



Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

A-Post

Gemeinderat Walchwil
Postfach
6318 Walchwil

T direkt +41 41 594 22 47
raphael.walker@zg.ch
WA-2023-050
13. NOV. 2024
Zug,

Vorprüfung Ortsplanungsrevision Gemeinde Walchwil

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 17. Juli 2023 haben Sie uns die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Walchwil zur kantonalen Vorprüfung eingereicht und mit Gemeinderatsbeschluss vom 29. April 2024 teilweise überarbeitete Unterlagen zugestellt. 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 Grundlage für die Ortsplanungsrevision erarbeitete die Gemeinde Walchwil, gestützt auf eine Orts- und Quartieranalyse sowie ein Konzept für öffentliche Bauten und Anlagen, die zukünftige Entwicklung der Gemeinde anhand einer Räumlichen Strategie 2040.

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 Walchwil wie folgt:

1 Kantonaler Richtplan und Bericht nach Art. 47 RPV

Gestützt auf Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) erstattet die Gemeinde dem Kanton Bericht. Dieser zeigt auf, wie die Ortsplanungsrevision die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigt. Weiter ist darin darzulegen, wie die Ortsplanungsrevision den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung trägt.

1.1 Arbeitspapier «Ortsplanungsrevision 2025»

Aus dem kantonalen Richtplan ergeben sich diverse Aufträge, welche die Gemeinden im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen haben. Diese sind im Arbeitspapier «Ortsplanungsrevision 2025» (Stand 17. Februar 2022) zusammengefasst, welches den Gemeinden zur Verfügung gestellt wurde und zu berücksichtigen ist. Die aus dem Arbeitspapier resultierenden Aufträge sind entsprechend umzusetzen und der jeweilige Umgang ist im Planungsbericht darzulegen.

Vorbehalt: Die aus dem Arbeitspapier «Ortsplanungsrevision 2025» resultierenden Aufträge für die Ortsplanungsrevision sind zu berücksichtigen und der konkrete Umgang ist aufzuzeigen.

1.2 Grenzüberschreitende Zusammenarbeit

Das Raumplanungsgesetz fordert generell die grenzüberschreitende Zusammenarbeit und der kantonale Richtplan beauftragt die Gemeinden, ihre Nutzungsplanung frühzeitig mit den Nachbargemeinden abzustimmen (Richtplan Beschluss S 1.6.2). Im Planungsbericht wird zu dieser Zusammenarbeit keine Aussagen gemacht. Die grenzüberschreitende Abstimmung ist entsprechend vorzunehmen und im Planungsbericht darzulegen.

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

2 Kommunalen Richtplan

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, bedarf es vor dem Erlass durch den Gemeinderat und der anschliessenden Genehmigung durch die Baudirektion einer kantonalen Vorprüfung des Entwurfs.

Aktuell ist in der Gemeinde Walchwil der «Richtplan 2006» mit Inhalten zu Siedlung, Natur und Landschaft, Ökologie und Verkehr rechtsgültig. Dieser Richtplan wurde für die vorliegende Ortsplanungsrevision nicht angepasst und im Planungsbericht wird der Umgang mit diesem Planungsinstrument weder umschrieben noch ist er als Grundlage aufgeführt. Es ist aufzuzeigen, wie mit dem bestehenden gemeindlichen Richtplan umgegangen wird. Konkret ist dieser entweder aufzuheben und ggf. ein neuer gemeindlicher Richtplan festzusetzen, fortzuschreiben oder es ist nachzuweisen, dass die vorliegende Ortsplanungsrevision den Richtplaninhalten nicht widerspricht. Weiter ist aufzuzeigen, ob die Gemeinde als Ergänzung zum kantonalen Velowegnetz ein zusätzliches kommunales Velowegnetz erlassen will.

Vorbehalt: Der Umgang mit dem bestehenden gemeindlichen Richtplan ist im Planungsbericht aufzuzeigen. Bei einer Fortschreibung oder dem Erlass eines neuen gemeindlichen Richtplans ist eine kantonale Vorprüfung notwendig.

Vorbehalt: Es ist aufzuzeigen, ob ein kommunales Velowegnetz erlassen werden soll.

