



Amt für Raum und Verkehr, Postfach, 6301 Zug

A-Post

Einwohnergemeinde Cham
Abteilung Planung und Hochbau
Dorfplatz 6
6330 Cham

T direkt +41 594 12 33
lukas.kucera@zg.ch
CH-2024-182

Zug, - 6. DEZ. 2024

Vorprüfung Überführung Bebauungsplan «Seeblick» in den ordentlichen Bebauungsplan «Nr. 16 – Seeblick», Einwohnergemeinde Cham

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 24. September 2024 haben Sie dem Amt für Raum und Verkehr die Überführung des Bebauungsplans «Nr. 16 – Seeblick» 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:

- Ordentlicher Bebauungsplan «Nr. 16 – Seeblick» vom 24. September 2024

Das Dossier umfasst folgende orientierende Dokumente:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPG vom 24. September 2024
- Gemeinderatsbeschluss vom 24. September 2024

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

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan «Seeblick» wurde am 24. März 1998 vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt. Der Bebauungsplan ist mit Ausnahme einiger Abweichungen 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 ohne inhaltliche Anpassungen in einen ordentlichen Bebauungsplan mit ergänzenden Bestimmungen überführt werden (§32 Planungs- und Baugesetz; PBG).

2. Vorprüfung

2.1 Grundsätzliches

Gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 Raumplanungsgesetz; RPG) Bericht darüber, 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.

Vorbehalt: Im Planungsbericht sind sämtliche in Art. 47 RPV verlangten Themen – vorzugsweise in einem eigenen Kapitel – zumindest kurz abzuhandeln.

2.2 Wesentliche Vorzüge und Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise

Gemäss § 32 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) bestimmen Bebauungspläne die Bauweise über eine funktional zusammenhängende Landfläche innerhalb der Bauzone. Weisen sie wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise auf, so können darin Abweichungen von den kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften festgelegt werden. Dabei sind sowohl die Abweichungen von der Regelbauweise als auch die Vorzüge im Planungsbericht aufzuzeigen.

Im Planungsbericht sind die Ausführungen zu den Qualitäten des Bebauungsplans umfassender wiederzugeben und es ist spezifisch zumindest kurz aufzuzeigen, inwiefern der Bebauungsplan gegenüber der Einzelbauweise wesentliche Vorzüge im Sinne von § 32 Abs. 2 PBG aufweist.

Vorbehalt: Der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen.

2.3 Unterniveaubauten

Auf S. 17 des Planungsberichts im Kapitel 3.9.2, Dimensionierung der Baubereiche, wird festgehalten, dass die Baubereiche für Hauptgebäude im rechtskräftigen Bebauungsplan «Seeblick» festgesetzt seien. Ein Baubereich für Tiefgaragen und Unterniveaubauten sei im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die realisierten Bauten würden sehr geringfügig von diesen Baubereichen abweichen. Dies sei auf das Alter des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Seeblick» zurückzuführen, welcher im Vergleich zu den heutigen Standards eine tiefere Genauigkeit aufweise. Eine Tiefgarage sei vorhanden. Im Rahmen der Überführung werde der heute gebaute Bestand als massgebend betrachtet. Die Baubereiche würden gemäss den realisierten Bauten präzisiert. Im Bereich des Baubereichs A und der Erschliessungsstrasse könne die Tiefgarage zweigeschossig realisiert werden.

Dieser Abschnitt ist in sich widersprüchlich, da zu Beginn der Ausführungen erwähnt wird, dass eine Tiefgarage bereits vorhanden sei und im letzten Teil des Abschnitts festgehalten wird, dass eine zweigeschossige Tiefgarage realisiert werde.

Vorbehalt: Der Widerspruch ist zu bereinigen und im Planungsbericht entsprechend anzupassen.

3. Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan «Nr. 16 – Seeblick» 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 «Nr. 16 – Seeblick» (2-fach)

Mitteilung (per GemDat) an:

- Baudirektionssekretariat
- Amt für Umwelt
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie
- Amt für Raum und Verkehr (Beilage: 1 Expl. Ordentlicher Bebauungsplan «Nr. 16 – Seeblick»)