

Revision und Überführung Ordentlicher Bebauungsplan Bösch-Rothus, Hünenberg

Planungsbericht zum ordentlichen Bebauungsplan
nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

27. Juli 2022, angepasst am 24. Januar 2023, berichtigt am 24. August
2023

Impressum

KEEAS AG
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich
044 252 85 45, www.keemas.ch

Marcel Muri, Dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplaner FSU
Nora Mühlberger, MAS GSR, BSc FHO Raumplanung
Sabina Uffer, PhD Urban and Regional Planning, Lic. Sc. Po.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Anlass	3
1.2	Zielsetzung	4
2	Übergeordnete Vorgaben	4
3	Revisionsbedarf 2022	6
3.1	Inhalte der Revision	7
3.2	Geltungsbereich	8
3.3	Verfahren	9
4	Revision Bebauungsplan Bösch-Rothus	11
4.1	Revision Situationsplan	11
4.2	Revision Bestimmungen	12
5	Auswirkungen der Revision auf die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans	19
6	Mitwirkung	20
6.1	Ablauf	20
6.2	Öffentliche Auflage	20
6.3	Allfällige Einwendungen	22
7	Planungsablauf	23

1 Einleitung

1.1 Anlass

Die Gemeinde Hünenberg besitzt im Arbeitsgebiet Bösch ein Grundstück, welches sie für die Ansiedlung eines für den Kanton bedeutenden Unternehmens – Specialized Europe GmbH – nutzen möchte.

Das rund 1 ha grosse Grundstück liegt im ca. 10 ha grossen Bebauungsplanperimeter Bösch–Rothus und ist derzeit als Freihaltegebiet/Parkanlage ausgewiesen. Im Jahre 2009 wurde darauf ein Park erstellt.

Das Bebauungsplangebiet Bösch–Rothus ist integraler Bestandteil der von der Gemeinde legitimierten Gesamtvision Bösch. Diese dokumentiert, wie sich das Arbeitsgebiet künftig zu einem führenden Standort für innovative KMUs im Bereich von Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie entwickeln soll. Es wird u.a. auch aufgezeigt, wie im Gebiet eine bessere Verteilung der Erholungsnutzungen sowie ökologische Aufwertungen erreicht werden können. So ist auf der oben genannten Freihaltefläche ein Campus mit den Schwerpunkten Forschung, Entwicklung und IT angedacht. Nun möchte das Unternehmen Specialized genau an diesem Standort u.a. ihr europäisches Entwicklungs- und Forschungszentrum errichten.

Der Campus entsteht gemeinsam mit der International School of Zug and Luzern (ISZL). Die ISZL beabsichtigt, ihre Schulanlage in Bösch zu erneuern bzw. zu erweitern. Gemeinsam soll ein Campus für Bildung, Forschung, Entwicklung und IT entstehen. Daraus ergeben sich diverse räumliche Abhängigkeiten zwischen den Anliegen von Specialized und der ISZL, insbesondere in Bezug auf die Frei- und Erschliessungsflächen.

Durch die Ansiedlung von Specialized und die Erweiterung der Schulanlage der ISZL kann ein Teil der Gesamtvision umgesetzt werden. Ferner sieht auch die kantonale Standortförderung die sich hieraus kristallisierende grosse Chance für den Kanton Zug bzw. für dessen wirtschaftsstrategische Ausrichtung.

Diese Entwicklungsabsichten bedingen eine Revision des rechtskräftigen Bebauungsplanes Bösch–Rothus.



Luftbild mit Bebauungsplanperimeter Bösch-Rothus in weiss und von der Revision betroffenes Grundstück in orange (Quelle: map.geo.admin.ch)

1.2 Zielsetzung

Mit dem Ziel eine geordnete Bebauung mit hoher Qualität zu erreichen, wurde 1993 der Bebauungsplan Bösch-Rothus erstellt. Aufgrund erheblicher Änderungen der wirtschaftlichen Anforderungen, neuen Erkenntnissen und veränderten gesetzlichen Grundlagen wurde dieser bereits 2006 revidiert.

Mit der vorliegenden Revision des ordentlichen Bebauungsplans werden nun die Voraussetzungen geschaffen für einen qualitativ hochstehenden Dienstleistungs-, Bildungs-, Gewerbe- und Industriestandort gemäss Gesamtvision Bösch. Mit der Revision wird insbesondere die Marktfähigkeit bzw. die Nutzbarkeit der bebaubaren Flächen verbessert sowie die Integration der Freifläche ins Arbeitsgebiet optimiert.

2 Übergeordnete Vorgaben

Die Revision des Bebauungsplanes stützt sich auf folgende übergeordnete Vorgaben:



Kantonaler Richtplan (2020)

Das Gebiet Bösch-Rothus befindet sich gemäss Kantonalem Richtplan in einem Vorranggebiet Arbeitsnutzung (violette Fläche) sowie in einem Gebiet für Verdichtung I (graue Schraffur). Ferner grenzt es im Norden und Osten an eine Siedlungsbegrenzungslinie ohne Handlungsspielraum (rote Linie) sowie im Osten an eine Radstrecke (orange-schwarz gestrichelt).

Planungs- und Baugesetz (inkl. Verordnung) Kanton Zug (2019)

In § 74 Abs. 1 PBG (Übergangsrecht) ist definiert, dass bisherige Sondernutzungspläne jener Gemeinden, welche ihre Nutzungspläne und Bauordnung noch nicht an diese Verordnung angepasst haben, nach bisherigem Recht beurteilt werden. Die Gemeinde Hünenberg hat ihre Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision) noch nicht an das neue V PBG angepasst.

Entsprechend findet auf die vorliegende Revision des Bebauungsplans das bisherige Recht Anwendung.

Da der Bebauungsplan parallel zur Ortsplanungsrevision aufgehoben werden soll, ist eine erneute Anpassung nicht geplant.

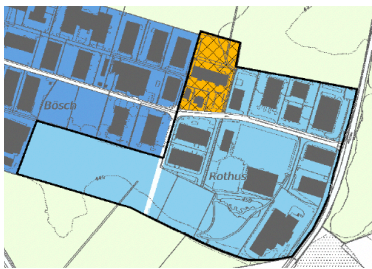
Inventar Hecken und Feldgehölze Kanton Zug (2020)

Die Hecke im südlichen Bereich der bestehenden Freihaltefläche F1 im rechtskräftigen Bebauungsplan Bösch–Rothus befindet sich im kantonalen Hecke- und Feldgehölzeinventar und ist geschützt.



Gemeindlicher Richtplan (2014)

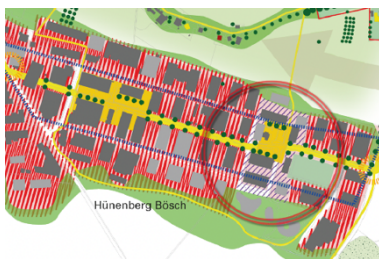
Der gemeindliche Richtplan der Gemeinde Hünenberg weist das Gebiet einem Vorranggebiet für Arbeiten (lila Fläche) zu. Zudem grenzt es im Norden und Osten an eine Siedlungsbegrenzungslinie ohne Handlungsspielraum (pinke Linie). Ferner sind zwei Bushaltestellen (blaues Quadrat) und eine Verbindungsstrasse (rote Linie) sowie einige Erschliessungsrichtungen (oranger Pfeil) und geplante kommunale Fusswege (grün punktiert) eingetragen.