3 Zonenplan

Der Zonenplan (Detail Bauzone) wird im Mst. 1:3'500 dargestellt, wodurch eine bessere Lesbarkeit des Plans erreicht wird. Ein grosser Teil des Gemeindegebiets wird im neuen Zonenplan jedoch nicht dargestellt, sondern nur der Teil des Zonenplans Landschaft. Dies wird als nicht praktikabel beurteilt und ist entsprechend zu korrigieren. Es ist das ganze Gemeindegebiet in einem Zonenplan darzustellen.

Vorbehalt: Im Zonenplan ist das ganze Gemeindegebiet in einem Plan darzustellen.

3.1 Seeuferaufwertung

Parallel zur vorliegenden Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Walchwil ein Konzept für eine Seeuferaufwertung erarbeitet und dieses als Bauanfrage beim Amt für Raum und Verkehr (Nr. WA-2023-064) eingereicht. Die Seeuferaufwertung ist jedoch kein Bestandteil der Ortsplanungsrevision und entsprechend im Planungsbericht auch nicht abgehandelt. Es ist somit unklar, ob die projektierte Aufwertung Auswirkungen auf die bestehende Zonierung haben wird. Die beiden Verfahren sind aufeinander abzustimmen. Sofern die Auswirkungen noch nicht bekannt sein sollten, ist im Planungsbericht zumindest abzuhandeln, dass im Nachgang zur Ortsplanungsrevision ggf. Zonenplananpassungen im Zusammenhang mit der Seeuferaufwertung nötig sein werden.

Vorbehalt: Die geplante Seeuferaufwertung ist bei der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen oder es ist zumindest im Planungsbericht abzuhandeln, dass zu einem späteren Zeitpunkt allenfalls Zonenplananpassungen vorgenommen werden müssen.

3.2 Ausdehnung der Bauzonen/Siedlungsgebiet

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 Flächenverteilungsschlüssel für die Zuteilung der 10 Hektaren. Der Gemeinde Walchwil stehen für Neueinzonungen 0,2 Hektaren zu.

Die entsprechende Richtplanvorgabe ist im Planungsbericht (Seite 22) aufgeführt. In Abb. 22 «Flächenbilanz der Änderungen der Grundnutzung» auf Seite 36 des Planungsberichts wird aufgezeigt, dass im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision insgesamt 0,05 Hektaren Neueinzonungen vorgesehen sind. Im nachfolgenden Fliesstext wird hingegen eine Vergrößerung der Bauzone von 0,07 ha aufgeführt, was sich vermutlich aus der Bereinigung der Siedlungsränder (Kapitel 4.4.2 «Abstand zur Nichtbauzone») ergibt. Dieser Widerspruch ist zu bereinigen respektive zu erläutern. Im Planungsbericht sind die einzelnen Anpassungen im Zusammenhang mit den Bauzonenarrondierungen nachvollziehbar auszuweisen (vgl. Dokument «Bereinigung Übergang zwischen Bauzonen und Nicht-Bauzonen im Rahmen der kommunalen Ortsplanungsrevision»). Die Einhaltung der Richtplanvorgabe, dass der Gemeinde Walchwil ein Kontingent für Neueinzonungen von 0,2 Hektaren zur Verfügung stehen und dieses eingehalten wird, ist im Planungsbericht unter Kapitel 6.1 «Kontingent für Arrondierungen» (Seite 66) aufgeführt.

Vorbehalt: Der Planungsbericht ist dahingehend anzupassen, dass sämtliche Anpassungen im Zusammenhang mit den Differenzen im Bereich des Siedlungsrandes ausgewiesen werden. Weiter ist der Widerspruch der Vergrößerung der Bauzone aufzulösen.

3.3 Wohnzonen

Die Gemeinde Walchwil weist im Jahr 2022 eine ständige Wohnbevölkerung von 3934 Einwohnerinnen und Einwohnern auf. Der kantonale Richtplan prognostiziert für die Gemeinde Walchwil für das Jahr 2040 eine Wohnbevölkerung von 4200 Personen. Mit der Ortsplanungsrevision wird gemäss Planungsbericht (Seite 62) das Potenzial um rund 110 bis 130 Einwohnerinnen und Einwohner erhöht, was in erster Linie auf die Umzonung im Gebiet «Büel» zurückzuführen ist. Weiter wird ausgewiesen, dass im bestehenden Zonenplan eine Kapazitätsreserve im Zusammenhang mit unbebauten Grundstücken von 644 bis 760 Einwohnerinnen und Einwohnern bestehe und durch die Überführung der Ausnützungsziffer auf die neue Messweise weitere Potenziale entstehen werden. Unter der Annahme, dass lediglich rund 75 % der Nutzungsreserven in den nächsten 15 Jahren entwickelt werden, wird das Ziel der «Räumlichen Strategie» für ein Wachstum innerhalb der Bandbreite von 4300 bis 4600 Einwohnerinnen und Einwohnern erreicht und die Prognose aus dem kantonalen Richtplan übertroffen.

