



Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

A-Post
Gemeinderat Risch
Zentrum Dorfmat
6343 Rotkreuz

Eingang Gemeinde Risch
BRI & TUS

21. März 2025 9.1

Posteingang GR: Ja Nein

T direkt +41 41 594 19 77
susanna.etter@zg.ch
RI-2024-059

Zug,20. MRZ. 2025...

Vorprüfung Ortsplanungsrevision Gemeinde Risch

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Gemeinderatsbeschluss haben Sie uns die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Risch zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Dossier umfasst diverse verbindliche und orientierende Dokumente (vgl. Anhang des vorliegenden Vorprüfungsberichts).

Die vorliegende Ortsplanungsrevision stützt sich auf die Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und den revidierten kantonalen Richtplan. Sollen gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- oder ordentliche Bebauungspläne erlassen, geändert oder aufgehoben werden, lässt der Gemeinderat seinen Entwurf durch die Baudirektion vorprüfen (§ 39 Abs. 1 PBG).

Als eine Grundlage für die Ortsplanungsrevision erarbeitete die Gemeinde Risch zusammen mit den Gemeinden Cham, Hünenberg, Steinhausen und Baar sowie der Stadt Zug ein gemeinsames Bild der Stadtlandschaft (kantonaler Richtplan Beschluss G 9.2). Weiter definiert die «Räumliche Strategie Risch» auf strategischer Ebene die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Risch.

Die Gemeinde legt, gestützt auf Beschluss L 8.4.1 des kantonalen Richtplans im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision den Gewässerraum über das gesamte Gemeindegebiet fest.

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zur Ortsplanungsrevision der Gemeinde Risch wie folgt:

1 Kantonaler Richtplan und Planungsbericht nach Art. 47 RPV

1.1 Grenzüberschreitende Abstimmung der Planungen

Das Raumplanungsgesetz und der kantonale Richtplan (Richtplan Beschluss S 1.6.2) fordern die grenzüberschreitende Zusammenarbeit. Im Planungsbericht wird erwähnt, dass sich die Gemeinde Risch dafür einsetzte, Entwicklungsbedürfnisse mit den Nachbargemeinden zu koordinieren. Angaben, ob und wie dies auf Stufe Ortsplanungsrevision stattgefunden hat, fehlen. Auch ist nicht ersichtlich, wie die Abstimmung mit den Nachbarkantonen Schwyz und Luzern erfolgt ist.

Vorbehalt: Der Planungsbericht muss zur grenzüberschreitenden Abstimmung der Gesamtrevision Auskunft geben.

1.2 Kantonaler Richtplan

Aus dem kantonalen Richtplan ergeben sich diverse Aufträge, welche die Gemeinden im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen haben. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat sich die Gemeinde Risch mit dem kantonalen Richtplan und den für die Gemeinde relevanten Vorgaben vertieft auseinanderzusetzen. Aus dem Planungsbericht geht nicht hervor, ob und wie dies erfolgt ist. In Kapitel 4.2.2 wird der kantonale Richtplan lediglich erwähnt. Der blosse Hinweis auf die übergeordneten Vorgaben reicht nicht aus. Die erwähnten vier Grundlagenkarten zeigen zudem nur Informationsinhalte und sind daher von untergeordnetem Interesse. Der Planungsbericht hat sich mit den für die Gemeinde Risch relevanten Aufträgen aus dem kantonalen Richtplan vertieft auseinanderzusetzen, was vorliegend vermisst wird.

Die aus dem kantonalen Richtplan relevanten Aufträge sind im Arbeitspapier «Ortsplanungsrevision 2025» (Stand 17. Februar 2022) zusammengefasst, das den Gemeinden zur Verfügung gestellt wurde. Die aus dem Arbeitspapier resultierenden Aufträge sind entsprechend umzusetzen und der jeweilige Umgang ist im Planungsbericht darzulegen.

Vorbehalt: Der Planungsbericht hat sich mit dem kantonalen Richtplan und den daraus resultierenden Aufträgen vertieft auseinanderzusetzen. Dazu ist das Arbeitspapier «Ortsplanungsrevision 2025» zu berücksichtigen.

1.3 Preisgünstiger Wohnraum

In der räumlichen Strategie der Gemeinde Risch (Verabschiedung durch den Gemeinderat Risch am 18. August 2022) äussert sich die Gemeinde zum preisgünstigen Wohnraum folgendermassen: «21.4 Die Gemeinde engagiert sich für preisgünstigen Wohnraum, zum Bei-

spiel mittels Sicherung und Erhalt von Bestandesliegenschaften». Gemäss Kapitel 5.6 des Planungsberichts engagiert sich die Gemeinde Risch für ein differenziertes Wohnangebot und eine vielfältige soziale Durchmischung. Weiter wird im Planungsbericht erwähnt, dass in den Gebieten «Zentrum», «Birkenstrasse» und «Weber» Anteile an bezahlbarem Wohnraum eingefordert werden. Die Verordnung zur Wohnraumstrategie ist in Erarbeitung und wird zu gegebener Zeit veröffentlicht.

Zum preisgünstigen Wohnraum äussert sich der kantonale Richtplan im Beschluss S 10.1. Zudem müssen die Vorgaben gemäss Art. 18 Abs. 4 PBG eingehalten sein.

Vorbehalt: Der Planungsbericht hat sich betreffend preisgünstigen Wohnraum zu den Vorgaben des kantonalen Richtplans (S 10.1) sowie den Anforderungen gemäss Art. 18 Abs. 4 PBG zu äussern.

2 Kommunaler Richtplan

2.1 Grundsätzliches

Der gemeindliche Richtplan gibt darüber Aufschluss, wie sich das Gemeindegebiet bezüglich Siedlung, Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung räumlich entwickeln soll (§ 15 Abs. 1 PBG). Sofern eine Gemeinde bei ihrer Planung einen gemeindlichen Richtplan einsetzen will, ist er durch den Gemeinderat zu erlassen und der Baudirektion zur Genehmigung zu unterbreiten.

Die Gemeinde Risch hat einen rechtskräftigen kommunalen Richtplan, der sich zu den Themen Siedlung, Landschaft, Ver- und Entsorgung sowie Verkehr äussert. Mit der Festsetzung des neuen kommunalen Richtplans muss der rechtsgültige kommunale Richtplan aufgehoben werden.

Der neue kommunale Richtplan baut auf der räumlichen Strategie «Risch» auf und übernimmt die Kernthemen «Bebauter Raum», «Grüne Infrastruktur», «Soziales Zusammenleben» und «Mobilität». Pro Kernthema wird ein Zielbild dargestellt. Dazu gibt es verschiedene Leitsätze sowie Massnahmen. Letztere werden als kommunale Richtplaninhalte festgesetzt. Die räumliche Verortung mittels Richtplan findet nur bei der «Mobilität» statt, obwohl die Massnahmen zu den anderen Kernthemen ebenfalls einen räumlichen Bezug haben.

Aus dem kommunalen Richtplan ist teilweise nicht klar ersichtlich, was verbindlich ist und was nicht. Aus dem Richtplan und Richtplantext müssen die behördenverbindlichen Richtplaninhalte klar hervorgehen.

Vorbehalt: Aus dem kommunalen Richtplan und dem -text muss klar ersichtlich sein, welche Inhalte genehmigt werden (Zielbilder, allgemeine und verortete Massnahmen).

Vorbehalt: Alle verbindlichen Planungsinstrumente (Richtplan und -text) sind mit einem Plankopf zu ergänzen, auf dem die Beschlüsse, die öffentlichen Auflagen und die kantonale Vorprüfung und Genehmigung ersichtlich sind.

2.2 Kommunalen Richtplantext

2.2.1 Kantonsstrasse

Der Richtplantext enthält verschiedentlich Ziele, Leitsätze und Massnahmen zu den Themen «Beruhigung von Ortsdurchfahrten», «Temporeduktionen», «Knotenumgestaltungen» und «Eingangstore», welche die Kantonsstrasse betreffen. Da gemäss Gesetz über Strassen und Wege die Zuständigkeit für Planung, Bau und Unterhalt der Kantonsstrassen beim Kanton Zug liegt, soll im kommunalen Richtplantext klar verdeutlicht werden, dass die erwähnten Ziele, Leitsätze und Massnahmen keine Behördenverbindlichkeit für den Kanton haben.

Im behördenverbindlichen Teil «D4 Massnahmen» sind in den blau hinterlegten Tabellen Massnahmen zu den Unterkapiteln D4.1 bis D4.3 aufgeführt, welche die Kantonsstrassen betreffen. Eine allfällige Behördenverbindlichkeit kann hier höchstens im Zusammenhang mit kommunalen Handlungsabsichten im Sinne von «die Gemeinde stösst zusammen mit dem Kanton Massnahmen an» festgelegt werden. Das heisst, die Gemeinde Risch kann sich selbst «Handlungsaufträge» behördenverbindlich auferlegen – hingegen verfügt sie nicht über die Kompetenz, Massnahmen, deren Umsetzung in der Kompetenz des Kantons Zug liegen, als behördenverbindlich zu erklären.

Unter «D4.5 Flankierende Massnahmen Halbanschluss» wird beschrieben, dass im Zusammenhang mit dem Halbanschluss zusätzliche flankierende Massnahmen notwendig sind, wobei in der Folge mit Spiegelstrichen fünf Massnahmen genannt werden. Die ersten vier aufgezählten Massnahmen betreffen Kantonsstrassen und liegen somit im Kompetenzbereich des Kantons Zug. Die Formulierung «folgende flankierende Massnahmen sind zusätzlich notwendig» sollte durch die Formulierung «folgende flankierende Massnahmen sind aus Sicht der Gemeinde Risch mit dem Kanton Zug zusammen auf ihre Notwendigkeit hin zu prüfen» ersetzt werden. Diese Formulierung stellt einen Bezug zu den ersten vier Spiegelstrichen her. Da die ersten vier genannten Massnahmen Kantonsstrassen betreffen, muss im kommunalen Richtplan klar gekennzeichnet sein, dass es sich hier nicht um einen für den Kanton behördenverbindlichen Teil des kommunalen Richtplans handelt.

Vorbehalt: Im kommunalen Richtplan haben sich sämtliche Festlegungen zur Strassengestaltung auf Gemeindestrassen zu beschränken. Gestaltungswünsche an die Kantonsstrassen sind wie folgt zu formulieren: «Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass Kantonsstrassen ...».

2.2.2 Wald

Der kantonale Richtplan legt fest, dass der Wald grundsätzlich frei zugänglich und die Freizeit- und Erholungsnutzung schonend zu erfolgen hat, ohne die anderen Waldfunktionen übermässig zu beeinträchtigen. Die intensivere Freizeit- und Erholungsnutzung im Wald soll

konzentriert an dafür geeigneten, wenig sensiblen und gut erschlossenen Orten stattfinden. Dafür geeignete Wälder werden als Wald mit besonderer Erholungsfunktion festgesetzt. Hier bewilligt der Kanton gestützt auf konzeptionellen Überlegungen über die Grundausstattung hinausgehende Erholungseinrichtungen. Ausserhalb von Wäldern mit besonderer Erholungsfunktion bewilligt der Kanton nur Erholungseinrichtungen der Grundausstattung entlang des offiziellen Wander-, Bike- und Velowegnetzes, von begründeten Ausnahmefällen abgesehen. Die bisherigen ortsüblichen Erholungsnutzungen bleiben erhalten.

Die Wälder mit besonderer Erholungsfunktion wurden 2011 in den Richtplan aufgenommen und 2022 neu beurteilt und über die Richtplananpassung 2022/1 neu beschlossen. Der kommunale Richtplan und dessen Beilagen können diese Gebiete als Planungsgrundlagen aufnehmen oder darauf verweisen. Weitergehende Bezeichnungen oder Ausscheidungen von Wald als «Wald mit Naherholungsfunktion» sind nicht genehmigungsfähig. Dies betrifft der unter «Grüne Infrastruktur» aufgeführte «Chilchberg», der Teil einer überregionalen Wildtierbewegungsachse ist. Zudem sind in diesen Waldungen Kennzeichnungen für Massnahmen zur Förderung der Erholungsnutzung im kommunalen Richtplan und dessen Beilagen zu entfernen.

Vorbehalt: Der «Chilchberg» ist nicht als «Wald mit Naherholungsfunktion» zu bezeichnen. Es sind die offiziellen Begrifflichkeiten des kantonalen Richtplans zu verwenden. Treffpunkt und Aussichtspunkt in den Zielbildern «Grüne Infrastruktur» und «Zusammenleben» sind aus dem «Chilchberg» und dem «Chappelerberg» zu entfernen.

2.3 Kommunalen Richtplan Massnahmen Strasse

Der Massnahmenplan «Betrieb und Gestaltung Strasse» enthält Planeinträge zu Massnahmen, die in der Legende unter «Richtplaninhalt» aufgeführt sind. Dabei betreffen mehrere eingetragene Massnahmen wie «Eingangstore», «Knotenumgestaltungen», «Temporeduktionen» und «verkehrsberuhigte, siedlungsorientierte Strassenabschnitte» Kantonsstrassen.

Für Betrachtende dieses Massnahmenplans bleibt unklar, welche dieser Massnahmen eine Behördenverbindlichkeit für den Kanton erlangen sollen. Im Massnahmenplan von der Gemeinde Risch festgelegte Massnahmen, welche die Kantonsstrassen betreffen, können nicht als behördenverbindlich bezeichnet werden, da gemäss Gesetz über Strassen und Wege die Zuständigkeit für Planung, Bau und Unterhalt der Kantonsstrassen beim Kanton Zug liegt.

Vorbehalt: Plan- und Legendeneinträge zu Massnahmen, welche Kantonsstrassen betreffen, müssen zwingend von der Behördenverbindlichkeit für den Kanton ausgenommen werden.

2.4 Kommunalen Richtplan Massnahmen Fuss- und Veloverkehr

Der Massnahmenplan «Fuss- und Veloverkehr» enthält Planeinträge zu Massnahmen, die in der Legende unter «Richtplaninhalt» aufgeführt sind. Dabei betreffen mehrere eingetragene Massnahmen wie «Querungen für den Fussverkehr» und «Knotenumgestaltungen für den Fuss- und Veloverkehr» Kantonsstrassen.

Für Betrachtende dieses Massnahmenplans bleibt unklar, welche dieser Massnahmen eine Behördenverbindlichkeit für den Kanton erlangen sollen. Im Massnahmenplan von der Gemeinde Risch festgelegte Massnahmen, welche die Kantonsstrassen betreffen, können nicht als behördenverbindlich bezeichnet werden, da gemäss Gesetz über Strassen und Wege die Zuständigkeit für Planung, Bau und Unterhalt der Kantonsstrassen beim Kanton Zug liegt.

Vorbehalt: Plan- und Legendeneinträge zu Massnahmen, welche Kantonsstrassen betreffen, müssen zwingend von der Behördenverbindlichkeit für den Kanton ausgenommen werden.

Das kantonale Velowegnetz ist noch nicht festgesetzt. Auf die Darstellung in der kommunalen Richtplankarte ist daher zu verzichten. Es sind nur festgesetzte Inhalte des kantonalen Richtplans als Richtplaninhalt darzustellen. Textlich kann auf den Planungsstand der laufenden Richtplananpassung (Stand Öffentliche Mitwirkung 2023) bezüglich kantonales Velowegnetz verwiesen werden. Mit der Festsetzung des kantonalen Velowegnetzes kann nach aktuellem Stand ca. Mitte 2025 gerechnet werden.

Vorbehalt: Die Unterlagen sind bezüglich des kantonalen Velowegnetzes anzupassen.

2.5 Kommunalen Richtplan Massnahmen ÖV-Güter

Die Federführung ÖV-I Weiterentwicklung ÖV-Hub Bahnhof Rotkreuz liegt bei der Gemeinde und nicht beim Kanton. Dieser ist beteiligte Partei wie SBB und Private.

Vorbehalt: Die Unterlagen sind entsprechend zu korrigieren.

Im kommunalen Richtplan sind die Richtplanvorhaben gesamthaft aufzuzeigen. Dazu gehört auch die Verladeanlage Bahnhofareal Rotkreuz, welche im Plan nicht dargestellt ist.

Vorbehalt: Die Verladeanlage (M 4.7.2-2) ist im Massnahmenplan nördlich der Bahngleise zu situieren.

3 Zonenplan

3.1 Ausdehnung der Bauzonen/Siedlungsgebiete

Die Ausdehnung der kommunalen Bauzonen (Stand Ende 2017) ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet festgesetzt. Der kantonale Richtplan lässt eine Erweiterung um maximal 10 Hektaren zu. Ausgenommen sind Zonen für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses (Richtplan Beschluss S 1.1.1). Der Kanton und die Gemeinden vereinbarten einen Flächenschlüssel für die Zuteilung der 10 Hektaren.

Gemäss Bauzonenstatistik des Kantons hat die Gemeinde Risch seit Ende 2017 weder OeIB noch andere Bauzonen zusätzlich eingezont, sondern flächengleich abgetauscht oder bereits eingezonte Reserveflächen freigeben. Der Gemeinde Risch stehen also für die Ortsplanungsrevision 0,89 Hektaren für Einzonung der Bauzonen – exklusive OeIB – zur Verfügung. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision weist die Gemeinde Risch Neueinzonungen von 0,89 Hektaren aus (exkl. Verkehrsflächen, Bahnareale sowie OeIB). Dies, weil rund 1,3 Hektaren OeIB einer Nicht-Bauzone zugewiesen wurden.

3.2 Zonen für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses (OeIB)

3.2.1 Bedarfsnachweis OeIB

Die Ausdehnung von Zonen für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses (OeIB) bis maximal 25 Hektaren über das ganze Kantonsgebiet sind aufgrund eines umfassenden Bedarfsnachweises (Richtplan Beschluss S 1.1.1) möglich. Die Gemeinde Risch besitzt heute rund 28,7 Hektaren OeIB. Davon sollen gemäss Berechnungen des Amtes für Raum und Verkehr im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision 1,3 Hektaren aus- und 1,5 Hektaren umgezont werden. Gemäss Datenlieferung wird somit die OeIB auf 25,9 Hektaren verkleinert. Gemäss Bericht «Bedarfsnachweis OeIB-Zonen» wird die Gemeinde Risch diesem knappen Wert mit einer Nutzungsintensivierung in den OeIB und den Grundstücken im Besitz einer öffentlichen Trägerschaft begeben.

Vorbehalt: Nach der Genehmigung der OPR können für die nachfolgende Planungsperiode keine neuen OeIB mehr ausgeschrieben werden, ausser bei veränderten Rahmenbedingungen.

3.3 Lärmschutz

Im «Blegihof» gilt gemäss Bauordnung die ES IV. Die Kennzeichnung erfolgt im Zonenplan mit einer spezifischen Kennzeichnung (IV) und mit einer zusätzlichen Überlagerung in Analogie zu Lärmempfindlichkeitsaufstufungen in Zonen mit einer Lärmvorbelastung. Eine solche ist Zonen mit der ES II vorbehalten.

Vorbehalt: Die Überlagerung (Schraffur) zur Lärmempfindlichkeitsaufstufung ist zu entfernen.

3.4 Industrie- und Gewerbebezonen

Gemäss kantonalem Richtplan Beschluss S 1.1. 6 prüfen die Gemeinden die Umzonung der heutigen Arbeitszonen zu Industrie- und Gewerbebezonen. Im Planungsbericht ist nicht ersichtlich, ob dies erfolgt ist. Bei allen Arbeitszonen ist eine Umzonung in eine Industrie- und Gewerbezone zu prüfen.

Vorbehalt: Im Planungsbericht sind entsprechende Aussagen aufzunehmen.

3.5 Änderungen Zonenplan

3.5.1 Grundsätzliches

Die Ausführungen zu den einzelnen Zonenplananpassungen fallen im Planungsbericht knapp aus. Eine Interessenabwägung, wie diese nach Art. 3 Raumplanungsverordnung (RPV) gefordert ist, fehlt im Einzelfall. Im Planungsbericht sind die einzelnen Anpassungen nachvollziehbar zu begründen. Die betroffenen Interessen sind zu ermitteln, zu beurteilen und schliesslich zu berücksichtigen.

Vorbehalt: Für die Anpassungen im Zonenplan ist im Einzelfall eine Interessenabwägung vorzunehmen.

Die einzelnen Änderungen sind teilweise nur schwer nachvollziehbar, da entsprechende Legendeneinträge fehlen oder die Zonenbezeichnungen nicht stimmen. Die Zonen sind gemäss § 18 PBG zu bezeichnen. Auch sind die Begriffe und Bezeichnungen der rechtsgültigen Nutzungsplanung korrekt wiederzugeben.

Vorbehalt: Die Bezeichnungen und Begriffe sind über alle Unterlagen zu prüfen. Es sind die korrekten Zonenbezeichnungen gemäss § 18 PBG zu verwenden.

Im Planungsbericht sowie im Änderungsplan sind alle Änderungen des Zonenplans aufzuzeigen bzw. zu erläutern. Änderungen bei der Verkehrsfläche, wie dies beispielsweise beim Kreis «Forren» erfolgt ist, müssen auch ausgewiesen werden.

Vorbehalt: In den Unterlagen sind sämtliche Zonenplanänderungen auszuweisen.

3.5.2 Einzonung «Weber-Areal»

Das «Weber-Areal» soll auf einer Fläche von 2,3 Hektaren in eine Wohnzone F eingezont werden. Dieses liegt direkt an der Nationalstrasse N14 und ist stark lärmbelastet. Für die Einzonung wurde ein Lärmgutachten (2413 / 8. Januar 2025, Ingenieurbüro Beat Sägesser) im Sinne einer Machbarkeitsstudie erstellt. Gemäss Lärmgutachten sind die Planungswerte für Strassenlärm ohne Massnahmen überschritten. Im Lärmgutachten ist die Machbarkeit der Überbauung nachgewiesen. Aufgrund der Planungswertüberschreitungen ist im Zonenplan die Überlagerung «massgebender Lärmgrenzwert Planungswert» notwendig (vgl. Art. 53 Abs. 1 Bauordnung). Der geplante Bebauungsplan auf dem Gebiet dient später u. a. der Sicherung von Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte.

Vorbehalt: Die neue Bauzone ist mit der Überlagerung «massgebender Lärmgrenzwert Planungswert» zu versehen.

Bauzonen dürfen gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte von bestehenden Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Das «Weber-Areal» grenzt an eine Hochspannungsleitung. Entsprechend wurde ein Streifen entlang der Autobahn und Leitung als OeIF ausgeschieden. Die neue Wohnzone ist 30 Meter von der Leitung entfernt.

Die Gemeinde hat die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision der Inhaberin der nahegelegten Hochspannungsleitung zugestellt und zur Stellungnahme bis zum 31. Juli 2024 eingeladen. Der genaue Abstand zur Einhaltung des Anlagegrenzwertes ist mit der Leitungsinhaberin zu klären. Falls der Anlagegrenzwert nicht auf der gesamten Parzelle eingehalten wird und der Abstand zur Hochspannungsleitung bei einem Bauprojekt beachtet werden muss, muss dies in der Bauordnung festgehalten und nach Möglichkeit im Grundbuch eingetragen werden.

Vorbehalt: Bei Neueinzonungen muss der Anlagegrenzwert der bestehenden Hochspannungsleitung an allen Orten mit empfindlicher Nutzung eingehalten werden. Falls die Abklärungen bei der Leitungsinhaberin ergeben haben, dass der Anlagegrenzwert nicht eingehalten werden kann, sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen.

3.5.3 Umzonung Ortskern Risch

Weder in der Fokusstudie noch im Planungsbericht wird die Umzonung im Gebiet «Ortskern Risch» von 22 288 m² von der Landwirtschaftszone in die OeIF im Detail erläutert. Aus Sicht der Natur- und Landschaftsschutzkommission ist die bestehende Landwirtschaftszone der beste Schutz für das Gebiet. Eine Wegsanierung wird auch in der bestehenden Zone als für möglich erachtet.

Vorbehalt: Im Planungsbericht ist darzulegen, weshalb eine Umzonung der Landwirtschaftszone in die OeIF notwendig ist.

3.6 Darstellung im Zonenplan

3.6.1 Bauzone mit speziellen Vorschriften «Halbinsel Buonas» (BsV1 und BsV2)

Die Teiländerung des Zonenplans im Gebiet «Halbinsel Buonas» ist aktuell im kantonalen Genehmigungsverfahren. Diese betrifft eine Anpassung der BsV1 (Baubereich) und der BsV2 (Freihaltebereich). Die beiden Bereiche BsV1 und BsV2 werden in der Teilzonenplanänderung und der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht gleich dargestellt.

Vorbehalt: Die beiden Verfahren sind inhaltlich aufeinander abzustimmen. Die Signaturen der BsV1 und BsV2 haben dem kantonalen Datenmodell zu entsprechen.

4 Bauordnung (BO)

4.1 Grundsätzliches

Die Gemeinde Risch verfügt über eine Vielzahl an gebietsspezifischen Zonen wie zum Beispiel die Wohn- und Arbeitszone «Suurstoffi Ost», die Kernzone «Chäsimmatt» sowie die verschiedenen «Bauzonen mit speziellen Vorschriften» (BsV) oder die «Übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften» (Ue). Diese stammen aus früheren, teilweise schon länger zurückliegenden Teilrevisionen. Die Bestimmungen wurden vorliegend überprüft. Im Planungsbericht fehlen jedoch detaillierte Aussagen zu den Überprüfungen.

Vorbehalt: Planungsbericht ist die Überprüfung der Bestimmungen im Detail aufzuzeigen.

4.2 Einleitung

4.2.1 (neu) Art. 6 Abs. 4 und 5 Gutachterverfahren

Sowohl die Baukommission als auch das Fachgremium beraten die Gemeinde bei baulichen und planerischen Fragen (Art. 4^{bis} Abs. 2 und Art. 6 Abs. 1 BO). Es ist nicht nachvollziehbar, warum zwei Gremien mit den teilweise gleichen Kompetenzen eingesetzt werden sollen.

Es ist bereits in Art. 6 Abs. 3 BO vorgesehen, dass das Fachgremium im ganzen Gemeindegebiet beigezogen werden kann. Zudem soll nicht bei einfachen Bebauungsplänen über diese Bestimmung ein Konkurrenzverfahren verlangt werden können (siehe dazu Erläuterungen zu Ziff. 4.2.2). Es würde zu weit führen, wenn die Gemeinde bei einfachen Bebauungsplänen oder sogar bei Bauvorhaben in der Regelbauweise ein Konkurrenzverfahren verlangen würde, das unter Umständen weiter geht als bei einem ordentlichen Bebauungsplan. Dies wäre umso stossender, wenn die Privaten für dieses Gutachterverfahren noch 50 Prozent der Kosten tragen müssten. Die Baubewilligungsverfahren sind zu vereinfachen, nicht zu erschweren. Entsprechende Gebiete können mit einer Bebauungsplanpflicht bezeichnet werden. Zudem können bei Bauzonen mit speziellen Vorschriften spezifische Regelungen in der Bauordnung aufgenommen und z. B. ein spezifisches Konkurrenzverfahren verlangt werden.

Vorbehalt: (neu) Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 sind zu streichen. In den Bauzonen mit speziellen Vorschriften können spezifische Konkurrenzverfahren vorgesehen werden. Im Weiteren kann über bestimmte Gebiete alternativ eine Bebauungsplanpflicht gelegt werden.

4.3 Zonenvorschriften

4.3.1 (neu) Art. 7 Nutzungsmasse

In (neu) Art. 7 sind alle Nutzungszonen aufzuführen. Die verschiedenen Abkürzungen sind wo möglich mit dem kantonalen Datenmodell abzugleichen.

Vorbehalt: (neu) Art. 7 zu den Nutzungsmassen ist entsprechend anzupassen.

4.3.2 (neu) Art. 15 Bauzone mit speziellen Vorschriften Parz. GS 1700 / 1863 (BsV4)

Das Gebiet um die GS 1700 und 1863 ist nicht landwirtschaftlich, sondern landschaftlich empfindlich. In Absatz 1 ist daher das Wort «landwirtschaftlich» durch «landschaftlich» zu ersetzen.

Ausserdem ist die gesamte Bestimmung gesetzestechnisch zu überarbeiten. Ein Absatz mit 21 Bestimmungen ist zu viel. Die Bestimmung ist in mehrere (thematische) Absätze zu unterteilen (beispielsweise Absatz und Buchstaben zum Thema Grundmasse).

Vorbehalte: In Absatz 1 ist das Wort «landwirtschaftlich» durch «landschaftlich» zu ersetzen. Im Übrigen ist die gesamte Bestimmung gesetzestechnisch zu überarbeiten und zu vereinfachen.

4.3.3 (neu) Art. 18 Bauzone mit speziellen Vorschriften Dorfkern «Risch» (BsV7)

Die Bestimmung ist gesetzestechnisch und inhaltlich zu überarbeiten. Die 16 Absätze sind zu viel. Die Bestimmung ist mit Absätzen (z. B. ein Absatz für jedes Teilgebiet), Buchstaben und allenfalls einer weiteren Unternummerierung zu gliedern. Das qualitätssichernde bzw. qualifizierte Konkurrenzverfahren in den Absätzen 4 und 11 ist im Planungsbericht genau zu definieren.

Vorbehalt: Die Bestimmungen sind gesetzestechnisch grundsätzlich zu überarbeiten und zu vereinfachen. Das qualitätssichernde bzw. qualifizierte Konkurrenzverfahren in den Absätzen 4 und 11 ist im Planungsbericht genau zu definieren

4.3.4 (neu) Art. 20 Bauzone mit speziellen Vorschriften «Volumenerhalt»

Der Abbruch eines Gebäudes ist zu verfügen und nicht in einer Bauordnung als Gesetzestext aufzunehmen. Auch eine Dienstbarkeit gehört nicht in eine Bauordnung.

Vorbehalt: (neu) Art. 20 Abs. 6 ist zu streichen.

4.3.5 (neu) Art. 24 Weilerzone

Die Gemeinde Risch hat eine rechtskräftige Weilerzone «Breitfeld». Aufgrund der Vorgaben im kantonalen Richtplan muss diese neu beurteilt und die Entwicklungsmöglichkeiten in der Nutzungsplanung verbindlich geregelt werden. Der kantonale Richtplan hält fest, dass je kleiner der Weiler ist, desto geringer die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind (Richtplan Beschluss L 3.2.1 Bst. a). Zusätzlich eingeschränkt ist der Spielraum beim Weiler «Breitfeld», bei dem der rechtsgültige kommunale Richt- und Nutzungsplan massgebend ist. Die neuen Bestimmungen in Art. 24 Weilerzone dürfen daher nicht erweitert werden, was noch nicht der Fall ist. Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, dass die Vorgaben des kantonalen Richtplans erfüllt sind. Dazu sind auch die Punkte gemäss Richtplan Beschluss L 3.2.2 abzuhandeln und die Analysen im Detail darzulegen.

Vorbehalt: Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, dass bei der Weilerzone «Breitfeld» die Vorgaben des Richtplans eingehalten sind.

Neu wird im Anhang der verbindliche Plan Weilerzone «Breitfeld» aufgeführt. Der Perimeter wurde leicht angepasst. Dieser ist auf den Zonenplan abzustimmen. Die Legendeneinträge mit den Bau- und Nutzungsmöglichkeiten müssen dem kommunalen Richtplan entsprechen. Teilweise ist neu von «Umbau und Ersatzneubau» statt wie bisher «Umbau oder Ersatzbau» die Rede. Beim Gebäude Assek. Nr. 25a handelt es sich um ein inventarisiertes Denkmal, was auch so zu bezeichnen ist. Weiter muss dieser Eintrag dem aktuellen Zustand entsprechen. So wurden die beiden Gebäude Assek. Nr. 26b und 26f durch die Bauten Assek. Nr. 1383b und 1383a ersetzt, was in den Plan aufzunehmen ist.

