

Gemeindeaufsicht

Genehmigung der Zonenplanteiländerung Klosterareal Heiligkreuz

Gemeinde Cham

Gemeindeverwaltung	6330 Cham	
Posteingang vom	R.6.15	
Posteingang Nr.	283	
☐ zur Kenntnis	F+V	☒
☐ GR-Geschäft	BI	☒
Federführung:	N+H	☒
bis GRS	S+G	☒
☒ zur dir. Erledigung	V+R	☒
Federführung:	ZD	☒
bis		☒

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 an der Urnenabstimmung vom 30. November 2014 im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossene Zonenplanteiländerung Klosterareal Heiligkreuz wird genehmigt.
2. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Mitteilung 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 tritt die Zonenplanteiländerung Klosterareal Heiligkreuz in Kraft, sofern sie nicht angefochten wird.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Cham, Mandelhof, Postfach 265, 6330 Cham (Beilage: 4 Expl. Zonenplanteiländerung Klosterareal Heiligkreuz vom 22. September 2014, Plan Nr. ZPL 001)
 - GIS-Fachstelle
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie
 - Sekretariat der Baudirektion
 - Amt für Umweltschutz
 - Gebäudeversicherung
 - Landwirtschaftsamt
 - Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei (Beilage: 1 Expl. Zonenplanteiländerung Klosterareal Heiligkreuz vom 22. September 2014, Plan Nr. ZPL 001, Kopie)
 - Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilage: 2 Expl. Zonenplanteiländerung Klosterareal Heiligkreuz vom 22. September 2014, Plan Nr. ZPL 001)

Seite 2/4

Baudirektion



Heinz Tännler
Landammann

Zug, 9. Juni 2015 / 52017

A. Das Klosterareal Heiligkreuz, Grundstück Nr. 467, befindet sich in einer Bauzone mit speziellen Vorschriften und wird von einer Landwirtschaftszone umgeben. Mit der vorliegenden Zonenplanteiländerung Heiligkreuz wird bezweckt, dass Wohnraum für den Landwirtschaftsbetrieb auf dem Grundstück Nr. 899 geschaffen werden kann. Aufgrund der Nähe zur Bauzone ist mit dem aktuellen Zonenplan innerhalb der Landwirtschaftszone kein dem Landwirtschaftszweck dienlicher Wohnbau zulässig. Damit der Fortbestand des Landwirtschaftsbetriebs auch in Zukunft gewährleistet werden kann, muss zusätzlicher Wohnraum in unmittelbarer Nähe des Betriebs geschaffen werden können. Aus diesem Grund wird ein Teil der Landwirtschaftszone auf dem Grundstück Nr. 899 in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften umgezont.

Aufgrund der im Bebauungsplan Klosterareal Heiligkreuz, Plan Nr. BPL001, vorgesehene Standort der Baufelder 1 und 2 muss der Wanderweg zwischen der Heiligkreuzstrasse und dem Fildernweg versetzt werden. Da der Wanderweg am südlichen Ende der Perimeters ausserhalb der Bauzone zu liegen käme und eine Erschliessung der Häuser somit nicht mehr möglich wäre, wird auch dort eine partielle Einzonung von Landwirtschaftsfläche in die Bauzone beabsichtigt.

Damit sich die Bauzone mit speziellen Vorschriften durch die genannten Umzonungsmassnahmen nicht vergrössert, wird westlich des Perimeters ein flächengleicher Anteil ausgezont und der Landwirtschaftszone zurückgeführt. Im Zonenplan werden die bisher der Landwirtschaftszone zugeteilten Flächen des Grundstücks Nr. 899 im Umfang von rund 1150 m² und des Grundstücks Nr. 467 im Umfang von rund 350 m² in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Heiligkreuz eingezont. Umgekehrt wird westlich des Perimeters bei der Obstwiese eine Fläche im Umfang von rund 1500 m² ausgezont. Es findet also eine flächenmässige Realkompensation statt. Die Unterteilung der Bauzone mit speziellen Vorschriften in die Teilzonen A und B wird aufgehoben.

B. Die Zonenplanteiländerung Klosterareal Heiligkreuz, Plan Nr. ZPL 001, wurde von der Baudirektion am 15. Mai 2014 vorgeprüft und am 4. und 11. Juli 2014 im Amtsblatt publiziert. Während der öffentlichen Auflage vom 4. Juli bis und mit 4. August 2014 reichte Matthias Schurtenberger mit Schreiben vom 30. Juli 2014 eine Einwendung gegen den Bebauungsplan Klosterareal Heiligkreuz, Plan Nr. BPL 001, und somit gegen die Zonenplanteiländerung Klosterareal Heiligkreuz, Plan Nr. ZPL 001, ein. Mit seiner Einwendung beanstandete Matthias Schurtenberger die Lage des Baufeldes 5. Das auf dem Baufeld 5 geplante Bauernhaus sei zu stark den Emissionen des Betriebs ausgestellt, vorteilhafter sei ein Standort im nordöstlichen oder nordwestlichen Bereich der Anlage. Am 18. September 2014 fand ein Gespräch zwischen dem Einsprecher und einer Vertretung der Gesuchsteller, der Eigentümer, der zuständigen Kantonalen Stellen sowie der Gemeindeverwaltung vor Ort statt, bei dem sich die Teilnehmenden darauf einigten, das Baufeld 5 in südwestliche Richtung des landwirtschaftlichen Betriebs zu verschieben. Mit der vereinbarten Anpassung des Bebauungs- und des Zonenplans wurde betreffend der Einwendung eine gütliche Einigung erzielt.

Am 30. November 2014 wurde die Zonenplanteiländerung Klosterareal Heiligkreuz an der Urnenabstimmung im ordentlichen Verfahren beschlossen. Der Beschluss wurde am 27. Februar und 6. März 2015 im Amtsblatt publiziert und lag vom 27. Februar bis und mit 18. März 2015 öffentlich auf. Während der Auflagefrist sind keine Beschwerden beim Regierungsrat eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 20. Februar 2015 reichte die Gemeinde die Zonenplanteiländerung Klosterareal Heiligkreuz, Plan Nr. ZPL 001, 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, oder keine Beschwerden eingereicht wurden. Im vorliegenden Fall sind die Kriterien für eine Delegation der Genehmigungsbefugnis vom Regierungsrat an die Baudirektion gegeben. Der Genehmigung der Zonenplanteiländerung Klosterareal Heiligkreuz, Plan Nr. ZPL 001, steht nichts entgegen.