

Gemeindeaufsicht

Genehmigung Bebauungsplan Buonaserstrasse, Teiländerung des Zonenplans und der Bauordnung Risch, **Gemeinde Risch**

Die Baudirektion,

gestützt auf §§ 5 Abs. 2 Bst. c und 42 Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zug vom 26. November 1998 (BGS 721.11) i.V.m. Art. 26 Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700),

beschliesst:

1. Der Bebauungsplan Buonaserstrasse sowie die Teiländerung des Zonenplans und der Bauordnung Risch (BO Risch), die an der Gemeindeversammlung vom 9. September 2020 im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG angenommen worden sind, werden mit den nachfolgenden Auflagen gemäss Bst. E der Erwägungen genehmigt:
 - Die Sichtzonen auf Fussgängerstreifen sind vollständig von jeglichen Hindernissen freizuhalten.
 - Die Baumgruppe im Bebauungsplan Buonaserstrasse an der Ecke Buonaser-/Meierskappelerstrasse ist zu streichen.
2. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizufügen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen. Nach Ablauf der Beschwerdefrist tritt der Bebauungsplan Buonaserstrasse sowie die Teiländerung des Zonenplans und der BO Risch in Kraft, sofern sie nicht angefochten wird.
3. Das Amt für Raum und Verkehr wird beauftragt, die Ziffern 1 bis 2 dieses Entscheids zweimal im Amtsblatt zu publizieren und den Beschluss öffentlich aufzulegen.

4. Mitteilung an:

- Gemeinderat Risch, Zentrum Dorfmat, 6343 Rotkreuz (Beilagen: je 2 Expl. Bebauungsplan Buonaserstrasse, Teiländerung des Zonenplans und der BO Risch)
- Amt für Wirtschaft und Arbeit (per Mail)
- Amt für Grundbuch und Geoinformation, GIS-Fachstelle (per Mail)
- Baudirektionssekretariat (per Mail)
- Amt für Umwelt (per Mail)
- Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei (Beilagen: je 1 Expl. Bebauungsplan Buonaserstrasse, Teiländerung des Zonenplans und der BO Risch)
- Amt für Raum und Verkehr (Beilagen: je 1 Expl. Bebauungsplan Buonaserstrasse, Teiländerung des Zonenplans und der BO Risch)

Baudirektion



Florian Weber
Regierungsrat

25. MAI 2021

Zug, / RI-2019-076

A. Die Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag) plant im westlichen Bereich des Grundstücks Nr. 2304 in einer ersten Etappe Neubauten mit Wohnungen für das «Leben im Wandel». In einer zweiten Etappe soll auf dem östlichen Teil des Grundstücks Nr. 2304 das Alterszentrum Dreilinden durch einen Neubau ersetzt werden. Der Zeitpunkt für die Realisierung des Ersatzneubaus ist noch offen.

B. Der vorliegende Bebauungsplan Buonaserstrasse basiert auf einem Wettbewerbsverfahren, aus dem der Vorschlag «LUPO» der Ramser Schmid Architekten mit Kolb Landschaftsarchitekten als Siegerprojekt hervorging. 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.

C. Die Baudirektion hat den Bebauungsplan Buonaserstrasse sowie die Teiländerung des Zonenplans und der BO Risch zusammen mit der Teiländerung des kommunalen Richtplans am 28. Oktober 2019 vorgeprüft. Die darin erläuterten Vorbehalte wurden beim Revidieren der Planunterlagen mehrheitlich berücksichtigt und sind in den vorliegenden Planungsstand eingeflossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 6. Januar bis und mit 4. Februar 2020. Während der öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen ein. An der Gemeindeversammlung vom 9. September 2020 wurden der Bebauungsplan Buonaserstrasse sowie die Teiländerung des Zonenplans und der BO Risch angenommen. Der Beschluss wurde am 18. und 25. September 2020 im Amtsblatt publiziert. Die Planunterlagen lagen vom 18. September bis und mit 7. Oktober 2020 öffentlich auf. Während der Auflagefrist sind keine Beschwerden beim Regierungsrat eingegangen.

D. Mit Schreiben vom 26. Oktober 2020 reichte die Gemeinde Risch den Bebauungsplan Buonaserstrasse sowie die Teiländerung des Zonenplans und der BO Risch an die Baudirektion zur Genehmigung ein. Nach § 5 Abs. 2 Bst. c und § 42 PBG bedürfen neue, geänderte oder aufgehobene gemeindliche Bebauungspläne zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung der Baudirektion. Diese Prüfung erstreckt sich auf Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, besonders mit dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (SR 700; RPG), dem PBG und dem kantonalen Richtplan. Der Ermessensspielraum der Gemeinde muss gewahrt werden (§ 42 Abs. 1 PBG).

E. Für die Gestaltung der Umgebung entlang der Kantonstrassen ist gemäss dem Gesetz über Strassen und Wege vom 30. Mai 1996 (GSW; BGS 751.14) das Tiefbauamt verantwortlich. Mit dem Bebauungsplan Buonaserstrasse wird eine Aufwertung der Umgebung erzielt. Diese umfasst auch den Strassenraum entlang der Buonaser- und Meierskappelerstrasse, der mit weiteren Bäumen ergänzt werden soll. Beim bestehenden Fussgängerstreifen sind die Sichtweiten nicht eingehalten. Daher wurde im Vorprüfungsbericht vom 28. Oktober 2019 der Vorbehalt formuliert, dass die Gestaltung der Strasse vor Genehmigung mit dem Tiefbauamt abzusprechen und vor der Genehmigung des Bebauungsplans zu koordinieren sei. Der Vorbehalt wurde zur Kenntnis genommen, jedoch nicht umgesetzt. Im Bebauungsplan wurde stattdessen unter Art. 11 Abs. 2 die Bestimmung aufgenommen, dass die Umgebungsgestaltung mit der zuständigen kantonalen Dienststelle zu koordinieren ist.

Beim bestehenden Fussgängerstreifen sind die Sichtweiten nicht eingehalten. Der Bebauungsplan Buonaserstrasse sieht im Umgebungsbereich 2 «Strassenbegleitgrün» im Bereich des Baufelds A1 zusätzliche Bepflanzungen mit Bäumen vor, womit die Sichtweitenproblematik verstärkt wird. Abklärungen mit der Gemeinde Risch vom 28. März 2021 zeigten, dass an der Baumgruppe festgehalten werden soll, da diese u.a. zur Kühlung des Stadtklimas und Gestaltung des Dorfkerns beitragen. Entsprechend hat die Gemeinde Lösungsansätze, wie die

Verschiebung der Baumgruppe, eine Beschränkung des Baumumfangs, eine Mindesthöhe der Äste und der Verzicht auf Büsche bzw. Niederwuchs, unterbreitet.

Sichtzonen auf Fussgängerstreifen sind vollständig von jeglichen Hindernissen freizuhalten. Das Tiefbauamt stellt daher fest, dass die geplante Baumgruppe im Bebauungsplan Buonaserstrasse an der Ecke Buonaser-/Meierskappelerstrasse – trotz Lösungsvorschlägen von Seiten Gemeinde – nicht genehmigt werden kann. Auf die Baumgruppe ist daher zu verzichten.

F. Der Bebauungsplan Buonaserstrasse sowie die Teiländerung des Zonenplans und der BO Risch können mit Auflagen genehmigt werden.

G. Der angepasste Bebauungsplan Buonaserstrasse ist innert zwei Monaten nach Rechtskraft des Baudirektionsbeschlusses zweifach beim Amt für Raum und Verkehr nachzureichen.