Nutzungsplanung (2004)

Das Bebauungsplangebiet liegt in einer Arbeitszone B mit Bebauungsplanpflicht. Arbeitszonen sind für mässig und stark störende Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Betriebsnotwendige Wohnungen sind zulässig.

Die Gemeinde ist seit 2020 daran ihre Ortsplanung zu revidieren. Angedacht ist es, im Arbeitsgebiet Bösch künftig mindestens ein Geschoss mehr zuzulassen. Der Gemeinderat hat am 5. April 2022 das Raumentwicklungskonzept (REK) 2040 verabschiedet, welches unter der aktiven Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet wurde. Das REK dient der Gemeinde als Kursbuch und zur Steuerung der räumlichen Entwicklung in den nächsten 20 Jahren bzw. als Grundlage für die Ortsplanungsrevision.



Raumentwicklungskonzept 2040 (2022)

Gemäss REK soll das Arbeitsgebiet Bösch wie folgt aufgewertet werden:

- Positionierung als attraktiver Wirtschaftsstandort für Unternehmen im Bereich Forschung/Entwicklung/Bildung sowie IT und Nachhaltigkeitstechnologien.
- Breiteres und vielfältiges kulturell-kulinarisches Angebot.
- Teilweise Öffnung für spezielles Wohnen insbesondere für junges Zielpublikum mit Bezug zu den ansässigen Betrieben (Förderung Fussverkehr, Belebung öffentlicher Raum).
- Anstossen einer integralen Freiraumvernetzung und -aufwertung (z.B. Bösch) mit Berücksichtigung der Aspekte der Begegnung, der Beschattung, Entsiegelung und Biodiversität.

- Konkretisierung und Umsetzung von Teilen der Vision Bösch zusammen mit der Grundeigentümerschaft und dem Verein Zukunft Bösch.

Weiter ist ein Teil des Bebauungsplanperimeters Bösch–Rothus als Zentrumsbereich mit Nutzungsdurchmischten Begegnungsräumen ausgewiesen.



Gesamtvision Bösch (2021)

Mit der Gesamtvision des Vereins Zukunft Bösch wird die Steigerung der Attraktivität des Arbeitsgebietes Bösch angestrebt:

- Bösch soll sich in Zukunft zu einem führenden Standort für innovative KMUs im Bereich von Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie entwickeln.
- Um ein Wachstum zu ermöglichen, wird eine modellhafte Erhöhung der Dichte in Bösch angestrebt. Die Anzahl Geschosse soll um mind. 1 erhöht werden.
- Ziel ist die Ansiedlung von Branchencluster Industrie, Gewerbe und Dienstleistung. So ist z.B. auf dem von der vorliegenden Revision betroffenen gemeindeeigenen Grundstück ein Dienstleistungs- und Entwicklungscampus beabsichtigt.
- Als Kompensation zur Verdichtung soll das Gebiet einerseits durch grosszügige ökologische Streifen sowie Obstbaumgärten umspielt und andererseits durch interne begrünte Fusswege und einem zentralen Boulevard in seiner Aufenthaltsqualität gesteigert werden.

3 Revisionsbedarf 2022

Die Unternehmung Specialized Europe GmbH ist in der Entwicklung, Konstruktion sowie dem Verkauf von hochspezialisierten Fahrrädern tätig und beschäftigt im Kanton Zug heute knapp 100 Mitarbeitende mit einem überdurchschnittlichen Jahreseinkommen. Bis 2025 soll die Firma um weitere 70 bis 100 Mitarbeitende wachsen. Ihr Sitz befindet sich derzeit in Cham. Specialized verfügt über weitere Büroräumlichkeiten im aufstrebenden Arbeitsplatzgebiet Bösch. Nun möchte Specialized im Bösch expandieren und dort ihr europäisches Hauptquartier errichten. Die Gemeinde Hünenberg stellt der Unternehmung hierzu ihr Grundstück Nr. 2200 zur Verfügung. Dieses liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bösch–Rothus. Der Bebauungsplan Bösch–Rothus definiert das Grundstück Nr. 2200 aktuell als Freihaltegebiet/Parkanlage (F1). Auf der Geländekuppe sind mindestens 2'000 m² öffentlich zugänglich zu halten.

Weiter beabsichtigt die International School of Zug and Luzern (ISZL) ihre bestehende Schulanlage auf den Grundstücken Nrn. 1433, 2242 und 1431 im Bebauungsplanperimeter zu erneuern bzw. zu erweitern. Hierzu führt die ISZL derzeit ein Testplanungsverfahren durch.

Um den Bau des Headquarters von Specialized auf dem Grundstück Nr. 2200 baurechtlich zu ermöglichen, muss der rechtskräftige Bebauungsplan inhaltlich revidiert werden. Die ISZL benötigt für ihre Entwicklungsabsichten grundsätzlich keine Revision des Bebauungsplans. Sie bietet jedoch Hand, damit Specialized ihre Bauabsichten realisieren kann. Die Revision stützt sich dabei auf die übergeordneten Vorgaben (vgl. Kap. 2):

- Der Kantonale Richtplan definiert Bösch als Verdichtungsgebiet.
- In der laufenden Ortsplanungsrevision wird Bösch weiter verdichtet werden.
- Das REK positioniert Bösch als attraktiven Wirtschaftsstandort für Unternehmen im Bereich Forschung/Entwicklung/Bildung sowie IT und Nachhaltigkeitstechnologien.
- Im REK und der Gesamtvision Bösch ist auf dem betroffenen Grundstück Nr. 2200 ein Dienstleistungs- und Entwicklungscampus verortet.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Bösch-Rothus, Stand 3. März 2006 (Quelle: zugmap.ch)

3.1 Inhalte der Revision

Mit der Ansiedlung von Specialized im Arbeitsgebiet Bösch gewinnt die Gemeinde Hünenberg eine Unternehmung von kantonaler Bedeutung. Damit der Zuzug erfolgen kann, wird der Bebauungsplan Bösch-Rothus inhaltlich wie folgt revidiert:

- Die Freihaltefläche F1 mit der zentralen Parkanlage wird als gesamtheitliche Park-, Grün- und Freizeitfläche im Campus Bösch entwickelt und entsprechend neu bezeichnet. Die erforderliche Freifläche gemäss Freiflächenziffer der betroffenen Areale 3 (GS Nr. 2242), 4a, 4b und 8a können der F1 angerechnet werden.
- Die Abgrenzung der Park-, Grün- und Freizeitfläche F1 wird im Rahmen eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens vor Erteilung von Baubewilligungen festgelegt. Das Konkurrenzverfahren wird über dem im Situationsplan bezeichneten «Perimeter Konkurrenzverfahren», namentlich die Areale 3 (GS Nr. 2242), 4a, 4b und 8a durchgeführt. Daraus resultiert ein Gesamtkonzept bzw. ein Freiraumplan, der vom Gemeinderat zu

genehmigen und für die nachfolgende Baubewilligungsverfahren begleitend ist.

