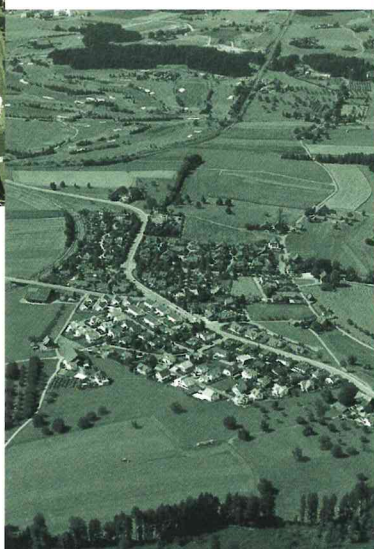
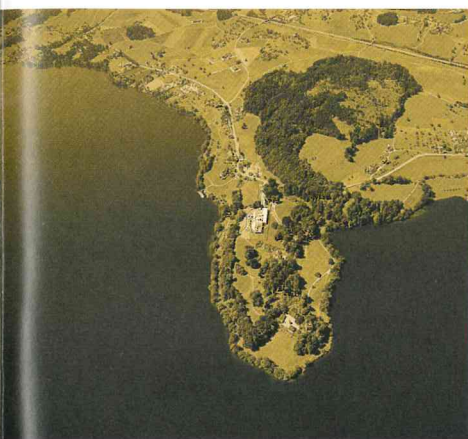




**Gemeindliche Urnenabstimmung
vom Sonntag, 27. November 2005**

Ortsplanungsrevision Risch 2005

Gemeinde Risch



Inhaltsverzeichnis

1. Abstimmungsfrage	Seite	3
2. Empfehlung des Gemeinderates	Seite	3
3. Orientierung über die Stimmrechtsausübung	Seite	4
4. Informationshinweis für weitere Unterlagen	Seite	4
5. Verfahrensablauf	Seite	5
6. Zusammenfassung	Seite	5
7. Einleitung	Seite	6
7.1 Revisionsinhalt	Seite	6
7.2 Weshalb die Revision der Ortsplanung?	Seite	7
7.3 Was will die Revision?	Seite	8
8. Organisation und Ablauf der Ortsplanung	Seite	9
8.1 Planungskommission	Seite	9
8.2 Ablauf der Planung	Seite	9
8.3 Einbezug der Bevölkerung	Seite	10
8.4 Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung	Seite	10
9. Ausgangslage, übergeordnete Rahmenbedingungen für die Planung	Seite	11
9.1 Bund und Kanton	Seite	11
9.2 Gemeinde	Seite	11
10. Gemeindlicher Richtplan	Seite	12
10.1 Philosophie	Seite	12
10.2 Die Bedeutung des gemeindlichen Richtplanes	Seite	12
10.3 Inhalte des gemeindlichen Richtplanes	Seite	13
11. Zonenplan	Seite	14
11.1 Umsetzung der Planungsziele im Zonenplan	Seite	14
11.2 Einzonungen	Seite	14
11.3 Umzonungen	Seite	20
11.4 Änderungen im Landschaftsraum	Seite	30
11.5 Auswirkung des Zonenplanes auf die Entwicklungskapazitäten	Seite	30
12. Bauordnung	Seite	32
13. Übersicht über die Einwendungen	Seite	35
13.1 Übersicht der berücksichtigten Einwendungen	Seite	36
13.2 Übersicht der nichtberücksichtigten Einwendungen	Seite	37
14. Nicht berücksichtigte Vorbehalte der Vorprüfung bezüglich Bauordnung und Zonenplan	Seite	49

Beilagen

- Zonenplan
- Bauordnung
- Gemeindlicher Richtplan (zur Kenntnisnahme)

Luftansichten: Flying Camera, Baar
 übrige Fotos: Hans Galliker, Gemeinde Risch

Ortsplanungsrevision Risch 2005

1. Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Ortsplanungsrevision Risch 2005 (Zonenplan, Bauordnung) genehmigen?

2. Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt, die Abstimmungsfrage zur Ortsplanungsrevision 2005 mit dem Zonenplan und der Bauordnung unter Kenntnisnahme der nicht erledigten Einwendungen und der nichtberücksichtigten Vorbehalte aus der kantonalen Vorprüfung, mit **JA** zu beantworten.

Der Gemeinderat will mit der Ortsplanung die folgenden Ziele erreichen (Strategie 2003)

1. Gemässigttes Wachstum

2. Neue Einzonungen vor allem im Bereich der zweigeschossigen Wohnzonen (W2)

3. In den Kerngebieten soll eine gute planerische Entwicklung sichergestellt werden.

4. Die Aussenorte (Buonas, Holzhäusern und Risch) sollen sich massvoll entwickeln können

5. Das weitere Wachstum soll mit der Infrastruktur Schritt halten.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit den neuen Planungsinstrumenten die Weichen für eine zukunftsgerichtete Entwicklung der Gemeinde Risch gestellt zu haben. Die Entwicklung seit der letzten Zonenplanrevision hat gezeigt, dass aufgrund des schnellen Wachstums nun eine Phase der Konsolidierung angezeigt ist.

3. Orientierung über die Stimmrechtsausübung

Der Stimmzettel für diese gemeindliche Urnenabstimmung wird gemeinsam mit den Stimmunterlagen für die eidgenössische Abstimmung vom 27. November 2005 zugestellt. In Bezug auf die Abstimmungszeiten und -modalitäten wird auf die jeweils im Amtsblatt enthaltenen Publikationen der Staatskanzlei verwiesen.

4. Informationshinweis für weitere Unterlagen

Über die gemeindliche Homepage www.gemeinderisch.ch sind weitere Informationen ersichtlich. Der Zonenplan, der Richtplan und die Planungsbericht sind im Zimmer 18 der Gemeindeverwaltung Risch zur Einsichtnahme aufgelegt.

Rotkreuz, 5. Oktober 2005

Gemeinderat Risch



5. Verfahrensablauf

Bei einem JA zur Ortsplanungsrevision sieht das Verfahren folgendermassen aus:

- Die zum Zonenplan und zur Bauordnung gehörenden Einwendungen gelten mit dem Entscheid der Urnenabstimmung als erledigt.
- Ein ja zur Ortsplanungsvorlage bedeutet automatisch, dass die nicht berücksichtigten Einwendungen abgelehnt werden.
- Der Beschluss der Urnenabstimmung über den Zonenplan und die Bauordnung wird zweimal im Amtsblatt publiziert und während 20 Tagen öffentlich aufgelegt.
- Während der Auflagefrist kann gemäss § 41 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) beim Regierungsrat Beschwerde erheben, wer von den Vorschriften oder Plänen berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses der Einwohnergemeinde hat.
- Nach einem positiven Entscheid des Souveräns sind Zonenplan und Bauordnung dem Regierungsrat des Kantons Zug zur Genehmigung einzureichen.

6. Zusammenfassung

Die Ortsplanung ist eines der wichtigsten Instrumente für die Gestaltung und Entwicklung der Gemeinde. Mit dem Zonenplan und der Bauordnung plant die Gemeinde ihre räumliche Entwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre. Sie legt die mögliche bauliche Gestaltung genauso fest wie den Schutz der Natur und der Landschaft.

Die gültige Ortsplanung Risch stammt aus dem Jahr 1994. An der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2003 haben die Stimmberechtigten wesentliche Änderungen des Zonenplanes und der Bauordnung betreffend Arbeitszonen (IDG Zone) bereits beschlossen. Deshalb sind diese Punkte nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Abstimmung.

Grundlage für die Revision ist der neue kantonale Richtplan, welcher vom Kantonsrat am 28. Januar 2004 beschlossen worden ist. Die Gemeinden waren nunmehr gefordert, ihrerseits die Ortsplanung zu überprüfen und an die kantonalen Vorgaben und Gesetzgebungen anzupassen. Seit der Genehmigung im Jahr 1994 sind im Bereich der Raumplanung neue Gesetze und übergeordnete planerische Grundlagen entstanden oder bestehende sind geändert worden. Dazu gehören nebst dem neuen kantonalen Richtplan auch die Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung und die Raumplanungsverordnung sowie Anpassungen im Bundesrecht zum Natur- und Umweltschutz. Die nun vorliegenden Planungsinstrumente sind an diese Veränderungen angepasst worden.

Der Gemeinderat hat im Sommer 2002 eine Kommission mit der Revision der Ortsplanung beauftragt. Unter Einbezug und Mitwirkung der Bevölkerung sind die Weichen für eine weiterhin lebenswerte, moderne und zukunftsgerichtete Gemeinde gestellt worden.

7. Einleitung

7.1 Revisionsinhalt

Die folgenden Planungsinstrumente gelangen an der Urne zur Abstimmung:

Zonenplan 1:5000

Der Zonenplan ist ein grundeigentümergebundenes Planungsinstrument. Der Plan liegt dieser Botschaft als Anhang bei (Verkleinerung).

Bauordnung

Zu beachten ist, dass die Bauordnungsänderung bezüglich Arbeitszonen an der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2003 beschlossen worden ist.

Die Bauordnung für die Arbeitszonen ist nicht Bestandteil der vorliegenden Revision.

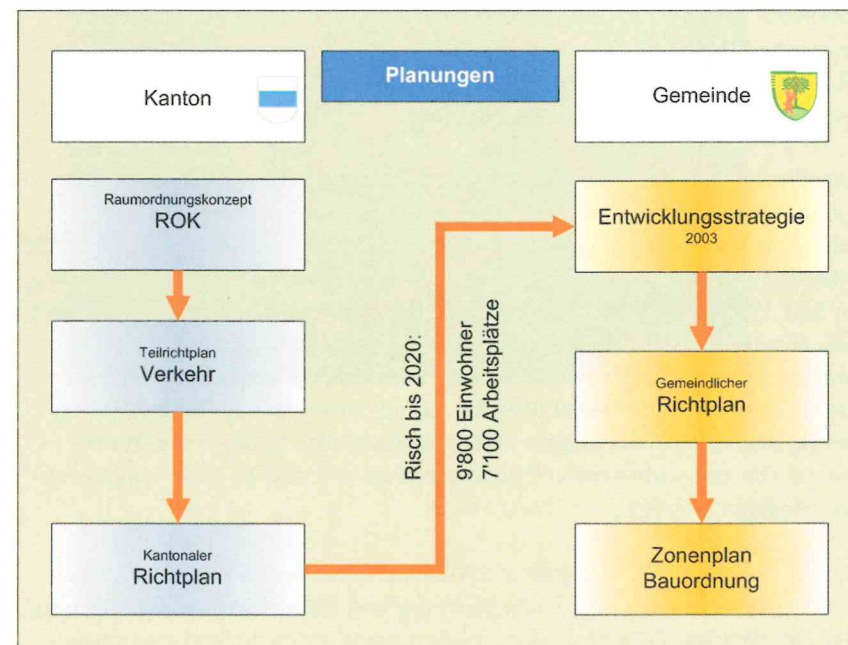
Zur Kenntnisnahme:

Gemeindlicher Richtplan

Der Richtplan ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument. Ihm entfällt eine grundeigentümergebundene Wirkung. Der Richtplan liegt den Unterlagen zur Ortsplanung zur Information bei.

