

Kantonale Vorprüfung Ortsplanungsrevision vom 4. Dezember 2024		Behandlung Vorprüfung
<div><div><div></div><div>Kanton Zug</div></div><div>Baudirektion</div></div> <div><div><div>Baudirektion, Postfach, 6301 Zug</div><div>A-Post</div><div>Gemeinderat Neuheim</div><div>Dorfplatz 5</div><div>6345 Neuheim</div></div><div><div>T direkt +41 41 594 19 77</div><div>susanna.etter@zg.ch</div><div>NE-2023-057</div><div>- 4. DEZ. 2024</div><div>Zug,</div></div><div><div>Vorprüfung Ortsplanungsrevision Gemeinde Neuheim</div><div>Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident</div><div>Sehr geehrte Damen und Herren</div><div>Mit dem Gemeinderatsbeschluss haben Sie uns die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Neuheim zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Dossier umfasst diverse verbindliche und orientierende Dokumente (vgl. Anhang des vorliegenden Vorprüfungsberichts).</div><div>Die vorliegende Ortsplanungsrevision stützt sich auf die Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und den revidierten kantonalen Richtplan. Sollen gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- oder ordentliche Bebauungspläne erlassen, geändert oder aufgehoben werden, lässt der Gemeinderat seinen Entwurf durch die Baudirektion vorprüfen (§ 39 Abs. 1 PBG).</div><div>Als eine Grundlage für die Ortsplanungsrevision erarbeitete die Gemeinde Neuheim ein Gesamtverkehrskonzept, ein Landschaftsentwicklungskonzept (LEK), eine Orts- und Quartieranalyse sowie ein Konzept für öffentliche Bauten und Anlagen. Aus diesen Grundlagen wurde die «Räumliche Strategie 2040» entwickelt, die auf strategischer Ebene die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Neuheim festlegt.</div><div>Die Gemeinde legt, gestützt auf Beschluss L 8.4.1 des kantonalen Richtplans, im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision den Gewässerraum über das gesamte Gemeindegebiet fest.</div><div>Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zur Ortsplanungsrevision der Gemeinde Neuheim wie folgt:</div></div></div>		

Kantonale Vorprüfung Ortsplanungsrevision vom 4. Dezember 2024

Behandlung Vorprüfung

Seite 2/11

1 Kantonaler Richtplan und Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

1.1 Übergeordnete Planung

Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV ist aufzuzeigen, wie die Nutzungspläne 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) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

Im Erläuterungsbericht werden unter Kapitel 2.5 tabellarisch die für die Gemeinde relevanten kantonalen Richtplaninhalte zusammengetragen. Der Liste zufolge sind nur 11 Richtplanbeschlüsse für die Gemeinde Neuheim massgebend, was nicht zutrifft. So ist beispielsweise im Gemeindegebiet von Neuheim ein kommunales Naherholungsgebiet festgesetzt (Richtplan Beschluss L 11.2). Dies wird weder in der Tabelle erwähnt, noch wird im Erläuterungsbericht darauf eingegangen. Weiter fehlen auch Aussagen zum Störfallrisiko (Richtplan-Beschluss E 10.1). Das Amt für Raum und Verkehr hat ein Arbeitspapier (Stand 17. Februar 2022) mit den für die Ortsplanungsrevision relevanten Richtplanbeschlüssen zusammengestellt. Es ist möglich, dass nicht alle darin enthaltenen Punkte für die Gemeinde Neuheim von Bedeutung sind.

Vorbehalt: Der Erläuterungsbericht hat sich zu allen relevanten Richtplanbeschlüssen zu äussern. Die Liste ist gemäss dem kantonalen Arbeitspapier zu vervollständigen.

1.1.1 Räumliche Gliederung

Im Planungsbericht wird lediglich auf die «Kulturlandschaft» näher eingegangen. Die Gemeinde Neuheim liegt aber auch in der «Naturlandschaft» (Richtplan Beschluss G 9.4 und G 9.5). Der Planungsbericht hat sich dazu zu äussern.

Vorbehalt: Im Planungsbericht sind die Vorgaben des kantonalen Richtplans zur räumlichen Gliederung vollständig zu erläutern.