- Durch die Verlagerung der Freihaltefläche entsteht ein neu bebaubares Areal 4a. Dadurch wird die Dichte insgesamt um rund 11% erhöht. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (vgl. REK Gemeinde Hünenberg und Vision Bösch) ist eine Erhöhung der Dichte im Bebauungsplangebiet geplant.
- Für das neue Areal 4b wird eine höhere Gesamthöhe definiert sowie eine maximale Höhenkote ergänzt, damit 3 Geschosse + Attika möglich werden. Hierdurch können die Anforderungen an das Hauptquartier des Forschungs- und Entwicklungszentrums erfüllt werden.
- Der Fussweg verläuft neu entlang der westlichen Parzellengrenze von 8a statt über die südliche Parzellengrenze. Damit wird eine direkte Verbindung zur Rothusstrasse geschaffen.
- Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Individualverkehr sowie die Anlieferung für LKWs werden definiert und damit die Erschliessung der von der Revision tangierten Areale sichergestellt.
- Zum Schutz des Siedlungsrandes wird parallel zu den südlich verlaufenden Grundstücksgrenzen der Areale 4b und 8a eine Baulinie (+10m) definiert.
- Kleinere inhaltliche Anpassungen für den zum Teil gesamten Bebauungsplanperimeter hinsichtlich (ökologische) Gestaltung der Bauten und Freiräume wie z.B. die Prüfung der Begrünung der Fassaden, die Ausrichtung der Gebäudestellung auf Luftaustausch und Kaltluft, die Vermeidung von Vogelschlag, die Nutzung von klimaangepassten und wenn möglich einheimischen Bepflanzungen und die ökologisch wertvolle Begrünung von Flachdächern (sowie – nach Möglichkeit – die Realisierung von Solaranlagen).

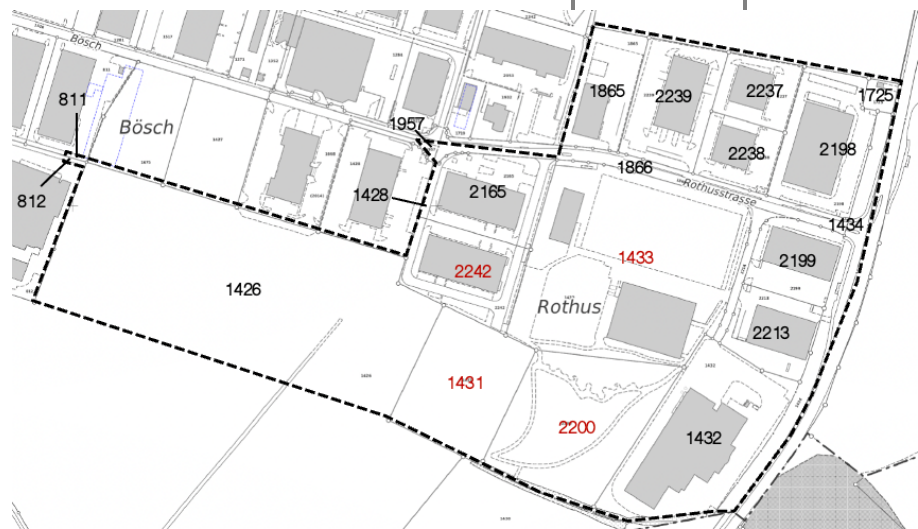
Die 2'859 m² grosse bestehende ökologisch wertvolle Blumenwiese auf dem Grundstück Nr. 2'200 ist innerhalb oder ausserhalb der Bebauungsplanperimeters im doppelten Umfang als zusammenhängende Fläche zu kompensieren und entsprechend zu schützen. Der Ersatz erfolgt in spätestens fünf Jahren und wird durch von der Gemeinde unabhängige Fachpersonen begleitet. Diese Vorgabe wird nicht in den Bebauungsplan integriert, da sie auf einen Sachverhalt ausserhalb des Bebauungsplanperimeters hinweist. Die Gemeinde wird sich deshalb in der Abstimmungsvorlage durch eine vertragliche Regelung zu diesem Ersatz verpflichten.

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke (in Rot sind die Grundstücke markiert, welche in erster Linie von der vorliegenden Änderung tangiert sind):

Grundstück Nr.	Eigentümerschaft	Fläche (m ²)	Baumasse (m ³)
1865	unbekannt	3'213	11'246
2237	Della Casa Immobilien GmbH	2'356	8'246

2238	Bernasconi Liegenschaften AG	2'356	8'246
2239	Bernasconi Liegenschaften AG	4'583	16'041
2198	Stockwerkeigentum	5'303	18'561
2165	Stockwerkeigentum	4'427	17'708
2199	Hürlimann Beat Albert & Elsa	2'987	10'455
2213	Serena Immobilien AG	3'005	10'518
1431	The International School of ZG & LU	6'183	16'694
1432	Josef Müller Gemüse AG	9'600	28'800
1433	The International School of ZG & LU	17'418	69'672
2242	The International School of ZG & LU	4'391	17'564
1426 (Teilstück)	Blaser Franz Max	27'033	81'099
1725	Einwohnergemeinde Hünenberg	441	1'323
2200	Einwohnergemeinde Hünenberg	9'039	0
1866 (Strasse)	Einwohnergemeinde Hünenberg	2'141	0
1957 (Strasse)	Einwohnergemeinde Hünenberg	87	0
1434 (Strasse)	Kanton Zug	3'444	0
2214 (Strasse)	Verselbständigtetes Miteigentum	674	0
1428 (Strasse)	Rothus im Bösch AG	282	0
811 (Strasse)	RWG Immobilien AG	22	0
812 (Strasse)	Moos Estates AG	65	0
Total Geltungsbereich		109'050	316'173



Geltungsbereich Bebauungsplan Bösch-Rothus (Quelle: Grundlage zugmap.ch)

3.3 Verfahren

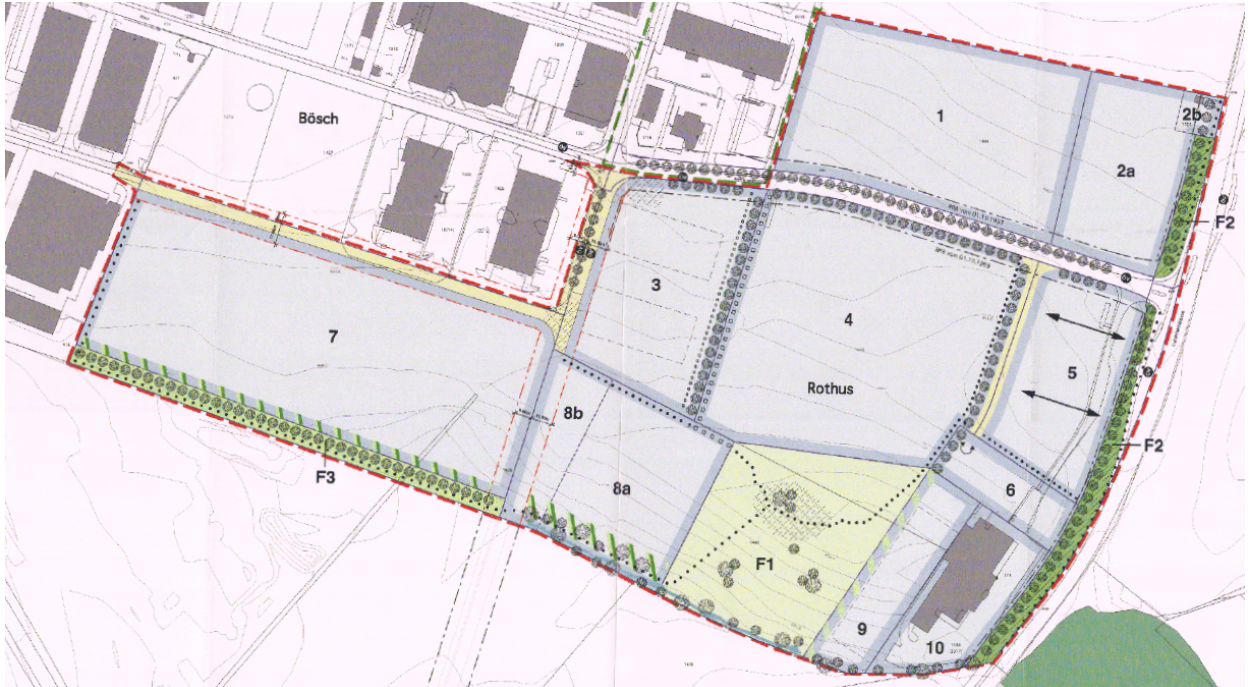
Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in einen ordentlichen Bebauungsplan im Rahmen eines ordentlichen Verfahrens inkl. qualitätssicherndem Konkurrenzverfahren gemäss § 39 Abs. 4 PBG überführt. Es handelt sich dabei um eine formale Überführung mit wesentlichen inhaltlichen Änderungen (Kategorie H) und wird von der Einwohnergemeinde erlassen.

