

Fassung für die kantonale
Vorprüfung

Ortsplanungsrevision

PLANUNGSBERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31099 – 30.5.2023

Inhalt

DIE REVISION IN KÜRZE	5
EINLEITUNG	7
1 REVISION DER ORTSPLANUNG	8
1.1 Anlass	8
1.2 Raumentwicklungskonzept	9
1.3 Revisionsablauf	10
1.4 Projektorganisation	11
1.5 Informelle Mitwirkung	12
1.6 Berichtinhalt	13
2 HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZU DEN RAHMENBEDINGUNGEN	14
2.1 Nationale Rahmenbedingungen	14
2.2 Kantonale Rahmenbedingungen	16
3 HAUPTTHEMEN DER REVISION	18
3.1 Neue Bauordnung	18
3.2 Preisgünstiger Wohnraum	19
3.3 Siedlungsökologie	19
3.4 Neukonzeption des Ortsbildschutzes	20
3.5 Weilerzonen	20
3.6 Hochhäuser	20
ERLÄUTERUNGEN ZU DEN REVISIONSINHALTEN	21
4 EINLEITUNG	22
4.1 Zweck und Geltungsbereich	22
4.2 Ortsbauliche Ziele	23
4.3 Weitere kommunale Planungsinstrumente	23
4.4 Planungs- und Baukommission	24
5 BAUZONEN	25
5.1 Wohnzonen	25
5.2 Wohn- und Arbeitszonen	30
5.3 Wohn- und Arbeitszone Papieri	33
5.4 Arbeitszone	33
5.5 Kernzone	34
5.6 Bauzonen mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen	37
5.7 Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturerehalt	38
5.8 Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen	42
6 GRUNDMASSE DER BAUZONEN	44
6.1 Grundmasse für die Einzelbauweise	44
7 ERGÄNZENDE BAUZONENBESTIMMUNGEN	48
7.1 Bebauungsplanpflicht	48
7.2 Erleichterung zum Erhalt des Gebäudebestands	50
7.3 Arbeitsnutzung	51
7.4 Preisgünstige Nutzungen	51
7.5 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen	53
7.6 Hochhäuser	53
7.7 Zwischennutzung	54

8	NICHTBAUZONEN	55
8.1	Landwirtschaftszone	55
8.2	Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung/Erholung	56
9	ÜBRIGE NICHTBAUZONEN MIT SPEZIELLEN VORSCHRIFTEN	58
9.1	Allgemeine Bestimmungen	58
9.2	Zone für Freihaltung	58
9.3	Zone für Familiengärten	59
9.4	Zone für Reitsport	60
9.5	Zone Durchgangsplatz für Fahrende	61
9.6	Zone für Bootsstationierung	62
9.7	Gärtnerei	62
9.8	Weilerzone	63
10	SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE	66
10.1	Ortsbildschutzzone	66
10.2	Zone archäologischer Fundstätten	68
10.3	Landschaftsschutzzone	68
10.4	Gemeindliche Naturschutzzone	69
10.5	Schutzzone Allmend Hagendorn	69
10.6	Zone für Gewässerraum	69
11	BAUVORSCHRIFTEN	71
11.1	Einordnung	71
11.2	Besondere Abstände	71
11.3	Parkierung und Mobilität	72
11.4	Grundstückerschliessung und Abfallentsorgungs- anlagen	72
11.5	Hindernisfreies Bauen	73
11.6	Gemeinschaftliche Freiflächen und Gemeinschafts- räume	73
11.7	Lärmschutz	74
11.8	Förderung ökologischer Ausgleich	75
11.9	Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie	75
11.10	Naturobjekte	77
11.11	Dachgestaltung und Fassaden	78
12	REVISION PARKPLATZREGLEMENT AUSWIRKUNGEN	79
13	BERICHTERSTATTUNG	83
13.1	Gemeindeentwicklung	83
13.2	Umwelt	86
13.3	Finanzen	87
13.4	Berücksichtigung der Richtplanvorgaben	88
13.5	Berücksichtigung der Sachpläne des Bundes	88
14	FAZIT	90
15	ERGEBNIS DER KANTONALEN VORPRÜFUNG UND ÖFFENTLICHEN AUFLAGE	91

Inhalt Dossier

- Zonenplan 1:5000 vom 30.5.2023
- Zonenplan (Grundzonierung) 1:5000 vom 30.5.2023
- Zonenplan (Überlagerungen) 1:5000 vom 30.5.2023
- Bauordnung vom 30.5.2023
- Parkplatzreglement vom 30.5.2023
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 30.5.2023

Beilageberichte
(in separater Mappe)

- Beilage 1: Vorgaben kantonalen Richtplan
- Beilage 2: ISOS
- Beilage 3: Gewässerraumfestlegung
- Beilage 4: Mitwirkungsbericht informelle Mitwirkung

Weitere Beilagen
(in separater Mappe)

- Raumentwicklungskonzept
- Freiraum- und Sportanlagenkonzept
- Bild der Stadtlandschaft
- Bedarfsabschätzung Zone OeIB
- Betriebskonzepte Reitsportbetriebe
- Zone für Familiengärten
- Nutzungsbeschreibung Zone UeGä

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Cham

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind / Angelica Eichenberger

Titelbild

Luftbild, Einwohnergemeinde Cham

DIE REVISION IN KÜRZE

Revision Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung liegt mehr als 15 Jahre zurück. Die Gemeinde hat daher im Jahr 2019 entschieden, die Ortsplanung gesamthaft zu überprüfen und nachzuführen.

Die konzeptionelle Basis für die Revision der Richt- und der Nutzungsplanung bildet das partizipativ erarbeitete Raumentwicklungskonzept (REK). Im REK wurden die Eckwerte für eine qualitätsorientierte Gemeindeentwicklung gelegt, die der hohen Standortqualität und den räumlichen Besonderheiten der verschiedenen Ortsteile von Cham Rechnung tragen.

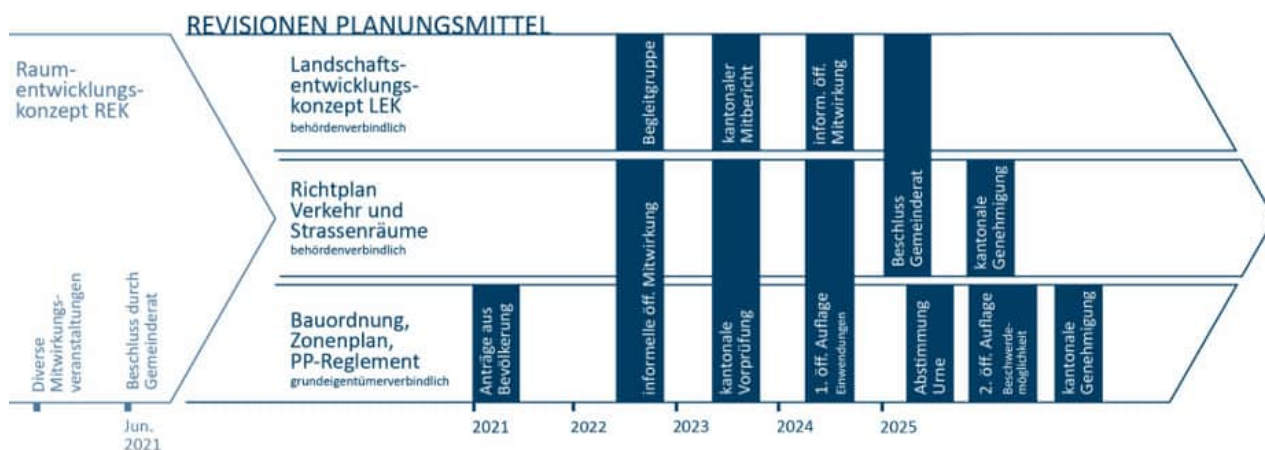
Das REK wurde im Juni 2021 vom Gemeinderat verabschiedet.

Planungsmittel

Folgende Planungsmittel sind Gegenstand der Gesamtrevision der Ortsplanung:

- Zonenplan
- Bauordnung
- Parkplatzreglement
- Gemeindlicher Richtplan Verkehr und Strassenräume (siehe separates Dossier mit Planungsbericht)

Überdies wird parallel zu diesen Planungsinstrumenten das Landschaftsentwicklungskonzept aktualisiert und auf das Siedlungsgebiet ausgeweitet. Die nachfolgende Grafik zeigt den Umfang und den Ablauf der Ortsplanungsrevision.



Zusammenhängende Projekte der Revision der Planungsmittel; Quelle: Einwohnergemeine Cham

Informelle Mitwirkung

Für die neue Bauordnung, den Zonenplan, das Parkplatzreglement sowie für den gemeindlichen Richtplan Verkehr und Strassenräume fand von September bis November 2022 eine informelle Mitwirkung statt. Die über 650 Rückmeldungen wurden ausgewertet und sind, wo möglich, in die Revisionsvorlage eingeflossen (siehe Beilage 4).

Stossrichtung der Nutzungsplanungsrevision

- **Massvoll entwickeln und qualitätsorientiert verdichten**
In den Bauzonen soll wie bisher qualitätsorientiert weitergebaut werden. Die Bauordnung wird auf diesen Grundsatz ausgerichtet, jedoch grundlegend neu konzipiert und auf die neun Vorgaben im kantonalen Planungs- und Baugesetz abgestimmt. Es gibt keine pauschalen Aufzonungen, zumal mit dem Papieri-Areal und dem Gebiet Cham Nord noch bedeutende Gebiete für das Bevölkerungswachstum vorhanden sind. Mit Bebauungsplänen bleibt auch in den übrigen Quartieren eine massvolle Verdichtung möglich.
- **Preisgünstige Nutzung**
Die neue Bauordnung fördert die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen. Für Bestandsbauten gibt es zudem Erleichterungen, damit der Gebäudebestand erneuert und thermisch saniert werden kann, womit bezahlbarer Wohnraum erhalten bleibt.
- **Umgebungsgestaltung, Gemeinschaftsfläche und Siedlungsökologie**
Mit mehreren Massnahmen soll die Siedlungsökologie gesteigert und eine klimaangepasste Umgebungsgestaltung gefördert werden. Dazu werden eine Grünflächenziffer eingeführt, ökologische Ausgleichsmassnahmen verlangt, der Baumschutz sichergestellt und Neupflanzungen gefordert. Bei Wohnüberbauungen sind aufenthaltsfreundlich gestaltete Gemeinschaftsflächen zu schaffen. Im Zonenplan wird Raum für die Gewässer gesichert, damit diese ihre ökologische Funktion wahrnehmen können.
- **Erhalten und bewahren**
Cham besitzt ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Mit massgeschneiderten Zonenvorschriften wird dem Ortsbildschutz Rechnung getragen. Gebiete mit bedeutenden historischen Zeitzeugen (Frauental, Heiligkreuz, Hammergut und Schloss St. Andreas) sind in ihrem Charakter zu erhalten. Die Gebiete «Lindencham», «Löbern», «Rigistrasse», «Enikon», «Seestrasse» und «Alpenblick» zeichnen sich durch eine schöne Quartierstruktur aus. Es werden Regelungen zur besonders rücksichtsvollen Integration von Neubauten eingeführt.
- **Weilerzonen**
In den Weilerzonen wird ein angemessener Spielraum für die Umnutzung des Gebäudebestands geschaffen, ohne dass der Charakter dieser Kleinsiedlungen verloren geht.
- **Hochhäuser**
Der neue Zonenplan präzisiert, wo Hochhäuser (Gebäude mit mehr als 30 m Höhe) zulässig sind (Städtler Allmend, Alpenblick, Papieri). An Hochhäuser werden besonders hohe gestalterische Anforderungen gestellt.

EINLEITUNG



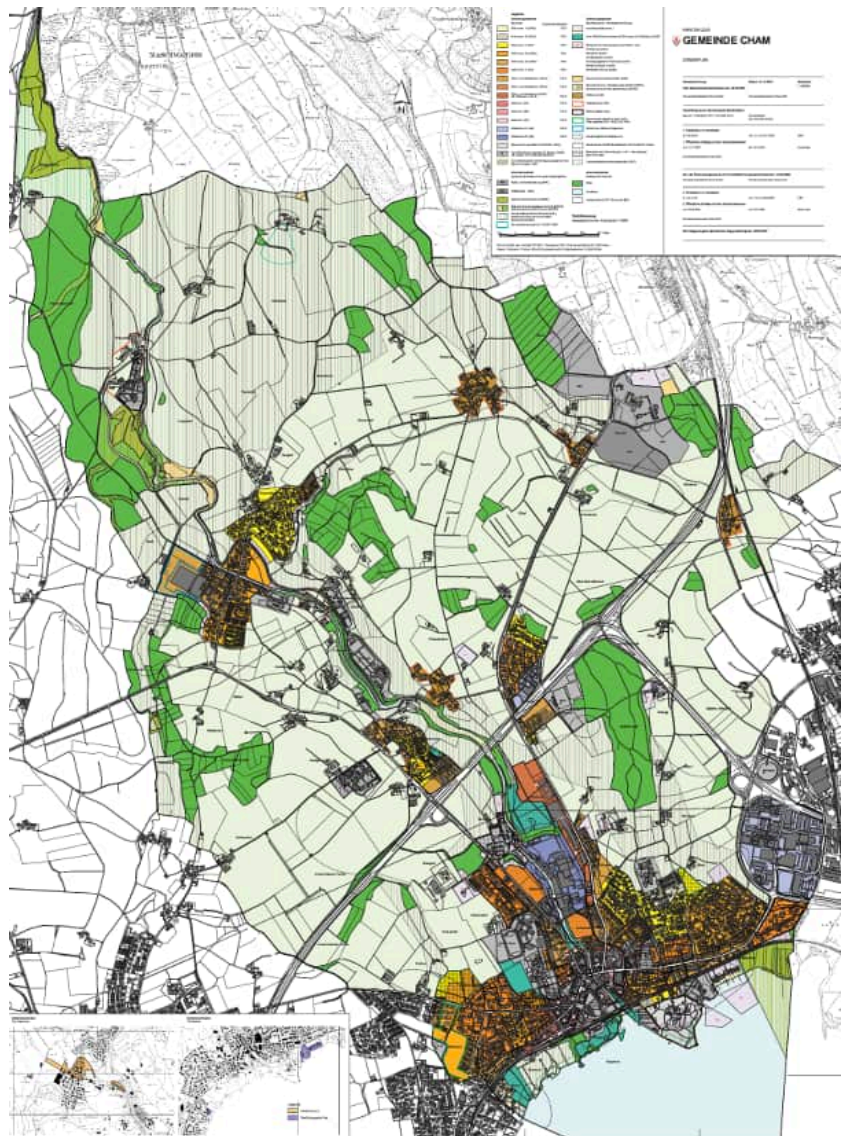
1 REVISION DER ORTSPLANUNG

1.1 Anlass

Revision Richt- und Ortsplanung

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz verpflichtet die Gemeinden, ihre Richt- und Nutzungspläne alle 10 bis 15 Jahre zu überprüfen. Die Einwohnergemeinde Cham hat die Ortsplanung letztmals im Jahr 2007 gesamthaft revidiert. Seither haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen stark gewandelt. Die Annahme des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes 2013, die Anpassung des kantonalen Richtplans und die Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes machen eine Überprüfung und Justierung der kommunalen Planungsinstrumente erforderlich.

Zonenplan 2007



Gegenstand der Revision (Dossier siehe Seite 4)

Die folgenden Dokumente werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision geprüft und angepasst:

- Zonenplan 2007
- Bauordnung 2007
- Parkplatzreglement 2007
- Kommunale Richtplanung 2007

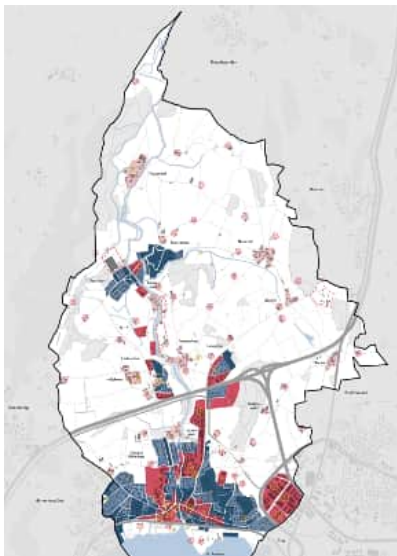
Die Revision der kommunalen Richtplanung ist in einem separaten Bericht dokumentiert.

1.2 Raumentwicklungskonzept

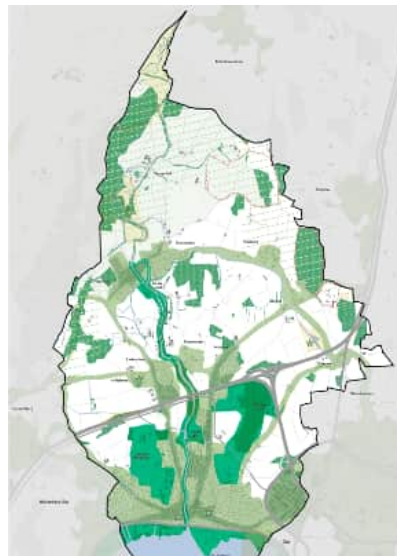
Erste Phase Ortsplanungsrevision

Das Raumentwicklungskonzept (REK) wurde im Sommer 2021 vom Gemeinderat beschlossen und bildet die erste Phase der Ortsplanungsrevision.

Das REK zeigt die Vision 2040 in drei Bildern: Cham als Perlensammlung, Cham als Park und Cham als Netzwerk. Die Inhalte bilden die konzeptionelle Basis für die Gesamtrevision der Ortsplanung.



Cham als Perlensammlung



Cham als Park



Cham als Netzwerk

Zielsetzung

Die folgenden Ziele wurden für die Ortsplanung formuliert und galten im speziellen für das Raumentwicklungskonzept:

- **Identität:** Cham bleibt Heimat für alle Generationen. Die räumliche Identität wird bewahrt, gepflegt und weiterentwickelt.
- **Wachstum:** Die Ortsplanung lässt die Gemeinde schrittweise mit Qualität wachsen.
- **Zentren:** Eine achtsame Siedlungsentwicklung nach innen ermöglicht vielfältige Zentren mit belebten und einladenden Freiräumen.
- **Mobilität:** Ein feinmaschiges Wegnetz und kurze, attraktive Wege führen zu einer effizienten Mobilität.

- **Wohnen und Arbeiten:** Ein vielfältiges, bezahlbares Wohnungsangebot mit aufenthaltsfreundlichem Umfeld bleibt erhalten und wird weiterentwickelt. Zukunftsweisende Rahmenbedingungen schaffen innovative Arbeitsplätze.
- **Freiräume/Freizeit:** Hochwertige Räume für die Freizeit werden ausgebaut. Eine gute Infrastruktur dient allen Bevölkerungsschichten.
- **Landschaft:** Der Landschaft als Lebens-, Produktions- und Erholungsraum wird Sorge getragen. Ihre Funktion als natürliche Lebensgrundlage wird gestärkt.

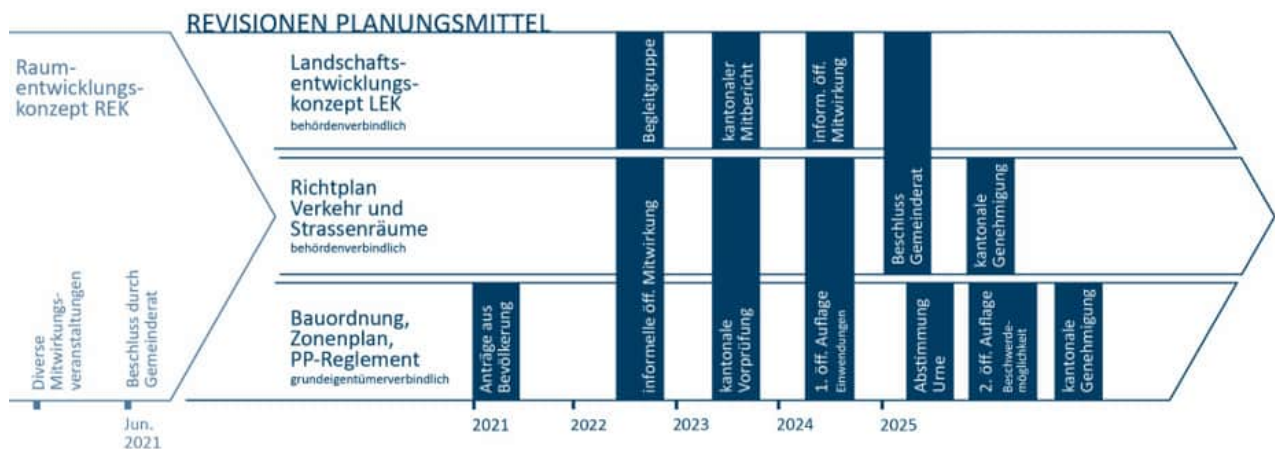
Mitwirkung

Die Bevölkerung wurde im Rahmen verschiedener Mitwirkungsformaten eingeladen, die Vision mitzugestalten und zu spiegeln. Im Rahmen der Vernehmlassung erhielten neben der Bevölkerung auch die Parteien, Interessensgruppen und Verbände die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu verfassen. Diese wurden sorgfältig geprüft. Wo möglich, fanden die Anliegen Eingang in das REK.

1.3 Revisionsablauf

Die nachstehende Abbildung zeigt den Ablauf der gesamten Ortsplanungsrevision. Während der ersten Phase wurde das Raumentwicklungskonzept (REK) erarbeitet und vom Gemeinderat verabschiedet. Dieses bildet die Grundlage für die Überarbeitung der Ortsplanung in der zweiten Phase. Die zweite Phase besteht aus der Überarbeitung der folgenden Planungsinstrumente:

- Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)
- Richtplan Verkehr und Strassenräume
- Bauordnung, Zonenplan & Parkplatzreglement



Zusammenhängende Projekte der Revision der Planungsmittel; Quelle: Einwohnergemeine Cham

Frühjahr 2019	Start Gesamtrevision Ortsplanung
2019 – 2021	Erarbeitung und Verabschiedung Raumentwicklungskonzept
2021	Start zweite Phase Ortsplanungsrevision
9.9.2022 – 1.11.22	Informelle Mitwirkung Bauordnung, Zonenplan sowie Richtplan Verkehr und Strassenräume
Mai 2023	Verabschiedung Bauordnung, Zonenplan, Parkplatzreglement sowie Richtplan Verkehr und Strassenräume durch den Gemeinderat
Mai 2023	Verabschiedung Landschaftsentwicklungskonzept durch den Gemeinderat
Juni – November 2023	Kantonale Vorprüfung Bauordnung, Zonenplan, Parkplatzreglement sowie Richtplan Verkehr und Strassenräume
Juni – November 2023	Kantonaler Mitbericht Landschaftsentwicklungskonzept
Bis Frühjahr 2024 (geplant)	Überarbeitung Bauordnung, Zonenplan, Parkplatzreglement sowie Richtplan Verkehr und Strassenräume und Landschaftsentwicklungskonzept
Ab Frühjahr 2024 (geplant)	<ul style="list-style-type: none">• Informelle Mitwirkung Landschaftsentwicklungskonzept• 1. öffentliche Auflage Bauordnung, Zonenplan, Parkplatzreglement sowie Richtplan Verkehr und Strassenräume
Bis Ende 2024 (geplant)	Überarbeitung nach informeller Mitwirkung resp. öffentlicher Auflage
Anfang 2025 (geplant)	Beschluss Gemeinderat zur Festsetzung des Landschaftsentwicklungskonzepts und des Richtplans Verkehr und Strassenräume
Frühjahr 2025 (geplant)	Urnenabstimmung Bauordnung, Zonenplan und Parkplatzreglement
Sommer 2025 (geplant)	<ul style="list-style-type: none">• Genehmigung des Richtplans Verkehr und Strassenräume durch den Kanton• 2. öffentliche Auflage Bauordnung, Zonenplan und Parkplatzreglement und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen
Herbst 2025 (geplant)	Genehmigung Bauordnung, Zonenplan und Parkplatzreglement durch den Kanton

1.4 Projektorganisation

Arbeitsgruppe

Die Revisionsvorlage wurde durch eine gemeindliche Arbeitsgruppe erarbeitet:

- Rolf Ineichen, Vorsteher Planung und Hochbau, bis Ende 2022
- Georges Helfenstein, Gemeindepräsident und Vorsteher Planung und Hochbau, ab Januar 2023
- Drin Alaj, Vorsteher Verkehr und Sicherheit
- Mirjam Landwehr, Bereichsleiterin Raumplanung, Abteilung Planung und Hochbau
- Philipp Rüber, Abteilungsleiter Abteilung Planung und Hochbau

- Marc Amgwerd, Abteilungsleiter Abteilung Verkehr und Sicherheit, bis Ende 2021
- Christoph Meyer, Abteilungsleiter Abteilung Verkehr und Sicherheit, ab Februar 2022
- Michael Camenzind, Suter • von Känel • Wild • AG
- Angelica Eichenberger, Suter • von Känel • Wild • AG

Ad-Hoc Kommission

Wichtige Zwischenentscheide wurden in einer Ad-Hoc Kommission als Zusammenschluss von Baukommission und Planungskommission beraten. Die Ad-Hoc Kommission setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Mitglieder der Arbeitsgruppe
- Barbara Buchhofer
- Beat Schnurrenberger
- Enzo Cozza
- Jonas Tresch
- Pascal Lässer
- Peter Furrer
- Simon Mathis

Kommissions-Beratungen

Es fanden folgende Beratungen statt.

- Zonenplan und Bauordnung (Ad-Hoc Kommission)
14.4.2021, 22.2.2022, 8.3.2022, 1.12.2022, 4.4.2023
- Gewässerraum (Planungskommission)
3.4.2023
- Parkplatzreglement (Verkehrskommission)
22.6.2022, 8.3.2023, 10.5.2023

Gemeinderat

Die strategische Lenkung und Verabschiedung der Vorlage zuhanden der informell Mittwirkung, kantonalen Vorprüfung, öffentlichen Auflage und Beschlussfassung durch die Stimmbevölkerung obliegt dem Gemeinderat.