1.1.2 Arrondierungen

Die Gemeinden verzichten auf substanzielle neue Einzonungen. Das Kontingent für Arrondierungen hat der Kanton pro Gemeinde vorgegeben. Der Gemeinde Neuheim kommt dabei eine Fläche von 0,13 ha zu. Gemäss Richtplan Beschluss S 1.1.4 zeigen die Gemeinden, bevor sie arrondieren, auf, wie sie ihre Siedlungen nach innen entwickeln (a); dass an raumplanerisch zweckmässigen Orten arrondiert wird (b) und dass die Gebiete verfü- und erschliessbar sind und dies vertraglich gesichert ist (c). Im Erläuterungsbericht wird in Kapitel 4.1 auf die genannten Voraussetzungen verwiesen, ohne aufzuzeigen, dass diese bei den Arrondierungen erfüllt sind.

Vorbehalt: Im Erläuterungsbericht ist aufzuzeigen, dass die genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Berücksichtigung.

Ergänzung Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV mit den Richtplanbeschlüssen gemäss kantonalem Arbeitspapier, welche bisher im Bericht nicht aufgeführt wurden.

Berücksichtigung.

Ergänzung Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV mit Aussagen zur Naturlandschaft.

Berücksichtigung.

Der Erläuterungsbericht wird im Sinne der Vorprüfung präzisiert. Für die Einzonung der Parzelle 303 wird zudem eine vertragliche Sicherung vorgenommen.

Kantonale Vorprüfung Ortsplanungsrevision vom 4. Dezember 2024

Behandlung Vorprüfung

Seite 3/11

1.1.3 Schützenswerte Ortsbilder

Auf Seite 21 und 50 des Erläuterungsberichts ist aufgeführt, dass das Ortsbild der Gemeinde Neuheim nicht im ISOS national erfasst ist, was nicht zutrifft. Das Ortsbild von nationaler Bedeutung tangiert die Gemeinde Neuheim und ist im Erläuterungsbericht aufzulisten: Hofsiedlungslandschaft Brettigen/Schwand, Spezialfall (Gemeinden Menzingen und Neuheim, Kanton Zug). Auch das Inventar vom Ortskern Neuheim mit regionaler Bedeutung «ZG ISOS regional Neuheim (1992)» wird nicht im Erläuterungsbericht aufgelistet. Die Inventare der schützenswerten Ortsbilder nationaler Bedeutung und regionaler Bedeutung bilden eine wesentliche Grundlage für den Ortsbildschutz.

Vorbehalt: Die schützenswerten Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung sind im Erläuterungsbericht zu ergänzen.

1.2 Grenzüberschreitende Abstimmung der Planungen

Das Raumplanungsgesetz und der kantonale Richtplan (Richtplan Beschluss S 1.6.2) fordern die grenzüberschreitende Zusammenarbeit. Im Erläuterungsbericht wird dazu ausgeführt, dass die detaillierte Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden nach der kantonalen Vorprüfung erfolgt, was denkbar ist.

Vorbehalt: Spätestens bei der Genehmigung muss der Planungsbericht zur grenzüberschreitenden Abstimmung der Gesamtrevision Auskunft geben.

1.3 Stellenwert und Verbindlichkeit der verschiedenen Instrumente

Im Erläuterungsbericht werden verschiedenste Planungsinstrumente erläutert oder auf diese verwiesen. Es ist hilfreich, diese in einer einfachen Übersicht darzustellen und mit den entsprechenden Verbindlichkeiten zu bezeichnen.

Vorbehalt: Der Planungsbericht muss aufzeigen, welche Dokumente, welche Verbindlichkeit für welche Behörde haben.

2 Kommunalen Richtplan

2.1 Aufhebung kommunaler Richtplan

Die Gemeinde Neuheim hat einen rechtsgültigen kommunalen Richtplan. Dieser besteht aus den beiden Richtplankarten «Siedlung und Landschaft» sowie «Verkehr» und wurde durch das Amt für Raumplanung (heute Amt für Raum und Verkehr) vorgeprüft und am 2. Mai 2006 genehmigt. Im Erläuterungsbericht wird ausgeführt, dass der kommunale Richtplan durch die «Räumliche Strategie 2040» abgelöst wurde. Die Gemeinde Neuheim beabsichtigt nun, diesen aufzuheben. Eine Aufhebung ist grundsätzlich denkbar. Die «Räumliche Strategie 2040» entfaltet jedoch nicht die gleiche Verbindlichkeit wie ein kommunaler Richtplan, der behördenverbindlich ist. Es handelt sich um eine Strategie, die weder kantonal vorgeprüft noch genehmigt wurde und deshalb für den Kanton nicht verbindlich ist.

Berücksichtigung.