Die Änderungen sind wesentlich, da die Ausnützung des Bebauungsplanes erheblich verändert und die Fläche von F1 um 18% reduziert wird. Die Anpassung des Bebauungsplans ist aus folgenden Gründen zweckmässig:

- Die Revision des Bebauungsplanes tangiert rund 30% des Perimeters des Bebauungsplanes. Lediglich kleinere inhaltliche Anpassungen betreffen den gesamten Bebauungsplanperimeter.
- Mittels eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens wird eine attraktive Park-, Grün- und Freizeitfläche sichergestellt. Weiterhin sind 2'000 m² öffentlich zugänglich.
- Durch die Areallageoptimierung steigt die Baumasse im ganzen Bebauungsplan um rund 11% zu Gunsten der Gemeindeparzelle Nr. 2200 (36'156 m³). Die Gemeinde wird einen Teil des dadurch erzielten Mehrertrags in die gestalterische und ökologische Aufwertung des Bebauungsplans Bösch-Rothus bzw. in die öffentlich zugänglichen Park-, Grün- und Freizeitfläche einfließen lassen (Situationsplan Kap. 4.1). Die Gemeinde finanziert und organisiert (Terminplanung, Beteiligte, Inhalte etc.) ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren mit 3 qualifizierten Landschaftsarchitekturbüros, dessen Resultat für die Baubewilligungen richtungsweisend ist. Dabei sind die freiräumliche Vernetzung zu den übrigen Freiräumen im Bebauungsplanperimeter und in den Landwirtschaftsraum sowie der Umgang mit dem Bestand und die Zugänglichkeit für Unterhaltsarbeiten / Bewirtschaftung aufzuzeigen. Die Notwendigkeit und die Durchführung des qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens werden in den Bestimmungen des Bebauungsplanes garantiert. So verpflichten sich die betroffenen Eigentümerschaften, den Aussenraum nach einem gemeinsamen Gesamtkonzept zu erstellen, wodurch ein gestalterischer Mehrwert entsteht, der den heutigen Bebauungsplan qualitativ verbessert und die Verteilung der Kosten regelt.
- Die Anpassung der Gebäudehöhe auf dem GS Nr. 2200 erfolgt gemäss Zielsetzung der laufenden Ortsplanungsrevision und ermöglicht eine gute Einbindung in die künftige ortsbauliche Umgebung.
- Specialized verpflichtet sich im Kaufvertrag, das Gebäude basierend auf den Werten der LEED Zertifizierung Gold zu erstellen – ein weltweit sehr hoher Standard für nachhaltiges Bauen.
- Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollen die Inhalte des Bebauungsplans (z.B. Bestimmungen), wo stufengerecht und sinnvoll, in die Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) überführt und der angepasste Bebauungsplan parallel dazu aufgehoben werden. Die genaue Form ist heute noch nicht festgelegt. Dadurch können bezüglich Ökologie, Umwelt, Parkierung und Verkehr gleiche Bedingungen für alle Arbeitsplätze im Bösch geschaffen werden.

4 Revision Bebauungsplan Bösch-Rothus

4.1 Revision Situationsplan



Ausschnitt Bebauungsplan Bösch-Rothus alt (Quelle: Planpartner AG)



Ausschnitt Bebauungsplan Bösch-Rothus revidiert (Quelle: KEEAS AG)

4.2 Revision Bestimmungen

Nachfolgend werden die Bestimmungen des Bebauungsplanes Bösch-Rothus erläutert, welche angepasst werden. Die Erläuterungen zu den Bestimmungen, welche weiterhin gelten und nicht angepasst werden, sind dem Planungsbericht vom 30. Juni 2005 zu entnehmen.

Eine synoptische Darstellung der gegenüber dem Bebauungsplan von 2006 revidierten Bestimmungen ist der Beilage im Änderungsplan vom 10. Januar 2023 zu entnehmen.

Art. 1 Zweck/Ziel

Mit dem Zweck- und Zielartikel werden die Absichten des Bebauungsplanes festgelegt. Für das Gebiet wird ergänzend eine hochwertige Freiraumgestaltung angestrebt und damit die Anforderungen zu den Aussenräumen präzisiert bzw. erhöht.

Art. 3 Grundmasse

Der Baubereich 2 wird in der Grundmassentabelle der Bestimmungen als formelle Bereinigung in 2a und 2b unterteilt. Genauso wird der Baubereich 8 in den Bestimmungen als formelle Bereinigung in 8a und 8b unterteilt.

Der Baubereich 4 wird ergänzt und in 4a und 4b unterteilt. Die heute bestehende Freihaltefläche F1 kommt auf die Areale 3 (Grundstück Nr. 2242), 4a, 4b und 8a als Park-, Grün- und Freizeitfläche über den ganzen geplanten Campus Bösch zu liegen. Die Park-, Grün- und Freizeitfläche ist im Rahmen eines Gesamtkonzepts zu gestalten.

Diese Park- Grün- und Freizeitfläche wird neu an die verlangte Freifläche gemäss Freiflächenziffer der betroffenen Areale 3 (Grundstück Nr. 2242), 4a, 4b und 8a angerechnet. Das ist notwendig, um das Raumprogramm von Specialized mit der Baumassenziffer 4.0 auf der Parzelle Nr. 2200 und die Bauvorhaben der ISZL realisieren zu können. Die Anrechnung dieser Fläche an der Freifläche ist gerechtfertigt, da Specialized die Baukosten der öffentlich zugänglichen Freizeitfläche auf ihrem Grundstück mit dem Kaufpreis anteilig abgegolten hat. Das bedeutet indirekt eine Erhöhung der Baumasse um 11% über den ganzen Bebauungsplanperimeter. Es handelt sich somit um eine wesentliche Erhöhung des Bebauungsplan-Nutzungsmasses, welche ausschliesslich dem Grundstück Nr. 2200 (Areal 4b) zugutekommt. Die Gemeinde reinvestiert die dadurch erzielte Mehrausnutzung beim Verkauf der Parzelle in die gestalterische und ökologische Aufwertung des Bebauungsplans Bösch-Rothus bzw. in die Planung und den Bau der Freiflächen F1 (u.a. übernimmt sie die Kosten für das hierfür erforderliche qualitätssichernde Konkurrenzverfahren sowie den Bau des öffentlichen Anteils des Parks). Die Reinvestition wird im Kaufvertrag zwischen der Gemeinde und Specialized und in einem separaten Vertrag mit ISZL geregelt bzw. sichergestellt. Der Kaufvertrag zwischen der Gemeinde und Specialized wird in der Urnenabstimmung gleichzeitig mit der vorliegenden Bebauungsplananpas-

sung zum Beschluss vorgelegt. Der Vertrag mit der ISZL wird ebenfalls veröffentlicht.