Vorbehalt: Der Plan im Anhang ist entsprechend zu überarbeiten.

Mit den neuen Bestimmungen muss sichergestellt sein, dass gegenüber dem kommunalen Richtplan keine neuen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten entstehen. Diese wurde teilweise leicht angepasst oder ausgeweitet (beispielsweise bei den Gebäuden Assek. Nr. 25d, 1383a und 1383b). Zudem sind die einzelnen Bestimmungen aufgrund neuer Begriffe nicht klar. So sind einzelne Gebäude neben dem Volumen neu auch in ihrer Struktur zu erhalten (Abs. 5, 10 und 11). Auch ist nicht nachvollziehbar, was mit «grundlegend» in Absatz 5 gemeint ist. Weiter muss aus den Bestimmungen eindeutig hervorgehen, ob die Gebäude zu erhalten sind oder ob ein Ersatzbau möglich ist. So werden zum Beispiel die Scheune, Assek. Nr. 447a und das Restaurant, Assek. Nr. 448a im Anhang unterschiedlich klassifiziert. Gemäss den Bestimmungen sind diese aber beide «in der Struktur und im Volumen zu erhalten».

Vorbehalt: Die Bestimmungen sind entsprechend zu überprüfen und mit der Baudirektion zu besprechen.

Die Anforderungen zu den Freiräumen werden in Abs. 12 Bst. d erläutert. Die gestalterischen Vorgaben sind teilweise widersprüchlich zu der in Abs. 2 geforderten Einpassung in die charakteristische ländliche Umgebung. Sockelausbildungen und Geländesprünge sind im ländlichen Umfeld fremd.

Vorbehalt: Abs. 12 Bst. d ist zu streichen. Alternativ ist die Bestimmung so anzupassen, dass Freiräume zu erhalten und so zu gestalten sind, dass sie den Weiler aufwerten und den Weilercharakter stärken.

4.3.6 (neu) Art. 30 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Golfanlagen (UeGO)
Die Bestimmung ist gesetzestechisch zu überarbeiten. 16 Absätze sind zu viel. Die Bestimmung ist mit Absätzen (z. B. ein Absatz für jedes Teilgebiet), Buchstaben und allenfalls einer weiteren Unternummerierung zu gliedern. Die Bestimmungen in Absatz 1 und 5 sind redundant. Sie sollen überarbeitet und wenn möglich zusammengeführt werden. Zudem ist der zweitletzte Satz in Absatz 3 unvollständig. In Abs. 6 muss sichergestellt sein, dass die Parkplätze ab der ersten Minute bewirtschaftet werden. Diese Bestimmung kann nicht gestrichen werden. Die Bestimmung in Absatz 9 verweist auf einen festgelegten Mindestanteil. Es ist unklar, wo dieser Mindestanteil festgelegt worden ist. Diese Bestimmung ist zu überarbei-

ten. In diesem Zusammenhang ist auch der dazugehörige Anhang 1c grafisch und gegebenenfalls inhaltlich anzupassen.

Vorbehalt: (neu) Art. 30 sowie der dazugehörige Anhang sind gemäss den Erwägungen zu überarbeiten.

4.3.7 (neu) Art. 32 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsportanlagen (RS)
Grundsätzlich wird empfohlen, die Bestimmungen aus der Musterbauordnung zu übernehmen. (neu) Art. 32 Abs. 4 stammt teilweise aus der rechtskräftigen Bauordnung. Warum diese Bestimmung mit «Flachdach» ergänzt wurde, ist unklar und kann nicht nachvollzogen werden.

Vorbehalt: (neu) Art. 32 Abs. 4 ist zu streichen.

4.4 Bauvorschriften

4.4.1 (neu) Art. 39 Förderung von Wohnungsbau
Gemäss (neu) Art. 39 Abs. 2 soll bei Umzonungen und Aufzonungen sowie Bebauungsplänen in der Regel 30 Prozent preisgünstiger Wohnungsbau realisiert werden. Dies ist jedoch nur nach Massgabe von § 18 Abs. 4 PBG möglich. In Abs. 2, 4, 5 und 6 ist deshalb sicherzustellen, dass die Vorgaben gemäss § 18 Abs. 4 PBG eingehalten sind.

Vorbehalt: In (neu) Art. 39 Abs. 2, 4, 5 und 6 ist sicherzustellen, dass die Vorgaben gemäss § 18 Abs. 4 PBG eingehalten sind.

4.5 Schlussbestimmungen

4.5.1 Art. 54 Abs. 2 Beleuchtung Bauordnung
Himmelwärts gerichtete Beleuchtungen sind im Kanton Zug gemäss § 15a Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (EG USG) verboten. Der Artikel widerspricht mit der vorgesehenen Ausnahmeregelung den kantonalen Vorgaben.

Vorbehalt: Art. 54 Abs. 2 ist so anzupassen, dass er dem kantonalen Verbot von himmelwärts gerichteten Beleuchtungen entspricht.

5 Bebauungspläne

5.1 Aufhebung Bebauungspläne

Die Gemeinde Risch plant insgesamt acht bestehende Bebauungspläne aufzuheben und in die Einzelbauweise zu überführen. Die Bebauungspläne «Berchtwilerstrasse», «Waldegg», «Postmatte», «Bahnhofmatte», «Schöngrund II», «Bahnhof Nord» und «Suurstoffi West» werden neu der BsV9 (Volumenerhalt) zugewiesen. Beim Bebauungsplan «Waldheim» ist die

neue BsV7 (Dorfkern Risch) geplant. Eine Aufhebung ist grundsätzlich denkbar. Diese richtet sich nach demselben Verfahren wie dessen Erlass.