3.4 Arbeitszonen

Der kantonale Richtplan prognostiziert für Walchwil bis im Jahr 2040 eine Beschäftigtenzahl von 1050. Dies entspricht gegenüber 2014 einer Zunahme von insgesamt 46 Beschäftigten. Mit der geplanten Zonenplanrevision werden durch Umzonungen insgesamt 0,62 Hektaren neue Wohn- und Arbeitszonen geschaffen.

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

Gestützt auf einen umfassenden Bedarfsnachweis mit Planungshorizont 2040 ist in den aktuellen Ortsplanungsrevisionen die Ausdehnung der Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) über das ganze Kantonsgebiet bis maximal 25 Hektaren möglich (Richtplan Beschluss S 1.1.1). Im Gemeindegebiet Walchwil wurden seit Ende 2017 keine zusätzlichen OeIB-Flächen ausgeschieden. Die Gesamtfläche wurde um 0,18 Hektaren reduziert (G9 – Teilzonenplan Wihel). Die Gemeinde Walchwil verfügt damit aktuell über 5,05 ha OeIB.

Im Rahmen der Ortsplanrevision soll die OeIB-Fläche im Gebiet «Kirchgasse» um 822 m² erweitert werden. Eine Aufnahme des OeIB-Bestands und dessen Weiterentwicklung wurden im Rahmen der «Räumlichen Strategie» aufgezeigt, die als Grundlage für die Ortsplanungsrevision erarbeitet wurde. Im Planungsbericht wird diese Thematik weiter ausgeführt. Die OeIB-Flächen pro Einwohnerin und Einwohner liegen bereits heute und auch mit der geplanten Umzonung unter dem kantonalen Durchschnitt. Gemäss Planungsbericht sind die OeIB-Zonen passend dimensioniert und decken die Bedürfnisse der Gemeinde bis rund 2040 ab.

3.6 Pflegebetten

Die vorgenommene Bedarfsprognose bezüglich der Pflegeheime im Kanton Zug beim schweizerischen Gesundheitsobservatorium (Obsan) hat ergeben, dass ein erheblicher Anstieg des Pflegebettenbedarfs besteht. Bis ins Jahr 2035 ist mit einem Mehrbedarf von bis zu 680 Pflegebetten zu rechnen, was dazu führen wird, dass neue Pflegeheime gebaut und bestehende Einrichtungen erweitert werden müssen. Die Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung mit Pflegebetten ist Aufgabe der Gemeinden. Im Planungsbericht auf Seite 21 wird ausgeführt, dass das bestehende Alterswohnheim Mütschi zurzeit unternutzt sei und eine allfällig benötigte Erhöhung der Pflegebetten an diesem Standort erfolgen soll.

3.7 Änderungen Zonenplan

3.7.1 G14 – Umzonung W2 zur Bauzone mit spezieller Vorschrift «Büel»

Zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums in der Gemeinde soll das Grundstück der Korporation Walchwil im Gebiet «Büel» von einer Wohnzone 2 (W2) in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften «Büel» (BsV B) umgezont werden. Gemäss § 8d Bauordnung (BO) soll dabei eine maximale Ausnutzungsziffer von 1,30 festgelegt und insgesamt 8 Vollgeschosse, eine Gebäudelänge von 35 m sowie Grenzabstände von 4 m zugelassen werden. Mit § 10e BO wird für das Gebiet «Büel» zudem eine ordentliche Bebauungsplanpflicht festgesetzt.