Ergänzung Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV mit Aussagen zum ISOS (Brettigen/Schwand, Hofsiedlungslandschaft) sowie zum Inventar vom Ortskern Neuheim mit regionaler Bedeutung.

Kenntnisnahme.

Die Nachbargemeinden werden parallel zur öffentlichen Auflage zur Stellungnahme der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Neuheim eingeladen. Die Ergebnisse dieser Einladung zur Stellungnahme werden danach im Erläuterungsbericht dokumentiert.

Berücksichtigung.

Ergänzung im Sinne der Vorprüfung (Übersichtsliste ist bereits im Bericht enthalten, darin wird die Verbindlichkeit in einer Spalte ergänzt).

Kantonale Vorprüfung Ortsplanungsrevision vom 4. Dezember 2024		Behandlung Vorprüfung	
<div>Seite 4/11</div> <div>Die Aufhebung des kommunalen Richtplans richtet sich nach demselben Verfahren wie dessen Erlasse. Folglich ist eine kantonale Vorprüfung und Genehmigung der Aufhebung erforderlich (§ 37 bzw. § 39 PBG). Mit Schreiben vom 22. Mai 2024 beantragte die Gemeinde Neuheim bei der Baudirektion Zug nachgelagert die Aufhebung des kommunalen Richtplan.</div> <div>Vorbehalt: Der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen und die Aufhebung des kommunalen Richtplans ist mit der Genehmigung vorzulegen.</div> <div>3 Zonenplan</div> <div>3.1 Ausdehnung der Bauzonen/Siedlungsgebiet Die Ausdehnung der kommunalen Bauzonen (Stand Ende 2017) ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet festgesetzt. Der kantonale Richtplan lässt eine Erweiterung um maximal 10 Hektaren zu. Ausgenommen sind Zonen für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses (Richtplan Beschluss S 1.1.1). Der Kanton und die Gemeinden vereinbarten einen Flächenschlüssel für die Zuteilung der 10 Hektaren. Demnach steht der Gemeinde Neuheim ein Arrondierungskontingent von 1300 m² zur Verfügung. Gemäss der Flächenbilanz im Erläuterungsbericht wird mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision dieses Kontingent unterschritten.</div> <div>Unter der Annahme einer Mobilisierungsrate von 90 % (unbebaute Wohn-, Misch- und Kernzonen) bzw. 60 % (bebaute Wohn-, Misch- und Kernzonen) liegt mit der revidierten Nutzungsplanung ein Bevölkerungspotenzial von 2510 bis 2660 Einwohnerinnen und Einwohnern (EW) vor. Der Richtwert aus dem kantonalen Richtplan von 2500 EW wird leicht überschritten (Richtplan Beschluss G 2.1), was möglich ist.</div> <div>Die Anpassungen bei den Arbeitszonen sind untergeordnet. Diese beschränken sich im Wesentlichen auf die Umzonung der Wohn- und Arbeitszonen 4 (WA4) zu einer reinen Arbeitszone A (AA) sowie die Einführung einer Pflicht von publikumsorientierter Nutzung im Erdgeschoss in der Kernzone B. Damit besteht für 2040 ein Potenzial zwischen 930 bis 1100 Beschäftigte, was dem kantonalen Richtplan entspricht (Richtplan Beschluss G 3.1).</div> <div>3.2 Zonen für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses (OeIB) 3.2.1 Bedarfsnachweis Die Ausdehnung von Zonen für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses (OeIB) bis maximal 25 Hektaren über das ganze Kantonsgebiet sind aufgrund eines umfassenden Bedarfsnachweises (Richtplan Beschluss S 1.1.1) möglich.</div> <div>Der erforderliche umfassende Bedarfsnachweis liegt den Vorprüfungsunterlagen nicht bei. Im Erläuterungsbericht wird einzig auf ein Konzept OeIB verwiesen, das im Rahmen der «Räumlichen Strategie 2040» erarbeitet wurde. Dieses wurde im Rahmen der vorliegenden Vorprüfung nicht geprüft.</div>			<div>Berücksichtigung. Das Aufhebungsverfahren des kommunalen Richtplans wird in den zukünftigen Verfahrensschritten parallel zur Ortsplanungsrevision vorangetrieben. Der Erläuterungsbericht wird entsprechend ergänzt.</div>
			<div>Kenntnisnahme.</div>

Kantonale Vorprüfung Ortsplanungsrevision vom 4. Dezember 2024

Behandlung Vorprüfung

Seite 5/11

Im Erläuterungsbericht wird ausgeführt, dass die OelB im Zentrum verkleinert werden (siehe Änderung 27). Damit resultiert für die Gemeinde Neuheim rund 7,8 ha OelB. Mit der angestrebten Bevölkerungs- und Beschäftigungszahl von 3645 bis 3850 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie Beschäftigten stehen 2040 durchschnittlich 20,2 bis 21,4 m² pro Person zur Verfügung.

Vorbehalt: Der Planungsbericht ist mit einem Bedarfsnachweis zu den OelB zu ergänzen.

3.3 Änderungen Zonenplan

3.3.1 Änderungen Nr. 51, 52 und 53

Die Oberlandstrasse soll neu als Verkehrsfläche ausgeschieden werden. Diese führt sowohl durch die Landwirtschaftszone als auch durch die kantonale Zone für Abbau und Rekultivierung (ARK). Eine Umzonung in eine Verkehrsfläche ist nicht erforderlich. In jedem Fall ist für die Anpassung der ARK der Kanton und nicht die Gemeinde zuständig (§ 5 Abs. 2 Bst. b PBG). Eine Anpassung dieser Zone durch die Gemeinde ist daher nicht möglich.

Vorbehalt: Soweit die Anpassung die ARK betrifft, ist auf diese zu verzichten.

3.3.2 Mehrwertabgabe bei Einzonungen (L zu Wohnzone), Nr. 21, 29, usw.

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe geschuldet, unabhängig von der Frage, ob ein Mehrwert, ein Planungsmehrwert oder zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe ist nur unter den Voraussetzungen in § 52c Abs. 2 PBG zu verzichten, das heisst u.a. bei Arrondierungen mit einem ermittelten Mehrwert unter 30 000 Franken.

Vorbehalt: Der Planungsbericht ist hinsichtlich der Mehrwertabgabe anzupassen.

3.3.3 Änderung Nr. 31

Auf dem Grundstück Nr. 723 soll der Reststreifen nördlich der Strasse ausgezont werden. Im Erläuterungsbericht wird ausgeführt, dass dieser baulich nicht genutzt werden kann. Eine Auszonung ist denkbar. Vom Grundstück Nr. 302 ragen jedoch Bauten und Anlagen in die neu geplante Landwirtschaftszone. Im Erläuterungsbericht ist aufzuzeigen, wie mit diesen Bauten und Anlagen umzugehen ist bzw. welche rechtlichen Auswirkungen diese haben. Weiter hat die Auszonung auch Auswirkung auf die Bauten und Anlagen in der direkt angrenzenden WA4, da neu der Grenzabstand gegenüber der Nichtbauzone gilt.

Vorbehalt: Es ist aufzuzeigen, welche Auswirkungen die Auszonung auf die bestehenden Bauten und Anlagen hat.

3.3.4 Änderungen Nr. 42

Ein Teil der Arbeitszone soll ausgezont und in eine ARK umgezont werden. Da es sich um eine kantonale Nutzungszone handelt, ist der Kanton bzw. die Baudirektion und nicht die Gemeinde zuständig (§ 5 Abs. 2 Bst. b PBG). Eine Anpassung dieser Zone durch die Ge-

Kenntnisnahme.

Mit dem Konzept OelB, welches bereits im Rahmen der «Räumlichen Strategie 2040» erarbeitet wurde, ist der Bedarfsnachweis bereits gegeben. Das Entsprechende Kapitel im Erläuterungsbericht wird präzisiert und das Konzept OelB wird als Beilage dem Nutzungsplandossier hinzugefügt.

Berücksichtigung.

Auf die Änderung Nr. 51 wird verzichtet. Die Oberlandstrasse wird in den Bereichen, in welcher sie in der Landwirtschaftszone liegt (Änderungen Nr. 52 und 53) jedoch weiterhin als Verkehrsfläche ausgeschieden.

Berücksichtigung.

Der Erläuterungsbericht wird angepasst, sodass keine Aussagen mehr darin enthalten sind, ob eine Änderung voraussichtlich eine Mehrwertabgabe nach sich zieht oder nicht. Diese Beurteilung wird erst durch die Schätzungskommission nachträglich zur OP-Revision vorgenommen. Zudem wird im Bericht der Hinweis ergänzt, dass sämtliche Neueinzonungen potenziell eine Mehrwertabgabe nach sich ziehen können.

Berücksichtigung.

Der Erläuterungsbericht wird mit Aussagen zu den Auswirkungen der Auszonung auf die bestehenden Bauten und Anlagen ergänzt.

Kantonale Vorprüfung Ortsplanungsrevision vom 4. Dezember 2024		Behandlung Vorprüfung	
<p>Seite 6/11</p> <p>meinde ist daher nicht möglich. Soll an dieser Umzonung festgehalten werden, so muss die Gemeinde dies bei der Baudirektion beantragen, was mit dem Antrag vom 22. Mai 2024 zwischenzeitlich erfolgt ist. Die beiden Verfahren sind zu koordinieren. Zudem ist eine Abstimmung mit der zurzeit geplanten Teilrevision der kantonalen Zone «Tal-Winkel-Hof-Hintertann-Winzenbach» erforderlich.</p> <p>Vorbehalt: Die Zuständigkeit für die Auszonung in eine ARK liegt beim Kanton. Die Anpassung der ARK, die zwischenzeitlich vom Gemeinderat Neuheim beantragt wurde, ist mit der Ortsplanungsrevision zu koordinieren.</p> <p>3.3.5 Planungsbericht Tabelle, Seite 93 Bei der Änderung Nr. 37 erfolgt eine Einzonung in die WA4. Dies ist auf Seite 93 des Erläuterungsberichts zu korrigieren</p> <p>Vorbehalt: Die Änderung Nr. 37 ist im Erläuterungsbericht korrekt zu zitieren.</p> <p>3.4 Darstellung im Zonenplan</p> <p>3.4.1 Lärmschutz Für die «Bauzone mit speziellen Vorschriften Gartenanlagen/Erschliessung» fehlt die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe.</p> <p>Vorbehalt: Für sämtliche Bauzonen ist eine Lärmempfindlichkeitsstufe festzulegen.</p> <p>4 Bauordnung (BO)</p> <p>4.1 Grundsätzliches</p> <p>4.1.1 Vollzugshilfen In der «ortsbaulichen Grundhaltung» gemäss Art. 2 BO Neuheim wird auf verschiedene Vollzugshilfen verwiesen. Diese haben keinen Gesetzescharakter.</p> <p>Vorbehalt: In der Bauordnung sind keine Vollzugshilfen aufzuführen.</p> <p>4.2 Zonenvorschriften</p> <p>4.2.1 Art. 6 Kernzonen Zur Stärkung des Dorfkerns von Neuheim wird die Kernzone ausgedehnt und neu nach Kernzone A, B und C unterschieden. Es wird beabsichtigt, je nach Gebiet Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Wohnnutzungen zuzulassen. Weiter sind in der Kernzone B entlang von Strassen nur publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss zugelassen. Die Bestrebungen, das Dorfzentrum aufzuwerten, wird begrüsst. Die neue Unterteilung und die dazugehörigen Bestimmungen sind jedoch unnötig kompliziert und teilweise redundant. Die Bestimmungen sollten vereinfacht werden.</p>		<p>Berücksichtigung. Die Änderung Nr. 42 ist aufgrund des Arrondierungskontingents der Gemeinde Neuheim zwingend erforderlich. Die Gemeinde stellt entsprechend beim Kanton offiziell den Antrag zur Umzonung der Fläche gemäss Änderung Nr. 42 in die ARK. Die notwendige Änderung erfolgt parallel zur Ortsplanungsrevision. In der Ortsplanungsrevision wird diese Änderung hinweisend ebenfalls dargestellt.</p>	
		<p>Berücksichtigung. Bereinigung im Sinne der Vorprüfung.</p>	
		<p>Berücksichtigung. Bereinigung im Sinne der Vorprüfung.</p>	
		<p>Berücksichtigung. Die verweise auf die Vollzugshilfe und Konzepte, welche keinen Gesetzescharakter aufweisen, werden aus der Bauordnung gestrichen. Abs. 2, welcher festhält, dass der Gemeinderat im Interesse eines einheitlichen Vollzugs, Vollzugshilfen erlassen kann, wird jedoch beibehalten.</p>	

Kantonale Vorprüfung Ortsplanungsrevision vom 4. Dezember 2024

Behandlung Vorprüfung

Seite 7/11

Gemäss Art. 7 Abs. 4 BO Neuheim dient die Kernzone C Dienstleistungsbetrieben sowie dem Wohnen. Gleichzeitig sind jedoch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, was dem Nutzungszweck widerspricht.

Vorbehalt: Die Bestimmungen zu den Kernzonen A, B und C sind zu überprüfen und zu vereinfachen, so dass keine Redundanzen und Widersprüche vorhanden sind.

4.2.2 Art. 11 – Masse für die Einzelbauweise

Die Einführung einer minimalen Ausnützung statuiert eine Baupflicht, was im Spannungsverhältnis mit der Eigentumsgarantie steht. Zudem stellt sich die Frage, in welchen Zonen diese minimale Ausnützungsziffer (AZ) zur Anwendung kommen soll. Sicher nur dort, wo Verdichtung angezeigt und sinnvoll ist. Im Erläuterungsbericht ist ausführlich darzulegen, weshalb und in welchen Zonen die minimale AZ zur Anwendung kommen soll. Insbesondere betreffend die Kernzone C fehlen Angaben dazu. Es ist prima vista nicht ersichtlich, weshalb in der Kernzone C auf eine minimale AZ verzichtet worden ist.

Zudem sollen bestehende Bauten mit einer allenfalls geringeren AZ als die minimale AZ nicht in Konflikt mit dieser Bestimmung kommen. Es ist deshalb im Planungsbericht und auch in einer Fussnote klar zu vermerken, dass diese minimale AZ nur bei Neubauten (und allenfalls neubauähnlichen Umbauten) zur Anwendung kommt.

Vorbehalt: Es ist im Planungsbericht und auch in einer Fussnote klar zu vermerken, dass diese minimale AZ nur bei Neubauten (und allenfalls neubauähnlichen Umbauten) zur Anwendung kommt.

4.2.3 Art. 13 – Preisgünstiger Wohnungsbau

Das PBG sieht für Boni den einfachen Bebauungsplan und den ordentlichen Bebauungsplan vor. Für beide Arten von Bebauungsplänen sind dafür wesentliche Vorzüge nachzuweisen, welche im Bewilligungsverfahren überprüft werden. Ohne wesentliche Vorzüge sind keine Ausnützungsboni erhältlich. Die Gewährung von AZ-Boni ohne wesentliche Vorzüge steht im starken Spannungsfeld mit der Grundsystematik des PBGs. Bei Bebauungsplänen kann der Bonus zudem im Rahmen eines zusätzlichen Geschosses konsumiert werden und geht nicht zulasten des Freiraums. Dies wäre bei Art. 13 BO Neuheim jedoch der Fall, was bezüglich des Freiraums somit zu schlechteren Lösungen führen würde. Mit dieser neuen Bestimmung muss damit gerechnet werden, dass:

- überall, somit auch an ungeeigneten Orten, im Umfang von 20 % der AZ preisgünstiger Wohnraum geschaffen wird;
- keine einfachen Bebauungspläne mehr geplant werden, zumal die erhöhte AZ viel einfacher, d. h. ohne erhöhten Planungsaufwand und ohne Nachweis von wesentlichen Vorzügen, auch in der Regelbauweise erhältlich ist;

Berücksichtigung.

Die Unterteilung in drei verschiedene Kernzonen sowie die dazugehörigen Bestimmungen wurde nochmals eingehend geprüft. Aufgrund der erneuten Prüfung wird auf eine Kernzone C verzichtet. Die Bestimmungen zu den Kernzonen wurden ebenfalls grundsätzlich überarbeitet und vorhandene Redundanzen und Widersprüche entfernt.

Berücksichtigung.

Präzisierung im Sinne der Vorprüfung. Die minimale AZ wurde bewusst nur für Zonen eingeführt, in welchen eine gewisse Dichte anzustreben ist. Die W2, welche oftmals noch Einfamilienhäuser beinhaltet wurde davon bewusst ausgenommen. Da die Kernzone C ehemals der W2 zugewiesen wurde und in dieser Zone aufgrund der exponierten Lage am Hang keine Verdichtung angestrebt wird, wurde in der Kernzone C auf eine minimale AZ verzichtet. Dies wird im Erläuterungsbericht entsprechend noch genauer ausgeführt.

Kantonale Vorprüfung Ortsplanungsrevision vom 4. Dezember 2024

Seite 8/11

- die Freiräume stark abnehmen werden, zumal die zusätzliche AZ nur in der Breite und nicht wie bei Bebauungsplänen in der Höhe konsumiert werden kann. Damit werden eher qualitativ schlechtere Bebauungen erfolgen als in der Regelbauweise und schon gar keine qualitativ besseren wie bei Bebauungsplänen;
- die Prüfung von entsprechenden Baugesuchen komplexer wird, zumal jeweils geprüft werden müsste, ob eine Bewilligung für preisgünstigen Wohnbau nach WFG sicher vorliegt;
- sich ungeklärte Vollzugsfragen ergeben, wenn nach einigen Jahren die preisgünstigen Wohnungen aus dem WFG entlassen werden. Denn anders als bei Bebauungsplänen ist es schwieriger, dies verbindlich zu sichern.

Vorbehalt: Auf Art. 13 Abs. 1 ist zu verzichten.

4.2.4 Reitsport

Die Gemeinde Neuheim verfügt mit der «Rossmatt» über eine einzige Reitsportzone (UeRS). Was die Zonenausdehnung betrifft, bleibt diese – bis auf die Anpassungen an die statische Waldgrenze – unverändert. Die Bauvorschriften aus der MBO werden übernommen und zonenspezifisch ergänzt. Die Bestimmungen in Art. 17 Abs. 3 bis 4 BO Neuheim stammen dabei aus der heute rechtskräftigen BO. Neu wird die Gesamthöhe auf 13,00 m festgesetzt. Die Anpassung wird in der Synopse zur Bauordnung erläutert. Im Erläuterungsbericht fehlen entsprechend Aussagen dazu.

Vorbehalt: Im Erläuterungsbericht ist die Anpassung der Gesamthöhe zu erläutern. Alternativ ist die Synopse zur Bauordnung als Beilage zum Erläuterungsbericht aufzuführen.

4.3 Bauvorschriften

4.3.1 Parkplätze

Für Langzeit-Velo-Abstellplätze sieht die VSS-Norm 40 066, auf welche in Art. 27 Abs. 4 BO verwiesen wird, explizit vor, dass diese zu überdachen sind. Für Kurzzeit-Velo-Abstellplätze ist dies lediglich gewünscht. Der kantonale Richtplan verschärft dies unter M4.1, 3.3 und sieht vor, dass Kanton und Gemeinden für genügend und vorzugsweise überdachte Velo-Abstellplätze sorgen.

Vorbehalt: Art. 27 Abs. 4 BO soll folgendermassen ergänzt werden: Veloparkierungsanlagen sind gemäss der VSS 40 066 «Parkieren – Projektierung von Veloparkierungsanlagen» zu projektieren, wobei auch Kurzzeitabstellplätze vorzugsweise zu überdachen sind.

Behandlung Vorprüfung

Nicht Berücksichtigung.

An einer Bonuslösung bei der Realisierung von preisgünstigem Wohnraum wird festgehalten. Preisgünstiger Wohnraum ist auch in der Gemeinde Neuheim ein aktuelles Thema, welches mit einer Anreizlösung im Sinne eines Bonus gelöst werden soll. Aufgrund der Beschränkung des Bonus auf die Zonen W2, W3 und WA3 wird bereits sichergestellt, dass preisgünstiger Wohnraum nicht an ungeeigneten Orten geschaffen wird. Einfache Bebauungspläne bieten nach wie vor einen Vorteil, da bei diesen nicht zwingend preisgünstiger Wohnraum erstellt werden muss. Die Gemeinde Neuheim besitzt dank der ländlichen Lage zudem im direkten Umfeld sämtlicher Quartiere grosszügige Naherholungsgebiete.

Berücksichtigung.

Der Erläuterungsbericht wird entsprechend präzisiert. Die Synopse zur Bauordnung wird zusätzlich als Beilage zum Erläuterungsbericht aufgeführt.

Berücksichtigung.

Ergänzung im Sinne der Vorprüfung.

