



Auszug aus dem Protokoll
Sitzung vom 26. November 2024 rv
Versandt am 27. NOV 2024



Gemeindeaufsicht
Erschliessungsplan Rütiweid
Gemeinde Cham

Der Regierungsrat,

gestützt auf §§ 3 Abs. 3 und 42 Abs. 1 und Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11),

beschliesst:

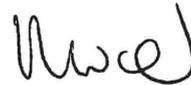
1. Der vom Gemeinderat Cham am 2. Mai 2023 beschlossene Erschliessungsplan Rütiweid, Cham, Situation 1:500 vom 11. Januar 2022, wird mit der Auflage gemäss nachstehender Ziffer 2 genehmigt.
2. Paragraf 3 der Sondernutzungsvorschrift des Erschliessungsplans ist mit folgendem Satz zu ergänzen: Zudem besteht innerhalb der Strassenlinie ein Enteignungsrecht zur Gewährleistung der Sichtweiten.
3. Für diesen Genehmigungsentscheid werden keine Kosten erhoben.
4. Dieser Beschluss erfolgt unter Vorbehalt der Rechtskraft des Beschwerdeentscheids vom 26. November 2024, der in der gleichen Sache ergeht und zusammen mit dem vorliegenden Beschluss eröffnet wird.
5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab öffentlicher Auflage beim Verwaltungsgericht des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizufügen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizufügen.
6. Das Tiefbauamt wird beauftragt, den Erschliessungsplan mit der ergänzten Sondernutzungsvorschrift zweimal im Amtsblatt zu publizieren und den Beschluss öffentlich aufzulegen.

7. Mitteilung an (zusammen mit dem Beschwerdeentscheid vom 26. November 2024):
- Gemeinderat Cham, Mandelhof, Postfach, 6330 Cham
(Beilage: 3 Ex. Erschliessungspläne)
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - Geozug Ingenieure AG, Obermühle 8, 6340 Baar
 - Baudirektion, info.bds@zg.ch
 - Amt für Raum und Verkehr (Beilage: 1 Ex. Erschliessungsplan)
 - Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei
(Beilage: 1 Ex. Erschliessungsplan)
 - Tiefbauamt, Sekretariat (Beilage: 1 Ex. Erschliessungsplan)

Regierungsrat des Kantons Zug



Silvia Thalmann-Gut
Frau Landammann



Tobias Moser
Landschreiber

A. Der Gemeinderat Cham erteilte im Jahr 2002 die Baubewilligung für die Arealbebauung Rütiweid, die in der Folge teilweise realisiert worden ist. Als 3. Etappe der Arealbebauung Rütiweid bewilligte der Gemeinderat Cham 2008 den Neubau des Gewerbegebäudes auf Parzelle Nr. 3057. Zwischen 2013 und 2017 erfolgten diverse Baugesuche bzw. Projektänderungen für den Neubau des Gewerbegebäudes sowie die Änderung der Arealbebauung Rütiweid. Die gegen die kommunalen Entscheide erhobenen Verwaltungsbeschwerden hiess der Regierungsrat mit Beschluss vom 17. Mai 2016 bzw. mit Beschluss vom 10. Dezember 2019 gut und hob die Entscheide des Gemeinderats auf. Gegen den Beschluss vom 10. Dezember 2019 wurde zudem Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Das Verwaltungsgericht wies die Beschwerde mit Urteil vom 8. März 2021 ab.

Im vorliegenden Fall bedingt die bisher von der Grundeigentümerschaft des GS 3057 vorgesehene Gewerbenutzung mitunter eine Zufahrt für Lastwagen, Sattelschlepper und Anhängerzüge. Die hinreichende Zufahrt hängt insbesondere von der geplanten Nutzung des Grundstücks sowie von den massgeblichen örtlichen Umständen des Einzelfalls ab. Die Erschliessung eines Grundstücks in einer Wohn- und Arbeitszone muss auch für die Erschliessung mit Lastwagen/Sattelschlepper geeignet sein. Die Einwohnergemeinde Cham hat demnach gestützt auf § 32a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) dafür zu sorgen, dass die Erschliessung auch in dieser Hinsicht sichergestellt wird.

Zur rechtsgenügenden Erschliessung des Grundstücks soll daher ein Erschliessungsplan (bestehend aus dem eigentlichen Erschliessungsplan und dem raumplanerischen Bericht samt Beilagen) erlassen werden. Die Erschliessungspflicht der Gemeinden ist explizit im Planungs- und Baugesetz (§ 32a) enthalten, womit der Erlass bzw. die Genehmigung des Erschliessungsplans einem gewichtigen öffentlichen Interesse entspricht.