1.5 Informelle Mitwirkung

Planungs- und Baugesetz (PBG)

Das kantonale Planungs- und Baugesetz verpflichtet die Gemeinden, die Ortsplanung (Bauordnung/Zonenplan/Richtplan) bei einer Revision öffentlich aufzulegen, damit die Bevölkerung demokratisch mitwirken kann. Im Vorfeld dieses vorgeschriebenen Mitwirkungsverfahrens hat der Gemeinderat Cham die Stimmbevölkerung dazu eingeladen, die im Entwurf vorliegenden Planungsinstrumente zu kommentieren und dem Gemeinderat eine Rückmeldung zu geben, welche Punkte der Ortsplanungsrevision gut sind und welche verbessert oder allenfalls geändert werden sollten. Von dieser Möglichkeit der informellen Mitwirkung haben zahlreiche Personen Gebrauch gemacht.

Zeitraum

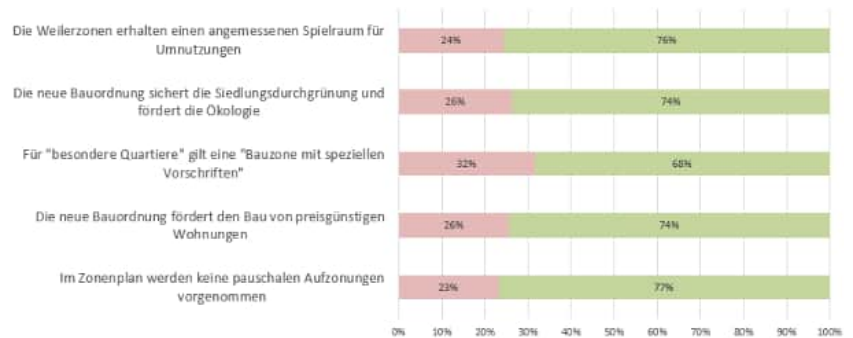
Die informelle Mitwirkung fand vom 9. September bis 1. November 2022 statt.

Rückmeldungen

Zum Zonenplan und zur Bauordnung gingen rund 370 Einzelanträge von rund 60 Personen und Organisationen ein. Die Einzelanträge zu Zonenplan und Bauordnung wurden ausgewertet, in der zuständigen Kommission diskutiert und auf ihre Umsetzbarkeit hin geprüft. Wo sinnvoll und möglich, wurden die Entwürfe von Bauordnung und Zonenplan entsprechend angepasst. In einem Mitbericht zeigt der Gemeinderat auf, ob die Anträge zu Änderungen im Entwurf geführt haben und was die Begründung dafür ist.

Ergebnis

Teil der informellen Mitwirkung war eine Umfrage zu den fünf Hauptthemen der Revision. Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, stiessen die Themen zum Grossteil auf eine hohe Zustimmung (grün).



1.6 Berichtinhalt

Information für die Genehmigungsbehörde

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht verfasst.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

2 HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZU DEN RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Nationale Rahmenbedingungen

Raumplanungsgesetz

Gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) dürfen die Gemeinden nicht mehr Bauland ausweisen, als sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre für ihre Siedlungsentwicklung benötigen. Zudem soll mit dem Boden gemäss Art. 1 RPG haushälterisch umgegangen werden. Dieser Grundsatz wird bei der Revision der Nutzungsplanung berücksichtigt, da keine grösseren Flächen eingezont werden.

Übergeordnete Inventare

Zu den übergeordneten nationalen Inventaren gehören:

- ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
- BLN – Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Details siehe Beilagebericht 2

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind. Die Ortskerne von Cham sowie Niederwil, das Kloster Frauental und die Fabrikanlage Lorzenweid sind im ISOS erfasst. Im Beilagebericht 2 sind die Ortsteile beschrieben und es wird dargelegt, wie die Interessen des ISOS in die Ortsplanung eingeflossen sind.

Modell ISOS Cham



BLN

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler.

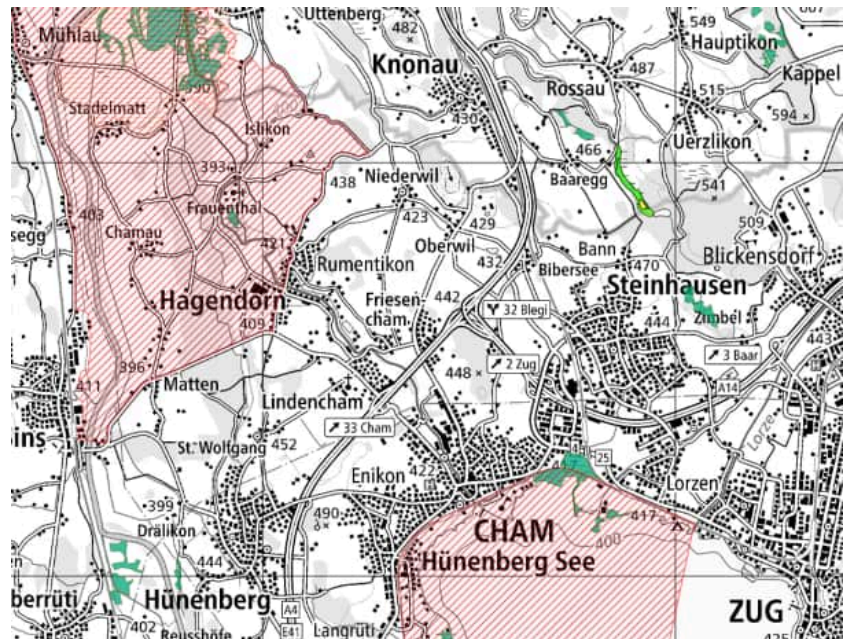
In der Gemeinde Cham gibt es zwei Landschaften, die im BLN inventarisiert sind:

- Objekt 1305 Reusslandschaft
- Objekt 1309 Zugersee

In der Ortsplanungsrevision sowie bei allfälligen Planungen sind den Schutzziele der beiden Objekte eine hohe Beachtung zu schenken.

BLN und Schutzgebiete von nationaler Bedeutung

Quelle: map.geo.admin.ch



Schutzgebiete

In der Einwohnergemeinde Cham befinden sich (resp. teilweise) drei Flachmoore von nationaler Bedeutung sowie eine Moorlandschaft von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung.

- Objekt 251 Maschwander Allmend
- Objekt 2779 Rüss-Spitz/Wannhüsere
- Objekt 2868 Frauental III
- Objekt 2869 Choller/Sumpf

Die Schutzziele und Interessen der inventarisierten Landschaften sind von hoher Bedeutung und fliessen in die Revision der Ortsplanung und der Erarbeitung des Landschaftsentwicklungskonzepts ein. Auch bei allfälligen Planungen sind die Schutzziele von hoher Bedeutung und müssen in die Interessenabwägung einbezogen werden.

Sachpläne des Bundes

Die Sachpläne des Bundes wurden in der Analyse der übergeordneten Grundlagen mit einbezogen. Für die Gemeinde Cham gibt es keine Vorgaben aus den Sachplänen des Bundes.

2.2 Kantonale Rahmenbedingungen

Inhalte kantonalen Richtplan

Details siehe Beilagebericht 1

Die Rahmenbedingungen für die Ortsplanung werden durch den kantonalen Richtplan festgelegt. Im revidierten kantonalen Richtplan sind für Cham die nachstehenden wichtigen Inhalte festgehalten, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen sind. Der Beilagebericht 1 gibt im Detail Auskunft darüber, wie die behördenverbindlichen Vorgaben des kantonalen Richtplans in der Revision berücksichtigt wurden.

Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

Der Kanton Zug strebt ein langsames, qualitatives Wachstum an.

Prognostizierte Entwicklung für Cham laut kantonalem Richtplan:

- Bevölkerung: 2016: 16'216 Personen 2040: 18'600 Personen
- Beschäftigte: 2016: 9'944 Personen 2040: 12'700 Personen

Räumliche Gliederung

Im kantonalen Richtplan wird der Kanton Zug in vier schematisch Raumtypen aufgeteilt, um die kleinräumige Vielfalt zu stärken:

- a. Stadtlandschaft
- b. Zwischenlandschaft
- c. Kulturlandschaft
- d. Naturlandschaft

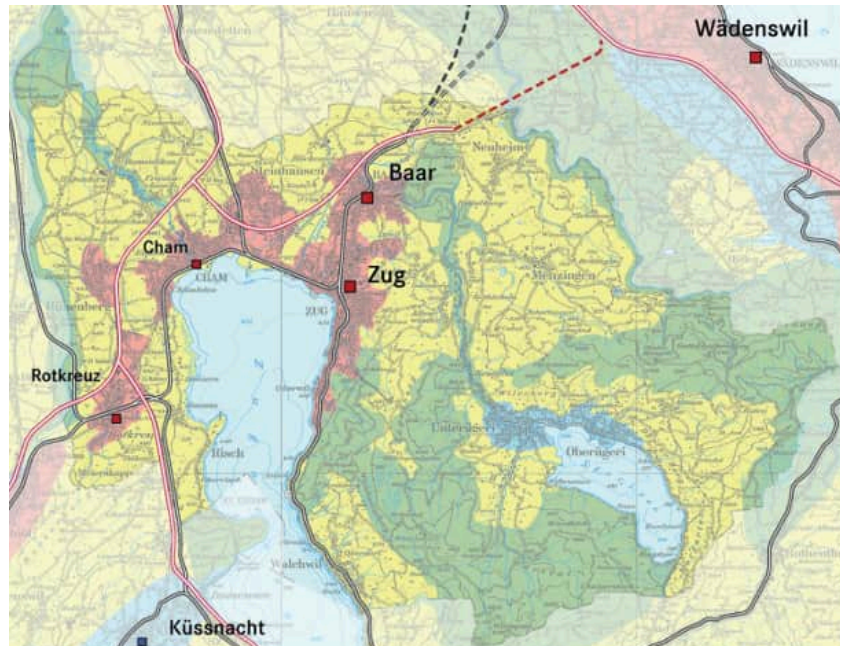
Stadtlandschaft

Cham ist dem Raumtyp «Stadtlandschaft» zugeteilt. In diesen urbaneren Räumen soll grundsätzlich mindestens 85 % des kantonalen Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstums stattfinden. Neben den städtebaulichen Fragen sind Fragen zu den Freiräumen und Erholungsräumen anzugehen. Zudem soll der öffentliche Verkehr sowie Fuss- und Velowegverbindungen gestärkt werden.

Die Gemeinden, die der Stadtlandschaft zugewiesen sind, haben in mehreren gemeinsamen Workshops das «Bild der Stadtlandschaft» erstellt. Vertretungen des Kantons begleiteten den Prozess. Seit dann haben die Gemeinden eine gemeinsame Geschäftsstelle mandatiert, welche den regelmässigen Austausch organisiert und gemeinsame Stellungnahmen koordiniert.

Das «Bild der Stadtlandschaft» (vgl. Beilage) ist kompatibel mit der gemeindlichen Ortsplanungsrevision. Die Anhörung der Quartiere hat in diesem Zusammenhang mehrfach stattgefunden.

Teilkarte G9 aus dem kantonalen Richt-
plantext



Bauzonenstatistik

Hinweis:
Zahlen sind auf 1'000 m² gerundet

Per Ende 2022 veröffentlichte der Kanton die neusten Zahlen zur Bauzonenstatistik.

Gesamtfläche Bauzonen	2'773'000 m ²
Gesamtfläche unbebaut	96'000 m ²
Anteil unbebauter Flächen	3.5 %
Wohnzonen	12'000 m ²
Mischzonen	23'000 m ²
Kernzonen	-
Arbeitszonen	25'000 m ²
OelB	26'000 m ²
BsV	-

Einordnung

Im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt (ca. 12 %) ist der Anteil der noch unüberbauten Bauzonen in Cham unterdurchschnittlich tief. Aufgrund der geringen Reserven werden unter Beachtung des kantonalen Kontingents für Neueinzonungen folgende Flächen neu einer Bauzone zugewiesen.

Neue Bauzonen

Hinweise:
die Zahlen sind ungefähre Angaben

* Ein Grossteil der eingezonten OelB ist bereits durch das Heilpädagogische Zentrum überbaut. Ca. 600 m² der OelB werden fast flächengleich ausgezont.

** Technische Bereinigung

Folgende Flächen werden für neu eingezont.

Wohnzonen	650 m ²
Mischzonen	6'880 m ²
Kernzonen	-
Arbeitszonen	-
OelB	25'890 m ² *
BsV	200 m ² **

3 HAUPTTHEMEN DER REVISION

3.1 Neue Bauordnung

Bauordnung wird neu konzipiert

Die Bauordnung ist das letzte Mal 2007 neu festgesetzt worden. Viele übergeordnete Vorgaben haben sich unterdessen verändert. Zudem gibt es neue Anforderungen an die Innenentwicklung, den qualitativen Städtebau sowie an die klimaangepasste Siedlungsentwicklung.

Die Bauordnung wird daher grundlegend neu konzipiert. Sie entspricht in der Struktur der kantonalen Musterbauordnung. Wo möglich und sinnvoll, wurden die Bestimmungen der Musterbauordnung übernommen oder auf die Verhältnisse der Gemeinde Cham angepasst.

Anpassung auf IVHB

Der Kanton Zug ist dem Konkordat zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten.

Die Baubegriffe und Messweisen wurden im kantonalen Recht, samt Ergänzungen sowie Skizzen im Anhang der IVHB, umgesetzt. Gestützt auf das geänderte kantonale Recht sind folgende Anpassungen in der Bauordnung nötig:

- Anpassung absolutes Mass der Ausnützungsziffer, da neu auch die Dach- und Attikageschosse an die Ausnützungsziffer anzurechnen sind
- Anpassung Bauordnung an die neuen Baubegriffe

Auswirkungen auf den Vollzug

Zahlreiche Änderungen aufgrund der neuen Messweisen haben Auswirkungen auf die mit der Projektierung beauftragten Architekten und den baurechtlichen Vollzug. Dazu zählen beispielsweise:

- Die Fassadenlinie (§ 20 V PBG): Diese Referenzlinie ist für die Bestimmung der Untergeschosse, der Grenzabstände, der Fassaden- und Gesamthöhe entscheidend.
- Die Attikageschosse (§ 25 V PBG): Diese dürfen neu 60% des darunterliegenden Vollgeschosses messen (bisher 50%)
- Die Höhendefinitionen (§ 31 V PBG): Fassadenhöhen, Gesamthöhen, Kniestockhöhen etc. sind neu definiert.
- Die Geschosshöhen (§ 33 V PBG): Die Gemeinden können anstellen von fixen Fassadenhöhen die Geschosshöhe regeln. Dann gelten die im V PBG definierten max. Geschosshöhen.

Weitere Anpassungen an das übergeordnete Recht

Die Bauordnung ist aufgrund des übergeordneten Rechts insbesondere in folgenden Bereichen anzupassen:

- Aufhebung Arealbebauungen (§ 14 aBO), da diese das kantonale Recht nicht mehr vorsieht und durch das Planungsinstrument des einfachen Bebauungsplans ersetzt wurden.
- Weilerkernzonen (§ 31 BO), da die Vorgaben im kantonalen Richtplan geändert haben.
- Die Zulässigkeit von Hochhäusern ist neu im Zonenplan zu bezeichnen.

Abstimmung auf die Ziele des REK und die Erfahrungen im Vollzug

Überdies wird die Bauordnung auf die qualitativen Ziele des REK ausgerichtet und aufgrund der Erfahrungen im Vollzug angepasst.

Die wichtigsten Massnahmen

3.2 Preisgünstiger Wohnraum

Die Gemeinden im Kanton Zug besitzen eine enorm hohe Standortattraktivität. Die hohe Nachfrage und die damit verbundenen Boden- und Immobilienpreise sind die Kehrseite dieser Entwicklung. Damit auch für die Mittelschicht noch bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist, sieht die neue Bauordnung folgende flankierende Massnahmen vor:

- Der Gebäudebestand soll vereinfacht, erneuert und besser genutzt werden können, damit vermehrt auch in die Sanierung anstelle in den Abbruch und Neubau investiert wird (siehe § 15 BO).
- Beim Bau von preisgünstigen Wohnungen in den Zonen W 3, W 4, WA 3 und WA 4 kann eine um 0.2 Prozentpunkte höhere Ausnutzungsziffer realisiert werden (siehe § 17 Abs. 1 BO).
- Bei Bebauungsplänen ist auf mindestens 25 % der zusätzlichen Nutzfläche preisgünstige Nutzungen zu schaffen (siehe § 17 Abs. 2 BO).
- Im Gebiet Spiess wird ein rund 6'500 m² grosses Areal ausschliesslich für den Bau von preisgünstigen Wohnungen einzont.

Zentraler Aspekt der Revision

3.3 Siedlungsökologie

Zahlreiche Forschungsprogramme des Bundes haben sich mit den künftigen Anforderungen infolge der Klimaerwärmung auseinandergesetzt. Auch der Kanton Zug stellt mehrere Entscheidungsgrundlagen zum Thema klimaangepasste Siedlungsentwicklung zur Verfügung. Gemäss der Klimakarte des Kantons besteht im grössten Teil des Siedlungsgebiets Handlungsbedarf. Mit mehreren Massnahmen soll die Siedlungsökologie gesteigert und eine klimaangepasste Umgebungsgestaltung gefördert werden.

Dazu werden eine Grünflächenziffer eingeführt, ökologische Ausgleichsmassnahmen verlangt, der Baumschutz sichergestellt und Neupflanzungen gefordert. Bei Wohnüberbauungen sind aufenthaltsfreundlich gestaltete Gemeinschaftsflächen zu schaffen. Im Zonenplan wird Raum für die Gewässer gesichert, damit diese ihre ökologische Funktion wahrnehmen können.

Die wichtigsten Änderungen

3.4 Neukonzeption des Ortsbildschutzes

Cham besitzt ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Mit massgeschneiderten Zonenvorschriften wird dem Ortsbildschutz Rechnung getragen.

Die Perimeter der Ortsbildschutzzonen werden im Rahmen dieser Revision verringert, da der Ortsbildschutz neu wie folgt bereits in der Grundzonierung sichergestellt wird:

- Gebiete mit bedeutenden historischen Zeitzeugen (Frauental, Heiligkreuz, Hammergut und Schloss St. Andreas) sind in ihrem Charakter zu erhalten. Sie bleiben einer Bauzone mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen zugeteilt. Es darf nur auf der Basis eines Bebauungsplans gebaut werden.
- Die Gebiete «Lindenham», «Löbern», «Rigistrasse», «Enikon» (Schällmatt), «Seestrasse» und «Alpenblick» zeichnen sich durch eine besonders wertvolle Quartierstruktur aus. Sie werden einer Bauzone mit speziellen Vorschriften für Strukturhaltung zugeteilt. Es werden Regelungen zur besonders rücksichtsvollen Integration von Neubauten eingeführt.

Auch in den Weilerzonen wird der Ortsbildschutz neu in der Grundnutzung sichergestellt. Hingegen bleibt die Kernzone weiterhin mit einer Ortsbildschutzzone überlagert.

3.5 Weilerzonen

Die Vorgaben im kantonalen Richtplan machen eine Neu beurteilung der Kleinsiedlungen Bibersee, Oberwil, Niederwil und Friesenham erforderlich. In diesen Weilerzonen wird ein angemessener Spielraum für die Umnutzung des Gebäudebestands geschaffen, ohne dass der Charakter dieser Kleinsiedlungen verloren geht.

3.6 Hochhäuser

Der neue Zonenplan präzisiert, wo Hochhäuser (Gebäude mit mehr als 30 m Höhe) zulässig sind (Städtler Allmend, Alpenblick, Papierli). An Hochhäuser werden besonders hohe gestalterische Anforderungen gestellt.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN REVISIONS- INHALTEN



Hinweis zum Aufbau

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Revisionsinhalte in der Struktur der Bauordnung erläutert. Am Schluss eines jeden Kapitels ist zudem dargelegt, welche Änderungen im Zonenplan vorgenommen werden. Sämtliche Änderungen im Zonenplan sind überdies im Zonenplan markiert und nummeriert.

4 EINLEITUNG

4.1 Zweck und Geltungsbereich

Erläuterungen zu § 1

In der Bestimmung wird der Zweck der Bauordnung und des Zonenplans definiert. Die Bauordnung und der Zonenplan regeln unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde. Zu den wichtigsten übergeordneten Erlassen, die zu beachten sind zählen (Aufzählung nicht abschliessend):

- Eidgenössisches Raumplanungsgesetz des Bundes insbesondere in Bezug auf die Zonenkonformität von Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone
- Eidgenössische Gewässerschutzverordnung des Bundes insbesondere in Bezug auf die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in Gewässerräumen
- Eidgenössisches Umweltschutzgesetz und Lärmschutzverordnung insbesondere in Bezug auf die Anforderungen der Gebäude an den Lärmschutz
- Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die dazugehörige Verordnung (V PBG) insbesondere in Bezug auf die Messweisen, Baubegriffe, Verfahren und Sondernutzungspläne etc.
- Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz insbesondere in Bezug auf die Ortsbildschutzzonen, Schutzobjekte und Massnahmen zum ökologischen Ausgleich
- Kantonales Gesetz über Strassen und Wege insbesondere in Bezug auf die Planung und den Bau von öffentlichen Strassen und Wegen.

Die Bestimmung wurde aus der Musterbauordnung des Kantons ohne Anpassungen übernommen.

4.2 Ortsbauliche Ziele

Erläuterungen zu § 2 Allgemeiner Hinweis

Der Gemeinde Cham wurde im Jahr 1991 für seine Anstrengungen im Umgang mit dem Ortsbildschutz und der zeitgemässen Weiterentwicklung der Quartiere der Wakkerpreis verliehen. Dieses Engagement wird auch in Zukunft fortgeführt.

Die Musterbauordnung enthält keine Bestimmung zu den ortsbaulichen Zielsetzungen. Der Gemeinderat Cham möchte dies jedoch einleitend transparent machen.

Abs. 1

In Abs. 1 wird der Grundsatz verankert, dass gerade im Rahmen der anspruchsvollen Innenentwicklung und Siedlungserneuerung die Eigenart und Identität der Ortschaften zu wahren sind und eine zeitgemässe, nachhaltige Baukultur angestrebt wird.

Die Gemeinde besitzt mehrere konzeptionelle Grundlagen, in denen das Gemeindegebiet von Cham detailliert analysiert wird und in denen zusammen mit der Bevölkerung Ziele zur künftigen Entwicklung verankert wurden. Diese Konzepte und Zielbilder sind im Baubewilligungsverfahren nicht direkt anwendbar. Sie haben den Charakter von Vollzugshilfen und können bei ortsbaulichen Ermessensfragen in der gestalterischen Beurteilung von Bauvorhaben beigezogen werden.

Abs. 2

In Abs. 2 wird transparent gemacht, dass der Gemeinderat im Interesse des einheitlichen Vollzugs der Bauvorschriften weitere Vollzugshilfen veröffentlichen kann.

Sie sollen die kommunale Bewilligungspraxis darlegen und so das Baubewilligungsverfahren für alle Beteiligten erleichtern. Die Bauordnungsbestimmungen dürfen darin nicht verschärft werden. Vollzugshilfen sind nicht rechtsverbindlich, werden bei Rekursverfahren jedoch vielfach in Bezug auf die Frage des behördlichen Ermessens beigezogen.

Gemeindliche Vollzugshilfen können freiwillig einer Vernehmlassung unterzogen werden. Sie werden in der Regel nach der Meinungsbildung in den zuständigen Kommissionen durch den Gemeinderat freigegeben.

4.3 Weitere kommunale Planungsinstrumente

Erläuterungen zu § 3 Allgemeiner Hinweis

Die neue Bestimmung gibt Hinweise zu den gemeindlichen Planungsinstrumenten, welche gemäss den Vorgaben im kantonalen Planungs- und Baugesetz durch die Gemeinden erlassen werden können und unter Umständen ergänzend zur Bauordnung zu beachten sind (z.B. Sondernutzungspläne wie Bebauungs- und Baulinienpläne). Die grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente können im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) eingesehen werden.

Obwohl die Musterbestimmungen keine Vorlage enthalten, findet es der Gemeinderat von Cham wichtig, dass in der Bauordnung ein Verweis auf die weiteren Planungsinstrumente vorhanden ist, zumal die Bauordnung auch von einem Planungslaien verstanden werden sollte.

Abs. 1

Im Richtplan Verkehr und Strassenräume werden die kommunalen Fuss- und Velowegverbindungen, das Erschliessungsnetz für den motorisierten Verkehr sowie die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs festgelegt. Der Richtplan ist ein behördenverbindliches Instrument und durch die Grundeigentümer nicht direkt zu beachten. Im Baubewilligungsverfahren kann der kommunale Richtplan jedoch in Bezug auf die folgenden Inhalte eine Bedeutung entfalten:

- Verkehrssicherheit
- Raumsicherungen für geplante Infrastrukturanlagen
- Gestaltung des Strassenabstands und Baulinienraums auf Privatgrund.

Abs. 2

Quartiergestaltungspläne sind ebenfalls behördenverbindlich und zeigen die Grundsätze zur baulichen Entwicklung von Quartieren auf. Sie sind gemäss den Vorgaben im PBG bei der Erarbeitung von Bebauungsplänen zu beachten. Abweichungen sind in Bebauungsplänen möglich, müssen jedoch begründet werden.

Abs. 3

Die folgenden Sondernutzungspläne sind grundeigentümergebunden und im ÖREB-Kataster ersichtlich:

- Bebauungspläne
- Waldabstandslinien
- Baulinien
- Strassenpläne

Abs. 4

Für die Objekte im gemeindlichen Inventar der schützenswerten Naturobjekte gilt § 47 BO. Das Inventar ist auf der Homepage der Gemeinde abrufbar. Dieses wird ebenfalls revidiert und mit der Bauordnung gemeinsam öffentlich aufgelegt.

