



Amt für Raum und Verkehr, Postfach, 6301 Zug

**A-Post**

Einwohnergemeinde Cham  
Mandelhof  
6330 Cham

T direkt +41 41 594 19 77  
susanna.etter@zg.ch  
CH-2024-109  
30. AUG. 2024  
Zug, .....

**Vorprüfung Überführung und Anpassung Bebauungsplan Papieri-Areal,  
Gemeinde Cham**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 28. Mai 2024 haben Sie dem Amt für Raum und Verkehr die Überführung und Anpassung des Bebauungsplans Papieri-Areal zur Vorprüfung zugestellt. Das Amt für Raum und Verkehr (ARV) hat das kantonale Vernehmlassungsverfahren durchgeführt und entsprechend die vorliegende Vorprüfung koordiniert.

Das Dossier umfasst folgende verbindliche Dokumente:

- Bebauungsplan Papieri-Areal Mst. 1:1'000 vom 18. April 2024
- Bestimmungen zum Bebauungsplan Papieri-Areal vom 18. April 2024

Das Dossier umfasst folgende orientierende Dokumente:

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 24. April 2024
- Gemeinderatsbeschluss vom 28. Mai 2024

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zur Überführung des Bebauungsplans wie folgt:

**1. Ausgangslage**

Der Bebauungsplan Papieri-Areal wurde am 3. Oktober 2017 vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt. Dieser wurde in der Zwischenzeit teilweise umgesetzt. Mit der vorliegenden Überführung des Bebauungsplans in das neue Recht werden die Siedlungstypologie und die wesentlichen Merkmale der Siedlung nicht verändert. Der Bebauungsplan soll formal mit

kleinen inhaltlichen Anpassungen in einen ordentlichen Bebauungsplan mit ergänzenden Bestimmungen überführt werden (§32 Planungs- und Baugesetz; PBG).

## **2. Vorprüfung**

Der Umsetzungsstand der Überbauung ist im Planungsbericht aufzuzeigen wie auch die in Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) verlangten Themen in einem eigenen Kapitel kurz abzuhandeln sind. Weiter sind die Abweichungen zur Grundordnung und die wesentlichen Vorgehenszüge im Sinne von § 32 Abs. 2 PBG aufzuzeigen.

In Bezug auf Artikel 6 Abs. 6 wird empfohlen, dass dieser folgendermassen konkretisiert wird: «Detailliert begründete Ausnützungstransfers zwischen den Baubereichen können im Einzelfall durch den Gemeinderat bewilligt werden». Zwischen dem Planungsbericht und den Bestimmungen zum Bebauungsplan bestehen verschiedene Unstimmigkeiten. So stimmt bspw. in Art. 3 die Nummerierung der Absätze nicht überein. Weiter stimmen die Korrekturen in Art. 3 Abs. 6 in den Bestimmungen bzw. Art. 3 Abs. 7 im Planungsbericht nicht überein. Dies betrifft auch die Anpassungen in Art. 10 Abs. 2 und Abs. 4 der Bestimmungen. In Art. 5 Abs. 6 Bst. b wurde der Begriff «Gebäudehöhe» in «Höhe» geändert. Aus dem Satzzusammenhang ist nun jedoch nicht mehr ersichtlich, welche Art von Höhe gemeint ist. Es ist zumindest im Planungsbericht auszuführen, was unter «Höhe» zu verstehen ist.

Im Bebauungsplan werden die unterirdischen Gebäudeteile neu nicht mehr dargestellt. Im Planungsbericht auf Seite 117 wird dies nicht erwähnt, was zu ergänzen ist. Weiter ist der Verweis auf S. 117 des Planungsberichts (Art. 6 Abs. 6 und nicht Abs. 5) zu korrigieren und in der Tabelle auf S. 34 des Planungsberichts ist der blaue Strich zu löschen.

**Vorbehalt:** Die Bestimmungen und der Planungsbericht sind entsprechend zu konkretisieren bzw. zu korrigieren.

Im Übrigen sind die Änderungen des Bebauungsplans insgesamt als geringfügig zu bezeichnen. Es handelt sich im Wesentlichen um Optimierungen bzw. Aktualisierungen des bestehenden Bebauungsplans. Die Überführung kann daher im einfachen Verfahren erfolgen.

## **3. Weiteres Vorgehen**

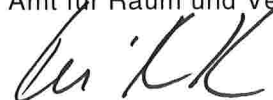
Der Bebauungsplan «Papieri-Areal» kann im einfachen Verfahren gemäss § 40 Abs. 1 PBG durch den Gemeinderat beschlossen werden. Sofern unsere Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung des Bebauungsplans in Aussicht gestellt werden.

#### 4. 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  
Amt für Raum und Verkehr



René Hutter  
Kantonsplaner

Beilagen:

- Ordentlicher Bebauungsplan Papieri-Areal (2-fach)
- Bestimmungen zum Bebauungsplan Papieri-Areal (2-fach)

Mitteilung per Mail an:

- Baudirektionssekretariat
- Tiefbauamt
- Amt für Raum und Verkehr (Beilage: je ein Expl. Bebauungsplan Papieri-Areal und Bestimmungen zum Bebauungsplan Papieri-Areal)