B. Der Gemeinderat Cham hat der Baudirektion am 24. August 2021 den Erschliessungsplan zur Vorprüfung zugestellt. Der Vorprüfungsbericht des Tiefbauamts vom 22. September 2021 enthielt Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise. Sämtliche Vorbehalte wurden übernommen.

Der Erschliessungsplan wurde gemäss § 38 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) im Amtsblatt publiziert und vom 21. Januar bis 21. Februar 2022 öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist wurde eine Einsprache [REDACTED] eingereicht. Der Gemeinderat setzte am 2. Mai 2023 den Erschliessungsplan Rütiweid fest und beschloss, diesen dem Kanton zur Genehmigung einzureichen. Gleichzeitig wies er die dagegen erhobene Einsprache ab.

Gegen den Beschluss des Gemeinderats erhoben [REDACTED] Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat des Kantons Zug.

C. Nach § 3 Abs. 3 und § 42 PBG bedürfen neue, geänderte oder aufgehobene gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- oder ordentliche Bebauungspläne sowie Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenplänen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung der Baudirektion respektive

vorliegend des Regierungsrats. Die Prüfung durch den Regierungsrat erstreckt sich auf Übereinstimmung mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, insbesondere mit dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), dem Planungs- und Baugesetz und dem kantonalen Richtplan.

In § 3 der Sondernutzungsvorschriften des Erschliessungsplans Rütiweid vom 11. Januar 2022 wird festgehalten, dass mit der Genehmigung des Erschliessungsplans innerhalb der Strassenlinie ein Enteignungsrecht bezüglich der Nutzung des Untergrunds (Leistungsrechte Energie, Wasser, Abwasser und Telekommunikation) zu Gunsten GS 3057 und zu Lasten GS 3049 und GS 3054 samt Erstellungsrecht bestehe. Diese Bestimmung erscheint insofern widersprüchlich, als dass das Enteignungsrecht für den Bereich des östlichsten Parkfelds auf GS 1347 und damit zur Gewährleistung der Sichtweiten somit gerade nicht vorgesehen ist. Dies kann jedoch nicht dem Sinn und Zweck des Erschliessungsplans respektive dem Ziel der Gemeinde Cham, die massgebenden Sichtweiten und damit eine hinreichende Erschliessung sicherzustellen, entsprechen. Diesbezüglich besteht eine offensichtliche Unklarheit, zumal nach § 53 Abs. 2 Bst. a PBG das Enteignungsrecht auch für den Bau, Ausbau und Betrieb von Strassen und Wegen sowie für künftige Strassenräume aufgrund eines rechtskräftigen Erschliessungs-, Baulinien- oder Strassenplans geltend gemacht werden kann. Um zukünftige Missverständnisse zu vermeiden, ist klärend festzuhalten, dass das Enteignungsrecht innerhalb der Strassenlinie nicht nur für die Nutzung des Untergrunds, sondern auch für den (Aus-) Bau sowie den Betrieb der Strasse Rütiweid und zur Gewährleistung der Sichtweiten gilt. Paragraph 3 der Sondernutzungsvorschrift des Erschliessungsplans ist deshalb mit folgendem Satz zu ergänzen: Zudem besteht innerhalb der Strassenlinie ein Enteignungsrecht zur Gewährleistung der Sichtweiten.

Daraus ergibt sich, dass der Erschliessungsplan mit der ausgeführten Ergänzung genehmigt werden kann.

D. Über die genannte Beschwerde wird mit separatem Beschwerdeentscheid – der gleichzeitig mit diesem Genehmigungsbeschluss den Parteien eröffnet wird – entschieden. In diesem Beschwerdeentscheid werden auch die Rügen zum Erschliessungsplan abgehandelt. Der Genehmigungsentscheid für den vorliegenden Erschliessungsplan sowie der Beschwerdeentscheid sind zu koordinieren (§ 42 Abs. 2 PBG) und werden den Verfahrensbeteiligten gleichzeitig zugestellt. Aus verfahrensökonomischen Gründen wird in der regierungsrätlichen Genehmigung des Erschliessungsplans nicht näher auf die Beschwerde eingegangen, sondern es wird auf die Ausführungen im Beschwerdeentscheid verwiesen. Die vorliegende Genehmigung erfolgt somit unter Vorbehalt der Rechtskraft des Beschwerdeentscheids in der gleichen Sache.

E. Diese Genehmigung hat keine Auswirkungen auf die Staatsrechnung.