


Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

Gemeinde Risch
Abt. Planung/Bau/Sicherheit
Zentrum Dorfmatte
6343 Rotkreuz

T direkt +41 41 728 54 97
susanna.etter@zg.ch 
Zug, 28. Oktober 2019
RI-2019-076

Vorprüfung Bebauungsplan Buonaserstrasse sowie Teiländerung des kommunalen Richtplans, des Zonenplans und der Bauordnung, Gemeinde Risch

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Auszug aus dem Gemeinderatsprotokoll vom 25. Juni 2019 haben Sie uns den Bebauungsplan Buonaserstrasse sowie die Teiländerung des kommunalen Richtplans, des Zonenplans und der Bauordnung (BO) Risch zur Vorprüfung eingereicht. Sie beabsichtigen, den Bebauungsplan sowie die Teiländerung des Zonenplans und der BO Risch im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) durch die Gemeindeversammlung sowie die Teiländerung des kommunalen Richtplans gemäss § 37 PBG durch den Gemeinderat beschliessen zu lassen.

Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Bebauungsplan Buonaserstrasse Mst. 1:500 vom 5. Juni 2019 mit Bestimmungen vom 11. Juni 2019 (verbindlicher Bestandteil);
- Teiländerung des Zonenplans, Umzonung Kernzone Buonaserstrasse, Mst. 1:2'500 vom 6. Juni 2019 (verbindlicher Bestandteil);
- Teiländerung Bauordnung Risch vom 11. Juni 2019 (verbindlicher Bestandteil);
- Richtplananpassung Mst. 1:2'000 vom 6. Juni 2019 (verbindlicher Bestandteil);
- Planungsbericht Bebauungsplan Buonaserstrasse, Rotkreuz, vom 28. Juni 2019 (orientierender Bestandteil).

Erläuternde Beilagen:

- Richtprojekt Umgebung Mst. 1:500 vom 11. Juni 2019;
- Bericht des Preisgerichts, Projektwettbewerb Buonaserstrasse, Oktober 2019;
- Vorprojekt «Leben im Alter» Buonaserstrasse Mst. 1:500 vom 29. Mai 2019;
- Berechnungsschemata Bebauungsplan Buonaserstrasse vom 6. Juni 2019;
- Verkehrsgutachten vom 27. Mai 2019;
- Lärmgutachten vom 4. Juni 2019, revidiert am 4. Juli 2019;
- Gemeinderatsprotokoll vom 25. Juni 2019.

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zum Bebauungsplan Buonaserstrasse sowie der Teiländerung des Zonenplans, der BO Risch und des kommunalen Richtplans wie folgt:

1. Ausgangslage

Bedingt durch den laufenden demographischen Wandel wird die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum und Pflegplätzen in den nächsten Jahren zunehmen. Die Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag) plant deshalb im westlichen Bereich des Grundstücks Nr. 2304 in einer ersten Etappe einen Neubau mit Wohnung für das «Leben im Alter» zu errichten, in welchem die Bewohnerinnen und Bewohner verschiedene Dienstleistungen, wie Mahlzeiten, Wäscheservice, Pflegedient etc., beziehen können. Diese Angebote werden vom Alterszentrum Dreilinden oder von Dritten bereitgestellt. In einer zweiten Etappe soll auf dem östlichen Teil des Grundstücks Nr. 2304 ein Ersatzneubau für das Alterszentrum Dreilinden (Pflegezentrum) entstehen. Auf den dadurch freiwerdenden Flächen, Grundstücke Nrn. 39 sowie 41 (teilweise), werden keine Nutzungen vordisponiert. Sie sollen der Gemeinde Risch als Reserve für zukünftige Entwicklungen (dritte Etappe) dienen. Der zur Vorprüfung eingereichte Bebauungsplan Buonaserstrasse umfasst somit die Grundstücke Nrn. 2304, 39 sowie 41 (nördlicher Bereich) und sieht eine Realisierung in drei Etappen vor.