4.4 Planungs- und Baukommission

Erläuterungen zu § 4

Die Bestimmung wird sinngemäss aus der Musterbauordnung übernommen. Die Zuständigkeiten und Zusammensetzung der Planungskommission und der Baukommission sind jedoch in den entsprechenden Pflichtenheften definiert. Zu den Aufgaben der beiden Kommissionen gehört die Beratung des Gemeinderates in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen.

Eine Präzisierung der Aufgaben und Kompetenzen in der Bauordnung ist nicht zweckmässig, zumal sich das Aufgabenspektrum ändern kann.

5 BAUZONEN

5.1 Wohnzonen

Erläuterungen zu § 5 Allgemeiner Hinweis

In der rechtsgültigen Bauordnung gibt es für die Wohnzonen 1 und 3 jeweils zwei verschiedene Zonentypen, die sich in ihren Grundmassen geringfügig unterscheiden.

Die Wohnzonen W 1b (Mugerenstrasse) wird in die Wohnzone W 2 überführt. Die Wohnzone W 3a und W 3b werden zu einem Zonentyp zusammengefasst. Die Differenzierung ist aufgrund der nur sehr geringen Unterschiede in der baulichen Dichte (AZ 0.05) nicht mehr sachgerecht. Die ehemaligen Wohnzonen W 1b und W 3a werden der nächsthöheren Nutzungszone zugewiesen.

Abs. 1

Absatz 1 ist sinngemäss aus der Musterbauordnung übernommen. Der Wohnnutzung gleichgestellt sind familienergänzende Betreuungsangebote für Personen in allen Alterslagen (z.B. Kinderhort / Altersbetreuung).

Abs. 2

In den Wohnzonen sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der Empfindlichkeitsstufe II zulässig. Dazu zählen bspw. Praxen, Büros, Coworking mit Verpflegungsangeboten etc..

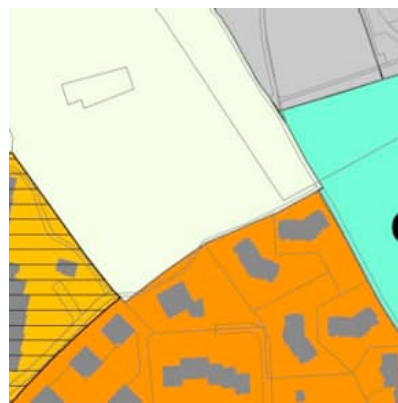
Abs. 3

In den Wohnzonen am See (Städtler Ried und Kleineslen) gilt weiterhin für Bauten eine Höhenbeschränkung, wie dies bereits die heutige BO vorsieht. Damit wird die schonungsvolle Integration der Bauten in die empfindliche Seeuferlage sichergestellt. Die Abstandsregelung von 30 m zum Seeufer bleibt unverändert bestehen.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Folgende Änderungen werden für die Wohnzonen im Zonenplan vorgenommen:

Änderung 1.1
Umzonung GS Nr. 3373
Das Grundstück 3373 wird von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone umgezont, da die Strasse der Feinerschliessung dient.

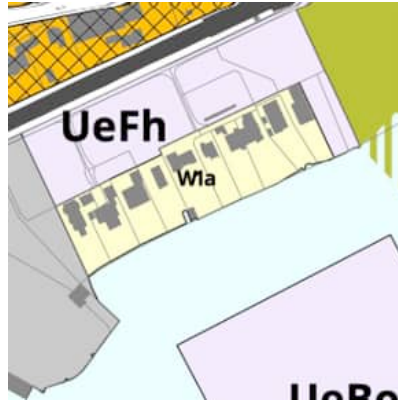


Zonenplan alt

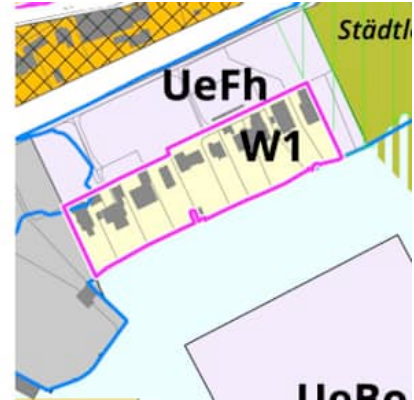


Zonenplan neu

Änderung 1.2
Vereinheitlichung der W1a in die W1

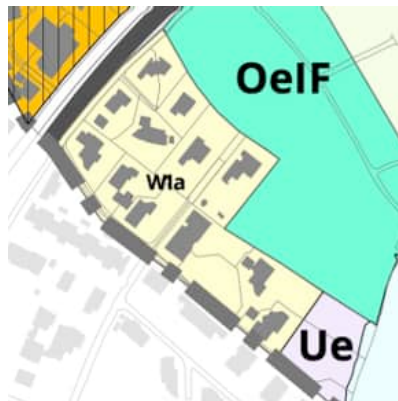


Zonenplan alt

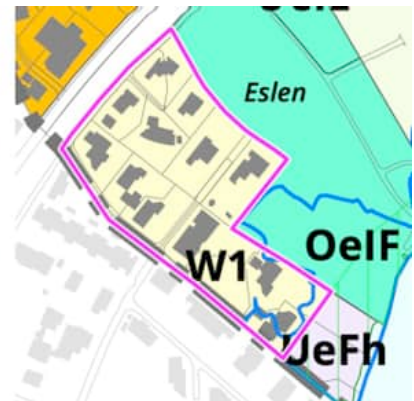


Zonenplan neu

Änderung 1.3
Vereinheitlichung der W1a in die W1

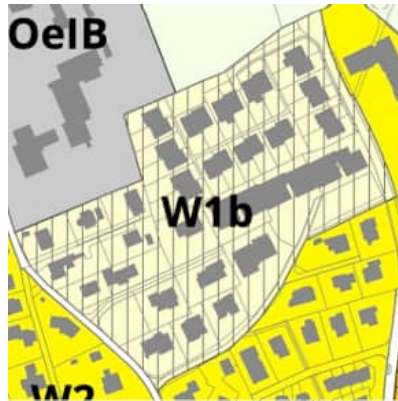


Zonenplan alt

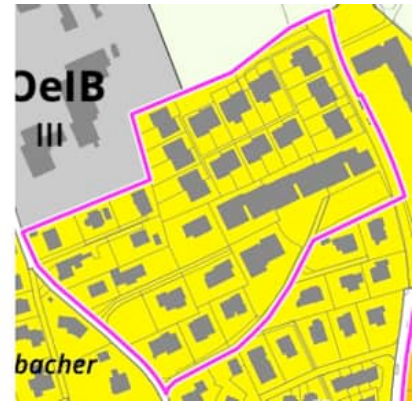


Zonenplan neu

Änderung 1.4
Die W1b entlang der Mugerenstrasse
wird neu der W2 zugeteilt.



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Änderung 1.5
In der neuen Bauordnung und im neuen
Zonenplan werden die Wohnzonen W3a
und W3b vereinheitlicht in die Wohnzonen
W3. Die W3a Bachteln wird neu der
W3 zugeteilt.



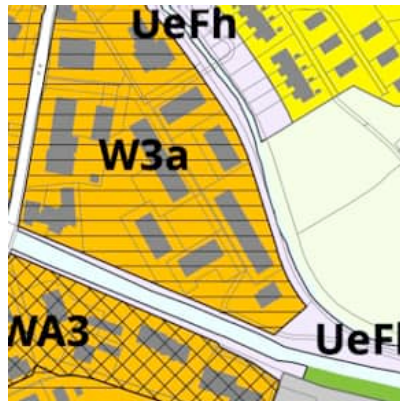
Zonenplan alt



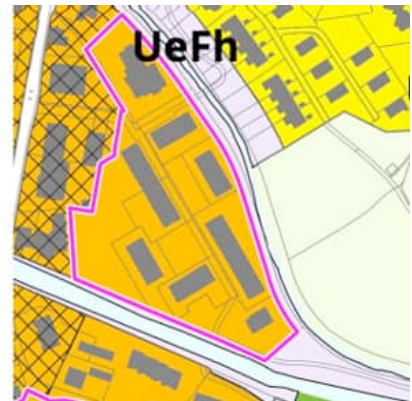
Zonenplan neu

Änderung 1.6

In der neuen Bauordnung und im neuen Zonenplan werden die Wohnzonen W3a und W3b vereinheitlicht in die Wohnzonen W3.



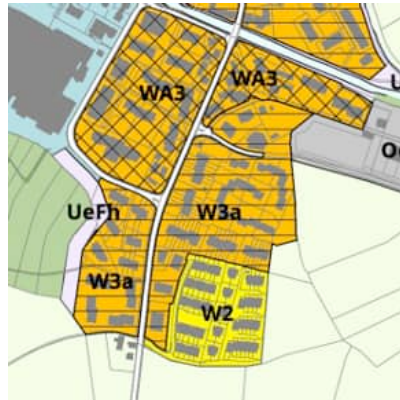
Zonenplan alt



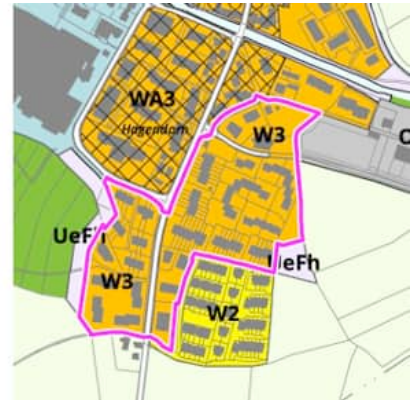
Zonenplan neu

Änderung 1.7

Die W3a Hagendorn wird neu der W3 zugeteilt.



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Änderung 1.8

Die W3a Neudorf wird neu der W3 zugeteilt.



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Änderung 1.9

Die W3a Langacher wird neu der W3 zugeteilt.



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Änderung 1.10
Die W3a Mugerren, Eich und Duggeli werden neu der W3 zugeteilt.



Zonenplan alt

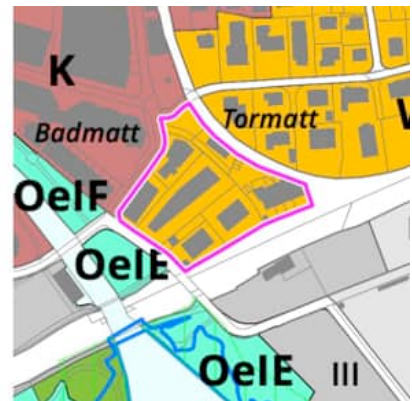


Zonenplan neu

Änderung 1.11
Die W3a Tormatt wird neu der W3 zugeteilt.

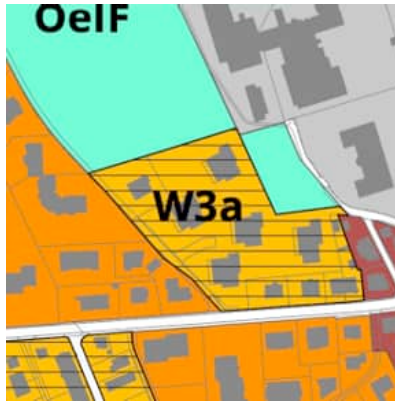


Zonenplan alt

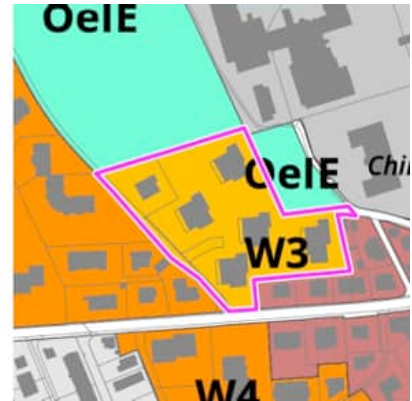


Zonenplan neu

Änderung 1.12
Die W3a Kirchbühlweg wird neu der W3 zugeteilt.

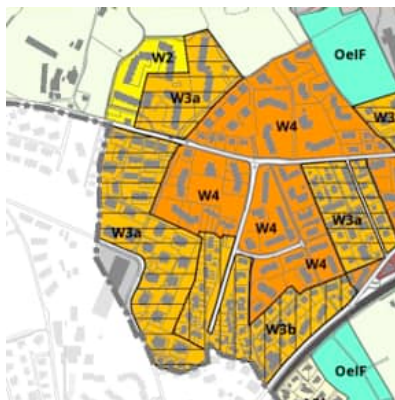


Zonenplan alt



Zonenplan neu

Änderung 1.13
Die W3a Eichmatt und W3b Neuhof werden neu der W3 zugeteilt.



Zonenplan alt

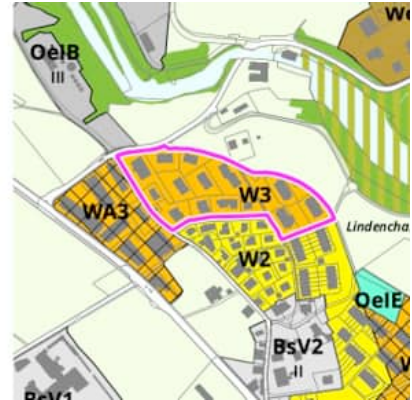


Zonenplan neu

Änderung 1.14
Die W3b in Lindencham wird neu der W3 zugeteilt.

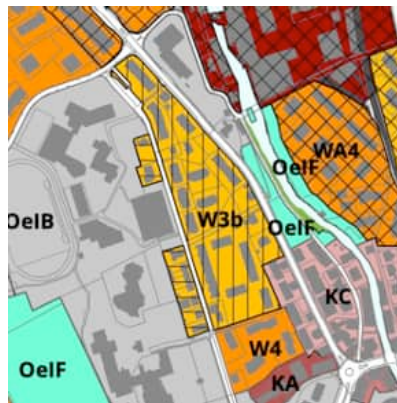


Zonenplan alt

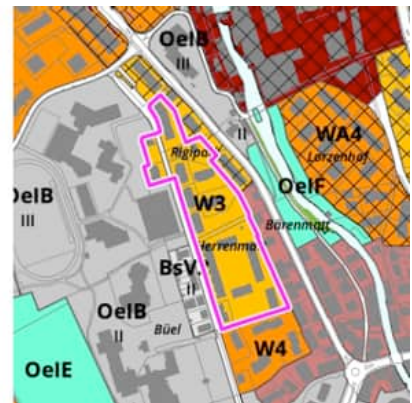


Zonenplan neu

Änderung 1.15
Die W3b Rigipark wird neu der W3 zugeteilt.



Zonenplan alt

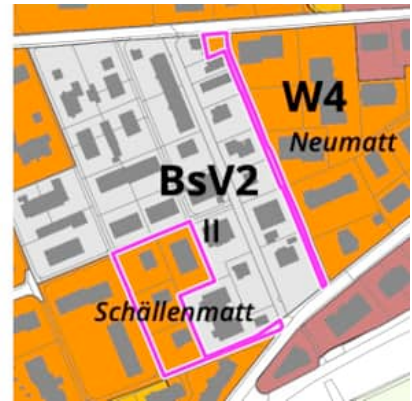


Zonenplan neu

Änderung 1.16
Die Wohnzone W3a Neumatt, Schällematt wird zu einem Grossteil in die Bauzone mit Speziellen Vorschriften Strukturhalt BSV2 umgezont. Mehrere Grundstücke am Rand werden der angrenzenden Wohnzone W4 zugewiesen.

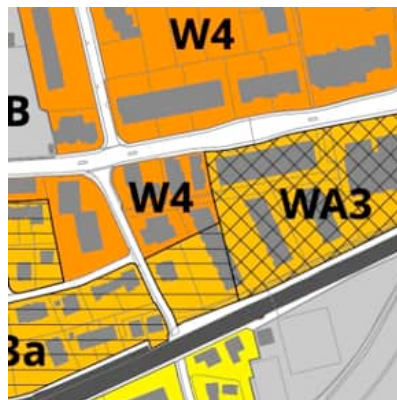


Zonenplan alt

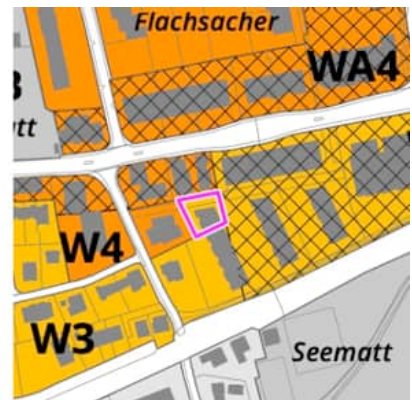


Zonenplan neu

Änderung 1.17
Die Wohnzone W4 Zugerstrasse wird in die Wohnzone W3 umgezont.
Bei der Umzontung handelt es sich um eine technische Bereinigung des Zonenplans. Der Grossteil des Grundstücks GS Nr. 83018 liegt bereits in der Wohnzone W3.



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Änderung 1.18
Die Wohnzone WA3 Lorzenweidstrasse
wird in die Wohnzone W3 umgezont, da
hier keine Mischnutzung angestrebt wird.



Zonenplan alt



Zonenplan neu

5.2 Wohn- und Arbeitszonen

Erläuterungen zu § 6 Allgemeiner Hinweis

Abs. 1

In der rechtsgültigen Bauordnung gibt es zwei verschiedene Wohn- und Arbeitszontypen WA 5a und WA 5b. Sie unterscheiden sich jeweils geringfügig in den Grundmassen. Die beiden Zontypen WA 5a und WA 5b werden zu einem Zontyp WA 5 vereinheitlicht.

Abs. 2

In Mischzonen wird eine gemischte Nutzweise aus Wohnen und höchstens mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben der Empfindlichkeitsstufe III angestrebt. Es besteht jedoch, wie bereits heute, keine Verpflichtung zur Realisierung von Arbeitsnutzungen. Hingegen besteht dank einer zusätzlichen Ausnützungsziffer ein Anreizsystem, um gewerbliche Nutzungen zu realisieren. Dieses System hat sich bewährt und wird beibehalten (vgl. § 13 und § 16 BO).

Absatz 2 regelt die Erdgeschossnutzung, die einen guten Bezug zu öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen besitzen sollen. Ähnliche Anforderungen an die Erdgeschossnutzung gibt es bereits heute in den Bestimmungen zu den Kernzonen (vgl. § 24 aBO).

In Räumen, die auf Strassen oder Plätze orientiert sind, sollen keine Wohnnutzungen realisiert werden. Das Wohnen im Hochparterre ist jedoch weiterhin erlaubt. Umgebungsflächen sollen in diesen Zonen, die erfahrungsgemäss einen höheren Versiegelungsgrad und eine höhere Personendichte besitzen, aufenthaltsfreundlich gestaltet und klimatisch wirksam materialisiert und bepflanzt sein.

Zudem sind die Höhenlage der Erdgeschosse und die Terraingestaltung auf die Höhenlage der öffentlichen Strassen, Plätze und Wege abzustimmen. Einfriedungen und bauliche Schutzelemente u.dgl. sind höchstens bis zu einer Höhe von 1 m erlaubt.

Die Bestimmungen stellen somit sicher, dass die Erdgeschosse und die an den öffentlichen Raum angrenzenden Umgebungsflächen entsprechend der ortsbaulichen Bedeutung dieser Mischgebiete gestaltet sind. Dieser Grundsatz wurde bereits im REK verankert.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Änderung 2.1

Ein Teil der W3a entlang der Dorfstrasse in Hagendorn wird in die WA3 umgezont. Entlang der Dorfstrasse sollen gewerblich genutzte Erdgeschosse gefördert werden, was der Zielsetzung im REK entspricht.



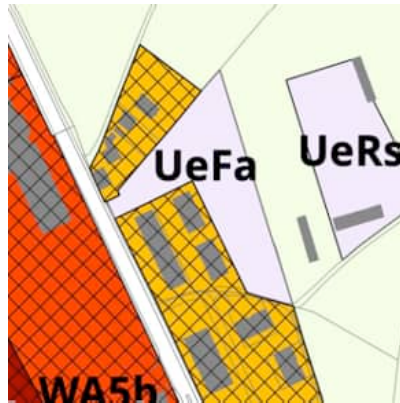
Zonenplan alt



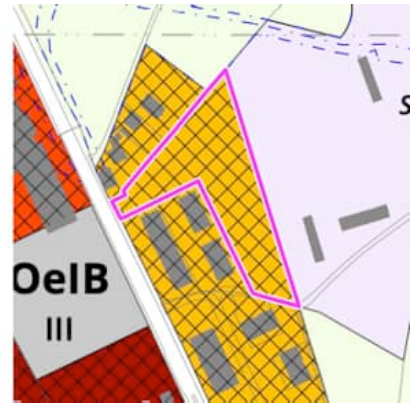
Zonenplan neu

Änderung 2.2

Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften (Familiengärten) an der Knonauerstrasse besitzt eine Fläche von ca. 6'439m² und wird in die WA3 eingezont. Zudem wird die eingezonte Fläche mit der Zone für preisgünstige Nutzung überlagert (siehe Kap. 7.4)



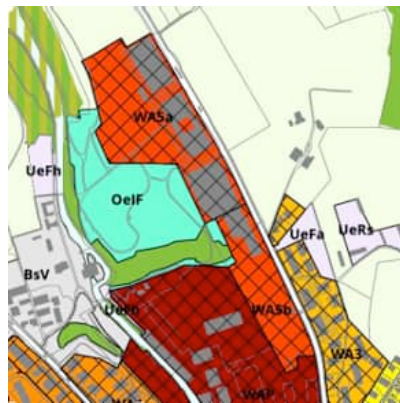
Zonenplan alt



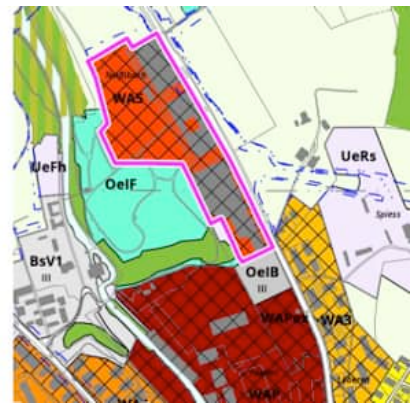
Zonenplan neu

Änderung 2.3

Die Wohn- und Arbeitszone WA5a und ein Teil der WA5b wird neu zu einem Zonentyp WA5 vereinheitlicht. Die AZ wird lediglich aufgrund der formellen Anpassung infolge der Einführung der IVHB geringfügig angepasst (siehe Kap. 6.1 Grundmasse).



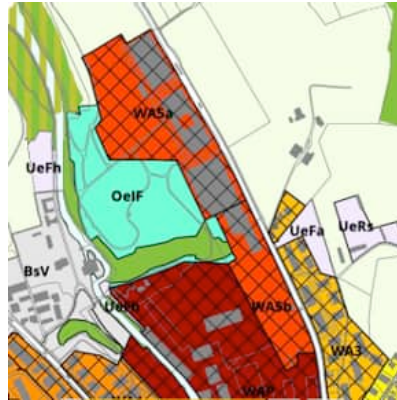
Zonenplan alt



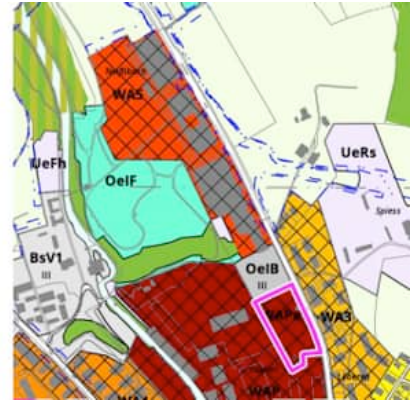
Zonenplan neu

Änderung 2.4

Ein Teil der Wohn- und Arbeitszone WA5b wird in die neue Wohn- und Arbeitszone WAPex umgezont. Die Zone liegt im kantonalen Verdichtungsgebiet I. In den Gebieten für Verdichtung ist eine erhöhte Ausnutzungsziffer zulässig (vgl. Richtplan Kapitel S 5.2). Für die WA5b galt bis anhin eine Baumassenziffer von 4.0 mit fünf Vollgeschossen. Neu gilt eine AZ 2.15 sowie sieben Vollgeschosse (siehe Kap. 6.1 Grundmasse). Die verträgliche Dichte wurde in einem Studienverfahren ermittelt.



Zonenplan alt



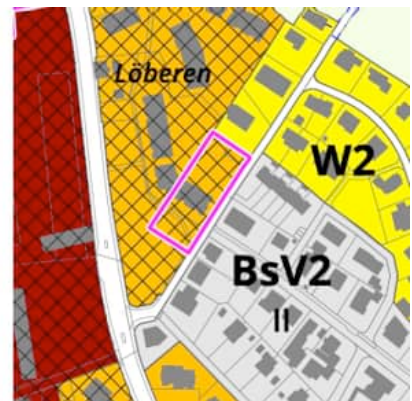
Zonenplan neu

Änderung 2.5

Drei Grundstücke entlang der Schluechstrasse (GS Nrn. 3143, 3144 und 3145) werden in die WA3 umgezont. Ein Grossteil der Grundstücke GS Nrn. 3143 und 3144 befinden sich bereits in der WA3. Die Zonierung wird dadurch vereinheitlicht.



Zonenplan alt



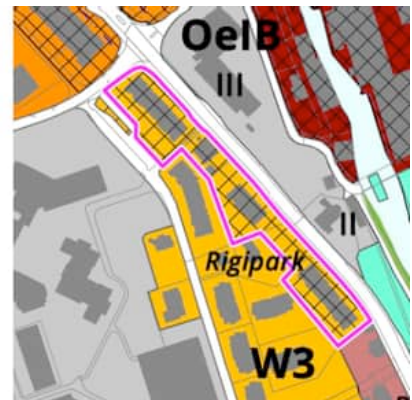
Zonenplan neu

Änderung 2.6

Ein Teil der W3b entlang der Sinserstrasse wird in die WA3 umgezont, der restliche Teil wird der W3 zugewiesen (vgl. Kap 5.1, Änderung 1.15). Entlang der Sinserstrasse sollen gewerblich genutzte Erdgeschosse gefördert werden.