Das Gebiet befindet sich am Siedlungsrand und auf einer Hügelkuppe. Die Lage ist landschaftlich exponiert und von weither einsehbar. Aus kantonaler Sicht ist eine Erhöhung der Bauvorschriften auf die erwähnten Grenzwerte ohne ein entsprechendes Studien- oder Wettbewerbsverfahren nicht zulässig und die maximale Ausnutzungsziffer ist auf ca. 1,0 sowie die Anzahl Vollgeschosse auf 6 zu reduzieren. Im Rahmen des ordentlichen Bebauungsplanverfahrens können, gestützt auf ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren mit mindestens drei Planerteams und unter der Voraussetzung, dass der Bebauungsplan wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweist, Abweichungen von den kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften festgelegt werden und die Ausnutzungsziffer und die Anzahl Vollgeschosse erhöht werden.

Vorbehalt: Die in der BsV B vorgesehenen Bauvolumen sind zu reduzieren.

3.7.2 G16 – Umzonung K zu OelB, «Kirchgasse»

In Bauzonen, in denen die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) verschärft wird (z. B. von ES III zu ES II), resultieren strengere Lärmgrenzwerte. Unter Umständen ist dadurch mit neuen Grenzwertüberschreitungen an bestehenden oder neu geplanten Gebäuden zu rechnen. In den Unterlagen fehlt in diesem Zusammenhang eine Aussage zur lärmrechtlichen Machbarkeit bei der Zonenplanänderung G16 «Kirchgasse».

Vorbehalt: Für die Zonenplanänderungen G16 ist eine lärmtechnische Machbarkeitsuntersuchung durchzuführen.

3.8 Darstellung im Zonenplan

3.8.1 Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV)

In der Bauordnung werden Bestimmungen zu insgesamt vier verschiedenen Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV) erlassen («Seeufer», «Äsch», «Zentrum Elisabeth» und «Büel») und diese werden im Zonenplan separat in einem violetten Farbton dargestellt. Es ist das offizielle kantonale Darstellungsmodell zu verwenden.

Vorbehalt: Der Farbton der BsV-Zonen ist wie bestehend zu belassen.

3.8.2 Änderung überlagernde Bestimmung bei bestehenden Bauzonen zum Lärmgrenzwert
Die Planungswerte bei den nach dem 1. Januar 1985 (Inkrafttreten Umweltschutzgesetz) eingezonten Bauzonen werden im Zonenplan mit der überlagernden Bestimmung «Massgebender Lärmgrenzwert Planungswert» gesichert.

Bei denjenigen Gebieten, die seit der Einzonung bereits überbaut wurden, ist die erwähnte Überlagerung zu entfernen. Im Gebiet «Lauhof» ist zu klären, ob der nordwestliche Teil noch überbaut wird oder nicht. Sofern in diesem Teil noch Überbauungen möglich sind, ist die Überlagerung zumindest im unüberbauten Bereich zu belassen. Zudem sind entlang des gesamten Seeufers diverse Gebiete mit dieser Überlagerung versehen. Sofern die Gebiete überbaut sind, ist die Überlagerung zu entfernen.

Vorbehalt: Die überlagernde Bestimmung «Massgebender Lärmgrenzwert Planungswert» ist bei denjenigen Gebieten zu entfernen, die bereits überbaut wurden.

3.8.3 Naturschutz

Bei den Nicht-Bauzonen wird bei den gemeindlichen Naturschutzzonen (NSG) zusätzlich die Naturschutzzone Wald gemeindlich (NSG) aufgeführt. Im Sinne einer harmonisierten und vereinfachten Darstellung sind sämtliche gemeindlichen Naturschutzgebiete im Zonenplan als Naturschutzzone gemeindlich (NSG) darzustellen. Die Differenzierung der Zonen ist in den spezifischen Schutzplänen geregelt.

Vorbehalt: Die gemeindlichen Naturschutzgebiete sind im Zonenplan als Ganzes als Zone Naturschutzzone gemeindlich darzustellen.

4 Gewässerräume

Die Gewässerräume sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision für das gesamte Gemeindegebiet festzulegen. Die eingereichten Unterlagen reichen für eine abschliessende Beurteilung nicht aus, sind zu ergänzen und im Rahmen einer separaten Vorprüfung zu beurteilen. Die Gewässerräume sind materiell auf die Revision der Nutzungsplanung abzustimmen.

Vorbehalt: Die Unterlagen für die Festlegung der Gewässerräume sind in einer separaten Vorprüfung zu beurteilen.