Der vorliegende Bebauungsplan Buonaserstrasse basiert auf einem umfassenden Wettbewerbsverfahren, zu dem acht Planungsbüros eingeladen wurden. Die Aufgaben für den Projektwettbewerb beinhalteten u. a. die Erstellung eines städtebaulichen Konzepts, die Projektierung eines Neubaus «Leben im Alter», die Erarbeitung eines Vorschlags für ein neues Verkehrsregime sowie das Aufzeigen von Schnittstellen in Richtung Dorf- und Bahnhofplatz sowie mit der Schulanlage Waldegg. Aus dem Wettbewerbsverfahren ging der Vorschlag «LU-PO» der Ramser Schmid Architekten mit Kolb Landschaftsarchitekten als Siegerprojekt hervor. Für die Etappen I und II wurde basierend auf dem Wettbewerbsergebnis ein städtebauliches Richtprojekt ausgearbeitet. Zudem wurde daraus ein Richtprojekt für die Umgebung über alle drei Etappen entwickelt. Der Bebauungsplan Buonaserstrasse basiert somit auf dem Ergebnis eines qualitätssichernden Wettbewerbsverfahrens sowie den daraus entwickelten Richtprojekten Städtebau und Umgebung.

Gemäss dem heute rechtskräftigen Zonenplan befindet sich der Bebauungsplanperimeter im westlichen Bereich (Etappen I und II) in einer Kernzone A mit Bebauungsplanpflicht und im östlichen Bereich (Etappe III) in einer Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB). Mit dem Bebauungsplan Buonaserstrasse ist ebenfalls eine Anpassung des Zonenplans, der BO Risch sowie des kommunalen Richtplans vorgesehen.

2. Vorprüfung

2.1. Teiländerung Zonenplan und Bauordnung Risch

Das gesamte Areal soll in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften 1, Baubereiche (BsV1) mit überlagernder Bebauungsplanpflicht umgezont werden. Unklar ist, was mit der Ziffer «1» und dem Zusatz «Baubereiche» bei der neuen BsV1 gemeint ist. Die Ergänzung Buonaserstrasse in § 25 BO Risch macht dazu keine Aussagen.

Vorbehalt: Die Teiländerung des Zonenplans und der BO Risch sind bezüglich ihrer Benennung aufeinander abzustimmen. Soll eine BsV1 ausgeschieden werden, so ist diese in § 25 der BO Risch auch so zu benennen und zu definieren.

Das Areal südlich der Buonaserstrasse steht in direkter Beziehung mit der Dorfmatte und dem Bahnhofs- bzw. Dorfplatz, die zusammen das Zentrum von Rotkreuz bilden. Mit der Realisierung des Bebauungsplans Buonaserstrasse soll diese Verbindung städtebaulich gestärkt werden. Das Richtprojekt Umgebung vom 11. Juni 2019 zielt u. a. auf eine gestalterische Abstimmung der Bebauung Buonaserstrasse, des Strassenprojekts Buonaserstrasse sowie der Umgebungsgestaltung Bahnhofsplatz ab und fördert damit die gemeinsame Lesart der Plätze.

Der kantonale Richtplan sieht im Zentrum von Rotkreuz ein Gebiet für Verdichtung I vor, in dem eine Ausnützungsziffer bis zu 2 möglich ist (Kantonaler Richtplan, Richtplandtext S 5.2.3; BGS 711.31). Der nun vorliegenden Bebauungsplan und die damit verbundene Umzonung in eine BsV, in der eine maximale Ausnützungsziffer von 2.0 möglich ist, kommen somit dem Richtplankinhalt nach. Die geplante Teiländerung des Zonenplans ist somit zweckmässig. Da es sich um eine Umzonung in einem Verdichtungsgebiet handelt, kann diese noch vor der Ortsplanungsrevision vorgenommen werden. Im Planungsbericht vom 28. Juni 2019 sind diese Voraussetzungen ausführlich zu erläutern.

Vorbehalt: Der Planungsbericht vom 28. Juni 2019 ist entsprechend den Erwägungen zu vervollständigen. Insbesondere ist zu begründen, weshalb die vorliegende Umzonung vor der anstehenden Ortsplanungsrevision durchgeführt werden kann.