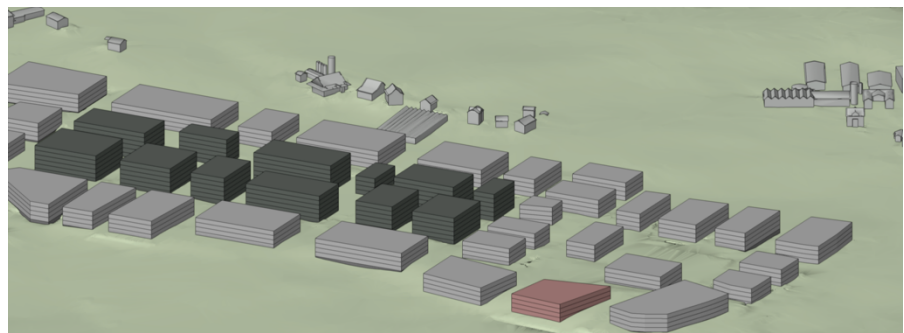
Die Neuordnung der bebaubaren Fläche führt zu folgenden Baumassen- und Freiflächenverteilung (in rot ist das Grundstück markiert, bei dem sich bzgl. Baumassen- und Freiflächenverteilung etwas verändert):

Grundstück Nr.	Parzellenfläche heute	Baumasse heute	Freifläche heute	Bebaubare Fläche neu	BMZ neu	Baumasse neu	Freifläche neu
GS 2242 (Areal 3)	4'391 m ²	17'564 m ³	878 m ²	4'391 m ²	4.0	17'564 m ³	878 m ²
GS 1433 (Areal 4a)	17'418 m ²	69'672 m ³	3'484 m ²	17'418 m ²	4.0	69'672 m ³	3'484 m ²
GS 2200 (Areal 4b)	9'039 m ²	0 m ³	9'039 m ²	9'039 m ²	4.0	36'156 m ³	1'808 m ²
GS 1431 (Areal 8a)	6'183 m ²	16'694 m ³	1'238 m ²	6'183 m ²	2.7	16'694 m ³	1'238 m ²

Baumasse Bebauungsplan Total heute (vgl. Kapitel 3.2)	100%	316'173 m ³
Baumasse Bebauungsplan Total neu	111%	352'329 m ³

Auf dem Areal 4b ist eine Gesamthöhe von 16.5 m zulässig und damit ein bis zwei Geschosse mehr als in den übrigen Arealen im Geltungsbereich erlaubt. Diese wird zudem durch eine maximale Höhenkote genauer präzisiert. Die Höhe lässt sich wie folgt begründen:

- Der Kantonale Richtplan definiert Bösch als Verdichtungsgebiet.
- In der laufenden Ortsplanungsrevision soll das Gebiet Bösch weiter verdichtet werden, weshalb dem Neubau ein zusätzliches Geschoss ermöglicht werden soll.
- Die notwendigen betrieblichen Anforderungen an das European Headquarter von Specialized werden erfüllt.



Visualisierung Vision Arbeitsgebiet Bösch mit angepassten Gebäudehöhen von 16.5 m (Neubau Areal 4b in rot dargestellt) (Quelle: KEEAS AG)

In der nachstehenden Tabelle sind die in den Bestimmungen definierten Grundmassen pro Areal dargestellt (die Anpassungen sind rot markiert):

Areal Nr.	Max. BZ	Freiflächenziffer	Max. Gebäudehöhe	Max. Gesamthöhe
1	3.5	20%	10 m	13 m
2a	3.5	20%	7 m	10 m
2b	3.5	20%	7 m	10 m
3	4.0	20%	10 m	13 m
4a	4.0	20%	10 m Max. 458.60 m ü M	13 m Max. 463.50 m ü M
4b	4.0	20%	13.50 m	16.50 m Max. 465.50 m ü M
5	3.5	20%	7 m	10 m
6	3.5	20%	7 m	10 m
7	3.0	20%	10 m	13 m
8a	2.7	20%	7 m Max. 458.50 m ü M	10 m Max. 458.50 m ü M
8b	2.7	20%	7 m Max. 458.50 m ü M	10 m Max. 458.50 m ü M
9	3.0	20%	7 m	10 m
10	3.5	20%	7 m	10 m

Art. 4 Bebauung und Nutzungsart

Um einen positiven Beitrag für das Klima zu leisten (Verbesserung Mikroklima, Regulierung Wärmehaushalt Gebäude, Minderung Oberflächenabfluss bei Starkregen, ökologischer Trittstein für Flora und Fauna etc.) und einen sorgfältigen Übergang zum Landwirtschaftsgebiet (Siedlungsrand) zu erreichen, ist auf den Arealen 4b, 7, 8a und 8b neu eine bodengebundene Begrünung der Fassaden zu prüfen. Ferner ist auch die Ausrichtung der Gebäudestellung auf Luftaustausch und Kaltluft zu prüfen. So ermöglicht und fördert die gezielte Anordnung der Bauten das Eindringen kühler Luft in die Siedlung hinein. Ziel hierbei ist es, einem Ausbremsen der Kaltluftströmung entgegenzuwirken, damit das Siedlungsgebiet möglichst grossflächig von der nächtlichen Kaltluftentstehung profitieren kann und die Durchlüftung gewährleistet ist.

Diese und weitere ökologische Massnahmen, die die übrigen bzw. alle Areale im Geltungsbereich betreffen, sind im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision zu prüfen.

Art. 5 Gestaltung

Bei der Gestaltung der Bauten und Anlagen ist darauf zu achten, dass Vogelschlag vermieden wird. Hierzu kann das Dokument «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte beigezogen werden.

Bei der Anbringung von Reklamen ist die SIA Norm 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» beizuziehen.

Art. 6 Erschliessung

Aufgrund der geplanten Park-, Grün- und Freizeitfläche F1 verläuft der Fussweg neu westlich und nördlich entlang der östlichen Parzellengrenze

von 8a statt über die südliche Parzellengrenze von 8a. Damit wird eine direkte Verbindung zur bestehenden Rothusstrasse und zur Park-, Grün- und Freizeittfläche geschaffen und der Schule die notwendige Flexibilität für ihren Betrieb gewährt.



Fusswegverbindung im Bebauungsplan bestehend (schwarz punktiert) und neu (braun punktiert) (Quelle: KEEAS AG)

Im Situationsplan sind die Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Individualverkehr sowie die Anlieferung für LKWs auf die Areale 4b, 9 und 10 definiert. Die LKW-Erschliessung des Areals 4b soll so erfolgen, dass die Erschliessung der Areale 9 und 10 ebenfalls verbessert bzw. weiterentwickelt werden. Diese orientieren sich an die Erschliessungsstudie von Geozug Ingenieure. Zusätzlich wurde eine Option ab der Rothusstrasse (GS Nr. 2214) geprüft. Mit dem im Situationsplan bezeichneten Erschliessungspfeilen wird auch die Zufahrt für den Bachunterhalt sichergestellt.