5 Bauordnung (BO)

5.1 Zonenvorschriften

5.1.1 § 4 Wohnzone

Gemäss § 4 Abs. 3 BO dürfen in dem im Zonenplan schwarz schraffierten Gebiet «Aesch-Gutsch» keine oberirdischen Bauten erstellt werden. Diese Bestimmung wurde von der aktuell geltenden Bauordnung übernommen. Weshalb in diesem Gebiet jedoch keine oberirdi-

schen Bauten erstellt werden dürfen, wird im Planungsbericht nicht erläutert. Es ist eine entsprechende Begründung anzufügen. Weiter wird die erwähnte schraffierte Fläche weder im Zonenplan dargestellt noch in der Legende aufgeführt.

Vorbehalt: Im Planungsbericht ist auszuführen, warum im schwarz schraffierten Gebiet keine oberirdischen Bauten erstellt werden dürfen. Diese ist im Zonenplan darzustellen.

5.1.2 § 8a Bauzone mit speziellen Vorschriften «Seeufer» (BsV S)

Die Bestimmung der BsV S darf übergeordnetem Recht nicht widersprechen. Neubauten innerhalb des Gewässerraums sind gemäss Art. 41c GSchV nur eingeschränkt zulässig. Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Der Bericht zur Festlegung der Gewässerräume ist mit dem Hinweis zu ergänzen, dass innerhalb des Gewässerraums die übergeordneten Bestimmungen des Gewässerschutzes massgebend sind. Weiter ist § 8a Abs. 2 BO dahingehend zu ergänzen, dass die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundes innerhalb des Gewässerraums vorbehalten bleiben.

Vorbehalt: Der Bericht ist mit einem Hinweis zum Gewässerschutz zu ergänzen und am Ende von § 8a Abs. 2 BO ist zu erwähnen, dass die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundes innerhalb des Gewässerraums vorbehalten bleiben.

5.1.3 § 8c Bauzone mit speziellen Vorschriften «Zentrum Elisabeth» (BsV ZE)

Für die Bauzone mit speziellen Vorschriften «Zentrum Elisabeth» (BsV ZE) ist keine klare Grundnutzung definiert. Dies ist insbesondere in Bezug auf die vorgesehene Bebauungsplanpflicht heikel und entsprechend ist die Bestimmung in der BO zu ergänzen.

Vorbehalt: Für die BSV ZE ist eine Grundnutzung zu definieren.

5.1.4 § 9 Masse für die Einzelbauweise

Die Bestimmung betreffend «Gewerbebonus» ist inhaltlich grundsätzlich zulässig, jedoch erscheint die Begrifflichkeit für das vorliegende Instrument nicht korrekt gewählt. Gemäss kantonalem Recht ist die Bonus-Möglichkeit den Bebauungsplänen vorbehalten.

Ausserdem wird ein Bonus klassischerweise als Gegenleistung für die Erfüllung besonderer Anforderungen gewährt. Bei dem vorliegenden «Gewerbebonus» – wonach die Ausnutzungsziffern (AZ) um das Mass der realisierten Flächen für Gewerbebetriebe um 0,2 erhöht werden kann – handelt es sich daher weniger um einen Bonus, sondern vielmehr um eine differenzierte Ausnutzungsregelung. Wir empfehlen, in der Tabelle bei den WA-Zonen die AZ für den Wohnanteil (z. B. 0,7) und die AZ für die Realisierung mit dem Gewerbeanteil (z. B. 0,9) zu definieren. Was zum gleichen Ergebnis führt, ohne jedoch einen «Bonus» festlegen zu müssen.

Vorbehalt: Die Bauordnungsbestimmung ist dahingehend anzupassen, dass nicht ein eigentlicher «Gewerbebonus», sondern differenzierte Zonen- bzw. Ausnutzungsregelungen festgelegt werden. Dies ist im Planungsbericht entsprechend nachzuführen.

5.1.5 § 13 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF)

Die Bestimmung der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) wird grossmehrheitlich von der Musterbauordnung übernommen. Einzig bei der beispielhaften Aufzählung wird neben den Wegen, Grillplätzen und Sitzbänken zusätzlich «Sanitäranlagen» aufgeführt. Diese sind in einer Freihaltungszone nicht zulässig und entsprechend aus der Bestimmung zu streichen.