2.2. Teiländerung Richtplan

Die Zonenplanänderung und der Erlass des Bebauungsplans Buonaserstrasse erfordern eine Anpassung des kommunalen Richtplans. Wie der Richtplananpassung Buonaserstrasse (Ausschnitt mit Änderungen) entnommen werden kann, soll das gesamte Bebauungsplangebiet in ein Vorranggebiet Bauzone mit speziellen Vorschriften überführt werden. Diese vorgesehene Richtplananpassung ist zweckmässig und somit ist gegen die vorgesehene Änderung nichts einzuwenden.

Die zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen sind jedoch fehlerhaft und müssen überarbeitet werden. Während bei der kommunalen Richtplananpassung Buonaserstrasse die planerische Darstellung mit dem heute rechtsgültigen kommunalen Richtplan übereinstimmen, wurden die Signaturen Vorranggebiet des öffentlichen Interessens (in Hell- statt Dunkelgrau) und Vorranggebiet Bauzone mit speziellen Vorschriften (in Dunkel- statt Hellgrau) miteinander vertauscht. Zudem wird im Planungsbericht vom 28. Juni 2019 in Kapitel 5.4 fälschlicherweise angegeben, dass das Bebauungsplangebiet neu einem Vorranggebiet für Mischnutzung zugewiesen werde.

Vorbehalt: Die Richtplananpassung Buonaserstrasse und der Planungsbericht vom 28. Juni 2019 sind entsprechend zu korrigieren.

2.3. Bebauungsplan

2.3.1. Generelles

In den Bestimmungen wird auf die begleitenden Bestandteile, wie bspw. das Richtprojekt oder den Umgebungsplan, verwiesen. Dabei kann festgestellt werden, dass die Bezeichnungen in den Bestimmungen nur teilweise mit den entsprechenden Unterlagen übereinstimmen. So wird bspw. das «Richtprojekt Umgebung» unter Art. 2 der Bestimmungen als «Umgebungsplan» bezeichnet. Es ist darauf zu achten, dass die Begriffe und Bezeichnungen über alle Planungsdokumente hinweg eindeutig sind und konsequent verwendet werden. Wird auf andere Unterlagen verwiesen, so ist stets das korrekte Datum anzufügen (siehe Art. 1 Abs. 1 der Bestimmungen zum Bebauungsplan).

Vorbehalt: Der Bebauungsplan Buonaserstrasse sowie die dazugehörigen Unterlagen sind entsprechend zu überarbeiten.

Vorbehalt: Die Bestimmungen sind in den Bebauungsplan zu integrieren.

2.3.2. Wesentliche Vorzüge

Die Möglichkeiten, von der Einzelbauweise abzuweichen, sind an qualitative Mehranforderungen geknüpft. Die Planung wird im Planungsbericht in einem eigenen Kapitel wohl gewürdigt und das Richtprojekt und der Projektwettbewerb werden ausführlich beschrieben. Worin die wesentlichen Vorzüge (städtebaulich, Umgebung, Architektur) des Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise liegen, wie dies gemäss § 32 PBG erforderlich ist, wird nicht ausgeführt. Dies ist jedoch die Voraussetzung jedes Bebauungsplans.

Vorbehalt: Der Planungsbericht vom 25. Juni 2019 ist mit einem Kapitel «Vorzüge des Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise» zu ergänzen. Darin sind die erforderlichen Vorzüge gemäss § 32 PBG aufzuführen.

2.3.3. Art und Mass der Nutzung

Gemäss § 32 Abs. 3 PBG sind u. a. die Art und das Mass der Nutzung verbindliche Bestandteile eines Bebauungsplans. Die zulässigen Nutzungen sind pro Baufeld festzulegen. In Art. 7 der Bestimmungen zum Bebauungsplan werden die maximal anrechenbaren Geschossflächen (aGF) pro Baufeld definiert, womit das total zulässige Nutzungsmass geregelt wird. Bei den Baufeldern B1/B2 und C1/C2, D sind aber die Anteile an Wohnen sowie weiteren Nutzungen (Arbeit, Verkauf) offen, womit die Nutzungsart nicht verbindlich geregelt ist. Die Art der Nutzung ist pro Baufeld zumindest anteilmässig festzulegen.

Vorbehalt: In Art. 7 der Bestimmungen zum Bebauungsplan sind die Art und das Mass der Nutzung pro Baufeld verbindlich zu regeln.