Der Richtplan gelangt nicht zur Abstimmung.

Die nachstehende Grafik zeigt, wie der Zonenplan und die Bauordnung in die Planungsstruktur des Kantons und der Gemeinde eingebettet sind.



7.2 Weshalb die Revision der Ortsplanung?

Der Kanton Zug hat einen Strukturwandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft erlebt. Aufgrund seiner guten Standortfaktoren (attraktiver Lebensraum, tiefe Steuerbelastung, Behördenkultur etc.) ist er ein interessanter Wirtschaftsstandort. Im Kanton Zug besteht ein enges Nebeneinander naturnaher Landschaften und städtischer Kulturlandschaften. Diese attraktiven Landschaften heben die Qualität als Lebens- und Wirtschaftsraum.

Wie der ganze Kanton Zug hat auch die Gemeinde Risch in den letzten zehn Jahren eine rasante Entwicklung hinter sich. Die Zahl der Einwohner ist um 30 Prozent auf 8'500 angestiegen. Heute arbeiten gegen 5'000 Personen in Risch, 3'000 respektive 65 Prozent mehr als Anfang der neunziger. Die Entwicklungskurve der Gemeinde Risch zeigt bezüglich Einwohnerzahl und Arbeitsplätze sehr steil nach oben. Entwickelte sich der Kanton Zug durchschnittlich um rund 1,5 Prozent, so wuchs die Gemeinde um rund 3 Prozent jährlich. Das ist eine Entwicklung, welche gesamtschweizerisch sogar an der Spitze liegt. Diese Expansion ist zwar positiv, gerade in der Ortsplanung ist jedoch eine Konsolidierungsphase notwendig. Die Infrastrukturanpassungen müssen mit der Entwicklung Schritt halten können.

Am 28. Januar 2004 hat der Kantonsrat den kantonalen Richtplan sowie den Richtplandtext verabschiedet. Die Vorgaben haben den Gemeinden die Grundlagen für ihre kommunalen Richt- und Nutzungspläne gegeben. Unter anderem gibt der Richtplan den Gemeinden die anzustrebende Entwicklung der Einwohnerzahl sowie der Arbeitsplätze vor. So soll Risch im Jahre 2020 maximal 9'800 Einwohner und 7'100 Beschäftigte haben.



7.3 Was will die Revision?

Bei der Überarbeitung der Ortsplanung wurde dem Vorgehen «vom Generellen zum Detail» besondere Beachtung geschenkt. Risch hat sich in allen Planungsphasen intensiv mit der zukünftigen Entwicklung auseinandergesetzt. So folgten auf die Entwicklungsstrategie der gemeindliche Richtplan und schliesslich der Zonenplan mit der Bauordnung. An dieser Stelle wird nur zusammenfassend auf die Strategien eingegangen. Die detaillierten und ausführlichen Strategien können dem gemeindlichen Richtplan sowie der angepassten Zonenplanung entnommen werden.

Anlässlich von Workshops im Jahr 2002, zu welchen die Bevölkerung eingeladen worden ist, sind für die Revision der Ortsplanung folgende, generelle Zielsetzungen erarbeitet worden:

Zielsetzungen

1. Nach einer Phase des schnellen Wachstums strebt der Gemeinderat bei der Ortsplanungsrevision eine Konsolidierungsphase mit gemässigtem Wachstum an.
2. Bei der Ortsplanungsrevision soll der guten Durchmischung der Bevölkerung grosse Beachtung geschenkt werden. Das heisst, Mehrfamilienhaus-Zonen sind für die nächsten 15 Jahre genügend vorhanden. Hingegen sollen im Bereich der Einfamilienhaus-Zonen neue Gebiete eingezont werden.
3. In den Kerngebieten soll eine gute ortsbauliche Entwicklung und die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sichergestellt werden.
4. Auch die Aussenorte (Buonas, Holzhäusern, Risch) sollen sich massvoll entwickeln können.
5. Das weitere Wachstum soll mit der Infrastruktur Schritt halten.



8. Organisation und Ablauf der Ortsplanung

8.1 Planungskommission

Der Gemeinderat Risch hat für die Revision der Ortsplanung folgende Planungskommission eingesetzt:

- Müller Kurt, Gemeinderat FDP, Vorsitz
- Dönni Albert, Gemeinderat SVP
- von Dach-Bütler Maya, Gemeinderätin CVP
- Bachmann Franz, Vertreter Holzhäusern
- Bühler André, Vertreter Baukommission
- Engel Thomas, Vertreter Buonas
- Seeberger Reto (als Ersatz von Kretz Adolf, sel.), Vertreter SVP
- Pieper Margarete, Vertreterin Risch, FDP
- Schindler Jürg, Vertreter Risch
- Schriber-Neiger Hanni, Vertreterin Gleis 3
- Wahl Patrick, Vertreter FDP
- Halter Rudolf, Leiter Abteilung Sicherheit/Ökologie
- Glanzmann Peter, Leiter Abteilung Planung/Bau

Mit der Beratung wurden folgende Fachleute beauftragt:

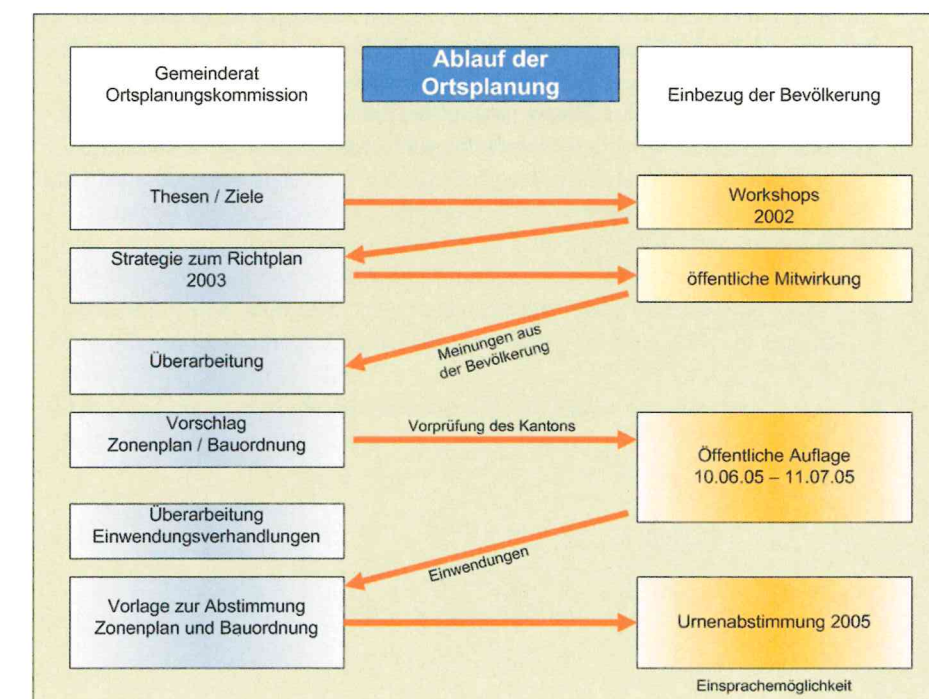
Gesamtplanung

- Planteam S AG, Bahnhofstrasse 19a, 6203 Sempach-Station,
- Roger Michelin, dipl. Kult. Ing. ETH/SIA, Planer FSU/RegA

Teilbereich Verkehr

- TEAMverkehr, Hünenbergerstrasse 5, 6330 Cham,
- Oscar Merlo, dipl. Bau. Ing. ETH/SIA, Verkehrsingenieur SVI

8.2 Ablauf der Planung



8.3 Einbezug der Bevölkerung

Die Bevölkerung ist intensiv in die Erarbeitung der vorliegenden Ortsplanung einbezogen worden. So konnte sie bereits in einem frühen Stadium an verschiedenen Workshops zu jeweils unterschiedlichen Themen zu den Planungen Stellung nehmen. Diese Veranstaltungen waren gut besucht.

Damit hat Risch frühzeitig mit der Miteinbeziehung der Bevölkerung begonnen. Der eingeschlagene Weg des Gemeinderats und der Planungskommission ist bisher grossmehrheitlich bestätigt worden:

- **Workshops 2002**
- **Mitwirkung Entwicklungsstrategie 2003**
- **Öffentliche Mitwirkung Zonenplan und Bauordnung 2005**

8.4 Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung

Am 8. November 2004 wurde die Ortsplanung Risch dem kantonalen Raumplanungsamt zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 9. Februar 2005 hat die kantonale Baudirektion zur Ortsplanung Stellung genommen. Als genereller Eindruck hält der Bericht folgendes fest:

„Die Gemeinde Risch wird nach dem neuen kantonalen Richtplan und nach dem neuen Planungs- und Baugesetz vorgeprüft. Die Planung ist zweckmässig, pragmatisch und beschränkt sich auf das Wesentliche.“

Der Bericht setzt sich ausführlich mit den eingereichten Planungsinstrumenten auseinander. So enthält er zahlreiche Hinweise, Empfehlungen und Vorbehalte. Die Planungskommission und der Gemeinderat haben diese geprüft und die Planungen, gestützt darauf, angepasst. Die Details können dem kantonalen Vorprüfungsbericht entnommen werden (Zusammenstellung des nicht berücksichtigten Vorbehaltes der Vorprüfung siehe ab Seite 49).

Aufgrund der öffentlichen Auflage vom 10. Juni 2005 bis 11. Juli 2005 sind insgesamt 33 Einwendungen eingegangen. 22 Einwendungen betreffen den Zonenplan bzw. die Bauordnung. Die anderen Eingaben betreffen den gemeindlichen Richtplan. Dieser ist aber für die Abstimmung nicht relevant. Mit den Einwendern wurden Gespräche geführt oder sie wurden schriftlich informiert (Zusammenstellung der unerledigten Einwendungen siehe ab Seite 35).

9. Ausgangslage, übergeordnete Rahmenbedingungen für die Planung

9.1 Bund und Kanton

Auf Bundesebene sind verschiedene Gesetze geändert worden, die eine Anpassung der kommunalen Planungen zur Folge haben. In den letzten Jahren wurden von Seiten des Kantons zusammen mit den Gemeinden verschiedene Planungen an die Hand genommen, insbesondere:

- ROK (Raumordnungskonzept) mit anschliessendem kantonalen Richtplan (Siedlung, Landschaft, Verkehr)
- Hochhauskonzept
- Stadtbahn Zug

Risch ist von all diesen Planungen betroffen. Für die Gemeinde ist es darum wichtig, dass diese Planungen auf kommunaler Stufe in einen Gesamtzusammenhang gestellt werden können.