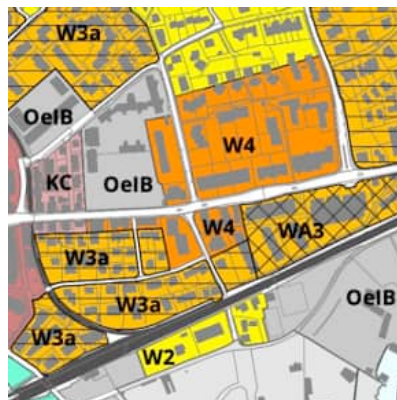
Zonenplan alt



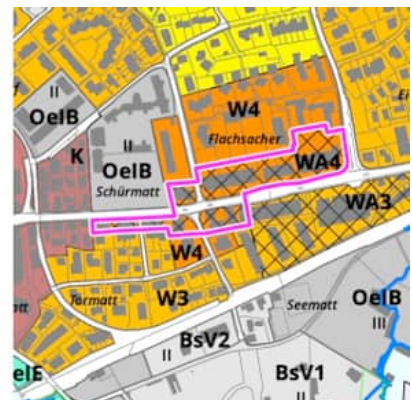
Zonenplan neu

Änderung 2.7

Ein Teil der W4 entlang der Zugerstrasse wird in die WA4 umgezont. Entlang der Zugerstrasse sollen gewerblich genutzte Erdgeschosse gefördert und gesichert werden, was den Zielen im REK entspricht.



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Änderung 2.8

In Lindencham wird eine Fläche von ca. 439 m² aus der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Arbeitszone WA3 eingezont. Zudem wird die eingezonte Fläche mit der Zone für preisgünstige Nutzung überlagert (siehe Kap. 7.4).



Zonenplan alt



Zonenplan neu

5.3 Wohn- und Arbeitszone Papieri

Erläuterungen zu § 7

Die Bestimmung regelt die Nutzung und Entwicklung auf dem Papieri-Areal. Sie ist bereits heute in der rechtsgültigen Bauordnung § 21 aBO enthalten und wird unverändert übernommen, zumal der Bebauungsplan erst im Jahr 2017 durch den Regierungsrat genehmigt wurde. Es besteht kein Handlungsbedarf, die Bestimmung anzupassen. Der heutige Absatz 4 wird aufgehoben, da dieser auf die Voraussetzung des rechtsgültigen Bebauungsplans hinweist.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Mit der Genehmigung des Bebauungsplans durch den Regierungsrat (3.10.2017) entfällt auf dem Areal die Bebauungsplanpflicht. Dies wird im Zonenplan entsprechend angepasst (vgl. Kap. 7.1).

5.4 Arbeitszone

Erläuterungen zu § 8

Die Bestimmung wird unverändert aus der rechtsgültigen Bauordnung § 22 aBO übernommen. Sie regelt die Nutzung in der Arbeitszone A. Die Arbeitszone ist auch weiterhin für höchstens mässig störende Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe der Empfindlichkeitsstufe III bestimmt.

Stark störende Nutzungen waren früher nur in der Arbeitszone AB auf dem Papieri-Areal zulässig. Mit der Neuentwicklung dieses Areals wurde auch die Empfindlichkeitsstufe auf eine ES III gesenkt.

Betriebsnotwendiger Wohnraum ist gemäss § 20 Abs. 2 PBG erlaubt.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Die heutigen Arbeitszonen bleiben unverändert.

5.5 Kernzone

Erläuterungen zu § 9

Allgemeiner Hinweis

In der rechtsgültigen Bauordnung gibt es drei verschiedene Kernzonentypen KA, KB und KC. Sie unterscheiden sich jeweils geringfügig in den Grundmassen (Ausnützungsziffer/Grenzabstände). Nach neuer Messweise wird eine Ausnützungsziffer 1.15 festgelegt. Höhere Dichten können mit Bebauungsplänen ermöglicht werden, sofern die entsprechenden Vorzüge erfüllt sind.

Sie werden neu zu einem Kernzonentyp K zusammengefasst. Dies vereinfacht die Bauordnung sowie den Vollzug. Die Abgrenzung wurde im Rahmen von Begehungen verifiziert und auf die Gebietsbezeichnungen im ISOS abgestimmt.

Abs. 1

In Abs. 1 kommt zum Ausdruck, dass Bauvorhaben in den Kernzonen mehrere Aufgaben zu erfüllen haben, was im Einzelfall eine Interessenabwägung voraussetzt. Einerseits soll das Zentrum über gut bespielte Erdgeschosse gestärkt werden, was eine ökonomisch bedingte Mindestfläche im Erdgeschoss voraussetzt. Andererseits ist den Anliegen des Ortsbildschutzes Rechnung zu tragen, zumal der Ortskern mit dem Eintrag im ISOS eine nationale Bedeutung besitzt. Nicht zuletzt stellt sich vielfach die Frage nach dem Erhalt historisch bedeutender Bausubstanz beziehungsweise nach der zeitgemässen Erneuerung und Weiterentwicklung der Bauten und Anlagen.

Im Zonenplan und in den Kernzonenbestimmungen kommt diese ortsbauliche Komplexität nur bedingt zum Ausdruck. Daher soll der rechtsgültige Kernrichtplan in einen Quartierbeschrieb überführt werden, der die örtlichen Besonderheiten und Merkmale beschreibt.

Abs. 2

Die Bestimmung wird sinngemäss aus der rechtsgültigen Bauordnung (§ 24 aBO) übernommen. Die Kernzone ist weiterhin für die Wohnnutzung und höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der Empfindlichkeitsstufe III bestimmt.

Abs. 3

Die Bestimmung stammt weitgehend aus der rechtsgültigen Bauordnung (§ 24 aBO).

In der Kernzone gilt es besonders hohe Anforderungen an die architektonische und städtebauliche Gestaltung von Bauten und Anlagen zu beachten (Situierung, Gliederung, Ausmass, Gestaltung, Dachform, Baumaterialien, Farbgebung, Umgebungsgestaltung).

Ein Grossteil der Kernzone liegt im ISOS-Gebiet mit Erhaltungsziel A (integraler Schutz). Mit der Nutzungsplanung werden jedoch keine Bauten unter Schutz gestellt. Die Frage der Erhaltenswürdigkeit einzelner Bauten ist im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Denkmäler geregelt.

Abs. 4

Absatz 4 wurde aus der Musterbauordnung übernommen. Bauten, die das Ortsbild prägen, sind grundsätzlich zu erhalten. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, wenn ein Substanzerhalt unzumutbar ist. Ein Grossteil der Kernzone liegt im ISOS-Gebiet mit Erhaltungsziel A (integraler Schutz). Die Interessenabwägung hinsichtlich eines Abbruchs ist im Baubewilligungsverfahren vorzunehmen.

Abs. 5

Auf die Einführung einer Grünflächenziffer wird in der Kernzone verzichtet. Durch die neue Bestimmung (Abs. 5) werden jedoch qualitative Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gestellt.

Umgebungsflächen sind in Bezug auf die jeweilige Lage im Ortskern situationsgerecht zu gestalten und zu begrünen, wobei auch ökologische Freiflächen anzulegen sind. Die kernzontypischen Freiraumelemente (Vorgärten, Zäune und dgl.) sind, wo möglich, zu erhalten bzw. weiterzuführen. Auf Änderungen des massgebenden Terrains ist, wenn immer möglich, zu verzichten.

Diese Anforderungen sind den allgemeinen Bauvorschriften zur Einordnung (§ 38 BO) übergeordnet.

Abs. 6

Die Bestimmung wird sinngemäss aus der rechtsgültigen Bauordnung (§ 24 aBO) übernommen. Es wird präzisiert, dass die Erdgeschosse in die daran angrenzenden Umgebungsflächen in Bezug zum öffentlichen Raum (Strassen, Plätzen und Wegen) besonders gut ausgestaltet werden müssen.

Abs. 7

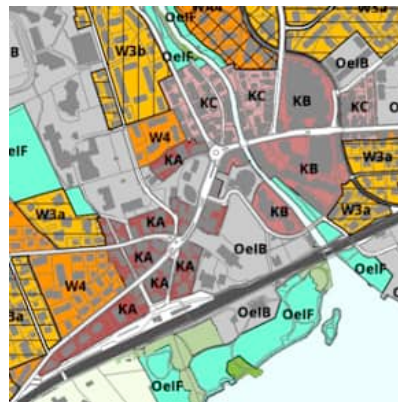
Der neue Abs. 7 schafft Spielraum für die Bauvorhaben, wie dies die rechtskräftige BO bereits vorsah. Zur Verbesserung der ortsbaulichen Gestaltung soll der Gemeinderat auch weiterhin geringfügige Abweichungen von den Grundmassen gemäss § 13 bewilligen können. Diese Ausnahme ist insbesondere für die Berücksichtigung der Schutzziele des ISOS in der Kernzone von Bedeutung. Bei solchen Abweichungen sind jedoch auch die nachbarlichen Interessen in die Erwägungen einzubeziehen.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Im rechtsgültigen Zonenplan gibt es drei Kernzonen KA, KB und KC. Neu werden die drei Zonen zu einer Kernzone K zusammengefasst. Eine Differenzierung mit unterschiedlichen Dichteziffern ist nicht zweckmässig. Zudem werden die nachfolgenden Änderungen für die Kernzone im Zonenplan vorgenommen.

Änderung 3.1

Die Kernzone im Dorfkern von Cham wird zu einem Kernzontyp zusammengefasst.



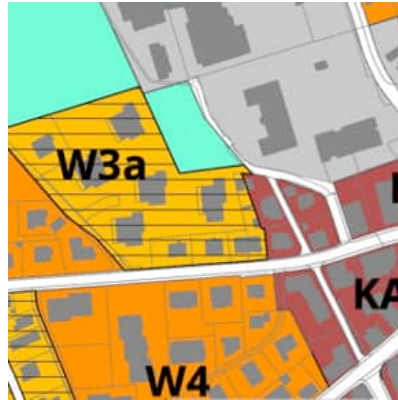
Zonenplan alt



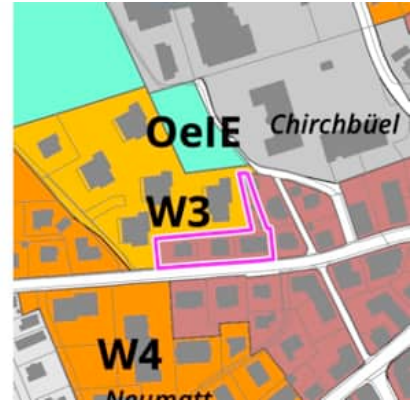
Zonenplan neu

Änderung 3.2

Die Wohnzone W3a nördlich der Hünenbergstrasse wird in die Kernzone K umgezont. Die Körnigkeit und der Charakter der heutigen Bebauungen entsprechen den ortsbaulichen Merkmalen der Kernzone.



Zonenplan alt



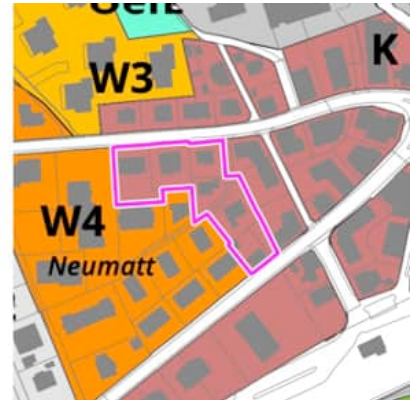
Zonenplan neu

Änderung 3.3

Die Wohnzone W3a südlich der Hünenbergstrasse wird in die Kernzone K umgezont. Die Körnigkeit und der Charakter der heutigen Bebauungen entsprechen den ortsbaulichen Merkmalen der Kernzone. Eine Umzoning ist somit sachgerecht.



Zonenplan alt



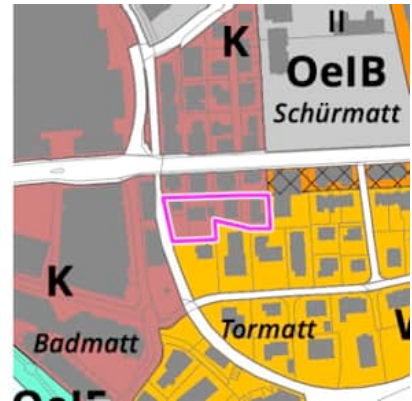
Zonenplan neu

Änderung 3.4

Die Wohnzone W3a bei der Zugerstrasse wird in die Kernzone K umgezont. Die Körnigkeit und der Charakter der heutigen Bebauungen entsprechen den ortsbaulichen Merkmalen der Kernzone. Eine Umzoning ist somit sachgerecht.



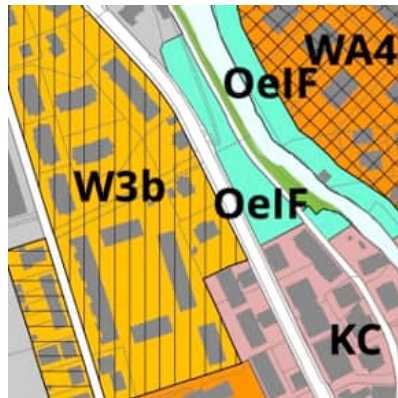
Zonenplan alt



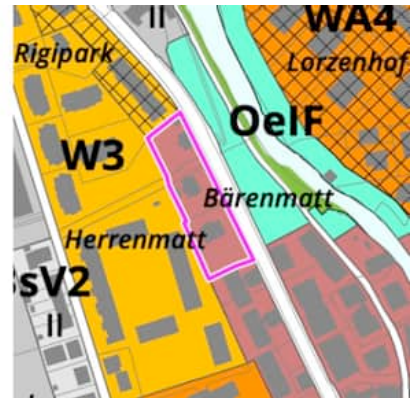
Zonenplan neu

Änderung 3.5

Die Wohnzone W3a bei der Zugerstrasse wird in die Kernzone K umgezont. Die Körnigkeit und der Charakter der heutigen Bebauungen entsprechen den ortsbaulichen Merkmalen der Kernzone. Eine Umzoning ist somit sachgerecht.



Zonenplan alt



Zonenplan neu

5.6 Bauzonen mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen

Erläuterungen zu § 10

Allgemeiner Hinweis

Die «Bauzonen mit speziellen Vorschriften» werden neu zu «Bauzonen mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen» mit der Bezeichnung BSV1. Es handelt sich um die historisch sehr bedeutenden Areale Frauental, Heiligkreuz, Hammergut und Schloss St. Andreas. In diesen Gebieten steht das massgeschneiderte Weiterbauen im Vordergrund, wobei die Interessen des Denkmalschutzes besonders hoch zu gewichten sind.

Abs. 1 & Abs. 2

Die heutigen Bestimmungen (§ 25 Abs. 1 und Abs. 2 aBO) haben sich bewährt und werden unverändert aus der rechtsgültigen Bauordnung übernommen.

Die Bauzonen dienen dem Erhalt der historischen Bauten und Anlagen sowie dem gesamten Ortsteil in seinen wesentlichen Bestandteilen. Dazu zählen auch die Nutzung der Bauten sowie die Gestaltung und Nutzung der Aussenanlagen. Grössere Neu- und Erweiterungsbauten, Nutzungsänderungen sowie umfassende Veränderungen der Aussenanlagen können ausschliesslich im Rahmen eines Bebauungsplans ermöglicht werden. Für die Gebiete Heiligkreuz und Hammergut bestehen rechtskräftige Bebauungspläne.

Abs. 3

Die Bestimmung wird weitgehend aus der rechtsgültigen Bauordnung (§ 24 aBO) übernommen. Bauvorhaben bedingen grundsätzlich einen Bebauungsplan. In der Bestimmung wird neu ein angemessener Spielraum für bauliche Erweiterungen geschaffen, die noch ohne Bebauungsplan realisiert werden dürfen. Die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen einmalig um höchstens 10 % der bestehenden anrechenbaren Geschossfläche erweitert werden. Diese Angabe schafft Klarheit im Vollzug und führt zu mehr Transparenz.

Abs. 4

Absatz 4 regelt unverändert (§ 25 aBO) den Wiederaufbau von Bauten, die aufgrund höherer Gewalt ganz oder teilweise zerstört wurden.

Abs. 5

Die heutige Bestimmung hat sich bewährt und wird in Abs. 5 unverändert aus der rechtsgültigen Bauordnung (§ 25 aBO) übernommen. Die Bestimmung regelt die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen je Teilzone in Heiligkreuz, Hammergut und Schloss St. Andreas.

Abs. 6

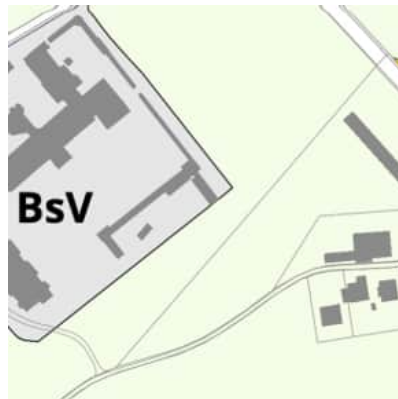
Die BSV Frauental, Heiligkreuz und Hammergut sind für Wohnen sowie mässig störende Betriebe der Empfindlichkeitsstufe III bestimmt. In der BSV Schloss St. Andreas sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der Empfindlichkeitsstufe II zulässig.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

In den Bauzonen mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen wird lediglich für die BSV1 Heiligkreuz eine kleine Änderung vorgenommen.

Änderung 4.1

Der südliche Zonenrand im Gebiet Heiligkreuz wird auf die dort zum Kloster gehörenden Aussengärten angepasst und leicht ausgedehnt (ca. 200 m²).



Zonenplan alt



Zonenplan neu

5.7 Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturerhalt

Erläuterungen zu § 11

Allgemeiner Hinweis

Die Quartiere «Lindencham», «Löbern», «Rigistrasse», «Enikon» (Schällematt), «Seestrasse» und «Alpenblick» sind ortsbaulich von besonderer Bedeutung. Die Quartiere sind mit wenigen Ausnahmen (z.B. Lindencham) weitgehend überbaut. Die Bausubstanz ist vielerorts älter, sodass sich in den Quartieren eine bauliche Erneuerung abzeichnet.

Für die Quartiere Lindencham, Seestrasse, Rigistrasse und Löbern gilt heute eine Ortsbildschutzzone. Dies führt im Vollzug zu Schwierigkeiten, da in der Grundzonierung eine reine Wohnzone mit den dort geltenden Grundmassen besteht.

Mit Ausnahme des Kerngebiets in Lindencham sind alle Gebiete im ISOS aufgeführt (siehe Beilagebericht 2). Sie besitzen das Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) beziehungsweise B (Erhaltung der Struktur).

Im Interesse einer möglichst unmissverständlichen Regelung werden diese Gebiete einer Bauzone mit speziellen Vorschriften zugewiesen. Wie der Name sagt, sind in dieser Zone massgeschneiderte Regelungen möglich.

Abs. 1

Mit dem Neuerlass der Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturerhalt soll die zeitgemässe Weiterentwicklung der bestehenden Bauten unter der Wahrung des Quartiercharakters möglich sein. Es sind zeitgemässe architektonische Lösungen möglich. Wichtig ist jedoch, dass prägende Elemente im Quartier übernommen und fortgeführt werden.

Abs. 2

Es sind unverändert Wohnnutzung sowie höchstens nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben der Empfindlichkeitsstufe II zulässig, wie dies in der heutigen Zonierung erlaubt ist.

Abs. 3

Neu-, An- und Umbauten haben sich hinsichtlich der Stellung, des Massstabs, der kubischen Gliederung und Umgebungsgestaltung der bestehenden Quartierstruktur rücksichtsvoll in das Quartier einzuordnen. Diese Aufzählung zeigt, auf welche Kriterien bei der Beurteilung von Bauvorhaben besonders geachtet wird. Sie schafft daher Transparenz für die Architekten, die mit der Ausarbeitung von Projekten beauftragt werden. Auf die Vorgabe von architektonischen Kriterien wie Fassaden- und Dachgestaltung, Farbgebung und Materialisierung wird bewusst verzichtet, zumal solche Vorgaben im informellen Mitwirkungsverfahren mehrfach kritisiert wurden.

Die neue Bestimmung stellt jedoch weiterhin sicher, dass auch nach der Aufhebung der Ortbildschutzzone der Quartiercharakter erhalten bleibt, womit auch den Erhaltungszielen im ISOS entsprochen wird.

Abs. 4

Die Bestimmung lässt Ersatzbauten ungeachtet der Grundmasse zu. Dabei sind sowohl Lage wie auch äussere Abmessung der bestehenden Bauten zu übernehmen. Geringfügige Abweichungen in Stellung, Gebäudeprofil oder Dachformen können unter Wahrung von nachbarschaftlichen Interessen bewilligt werden. Die Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass zahlreiche Bauten den zonenkonformen Grenzabstand heute unterschreiten. Ersatzbauten dürfen somit an der heutigen Lage wieder erstellt werden.

Abs. 5

Im Anhang 1 der Bauordnung sind die für die Quartiere wichtigen Elemente grafisch illustriert. Diese Plangrafiken sind schematisch und nicht parzellengenau. Die darin gezeigten quartierprägenden Strukturmerkmale sind für die gestalterische Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend.

Auszug Anhang 1 (Löbern)



Abs. 6

Die in Absatz 6 festgelegten Grundmasse entsprechen weitgehend der heute rechtskräftigen Zonierung unter Berücksichtigung der neuen kantonalen Messweise (IVHB, vgl. Kap 3.1). Die minimalen Grenzabstände werden in den Gebieten Löbern, Rigistrasse und Enikon von 5 m auf 4 m reduziert.

Im Strassenreglement soll zudem das Näherbauen an die Strassen- grenze ermöglicht werden, da zahlreiche Gebäude den ordentlichen Strassenabstand von 4 m bereits heute unterschreiten. Diese Anpassung erfolgt in einer separaten Revision.

Die Grundmasse tragen den Schutzinteressen des ISOS Rechnung.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

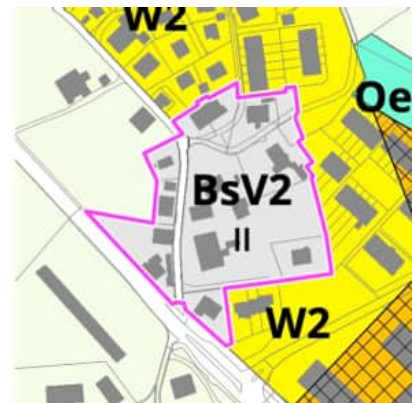
Folgende Änderungen werden im Zonenplan vorgenommen.

Änderung 4.2

Ein Teil der Wohnzone W2 in Lindencham wird den Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturerehalt BSV2 zugewiesen. Die überlagernde Ortsbildschutzzone entfällt.



Zonenplan alt (inkl. Ortsbildschutzzone)



Zonenplan neu

Änderung 4.3

Das Gebiet ist im ISOS aufgeführt und wird daher den Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturerehalt BSV2 zugewiesen. Die überlagernde Ortsbildschutzzone entfällt.



Zonenplan alt (inkl. Ortsbildschutzzone)



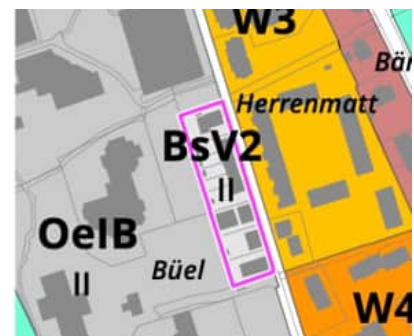
Zonenplan neu

Änderung 4.4

Das Gebiet ist im ISOS aufgeführt und wird daher den Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturerehalt BSV2 zugewiesen. Die überlagernde Ortsbildschutzzone entfällt.



Zonenplan alt (inkl. Ortsbildschutzzone)



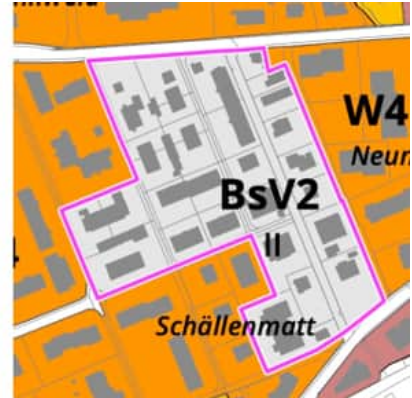
Zonenplan neu

Änderung 4.5

Das Gebiet ist im ISOS aufgeführt und wird daher den Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturert BSV2 zugewiesen.



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Änderung 4.6

Das Gebiet ist im ISOS aufgeführt und wird daher den Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturert BSV2 zugewiesen. Die überlagernde Ortsbildschutzzone entfällt.



Zonenplan alt (inkl. Ortsbildschutzzone)



Zonenplan neu

Änderung 4.7

Die Hochhaussiedlung Alpenblick ist ein Zeitzeuge der 70er-Jahre und wird daher den Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturert BSV2 zugewiesen.



Zonenplan alt



Zonenplan neu

5.8 Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

Erläuterungen zu § 12

Abs. 1

Die heutige Bestimmung (§ 27 aBO) wird unverändert übernommen. Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen (§ 26 PBG).

Abs. 2

Öffentliche Bauvorhaben haben besonders hohe gestalterische Anforderungen zu erfüllen, was in Absatz 2 präzisiert wird (Vorbildfunktion). In der Regel werden dafür im öffentlichen Beschaffungswesen Projektwettbewerbe durchgeführt.