Zusammen mit dem vorliegenden Bebauungsplan Buonaserstrasse soll das ganze Gebiet im Bebauungsplanperimeter (Kernzone A und OelB) in eine BsV umgezont werden. Eine Umzonung von OelB ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Entweder wird die Verkleinerung der OelB mit einer umfassenden Bedarfsanalyse über das gesamte Gemeindegebiet begründet oder es muss mit entsprechenden Bestimmungen sichergestellt werden, dass die öffentlichen Bauten und Anlagen im Bebauungsplanperimeter realisiert werden können.

Vorliegend wird in Art. 7 der Bestimmungen zum Bebauungsplan für die Baufelder B1/B2 und C1/C2, D einen Mindestanteil von 60 % bzw. 20 % an öffentlichen Nutzungen vorgeschrieben. Gemäss unserer Einschätzung ist der Anteil von 20 % für das Baufeld C1/C2, D zu tief und ist auf mindestens 40 % zu erhöhen.

Vorbehalt: Die in Art. 7 der Bestimmungen zum Bebauungsplan festgelegten Mindestanteile an öffentlichen Nutzungen sind zu überprüfen und allenfalls zu erhöhen. Im Planungsbericht sind quantitative Aussagen zu der geplanten Umzonung und der damit verbundenen Verkleinerung der OelB zu machen.

2.3.4. Höhenmass

In Art. 8 Abs. 1 der Bestimmungen zum Bebauungsplan werden pro Baufeld die minimalen und maximalen Höhenkoten festgelegt, die gemäss Abs. 2 des gleichen Art. nur von Absturzsicherungen und Brüstungen überragt werden dürfen. Diese Bestimmung steht im Widerspruch zu Art. 6 Abs. 2 der Bestimmungen zum Bebauungsplan, die das Hinausragen von technisch erforderlichen Dachaufbauten über die maximalen Höhenkoten zulässt. Zudem werden in Art. 9 der Bestimmungen zum Bebauungsplan bei einzelnen Baufeldern andere Höhenkoten festgelegt, um Attikageschosse zu ermöglichen.

Vorbehalt: Die Art. 6, 8 und 9 der Bestimmungen zum Bebauungsplan sind so zu formulieren, dass bezüglich der minimalen und maximalen Höhenkoten keine Widersprüche bestehen.

2.3.5. Umgebungsgestaltung

In Art. 1 Abs. 2 der Bestimmungen zum Bebauungsplan werden hohe städtebauliche Qualitäten an der Buonaserstrasse als Ziel formuliert. In Art. 10 der Bestimmungen zum Bebauungsplan wird dieser Anspruch an die Umgebungsgestaltung konkretisiert und auf den Umgebungsplan verwiesen. Mit dem Umgebungs- und dem Bebauungsplan muss sichergestellt werden, dass diese anvisierten städtebaulichen Qualitätsansprüche auch umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass verbindliche Aussagen zur Umgebungsgestaltung fehlen. Ein wesentlicher Vorzug des Bebauungsplans Buonaserstrasse stellt die Stärkung des Zentrums dar, was auch mit der geplanten Umgebungsgestaltung erreicht werden soll. So stellt der zentrale Dorfmattpplatz und dessen gestalterische Verbindung zum Bahnhofplatz ein wichtiges Element dar. Die fünf Umgebungsbereiche (Umgebungstypen) gemäss dem Richtprojekt Umgebung vom 11. Juni 2019 sind daher verbindlich in den Bebauungsplan zu integrieren.

Vorbehalt: Die schematische Karte zu den Umgebungsbereichen 1 bis 5 ist als Ergänzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. In Art. 10 der Bestimmungen zum Bebauungsplan sind verbindliche Aussagen zu den einzelnen Umgebungsbereichen zu machen.

Weiter ist unklar, was für übergeordnete Ziele mit der angedachten Umgebungsgestaltung verfolgt werden. Bremsschwellen auf der Kantonsstrasse B und die Reduzierung der Anzahl der Fussgängerstreifen bzw. deren Verschiebung lassen erahnen, dass möglicherweise eine flächige Querung vorgesehen ist. Diese Gestaltung liegt zwar ausserhalb des verbindlichen Projektperimeters, doch Andeutungen und Verweise auf den Umgebungsplan werden bereits in den Bestimmungen erwähnt. Da unter anderem Alterssiedlungen geplant sind und unmittelbar südlich des Perimeters ein Schulhaus (mit einem Kindergarten) liegt, ist sicherzustellen, dass für diese Benutzergruppen ein sicheres Queren der Buonaserstrasse weiterhin gewährleistet wird (Querung ist ein Teil des Schulwegs).