Im Planungsbericht werden zu einzelnen Bebauungsplänen und deren Überführung in die BsV9 bzw. BsV10 keine detaillierten Aussagen gemacht. Es ist aufzuzeigen, dass eine Aufhebung und Überführung in die Einzelbauweise möglich ist. Das heisst, dass die Vorschriften zu den Bebauungsplänen hinsichtlich Bebauung, Nutzung, Erschliessung/Parkierung sowie Freiraum durch die BsV9 bzw. BsV10 abgedeckt sind.

Vorbehalt: Der Planungsbericht ist entsprechend anzupassen.

Die Erstellung eines Hochhauses bedingt einen ordentlichen Bebauungsplan (Richtplan Beschluss S 3.1.1). Als Hochhäuser gelten Gebäude, die höher als 30 Meter sind. Ist in einem Bebauungsplanperimeter ein Hochhaus vorhanden oder ist ein solches geplant, so ist die Aufhebung des Bebauungsplans nicht möglich. Davon betroffen ist der Bebauungsplan «Suurstoffi West». Ob dies auch für den Bebauungsplan «Berchtwilerstrasse» zutrifft, entzieht sich unseren Kenntnissen.

Vorbehalt: Die Aufhebung des Bebauungsplans «Suurstoffi West» ist nicht möglich.

5.2 Überführung Bebauungspläne

Die Bebauungspläne «Suurstoffi Ost», «Lindenmatt», «Chäsimmatt» und «Geschäftsdorfkern» sollen ohne oder mit inhaltlicher Anpassung ins neue Recht überführt werden. Unabhängig davon, ob die Überführung im einfachen oder ordentlichen Verfahren erfolgt, ist eine kantonale Vorprüfung erforderlich.

Vorbehalt: Die Bebauungspläne, welche ins neue Recht überführt werden sollen, sind zur kantonalen Vorprüfung einzureichen.

6 Geodaten

6.1 Grundsätzliches

Gemäss § 74 Abs. 2 PBG sind die Gemeinden verpflichtet, dem Kanton ihre raumbezogenen Daten in digitaler Form zu übermitteln, sobald sie Gegenstand eines Vorprüfungs- oder Genehmigungsverfahrens bilden. Diese Geodaten bilden den Genehmigungsinhalt vollständig ab und sind identisch mit den Papierkarten und der Bauordnung.

Vorbehalt: Die Geodaten und die physischen Unterlagen sind aufeinander abzustimmen und die Geodaten sind korrekt zu übermitteln.

7 Weiteres Vorgehen

Die Ortsplanungsrevision kann im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossen werden. Sofern unsere Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung der Ortsplanungsrevision in Aussicht gestellt werden.

8 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
Statthalter

Beilagen:

- vollständiger Plansatz (einfach)

Mitteilung ohne Beilagen per Mail an:

- Volkswirtschaftsdirektion (info.vds@zg.ch)
- Baudirektionssekretariat (info.bds@zg.ch)
- Tiefbauamt (info.tba@zg.ch)
- Amt für Umwelt (info.afu@zg.ch)
- Amt für Wald und Wild (info.afw@zg.ch)
- Amt für Sport und Gesundheit (info.asg@zg.ch)
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie (info.ada@zg.ch)
- Amt für Raum und Verkehr, Abteilung Koordinationsstelle Planungen und Baugesuche (Beilage: vollständiger Plansatz; einfach)

Anhang: Dokumente der Vorprüfung

Das Dossier umfasst folgende verbindliche Dokumente:

- Zonenplan Mst. 1:5000, Entwurf vom 3. Februar 2025
- Bauordnung, Entwurf vom 3. Februar 2025
- Kommunalen Richtplan, Entwurf vom 5. April 2024
- Kommunalen Richtplan, Massnahmen Betrieb und Gestaltung Strasse, vom 22. Januar 2024
- Kommunalen Richtplan, Massnahmen Fuss- und Veloverkehr, vom 22. Januar 2024
- Kommunalen Richtplan, Massnahmen ÖV und Güterverkehr, vom 22. Januar 2024

Das Dossier umfasst folgende orientierende Dokumente:

- Zonenplan Mst. 1:5000 Änderungsplan, Entwurf vom 3. Februar 2025
- Bauordnung mit Änderungen, Entwurf vom 3. Februar 2025
- Überführung Bebauungspläne Risch, Übersicht, vom 13. Januar 2025
- Lärmgutachten (Neueinzonung/Umzonung) vom 8. Januar 2025
- Gemeinderatsbeschluss vom 28. Januar 2025
- Planungsbericht vom 6. März 2024
- Bedarfsnachweis OelB-Zonen vom 9. Februar 2021, aktualisiert am 30. Mai 2024
- Räumliche Strategie vom 18. August 2022
- Abschlussbericht Fokusstudie Buonas, Seeuferpromenade, kein Datum
- Abschlussbericht Fokusstudie Risch, kein Datum
- Abschlussbericht Fokusstudie Birkenstrasse, kein Datum
- Abschlussbericht Fokusstudie Kirchenhügel, kein Datum
- Abschlussbericht Fokusstudie Areal Weber, kein Datum
- Fokusstudien, Umsetzung in Bauordnung und Zonenplan, kein Datum
- Gemeinderatsbeschluss vom 19. März 2024