Im kantonalen Richtplan festgelegte Entwicklung von Risch:

Für das Jahr 2020 werden 9'800 Einwohner/innen für die Gemeinde festgelegt (heute 8'500).

Bei der Zahl der Arbeitsplätze geht der Richtplan von 7'100 Beschäftigten im Jahr 2020 (heute 5'100) aus.

9.2 Gemeinde

Die gültige Ortsplanung der Gemeinde Risch stammt aus dem Jahre 1994. Sie hat sich im Wesentlichen bewährt. Eine vollständige Überarbeitung war darum nicht notwendig. Insbesondere in folgenden Punkten hat sich ein Handlungsbedarf gezeigt:

- Risch hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt. Trotzdem sind für die Bereiche Wohnen und Arbeiten noch grosse Flächen ungenutzt. Der Erhalt und die Steigerung der Wohnqualität sind wichtige Zielsetzungen. Wesentliche Anpassungen des Zonenplans und der Bauordnung beruhen auf dieser Zielsetzung.
- Verschiedene übergeordnete Planungen und Gesetzesänderungen verlangen eine Anpassung der Planung.
- Mit der Zunahme des Verkehrsaufkommens und dem möglichen Mehrverkehr aus den noch nicht überbauten Arbeitszonen waren Kapazitätsengpässe zu befürchten. Die bestehende Planung erwies sich als ungenügend.
- Aufgrund der bisherigen Anwendung der Planungen sind kleinere Anpassungen sinnvoll.

10. Gemeindlicher Richtplan

Der gemeindliche Richtplan legt die in der Entwicklungsstrategie und den übergeordneten Planungen des Kantons vorgezeichneten generellen raumplanerischen Grundsätze fest und weist sie räumlich zu.

10.1 Die Philosophie

Das übergeordnete Ziel ist die Erhaltung und Verbesserung des Lebensraumes von Risch. Für die kommenden Generationen wird ein angemessener Handlungsspielraum gesichert. Es wird eine moderate Entwicklung von hoher Qualität angestrebt.

10.2 Die Bedeutung des gemeindlichen Richtplanes

Der Richtplan Risch befasst sich mit der Struktur der Siedlungs- und Landschaftsräume und strebt an,

- die Siedlungs- und Landschaftsentwicklung,
- die Verkehrsbedürfnisse,
- den Umweltschutz,
- den Schutz der Lebensräume sowie
- die Ökonomie der begrenzten Mittel

in einen Zusammenhang zu stellen, Bezüge und Auswirkungen aufzuzeigen und die Koordinationsaufgaben zu bezeichnen.

Der vorliegende Richtplan ist ein Richtplan im Sinne von § 15 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG.

Der gemeindliche Richtplan Risch...

...zeigt auf, wie sich Risch entwickeln soll. Behörden und Verwaltung von Gemeinde und Kanton richten ihre Planungen auf die Ziele und Grundsätze des Richtplanes aus. Er ist somit **behördenverbindlich**.

...hat **keine** grundeigentümerverbindliche Wirkung.

...konzentriert sich auf die Bestimmungen der strategischen Ziele und generellen Massnahmen. Er lässt bewusst den nötigen Spielraum für die nachfolgenden Planungen offen.

...nimmt **keine** Entscheide der Stimmberechtigten vorweg.

Der Richtplan wird Ihnen aber auch als Entscheidungsgrundlage dienen, wenn die Auswirkungen und Überlegungen zu einzelnen Projekten und Massnahmen im Gesamtzusammenhang beurteilt werden sollen.

Der Richtplan wird vom Gemeinderat erlassen und ist deshalb nicht Gegenstand der Abstimmung.

10.3 Inhalte des gemeindlichen Richtplanes

Mit diesem vom gemeindlichen Richtplan definierten Entwicklungsrahmen legt die Gemeinde die nachfolgend erläuterten Strategien der künftigen Entwicklung fest. Die Anpassungen des Zonenplanes sind dabei bereits im Richtplan als Ausgangslage integriert.

Strategische Reserven

Die generelle Entwicklung des Siedlungsgebietes erfolgt sehr moderat. Die vom kantonalen Richtplan vorgegebenen Handlungsspielräume (Siedlungserweiterungsgebiete) werden vorerst nicht ausgeschöpft. Sie dienen als «strategische Reserve».

Innere Entwicklung

Der gemeindliche Richtplan enthält zwei Massnahmen zur inneren Entwicklung des Siedlungsgebietes:

- Freihaltung des Schlittelhanges Waldhof
- Frei- und Grünräume in der Siedlung (nur im Richtplantext)

Landschaftsraum

Im Landschaftsraum stützt sich der Richtplan weitgehend auf die kantonalen Vorgaben. Die Festsetzungen von kommunalen Landschaftsschutzgebieten im Richtplan sind Grundlagen für die rechtliche Verankerung als kommunale Landschaftsschutzzonen (§ 35) im Zonenplan. Der Landschaftsraum der Gemeinde Risch bleibt extensiven Erholungsnutzungen vorbehalten.

Verkehr

Im Bereich Verkehr wird der bisherige Ortsgestaltungsplan integriert und den aktuellen Anforderungen angepasst. Die neu eingezonten Gebiete sowie die künftigen Siedlungserweiterungsgebiete können durch die bestehenden Strassen erschlossen werden. Die «Erschliessungsrichtungen» zeigen die Anschlusspunkte auf. Risch verfügt bereits heute über ein attraktives Netz des Langsamverkehrs, das keine wesentlichen Ergänzungen benötigt. Beim öffentlichen Verkehr steht die neue Anbindung des Bahnhofbereiches Nord im Vordergrund. Das Netz der siedlungsorientierten Sammel- und Erschliessungsstrassen gewährt eine optimale Erschliessung der Bauzonen.



11. Zonenplan

11.1 Umsetzung der Planungsziele im Zonenplan

Die im Zonenplan vorgenommenen Anpassungen entsprechen den kantonalen Vorgaben. Insbesondere die vorgenommenen Ein- und Umzonungen liegen innerhalb der vom kantonalen Richtplan vorgegebenen Siedlungsbegrenzungslinien respektive Siedlungserweiterungsgebieten (vgl. auch gemeindlicher Richtplan). Es wird flächenmässig nicht das volle Potential ausgeschöpft.

11.2 Einzonungen

Rotkreuz:

Einzonung Feld



Zonenerweiterungen im Hinblick auf ein neues Schulhaus:

- OeIB für Standort Schulhaus
- W2c (AZ 0,4) zur Arrondierung der Wohnzonen in Zentrumsnähe mit Arealbebauungspflicht
- Kauf von ca. 9'000 m² OeIB durch die Gemeinde ist vertraglich gesichert (der Landkauf gelangt zu einem späteren Zeitpunkt zur Abstimmung)
- vereinbarte Etappierungen 2008/2012

Risch:

Einzonung Dorf



Einzonung eines Teils des ursprünglich für die Umfahrung gesicherten Areals in die W2b (AZ 0,3):

- Gesamtes noch unüberbautes Areal mit Arealbebauungspflicht (GS Nr. 614 und 268)
- Sicherung eines gemeinsamen Spielplatzes für Schule und neue Siedlung

Minimale Erweiterung OeIB beim Sigristenhaus.

Einzonung Stotzenacker



Einzonung des Areals innerhalb der Erschliessungsstrasse Stotzenacker in die W2b (AZ 0,3):

- mit Arealbebauungspflicht
- Vereinbarung: kanalisationstechnische Erschliessung zu Lasten der Grundeigentümer

Buonas:

Einzonung Rössliwiese GS Nr. 372



Erweiterung der Rössliwiese (ca. 3'000 m²) in die W2a (AZ 0,2).

Rotkreuz:
Teileinzonung Bachtalen



Für die Teileinzonung Bachtalen hat der Grundeigentümer während der öffentlichen Auflage ein Einzonungsgesuch gestellt. Nach Abklärungen mit dem Kanton bezüglich FAT-Richtlinien (Geruchsimmissionen) kann eine Einzonung vollzogen werden.

Einzonung als Arrondierung der Siedlungsgrenze Bachtalen in W2c (4-6 EFH):

- Vereinbarung: Das Land für den Buswendeplatz wird vom Grundeigentümer zur Verfügung gestellt.
- Die Koordination einer Aussiedlung wurde vertraglich geregelt.

Holzhäusern:



Einzonung Bürgerhof

Einzonung eines Teils des Areals Bürgerhof östlich der Holzhäusernstrasse in die W2b (AZ 0,3):

- Arealbebauungspflicht für unüberbaute Fläche inkl. Bürgerhof.
- Der Bürgerhof muss erhalten werden, das Ökonomiegebäude darf umgenutzt oder ersetzt werden, wenn der Hofcharakter erhalten bleibt.

Einzonung Schulhaus Holzhäusern

Das Schulhaus Holzhäusern wird in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) eingezont.

Einzonung Holzhäusernstrasse

Einzonung der bestehenden Gebäude östlich der Holzhäusernstrasse in die W2b (AZ 0,3).

Einzonung Schlumpfenhof

Einzonung einer Hektare des Areals Schlumpfenhof in die W2b (AZ 0,3):

- mit Arealbebauungspflicht.
- Lärmgutachten zur Einhaltung des Planungswertes vorhanden
- Vereinbarung: zweite Etappe frühestens 2011

11.3 Umzonungen

Generell:

Die zweigeschossigen Wohnzonen werden neu nach zulässiger Ausnutzungsziffer differenziert (vgl. auch § 18 Bauordnung).

Das Konzept folgt in der Regel folgendem Grundgedanken:

- **W2a mit geringster Dichte AZ (0.20) unterhalb Küssnachterstrasse - Rischerstrasse - Holzhäusernstrasse.**
- **W2b mit mittlerer Dichte AZ (0.30) in den übrigen W2 Risch, Buonas und Holzhäusern.**
- **W2c mit höchster Dichte AZ (0.40) in Rotkreuz**
- Die speziellen Bauzonen Buonas werden aufgehoben und ins Zonenkonzept der zweigeschossigen Zonen integriert wobei im Zonenplan die heute bestehenden Baulinien in Buonas mehrheitlich erhalten bleiben. In der Bauordnung wird ebenfalls festgehalten, dass die für Buonas heute geltenden Gesamtgestaltungspläne ihre Gültigkeit behalten.
- Die bisherige Kernzone, Geschäfts-Dorfkernzone und die Wohn-Dorfkernzone werden zu einer Kernzone zusammengefasst. Da bereits Bebauungspläne vorliegen, erübrigt sich die ursprüngliche Differenzierung.
- Grosse, noch nicht überbaute Gebiete werden der Arealbebauungspflicht (z.T. Bebauungsplanpflicht) unterstellt.
- Auf die Bezeichnung von Reservebauzonen wird verzichtet.