Auf dem Umgebungsplan ist der Strassenraum entlang der Buonaserstrasse und Meierskappelerstrasse mit weiteren Bäumen ergänzt. Gemäss unseren Kenntnissen sind Sichtweiten auf die bestehenden Fussgängerstreifen nicht eingehalten. Zusätzliche geplante Bäume verstärken die Sichtweitenproblematik. Zwischen der Baumreihe und dem künftigen Areal ist entlang der Buonaserstrasse ein Trottoir bzw. ein Vorplatz geplant. So wird das heute bereits bestehende Trottoir westlich der Buonaserstrasse belassen (bis zum Beginn des Velostreifens), was zu zwei parallel verlaufenden Trottoirs entlang der Buonaserstrasse führt und nicht zielführend ist. Dies gilt auch für den Velostreifen in Richtung Langmatt. Die künftige Führung des Langsamverkehrs über und entlang der Kantonsstrasse ist aus dem Bebauungs- und Umgebungsplan nicht klar ersichtlich (z.B. im Bereich der Rampe in die Tiefgarage). Im Bebauungsplan fehlt zudem entlang der Kantonsstrassen A und B die Fusswegverbindung.

Vorbehalt: Gemäss dem Gesetz über Strassen und Wege vom 30. Mai 1996 (GSW; BGS 751.14) ist das Tiefbauamt für die Gestaltung der Umgebung entlang der Kantonstrassen verantwortlich. Die vorgesehene Gestaltung des Strassenraums ist, wie sie Umgebungsplan dargestellt wird, mit dem Tiefbauamt frühzeitig abzusprechen und noch vor der Genehmigung des Bebauungsplans zu vereinbaren. Dies beinhaltet unter anderem sowohl die vorgesehene Bepflanzung als auch die Bodenbeläge und Mindestabstände der Bäume gemäss § 12 der Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege vom 18. Februar 1997 (V GSW; 75.141)

2.3.6. Unterflurcontainer

Im Planungsbericht werden zwei Standorte von Unterflurcontainern erwähnt. Die Örtlichkeit ist nicht genau definiert. In der Bestimmung wird lediglich ausgesagt, dass diese entlang der südlichen Fassade zu erstellen sind. Im Bebauungsplan fehlen die Standorte der Unterflurcontainer. Im Umgebungsplan sind diese Unterflurcontainer eingezeichnet.

Vorbehalt: Es dürfen Unterflurcontainer nur dann entlang den Kantonsstrassen erstellt werden, wenn nachweislich keine anderen Standorte zur Verfügung stehen und wenn diese den Verkehr nicht zusätzlich behindern. Beide Kantonsstrassen sind wichtige Durchgangsstrassen, die auf Leistungsfähigkeit ausgelegt sind. Die geplanten Unterflurcontainer sind in erster Linie rückwärtig zu erschliessen. Die Lage ist im Bebauungsplan zu übernehmen.

2.3.7. Parkierung

Gemäss Art. 15 der Bestimmungen zum Bebauungsplan soll die Anzahl Parkfelder für alle auf maximal 165 festgelegt werden. Die Herleitung des Parkfeldbedarfs erfolgte sowohl bei der Berechnung gemäss BO Risch als auch gemäss VSS-Norm mit dem für die Abminderung massgebenden Standort-Typ B. Aufgrund der kurzen Fusswegdistanz vom Zentrum des Bebauungsplans zum Bahnhof Rotkreuz von lediglich 150 m und der guten Anbindung vom Bahnhof Rotkreuz in verschiedene Richtungen kann vorliegend auch ein Standort-Typ A gerechtfertigt werden. Mit den Abminderungsfaktoren für den Standort-Typ B wären zwischen 167 und 224 sowie für den Standort-Typ A zwischen 116 und 171 Parkfelder realisierbar. Die 165 Parkfelder gemäss Bebauungsplan wären also für den Standort-Typ B am unteren Ende der Skala und für den Standort-Typ A am oberen Ende der Skala. Weiter wurde bei der Herleitung des Parkfeldbedarfs für die Alterswohnungen ein Parkfeld pro zwei Wohneinheiten eingerechnet. In den Planungsrichtlinien «Altersgerechte Wohnbauten», herausgegeben 2014 von der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, wird von einem Parkfeld pro drei Wohneinheiten ausgegangen. Ausserdem darf hinterfragt werden, ob es heute noch richtig ist, dass für Wohnbauten keine Abminderungsfaktoren angewendet werden.