Vorbehalt: Bei der beispielhaften Aufzählung sind die Sanitäranlagen zu streichen.

5.1.6 § 14 Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE)

Die Bestimmung der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE) wird von der Musterbauordnung übernommen. Im Planungsbericht sind die baulichen Möglichkeiten detaillierter zu umschreiben und es muss hervorgehen, dass es sich um eine Nichtbauzone handelt.

Vorbehalt: Die baulichen Möglichkeiten sind im Planungsbericht detaillierter zu umschreiben.

5.1.7 § 17 Zone für Bootsstationierung

Bei der Zone für Bootsstationierung handelt es sich um eine übrige Zone mit speziellen Vorschriften und somit um eine Nichtbauzone. Diese dient der Platzierung von Booten unter Inanspruchnahme von Seegebiet sowie für Bauten und Anlagen für seebezogene Nutzungen.

Die Bestimmung darf übergeordnetem Recht nicht widersprechen. Neubauten innerhalb des Gewässerraums sind nur eingeschränkt zulässig (Art. 41c GSchV) und rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Der Planungsbericht ist mit dem Hinweis zu ergänzen, dass innerhalb des Gewässerraums die übergeordneten Bestimmungen des Gewässerschutzes massgebend sind und am Ende von § 17 Abs. 1 BO ist aufzuführen, dass die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundes innerhalb des Gewässerraums vorbehalten bleiben.

Vorbehalt: Der Planungsbericht ist mit dem erwähnten Hinweis und § 17 Abs. 1 BO ist mit dem Vorbehalt des übergeordneten Rechts zu ergänzen. Die Zone ist mit «Übrige Zone mit speziellen Vorschriften Bootsstationierung (UeBo)» zu bezeichnen.

5.2 Bauvorschriften

5.2.1 § 24 Abfallentsorgungsanlagen

Für das Einverlangen einer Unterflur- oder einer Halbunterfluranlage ist eine übergeordnete Planung erforderlich. Zudem ist stets der Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten. Der Planungsbericht ist mit diesen beiden Themen zu ergänzen.

Vorbehalt: Der Planungsbericht ist bezüglich der übergeordneten Planung und der Verhältnismässigkeit zu ergänzen.

5.2.2 § 31 Terrassenhaus

Vorliegend besteht ein Widerspruch zwischen § 31 Abs. 4 und Abs. 6 BO, welcher zu bereinigen ist. Dazu kann der erste Satz in Abs. 4 ersatzlos gelöscht und der zweite Satz bei Abs. 6 eingefügt werden.

Vorbehalt: Der Widerspruch zwischen Abs. 4 und 6 ist zu bereinigen.

5.3 Parkierungsvorschriften

5.3.1 § 37 Anzahl Autoabstellplätze

Die in § 37 BO aufgeführte Tabelle wird mit den Fussnoten a und b ergänzt. Die Fussnote b ist so zu verstehen, dass pro Wohnung mindestens 1 Autoabstellplatz für Besucherinnen und Besucher zu erstellen ist. Gemäss Planungsbericht bezieht sich diese Anforderung jedoch nicht auf Wohneinheiten, sondern auf Wohnhäuser. Entsprechend ist dies in der BO ebenfalls so zu benennen.

Vorbehalt: Die Fussnote b ist in der BO mit «pro Haus» zu ergänzen.

5.3.2 Geltungsbereich

Ausserhalb Bauzonen gilt das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und die Erstellung von Parkplätzen bedarf der Zustimmung des Kantons. Es muss verbindlich geregelt sein, dass die Parkierungsvorschriften ausserhalb der Bauzonen nicht anwendbar sind.

Vorbehalt: Die Parkierungsvorschriften sind entsprechend zu präzisieren.

6 Bebauungspläne (BP)

6.1 Überführung rechtskräftiger Bebauungspläne

Die Gemeinden haben im Rahmen der Ortsplanungsrevision die bestehenden Bebauungspläne samt Sonderbauvorschriften an das neue Recht (neu PBG und neu V PBG) anzupassen. In der Gemeinde Walchwil bestehen aktuell vier rechtskräftige Bebauungspläne, deren

Überführung in das neue Recht in einem separaten Verfahren zur vorliegenden Ortsplanungsrevision erfolgt.