Die genaue Lage der Einfahrt sowie die Anzahl Parkplätze sind im qualitäts-sichernden Konkurrenzverfahren und in Abstimmung mit dem geplanten Gebäude auszuloten und zu konkretisieren.



Erschliessungsstudie Bösch (Quelle: Geozug Ingenieure)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine Bestimmungen zur Parkierung definiert. Entsprechend gelten auch im revidierten ordentlichen Bebauungsplan die Vorschriften der gemeindlichen Bauordnung. Diese befindet sich derzeit in Überarbeitung: Für das Arbeitsgebiet Bösch sind neue Parkierungsvorschriften vorgesehen, in welchen je nach Nutzung differenziert wird.

Das Bebauungsplangebiet ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Erschliessung erfolgt über die im Geltungsbereich liegende Bushaltestelle Seeblick an der Rothustrasse. Diese wird mit den Bussen Nr. 48 und Nr. 52 bedient, welche das Gebiet mit dem Dorfzentrum von Hünenberg sowie die Gemeinden Cham und Risch verbinden.

Für das Bebauungsplangebiet liegt die kanalisationstechnische Erschliessung vor.

Art. 7 Freiräume und Bäume

Die Park-, Grün- und Freizeitfläche F1 von heute 9'039 m² wird auf der Basis eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens über den im Situationsplan bezeichneten «Perimeter Konkurrenzverfahren» entwickelt, damit die heutige F1-Fläche bebaut werden kann (F1 wird neu Areal 4b). Auf den Arealen 3 (Grundstück Nr. 2242), 4a, 4b und 8a entsteht hierdurch eine Park-, Grün- und Freizeitfläche, wovon mindestens 2'000 m² öffentlich zugänglich sind. Zusammen mit den 20% Freifläche gemäss Freiflächenziffer vom Areal 8a (1'238 m²), den 20% Freifläche vom Areal 4a (3'484 m²), den 20% Freifläche vom Areal 4b (1'808 m²) und den 20% Freifläche vom Areal 3 (878 m²) ergibt dies eine Park-, Grün- und Freizeitfläche von mehr als 7'000 m².

Areale	GS Nr.	Freifläche
3	2242	878 m ²
4	1433	3'484 m ²
8a	1431	1'238 m ²
4b (ehem. F1)	2200	1'808 m ²
Total		7'408 m²

Diese Fläche entspricht nicht mehr der bestehenden Freifläche F1 von 9'039 m². Dafür wird die 2'859 m² grosse bestehende ökologisch wertvolle Blumenwiese auf dem Grundstück Nr. 2200 innerhalb oder ausserhalb der Bebauungsplanperimeters im doppelten Umfang als zusammenhängende Fläche kompensiert und entsprechend geschützt (wird vertraglich geregelt vgl. Kap. 3.1). Der Ersatz erfolgt in spätestens fünf Jahren und wird durch von der Gemeinde unabhängige Fachpersonen begleitet.

F1 ist Teil der erforderlichen Freiflächenziffer der Areale 3 (GS Nr. 2242), 4a, 4b und 8a. Die genaue Abgrenzung von F1 wird erst im Rahmen eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens festgelegt. Damit wird für die Areale 3 (GS Nr. 2242), 4a, 4b und 8a ein gewisser Spielraum und damit eine

ortsbauliche, architektonische sowie freiräumlich hochwertige Entwicklung ermöglicht.

Das qualitätssichernde Konkurrenzverfahren mit drei qualifizierten Planungsbüros erfolgt über die oben genannten Areale und garantiert, dass ein von allen Seiten zugänglicher teilweise öffentlicher Freiraum erhalten bleibt. Der Fokus liegt hierbei auf den Themen Freiraum und Erschliessung. Daraus resultiert ein qualitativ hochwertiges Gesamtkonzept bzw. ein wegleitender Freiraumplan, welcher für die Baubewilligungen richtungsweisend ist. Die Themen Städtebau und Architektur werden im qualifizierenden Konkurrenzverfahren nicht abgehandelt, da das Projekt von Specialized auf dem Grundstück Nr. 2200 in seinen Grundzügen bereits vorliegt. Ferner werden die Grundstücke Nrn. 1433 und 2242 der ISZL in einem parallellaufenden Testplanungsverfahren in Zusammenarbeit mit der Gemeinde entwickelt. Die Planungen der verschiedenen Projekte werden so aufeinander abgestimmt.

Im qualitätssichernden Konkurrenzverfahren wird nachgewiesen, wie F1 gesamtheitlich gestaltet und wesentlich aufgewertet wird. Es entsteht ein attraktiver öffentlicher Raum von mind. 2'000 m² (davon 500 m² für eine Pumptrackanlage auf dem Grundstück Nr. 2200) und mind. 5'000 m² private Park-, Grün- und Freizeitfläche in einem ökologisch sinnvollen Gesamtkonzept. Es entsteht eine Freifläche, die sich in ihrer Gestaltung und Nutzung auf Naherholung, Freizeit und Ökologie fokussiert. Die Fläche bietet ein Nebeneinander unterschiedlicher Angebote für die Beschäftigten im Bösch, wie beispielsweise als Pausenplatz der ISZL, für die Hünenberger Bevölkerung sowie die Flora und Fauna. Denkbar sind Möblierungen für Spiel und Aufenthalt, für die Menschen nutzbare sowie ökologisch wertvolle Grünflächen und naturnahe Strukturelemente wie Baum- und Strauchgruppen sowie Hecken.

So wird im Verfahren aufgezeigt, wie ökologische Werte in der Umgebungsgestaltung geschaffen werden können. Ferner sind Lösungen zu erbringen, wie die freiräumliche Vernetzung zu den übrigen Freiräumen im Bebauungsplanperimeter und in den Landwirtschaftsraum sowie der Umgang mit dem Bestand und die Zugänglichkeit für Unterhaltsarbeiten / die Bewirtschaftung funktionieren.

Das Programm des Verfahrens (Terminplanung, Beteiligte, Perimeter, Vorgaben zu Inhalten etc.) wird vorgängig durch die Gemeinde und die betroffenen Eigentümerschaften erarbeitet.

Die Freifläche F1 hat insbesondere folgenden Anforderungen zu genügen:

- Der Natur oder dem Aufenthalt von Personen dienende Aussenräume.
- Überdeckte Aussenräume (z.B. Regenunterstand) sind erlaubt und können der F1 angerechnet werden.
- Die Parkierung, ausschliesslich von der ISZL oder Specialized genutzten Sportplätze, sowie Erschliessungsstrassen gelten nicht als Freiflächen.

Da der Bach neu nicht mehr an die Freifläche F1 grenzt, muss der Gewässerabstand eingehalten und der Bach als offenes Gewässer geführt und mit der Entwicklung des Areals 4b renaturiert werden. Für die Bebauung sind dabei die Vorgaben der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) zu berücksichtigen. Die im Situationsplan bezeichnete Baulinie stellt sicher, dass der umliegende Landschaftsraum freigehalten wird.



