

Gemeindeverwaltung		6330 Cham
Posteingang vom		19. 4. 11
Posteingang Nr.		257
☐	zur Kenntnis	F+V ☒
☐	GR-Geschäft	BI
	Federführung:	P+H ☒
	bis GRS	S+G
☒	zur dir. Erledigung	W+G ☒
	Federführung:	ZD
	bis	P+H

Gemeindeaufsicht

Genehmigung der Zonenplan-Teiländerung "Bossardwiese",
Gemeinde Cham

Die Baudirektion,

gestützt auf §§ 3 Abs. 3 und 42 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zug vom 26. November 1998 (BGS 721.11) und § 7 Bst. c der Delegationsverordnung vom 23. November 1999 (BGS 153.3),

beschliesst:

1. Die von der Gemeindeversammlung Cham am 13. Dezember 2010 im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossene Zonenplan-Teiländerung "Bossardwiese" wird genehmigt.
2. Gegen diesen Beschluss kann innert 20 Tagen nach der Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Beschwerde 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.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Cham, Postfach 265, 6330 Cham (Beilage: 2 Expl. Zonenplan-Teiländerung "Bossardwiese")
 - GIS-Fachstelle (Beilage: 1 Expl. Zonenplan-Teiländerung "Bossardwiese")
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie
 - Amt für öffentlichen Verkehr
 - Sekretariat der Baudirektion
 - Amt für Umweltschutz
 - Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei (Beilage: 1 Expl. Zonenplan-Teiländerung "Bossardwiese")
 - Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilage: 2 Expl. Zonenplan-Teiländerung "Bossardwiese")

Baudirektion


 Heinz Tännler
 Regierungsrat

A. Anlässlich der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung Cham sollte das Grundstück Nr. 286 analog der bisher rechtskräftigen Zonenplanung 1990 erneut der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten (OelB) zugewiesen werden, obwohl es sich in Privatbesitz befand. Von der Eigentümerschaft wurde diese Zonierung jedoch mit dem Hauptargument bekämpft, dass für eine öffentliche Nutzung an dieser Stelle und in diesem Umfang kein konkretes Bedürfnis bestehe und die Zuordnung zur Zone OelB deshalb nicht sachgerecht sei. Beantragt wurde eine Umzonung in die Wohnzone W2. Der Regierungsrat des Kantons Zug hat am 20. März 2007 die Ortsplanung Cham genehmigt. Die Zuweisung des Grundstückes Nr. 286 in die Zone OelB wurde jedoch von der Genehmigung ausgenommen und in der bisherigen Zonierung gemäss Zonenplan 1990 belassen. Der Regierungsrat forderte darauf in seinem Beschwerdeentscheid den Gemeinderat Cham auf, innert zwei Jahren auf stichhaltige und nachvollziehbare Weise darzulegen, weshalb die Zuordnung des Grundstückes Nr. 286 zur Zone OelB sachgerecht sei. Aufgrund der in der Folge geführten intensiven Verhandlungen gewährte der Regierungsrat der Gemeinde Cham mit Schreiben vom 24. März 2009 eine Fristverlängerung bis Ende Oktober 2010.

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer liessen eine ortsbauliche Studie ausarbeiten, welche zum einen den Einbezug des Grundstückes Nr. 286 in ein künftiges Bebauungskonzept im gesamten umliegenden W2-Bereich thematisierte, zum anderen aber insbesondere auch die Frage des Erstellens von Neu- bzw. Ersatzbauten innerhalb dieses Teils des Ortsbildschutzperimeters St. Andreas sowie im direkten Umfeld des als kommunales Kulturobjekt von regionaler Bedeutung inventarisierten Doppelwohnhauses auf dem Grundstück Nr. 285 behandelte. Das ausgewählte Konzept sieht zwei neue, gegenüber dem bestehenden Doppelwohnhaus zurückgesetzte Wohnbauten vor. Der westliche Baukörper liegt dabei genau auf der heutigen Grundstücksgrenze. Ein Anteil von etwa einem Drittel des Grundstückes Nr. 286 soll dabei nicht für Hochbauten, sondern für angemessene Aussenanlagen und zur Erweiterung der anrechenbaren Landfläche verwendet werden.