7 Weitere Punkte

7.1 Anhörung der Infrastrukturbetreiber

Die grossen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser) können bei Neu- oder Umzonungen zu Nutzungskonflikten führen und können für spätere Baugesuche relevant sein. Die Infrastrukturbetreiber sind anzuhören. Im Planungsbericht ist das Thema aufzunehmen. Für die Information der Infrastrukturbetreiber ist die Gemeinde zuständig.

Vorbehalt: Die Betreiber der grossen Infrastrukturen sind durch die Gemeinde anzuhören und die Thematik ist im Planungsbericht aufzunehmen.

7.2 Geodaten

Die Bewirtschaftung von Geobasisdaten richtet sich nach den Bestimmungen des Gesetzes über Geoinformation im Kanton Zug. Die Gemeinden sind verpflichtet, dem Kanton ihre raumbezogenen Daten in digitaler Form zu übermitteln, sobald sie Gegenstand eines Vorprüfungs- oder Genehmigungsverfahrens bilden (§ 74 PBG).

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

8 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. In Bezug auf die Gewässerraumausscheidung kann anhand der eingereichten Unterlagen eine abschliessende Beurteilung jedoch noch nicht vorgenommen werden. Die Festlegung der Gewässerräume ist zu überarbeiten und im Rahmen einer separaten Vorprüfung zu beurteilen. Im weiteren Bedarf es ggf. für den gemeindlichen Richtplan ebenfalls noch einer kantonalen Vorprüfung.

9 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

Seite 12/13

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:

- Zonenplan; Detail Bauzone – Mst. 1:3'500 vom 20. März 2024
- Zonenplan; Landschaft – Mst. 1:5'000 vom 20. März 2024
- Bauordnung vom 14. März 2024

Mitteilung ohne Beilagen per Mail an:

- Volkswirtschaftsdirektion (info.vds@zg.ch)
- Baudirektionssekretariat (info.bds@zg.ch)
- Amt für Sport und Gesundheit (info.asg@zg.ch)
- Kantonales Sozialamt, Abteilung Soziale Dienste Asyl (sozialamt@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 Denkmalpflege und Archäologie (info.ada@zg.ch)
- Amt für Grundbuch und Geoinformation (info.agg@zg.ch)
- Natur- und Landschaftsschutzkommission (info.bds@zg.ch)
- Amt für Raum und Verkehr, Abteilung Koordinationsstelle Planungen und Baugesuche (Beilage: Ein vollständiger Plansatz)

Anhang: Dokumente der Vorprüfung

Das Dossier umfasst folgende verbindliche Dokumente:

- Zonenplan; Detail Bauzone – Mst. 1:3'500 vom 20. März 2024
- Zonenplan; Landschaft – Mst. 1:5'000 vom 20. März 2024
- Bauordnung vom 14. März 2024

Das Dossier umfasst folgende orientierende Dokumente:

- Änderungsplan; Detail Bauzone – Mst. 1:3'500 vom 20. März 2024
- Synopsis Bauordnung vom 20. März 2024
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV (Ortsplanungsrevision) vom 14. März 2024
- Synopsis Bauordnung vom 20. März 2024

Das Dossier umfasst folgende weitere Dokumente:

- Gewässerraumplan Nr. 1, Mst. 1:2'500 vom 6. Juli 2023
- Gewässerraumplan Nr. 2, Mst. 1:2'500 vom 6. Juli 2023
- Gewässerraumplan Nr. 3, Mst. 1:2'500 vom 6. Juli 2023
- Gewässerraumplan Nr. 4, Mst. 1:2'500 vom 6. Juli 2023
- Änderungsplan Gewässerraum Nr. 1, Mst. 1:2'500 vom 6. Juli 2023
- Änderungsplan Gewässerraum Nr. 2, Mst. 1:2'500 vom 6. Juli 2023
- Änderungsplan Gewässerraum Nr. 3, Mst. 1:2'500 vom 6. Juli 2023
- Änderungsplan Gewässerraum Nr. 4, Mst. 1:2'500 vom 6. Juli 2023
- Bauordnung Änderung Gewässerraum vom 11. Juli 2023
- Technischer Bericht zur Festlegung der Gewässerräume vom 11. Juli 2023