

Amt für Raum und Verkehr, Postfach, 6301 Zug

Per GemDat

Einwohnergemeinde Cham
Abteilung Planung und Hochbau

T direkt +41 594 12 33
lukas.kucera@zg.ch
CH-2025-006

Vorprüfung Überführung Bebauungsplan «Alpenblick II» in den ordentlichen Bebauungsplan «Nr. 27 – Alpenblick II», Gemeinde Cham

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 14. Januar 2025 haben Sie dem Amt für Raum und Verkehr die Überführung des Bebauungsplans «Alpenblick II» ins neue Recht zur Vorprüfung zugestellt. Das Amt für Raum und Verkehr (ARV) hat das kantonale Vernehmlassungsverfahren durchgeführt und entsprechend die vorliegende Vorprüfung koordiniert.

Das Dossier umfasst folgendes verbindliches Dokument:

- Ordentlicher Bebauungsplan «Nr. 27 – Alpenblick II» vom 14. Januar 2025

Das Dossier umfasst folgende orientierende Dokumente:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 14. Januar 2025
- Gemeinderatsbeschluss vom 14. Januar 2025

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

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan «Alpenblick II» wurde ursprünglich am 24. März 2009 von der Baudirektion 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 mit kleinen inhaltlichen Anpassungen in einen ordentlichen Bebauungsplan mit ergänzenden Bestimmungen überführt werden (§32 Planungs- und Baugesetz; PBG).

2. Vorprüfung

2.1 Planungsbericht

Gemäss Art. 47 RPV erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 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. Dies fehlt im Planungsbericht. Im Bericht sind sämtliche, in Art. 47 RPV verlangten Themen, in einem eigenen Kapitel zumindest kurz abzuhandeln.

Vorbehalt: Der Planungsbericht ist entsprechend anzupassen und zu ergänzen.

2.2 Abweichungen von der Regelbauweise und Vorzüge gegenüber der Regelbauweise

Gemäss § 32 Abs. 1 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 Abweichung von der Regelbauweise als auch die Vorzüge im Planungsbericht aufzuzeigen. Die Qualitäten des Bebauungsplans sind umfassender wiederzugeben und es ist spezifisch aufzuzeigen, inwiefern der Bebauungsplan gegenüber der Einzelbauweise wesentliche Vorzüge im Sinne von § 32 Abs. 2 PBG aufweist.

Vorbehalt: Der Planungsbericht ist entsprechend anzupassen und zu ergänzen.

2.3 Hochhäuser

Gemäss § 10b Abs. 2 PBG sind Hochhäuser dort zulässig, wo die Bauvorschriften, der Zonenplan und ein Bebauungsplan sie vorsehen. Die an der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 beschlossene Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans «Hochhausgebiete» wurde erst kürzlich, am 3. Oktober 2024, vom Regierungsrat genehmigt. Im Planungsbericht fehlt ein Hinweis auf diese, erst kürzlich erfolgte Genehmigung und ob diese in Rechtskraft erwachsen ist. Daher ist der Planungsbericht dahingehend zu ergänzen, dass die Genehmigung der Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans «Hochhausgebiete» hingewiesen wird, damit für die Leserinnen und Leser klar ist, dass die Voraussetzungen gemäss § 10b Abs. 2 PBG erfüllt sind. Ausserdem ist zu erwähnen, ob die Teilrevision in Rechtskraft erwachsen ist.

Vorbehalt: Der Planungsbericht ist entsprechend anzupassen und zu ergänzen.

3. Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan «Nr. 27 – Alpenblick II» kann, sofern es sich nach allen oben genannten Anpassungen immer noch um eine rein formelle Überführung handelt, im einfachen Verfahren gemäss § 40 Abs. 1 PBG durch den Gemeinderat beschlossen werden. Eine Genehmigung des Bebauungsplans kann 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

Beilagen:

Ordentlicher Bebauungsplan «Nr. 27 – Alpenblick II» (1-fach)

Mitteilung per GemDat an:

- Baudirektionssekretariat
- Amt für Raum und Verkehr (Beilage: 1 Expl. Ordentlicher Bebauungsplan «Nr. 27 – Alpenblick II»)