Der motorisierte Individualverkehr (MIV) gehört zu den Hauptverursachern der nach wie vor regelmässig überschrittenen gesetzlich verankerten Stickoxid- und Ozongrenzwerten und trägt zu

übermässigen Lärmimmissionen bei. Der kantonale Massnahmenplan II verlangt daher generell eine Reduktion des motorisierten individuellen Pendlerverkehrs zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs. Parkplätze sind grundsätzlich zurückhaltend und nach dem effektiven Bedarf zu bewilligen. Nach wie vor gilt der Grundsatz, dass für verdichtetes Bauen nur so viele Parkfelder realisiert werden dürfen, wie die heutige Zonenordnung zulässt. Aufgrund der bestehenden Zonierung (grösstenteils OelB) kann jedoch keine gültige Aussage dazu gemacht werden, was heute möglich wäre, da die Ausnützung in dieser Zone durch den Gemeinderat festgelegt werden kann. Aus den genannten Gründen ist daher die Anzahl Parkfelder zu minimieren.

Vorbehalt: Die maximal zulässige Anzahl Parkfelder ist auf 150 zu beschränken.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanperimeters sind eine Ost-West-Verbindung «Öffentliche Fusswegverbindung» und drei Nord-Süd-Verbindungen eingezeichnet. Im Plan «Richtprojekt Umgebung» ist auf dieser Ost-West-Verbindung jedoch von einer Langsam-Verkehrerschliessung die Rede. Diese Aussagen sind somit widersprüchlich. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, wo die Veloabstellplätze vorgesehen sind und wie diese mit den Velos fahrend zu erreichen sind. Es ist zu prüfen, ob der Eintrag «Öffentliche Fusswegverbindung» durch einen Eintrag «Öffentliche Fuss- und Velowegverbindung» zu ersetzen ist. Ausserdem ist im Bebauungsplan die Lage der Veloabstellplätze (mindestens schematisch, gleich wie die oberirdische Parkierung) einzuzeichnen.

Vorbehalt: Die Lage der Veloabstellplätze ist im Bebauungsplan schematisch festzulegen. Um mit den Velos fahrend zu diesen Veloabstellplätzen zu gelangen, ist zu prüfen, ob der Eintrag «Öffentliche Fusswegverbindung» durch «Öffentliche Fuss- und Velowegverbindung» ersetzt werden kann.

2.3.8. Lärmschutz

Der Bebauungsplanperimeter liegt im Lärmbelastungsbereich der Buonaserstrasse und der Meierskappelerstrasse. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist eine Umzonung geplant. Dem beiliegenden Lärmgutachten ist zu entnehmen, dass die massgebenden Anforderungen gemäss dem Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (Umweltschutzgesetz; USG; SR 814.01) und der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) erfüllt sind. Das Lärmgutachten ist fachlich korrekt.

Voraussetzung für die Einhaltung der Anforderungen nach USG und LSV ist die rechtsgültige Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III, wie sie in der Teiländerung der BO Risch und des Zonenplans Risch vorgesehen ist. Ohne diese Teiländerung befindet sich das östliche Bebauungsplangebiet in der ES II. In der ES II könnten die massgebenden Grenzwerte nicht eingehalten werden. Die geplante Aufstufung von der ES II in die ES III ist bezüglich Umweltrecht gesetzeskonform.

Unter Artikel 17 der Bestimmungen zum Bebauungsplan sind bezüglich des Lärmschutzes zwei Vorgaben enthalten. Das Amt für Umwelt empfiehlt, die Bestimmung Art. 17 Abs. 1 (Asphaltbelag) zu löschen, da die Wirksamkeit dieser Massnahme aufgrund langsam gefahrener Geschwindigkeiten angezweifelt wird. Art. 17 Abs. 2 soll in den Bestimmungen belassen bleiben.