Rotkreuz:

Küntwilerstrasse



Umzonung der gesamten Wohn- und Gewerbezone in die dreigeschossige Wohnzone W3 (AZ 0.55):

- Zum Teil mit Arealbebauungspflicht

Küntwil / Weihermatt



Umzonung der nicht mehr benötigten Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen in die Oelf (Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung).

Kirchweg 10/12 und Schmittenmatte



Kirchweg (gelb):

Umzonung von zwei Parzellen von der zweigeschossigen Wohnzone in die dreigeschossige Wohnzone W3 (AZ 0,55):

- Arealbebauungspflicht Parz. GS-Nr. 733 und 760
- Fusswegrechte und Bachrenaturierung werden in der Arealbebauung geregelt.

Schmittenmatte (rot):

W4 (AZ 0,65) mit Bebauungsplanpflicht zur Sicherung einer guten ortsbaulichen Entwicklung:

- Bauverbot am Westhang des Kirchhügels

Lindenmatt



Arealbebauungspflicht über ganzes Areal (W4 und W3):

- Der Schlittelhang muss im Rahmen der Arealbebauung gesichert werden.
- Der Grundeigentümer hat sich vertraglich verpflichtet, einen Bebauungsplan in Zusammenarbeit mit der Gemeinde auszuarbeiten.
- Die Etappierungen werden im Rahmen des Bebauungsplanes festgelegt.

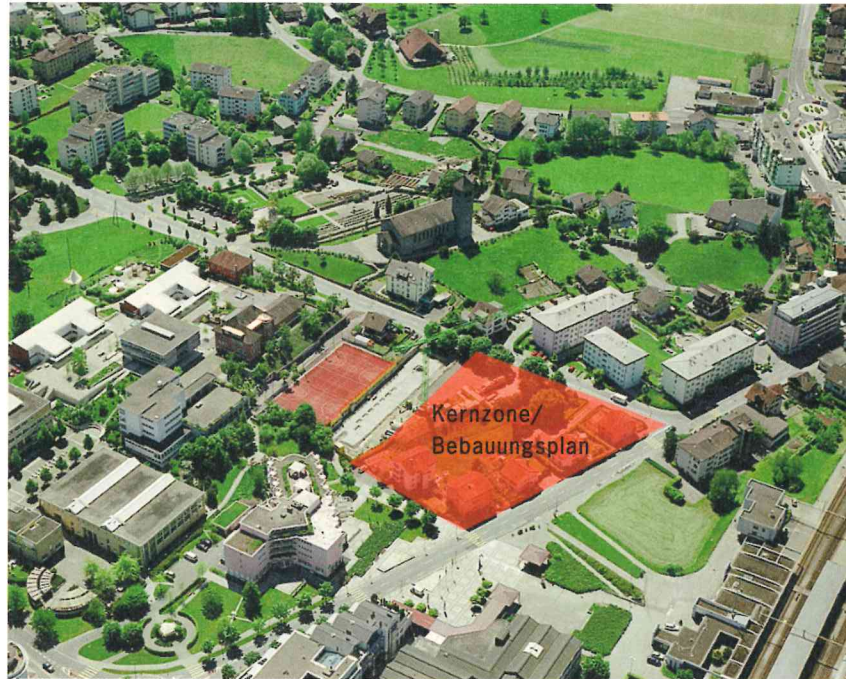
Allrüti



Umzonung der Wohn- und Gewerbezone (Reservebauzone) in die W2c (AZ 0,4) mit Arealbebauungspflicht:

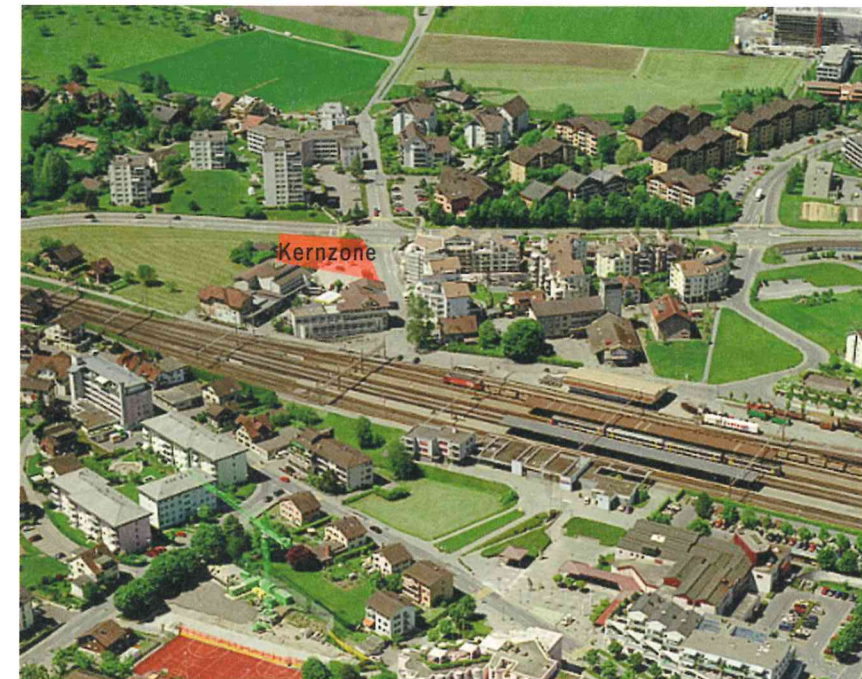
- Vereinbarung: zweite Etappe frühestens 2010

Meierskappelerstrasse



Erweiterung der Kernzone nördlich der Musikschule (heute OeIB):
- neu mit Bebauungsplanpflicht

Kernzone Chäsिमatt



Erweiterung der Kernzone nördlich des Bahnhofes auf heutiger OeIB für
Parkierung:
- Die Parkierung wird im Rahmen des Bebauungsplanes gelöst.
- Vereinbarung: Erstellung öffentlicher Parkplätze zu Lasten des Grundeigentümers.

Buonas

GS Nr. 1863/1700 und 1769



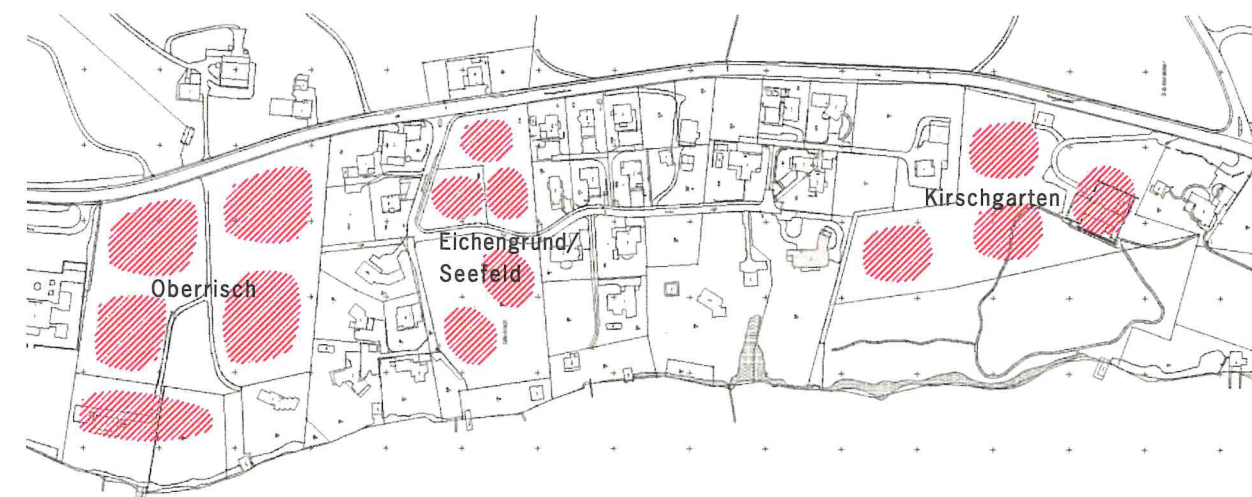
- GS Nr. 1863 / 1700 mit Bebauungsplanpflicht W1 (AZ 0,15)
- GS Nr. 1769 in Bauzone mit speziellen Vorschriften

Risch

Oberrisch, Eichengrundweg / Seefeld, Kirschgarten



Umzonung in Bauzonen mit speziellen Vorschriften mit dem Ziel, das Bauen im Park zu regeln; die Bauordnung bezeichnet die zulässigen Baufelder im neuen Anhang 1 der vorliegenden Bauordnung.



11.4 Änderungen im Landschaftsraum

Generell:

- Weilerzonen sind noch nicht festgelegt. Auf Begehren der Grundeigentümer wird die Gemeinde diese Planungen nach der Ortsplanungsrevision angehen und zu gegebener Zeit in die Ortsplanung integrieren.
- Die kommunalen Naturschutzzonen werden neu im Zonenplan verbindlich dargestellt.
- In den Weilern Ibikon und Berchtwil werden neue Bauzonen mit speziellen Vorschriften für Pferdebetriebe geschaffen.
- Die inselartigen Landwirtschaftszonen im Gebiet Golfplatz werden neu ebenfalls der Übrigen Zone mit speziellen Vorschriften «Golfanlage» zugeordnet.
- Gemeindliche Landschaftsschutzzone (§ 35 BO).
- In verschiedenen Gebieten wird die kommunale Landschaftsschutzzone erweitert. Sie wird dabei dem kantonalen Landschaftsschongebiet gemäss kantonalen Richtplan angepasst.

11.5 Auswirkung des Zonenplanes auf die Entwicklungskapazitäten

Einwohner

Der kantonale Richtplan gibt für die Gemeinde für das Jahr 2020 eine maximale Einwohnerzahl von 9'800 Einwohnern vor. Die Kapazitäten des Zonenplanentwurfs wurden nach der vom Kanton vorgegebenen Methode abgeschätzt. Sie ergibt folgende Ergebnisse:

Einwohnerzahl September 2004 innerhalb der bebauten Bauzonen	7'632 Einw.
Einwohnerzahl 2004 in „Nichtbauzonen“	899 Einw.
Veränderung Einwohner 2020 aufgrund Umzonungen	- 261 Einw.
Fassungsvermögen 2020 der unbebauten Zonen	+ 1'243 Einw.
Fassungsvermögen 2020 der Neueinzonungen	+ 279 Einw.