Abs. 3

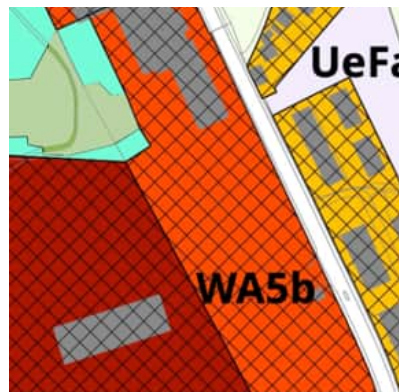
Damit das Gemeinwesen die öffentlichen Aufgaben erfüllen kann, gelten in dieser Zone keine fixen Grundmasse. Sie werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Bauten müssen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen jedoch die Grenzabstände der benachbarten Zone einhalten, was im Interesse des Nachbarnschutzes ist.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

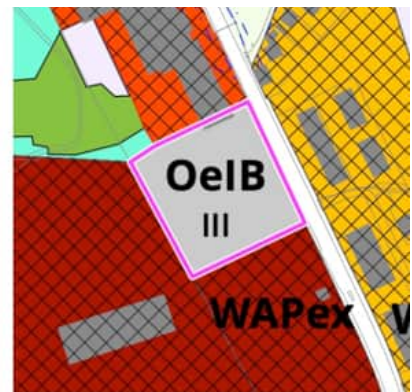
Parallel zur Ortsplanungsrevision laufen Abklärungen mit der Gemeinde Steinhausen, um die beiden Feuerwehrstandorte zusammenzulegen. Sollte die Zusammenlegung nicht erfolgen, wird die Gemeinde Cham die Räumlichkeiten für die Feuerwehr erweitern müssen. Dafür wird es voraussichtlich eine nachgelagerte Teilrevision brauchen. Im Zonenplan werden im Rahmen der laufenden Revision folgende Anpassungen vorgenommen.

Änderung 5.1

Die Wohn- und Arbeitszone wird in die OeIB umgezont. Die Fläche, die umgezont wird, misst ca. 7'500 m² und deckt den ausgewiesenen Bedarf für den Bau eines Schulhauses. Die genaue Abgrenzung erfolgt nach der kantonalen Vorprüfung, wenn der laufende Studienauftrag abgeschlossen ist.



Zonenplan alt



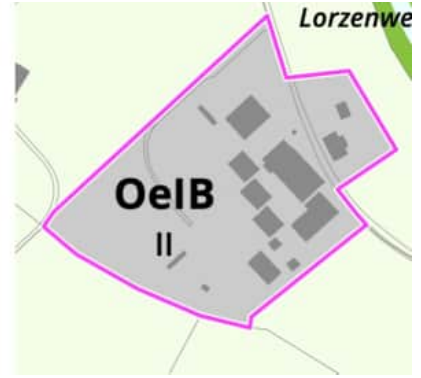
Zonenplan neu

Änderung 5.2

Das Heilpädagogische Zentrum liegt heute in der Landwirtschaftszone und ist somit nicht zonenkonform. Eine Umzonung in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist somit sachgerecht. Die Fläche, die eingezont wird, beträgt ca. 25'270 m². Zudem wird die Zone mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert (siehe Kap. 7.1).



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Änderung 5.3

Die Zonenabgrenzung wird bedarfsgerecht arrondiert.



Zonenplan alt



Zonenplan neu

6 GRUNDMASSE DER BAUZONEN

6.1 Grundmasse für die Einzelbauweise

Erläuterungen zu § 13

Die Grundmasse für die Einzelbauweise werden entsprechend den neuen Definitionen im PBG und V PBG angepasst.

Vollgeschosse

Die Anzahl Vollgeschosse bleibt in allen Zonen unverändert. In der WA 5 (Cham Nord) galt bisher eine Baumassenziffer. Die Zonierung wird vereinheitlicht und neu werden eine Ausnützungsziffer und die Geschosshöhe festgelegt.

In der neuen Bauordnung wird lediglich die Geschosshöhe geregelt und auf die Vorgabe einer Fassadenhöhe verzichtet. Dies ist im Vollzug und in der Projektierung von Neubauten einfacher. Die Fragen zur Fassadenflucht (§ 20 V PBG) sowie zu den unbedeutenden vor- und rückspringenden Gebäudeteilen sind somit unerheblich.

Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante der fertigen Böden (§ 32 V PBG). Gestützt auf § 33 Abs. 2 V PBG gelten nachfolgende Geschosshöhen. Unter Einhaltung der Summe können die effektiven Geschosshöhen frei gewählt werden:

- Vollgeschosse dürfen im Durchschnitt höchstens 3.20 m messen;
- die Höhe des am tiefsten gelegenen, gewerblich genutzten Vollgeschosses darf höchstens 4.50 m messen;
- die Höhe des Attikageschosses darf höchstens 3.70 m bzw. die Höhe des Dachgeschosses mit gegenseitiger und einseitiger (Pulldach) Neigung, mit einem Mansardendach oder einem Tonnendach höchstens 5.70 m messen.

Zu beachten ist die Definition der Untergeschosse gemäss § 23 V PBG. Die Oberkante (OK) des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, darf im Mittel höchstens 1 m über die Fassadenlinie (Schnittlinie Fassadenflucht mit massgebendem Terrain) hinausragen. Dieses Mass soll im Rahmen einer laufenden Revision des V PBG auf 1.20 m angehoben werden. Diese Definition gibt somit die Höhenlage des ersten Vollgeschosses vor. Bei steilen Hangneigungen können Untergeschosse bis zu 2.50 m über das massgebende Terrain hinausragen.

Ausnützungsziffer

Im alten PBG mussten Flächen von Räumen in Attika- und Dachgeschossen bis zu 50 % der darunterliegenden anrechenbaren Geschossfläche nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet werden. Neu zählen die Attikageschosse und die Dachgeschosse jedoch vollumfänglich zur Ausnützungsziffer. Daher wurde die Ausnützungsziffer in allen Zonen nach der folgenden Formel erhöht und auf den nächsthöheren 5%-Wert aufgerundet:

Formel

$$\frac{AZ \text{ alt} * (\text{Vollgeschosshöhe alt} + 0.5)}{\text{Vollgeschosshöhe alt}}$$

Umrechnungstabelle

Alte Zonenbezeichnung	AZ alt	Vollgeschosse alt	AGF alt inkl. Attika	Umrechnung AZ gerundet	Neue Zonenbezeichnung	Vollgeschosse neu	AZ neu
W 1a	0.30	1	0.45	0.45	W1	1	0.45
W 1b	0.30	1	0.45	0.5	W2	2	0.5
W 2	0.40	2	0.50	0.5	W2	2	0.5
W 3a	0.55	3	0.64	0.65	W3	3	0.7
W 3b	0.60	3	0.70	0.7	W3	3	0.7
W 4	0.65	4	0.73	0.75	W4	4	0.75
WA 3	0.70	3	0.82	0.85	WA 3	3	0.70 / 0.90
WA 4	0.80	4	0.90	0.9	WA 4	4	0.75 / 0.95
WA 5 A	6.00	5	-	-	WA 5	5	1.50 / 1.70
WA 5 B	4.00	5	-	-	WA Pavatex	7	2.15
WA Papier[1]	-	-	-	-	WA Papier	-	-
KA	1.00	4	1.13	1.15	K	4	1.15
KB	1.10	4	1.24	1.25	K	4	1.15
KC	0.90	4	1.01	1	K	4	1.15

Grenzabstand

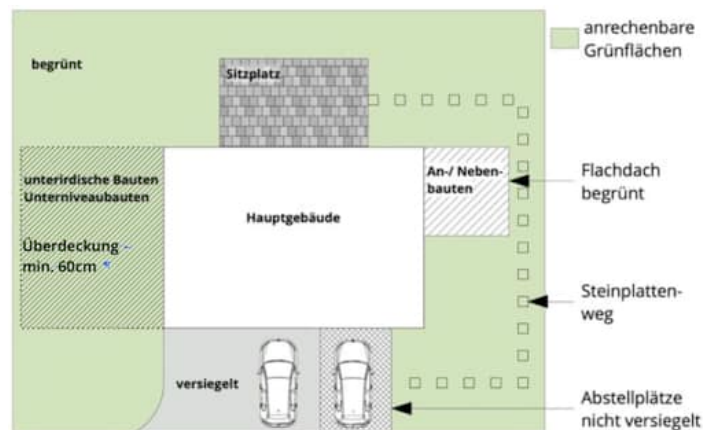
Bisher war in den Wohnzonen und in den Mischzonen sowohl ein kleiner Grenzabstand und für die Hauptwohnseite ein grosser Grenzabstand einzuhalten. Der grosse Grenzabstand wird im Interesse der Innenentwicklung ersatzlos aufgehoben. Der massgebende Grenzabstand der neuen Bauordnung entspricht dem bisherigen kleinen Grenzabstand.

Grünflächenziffer

Zur Sicherstellung einer minimalen Begrünung des Gebäudeumschwungs wird eine Grünflächenziffer eingeführt. Unterbaute Flächen werden dann als "natürlich" beurteilt und an die Grünflächenziffer angerechnet, wenn die überdeckende Humusschicht mindestens 60 cm beträgt.

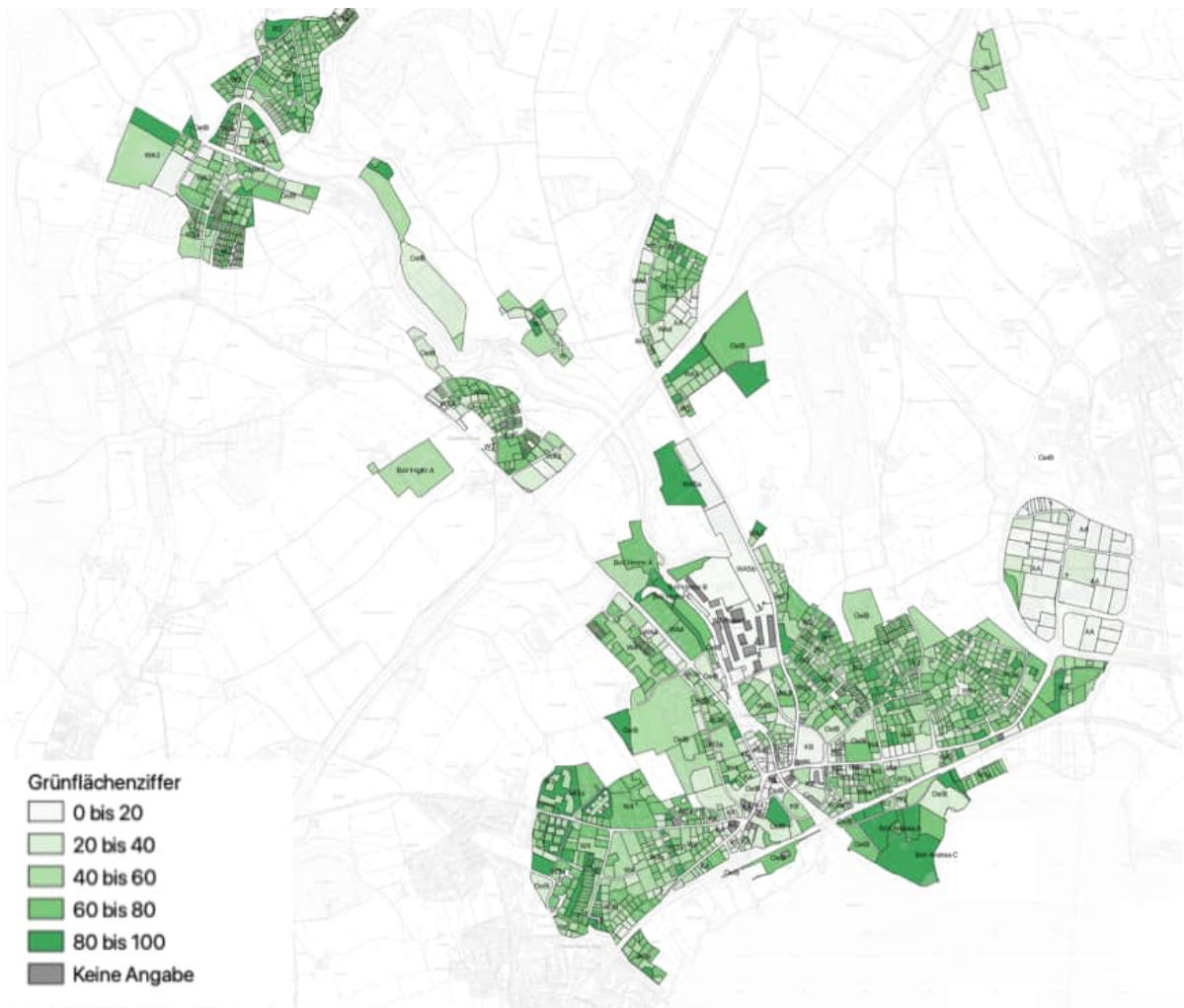
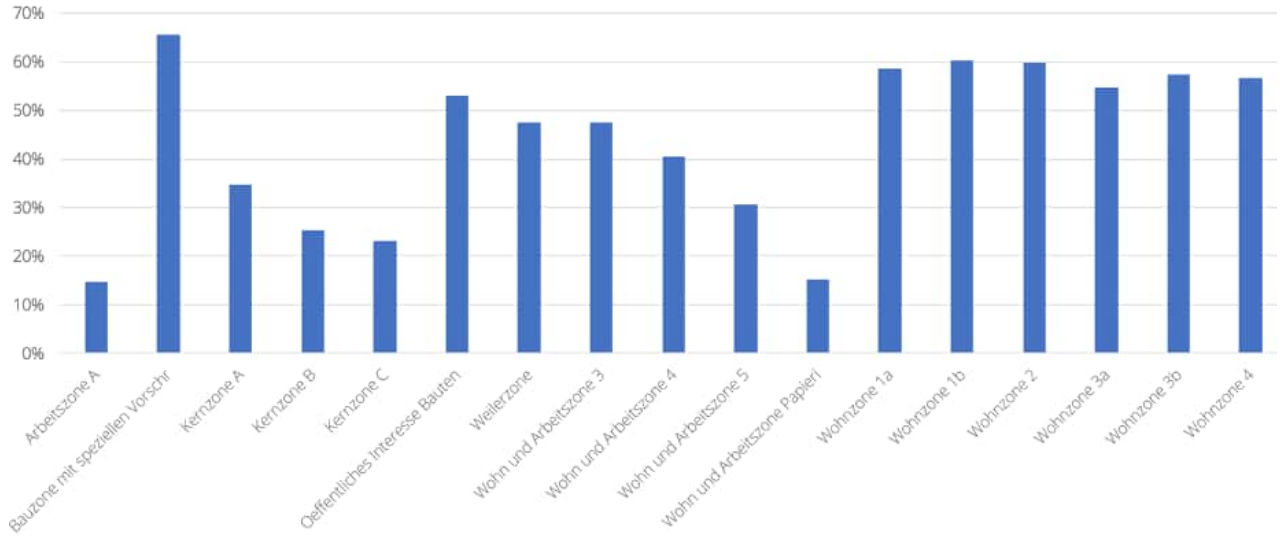
Definition nach § 38 V PBG

Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGZ) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen (§ 38 V PBG).



Analyse

Für alle Bauzonen wurde gestützt auf den Datensatz der amtlichen Vermessung der heute bestehende Grünflächenanteil ermittelt. Der tiefe Wert der Wohn- und Arbeitszone Papieri bezieht sich auf den Zustand vor der Umgestaltung der Umgebungsflächen.



Festgelegte Grünflächenziffern

In der Bauordnung werden folgende Grünflächenziffern festgelegt:

Wohnzone W1	50 %
Übrige Wohnzonen	40 %
Mischzonen	30 % / 40 % (tieferer Wert gilt bei der Realisierung eines Gewerbeanteils)
Arbeitszonen	20 %

Die Grünflächenziffer darf nicht dazu führen, dass die Grundstücke nicht mehr zonenkonform genutzt werden können. Daher wird die Grünflächenziffer bei Um- und Anbauten unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse im Einzelfall festgelegt.

Bei besonderen betrieblichen oder örtlichen Verhältnissen kann überdies auf begründeten Antrag hin eine tiefere Grünflächenziffer gestattet werden, wenn andere Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden. Andere Massnahmen sind z.B. Baumpflanzungen, besonders ökologische Umgebungsbegrünungen, Fassadenbegrünungen, intensive anstelle extensive Flachdachbegrünungen. Diese Massnahmen zählen nicht zur Grünflächenziffer.

7 ERGÄNZENDE BAUZONENBESTIMMUNGEN

7.1 Bebauungsplanpflicht

Erläuterungen zu § 14

Im Zonenplan sind die Gebiete bezeichnet, in denen zur Erlangung der Baureife ein Bebauungsplan zu erlassen ist. Es sind dies Gebiete, in denen ein wesentliches öffentliches Interesse an einer besonders guten ortsbaulichen Lösung besteht, oder Gebiete, in denen die Erschliessung grundstücksübergreifend zu regeln ist.

Im Rahmen dieser Revision wird die Bebauungsplanpflicht für die Gebiete aufgehoben, in denen bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht.

Abs. 2

Die Bestimmung regelt neu, welche Bauvorhaben unter Vorbehalt der zonenkonformen Grundmasse keine Bebauungsplanpflicht auslösen. Dies gilt für untergeordnete bauliche Erweiterungen sowie An- und Umbauten bis 10 % der bestehenden anrechenbaren Geschossfläche sowie für Nutzungsänderungen innerhalb der bestehenden Bauten. Als bestehende anrechenbare Geschossfläche gilt die Fläche, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnung besteht.

Die neue Regelung schafft Spielraum für untergeordnete bauliche Erweiterungen des Gebäudebestands, ohne dass bereits ein Bebauungsplan zu erlassen ist. Die Regelung gilt nicht für bestehende Bebauungspläne.

Abs. 3

Bebauungsplanverfahren werden mit einem formellen Vorentscheid eingeleitet (§ 4 V PBG).

Die Bauordnung stellt klar, dass die Anforderungen zur Erfüllung der wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 PBG entsprechend den örtlichen Gegebenheiten bereits im Vorentscheid zu definieren sind.

Bei einfachen Bebauungsplänen wird kein Vorentscheid gefällt. In Absatz 3 wird die gemeindliche Praxis transparent gemacht, dass zur Beurteilung der besonders guten städtebaulichen Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild eine fundierte ortsbauliche Analyse und eine Volumenstudie in Varianten verlangt wird.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

BP-Pflicht neu: Rigiplatz und Heilpädagogisches Zentrum

BP-Pflicht bereits bestehend: Bärenplatz und Pavatex Süd

Für folgende Gebiete gilt eine Bebauungsplanpflicht.



Erläuterungen

Das Heilpädagogische Zentrum wird von der kantonalen Landwirtschaftszone L (ca. 25'270 m²) in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OelB eingezont. Aufgrund der landschaftlich empfindlichen Lage ist die bauliche Entwicklung in einem Bebauungsplan aufzuzeigen.

Für das Gebiet Pavatex Süd wird der Perimeter mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert.

Die Areale an der Sinslerstrasse und an der Schulhausstrasse sind beide der Kernzone zugewiesen. Aufgrund der komplexen ortsbaulichen Ausgangslage sind Bebauungspläne zu erlassen, was bereits der rechtskräftige Zonenplan vorschreibt.

Aufhebung der Bebauungsplanpflicht

Seit der letzten Gesamtrevision des Zonenplans sind bereits diverse Bebauungspläne festgesetzt und realisiert worden. Die Bebauungsplanpflicht kann für diese Gebiete aufgehoben werden, was ohne Folgen für die rechtskräftigen Bebauungspläne bleibt. Vereinzelt Bebauungsplanpflichten in der Kernzone werden aufgehoben, da sie aufgrund neuerer Entwicklungen resp. Unterschutzstellungen obsolet sind. Die Bebauungsplanpflicht Bärenkreisel besteht weiterhin mit leicht angepasstem Perimeter.

Nachfolgende Abbildungen zeigen die aufzuhebenden Bebauungsplanpflichtgebiete.



7.2 Erleichterung zum Erhalt des Gebäudebestands

Erläuterungen zu § 15

Die Bautätigkeit ist vor allem geprägt durch den Abbruch und den Ersatz von bestehenden Bauten, bei denen sich die Frage nach einer ersten oder zweiten Sanierung stellt. Je höher das Ausnutzungspotenzial ist, desto eher entscheidet sich eine Grundeigentümerschaft für den Abbruch einer Liegenschaft. Dadurch kommen in zunehmendem Masse Gebäude unter Druck, in denen die Mietpreise deutlich tiefer sind als in Neubauten (siehe auch Erläuterungen im Kap. 7.4).

Die neue Bestimmung will in den Zonen W 3, WA 3, W 4, WA 4, WA 5 sowie in den Bauzonen mit speziellen Vorschriften Löbern und Enikon den Fortbestand der Gebäude erleichtern, die vor dem 1. Januar 1991 erstellt wurden.

Ungeachtet der bestehen Grundmasse dürfen bestehende Dach- und Attikageschosse erweitert und ausgebaut oder durch ein Vollgeschoss ersetzt werden.

Ziel ist es, dass der potenziell günstigere Wohnraum in den Bestandsbauten erhalten bleibt und der Einsatz der grauen Energie verringert werden kann.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Wirkung dieser Regelung.

Faktor	Positiv	Unklar / offen	Negativ
Wohnungsbestand	Bestehender bezahlbarer Wohnraum bleibt erhalten.		Nutzungspotenziale werden nicht voll ausgeschöpft.
Grauennergie	Das Verhindern von Abbruch und Ersatzneubau spart grosse Mengen an grauer Energie.		
Umgebung / Baumbestand	Baumbestand und Umgebungsflächen werden geschont (Hitzeminderung, Biodiversität).		
Wohnumfeld	Das gewohnte Wohnumfeld wird erhalten.		
Wohnkomfort Schall			Schallisolierung entspricht oft nicht heutigen Anforderungen und muss nachgerüstet werden.
Wohnkomfort Grundrisse			Die Grundrisse in den bestehenden Wohnungen entsprechen oft nicht den heutigen Anforderungen.
Parkplatzangebot			Platzangebot für Parkplätze ist vielfach eingeschränkt.
Technische Umsetzbarkeit		Anpassungen aufgrund von Statik und Erdbebensicherheit können sehr aufwendig sein.	
Nachbarrechtliche Probleme			Gebäude treten zu den Nachbargrundstücken höher in Erscheinung.
Städtebauliche Einordnung			Ausbau Dachgeschoss zu Vollgeschoss kann zu störenden Massstabssprüngen führen.

7.3 Arbeitsnutzung

Erläuterungen zu § 16

Abs. 1

Die Bestimmung wird sinngemäss aus der rechtsgültigen Bauordnung (§ 38 aBO) übernommen. In den Wohn- und Arbeitszonen WA 3, WA 4 und WA 5 kann für Arbeitsnutzungen eine um max. 0.2 höhere Ausnützungsziffer beansprucht werden.

7.4 Preisgünstige Nutzungen

Erläuterungen zu § 17

Abs. 1

2017 hat die Gemeinde Cham eine ausführliche Situationsanalyse zum preisgünstigen Wohnungsbau in Cham erarbeitet (vgl. Dokument Preisgünstiges Wohnen, Situationsanalyse in der Gemeinde Cham, November 2017). Die Analyse ergibt, dass in Cham 2013 bei einem Gesamtwohnungsbestand von 6'607 Wohnungen 1'849 Wohnungen im Preissegment des Wohnbaufördergesetzes (WFG) liegen, was 28 % des Gesamtwohnungsbestands entspricht. Von den 1'849 Wohnungen werden jedoch nur 185 nach WFG gefördert. Somit verfügt Cham über rund 1'660 erschwingliche Wohnungen, welche nicht nach WFG gefördert werden. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgrösse von 2.36 Personen pro Haushalt leben rund 4'360 Personen in preisgünstigen oder erschwinglichen Wohnungen. Gemäss der Analyse würden jedoch 4'600 bis 5'200 Personen gemäss ihrem Einkommen Anspruch auf eine preisgünstige oder erschwingliche Wohnung haben.

Hierbei ist davon auszugehen, dass der grösste Teil der erschwinglichen Wohnungen älteren Baujahrs ist. Dieser Anteil wird in nächster Zukunft abnehmen, da die erschwinglichen Wohnungen teureren Erneuerungs- oder Ersatzbauten weichen müssen.

Zur Förderung von preisgünstigen Nutzungen werden mehrere neue Bestimmungen erlassen.

Abs. 1

In den Zonen W 3, W 4, WA 3 und WA 4 erhöht sich die Ausnützung der Wohnnutzung um das Mass der preisgünstigen Wohnungen bis zu 0.2.

Abs. 2

Bei ordentlichen Bebauungsplänen sind auf mindestens 25 % der zusätzlichen Nutzung preisgünstige Wohnungen zu realisieren. Für die Berechnung des Anteils der zusätzlichen Nutzung wird die anrechenbare Geschossfläche verwendet.

Bei Bebauungsplänen in Arbeitszonen soll auf mind. 25 % der Mehrnutzung preisgünstiger Gewerberaum erstellt werden. Zusätzlich kann in besonderen Fällen preisgünstiger Gewerberaum in Wohn- und Arbeitszonen zugelassen werden. Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen können anstelle von preisgünstigem Gewerberaum andere Sachleistungen erbracht werden. In den Arbeitszonen Städtler Allmend und Langacher ist die Mehrnutzung von der Baumassenziffer herzuleiten.

Abs. 3

Im Gebiet Spiess wird eine Fläche von rund 6'500 m² von der Übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Familiengärten in die Wohn- und Arbeitszone WA 3 eingezont. Das Areal ist für den Bau von preisgünstigen Wohnungen reserviert.

Die gleiche Verpflichtung erfährt die rund 450 m² grosse Teilfläche hinter dem ehemaligen Lindenhof in Lindencham, die von der Landwirtschaftszone in die WA 3 eingezont wird.

Abs. 4

Der Kanton Zug hat seit 2003 ein eigenes Wohnraumförderungsgesetz und richtet Mietzinszuschüsse an Mieterinnen und Mieter aus. Die baulichen Anforderungen und Kostenlimiten, welche preisgünstige Wohnungen zu erfüllen haben, sowie die Voraussetzungen für Mietzinsbeiträge sind in der kantonalen Wohnraumförderungsverordnung geregelt.