Vorbehalt: In den Bestimmungen ist zu ergänzen, dass im Baubewilligungsverfahren die Erfüllung der Anforderungen für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten nach Art. 22 USG und Art. 31 LSV sowie für die Errichtung ortsfester Anlagen nach Art. 25 USG und Art. 7 LSV zu überprüfen und nachzuweisen ist.

2.4. Mobilitätskonzept

In den Bestimmungen wird zwar ein Mobilitätskonzept erwähnt, das auf die übergeordnete Gesamtentwicklung abstimmt ist, aber konkrete Details und Inhalt sind weder den Bestimmungen, dem Planungsbericht noch dem Verkehrsgutachten zu entnehmen. Wie beim Bebauungsplan «Chäsимatt» sollte das Mobilitätskonzept Aussagen darüber machen, wie Informationen, Anreize, betriebliche und infrastrukturelle Massnahmen zur Förderung des Benützens des öffentlichen Verkehrs und Langsamverkehrs vorgesehen sind. Zudem beinhaltet es Aussagen über allfällige Parkplatzbewirtschaftung. Daraus folgt, dass das Mobilitätskonzept rechtsverbindliche Lenkungsmassnahmen beinhalten muss, die bei einer Überschreitung zum Einsatz kommen. Das Controlling dient zur Sicherstellung der anvisierten Ziele. Mit jedem Baugesuch ist das Mobilitätskonzept einzureichen. Der Grundeigentümer ist für die dauerhafte Umsetzung des Betriebs des Mobilitätskonzepts verantwortlich.

Vorbehalt: Analog zum Bebauungsplan «Chäsимatt» ist ein Mobilitätskonzept einzureichen, das Aussagen zu den in der Erwägung beschriebenen Punkten macht und verbindliche Lenkungsmassnahmen beinhaltet.

2.5. Entwässerung

Weder im Bebauungsplan selbst noch in den zugehörigen Bestimmungen sind Angaben zur Entwässerung des unverschmutzten Regenwassers (Meteorwasser) ersichtlich. Im Bebauungsplan ist planerisch auszuweisen, wie mit dem anfallenden Oberflächenwasser umgegangen werden soll bzw. wie die Versickerung oder Retention von unverschmutztem Regenwasser gewährleistet ist.

Vorbehalt: Der geplante Umgang mit dem anfallenden unverschmutzten Regenwasser ist sowohl in den Bestimmungen zum Bebauungsplan als auch im Bebauungsplan selbst auszuweisen. Auf dem Bebauungsplan ist darzustellen, wo der entsprechende Versickerungs- bzw. Retentionsraum vorgesehen ist.

3. Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan Buonaserstrasse, die Teiländerung des Zonenplans und der BO Risch können im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG durch die Gemeindeversammlung sowie die Teiländerung des Richtplans gemäss § 37 PBG durch den Gemeinderat beschlossen werden. Sofern unsere Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung des Bebauungsplans Buonaserstrasse sowie der Teiländerung des Zonenplans, der BO Risch sowie des Richtplans ohne Auflagen und Bedingungen 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
Baudirektion



Florian Weber
Regierungsrat

Beilagen:

- Bebauungsplan Buonaserstrasse mit Bestimmungen (5-fach)
- Teiländerung des Zonenplans, Umzonung Kernzone Buonaserstrasse (5-fach)
- Teiländerung Bauordnung Risch (5-fach)
- Richtplananpassung Buonaserstrasse (5-fach)

Mitteilung ohne Beilagen per Mail an:

- Baudirektionssekretariat
- Amt für Wirtschaft und Arbeit
- Amt für Grundbuch und Geoinformation
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie
- Amt für Umwelt
- Tiefbauamt
- Amt für Raum und Verkehr, Abteilung Koordinationsstelle, Planungen und Baugesuche
(Beilagen: je 1 Expl. Bebauungsplan Buonaserstrasse mit Bestimmungen, Teiländerung
des Zonenplans, Teiländerung Bauordnung Risch sowie Richtplananpassung)