Freifläche (F1) im Bebauungsplan bestehend und neu (Quelle: KEEAS AG)

Die Gestaltung der Freiräume und die freiräumlichen Elemente haben sowohl auf den Arealen als auch auf den Freiflächen hohen ökologischen und stadtklimatischen Anforderungen zu entsprechen. In diesem Sinne sind auch für Bepflanzungen klimaangepasste und einheimische Arten zu wählen. Bei der Pflanzung von Bäumen im Strassenraum ist eine durchgehende Baumgrube (durchgehender Wurzelbereich) anzustreben und ein geeignetes Baumsubstrat zu wählen.

Art. 8 Umgebungsgestaltung und Flachdachbegrünung

Um die Solarenergie im Gebiet zu fördern, sind auf den Flachdächern von Neubauten nach Möglichkeit Solaranlagen anzulegen. Mit dieser Bestimmung wird ein Grundstein für die Vision Bösch gelegt, welche die Nutzung von erneuerbaren Energien im gesamten Gebiet stärken möchte und die gemeinsame Nutzung von Solaranlagen anstrebt.

Allgemeine Bestimmungen

Im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision werden die Inhalte des Bebauungsplans, wo stufengerecht und sinnvoll, in die Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) überführt und der angepasste Bebauungsplan parallel dazu aufgehoben. In diesem Sinne werden die Bestimmungen (wie z.B. zur Dichte oder Gesamthöhe der Bauten) der nicht von der vorliegenden Revision betroffenen Areale im Rahmen der Ortsplanungsrevision angepasst bzw. in die Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) überführt.

5 Auswirkungen der Revision auf die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans

Mit der Revision und der Überführung des Bebauungsplanes Bösch–Rothus in einen ordentlichen Bebauungsplan werden die wesentlichen Vorzüge gemäss §32 Abs. 2 PBG wie folgt eingehalten bzw. optimiert:

- Das Arbeitsgebiet Bösch soll in Zukunft in seiner Attraktivität gesteigert werden und zusätzlichen Raum für innovative Unternehmungen aus den Bereichen Dienstleistung, Bildung, Gewerbe und Industrie schaffen. Mit der Neuordnung der Areale im Bebauungsplanperimeter entsteht zusätzlich Raum für die Expansionsbedürfnisse von Specialized – einer für den Kanton bedeutenden Unternehmung.
- Im Bebauungsplanperimeter sind weiterhin mindestens 2'000 m² der Freifläche öffentlich zugänglich.
- Die bestehende ökologisch wertvolle Wiese wird an einen anderen Standort innerhalb oder ausserhalb des Bebauungsplanperimeters verlagert und als zusammenhängende Fläche doppelt kompensiert und entsprechend geschützt. Ferner werden die Anforderungen von Park-, Grün- und Freizeitfläche F1 im Rahmen eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens ausgelotet und damit eine hohe Qualität sichergestellt.
- Im Arbeitsgebiet Bösch sollen in Zukunft erneuerbare Energien gefördert werden. Mit der Bestimmung im Bebauungsplan, dass auf Flachdächern nach Möglichkeit Solaranlagen angelegt werden sollen, wird hinsichtlich des Klimas und der Ökologie ein erster Grundstein gelegt.
- Im Arbeitsgebiet Bösch sollen in Zukunft die bauliche Dichte sowie die Geschosshöhe erhöht werden. Mit den Bestimmungen auf dem neuen Areal 4b wird hierbei ein erster Grundstein gelegt und damit ermöglicht, dass eine Grundeigentümerin gemäss der Vision Bösch bauen kann.
- Im revidierten ordentlichen Bebauungsplan wird – entgegen dem rechtskräftigen Bebauungsplan – neu die gemeinsame Erschliessung in einer Tiefgarage geregelt.
- Kleinere inhaltliche Anpassungen für den zum Teil gesamten Bebauungsplanperimeter hinsichtlich (ökologische) Gestaltung der Bauten und Freiräume wie z.B. die Prüfung der Begrünung der Fassaden, die Ausrichtung der Gebäudestellung auf Luftaustausch und Kaltluft, die Vermeidung von Vogelschlag, die Nutzung von klimaangepassten und wenn möglich einheimischen Bepflanzungen und die ökologisch wertvolle Begrünung von Flachdächern (sowie – nach Möglichkeit – die Realisierung von Solaranlagen).

6 Mitwirkung

6.1 Ablauf

- 29. Juni 2020 Informationsveranstaltung Gesamtvision Zukunft Bösch
Die erste öffentliche Informationsveranstaltung zur Gesamtvision Bösch, in der der Campus Bösch erstmals vorgestellt wurde, fand im Juni 2020 in Hünenberg statt. Die Öffentlichkeit wurde eingeladen, mit der e-Mitwirkung ihre Anliegen einzugeben.
- 12. September 2020 Workshop Ortsplanung
Workshop zur Ortsplanung, Entwicklung Bösch integriert
- 14. Dezember 2020 Kreditgenehmigung Aufwertung Bösch Betriebs- und Gestaltungskonzept durch Gemeindeversammlung
- 13. Dezember 2021 Kreditgenehmigung Aufwertung Bösch / Betriebs- und Gestaltungskonzept
An der Gemeindeversammlung zur Entwicklung des Arbeitsgebietes Bösch teilte die Firma Specialized mit, dass sie am Erwerb des Grundstückes der Gemeinde interessiert ist. Die Gemeindeversammlung hat den Kredit mit rund 75% Ja-Anteil deutlich angenommen.
- 5. April 2022 Raumentwicklungskonzept 2040 vom Gemeinderat verabschiedet
- 7. Mai 2022 Abschlussveranstaltung zum REK
Das Raumentwicklungskonzept wurde an mehreren Veranstaltungen öffentlich diskutiert und die für das Bösch vorgesehene Entwicklung positiv aufgenommen.
- 6. Juli 2022 Orientierungsveranstaltung aller Grundeigentümer Arbeitsgebiet Bösch, Information zur Änderung des Bebauungsplanes Bösch-Rothus
- 7. Juli 2022 Presseorientierung zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes Bösch-Rothus
- 7. Juli 2022 Informationsveranstaltung mit den Umweltverbänden zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Bösch-Rothus

6.2 Öffentliche Auflage

Vom 5. August bis 5. September fand eine 1. öffentliche Auflage statt. Dabei sind drei Einwendungen gegen die Revision des Bebauungsplans eingegangen. Aufgrund von Nachverhandlungen nach der 1. öffentlichen Auflage wurde der Bebauungsplan erneut angepasst. Aus diesem Grund wird die 1. öffentliche Auflage mit allen Anpassungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 2006 wiederholt. Da es sich gemäss Schreiben vom ARV vom 30. November 2022 um «normale» Anpassungen aufgrund der öffentlichen Mitwirkung handelt, prüft der Kanton diese nicht mehr vor. Die Anpassungen seit der ursprünglichen 1. öffentlichen Auflage sind nachfolgend dargelegt:

