neues Reklamereglement beschlossen. U.a. wird darin der Ausschluss neuer Fremdreklamen ausserhalb von Haltestellen und Bahnhöfen (§ 4 lit. e Reklamereglement) sowie das Verbot von Reklamen für Tabak und Alkohol § 4 lit. f Reklamereglement) statuiert. Dagegen erhoben die Allgemeine Plakatgesellschaft (APG), Zürich, am 30. Juni 2006 sowie die Plakanda AWI AG, Cham, am 10. Juli 2006 Beschwerden beim Regierungsrat. Der Regierungsrat stellt fest, dass der Ausschluss neuer Fremdreklamen ausserhalb des Bereichs von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und des Bahnhofareals (§ 4 lit. e Reklamereglement) zu weit gehe, da das undifferenzierte Verbot von neuen Fremdreklamen ausserhalb des Bereichs von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und des Bahnhofareals verfassungswidrig sei.

**Änderung:**

Paragraph 4 lit. e Reklamereglement wird nicht genehmigt. Paragraph 4 lit. f wird zu § 4 lit. e und § 4 lit. g wird zu § 4 lit. f.

g) Nachführung

Die Bauordnung und der Zonenplan sowie das Parkplatz- und Reklamereglement 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)
- Parkplatzreglement (3fach)
- Reklamereglement (3fach)

G. Gleichzeitig mit der Genehmigung der Ortsplanung (Bauordnung, Zonenplan, Parkplatzreglement, Reklamereglement) ist die Genehmigung des am 3. April 2006 vom Gemeinderat Cham beschlossenen kommunalen Richtplanes (Richtplantexte, Richtplankarte Siedlung und Landschaft, Richtplankarte Verkehr, Richtplankarte Weiler) 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.

Anhänge:

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

Anhang 2: Übersicht der Auflage zum Parkplatzreglement

Anhang 3: Übersicht der Änderungen zum Reklamereglement

---

**Anhänge zur Genehmigung der Ortsplanung Cham:**  
**Anhang 1: Übersicht der Auflagen und Änderungen zur Bauordnung und zum Zonenplan**

*§ 19 Wohnzonen*

- Änderung: Paragraph 19 Abs. 3 lit. a wird gestrichen. § 19 Abs. 3 lit. b und c werden zu § 19 Abs. 3 lit. a und b.

*§ 21 Wohn- und Arbeitszone WA 5*

- Änderung: Der letzte Satz des 1. Absatzes von § 21 wird gestrichen.

*Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen im Hirsgarten (siehe Beschwerde der Erbgemeinschaft Heinrich Bossard)*

- Änderung: Die Zuweisung des Grundstücks GS Nr. 286 in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen wird nicht genehmigt. Das Grundstück GS Nr. 286 wird in der bisherigen Zone gemäss Zonenplan 1990 belassen.
- Auflage: Die Gemeinde Cham wird angewiesen, innerhalb von zwei Jahren seit Rechtskraft des Beschwerdeentscheides aufgrund von Analysen und Prognosen die Entwicklung des Naherholungsgebietes Hirsgarten abzuklären und über die Zonenzuweisung des Grundstücks GS Nr. 286 erstinstanzlich neu zu befinden.

*Lärmschutz: Planungswerte*

- Auflage: Alle neu eingezonten Flächen (Heiligkreuz, Hammergut, Chlostermatt, Moos, Kirchbühl, Frauental) sind im Zonenplan speziell zu markieren. In diesen Gebieten gilt § 13 Abs. 3 BO.
- Änderung: § 13 Abs. 3 wird wie folgt ergänzt: "... Chlostermatt, Moos, Kirchbühl und Frauental ist der ...."

*Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe (siehe Beschwerde IG Leben an der Knonauserstrasse)*

- Änderung: Die Aufstufung der in der Wohnzone W2 und entlang der Knonauserstrasse gelegenen Grundstücke im Gebiet Pfad in die Empfindlichkeitsstufe III wird nicht genehmigt. Diese Grundstücke werden der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen.

*Legende und Darstellung*

- Auflage: Die Hinweise in den §§ 11 und 13 auf grün bandierte Flächen und die Darstellung im Zonenplan sowie der Legendentext sind zu überarbeiten.
- Auflage: Die Bandierungen sind im Zonenplan Mst. 1:5'000 darzustellen.
- Auflage: Im Zonenplan sind die Empfindlichkeitsstufen aufzuführen.

- Auflage: Die Abgrenzungen der kantonalen Nutzungszonen "Naturschutzgebiet Frauental III" sowie im Gebiet Chrüzstrasse / Äbnetwald "Zone für Abfallanlagen" und "Zone für Abbau und Rekultivierung" sind gemäss kantonalen Nutzungsplänen zu korrigieren.

## **Anhang 2: Übersicht der Auflage zum Parkplatzreglement**

### *Anhang*

Auflage: Die Zone A ist an die Verhältnisse des Zonenplanes anzupassen.

## **Anhang 3: Übersicht der Änderungen zum Reklamereglement**

### *§ 2 Begriffe*

- Änderung: § 2 Abs. 2 wird gestrichen; die Absätze 3 bis 6 werden zu den Absätzen 2 bis 5.

*§ 4 Nicht gestattete Reklamen, lit. e (siehe Beschwerden Allgemeinen Plakatgesellschaft (APG), Zürich, sowie der Plakanda AWI AG, Cham)*

- Änderung: Paragraph 4 lit. e Reklamereglement wird nicht genehmigt. Paragraph 4 lit. f wird zu § 4 lit. e und § 4 lit. g wird zu § 4 lit. f.