Fassungsvermögen bis 2020 gemäss Zonenplan 2005
9'792 Einwohner

Der Zonenplan Risch liegt damit um rund acht Einwohner unter dem kantonalen Limit. Aus der Zusammenstellung ist ersichtlich, dass der grösste Teil der künftigen Einwohnerzunahme aus den bereits heute eingezonten, aber noch nicht überbauten, Bauzonen resultiert. Die Neueinzonungen machen nur gerade 12 Prozent der zusätzlichen Einwohner aus. Die leichte Abnahme der Einwohnerzahlen in den bebauten Bauzonen resultiert aus der neuen Differenzierung der zweigeschossigen Wohnzonen. Die vorgesehenen Einzonungen entsprechen den übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.

Beschäftigte

Der kantonale Richtplan gibt für das Jahr 2020 eine maximale Beschäftigtenzahl von 7'100 vor. Ende 2002 waren in Risch bereits rund 5'000 Beschäftigte zu verzeichnen.

Die Kapazität der Beschäftigten des Zonenplanentwurfs wurde nach der vom Kanton vorgegebenen Methode abgeschätzt. Sie ergibt folgende Ergebnisse:

Beschäftigte Ende 2002 innerhalb bebauter Bauzonen	4'786 Besch.
Beschäftigte Ende 2002 in „Nichtbauzonen“	260 Besch.
Veränderung Beschäftigte 2020 aufgrund Umzonungen	- 299 Besch.
Beschäftigte 2020 der unbebauten Zonen	+ 2'437 Besch.
Beschäftigte 2020 innerhalb der Einzonungen	+ 29 Besch.

Fassungsvermögen Beschäftigte bis 2020 gemäss Zonenplan
7'213 Beschäftigte

Der Zonenplan Risch liegt damit um rund 100 Beschäftigte über dem kantonalen Limit.

Die Prognosen zur Arbeitsplatzentwicklung hängen stark davon ab, welche Art von Betrieben angesiedelt werden. Langfristige Annahmen zu dieser Entwicklung sind aus heutiger Sicht kaum möglich. Prognosen werden dadurch erschwert, dass in Risch grosse Flächen mit Nutzungen belegt sind, die bei Umnutzung (z.B. bei Betriebsaufgabe) wesentlich anders gebraucht werden könnten. Die Gemeinde Risch hat ihren Handlungsspielraum zur Beeinflussung der Beschäftigtenzahl weitgehend ausgeschöpft.

Alle Bestimmungen zur Arbeits- und Dienstleistungszone (AD) wurden in einem vorgezogenen Verfahren am 18. Mai 2003 von den Stimmberechtigten bereits beschlossen. Änderungen an diesen Bestimmungen stehen aus Gründen der Rechtssicherheit nicht zur Abstimmung.

12. Bauordnung

- Die neue Bauordnung Risch folgt in ihrem Aufbau dem kantonalen Planungs- und Baugesetz.
- Auf Wiederholungen von kantonalen Bestimmungen wird konsequent verzichtet. Neu werden dafür der Bauordnung «Hinweise auf PBG / V PBG» beigelegt.
- Die bisherigen zwei separaten Bauordnungen für Buonas und das übrige Gemeindegebiet werden in einer Bauordnung zusammengefasst.
- Alle Bestimmungen zur Arbeits- und Dienstleistungszone (AD) sind in einem vorgezogenen Verfahren am 18. Mai 2003 von den Stimmberechtigten bereits beschlossen worden. Änderungen an diesen Bestimmungen stehen aus Gründen der Rechtssicherheit nicht zur Diskussion.
- Die Bauordnung Risch basiert auf der Musterbauordnung des Kantons. Verschiedene Bestimmungen sind ohne Anpassungen übernommen, andere den Rischer Verhältnissen angepasst worden.
- Die Bauordnung ist generell den neuen gesetzlichen Anforderungen (Planungsinstrumente, Begriffe usw.) angepasst worden.

Die wesentlichsten Änderungen in der Bauordnung:

§ 4 *Gemeindlicher Richtplan*

Neu wird das Instrument des Quartiergestaltungsplanes verankert. Dieser ist ein kommunaler Teil-Richtplan. Er kommt insbesondere in den Arbeitszonen und grösseren Arealbebauungspflichtgebieten zur Anwendung.

§ 8 *Parkierung*

Die bisherige Bestimmung wird durch Anpassungen grösstenteils übernommen. Die Abstufung der Parkplätze ist nach Erschliessungsgrad ÖV nicht mehr enthalten.

§ 11 *Behindertengerechtes Bauen*

Neu wird auf die eidgenössischen Bestimmungen verwiesen.

§ 16 *Lärmschutz*

Der Planungswert kann grundsätzlich in den neu zur Einzonung vorgesehenen Gebieten eingehalten werden. Der Planungswert gilt aber auch weiterhin für die Baubewilligungen.

§ 18 *Grundmasse Zonenvorschriften*

Ein grosser Teil der bisherigen Zonenbestimmungen wird in einer Tabelle zusammengefasst.

§ 19 bis 24: *Ergänzungsbestimmungen*

Zonenbestimmungen, die nicht in der Tabelle dargestellt werden können, werden in den Ergänzungsbestimmungen angeführt. Diese umfassen generell lokal begrenzte Sonderregelungen. Die bisherigen Detailregelungen werden - soweit notwendig und sinnvoll - übernommen.

§ 25 *Bauzone mit speziellen Vorschriften*

In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Halbinsel Buonas werden die bisherigen Bestimmungen übernommen. Neu werden Bestimmungen für die «Pferdebetriebe» Ibikon und Berchtwil sowie das «Bauen im Park Oberrisch» und «GS Nr. 1769 Buonas» geschaffen.

§ 26 *Baulinien Buonas*

Sicherung der bestehenden Baulinien aus der Bauordnung 1994

§ 28 *Übrige Zone mit speziellen Vorschriften*

Neu wird eine Bestimmung für die kommunale Bootsstationierung geschaffen.

§ 33 *Denkmäler von regionaler und lokaler Bedeutung*

Die neue Bestimmung regelt die schützenswerten und geschützten Denkmäler. Das Inventar der kommunalen Denkmäler ist neu im verbindlichen Anhang 2 enthalten.

§ 34 *Naturobjekte von kantonaler und lokaler Bedeutung*

Verweis auf das kantonale Recht. Die Objekte von kommunaler Bedeutung sind im gemeindlichen Richtplan enthalten.

§ 39 *Ausnützung*

Virtuelle Geschosse sind ebenfalls anzurechnen, (entspricht heutiger Praxis des Kantons).

§ 42 *Terrainveränderungen*

Neue Regelung zur Terraingestaltung, welche die gesamte Parzelle einschliesst.

§ 44 *Terrassenhaus*

Neue Regelung.

§ 46 *Arealbebauungen: erhöhte Anforderungen*

§ 48 *Arealbebauungen: Bonus*

Neue Differenzierung des Bonus zur Ausnützungsziffer. Für den Bonus ist eine Mindestfläche von 5'000 Quadratmetern notwendig (ausser bei Pflichtgebieten). Mittels wettbewerbsähnlichen Verfahren kann ein höherer Bonus gewährt werden. Ein Anspruch auf einen Bonus besteht nicht.

§ 49 *Pflicht zur Erstellung einer Arealbebauung oder eines Bebauungsplanes*

Spezielle Bedingungen oder Vorschriften einzelner Arealbauungs- und Bebauungsplangebieten werden aufgeführt.
Die Möglichkeit des Quartiergestaltungsplanes wird definiert.

§ 50 *Wettbewerbe oder wettbewerbsähnliche Verfahren*

Neue Bestimmung zur Definition des Verfahrens.

Die detaillierte Bauordnung finden Sie in der Beilage.

13. Übersicht der Einwendungen

Vom 10. Juni 2005 bis 11. Juli 2005 fand die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision Risch statt. Es sind insgesamt 33 Einwendungen eingegangen. 22 Einwendungen betreffen den Zonenplan bzw. die Bauordnung. Die anderen Eingaben betreffen den gemeindlichen Richtplan. Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat haben alle Eingaben eingehend beraten.

Einwendungen zur Richtplanung

Die Einwendungen zum gemeindlichen Richtplan sind nachfolgend nicht aufgeführt. Die Richtpläne sind ausschliesslich behördenverbindlich. Über die Einwendungen zu den Richtplänen mit Handlungsanweisungen entscheidet gemäss § 43 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der Gemeinderat. Die Richtpläne werden vom Gemeinderat beschlossen und der Bau- und Direktion zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung ist durch eine Amtsblattpublikation bekannt zu machen. Eine Beschwerdemöglichkeit ist nicht gegeben bzw. das Mitwirkungsverfahren ist durch die Stellungnahme des Gemeinderates zu den Einwendungen bereits abgeschlossen worden.

Einwendungen zum Zonenplan und zur Bauordnung

Die zum Zonenplan und zur Bauordnung gehörenden Einwendungen gelten mit dem Entscheid der Urnenabstimmung als erledigt. Ein Ja zur Ortsplanungsvorlage bedeutet automatisch, dass die nicht berücksichtigten Einwendungen abgelehnt werden. Der Beschluss über den Zonenplan und die Bauordnung ist zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen. Während der Auflagefrist kann gemäss § 41 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) beim Regierungsrat Beschwerde erheben, wer von den Vorschriften oder Plänen berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses der Einwohnergemeinde hat. Nach einem positiven Entscheid des Soveräns sind der Zonenplan und die Bauordnung dem Regierungsrat des Kantons Zug zur Genehmigung einzureichen.

Vorgehen mit den Einwendungen

Mit allen Einwendern wurden entweder Gespräche geführt oder sie wurden vom Gemeinderat schriftlich informiert. In den Gesprächen wurde der Sachverhalt aufgezeigt und die Haltung des Gemeinderates erläutert. Verschiedene Einsprecher zogen daraufhin ihre Einwendungen zurück.

13.1 Übersicht der berücksichtigten Einwendungen

Der Gemeinderat hat grossen Wert darauf gelegt, dass mit den Grundeigentümern einvernehmliche Lösungen, die den Zielsetzungen der Ortsplanungsstrategie nicht widersprechen, vereinbart werden konnten. In den nachfolgend aufgeführten Punkten konnten die Interessen der Ortsplanung und der Grundeigentümer zum Teil vertraglich gesichert werden.

