

Baudirektion, Postfach 857, 6301 Zug

Gemeinderat Risch
Zentrum Dorfmat
6343 Rotkreuz

T direkt 041 728 54 88
gilles.morf@zg.ch
Zug, 1. Februar 2011
15708

Vorprüfung

Änderung des Richtplanes, des Zonenplanes sowie der Bauordnung Bebauungsplan Gut Aabach Gemeinde Risch

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Frau Gemeinderätin
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte

Mit Schreiben vom 10. Dezember 2010 ersuchen Sie uns um Vorprüfung der Änderungen der Ortsplanung (Richtplan, Zonenplan und Bauordnung) sowie des neuen Bebauungsplanes Gut Aabach.

Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Richtplananpassung, Gut Aabach; 1:5'000, vom 17. November 2010
- Änderung des Zonenplanes und Ergänzung des § 25 Bauordnung für das Gebiet Gut Aabach; 1:5'000, undatiert
- Bebauungsplan; 1:750, undatiert
- Bericht nach Art. 47 RPV vom 17. November 2010
- Architektur, Richtprojekt zum Bebauungsplan, Peter Zumthor, vom November 2010
- Landschaftsarchitektur, Vorprojekt, Günther Vogt, vom November 2010
- Verbauungskonzept, Projekt Nr. HZP A-575 (Hunziker, Zarn & Partner), vom November 2010
- Gefahrenkarte Hochwasser, Projekt Nr. HZP A-575 (Hunziker, Zarn & Partner), vom Oktober 2010
- Verkehrsgutachten 10.048 (TEAMverkehr.zug), vom 16. November 2010
- Entwurfsplan Richtprojekt Landschaft; 1:750, vom 16. November 2010
- Erläuterungsplan Infrastruktur; 1:1'000, vom 16. November 2010
- Erläuterungsplan Vegetation; 1:1'000, vom 16. November 2010

- Erläuterungsplan Uferschutz; 1:1'000, vom 16. November 2010
- Bilanz 1 zu 1 Ausgleich Seeuferschutzzone vom 16. November 2010

Der Bericht zur Vorprüfung gliedert sich wie folgt: Zuerst wird kurz die Ausgangslage umrissen. Wir verweisen dazu auf den ausführlichen raumplanerischen Bericht nach Art. 47 RPV und verzichten auf Wiederholungen. Es folgen grundlegende Punkte zum Vorhaben (Punkt 2.1). Anschliessend kommt die Beurteilung des gemeindlichen Richtplanes (Punkt 2.2), die Änderung des Zonenplanes und der Bauordnung (Punkt 2.3) und schliesslich die Inputs zum Entwurf des Bebauungsplanes (Punkt 2.4). Dieser Teil des Vorprüfungsberichts ist umfassend, da alle relevanten grundeigentümergebundenen Vorgaben im Bebauungsplan geregelt werden. Vorbehalte haben oft auch Auswirkungen auf den raumplanerischen Bericht, welcher ebenfalls anzupassen ist, ohne dass dies explizit erwähnt ist. Anschliessend folgen noch konkrete Bemerkungen zum raumplanerischen Bericht (Punkt 2.5) sowie zur Aussiedlung Sidler (Punkt 3).

1. Ausgangslage

Gemäss Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) plant die Gemeinde Risch auf dem Areal Gut Aabach im Wesentlichen folgendes Projekt:

Der Pharmakonzern Novartis beabsichtigt, auf dem Areal für die Aus- und Weiterbildung seines Kaders ein Corporate Learning Center zu errichten. Das aus Dormitorien, Restaurant, Wellness/Fitness-Bereich, Schulungsanlagen und Empfangs- und Servicegebäude bestehende Projekt soll als Ort der Mitarbeiterschulungen, Tagungen und Veranstaltungen dienen. Die Neubauten werden zum Teil in den bestehenden Park des Gut Aabach, zum Teil in die Erweiterungsflächen der angrenzenden Parzellen platziert. Die Baufelder sind eng umschrieben und machen nur einen sehr kleinen Teil des Areals aus.

Zentraler Teil des Vorhabens ist die Entwicklung einer zusammenhängenden Parklandschaft aus den bestehenden, heute zum Teil sehr unterschiedlich genutzten und strukturierten Teilflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten. Das Landschaftsprojekt soll dabei eine optimale Einbindung der Neubauten in die Landschaft ermöglichen. Weiter bieten die Erweiterung der Parkgestaltung und die baulichen Massnahmen (Rückbau und Neubau) die Möglichkeit einer Stärkung der naturräumlichen Geschichte des Ortes und Weiterentwicklung der Parklandschaft.

Das Areal liegt zurzeit in der Landwirtschaftszone, überlagert von der gemeindlichen Landschaftsschutzzone, und teilweise überlagert von der kantonalen Seeuferschutzzone. Damit das Projekt umgesetzt werden kann, sind verschiedene planungs- und baurechtliche Voraussetzungen zu schaffen. Es sind dies im Besonderen:

- Änderung des gemeindlichen Richtplanes
- Änderung der Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan)
- Änderung der kantonalen Seeuferschutzzone
- Waldfeststellungsverfahren

- Erlass eines Bebauungsplanes
- Umlegung einer Erschliessungsstrasse
- Aussiedlung eines Landwirtschaftsbetriebes

2. Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise

2.1. Generelle Bemerkungen

Im raumplanerischen Bericht wird darauf hingewiesen, dass in die Gemeinde Risch keine andere Option für die Realisierung des Vorhabens vorhanden ist (Seite 27). Der Bericht äussert sich nur summarisch zu diesen Aussagen. Es fehlen konkretere Aussagen sowie eine Analyse der heute rechtskräftig eingezonten und unbebauten Bauzonen. Mit dem kantonalen Richtplan hat der Kantonsrat grundsätzlich den Standort Aabach festgesetzt. Es bedarf nun aber in der nachgelagerten Planung (Zonenplan) noch dieser detaillierten Abklärungen.

Vorbehalt: Der raumplanerische Bericht nach Art. 47 RPV hat aufzuzeigen, wie sich die Situation der unbebauten Bauzonen präsentiert und weshalb keine andere Bauzone für das geplante Vorhaben raumplanerisch zweckmässig ist. Dabei ist speziell auf die raumplanerischen Bedürfnisse eines Tagungszentrums (Vergleich mit dem Roche Zentrum oder anderen Zentren in der Schweiz) einzugehen.

Für die öffentliche Auflage der kommunalen Planinstrumente (Richtplan/ Bebauungsplan/ Zonenplan) wird der Kanton auch seine Grundlagen/Planungen erstellen. Es sind dies:

- Anpassung Seeuferschutzzone
- Waldfeststellung

Vorbehalt: Die gemeindlichen und kantonalen Planungen sind gemeinsam bzw. gleichzeitig öffentlich aufzulegen.

2.2. Änderung des gemeindlichen Richtplanes

2.2.1. Bushaltestelle

Die bestehenden Bushaltestellen werden im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Novartis Learning Center räumlich angepasst. Die Bestvariante gemäss Verkehrsgutachten (Variante 1a) kann realisiert werden, auch wenn die Haltestelle in Fahrtrichtung Rotkreuz nicht mehr unmittelbar im Eingangsbereich des künftigen Learning Center liegen wird, wie dies heute der Fall ist. Gestützt auf § 34 Gesetz über Strassen und Wege (GSW) trägt der Verursacher grundsätzlich die Bau- und Unterhaltskosten für Zufahrten und Einmündungen, Kreuzungen, Unter- und Überführungen und für die damit verbundenen Anpassungen bei den übergeordneten Strassen.

Vorbehalt: Vor der Genehmigung des Bebauungsplans durch den Kanton muss mit dem Kanton Zug eine Vereinbarung bezüglich der Verschiebung, des Anschlusses an das Wanderwegnetz und der Finanzierung der Bushaltestelle Landhaus, Fahrtrichtung Risch, und bezüglich des Ausbaus und der Finanzierung der Haltestelle in Fahrtrichtung Küssnacht im Sinne von § 34 GSW getroffen werden.

Vorbehalt: Die Bauherrschaft hat dafür besorgt zu sein, dass auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Novartis Learning Center die Bushaltestelle Landhaus gemäss

der Bestvariante 1a des Verkehrsgutachtens umgestaltet wird. Dabei koordiniert sie sich mit den zuständigen Stellen des Kantons und der Gemeinde Risch.

2.2.2. Wanderweg

Der kantonale Wanderweg soll zum einen Teil verlegt, zum andern Teil aufgehoben werden. Wir unterstützen die Absicht, das bestehende Teilstück des kantonalen Wanderweges entlang der Küssnacherstrasse auf ein Minimum zu beschränken und durch eine angepasste Linienführung zu ersetzen. Der neue Wanderwegverlauf ist im Rahmen der laufenden Verfahren rechtlich zu sichern. Für die Verschiebung ist gemäss Richtplanbeschluss V 10.2 keine Anpassung des kantonalen Richtplanes notwendig.

Vorbehalt: Die neue Führung des kantonalen Wanderweges ist ausserhalb des Bebauungsplangebietes vor der Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde rechtlich zu sichern (Vereinbarung Gemeinde, Bauherrschaft, Kanton).

Die im gemeindlichen Richtplan eingezeichnete Linienführung des Wanderweges zwischen der Küssnacherstrasse und dem Aabach entspricht nicht der geplanten Verlegung. