

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2191.3

Ortsplanung Zug: Stierenmarkt und Oesch; Zonenplanänderung, Plan Nr. 7284, 2. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 29. Mai 2012

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zur Zonenplanänderung Stierenmarkt und Oesch. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt.

1. **Ausgangslage**
2. **Behandlung der Einwendungen**
3. **Antrag**

1. **Ausgangslage**

Der Grosse Gemeinderat hat die Zonenplanänderung Stierenmarkt und Oesch, Plan Nr. 7284, in 1. Lesung beraten.

Die Pläne sind vom Freitag 23. März bis und mit Montag 23. April 2012 öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 23. und 30. März 2012 publiziert worden. Während der Auflagefrist ist eine Einwendung eingegangen. Die Zonenplanänderung Stierenmarkt und Oesch, Plan Nr. 7284, samt Behandlung der Einwendung wird hiermit dem Grossen Gemeinderat zum Beschluss unterbreitet.

2. **Behandlung der Einwendung**

A. **Einwendung der Erbgemeinschaft Oesch**

Dr. iur. Bruno F. Bitzi hat im Namen der Grundeigentümerschaft GS 191, der Erbgemeinschaft Martha Britschgi-Oesch, am 20. April 2012 eine Einwendung eingereicht. Die Einwendung umfasst folgende Anträge:

1. *Das Grundstück GS 173 sei vollumfänglich und vorbehaltlos der Wohnzone WA4 zuzuweisen.*
2. *Die in der Legende zum Zonenplan festgelegte Bebauungsplanpflicht sei für das Grundstück GS 173 ersatzlos zu streichen.*

Die Einwender begründen ihre Begehren damit, dass

- sich das GS 173 optimal für eine Wohnüberbauung eigne und sie ihren Bauwillen mehrfach nachgewiesen hätten;
- eine entsprechende Begründung für die Bebauungsplanpflicht fehle; die Bestimmungen im Zonenplan und in der Bauordnung seien genügend detailliert;
- sie befürchten, der Grosse Gemeinderat wolle sich den Entscheid über die Einzelheiten der Bebauung vorbehalten;
- die Festlegung einer Bebauungsplanpflicht einer speziellen Grundlage in der Bauordnung mit den entsprechenden Kriterien bedürfte;
- die Bebauungsplanpflicht zu einer weiteren Verzögerung der Bebauung führe;
- der Entscheid zur Verdichtung bei den Grundeigentümern liege und diese Verdichtung auch mit einer Arealbebauung möglich sei und dass
- die Bebauungsplanpflicht eine unzulässige Beschränkung für die Grundeigentümer sei und einer „früheren Reservezone“ gleichkomme, welche gemäss Bundesgericht nicht zulässig sei.

Zusammenfassend halten die Einwender fest, dass die für das Grundstück GS 173 angeordnete Bebauungsplanpflicht unnötig, unverhältnismässig und rechtswidrig und die Bebauungsplanpflicht ersatzlos zu streichen sei.

B. Erwägungen

Zur Begründung der Bebauungsplanpflicht

Die planende Behörde hat zu beurteilen, ob eine Bebauungsplanpflicht festgelegt wird oder nicht. Im Falle des Areals Oesch sprechen gleich mehrere Faktoren für die Festlegung einer Bebauungsplanpflicht.

Das betreffende Gebiet ist im kommunalen Richtplan als Gebiet mit erhöhten gestalterischen Anforderungen ausgeschieden. Gestützt darauf ist gemäss § 33 der Bauordnung für die Areale Oesch und Stierenmarkt ein Quartiergestaltungsplan zu erarbeiten. Dies wurde vom Grossen Gemeinderat im Rahmen der Ortsplanung 2009 im Hinblick auf die Erfordernisse eines Gesamtkonzeptes so festgelegt. Sowohl der Quartiergestaltungsplan wie der Bebauungsplan setzen übergeordnete Betrachtungen und Abklärungen voraus. Bei der Ausarbeitung eines Bebauungsplans kann auf den Quartiergestaltungsplan verzichtet werden.

Ein Gesamtkonzept ist erforderlich aufgrund der Grösse des Areals von rund 36'250 m², der Lage zwischen zwei Kantonsstrassen und der Form der Parzellierung. Die Erschliessung ist auf die übergeordneten (Kantonsstrassen: Belastung, Einmündungsbewilligung etc.) wie die nachbarlichen (Braunvieh Schweiz; Korporation Zug) Bedürfnisse abzustimmen und festzulegen. Nebst der Erschliessung ist die zukünftige Gliederung des

Areals (Parzellierung), die Nutzungsart und –dichte festzulegen. Aufgrund der Lage des Areals scheint eine städtebaulich ansprechende Verdichtung wünschenswert.

Zur Festlegung der Bebauungsplanpflicht

Gemeindliche Bauvorschriften legen gemäss § 17 PBG die gemeindlichen Planungsmittel und Zonen fest. Sie bestimmen die in den einzelnen Zonen zulässige Nutzung, die Bauweise und Baudichte, die Gestaltung der Bauten und Anlagen der Freiräume und der Landschaft, regeln die Erschliessung und den ruhenden Verkehr usw. Kommunale Nutzungspläne sind grundeigentümerverbindlich (Art. 21 Abs. 1 RPG). Der Rechtscharakter eines Nutzungsplans liegt irgendwo zwischen einem Gesetz und einer Verfügung. Die Ansicht des Einwenders, dass sich eine Bebauungsplanpflicht nur im Zusammenhang mit dem Reglement ergeben kann, ist nicht korrekt, da bspw. keine eigentliche Nutzung definiert werden muss. Diese ist durch die Grundnutzungszone und den späteren Bebauungsplan – welcher ja grundsätzlich das gleiche Verfahren durchläuft wie eine Zonenplanänderung – vorgegeben. Die Grundpfeiler des Bebauungsplans festzuschreiben ist nicht zwingend und auch nicht Gegenstand der Regelungen in den Spezialzonen. Dort findet sich jeweils lediglich der Passus „Für Neubauten besteht Bebauungsplanpflicht“. Eine Solche ergibt sich vorliegend verbindlich aus dem Nutzungsplan, zumal die Bebauungsplanpflicht Genehmigungsinhalt ist und nicht bloss orientierenden Charakter hat.

Die Möglichkeit für eine Bebauungsplanpflicht ergibt sich indirekt aus § 32 Abs. 4 PBG. Es ist aber nicht zutreffend, dass dies nur im Rahmen einer Spezialzone geschehen kann. Zwar ergibt sich aus einer Spezialzone i.d.R. ein besonderes Bedürfnis für einen Bebauungsplan, dass eine Bebauungsplanpflicht im Umkehrschluss bspw. auf einer WA4 per se unzulässig wäre, ergibt sich daraus aber nicht. Ob eine Bebauungsplanpflicht in einer WA4 notwendig ist, ist in erster Linie durch die planende Behörde zu beurteilen. Richtig ist, dass nur gestützt auf eine rechtskräftig erlassene Bebauungsplanpflicht, ein Bebauungsplan verlangt werden kann (vgl. § 32 Abs. 4 PBG).

Zur Verzögerung der Bebauung

Wie dargelegt ist die Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes als Grundlage für einen Quartiergestaltungsplan bzw. einen Bebauungsplan unumstösslich. Mit der rechtlichen Festsetzung eines Bebauungsplans kann das gewählte Konzept frei und unabhängig, in unterschiedlichen Etappen innerhalb des festgelegten Rahmens umgesetzt werden. Die Ausarbeitung einer Arealbebauung dagegen ist ein ungeeignetes Rechtsinstrument für eine Überbauung dieser Grössenordnung, was mittelfristig zu grösseren Rechtsproblemen führt. Die Festsetzung des Bebauungsplans bedarf etwas mehr an Zeit, welche in der Umsetzung des Projekts jedoch wieder gut gemacht wird.

Zur Beschränkung der Grundeigentümer

Bei der Bebauungsplanpflicht handelt es sich nicht um eine Etappierung (wie bei der früheren Reservezone), sondern um eine Pflicht für ein rechtlich verbindliches Gesamtkonzept.

3. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Einwendung und die Stellungnahme des Stadtrates zur Kenntnis zu nehmen,
- die Zonenplanänderung Stierenmarkt und Oesch, Plan Nr. 7284, festzusetzen.

Zug, 29. Mai 2012

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Zonenplanänderung Stierenmarkt und Oesch, Plan Nr. 7284

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Tel. 041 728 21 51, gerne zur Verfügung.

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend Ortsplanung Zug: Stierenmarkt und Oesch, Zonenplanänderung Plan Nr. 7284;
Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2191 vom 17. Januar 2012 (1. Lesung) und Nr. 2191.3 vom 29. Mai 2012 (2. Lesung):

1. Die Zonenplanänderung Stierenmarkt und Oesch, Plan Nr. 7284, wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) beauftragt, diesen Beschluss nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder nach einer allfälligen Urnenabstimmung zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
4. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
5. Gegen diesen Beschluss kann gemäss § 17bis des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt drei Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Jürg Messmer, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist:

BAUDEPARTEMENT			
ZONENPLANÄNDERUNG STIERENMARKT UND OESCH			
1 : 2000			
PLAN NR. 7294		DATUM: 5. AUGUST 2011	
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 23. AUGUST 2011			
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM: 03. NOVEMBER 2011			
GGR - VORLAGE NR.: 2191		VOM STADTRAT VERABSCHIEDET AM: 17. JANUAR 2012	
1. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR.: 13 UND 19 VOM: 23. UND 30. MÄRZ 2012 ZIFFER: 1655, 1632		1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: 23. MÄRZ 2012 BIS: 23. APRIL 2012	
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM:		DER STADTSCHREIBER:	
DER PRÄSIDENT:			
1. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR.: VOM: ZIFFER:		2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: BIS:	
VOM REGIERUNGSRAT GEHEIMMAMT AM:			

Legende:

Signatur mit / neu

Information

		Wohnzone	W1
		Wohnzone 1	(W1)
		Wohnzone	W2b
		Wohnzone 2B	(W2B)
		Wohnzone	W4
		Wohnzone 4	(W4)
		Wohn- und Gewerbezone	WG3
		Wohn- und Arbeitszone 3	(WA3)
		Wohn- und Gewerbezone	W4
		Wohnzone- und Arbeitszone 4	(WA4)
		Wohn- und Gewerbezone	WG5
		Kernzone	K4
		Kernzone B	(KB)
		Bauzone gemäss Bauordnung 1994	
		Zone des Öffentl. Interesses für Bauten und Anlagen	ÖB (CdB)
		Reservebauzonen	R
		Abweichende Empfindlichkeitsstufe, erstellt	
		§ 8 BO Quartierräume	
		Gewässerfläche	(GVF)
		Archäologische Fundstätten	
		Verkehrsfächen	VF
		SBG	
		Bahn	(BA)