Übernommene Einwendungen die gegenüber der öffentlichen Auflage Änderungen oder Anpassungen im Zonenplan oder in der Bauordnung zur Folge haben:

- Bebauungsplanpflicht Lindenmatt in Arealbebauungspflicht	Seite 24
- Ergänzung der Baufelder Oberrisch	Seite 29
- Ergänzung der Baufelder in der Bauordnung	§ 25 BO
- Bebauungsplanpflicht Feld in Arealbebauungspflicht	Seite 14
- Bebauungsplanpflicht Risch Dorf in Arealbebauungspflicht	Seite 15
- Neueinzonung W2c, Bachtalen, H. J. Kretz	Seite 18
- Bebauungsplanpflicht Allrütli in Arealbebauungspflicht	Seite 25
- Bebauungsplanpflicht Bürgerhof, Holzhäusern in Arealbebauungspflicht	Seite 19
- Bebauungsplanpflicht Schlumpfenhof in Arealbebauungspflicht	Seite 19
- Bebauungsplanpflicht GS Nr. 1769 Buonas in Bauzone mit speziellen Vorschriften	Seite 28
- Bauverbot am Kirchenhügel bei Bebauungsplan Schmittenmatte	Seite 23
- Arealbebauungspflicht Küntwilerstrasse GS Nr. 1600, Rotkreuz	Seite 21
- Arealbebauungspflicht Kirchweg GS Nr. 733 und 760	Seite 23

- Die Beschränkung in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen am Kirchhügel, dass nur je ein Bau für die katholische und reformierte Kirchgemeinde erstellt werden darf, wird aus der Bauordnung gestrichen. Die Erhaltung eines Grüngürtels muss jedoch im Rahmen eines Bebauungsplanes geregelt werden (§ 27 BO öffentliche Auflage, wird ersatzlos gestrichen).

13.2 Übersicht der nichtberücksichtigten Einwendungen

Auf den folgenden Seiten sind die nicht berücksichtigten Einwendungen zur Bauordnung und zum Zonenplan aufgelistet, soweit diese von den Einwendern nicht zurückgezogen worden sind.

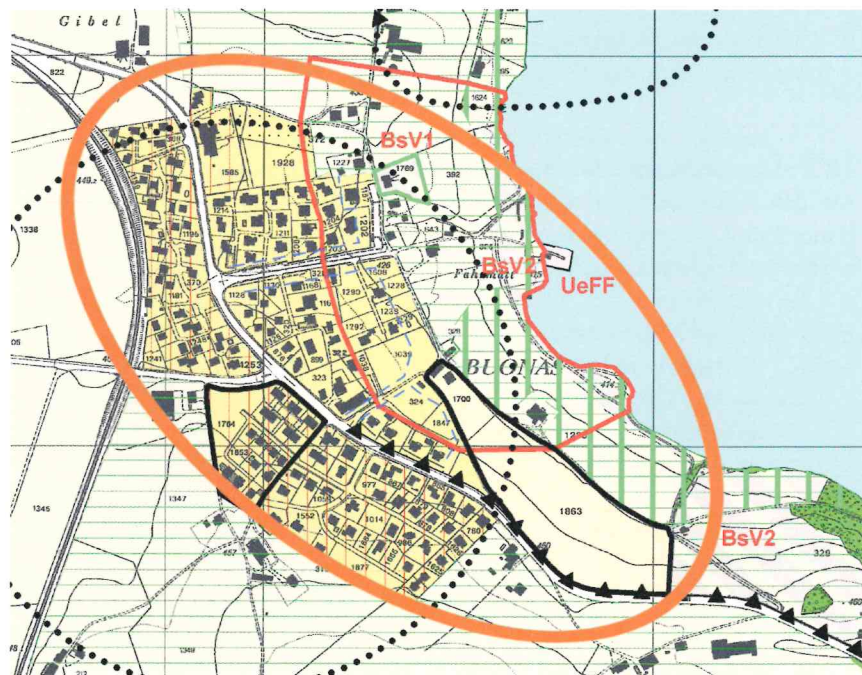
Hinweise zu den Auflistungen der Einwendungen:

- Die Nummerierung der Einwendung erfolgte fortlaufend nach ihrem Eingang. Die Lücken in der Auflistung bedeuten, dass die entsprechende Einwendung berücksichtigt oder zurückgezogen ist.
- Die Anträge der Einwendungen sind im genauen Wortlaut der Eingabebriefe aufgeführt.
- Die Begründungen der Einwendungen sind zusammengefasst. Die Eingabebriefe können in der Auflage (Zimmer 18, Gemeindeverwaltung Risch, Rotkreuz) eingesehen werden.

Nr.	Adresse, Einwender oder Rechtsvertreter	Anträge zu Zonenplan oder Bauordnung
7	„Interessengemeinschaft Bauordnung Buonas“, vertreten durch: Othmar Jung, Rosenweg, 11, 6343 Buonas	Zonenplan und Bauordnung
18	V-Zug Holding AG, Industriestrasse 66, 6300 Zug, vertreten durch: Rechtsanwalt lic. iur. Rainer Hager, Dammstrasse 19, 6300 Zug	Zonenplan und Bauordnung
26	Martin Meierhans und Paula & Ernst Meierhans, Seehof, 6343 Buonas	Zonenplan
29	Josef und Sophie Stuber-Galler, Rössliweg 10, 6343 Buonas	Zonenplan und Bauordnung

Einwendung Nr. 7

„Interessengemeinschaft Bauordnung Buonas“, vertreten durch; Othmar Jung, Rosenweg 11, 6343 Buonas (84 Unterschriften)



Anträge:

1. Die Spezialbauordnung Buonas sei beizubehalten, d. h. § 2 „Geltungsreich“, Abs. 2 sei entsprechend abzuändern und zu ergänzen.

Begründung:

Die Spezialbauordnung Buonas wurde im Zuge der 1. Ortsplanung von 1970-75 mit grossem Aufwand durch eine 21-köpfige Spezialkommission erarbeitet. Die spezielle Bauordnung hat sich bewährt und die hoch gesteckten Zielvorgaben konnten erreicht werden. Das Ortsbild Buonas hat sich entsprechend den hohen Zielen entwickelt und die Wohnqualität in den EFH Zonen ist sehr hoch.

2.

- a) Das Grundstück Nr. 1863 in Buonas sei in der Bauzone W1 (§ 16 Bauordnung Buonas) mit Maximum 1500 m² BGF und maximaler Firsthöhe von 8 m, wie bisher, zu belassen und somit die neu geplante Bebauungsplanpflicht aufzuheben.

Begründung:

Eine weitere Abkehr von den restriktiven Baugrundsätzen ist mit der neuen Bauordnung Risch in der besonders sensiblen Buonascher Bucht unterhalb der Rischerstrasse geplant. Der Schutz der prächtigen Aussicht von der Rischerstrasse auf den Weiler Buonas, die Bucht, den See und das gegenüberliegende Ufer soll dauernd geschützt bleiben. Eine erhebliche Beeinträchtigung des offenen Charakters der idyllischen Bucht und der Sicht von der Rischerstrasse her wäre vorprogrammiert.

- b) Das Grundstück Nr. 1769 in Buonas sei in der Bauzone 5 mit Sonderbauvorschriften, (§ 20 Bauordnung Buonas) wie bisher zu belassen und somit die neu geplante Bebauungsplanpflicht aufzuheben.

Begründung:

Die Grundsätze und die Qualitätsanforderungen der speziellen Bauordnung sind gefährdet.

3. Die Grundstücke Nr. 371 und Nr. 1585 in Buonas unterhalb der Holzhäusernstrasse seien, analog allen W2a Zonen (gemäss Bauordnung Buonas W2 Zone) unterhalb der Küssnachter-Rischer-Holzhäusernstrasse, von der vorgesehenen W2b in die W2a Zone mit geringster Dichte umzuzonen.

Begründung:

Es ist nicht einzusehen, warum diese während Jahrzehnten hochgehaltenen Ziele im Gebiet Buonas keine Gültigkeit mehr haben. Es wird verlangt, dass unterhalb der Kantonsstrasse flächendeckend die gleiche Ausnützung gilt. Es wird die rechtsgleiche Behandlung gefordert.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Antrag 1:

Der Antrag wird **nicht vollumfänglich aufgenommen**. Die Bauordnung Buonas soll in die neue Bauordnung integriert werden.

Begründung:

Ziel der Ortsplanungskommission und des Gemeinderates war es, eine Bauordnung zu schaffen, die schlank und ohne Wiederholungen von Paragraphen ein bedienerfreundliches und einfaches Instrument darstellt. Die grössten Teile von Buonas sind überbaut und durch die Gesamtgestaltungspläne ohnehin geschützt. Damit die Qualität der Siedlung nicht gefährdet ist, werden die folgenden Anpassungen im Zonenplan gemacht:

- Aufgrund der Eingabe werden die Baulinien, die im bestehenden Zonenplan vorhanden sind, auch im neuen Zonenplan beibehalten (mit Ausnahme Parzelle 1863).
 - In den Übergangsbestimmungen der Bauordnung wird ergänzt, dass die heute gültigen Gesamtgestaltungspläne weiterhin Gültigkeit haben und nur mit Zustimmung aller Grundeigentümer aufgehoben werden können.
- Auch mit der neuen Bauordnung wird eine Entwicklung, die den Zielsetzungen der ländlichen Umgebung entspricht, sichergestellt.

Antrag 2 a):

zu GS-Nr. 1863 **wird nicht aufgenommen.**

Begründung:

Die im § 49 / Abs. 4 enthaltene Bestimmung „Im Bebauungsplangebiet W1 Buonas dürfen auf der Parzelle GS Nr. 1700 keine Hochbauten erstellt werden“, stellt die höchstmögliche Sicherheit für die Qualitätserhaltung eines Planungsgebietes dar. Der Bebauungsplan muss von der Gemeindeversammlung oder durch eine Urnenabstimmung genehmigt werden. Kein Grundeigentümer kann es sich erlauben, ein Projekt zur Abstimmung zu bringen, das in der Bevölkerung keine Akzeptanz findet. Deshalb sind die Befürchtungen unbegründet, denn jeder Stimmberechtigte wird über einen Bebauungsplan wieder abstimmen können.

Antrag 2 b):

zu GS-Nr. 1769 **wird aufgenommen.**

Begründung:

Auf die Bebauungsplanpflicht wird verzichtet. Die Parzelle GS-Nr. 1769 wird in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften überführt. Die speziellen Vorschriften werden in der Bauordnung aufgeführt. Die speziellen Vorschriften werden wie folgt aufgenommen:

1. Die Parzelle GS-Nr. 1769 ist für die Erstellung von maximal zwei Landhäusern bestimmt. Es darf nur mittels Arealüberbauung gebaut werden.
2. Die Bauten liegen im Ortsbildschutzgebiet Buonas und sind so unauffällig wie möglich in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen. Ostseitig darf auf dem Grundstück GS-Nr. 1769 keine Stützmauer erstellt werden und auf dem benachbarten GS Nr. 392 keine Terrainveränderung vorgenommen werden.
3. Es gelten die folgenden Grundmasse: 1 Vollgeschoss, AZ = 0.15, Wohnanteil mindestens 80%, maximale Firsthöhe 6.8 m. Anstelle von Grenzabständen gilt die im Zonenplan eingetragene Zonenbaulinie.
4. Die Häuser müssen ein Giebeldach aufweisen.