Die preisgünstigen Wohnungen werden entweder dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz unterstellt oder der Gemeinderat erlässt die Anforderungen insbesondere zur Mietzinsobergrenze, zu den baulichen Anforderungen sowie zur langfristigen Sicherstellung des preisgünstigen Wohnraums in einem eigenen Reglement. Die Details zum Vollzug werden aktuell durch die Gemeinde in einem separaten Projekt geprüft und festgelegt.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Für die folgenden zwei Gebiete werden Zonen für preisgünstige Nutzungen geschaffen:

Änderung 11.1
Überlagerung der WA3 mit Preisgünstiger Nutzung (lila Umrandung) sowie Grenzwert gem. LSV = Planungswert (Schraffierung)



Grundzonierung



Überlagerungen

Änderung 11.2
Überlagerung der WA3 mit Preisgünstiger Nutzung (lila Umrandung) sowie Grenzwert gem. LSV = Planungswert (Schraffierung)



Grundzonierung



Überlagerungen

7.5 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen

Erläuterungen zu § 18

Abs. 1

Die Bestimmung wird sinngemäss aus der rechtsgültigen Bauordnung (§ 39 aBO) übernommen.

Damit das Zentrum nicht durch peripher gelegene Verkaufsangebote konkurrenziert wird, ist in den Wohn- und Arbeitszonen WA 3, WA 4 und WA 5 sowie in den Arbeitszonen pro Gebäude eine maximale Nettoverkaufsfläche von max. 500 m² erlaubt. Zudem darf das Einzugsgebiet von Freizeitanlagen nur lokal sein und nur ein geringes Verkehrsaufkommen generieren. Zu den Freizeitanlagen zählen Kinos oder ähnliche Nutzungen.

Abs. 2

Im Rahmen von Bebauungsplänen kann von der Einschränkung gemäss Abs. 1 abgewichen werden. Anforderungen dafür ist ein Verkehrsgutachten mit dem Nachweis, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen die künftige Entwicklung im Gebiet nach Regelbauweise nicht einschränkt.

7.6 Hochhäuser

Erläuterungen zu § 19

Abs. 1

Cham hat im Jahr 2011 ein Hochhausleitbild erarbeitet. Dieses war die Entscheidungsgrundlage für die Bezeichnung der Gebiete, in denen Hochhäuser erlaubt sind. Ausserhalb dieser Gebiete sind keine Hochhäuser erlaubt. Hochhäuser bedingen einen ordentlichen Bebauungsplan.

Abs. 2

Ein Hochhausprojekt (Gebäude höher 30 m) muss hohe Anforderungen erfüllen betreffend:

- a. Städtebau und Architektur;
- b. Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur;
- c. Nutzungen;
- d. Ökologie und Umwelt;
- e. Vernetzung mit Grün- bzw. Naherholungsräumen.

Der Gemeinderat wird befugt, gestützt auf ein städtebauliches Variantenstudium über die Verträglichkeit eines Hochhauses an einem bestimmten Standort zu entscheiden. Gestützt auf dieses Variantenstudium legt er die Maximalhöhe sowie die qualitativen Anforderungen fest.

Abs. 3

Der Gemeinderat hat eine Vollzugsrichtlinie erarbeitet, in der die Anforderungen an die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten aufgezeigt ist.

Abs. 4

Die Bestimmung wird unverändert aus der Musterbauordnung übernommen (§ 13 Abs. 1 MBO). Die Hochhausgebiete sind einer Grundnutzung überlagert.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

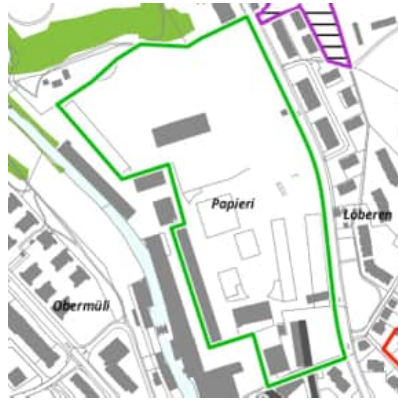
Folgende Hochhausgebiete sind im Zonenplan bezeichnet:



Änderung 8.1
Städtler Allmend



Änderung 8.2
Alpenblick (bestehende Hochhaus-
siedlung)



Änderung 8.3
Papieri
(Rechtskräftiger Bebauungsplan regelt
Hochhausstandorte)

7.7 Zwischennutzung

Erläuterungen zu § 20

Die Bestimmung wird sinngemäss aus der Musterbauordnung übernommen (§ 14 MBO).

Der Gemeinderat wird neu befugt, für Zwischennutzungen zeitlich befristet Abweichungen von den Zonen- und Bauvorschriften zu bewilligen. Damit können beispielsweise Notunterkünfte in Arbeitszonen ermöglicht werden.

8 NICHTBAUZONEN

8.1 Landwirtschaftszone

Erläuterungen zu § 21

Das übergeordnete Recht definiert abschliessend, welche Nutzungen in der Landwirtschaftszone erlaubt sind. Es gelten ausschliesslich die Vorschriften von Bund und Kanton.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Folgende Anpassungen werden im Zonenplan vorgenommen:

Änderung 6.1

Umzonung der Abfallanlage (kantonale Nutzungszone) in die Landwirtschaftszone, da die Deponie nicht mehr in Betrieb ist.



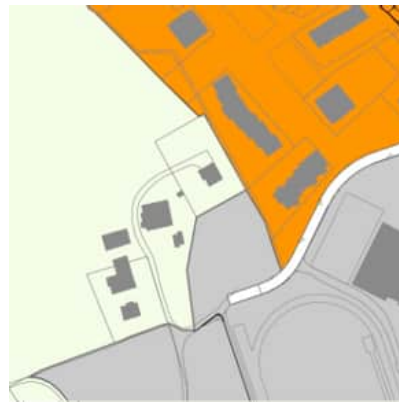
Zonenplan alt



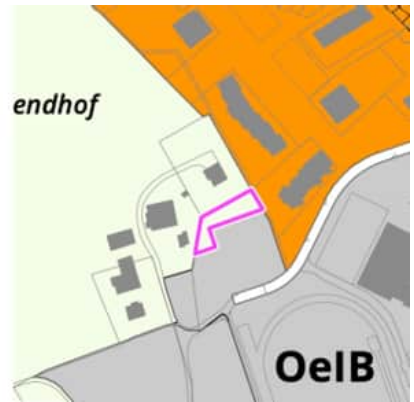
Zonenplan neu

Änderung 6.2

Flächengleiche Arrondierung der OeIB womit die Nutzung der Bauzone verbessert wird



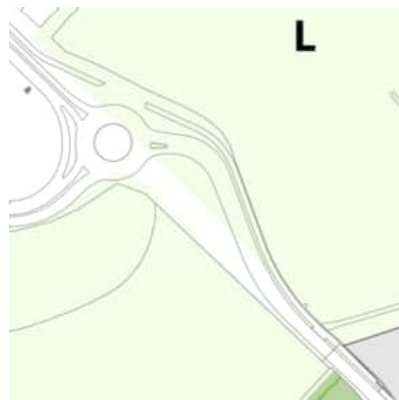
Zonenplan alt



Zonenplan neu

Änderung 6.3

Technische Bereinigung der Landwirtschaftsfläche und der Verkehrsfläche an die örtlichen Gegebenheiten



Zonenplan alt



Zonenplan neu

8.2 Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung/Erholung

Vorbemerkung

Neu wird im Zonenplan zwischen den «Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung» und den «Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung» differenziert.

Erläuterungen zu § 22 und § 23

Abs. 1 & Abs. 2

Die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung umfasst Freiflächen, die in ihrem naturnahen Charakter zu erhalten und von Bauten freizuhalten sind.

Der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung sind Flächen zugewiesen, die der Erholung der Bevölkerung dienen.

Übersicht

Folgende Abbildung zeigt die Differenzierung zwischen den Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung für den Perimeter Cham Süd.

Aufteilung der Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung



Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Der Gemeinderat Cham hat Ende 2021 ein Freiraum- und Sportanlagenkonzept verabschiedet. Dieses zeigt auf, wie sich die öffentlich zugänglichen Freiräume und Sportanlagen auf Chamer Boden bis 2040 entwickeln sollen. Dabei liegt der Betrachtungsfokus auf der Nutzung dieser Räume für die Nah- und Nächsterholung der Bevölkerung. Im Konzept sind die laufenden und geplanten Projekte der Einwohnergemeinde berücksichtigt. Das Freiraum- und Sportanlagenkonzept dient als Entscheidungsgrundlage im Rahmen der Ortsplanungsrevision.

Gestützt auf diese Gesamtschau soll die Sportanlage Eizmoos ausgebaut werden. Die neue Zone des öffentlichen Interesses für Erholung schafft die Voraussetzung für den Bau eines zusätzlichen Aussensportfelds. Zudem wird das bestehende Sportfeld im Zonenplan legalisiert. Auf Projektstufe ist der südlich angrenzende Vernetzungskorridor zu beachten. Im Projekt sind entsprechende Massnahmen im Sinne des LEKs aufzuzeigen.

Änderung 7.9
Umzonung der kantonalen Landwirtschaftszone in die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung



Zonenplan alt



Zonenplan neu

9 ÜBRIGE NICHTBAUZONEN MIT SPEZIELLEN VORSCHRIFTEN

9.1 Allgemeine Bestimmungen

Erläuterungen zu § 24 Abs. 1 & Abs. 2

Die übrigen Nichtbauzonen werden dauernd, teilweise oder vorübergehend nicht als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Zonenplan wird die jeweils zulässige Nutzung bezeichnet.

9.2 Zone für Freihaltung

Erläuterungen zu § 25

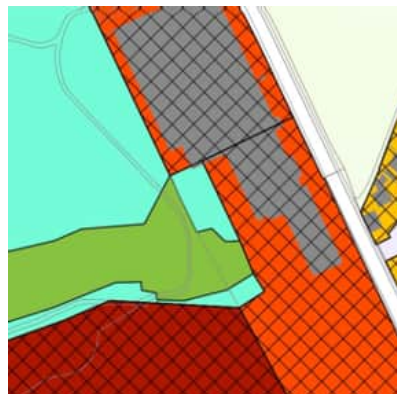
Der Zone für Freihaltung werden Flächen zugewiesen, die der Freihaltung, der Gliederung und Durchgrünung des Siedlungsgebiets sowie der privater Erholungsnutzung dienen. In dieser Zone sind lediglich kleinere Bauten, Spielplatzanlagen sowie die dafür notwendigen Erschliessungsanlagen erlaubt.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

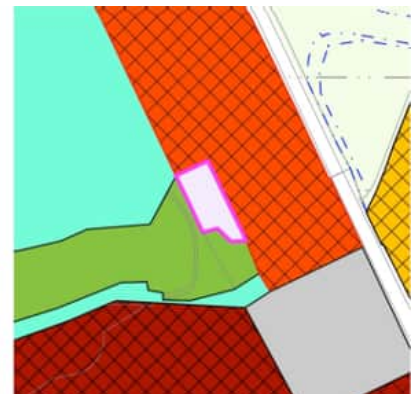
Im Zonenplan werden die folgenden Flächen neu einer Zone für Freihaltung (UeFh) zugewiesen:

Änderung 7.5

Das Areal befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde und wird daher von der OeIE in die UeFh umgezont.



Zonenplan alt



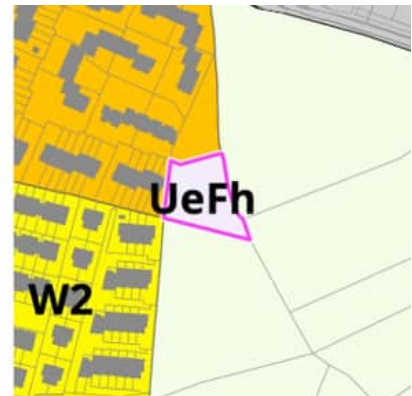
Zonenplan neu

Änderung 7.6

Die Fläche wird bereits heute als Garten der angrenzenden Arealüberbauung genutzt und wird daher von der Landwirtschaftszone in die UeFh umgezont.



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Änderung 7.7

Die Fläche wird – als Rest der Parzelle, welche hauptsächlich in der Bauzone liegt – als privater, hauszugehöriger Aussenraum genutzt und wird daher von der Landwirtschaftszone in die UeFh umgezont.



Zonenplan alt



Zonenplan neu

9.3 Zone für Familiengärten

Erläuterungen zu § 26

Die Zone ist für Klein- und Gemeinschaftsgärten bestimmt. Kleinere Bauten und Anlagen, die dem Zonenweck dienen, sind bis zu einer Grundfläche von 10 m² erlaubt.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

In Cham besteht eine lange Warteliste für Familiengärten. Mit der Einzonung des Areals Spiess zur Realisierung von preisgünstigen Wohnungen fallen bestehende Familiengärten weg. In Friesencham wird daher die bestehende Fläche für Familiengärten erweitert. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde kann daher die für den Weiler verträgliche Erschliessung in einem Betriebskonzept sicherstellen. Im Zusammenhang mit der Umzonung wird auch die Parkierung geregelt, welche heute teilweise unrechtmässig auf Grundstücken von Dritten erfolgt.

Änderung 7.4

Umzonung der Landwirtschaftszone in die UeFa



Zonenplan alt



Zonenplan neu

9.4 Zone für Reitsport

Erläuterungen zu § 27

Abs. 1

Die Zone für Reitsport ist für die Einrichtung und den Betrieb von Reitsportanlagen bestimmt. Es werden zwei Teilzonen unterschieden. In der Teilzone A dürfen Stallungen und Anlagen erstellt werden. In der Teilzone B sind lediglich Anlagen für die tiergerechte Auslaufhaltung erlaubt, wie z.B. Futterstationen.

Abs. 2

Die neue Bestimmung listet auf, welche Unterlagen zusätzlich zum Baugesuch für das Errichten von Bauten und Anlagen in der Zone für Reitsport eingereicht werden müssen. Dazu gehören: ein Umgebungsgestaltungsplan, ein Betriebsreglement sowie ein Nachweis der landschaftsverträglichen Ausgestaltung der umzäunten Flächen.

Abs. 3

Der Absatz 3 entspricht der Bestimmung der rechtsgültigen Bauordnung (§ 30 Abs. 6 aBO). Es wird vorgeschrieben, dass bei der Reitsportanlage Baregg zur Sicherung des Wildtierkorridors und zur ökologischen Vernetzung entlang des Waldrands und Südseite naturnahe Säume, Magerwiesen und Hecken anzulegen sind. Diese Flächen sind von einer Umzäunung freizuhalten.

Abs. 4

Es besteht kein Anspruch zur Realisierung von Wohnraum. Der Wohnraumbedarf der Zone für Reitsport richtet sich nach dem Raumplanungsgesetz des Bundes.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Für die bestehenden drei Reitsportbetriebe werden die Zonen für Reitsport bedarfsgerecht ausgeweitet. Die eingereichten Betriebskonzepte der Grundeigentümerschaften, welche die Grundlage für die Zonenplananpassung bilden, liegen dem Planungsbericht bei.

Änderung 7.1

Umzonung der Landwirtschaftszone in die UeRs



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Änderung 7.2
Umzonung der Landwirtschaftszone in
die UeRs



Zonenplan alt

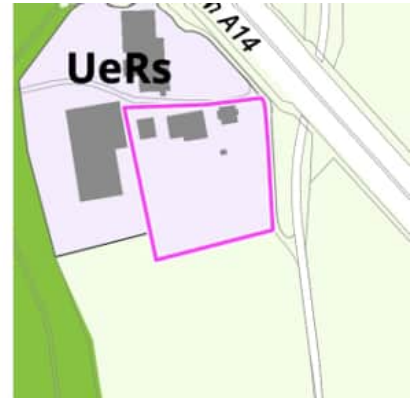


Zonenplan neu

Änderung 7.3
Umzonung der Landwirtschaftszone in
die UeRs



Zonenplan alt



Zonenplan neu

9.5 Zone Durchgangsplatz für Fahrende

Erläuterungen zu § 28

Die Bestimmung wird weitgehend aus der rechtsgültigen Bauordnung (§ 30 Abs. 5 aBO) übernommen. Die Zone dient als Durchgangsplatz für Fahrende sowie als ökologische Ausgleichsfläche. Es können maximal 20 Durchgangsplätze sowie die dafür notwendige Infrastruktur erstellt werden. Weitere Festlegungen genehmigt der Gemeinderat im Umgebungsplan und Betriebsreglement.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Die Zonenabgrenzung bleibt unverändert.

9.6 Zone für Bootsstationierung

Erläuterungen zu § 29

Die Bestimmung wird unverändert aus der rechtsgültigen Bauordnung (§ 30 Abs. 7 aBO) übernommen. Die Zone ist für die Platzierung von Booten im Seegebiet bestimmt. Die Stationierungen müssen dabei auf die landwirtschaftliche Umgebung Rücksicht nehmen und sich gut in die Umgebung einfügen.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Die Zonenabgrenzung bleibt unverändert.

9.7 Gärtnerei

Erläuterungen zu § 30

Abs. 1

Südlich der Schulanlage Hagendorn wird für den bestehenden Gärtnereibetrieb eine Spezialzone geschaffen. Die Zone dient der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen Saat und Aufzucht von Pflanzen. Bauliche Erweiterungen bedingen ein Betriebs- und Erschliessungskonzept. Im Gewässerraum bleiben die bundesrechtlichen Nutzungsvorgaben vorbehalten (vgl. 10.6).

Abs. 2

Gartenbaubetriebe sind in der Zone nicht zulässig. Die Zonenvorschriften erlauben jedoch den Verkauf von Gärtnereiprodukten. Aufgrund der Nähe zur Schulanlage ist die verkehrssichere Erschliessung in einem Verkehrsgutachten zu belegen.

Abs. 3

Absatz 3 stellt sicher, dass Bauten und Anlagen schonungsvoll in das bauliche und landschaftliche Umfeld integriert werden.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

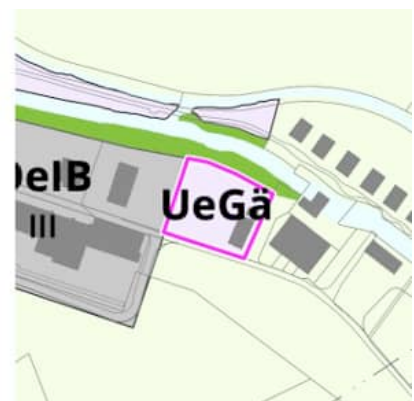
Der Zonenplan wird wie folgt angepasst:

Änderung 7.8

Umzonung der Landwirtschaftszone in die UeGä



Zonenplan alt



Zonenplan neu

9.8 Weilerzone

Allgemeine Erläuterungen

Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können besondere Zonen nach Artikel 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan dies in der Karte oder im Text vorsieht (§ 33 RPV).

Im kantonalen Richtplan sind die Kleinsiedlungen Bibersee, Oberwil, Niederwil und Friesenscham als Weiler bezeichnet. Gemäss kantonalem Richtplantext (L3.2) sind folgende Kriterien einzuhalten:

- a. je kleiner der Weiler ist, desto geringer sind die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten (Umnutzungen, Ersatzbauten);
- b. keine erheblichen Neuerschliessungen und Parkplätze;
- c. keine neuen publikumsintensiven oder sonst störenden Gewerbe;
- d. neue Bauten in Weilerzonen sind unzulässig, soweit sie nicht für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nötig, standortgebunden oder aus Gründen des Ortsbildschutzes zwingend sind.

Die baulichen Veränderungs- und Entwicklungsmöglichkeiten im Weiler Bibersee sind auf den rechtsgültigen kommunalen Richt- und Nutzungsplan zu beschränken. Die baulichen Möglichkeiten dürfen auch im Rahmen zukünftiger Änderungen in der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung nicht ausgedehnt werden.

Weitere Vorgaben im kantonalen Richtplan (L3.2.2)

Für die Ausscheidung einer Weilerzone und die entsprechenden Bestimmungen in der kommunalen Nutzungsplanung hat die Gemeinde einen Bericht zu mindestens folgenden Angaben zu erstellen:

- a. den gewählten Perimeter;
- b. die möglichen Nutzungen innerhalb der Zone;
- c. die notwendigen Schutzbestimmungen für den Erhalt der Siedlungs- und Baustruktur des Weilers und seiner Umgebung;
- d. die Erschliessung mit Abwasser, Strassen, Energie und Wasser;
- e. die Aufteilung der Kosten für allfällig notwendige Erschliessungen.

a) den gewählten Perimeter

Bereits der rechtskräftige Zonenplan legt für die erwähnten Kleinsiedlungen Weilerzonen fest. Die Perimeterabgrenzungen wurden im Rahmen von Begehungen verifiziert. Sie wurden als zweckmässig beurteilt und werden daher unverändert übernommen.

b) die möglichen Nutzungen innerhalb der Zone

Im Anhang 2 der Bauordnung befinden sich Strukturpläne zu den Weilern. Diese Strukturpläne sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu beachten. Darin werden folgende räumliche Anordnungen getroffen:

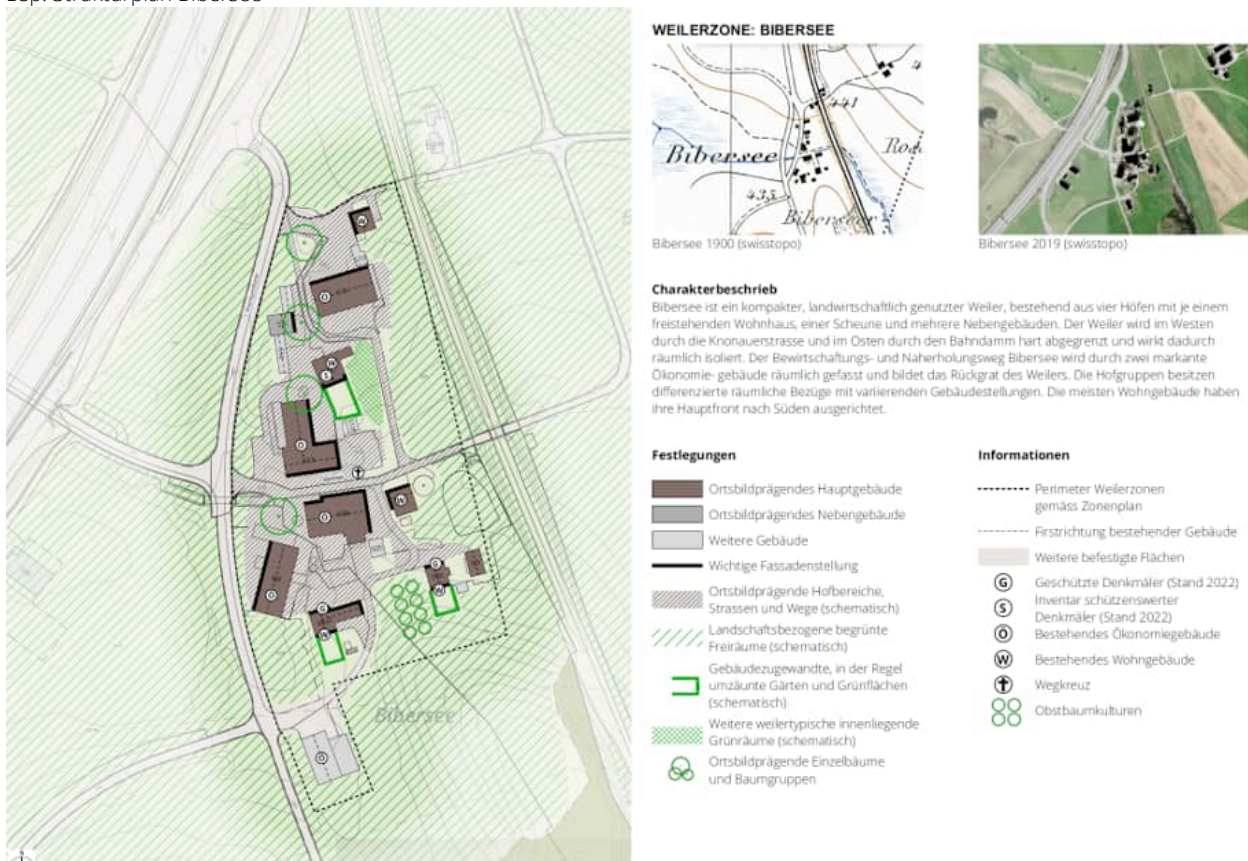
- Ortsbildprägende Hauptgebäude und Nebengebäude
Diese dürfen zu Wohn- und Arbeitszwecken umgenutzt werden. Die Umnutzung zu Arbeitszwecken ist zu 100 % zulässig. Die Umnutzung zu Wohnzwecken ist bis zu max. 50 % des oberirdischen Altbauvolumens zulässig.

Ortsbildprägende Ökonomiebauten und ortsbildprägende Nebengebäude mit weniger als 500 m³ Baumasse können vollständig zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Die Umnutzung zu Wohnzwecken ist nur erlaubt, wenn die geltenden Abstände zu den bestehenden Tierhaltungsanlagen gemäss den FAT-Richtlinien eingehalten sind. Bei der Umnutzung ist der geschlossene Charakter holzverschalter Ökonomiegebäude und Nebengebäude beizubehalten (§ 31 Abs. 6 lit d BO).

- Weitere Gebäude
Diese Gebäude dürfen landwirtschaftlich oder als gewerbliche Lagerfläche genutzt werden (§ 31 Abs. 6 lit e BO).
- Landschaftsbezogene, begrünte Freiräume / gebäudezugewandte Gärten / weitere weilertypische Grünräume / markante Einzelbäume

Die in den Strukturplänen bezeichneten Frei- und Grünräume, Hofbereiche und Strassenräume sind in ihrem Charakter zu erhalten. Das Mass an versiegelten Flächen ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Für die Begrünung sind ortstypische Pflanzen zu verwenden. Die bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Am massgebenden Terrainverlauf sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen (§ 31 Abs. 4 Bo).

Bsp. Strukturplan Bibersee



c. die notwendigen Schutzbestimmungen für den Erhalt der Siedlungs- und Baustruktur des Weilers und seiner Umgebung

Die Bauordnungsbestimmungen stellen in hohem Masse sicher, dass der Charakter der Kleinsiedlungen erhalten bleibt. Zur Erhaltung des Charakters werden folgende Schutzbestimmungen getroffen:

- Mit Ausnahme von landwirtschaftlichen Gebäuden und Kleinbauten sind keine Neubauten erlaubt (§ 31 Abs. 5 BO).
- Bauten und Anlagen müssen sich gut in das bauliche und landschaftliche Umfeld einordnen (§ 31 Abs. 3 BO).
- Die bestehenden Gebäude dürfen unter Wahrung der Lage und kubischen Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen von der Stellung, dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform sowie Erweiterungen können gestattet werden, soweit diese mit den Interessen des Orts- und Landschaftsbilds vereinbar sind (§ 31 Abs. 6 lit. a BO).
- Um- und Ersatzbauten haben die in den Strukturplänen bezeichneten ortsbildrelevanten Fassadenstellungen zu übernehmen (§ 31 Abs. 6 lit. b BO).
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig (§ 31 Abs. 6 lit. c BO).
- Bei der Umnutzung ist der geschlossene Charakter holzverschalteter Ökonomiegebäude und Nebengebäude beizubehalten (§ 31 Abs. 6 lit. d BO).

d. die Erschliessung mit Abwasser, Strassen, Energie und Wasser

Die bestehenden Gebäude sind entsprechend ihrer heutigen Nutzung erschlossen. Ein Strassenausbau ist künftig nicht erforderlich. Die Umnutzung von bestehenden Ökonomiegebäuden zu Wohnzwecken macht eine Anpassung der bestehenden Erschliessungsinfrastruktur erforderlich. Es handelt sich dabei um Feinerschliessungsanlagen. Ein Ausbau der Groberschliessungsinfrastruktur ist gemäss Beurteilung der Gemeinde nicht notwendig. Die WWZ wird den Ausbaubedarf an Werkleitungen (Strom / Trinkwasser / Fernwärme / Medienleitungen) parallel zur Vorprüfung beurteilen.

e. die Aufteilung der Kosten für allfällig notwendige Erschliessungen

Die Kostenverteilung für Strom, Wasser und Abwasser richtet sich nach den entsprechenden gemeindlichen Reglementen.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Die Zonenabgrenzung bleibt unverändert. Es wird lediglich die Ortsbildschutzzone aufgehoben (siehe Kap. 10.1), da der Ortsbildschutz mit den neuen Bestimmungen grundeigentümergebunden umgesetzt wird.

10 SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE

10.1 Ortsbildschutzzone

Allgemeine Erläuterungen

Die heutige Nutzungsplanung basiert auf dem Ansatz, dass in Grundzonierung Bauzonen bezeichnet werden und der Ortsbildschutz mit einer überlagernden Ortsbildschutzzone sichergestellt wird. Dieses System trägt den örtlichen Besonderheiten zu wenig Rechnung. Daher wird im Rahmen dieser Revision der Ortsbildschutz grundlegend neu konzipiert und in der Grundzonierung geschärft:

- Für die historisch bedeutenden Gebiete mit schützenswerter oder geschützter Bausubstanz wird der Ortsbildschutz mit einer Bauzone mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen sichergestellt. Für die bauliche Weiterentwicklung sind Bebauungspläne zu erlassen, in denen die Schutzziele zu definieren sind. Eine zusätzliche Ortsbildschutzzone ist nicht mehr erforderlich.
- Für die Gebiete mit homogener Bausubstanz wird der Ortsbildschutz mit einer Bauzone mit speziellen Vorschriften für Strukturerhaltung sichergestellt. Für die bauliche Weiterentwicklung sind die Strukturpläne im Anhang 1 der Bauordnung zu beachten. Eine zusätzliche Ortsbildschutzzone ist nicht mehr erforderlich.
- Für die Kleinsiedlungen werden Weilerzonen mit detaillierten Bestimmungen erlassen. Für die bauliche Weiterentwicklung sind die Strukturpläne im Anhang 2 der Bauordnung zu beachten. Eine zusätzliche Ortsbildschutzzone ist nicht mehr erforderlich.
- Für den historischen Kern von Cham wird bleibt die Kernzone bestehen. Die Abgrenzung wurde im Rahmen einer Begehung verifiziert. An mehreren Randpartien wird die Kernzone ausgeweitet. Auf eine Differenzierung mit verschiedenen Kernzonentypen wird verzichtet. Im Ortskern bleibt die Ortsbildschutzzone bestehen. Überdies wird der bestehende Kernrichtplan überarbeitet und als Vollzugshilfe geschärft.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Die Ortsbildschutzzone im Dorfkern von Cham wird beibehalten und auf die neue Kernzonenabgrenzung angepasst. Zudem bleibt die Ortsbildschutzzone bei den Kosthäusern bestehen.

Die übrigen Ortsbildschutzzonen werden aufgehoben und der Ortsbildschutz in der Grundzonierung sichergestellt.

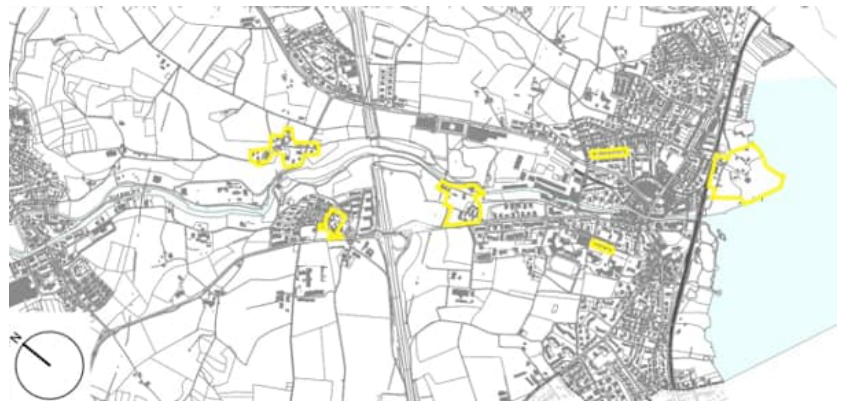
Weiterhin bestehende Ortsbildschutzzonen (mit Anpassung Perimeter)



Aufhebung Ortsbildschutzzone



Aufhebung Ortsbildschutzzone



Erläuterungen zu § 32

Abs. 1

Die Bestimmung wird sinngemäss aus der Musterbauordnung (§ 25 Abs. 1 MBO) übernommen.

Die Ortsbildschutzzone ist für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit sowie die Weiterentwicklung des Ortsbildes und den darin gelegenen Bauten, Anlagen, Naturobjekten und Freiräume. Bauten und Anlagen bedürfen einer guten Einordnung und Neubauten müssen dem Charakter und der Gestaltung des Ortsbildes entsprechen sowie eine gute Ergänzung im Raum sein.

Abs. 2 & Abs. 3

Die Bestimmungen werden unverändert aus der Musterbauordnung (§ 25 Abs. 2 und Abs. 3 MBO) übernommen.

Absatz 2 gibt vor, dass bei Bauvorhaben in den Ortsbildschutzzonen das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Beratung mitwirkt. Die Ortsbildschutzzone wird der Grundnutzung überlagert.

10.2 Zone archäologische Fundstätten

Erläuterungen zu § 32

Die Bestimmungen werden unverändert aus der Musterbauordnung (§ 26 MBO) übernommen.

Die Zone dient der Erhaltung von archäologischen Fundstätten und ist einer Grundnutzung überlagert. Es wird vorgeschrieben, dass das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie im Projektstadium bei Terrainveränderungen beizuziehen ist und diese vom Amt bewilligt werden müssen.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Die Zonenabgrenzungen werden gestützt auf die kantonalen Vorgaben angepasst.

10.3 Landschaftsschutzzone

Erläuterungen zu § 34

Die Landschaftsschutzzonen dienen dem Erhalt oder der Weiterentwicklung der besonderen qualitätsvollen Landschaften sowie ihrer Vielfalt und Eigenart. Für Bauten und Anlagen gelten erhöhte gestalterische Anforderungen. Sie sind besonders sorgfältig in die Landschaft einzuordnen. Wichtige Kriterien sind insbesondere die Stellung und Höhenentwicklung, Materialisierung und Farbgestaltung, aber auch die Umgebungsgestaltung und das Mass an Terrainveränderungen.

Die für das Landschaftsbild und die ökologische Vernetzung wichtigen Strukturen und Landschaftselemente sind zu erhalten. Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen anordnen.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Die heutige Abgrenzung der Landschaftsschutzzonen wurde gestützt auf die Einträge im BLN, im kantonalen Richtplan sowie die im LEK formulierten Ziele überprüft, zumal die heutige Zonierung insbesondere im Gebiet Rumentikon, Niederwil und Hagendorn nicht schlüssig ist.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Erweiterungen der Landschaftsschutzzonen.

Erweiterung Landschaftsschutzzonen
(rot umrandet)



10.4 Gemeindliche Naturschutzzone

Erläuterungen zu § 35

Die gemeindlichen Naturschutzzonen stellen die Erhaltung und Förderung schutzwürdiger Lebensräume von bedrohten Tieren und Pflanzen, Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölze sicher. Der Schutzzumfang und die Pflegemassnahmen für diese Naturschutzzonen werden in separaten Schutzplänen, Reglementen oder Verträgen mit den Landeigentümern geregelt.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Die Naturschutzzonen bleiben vorerst unverändert. Pendent ist der Abgleich mit der laufenden Teilrevision der kantonalen Naturschutzzonen.

10.5 Schutzzone Allmend Hagendorn

Erläuterungen zu § 36 Abs. 1 & Abs. 2

Die Schutzzone Hagendorn stellt den Umgebungsschutz am Rande des BLN-Gebiets 1305 Reusslandschaft sicher.

Die Bestimmungen der rechtsgültigen Bauordnung haben sich bewährt und werden unverändert übernommen (§ 33 aBO).

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Die Zonenabgrenzung wurde auf die Festlegungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Allmend Hagendorn abgestimmt.

10.6 Zone für Gewässerraum

Allgemeine Erläuterungen

Gemäss kantonaler Richtplanvorgabe haben die Gemeinden den Gewässerraum für Fliessgewässer und stehende Gewässer innerhalb und ausserhalb der Bauzone im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen festzulegen. Der Beilagebericht 3 zur Gewässerraumfestlegung gibt im Detail Auskunft über den bundesrechtlichen Vorgaben und die vorgenommene Interessenabwägung bei der Gewässerraumfestlegung.

Erläuterung zu § 35 Abs. 1

Die Bestimmung wird unverändert aus der Musterbauordnung (§ 29 Abs. 1 MBO) übernommen.

Die Zone für den Gewässerraum dient der Freihaltung des bundesrechtlichen Gewässerraums. Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewässerraums sind in der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) geregelt.

Abs. 2

Der Gewässerraum wird im Zonenplan statisch gesichert. Dies kann bei der Renaturierung von stark kanalisierten oder eingedolten Gewässern zum Problem führen, dass die künftige Lage des renaturierten Fließgewässers nicht mit dem im Zonenplan fixierten Gewässerraum korrespondiert.

Absatz 2 befugt daher den Gemeinderat, die Gewässerraumzone auf Grundlage von Revitalisierungsprojekten in der Lage mit Beschluss zu arrondieren. Die festgelegte Gewässerraumbreite ist beizubehalten. Die nachbarschaftlichen Interessen sind zu berücksichtigen. Der Gemeinderatsbeschluss ist rekurabel.

Abs. 3

Gemäss Bundesrecht kann bei kleinen oder künstlich angelegten Fließgewässern auf eine Raumsicherung mittels Gewässerraum verzichtet werden. In Absatz 3 wird daher präzisiert, dass bei den nicht mit einem Gewässerraum gesicherten Fließgewässern formell auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet wird. Somit sind dort nach Rechtskraft des Zonenplans auch nicht die Übergangsbestimmungen gemäss GSchV zu beachten.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Die Zone für Gewässerraum wird neu eingeführt. Bezüglich der Abgrenzungen und Gewässerraumbreiten wird auf den Beilagebericht verwiesen.

11 BAUVORSCHRIFTEN

11.1 Einordnung

Erläuterungen zu § 38

Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass in Bezug auf das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf die Ausbildung des Übergangs zum öffentlichen Raum zu richten, da diese Zone für die Wahrnehmung eines Gebäudes sehr bedeutend ist.

Da die Bauordnung weiterhin keine fixen Vorgaben zu den zulässigen Gebäudelängen macht, wird das verträgliche Mass im Baubewilligungsverfahren gestützt auf das Einordnungsgebot beurteilt, was sich in der Praxis bewährt hat.

Das Einordnungsgebot gilt nicht nur für die Gebäude und deren Umgebung, sondern auch für Antennen, Beschriftungen, Reklamen u.dgl., die nicht dominant in Erscheinung treten dürfen.

11.2 Besondere Abstände

Erläuterungen zu § 39

Abs. 1

Die Gebäudeabstände gegenüber Bauten auf Nachbargrundstücken werden in den Grundmassen für die Einzelbauweise in § 13 BO geregelt.

Abweichungen können durch die neue Regelung ermöglicht werden, sofern keine Gesundheits-, feuerpolizeilichen oder andere öffentlichen Interessen entgegenstehen und der Nachbar seine schriftliche Zustimmung gibt. Die neue Bestimmung soll die bauliche Entwicklung auf den grossmehrheitlich kleinteiligen Parzellenstrukturen erleichtern. Vorbehalten bleibt, dass der Kanton den Gemeinden im V PBG eine entsprechende Regelungskompetenz einräumt.

Abs. 2

Bei Privatstrassen gelten die gleichen Abstandsvorschriften wie entlang der öffentlichen Gemeindestrassen. Der Gemeinderat kann für Kleinbauten und Unterniveaubauten unter Beachtung der Verkehrssicherheit geringere Strassenabstände bewilligen.

Abs. 3

Das Areal Spiess (siehe Zonenplan Nr. 2.2) wird neu einer Bauzone zugeteilt. Nördlich der Bauzone befindet sich eine Hochspannungsleitung.

Für die Parzelle 2159 hat die Axpo eine 3D NISV Magnetfeldberechnung für zwei Varianten des Trassees TR1441 (Abschnitt zwischen Masten 1441x048 und 1441x049) mit EFC-400 durchgeführt:

- Aktuelle Situation
- Projektierte Situation (Mast 1441x048 um etwa 40 m in Richtung Mast 1441x049 verschoben und um etwa 17.5 m erhöht).

Die Ergebnisse der 3D NISV Magnetfeldberechnung werden wie folgt zusammengefasst:

- Aktuelle Situation
Der Anlagengrenzwert von $1\mu\text{T}$ wird ab einer Breite von $-63.5\text{m}/+60.0\text{m}$ ohne Höhenbeschränkung von der aktuellen Leitungsachse TR1441 eingehalten.
- Projektierte Situation
Der Anlagengrenzwert von $1\mu\text{T}$ wird ab einer Breite von $-64.5\text{m}/+64.5\text{m}$ ohne Höhenbeschränkung von der Leitungsachse TR1441 eingehalten.

Der Absatz 3 stellt sicher, dass Orte mit empfindlichen Nutzungen die entsprechenden Abstände nach NISV einhalten. Die Überprüfung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

11.3 Parkierung und Mobilität

Erläuterungen zu § 40

Abs. 1

Der Gemeinderat hat die Anforderungen zur Parkierung im gemeindlichen Parkplatzreglement geregelt. Dieses wird im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision justiert und teilrevidiert. Es wird auf die Erläuterungen in der entsprechenden Synopse des Parkplatzreglements verwiesen.

Abs. 2

Der Gemeinderat kann bei besonderen verkehrlichen Situationen Mobilitätskonzepte verlangen. Darin sind Massnahmen zur Verkehrslenkung aufzuzeigen.

Abs. 3

Bei der Gestaltung von Parkierungsanlagen ist eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität zu gewährleisten. Parkfelder sind so anzuordnen, dass bestehende Grünflächen und Vorgärten geschont werden.

Abs. 4

Aufgrund der stetig wachsenden Flotte an Elektrofahrzeugen sind Parkierungsanlagen so auszustatten, dass Anschlüsse für Elektrofahrzeuge ohne grosse Vorkehrungen ermöglicht werden können (z.B. Einzug von Leerrohren).

11.4 Grundstückerschliessung und Abfallentsorgungsanlagen

Erläuterungen zu § 41

Abs. 1

Die neue Bestimmung fordert, dass die Erschliessung und Parkierung auf den Grundstücken möglichst flächensparend ausgestaltet werden (Minimierung der Bodenversiegelung).

Abs. 2

Die Bestimmung wird sinngemäss aus der rechtsgültigen Bauordnung (§ 8 Abs. 1 aBO) übernommen. Sie schreibt vor, dass Ein- und Ausfahrten so anzulegen sind, dass sie niemanden gefährden und behindern. Die VSS-Normen definieren die technischen Anforderungen.

Abs. 3 Unverändert gilt, dass Oberflächenwasser nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden darf.

Abs. 4 Gemäss Reglement über die Abfallbewirtschaftung des ZEBA kann der Gemeinderat für Wohnüberbauungen ab 30 Wohneinheiten sowie für einzelne oder mehrere Strassenzüge Unterflur- oder Halburterflurcontainer verlangen. Dies ist im Interesse einer effizienten Bewirtschaftung.

11.5 Hindernisfreies Bauen

Erläuterungen zu § 42

Abs. 1

Wohnbauten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 25 Arbeitsplätzen sind hindernisfrei zu bauen. Bei Wohnüberbauungen muss die Mehrheit der Wohnungen hindernisfrei sein, bei Arbeitsplätzen im Innern sind alle bedarfsgerecht auszugestalten.

Abs. 2

Bei besonderen örtlichen Verhältnisse sind Erleichterungen von diesen Vorgaben möglich.

11.6 Gemeinschaftliche Freiflächen und Gemeinschaftsräume

Erläuterungen zu § 43

Allgemeiner Hinweis

Zur Förderung einer guten Umgebungsqualität werden mehrere neue Bestimmungen erlassen.

Abs. 1

Die heutige Bauordnung regelt primär den Bau von Spielflächen, was den heutigen Anforderungen an eine gute Umgebungsgestaltung nicht gerecht wird.

Neu sind bei Überbauungen mit mehr als vier Wohneinheiten zusammenhängende, gemeinschaftliche Freiflächen zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Die Freiflächen sind aufenthaltsfreundlich und der Überbauung entsprechend zu möblieren resp. auszugestalten (z.B. Spielplatz resp. Freizeit- oder Pflanzgarten).

Abs. 2

Die gemeinschaftlichen Freiflächen müssen mind. 15 % der anrechenbaren Geschossflächen für Wohnen betragen, was bereits die heutige Bauordnung vorgibt.

Abs. 3

Bei Bebauungsplänen sind neben den gemeinschaftlichen Freiflächen zusätzliche Quartierfreiflächen in angemessener Grösse zu sichern und attraktiv auszugestalten. Auf die Vorgabe eines fixen Masses wird verzichtet.

Abs. 4

Der Gemeinderat kann in den Kernzonen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und in Abhängigkeit des bestehenden Angebots Ausnahmen von den Flächenvorgaben zur Schaffung von gemeinschaftlichen Freiflächen gestatten.

Abs. 5

Gemäss § 35 Abs. 2 lit. f V PBG zählen Gemeinschaftsräume in Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen nicht zur anrechenbaren Geschossfläche. Dies führt in der Praxis zu Problemen, da kein Mass vorgegeben ist. In Abs. 5 wird präzisiert, dass die nicht an die aGF anrechenbaren Gemeinschaftsräume max. 25 m² oder 2 % der anrechenbaren Geschossflächen messen dürfen.

11.7 Lärmschutz

Erläuterungen zu § 44

Abs. 1 & Abs. 2

Die Bestimmungen werden unverändert aus der Musterbauordnung (§ 37 Abs. 1 und 2 MBO) übernommen. Bei den neu eingezonten Grundstücken gelten die Planungswert gemäss Lärmschutzverordnung.

Kann der Planungswert nicht eingehalten werden, muss in einem Bebauungsplan geregelt werden, wie mit der inneren Organisation oder der Nutzungsanordnung im Gebäude die Planungswerte eingehalten werden können. Die Beurteilung erfolgt anhand eines konkreten Bauvorhabens.

Erläuterung zu den Änderungen im Zonenplan

Im Zonenplan wird in diversen Gebieten die Überlagerung zu den massgebenden Planungswerten aufgehoben, da die Areale seit der letzten Revision überbaut und der Lärmschutz sichergestellt wurde. Diese Zonenplananpassungen sind in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

Aufhebung der Überlagerung Grenzwert gem. LSV = Planungswert (gelbe Umrandung)



Aufhebung der Überlagerung Grenzwert gem. LSV = Planungswert (gelbe Umrandung)



11.8 Förderung ökologischer Ausgleich

Erläuterungen zu § 45

Abs. 1

Der Gemeinderat von Cham fördert den ökologischen Ausgleich innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets. Im Rahmen von gemeindlichen Bauprojekten und insbesondere in den Zonen des öffentlichen Interesses sind im Baubewilligungsvorhaben Massnahmen und Vorgaben zum ökologischen Ausgleich aufzuzeigen.

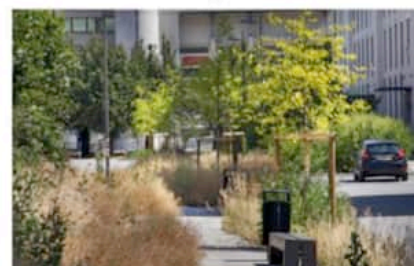
Die neue Bestimmung basiert auf dem kantonalen Gesetz über den Natur- und Heimatschutz (§ 1 GNL).

Abs. 2

Bisher konnte der Gemeinderat ökologische Aufwertung nur im Landschaftsschutzgebiet mit Beiträgen unterstützen. Die neue Bauordnung weitet diese Möglichkeit auf das ganze Siedlungsgebiet aus. Dementsprechend sieht das überarbeitete Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) neu auch Massnahmen zur ökologischen Aufwertung im Siedlungsgebiet vor. Das LEK wird zusammen mit der Richt- und Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt.

11.9 Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie

Avenue de Bietschhorn, Sitten (Hitze in Städten, BAFU 2018)



Erläuterungen zu § 46

Allgemeiner Hinweis

Zahlreiche Forschungsprogramme des Bundes haben sich mit den künftigen Anforderungen infolge der Klimaerwärmung auseinandergesetzt. Auch der Kanton Zug stellt mehrere Entscheidungsgrundlagen zum Thema klimaangepasste Siedlungsentwicklung zur Verfügung. Gemäss der Klimakarte des Kantons besteht im grössten Teil des Siedlungsgebiets Handlungsbedarf.

Das kantonale Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (GNL) legt überdies den Grundsatz zur Förderung der Siedlungsökologie fest und schafft die planungsrechtliche Grundlage für Massnahmen im Rahmen der Nutzungsplanung.

Die neue Bauordnung trägt der klimaangepassten Siedlungsentwicklung und der Förderung der Siedlungsökologie Rechnung.

Abs. 1

Im Grundsatz gilt, dass dem Klimaschutz und der Klimaanpassung auf allen Ebenen des Planungs- und Bauwesens Rechnung zu tragen ist. Die Regelung stammt aus der Musterbauordnung.

Abs. 2

Der Gemeinderat ist befugt, bei Bauvorhaben Auflagen im Interesse des Klimaschutzes zu erlassen. Dies gilt für Bauten und Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, für Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sowie bei Mehrfamilienhäusern. Auflagen können zur Setzung, Materialisierung, Begrünung, Bepflanzung, Belichtung und Besonnung von Bauten und Anlagen gemacht werden. Die Regelung stammt aus der Musterbauordnung.

Abs. 3

Im Rahmen der Umgebungsgestaltung müssen ökologische Ausgleichsflächen geschaffen werden. Mindestens 25 % der an die Grünflächenziffer anrechenbaren Umgebungsflächen haben diesen Anforderungen zu entsprechen. Im Interesse eines einfachen Vollzugs wird die Gemeinde in einer Vollzugshilfe mögliche Standardlösungen aufzeigen.

Bäume sollen, wenn immer möglich, in Bereichen gepflanzt werden, die nicht unterbaut sind. Bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen ist eine ausreichende Überdeckung zu gewährleisten.

Abs. 4

Der Gemeinderat fördert die Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten und Saatmischungen im Siedlungsgebiet. Der Gemeinderat kann in Zonen mit einer Grünflächenziffer gemäss § 13 BO entsprechende Auflagen machen.

Abs. 5 & Abs. 6

Bereits die heutige Bauordnung verlangt, dass markante Einzelbäume und Baumgruppen zu erhalten sind.

Besitzt ein Baum einen Stammumfang von mehr als 80 cm, muss er durch einen alterungsfähigen Baum ersetzt werden. Zudem ist pro Baugrundstück mindestens ein alterungsfähiger Baum zu erhalten oder neu zu pflanzen.

Abs. 7

Neu ist für das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm eine Bewilligung nötig.

Abs. 8

Der neue Absatz 8 schreibt eine zurückhaltende Aussenbeleuchtung vor, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden.

Das Bundesamt für Umwelt hat in einer Broschüre mit Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen erarbeitet und zu einem Sieben-Punkte-Plan zusammengefasst. Dieses Dokument zeigt, worauf bei der Planung und Realisierung zu achten ist.

Abs. 9

Der Strassenabstandsbereich respektive der Baulinienraum ist in Bezug auf das Orts- und Quartierbild situationsgerecht zu begrünen und zu bepflanzen. In den Wohnquartieren ist eine hohe Begrünung anzustreben. In der Kernzone sind punktuelle Begrünungen umzusetzen.

Abs. 10

Die neue Bestimmung macht Vorgaben zur Gestaltung des Übergangs von Bauzonen zu Nichtbauzonen. Der Siedlungsrand ist standortgerecht und vorzugsweise mit einheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen.