Im Studienauftrag Hirsgarten der Gemeinde wurde ein neues Gesamtkonzept für den Hirsgarten vorgeschlagen. Alle ausgearbeiteten Lösungsvorschläge zeigten auf, dass der flachere, etwa zwei Drittel des gesamten Grundstückes umfassende Westteil des Grundstückes Nr. 286 zur Erfüllung der gestellten Anforderungen für das vorgesehene Nutzungsprogramm der Hirsgartenanlage zwingend nötig ist. Nur wenn dort eine genügend grosse Reserve-, Infrastruktur- und Abstellfläche zur Verfügung steht, kann das eigentliche Parkareal von dieser Aufgabe entlastet und konsequent als hochwertiger Freizeit- und Erholungsraum gestaltet werden. Damit ist der Nachweis erbracht, dass ein Anteil von etwa zwei Drittel des Grundstückes Nr. 286 für öffentliche Zwecke benötigt wird und die Zuweisung dieses Anteils zur Zone OelB sachgerecht ist.

B. Die Zonenplan-Teiländerung "Bossardwiese" wurde von der Baudirektion am 23. Juni 2010 (gleichzeitig mit der Änderung des gemeindlichen Richtplanes) vorgeprüft und am 27. August und 3. September 2010 im Amtsblatt publiziert. Während der öffentlichen Auflage vom 27. August bis und mit 25. September 2010 gingen zwei Einwendungen ein, welche wieder zurückgezogen wurden. Am 13. Dezember 2010 wurde die Zonenplan-Teiländerung "Bossardwiese" von der Gemeindeversammlung Cham im ordentlichen Verfahren beschlossen. Der Beschluss wurde am 21. und 18. Januar 2011 im Amtsblatt publiziert und vom 21. Januar bis und mit 9. Februar 2011 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind keine Beschwerden an den Regierungsrat eingegangen.

C. Es ist davon auszugehen, dass im Bereich der noch nicht überbauten oder nicht unterkellerten Flächen archäologische Funde vorhanden sein können. Die Archäologie ist als fester Bestandteil des Bauvorhabens in die Planung zu integrieren. Bodeneingriffe und Terrainveränderungen dürfen nur nach Rücksprache und im Einvernehmen mit der Kantonsarchäolo-

gie ausgeführt werden. Der Kantonsarchäologie Zug muss ermöglicht werden, durch das Bauprojekt bedrohte Funde und Befunde auszugraben und zu dokumentieren (kantonaes Denkmalschutzgesetz § 17). Sollten beim Bauvorhaben archäologische Funde angetroffen werden, so ist der Finder verpflichtet, dies unverzüglich der Kantonsarchäologie Zug zu melden (kantonaes Denkmalschutzgesetz § 7).

D. Mit Schreiben vom 11. Januar 2011 reichte der Gemeinderat von Cham die Zonenplan-Teiländerung "Bossardwiese" an den Regierungsrat zur Genehmigung ein. Nach § 7 der Delegationsverordnung vom 23. November 1999 ist die Baudirektion für die Genehmigung von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungsplänen zuständig, sofern im gemeindlichen Verfahren keine Einwendungen erfolgten, oder Einwendungen gütlich beigelegt werden konnten, oder die Baudirektion nicht vorsieht, die Genehmigung nur unter Auflagen und Bedingungen zu erteilen. Im vorliegenden Fall sind die Kriterien für eine Delegation der Genehmigungsbefugnis vom Regierungsrat an die Baudirektion gegeben. Der Genehmigung der Zonenplan-Teiländerung "Bossardwiese" steht nichts entgegen.