Antrag 3:

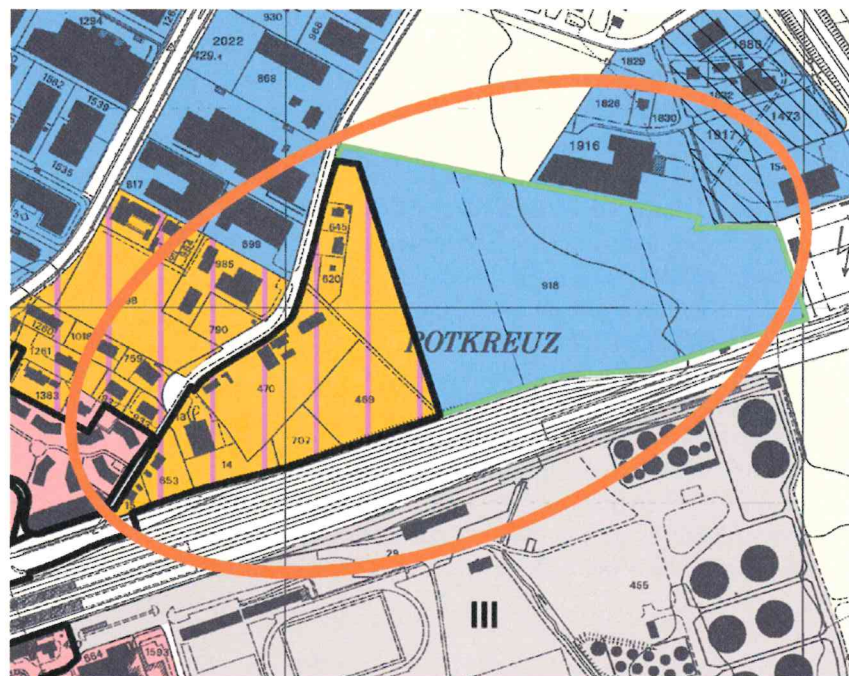
wird nicht aufgenommen.

Begründung:

Es wird die Qualitätssicherung und die rechtsgleiche Behandlung aller Grundeigentümer verlangt. Auf den Grundstücken GS Nr. 371 und 1585 sind im heute gültigen Zonenplan Bauten mit einer Ausnützung von 0,3 möglich. Im vorgeschlagenen Zonenplan ist in der W2b ebenfalls eine Ausnützung von 0,3 möglich. Die geforderte Rechtsgleichheit gilt für alle Grundeigentümer. Die Bauzone 3 der heutigen Bauordnung ist Bestandteil des Gesamtkonzeptes Buonas und wird durch die neue Zonenbezeichnung nicht gefährdet. Es ist auch keine Arealbebauung mit Bonus auf diesen Parzellen möglich, da die Fläche von 5'000 m², gemäss neuer Bauordnung § 48, nicht erreicht wird. Die Parzellen 371 und 1585 sind gesamthaft 4'827 m² gross. Die Ausnützung bleibt somit wie in der Bauordnung Buonas bei 0,3 und kann nicht erhöht werden.

Einwendung Nr. 18

V-Zug Holding AG, Industriestrasse 66, 6300 Zug, vertreten durch; Rechtsanwalt lic. iur. Rainer Hager, Dammstrasse 19, 6300 Zug



Anträge:

1. Es sind ca. 32'800 m² des GS 918 / Risch von der Zone AD in die Zone WA 3 umzuzonen.

Begründung:

Das hauptsächlich in der Zone IGD gelegene GS 918 diene der Gesuchstellerin bislang als Reservebauland für die Produktion. Aus heutiger Sicht sind Reservegrundstücke in diesem Umfang jedoch nicht mehr nötig, so dass sie einer adäquaten Nutzung zuzuführen sind.

2. Auf die Baubauungsplanpflicht für die Grundstücke der V-Zug Holding AG in der Zone WA 3 ist zu verzichten; der Zonenplan ist entsprechend zu ändern.

Begründung:

Es wird befürchtet, dass mit der Bebauungsplanpflicht der Gemeinderat seine Einflussnahme auf die Art der Überbauung übergebührr verstärken will. Der Grundeigentümer sei der jeweiligen politischen Zusammensetzung der Exekutive und dem politischen Willen der Legislative machtlos ausgeliefert.

3. Der Wohnanteil in der Zone WA 3 ist auf mindestens 30% und maximal 80% festzusetzen; § 18 BauO ist entsprechend zu ändern.

Begründung:

Das Gebiet ist einwandfrei erschlossen. Der Individualverkehr muss nicht durch den Dorfkern geführt werden und die Lage vis à vis des Bahnhofes ist für die Benützer der öffentlichen Verkehrsmittel ideal. Die Mehrzahl von Wohngebieten in Rotkreuz sind vom Bahnhof weiter entfernt als die Grundstücke der Einsprecherin. Im Rahmen der Verhandlungen und im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wurde auch aufgezeigt, dass das Wohn- und Arbeitsgebiet durch entsprechende Wegverbindungen an das Zentrum angeschlossen werden kann.

4. § 39 Abs. 2 BauO ist dahingehend zu ergänzen, dass die Bestimmung, wonach virtuelle Geschossflächen bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer zu berücksichtigen sind, bei Industrie- und Gewerbebauten, deren Nutzung überhohe Räume erfordert, nicht anwendbar ist.

Begründung:

Für die Berücksichtigung von virtuellen Geschossflächen besteht keine Rechtfertigung bei Industrie- oder Gewerbebauten. Die Nutzung von Industrie- oder Gewerbebauten setzt in aller Regel überhohe, teilweise sehr hohe Räume voraus.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Antrag 1:

Einer Umzonung der AD (Arbeits- und Dienstleistungszone) in die Wohnzone W3 kann der Gemeinderat **nicht zustimmen**.

Zurzeit ist es schwierig Büroräumlichkeiten zu vermieten. Es ist jedoch nicht Aufgabe der Ortsplanung, wirtschaftliche Strömungen oder Situationen durch Umzonungen auszugleichen. Einer reinen Wohnnutzung direkt an der SBB Linie kann nicht zugestimmt werden.

Antrag 2:

Die **Bebauungsplanpflicht bleibt** in diesem Gebiet bestehen.

Das Gebiet ist bereits im heute gültigen Zonenplan mit einer Bebauungsplanpflicht belegt. Die ortsbaulich wichtigen und heiklen Punkte (Bahnlinie, Verbindung Dorfteile, Grösse der Parzelle) können nur mittels eines Bebauungsplanes sichergestellt werden.

Antrag 3:

Der Wohnanteil von mindestens 30 % und maximal 80 % **wird nicht geändert**.

Die Begründung kann dem Antrag 1 entnommen werden. Zudem sind solche Fragen mit einem Bebauungsplan zu beurteilen.

Antrag 4:

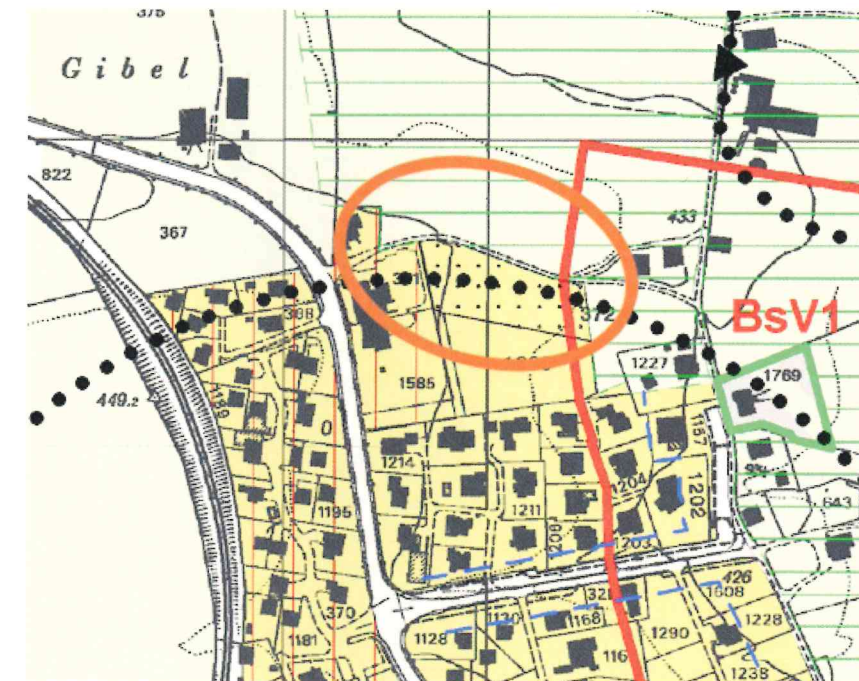
§ 39 Abs. 2 BauO wird **nicht ergänzt**.

In den Wohnzonen ist die Geschosshöhe mit 3.00 m definiert. Daraus ergibt sich die virtuelle Geschossfläche. In der IDG Zonen sind keine Geschosshöhen definiert und deshalb kann davon ausgegangen werden, dass die maximale Gebäudehöhe von 20 m (Arealüberbauungen 25 m) auch nur für ein Geschoss genutzt werden kann, ohne Anrechnung von virtuellen Gebäudeflächen.

Mit Brief vom 5. Oktober 2005 wurden die Anträge 1, 3 und 4 von der V-Zug Holding AG zurückgezogen.

Einwendung Nr. 26

Martin Meierhans und Paula & Franz Meierhans, Seehof, 6343 Buonas

**Anträge:**

1. Die Parzelle GBP 372 soll auf der nördlichen Seite entlang GBP 374, 40 m nicht eingezont werden. Dieser Teil soll als Pufferzone zur Landwirtschaftszone dienen.

Begründung:

1974 wurde in Buonas die Einwohnerzahl auf 650 reduziert. Die Liegenschaft Meierhans wurde damals gänzlich und die von Karl Stuber sel. teilweise ausgezont. Der Teil unterhalb der Firma Sturzel wurde als Pufferzone zur Landwirtschaft bestimmt. Somit sei die Einzonung der Parzelle GS 372 nicht gerechtfertigt.

2. Die Siedlungsbegrenzungslinie soll nicht auf der Parzellengrenze GBP 372/374 verlaufen, sondern soll um 40 m südlich oder 40 m nördlich verlegt werden.

Begründung:

Es sei nicht richtig, dass der eine Liegenschaftsbesitzer seine Parzellengrenze zum Vorteil und der andere zum Nachteil nutzen kann. Es soll ein fließender Übergang geschaffen werden.

3. Die Ortsbilschutzzone auf den Parzellen GBP 374 und 394 soll um 50 m südlich verlegt werden.

Begründung:

Es sollen für eine zukunftsgerichtete Landwirtschaft kostengünstige Bauten realisiert werden können. Es wird befürchtet, dass durch die Ortsbilschutzzone dies erschweren würde.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Antrag 1:

Der gestellte Antrag kann vom Gemeinderat **nicht aufgenommen** werden.

Begründung:

Die Strategie der Gemeinde Risch (Pkt. 2) besagt, dass bei der Ortsplanungsrevision vor allem im Bereich der EFH-Zonen neue Gebiete eingezont werden sollen. Auch die Aussenorte (Buonas, Holzhäusern, Risch) sollen sich massvoll entwickeln können (Pkt. 4). Die von Ihnen erwähnte Einzonung der Parz. 372 in Buonas entspricht dieser Strategie. Aus diesem Grund hält der Gemeinderat an der Einzonung fest.

Antrag 2:

Eine Siedlungserweiterung von 40 m in südlicher oder nördlicher Richtung kann **nicht aufgenommen** werden.

Begründung:

Der kantonale Richtplan wurde am 28. Januar 2004 vom Kantonsrat verabschiedet. Die Siedlungsbegrenzungslinie ist bereits dort eingetragen und musste im gemeindlichen Richtplan übernommen werden. Diese Linie lässt dem Gemeinderat keinen Spielraum und ist zwingend einzuhalten.

Antrag 3:

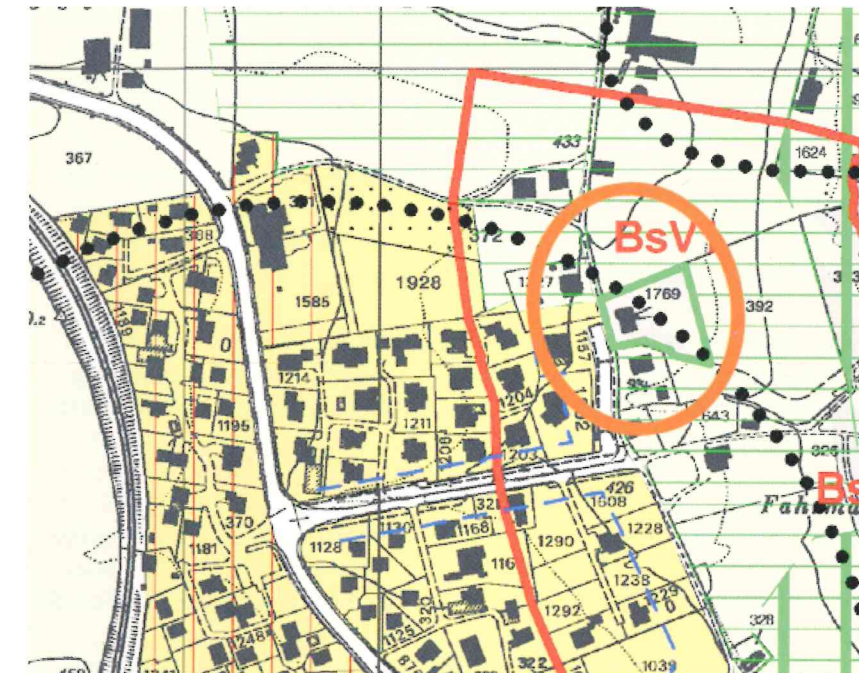
Die Ortsbilschutzzone **wird geringfügig korrigiert**.

Begründung:

Ein kleiner Teil der Liegenschaft Meierhans (Werkstatt) liegt innerhalb des Ortsbilschutzes. Der grösste Teil des Gebäudes liegt ausserhalb dieser Schutzzone. Diese Trennung macht keinen Sinn und deshalb kann die Linie geringfügig nach Süden verschoben werden.

Einwendung Nr. 29

Josef und Sophie Stuber-Galler, Rössliweg 10, 6343 Buonas



Antrag :

Es sei das Grundstück Nr. 1769 in Buonas in der Bauzone 5, § 20 der Bauordnung Buonas zu belassen und die Bebauungsplanpflicht aufzuheben.

Begründung:

Das Grundstück Nr. 1769 wurde an der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 1997 von der Hotelzone in eine Landhauszone mit Sonderbauvorschriften umgezont. Die Sonderbauvorschriften seien wieder aufzunehmen damit die äusserst heikle und geschützte Lage nicht gefährdet ist.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Antrag zu GS Nr. 1769 wird **grösstenteils aufgenommen**.

Begründung:

Auf die Bebauungsplanpflicht wird verzichtet. Die Parzelle GS Nr. 1769 wird in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften überführt. Die speziellen Vorschriften werden in der Bauordnung aufgeführt. Die Vorschriften werden wie folgt aufgenommen:

1. Die Parzelle GS Nr. 1769 ist für die Erstellung von maximal zwei Landhäuser bestimmt. Es darf nur mittels Arealbebauung gebaut werden.
2. Die Bauten liegen im Ortsbilschutzgebiet Buonas und sind so unauffällig wie möglich in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen. Ostseitig darf auf dem Grundstück GS Nr. 1769 keine Stützmauer erstellt werden und auf dem benachbarten GS Nr. 392 keine Terrainveränderung vorgenommen werden.
3. Es gelten die folgenden Grundmasse: 1 Vollgeschoss, AZ = 0.15, Wohnanteil mindestens 80%, maximale Firsthöhe 6.8 m. Anstelle von Grenzabständen gilt die im Zonenplan eingetragene Zonenbaulinie.
4. Die Häuser müssen ein Giebeldach aufweisen.

Da die Bauordnung Buonas in die neue Bauordnung integriert wird, entfällt die Bezeichnung Bauzone 5. Mit dem Eintrag, der in der alten Bauordnung enthaltenen Baulinien, ist somit sichergestellt, dass ein Projekt den Zielsetzungen dieser heiklen Zone gerecht wird.

Aufrechterhaltung der Einwendung:

Den Einwendern wurde der Entscheid des Gemeinderates am 17. September 2005 mitgeteilt. Mit dem Schreiben vom 22. September 2005 haben Josef und Sophie Stuber-Galler, Rössliweg 10, 6343 Buonas mitgeteilt, dass sie an der Einwendung festhalten mit folgender Begründung:

- Unser Antrag wurde nur teilweise aufgenommen und Punkt 1 widerspricht klar dem Sinn der speziellen Vorschriften in dieser heiklen Lage. Mit der Auflage einer Arealbebauung anstelle des vorgegebenen Gestaltungsplanes für das GS 1769 wird ein einzelner Grundeigentümer begünstigt, der die vom Souverän im Dezember 1997 gewünschten Sonderbestimmungen nicht akzeptieren will. Dafür ist der Gemeinderat offenbar bereit, gegen geltendes Recht zu verstossen. Es ist ihm bestens bekannt, dass die Parzelle 1769 lediglich über eine Fläche von 2538 m2 verfügt.
- Besonders enttäuschend ist für uns die Tatsache, dass der Gemeinderat den Willen des Souveräns vom 2.12.97, zweimal bestätigt durch Regierungsrat und Verwaltungsgericht, mit einer für ihn vorteilhaften Ausnahme (Punkt 6) nicht durchsetzen will.

Stellungnahme des Gemeinderates zum Brief vom 22. September 2005:

- Die Sonderbauzonen Buonas der bestehenden Bauordnung werden in der Bauordnung 2005 integriert. Das Planungsinstrument des Gestaltungsplans gibt es als Baurechtsbegriff im Recht des Kantons Zug nicht. Aus diesem Grund wird erwähnt, dass nur mittels Arealbebauung gebaut werden kann. Die im Punkt 1 (Bauordnungsänderung 1997) erwähnten Gestaltungsvorschriften sind im § 46 Arealbebauungen: erhöhte Anforderungen (Bauordnung 2005) enthalten. Es sind sogar noch höhere Anforderungen aufgeführt. Mit der Schaffung der Bauzone mit speziellen Vorschriften ist die Qualität dieser heiklen Lage sogar in einem noch höheren Masse sichergestellt.
- Der Gemeinderat kann ein heikles Gebiet mit der Arealbebauungspflicht belegen, auch wenn es nicht 5'000 m2 aufweist. Zudem lässt das kantonale Recht PBG § 29 Abs. 1 Arealbebauungen sogar bei 2'000 m2 zu.
- Der Punkt 6 (Bauordnungsänderung 1997) ist bereits erfüllt und das Fusswegrecht ist im Grundbuch eingetragen (Urkunde Nr. 157 / 2000). Es macht keinen Sinn diesen Punkt noch weiter zu erwähnen. Das Gleiche gilt übrigens auch für Punkt 5 (Abbruch der bestehenden Scheune).

14. Nicht berücksichtigte Vorbehalte der Vorprüfung

Im Vorprüfungsbericht der Baudirektion vom 11. Januar 2005 sind insgesamt 226 Bemerkungen zu den eingereichten Dokumenten der Ortsplanungsrevision festgehalten. Es handelt sich um 105 Vorbehalte, 97 Empfehlungen und 24 Hinweise.

Wirkung der Bemerkungen

Im Vorprüfungsbericht ist die Wirkung dieser Bemerkungen wie folgt dargelegt:

Vorbehalt:	Ein Vorbehalt liegt dann vor, wenn der betreffende Punkt nicht genehmigungsfähig ist. Wird er bis zur Genehmigung nicht bereinigt, so muss damit gerechnet werden, dass der Regierungsrat die Planung nur teilweise genehmigt oder mit Auflagen und Bedingungen versieht. Bei der Abstimmung sind der Einwohnergemeinde die Vorbehalte der Baudirektion zur Kenntnis zu bringen (§ 39 Abs. 3 PBG).
Empfehlung:	Eine Empfehlung liegt dann vor, wenn der betreffende Punkt wohl genehmigungsfähig ist, aber aus Sicht des Kantons besser gelöst werden kann. Die Gemeinde sollte Empfehlungen umsetzen.
Hinweis:	Ein Hinweis liegt dann vor, wenn auf nachgelagerte Verfahren oder auf weitere wichtige Punkte hingewiesen werden muss. Vom Hinweis nimmt die Gemeinde Kenntnis.

Die Empfehlungen und Hinweise des Kantons Zug konnten grösstenteils berücksichtigt werden.

Die kantonalen Vorbehalte wurden mit Ausnahme des Folgenden berücksichtigt:

- **Bebauungsplanpflicht Neueinzonung Stotzenacher:** Anstelle des geforderten Bebauungsplanes für das neu eingezonte Gebiet Stotzenacher wird eine Pflicht zur Arealbebauung in den Zonenplan aufgenommen. Der geforderte Lärmschutz kann auch mit diesem Planungsinstrument gesichert werden.

Risch 
Rotkreuz 
Buonas 
Holzhäusern 

Gemeinde Risch
Zentrum Dorfmat
6343 Rotkreuz
Telefon 041 - 798 18 18
Telefax 041 - 798 18 88

info@risch.zg.ch
www.gemeinderisch.ch

Gemeinde Risch