Kantonale Vorprüfung Ortsplanungsrevision vom 4. Dezember 2024	Behandlung Vorprüfung
<p>Seite 9/11</p> <p>5 Strassenreglement</p> <p>Das Strassenreglement der Gemeinde Neuheim stammt vom 6. Dezember 2001 und ist somit über 20-jährig. Im Erläuterungsbericht wird ausgeführt, dass dieses nachträglich zur vorliegenden Revision der Nutzungsplanung überarbeitet wird. Bis zu welchem Zeitpunkt dies geschehen soll, ist nicht festgehalten.</p> <p>Vorbehalt: Im Erläuterungsbericht ist festzuhalten, bis wann das Strassenreglement überarbeitet wird.</p> <p>6 Geodaten</p> <p>Gemäss §74 Abs. 2 PBG sind die Gemeinden verpflichtet, dem Kanton ihre raumbezogenen Daten in digitaler Form zu übermitteln, sobald sie Gegenstand eines Vorprüfungs- oder Genehmigungsverfahrens bilden. Diese Geodaten bilden den Genehmigungsinhalt vollständig ab und sind identisch mit den Papierkarten und der Bauordnung. Bei den vorliegenden Unterlagen bestehen Differenzen bei den Legenden (BsV Windenboden, BsV Gartenanlage/Erschliessung) sowie Abweichungen bei den Bezeichnungen (Bauordnung, Zonenplan und Geodaten. Weiter sind die Sachdaten in den Geodaten usw. unvollständig.</p> <p>Vorbehalt: Die Geodaten müssen den Papierplänen entsprechen. Falls mehrere Papierpläne bestehen, müssen diese identisch sein.</p> <p>7 Weitere Punkte</p> <p>7.1 Anhörung der Infrastrukturbetreiber</p> <p>Die grossen Infrastrukturen (Strom, Wasser, Abwasser oder Ähnliches) können bei Neu- oder Umzonungen zu Nutzungskonflikten führen und für spätere Baugesuche relevant sein. Die Infrastrukturbetreiber sind anzuhören. Im Planungsbericht ist das Thema aufzunehmen. Für die Information der Infrastrukturbetreiber ist die Gemeinde zuständig.</p> <p>Vorbehalt: Die Betreiber der grossen Infrastrukturen sind durch die Gemeinde anzuhören und die Thematik ist im Planungsbericht aufzunehmen.</p> <p>8 Weiteres Vorgehen</p> <p>Die Ortsplanungsrevision kann im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossen werden. Sofern unsere Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung der Ortsplanungsrevision in Aussicht gestellt werden.</p>	<p>Berücksichtigung. Ergänzung im Sinne der Vorprüfung.</p> <p>Berücksichtigung. Bereinigung im Sinne der Vorprüfung.</p> <p>Berücksichtigung. Die Infrastrukturbetreiber werden parallel zur öffentlichen Auflage zur Stellungnahme der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Neuheim eingeladen. Die Ergebnisse dieser Einladung zur Stellungnahme werden danach im Erläuterungsbericht dokumentiert.</p>

Kantonale Vorprüfung Ortsplanungsrevision vom 4. Dezember 2024

Behandlung Vorprüfung

Seite 10/11

9 Bedeutung der Vorprüfung

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Baudirektion



Florian Weber
Regierungsrat

Beilagen:

- Zonenplan mit Änderungen 1:5000 vom 5. Dezember 2023
- Bauordnung vom 5. Dezember 2023

Mitteilung ohne Beilagen an:

- Volkswirtschaftsdirektion (info.vds@zg.ch)
- Baudirektionssekretariat (info.bds@zg.ch)
- Tiefbauamt (info.tba@zg.ch)
- Amt für Umwelt (info.afu@zg.ch)
- Amt für Wald und Wild (info.afw@zg.ch)
- Amt für Sport und Gesundheit (info.asg@zg.ch)
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie (info.ada@zg.ch)
- Amt für Grundbuch und Geoinformation (info.agg@zg.ch)
- Amt für Raum und Verkehr, Abteilung Koordinationsstelle Planungen und Baugesuche (Beilagen: vollständiger Plansatz; einfach)

Kantonale Vorprüfung Ortsplanungsrevision vom 4. Dezember 2024		Behandlung Vorprüfung
<div>Seite 11/11</div> <div>Anhang: Dokumente der Vorprüfung</div> <div>Das Dossier umfasst folgende verbindliche Dokumente:</div> <div><ul style="list-style-type: none">- Zonenplan mit Änderungen 1:5000 vom 5. Dezember 2023- Bauordnung vom 5. Dezember 2023</div> <div>Das Dossier umfasst folgende orientierende Dokumente:</div> <div><ul style="list-style-type: none">- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 5. Dezember 2023- Zonenplan mit Änderungen 1:2500 vom 5. Dezember 2023- Änderungsplan 1: 5000 vom 5. Dezember 2023- Änderungsplan 1: 2500 vom 5. Dezember 2023- Synopsis Bauordnung vom 5. Dezember 2023- Gemeinderatsbeschluss vom 5. Dezember 2023- Antrag Aufhebung kommunale Richtplan und Anpassung kantonale Zone für Abbau und Rekultivierung vom 22. Mai 2024</div>		