Zudem darf das gewachsene Terrain maximal um 50 cm aufgeschüttet oder abgegraben werden. Einfriedungen sind offen zu gestalten, was die Durchlässigkeit für Kleintiere verbessert.

Für Bauten und Anlagen am Siedlungsrand ist auf die Farbgebung und auf die Materialisierung zu achten. Sie sollen sich gut in die landschaftliche Umgebung einordnen.

11.10 Naturobjekte

Erläuterungen zu § 47 Allgemeiner Hinweis

Das kommunale Inventar der Schutzobjekte wurde zuletzt im Jahr 2004 durch den Gemeinderat verabschiedet. Das Inventar sichert die Naturobjekte von kommunaler Bedeutung. Das Inventar wird durch die Gemeinde aktuell überprüft. Die revidierte Fassung wird zusammen mit der Bauordnung öffentlich aufgelegt.

Eine Inventarisierung bedeutet nicht automatisch eine Unterschutzstellung. Für diverse Objekte besteht lediglich eine Schutzvermutung. Deren Schutzwürdigkeit muss jeweils im Rahmen des Bewilligungsverfahren in die Interessenabwägung mit einbezogen werden.

Abs. 1

Das kommunale Inventar der Schutzobjekte ist auf der Homepage der Gemeinde Cham einsehbar.

Abs. 2

Die im Inventar aufgeführten Schutzobjekte sind zu erhalten. Jegliche Eingriffe, die nicht der Pflege dienen, sind zu bewilligen.

Abs. 3

Der Gemeinderat fördert mit finanziellen Beiträgen den Erhalt von Schutzobjekten. Zudem bietet er finanzielle Unterstützung für die Neupflanzung von Feldgehölzen, Hecken sowie die Neuanlage von naturnahen Flächen.

Abs. 4

Absatz 4 ermächtigt den Gemeinderat, weitere Schutzinventare zu führen und die notwendigen Schutzmassnahmen finanziell zu unterstützen. Dazu zählt bspw. das Gebäudebrüterinventar.

11.11 Dachgestaltung und Fassaden

Erläuterungen zu § 48

Abs. 1

In den Ortsbildschutzzonen und Weilerzonen dürfen Dachaufbauten eine Länge von einem Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. In den übrigen Zonen dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte insgesamt nicht breiter als die Hälfte der Fassadenlänge sein (§ 24 Abs. 2 V PBG).

Abs. 2

Abs. 2 wird weitgehend aus der rechtsgültigen Bauordnung (§ 45 aBO) übernommen und regelt die maximale Höhe der technischen Dachaufbauten. Sie dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion nur überschreiten, wenn dies technisch erforderlich ist.

Abs. 3

Abs. 3 wird weitgehend aus der rechtsgültigen Bauordnung (§ 45 aBO) übernommen. Anlagen für die Haustechnik wie zum Beispiel Klima- und Wärmerückführungselemente u. dgl. dürfen grundsätzlich nicht auf dem Dach realisiert werden. Wo dies technisch nicht anders geht, müssen sich die Anlagen der Haustechnik gut in die Dachgestaltung einfügen.

Abs. 4

Die neue Bestimmung schreibt vor, dass Flachdächer von Neubauten sowie Flachdächern von Garagen bei einer Neigung von weniger als 10° zu begrünen sind, falls sie nicht als Terrasse genutzt werden. Diese Regelung gilt bei verhältnismässigem Aufwand auch für neubauähnliche Umbauten.

Abs. 5

Die neue Bestimmung verbietet, dass die Flachdächer von Attikageschossen als Terrassen genutzt werden können.

Abs. 6

Bei Neu- und Umbauten sind Glas- und Fassadenflächen von Gebäuden und Anlagen so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernisse wahrgenommen werden. Zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas bestehen zahlreiche Vollzugshilfen mit Gestaltungsideen.

12 REVISION PARKPLATZREGLEMENT

Einleitung

Das Parkplatzreglement wird aufgrund von Erfahrungen im Vollzug justiert und auf die neue Richt- und Nutzungsplanung abgestimmt. Nachfolgend sind die wichtigsten Änderungen beschrieben.

Erläuterungen zu § 1

Zweck

Der Zweckartikel wird in Bezug auf die Sicherstellung einer flächen- und ressourcenschonende Mobilitätsformen geschärft.

Erläuterungen zu § 5 Abs. 3

Berechnungsgrundlagen

Die Flächen in den Dachgeschossen zählen gemäss der neuen Berechnungsweise im PBG zur aGF und damit zur Ausnützungsziffer.

Mit dem Einreichen der Baumassenziffer braucht es auch den Flächennachweis. Die Parkplatzberechnung bezieht sich auf die Nutzflächen.

Erläuterungen zu § 7 Abs. 2

Effektiver Bedarf

Für das Arbeitsplatzgebiet Städtler Allmend wird eine neue Zone S eingeführt. Die neue Zone S schafft die Voraussetzung, dass das Parkplatzangebot den vorhandenen Verkehrskapazitäten des übergeordneten Strassennetzes Rechnung trägt. Die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung werden dadurch aufeinander abgestimmt.

In der Zone A müssen künftig weniger Pflichtparkplätze realisiert werden (neu min. 40 % anstelle 60 % des Pflichtbedarfs).

In der Zone S wird die Erstellungspflicht wie folgt neu geregelt:

- Besucher/Kunden: min. 40 % max. 70 % des Grenzbedarfs
- Beschäftigte Dienstleistung / Handel u.dgl.:
min. 40 % max. 50 % des Grenzbedarfs
- Beschäftigte produzierendes Gewerbe:
min. 20 % max. 80 % des Grenzbedarfs

Die neue Regelung schafft damit die Voraussetzung zur Verlagerung der Mobilität auf den ÖV, Fuss- und Veloverkehr.

Zonen



Erläuterungen zu § 10

Besondere Verhältnisse

Der Spielraum zur Realisierung von autoarmen Nutzungen wird erhöht. Auch bei Mehrfamilienhäusern soll es möglich sein, weniger Parkplätze realisieren zu müssen, wenn beispielsweise ein Carsharing-Angebot realisiert und vertraglich sichergestellt wird. Dazu werden jedoch mindestens 6 Wohneinheiten vorausgesetzt.

Die Strassen in den im Anhang 2 bezeichneten Gebieten sind knapp bemessen, sodass das Parkplatzangebot in Abstimmung auf die örtlichen Gegebenheiten reduziert werden kann.

In Bebauungsplanverfahren wird die Anzahl Pflichtparkplätze projektspezifisch in den Bebauungsplanvorschriften festgelegt. In der Regel besteht für Nutzflächen, die über das Mass der Regelbauweise realisiert werden, kein Anspruch auf Pflichtparkplätze.

Gebiete mit Abstimmungsbedarf



Erläuterungen zu § 13

Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge

Der Bedarf an Abstellplätzen für Zweiradfahrzeuge (insbesondere für Velos) ist in den vergangenen Jahren gestiegen, weshalb die Bemessungsgrundlage im Reglement justiert wird.

Zusätzlich zu den Veloabstellplätzen ist auch ein angemessenes Angebot für weitere einspurige Fahrzeuge (Motorräder, Mofas, Scooter etc.) zu schaffen.

Erläuterungen zu § 15

Anforderungen und Gestaltung der Parkplätze

Die Anforderungen zur Gestaltung von Aussenparkplätzen werden präzisiert. Pro 4 Aussenparkplätze ist ein Baum zu pflanzen. Bei kleinen Grundstücken oder in beengten Zentrumsanlagen können Baumpflanzungen aufgrund der geltenden Abstandsvorschriften erschwert oder nicht möglich sein. Die Formulierung trägt diesem Umstand Rechnung.

Der Ersatz von bestehenden offenen Parkplätzen durch unterirdische wird heute mit einem Parkplatzbonus gefördert. Dieser Bonus so gut wie nie beansprucht, weshalb die Bestimmung ersatzlos aufgehoben wird.

Die Anforderungen an die Ausgestaltung der Veloparkierung werden geschärft. Die Veloparkplätze für Bewohnende und Beschäftigte sind witterungsgeschützt und an bevorzugter und gut zugänglicher Lage anzulegen. Sie sind in abschliessbaren Räumen unterzubringen oder mit Vorkehrungen gegen Diebstahlschutz auszurüsten. Kurzzeitabstellplätze für Kundschaft sowie Besucherinnen und Besucher sind mit Haltevorrichtungen auszurüsten. Mindestens 50 Prozent der Veloabstellplätze für die Kundschaft und Besucherinnen und Besucher sind gedeckt und ebenerdig zu errichten

Erläuterungen zu § 17

Ablösesumme

Die Ablösesumme wird neu einheitlich auf Fr. 7'000.- festgelegt, zumal es nicht gerechtfertigt ist, dass in den Kernzonen ein höherer Abgeltungsbetrag (Fr. 9'000.-) zu leisten ist.

Werden abgegoltene Pflichtparkplätze nachträglich erstellt, wurde die bezahlte Ablösesumme durch die Gemeinde zinslos zurückerstattet. Diese Bestimmung ist nicht mehr sachgerecht und wird aufgehoben.

AUSWIRKUNGEN



13 BERICHTERSTATTUNG

Einleitung

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

Kantonale Vorgaben

13.1 Gemeindeentwicklung

Per Ende 2022 leben 17'683 Personen in der Gemeinde Cham (ständige Wohnbevölkerung inkl. Personen in der Landwirtschaftszone).

Die Revision basiert auf dem Grundsatz, dass die Bauzonen nicht pauschal aufgezont werden, zumal die im Richtplan verankerten Richtwerte zur Bevölkerungsentwicklung (Zielwert 18'600 Personen im Jahr 2040) bereits mit den bekannten Projekten übertroffen werden. Der Fokus der Revision liegt deshalb auf dem Qualitätserhalt und der qualitativen Siedlungsentwicklung.

In der Revision werden ca. 6'880 m² Landwirtschaftsland einer WA 3 mit der Verpflichtung zur Realisierung von preisgünstigen Wohnungen zugewiesen. Die Fläche erlaubt nach Regelbauweise den Bau von rund 5'700 m² Geschossfläche, womit Wohnraum für rund 110 Personen geschaffen wird.

Die Bauzonen sind gemäss der kantonalen Bauzonenstatistik 2022 zu rund 97% bebaut. In mehreren Quartieren mit älterer Bausubstanz bestehen gemäss der kantonalen Statistik teils beträchtliche Nutzungsreserven, die im Rahmen der Siedlungserneuerung erfahrungsgemäss aktiviert werden. Überdies sieht das neue kantonale PBG mit dem Instrument der einfachen Bebauungspläne bereits bei Grundstücken mit mehr als 2'000 m² eine bauliche Verdichtung um 20 % vor, womit sich die Personendichte in den Quartieren weiter erhöhen dürfte. Die neue Bauordnung erlaubt zudem in den Wohnzonen W 3, W 4, WA 3 und WA 4 eine um 20 % höhere Ausnützungsziffer für den Bau von preisgünstigen Wohnungen. Offen ist, wie weit diese zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten durch die Grundeigentümerschaften künftig beansprucht werden.

Das Fassungsvermögen des Zonenplans entspricht mit diesen Massnahmen den kantonalen Vorgaben.

Arbeitsplatzkapazität

Die Arbeitsplatzkapazität bleibt grundsätzlich unverändert.

Für die Städtler Allmend wird seit Jahren eine Entwicklung in Richtung räumlich hochwertiges, dichtes Arbeitsplatzgebiet angestrebt. Dazu dient auch der Quartiergestaltungsplan aus dem Jahr 2011. Im Raumentwicklungskonzept von 2021 ist die Städtler Allmend als funktionales Zentrum ausgewiesen. In jüngerer Zeit konnten verschiedene, grosse Büronutzungen geplant resp. realisiert werden. Eine Industrie- und Gewerbezone würde der angelaufenen Entwicklung widersprechen.

Ortsbildschutz

Die differenzierten Kernzonenbestimmungen gewährleisten, dass sich Neubauten rücksichtsvoll in die historischen Strukturen integrieren.

Ebenso tragen die Bauzonen mit speziellen Vorschriften für die historisch bedeutenden Bauten und Anlagen und für die Gebiete mit Strukturhaltung den Ortsbildschutz sicher.

Weiler

Auf die Einzonung von Grundstücken in den Weilern wird verzichtet. In den detaillierten Strukturplänen im Anhang 2 der Bauordnung werden die freiräumlichen Qualitäten bezeichnet, die zu erhalten sind. Neubauten werden gestützt auf die bundesrechtlichen Vorgaben ausgeschlossen.

Zentrumsgebiet

Die neuen Bestimmungen für die Kern- und Mischzonen verfolgen das Ziel, das Zentrum für die Versorgung der Bevölkerung zu stärken und den öffentlichen Raum als Aufenthalts- und Begegnungsraum aufzuwerten.

Massvolle Innenentwicklung zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Die höhere Nutzungsdichte für preisgünstige Wohnungen in W3- und W4-Zonen gewährleisten eine angemessene und mit einem Nutzungszuschlag von 20 % auch wirtschaftlich interessante Weiterentwicklung der Quartiere im Nahbereich der Zentrumsgebiete. In diesen Gebieten ist eine Zunahme der Anzahl Wohneinheiten und Einwohner erwünscht. Dabei wird gezielt der Bau von preisgünstigem Wohnraum gefördert, der für eine sozial ausgewogene Bevölkerungsentwicklung sehr wichtig ist.

Zonen für öffentliche Bauten

Die Zonenfläche für öffentliche Bauten wird im Rahmen dieser Revision erhöht, was der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben dient.

Für das Heilpädagogische Zentrum werden ca. 25'890 m² der Zone OelB zugewiesen, zumal das Heilpädagogische Zentrum in der Landwirtschaftszone heute nicht zonenkonform ist und entsprechend der Nachfrage bedarfsgerecht erweitert werden soll. Der Bedarf des Heilpädagogischen Zentrums und der Bedarf an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ist in der Mappe weitere Beilagen ersichtlich.

Weitere Infrastruktur

Die gemeindliche Infrastruktur wird bedarfsgerecht unterhalten und ausgebaut. Der kommunale Richtplan bezeichnet die Verkehrsnetze, die mit Blick auf die Zunahme der personendichte in Cham in den kommenden 10 bis 15 Jahren ausgebaut werden sollen.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Teil der Gesamtrevision der Ortsplanung ist ebenfalls die Überarbeitung des gemeindlichen Richtplans. Der neue Richtplan Verkehr und Strassenräumen besteht aus vier verschiedenen Richtplankarten (vgl. Mappe Richtplanung):

- Gestaltung von Strassen und Plätzen
- Strassennetz und Parkierung
- Fussverkehr und öffentlicher Verkehr
- Veloverkehr

Überdies wird das gemeindliche Parkplatzreglement angepasst.

Die Ortsplanungsrevision sieht folgende Massnahmen zur Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung vor:

- Mit der Eröffnung der UCH wird das Zentrum gestalterisch aufgewertet und verkehrsberuhigt. Damit wird ein zentraler Grundstein für die siedlungsverträgliche Neuausrichtung der gemeindlichen Mobilität geschaffen. Die Attraktivität für den Fuss- und Veloverkehr wird massgeblich für den innerörtlichen Verkehr erhöht.
- Mit dem Neubau des Zimmerberg Basistunnels erfährt die Gemeinde Cham eine wesentlich bessere ÖV-Anbindung an die Zentren Luzern und Zürich. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, dass künftig mehr Arbeitspendler/-innen den ÖV nutzen und sich der Modalsplit zugunsten der nachhaltigen Mobilität verändert.
- Die neuen Richtplankarten bezeichnen ein dichtere Wegnetze für den Fuss- und Veloverkehr, womit die Infrastruktur für diese flächen- und ressourcenschonenden Verkehrsmittel bedarfsgerecht ausgebaut werden kann.
- In der Städtler Allmend gelten neu tiefere Parkplatzzahlen, was im Interesse der dort vorhandenen ausgelasteten Verkehrsinfrastruktur ist.
- Das neue Parkplatzreglement sieht überdies zahlreiche Neuerungen zugunsten der flächen- und ressourcenschonenden Mobilität vor (autoarme Nutzungen / tiefere PP-Pflicht in der Zone A / Reduktion von Pflichtparkplätzen für die im Anhang des Reglements bezeichneten Gebiete mit ungenügender Erschliessungsqualität / Präzisierung der Vorgaben für die Erstellung von Zweiradabstellanlagen / Schaffung eines angemessenen Parkplatzangebots für weitere einspurige Fahrzeuge (Motorräder, Mofas, Scooter etc.) zusätzlich zu den Veloabstellplätzen / Begrüpfungspflicht von Aussenparkplätzen).

In der Bauordnung werden Vorgaben zur Erstellung von Ladestationen für Elektroautos ergänzt.

13.2 Umwelt

Siedlungsökologie

Der Baumschutz, die Flachdachbegrünung, die Grünflächenziffer und die Forderung nach extensiv begrünten Strassenabständen stellen Massnahmen zur Steigerung der Siedlungsökologie dar.

Das LEK bezeichnet überdies zahlreiche Massnahmen zur Erhöhung der Biodiversität innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets.

Klima

Die prognostizierten künftigen klimatischen Bedingungen sind in die Überlegungen zur Gemeindeentwicklung eingeflossen. Die Siedlungsdurchgrünung erhält dadurch einen neuen Stellenwert. Bäume, Grün- und Freiflächen sind nicht nur Identitätsträger, sondern auch Schattenspenden und beeinflussen das Lokalklima. Grünflächen und begrünte Dächer helfen überdies mit Hochwasserspitzen zu brechen. Wenn diese Grünflächen ökologisch wertvoll gestaltet werden, entsteht gleichzeitig ein Mehrwert für Mensch, Tier und Pflanzen.

Gewässerräume

Mit dieser Revision werden die Gewässerräume bezeichnet. Die Gewässer erhalten zur Erfüllung ihrer ökologischen Funktion mehr Raum. Zudem wird der Hochwasserschutz sichergestellt.

Kulturland

Im Rahmen dieser Teilrevision werden in folgenden Gebieten Fruchtfolgeflächen (FFF) beansprucht:

- Heilpädagogisches Zentrum
Es gilt eine Bebauungsplanpflicht. Sofern die FFF durch Neubauten reduziert wird, sind entsprechende Ausgleichsmassnahmen umzusetzen.
- Eizmoos
Für die Erweiterung der Aussensportflächen wird eine Erholungszone geschaffen. Die Fruchtfolgefläche reduziert sich um das Mass des Aussensportfeldes (rund 13'000 m²). Auf Projektstufe sind Massnahmen zur Kompensation der FFF zu prüfen.

Massnahmen zum Bodenschutz sind auf Projektstufe aufzuzeigen.

Naturgefahren

Art. 6 RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. In den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotbereiche, rot) bezeichnet. Weitere Gebiete, die in der Gefahrenkarte ausgeschieden werden, sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb). Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. Der Umgang mit den Gefahren wird neu kantonal geregelt, weshalb auf kommunaler Stufe keine Bestimmungen nötig sind.

Störfallvorsorge

Cham ist von folgenden, im Risikokataster aufgeführten Anlagen betroffen:

- Nationalstrasse
- UCH
- Sinserstrasse
- Chamerstrasse (Strasse G)

Im Nahbereich dieser Anlagen wird die Personendichte nicht massgeblich erhöht, weshalb auf eine Risikobeurteilung verzichtet wird.

13.3 Finanzen

Mehrwertabgaben

Nach Art. 5 RPG ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Planungsbedingte Mehrwerte sind zu mindestens 20 % durch den Begünstigten auszugleichen.

Das Verfahren ist in § 52a bis § 52f PBG geregelt. Die Gemeinde Cham hat im Rahmen einer separaten Teilrevision zudem eine kommunale Mehrwertabgabe für Auf- und Umzonungen eingeführt (§ 49 BO).

Verfahren

Die kantonale Schätzungskommission ist für die Ermittlung des Mehrwerts sowie die Festlegung der Mehrwertabgabe zuständig. Sie entscheidet innerhalb eines Jahres seit Rechtskraft der Zuweisung von Boden zu Bauzonen sowie von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen über die Höhe der kantonalen Mehrwertabgabe. Die Schätzungskommission bestimmt zudem die Höhe der kommunalen Mehrwertabgabe infolge der Umzonungen und Aufzonungen mit einer Erhöhung des Nutzungsmasses.

Der Gemeinderat meldet die Rechtskraft dieser Entscheide der kantonalen Schätzungskommission. Mit dieser Meldung leitet die Schätzungskommission das Veranlagungsverfahren ein.

Sie teilt der Eigentümerschaft des Grundstücks bzw. den Berechtigten die Einleitung des Verfahrens mit. Damit die Schätzungskommission den Verkehrswert des fraglichen Grundstücks ermitteln kann, ist sie darauf angewiesen, Einsicht in das Grundbuch nehmen zu können. Dafür bietet ihr Art. 28 lit. a Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (SR 211.432.1) die gesetzliche Grundlage.

Danach wird aufgrund einer besonderen Vereinbarung Urkundspersonen, im Geometerregister eingetragenen Ingenieur-Geometerinnen und -Geometern, Steuerbehörden sowie anderen Behörden, u. a. auch der Schätzungskommission, Zugang zu den Daten des Hauptbuchs, des Tagesbuchs und der Hilfsregister gewährt, die sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen.

Mit diesem Zugang erhält die Schätzungskommission Kenntnis von den Landerwerbspreisen, welche in den letzten Jahren innerhalb eines bestimmten Perimeters des abgabepflichtigen Grundstücks erzielt werden konnten. Diese Einsichtsmöglichkeit erleichtert der Schätzungskommission die Verkehrswertschätzung.

Für das Verfahren und die Kostenauflegung sind die Vorschriften des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 1. April 1976 (VRG; BGS 162.1) massgebend.

Gegen die Veranlagung der kantonalen Schätzungskommission können die Gemeinde oder die betroffenen Grundeigentümerschaften Einsprache gemäss § 34 ff. VRG bei dieser Behörde und gegen ihren Einspracheentscheid Beschwerde beim Verwaltungsgericht (§ 61 ff. VRG) erheben (vgl. § 67 Abs. 2 lit. e PBG geändert).

Gemeindefinanzen

Ansonsten hat die Revision der Nutzungsplanung keinen Einfluss auf die Gemeindefinanzen.

13.4 Berücksichtigung der Richtplanvorgaben

Siehe Beilagabericht 1

Der kommunale Richtplan enthält zahlreiche behördenverbindliche Vorgaben, die bei der Revision zu beachten sind. Der Beilagebericht 1 gibt im Detail Auskunft darüber, wie diese Vorgaben in die Revision eingeflossen sind.

13.5 Berücksichtigung der Sachpläne des Bundes

Stellenwert des ISOS

Das ISOS dient in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für den Bund bei der Erfüllung von Bundesaufgaben. Bei Bundesaufgaben entfaltet das ISOS gestützt auf Art. 6 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) eine unmittelbare Wirkung. Durch diverse Bundesgerichtsentscheide hat das ISOS als Bundesinventar für Kantone und Gemeinden jedoch an Bedeutung gewonnen. In mehreren Entscheidungen wurde festgehalten, dass in der Richt- und Nutzungsplanung die Bundesinventare als besondere Form von Konzepten und Sachplänen des Bundes zu berücksichtigen sind.

Es wird jedoch nicht verlangt, dass die Kantone und Gemeinden die Ortsbildaufnahmen vorbehaltlos in ihre Nutzungsplanung aufnehmen, sondern dass diese im Rahmen der Nutzungsplanung in die Interessenabwägungen einfließen.

Reaktion auf der Ebene der Nutzungsplanung siehe Beilagebericht 2

Die im ISOS beschriebenen räumlichen Qualitäten und Erhaltungsziele sind im Beilagebericht 2 im Detail abgehandelt. Darin wird dargestellt, wie die Erhaltungsziele des ISOS bei der Revision der Nutzungsplanung berücksichtigt wurden.

BLN

In der Gemeinde Cham gibt es zwei Landschaften, die im BLN inventarisiert sind:

- Objekt 1305 Reusslandschaft
- Objekt 1309 Zugersee

Für das Objekt 1305, Reusslandschaft stellt die Landschaftsschutzzone sicher, dass die landschaftlichen Qualitäten erhalten bleiben.

Auf das Objekt 1309, Zugersee, wird in der Nutzungsplanungsrevision mit folgenden Massnahmen reagiert:

- Höhenbeschränkung und Abstandsregelung von 30 m zum Seeufer in den Wohnzonen (unverändert)
- Gewässerraumbezeichnung entlang Seeufer (neu)
- Örtlich differenzierte Erholungs-, Freihalte- und Naturschutzzone entlang Seeufer

14 FAZIT

Anforderungen an Nutzungsplanungen

Die Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden respektiert. Insbesondere ist die kommunale Planung widerspruchsfrei auf die kantonale Richtplanung abgestimmt.
- Den im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum «Stadtlandschaft» vorgegebenen Grundsätzen zur qualitätsorientierten Innenentwicklung wird Rechnung getragen. Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen werden unter besonderer Berücksichtigung des ISOS angemessen ausgeschöpft.
- Die Bevölkerung und die interessierten Verbände und Parteien konnten sich bereits zum REK im Rahmen von mehreren Mitwirkungsformaten einbringen und wurden zum Entwurf der Nutzungsplanungsrevision zu einer informellen Mitwirkung eingeladen (siehe Beilagebericht 4).
- Mit der Entwicklungsstrategie und den darauf aufbauenden Richt- und Nutzungsplanung liegt eine Gesamtschau vor, die wesentliche planerische Ziele für das ganze Gemeindegebiet umfasst. Die wichtigsten Themen und Postulate sind in die Revision der Nutzungsplanung eingeflossen.

15 ERGEBNIS DER KANTONALEN VOR- PRÜFUNG UND ÖFFENTLICHEN AUFLAGE



Hinweis

Das Kapitel wird nach den erfolgten Verfahrensschritten ergänzt.