- Für das neue Areal 4b wird die Baumasse neu nicht von der bestehenden Baumasse anderer Areale transferiert, sondern durch eine Erhöhung des Bebauungsplan-Nutzungsmasses, welches ausschliesslich dem Grundstück Nr. 2200 (Areal 4b) zugutekommt. Das bedeutet eine Erhöhung der Baumasse um rund 11% über den ganzen Bebauungsplanperimeter. Dadurch wird die Rechtssicherheit der Planungsabsichten aller Parteien erhöht.
- Die für das Areal 4b definierte Gesamthöhe wird durch eine maximale Höhenkote genauer definiert. Damit wird die Umsetzung des viergeschossigen Bauprojektes von Specialized sichergestellt.
- Der Baubereich 8 wird in den Bestimmungen in 8a und 8b unterteilt und damit die Nummerierung aus dem rechtskräftigen Situationsplan übernommen.
- In Abstimmung mit dem Kanton wird ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (beinhaltet Freiraum und Erschliessung) für die Park-, Grün- und Freizeitfläche F1 über dem im Situationsplan bezeichneten «Perimeter Konkurrenzverfahren» verlangt. Daraus resultiert ein Freiraumplan, welcher für die Baubewilligungen richtungsweisend ist.
- Die Park-, Grün- und Freizeitfläche F1 muss auf den Arealen 3 (GS Nr. 2242), 4a, 4b und 8a angeordnet werden. Die Freiflächen gemäss Freiflächenziffern der betroffenen Areale 3 (GS Nr. 2242), 4a, 4b und 8a sind Teil der Park-, Grün- und Freizeitfläche F1. Die genaue Abgrenzung von F1 wird erst im Rahmen des oben genannten qualitätssichernden Konkurrenzverfahren festgelegt. Damit wird für diese Areale ein gewisser Spielraum und damit eine ortsbauliche, architektonische sowie freiräumlich hochwertige Entwicklung ermöglicht.
- F1 entspricht damit nicht mehr der Grösse der bestehenden Freifläche F1 von 9'039 m², sondern 7'408.20 m².
- Im Situationsplan sind die Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Individualverkehr sowie die Anlieferung für LKWs auf die Areale 4b, 9 und 10 schematischer dargestellt.
- Der Begriff «Freihaltegebiet» wird in Art. 7(5) bei F3 nicht mehr angewendet. Mit dem Wort «Grünstreifen» F3 wird die ursprüngliche Bezeichnung gemäss rechtskräftigem Bebauungsplan beibehalten.



Anpassungen seit der ursprünglichen 1. öffentlichen Auflage (Quelle: KEEAS AG)

Die erneute 1. öffentliche Auflage findet vom 9. Februar 2023 bis 10. März 2023 statt.

6.3 Allfällige Einwendungen

Gegen die Revision des Bebauungsplans sind sechs Einwendungen erhoben worden. Eine Einwendung wurde wieder zurückgezogen. Es werden nachfolgend nur diejenigen Punkte der Einwendungen aufgeführt und zusammengefasst, welche die Revision des Bebauungsplans «Bösch-Rothus» betreffen.

Zusammenfassung Einwendung 1 von Pro Natura Zug:

- Auf die Revision des Bebauungsplans und auf die damit beabsichtigte Umlegung des Freihaltegebiets ist zu verzichten.
- Im Vergleich zur heutigen Freifläche von 9'000 m² werden nur noch 7'400 m² Parkfläche verlangt, was eine wesentliche Reduktion darstellt.
- Es fehlen im Bebauungsplan quantitative und qualitative verbindliche Vorgaben, welche als funktionaler Ersatz für die Aufhebung naturnaher Flächen gelten könnten.
- Ebenso fehlen verbindliche ökologische Vorschriften für die intensiver genutzten Bebauungsplangebiete.

Zusammenfassung Einwendung 2 von Othmar Hoffmann und 29 Mitunterzeichneter:

- Das wertvolle Grundstück GS-Nr. 2200 (Ökologie, Park, Aussicht etc.) und dessen ursprüngliches Ziel gehen verloren.
- Mit der Überbauung des Grundstücks GS-Nr. 2200 geht der effektive ökologische Wert verloren. Innerhalb der Überbauung kann dies nicht kompensiert werden, hierfür braucht es eine Vernetzung nach aussen wie heute in Richtung Landwirtschaftszone. Es soll das gesamte heutige Freihaltegebiet mit einer Fläche von 9'000 m² in doppeltem Umfang vollwertig kompensiert werden.
- Für die Kompensation wird vorgeschlagen, im Dersbach auf dem Grundstück GS-Nr. 185 der Korporation Zug mit einer Fläche von 17'990 m² eine Aufwertung des Seegebiets vorzunehmen.
- Die Revision des Bebauungsplans ist mit der laufenden Ortsplanungsrevision zu koordinieren.

Zusammenfassung Einwendung 3 von Franz Blaser:

- Auf die Erstellung eines Fusswegs, von Strassen oder sonstigen Bewirtschaftungerschwernissen auf dem Grundstück GS-Nr. 1426 ist zu verzichten.
- Auf den Grundstücken GS-Nrn. 2200 und 1431 ist aufgrund der Geländekuppe kein Baukörper in die Landschaft integrierbar.
- Der Bachabstand mit 10 m ist zu gering.

Zusammenfassung Einwendungen 4 und 5 von von Beat Hürlimann und der Serena Immobilien AG (gleichlautend):

- Das Grundstück GS-Nr. 2200 war nicht zur Überbauung vorgesehen, entsprechend fehlen eine Zufahrt und Erschliessung dieses Grundstückes. Die Gemeinde plant die Erschliessung des Grundstücks ab der Rothusstrasse über das Grundstück GS-Nr. 2214.
- Bereits heute weist die Strasse zu Stosszeiten einen Kapazitätsengpass auf.
- Bis heute liegt keine Zustimmung der Miteigentümer der Rothusstrasse GS-Nr. 2214 vor, die Privatstrasse zu benützen. Somit fehlt die Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung.

7 Planungsablauf

Vorentscheid

Der Gemeinderat fällt den Vorentscheid zur Anpassung des Bebauungsplans Bösch-Rothus gestützt auf den Antrag der Bau- und Planungskommission (24. Mai 2022).

Kantonale Vorprüfung

Die eingereichten Unterlagen (Ordentlicher Bebauungsplan, Planungsbericht) werden durch den Kanton vorgeprüft (§ 39 PBG) (11. Juli 2022).

Bereinigung

Bereinigung der Unterlagen aufgrund der kantonalen Vorprüfung.

1. Öffentliche Auflage

Die Unterlagen werden 30 Tage öffentlich aufgelegt § 39 Abs. 2 i.S.v. § 47a PBG. (5. August bis 5. September 2022). Aufgrund von Nachverhandlungen nach der 1. öffentlichen Auflage wurde der Bebauungsplan erneut angepasst. Aus diesem Grund wird die 1. öffentliche Auflage mit allen Anpassungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 2006 wiederholt.

Erneute 1. Öffentliche Auflage

Die Unterlagen werden zwischen dem 9. Februar 2023 und 10. März 2023 erneut 30 Tage öffentlich aufgelegt § 41 PBG, § 43 VRG.

Beschluss

Der ordentliche Bebauungsplan wird an der Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023 beschlossen.

Berichtigung

Nach dem Beschluss an der Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023, hat der Gemeinderat eine Berichtigung gemäss §7 Abs. 2 Bst. d PBG des Situationsplans beschlossen und in der Legende des Plans die «Öffentliche Quartierstrasse / Quartierstrasse mit einseitigem Trottoir» berichtigt, so dass es neu «Quartierstrasse / Quartierstrasse mit einseitigem Trottoir» heisst.

Genehmigung

Der ordentliche Bebauungsplan wird durch die kantonale Baudirektion genehmigt (§ 5 PBG).

Beschwerde

Gegen die Genehmigung der kantonalen Baudirektion kann während 20 Tagen Beschwerde erhoben werden (§ 41 PBG).

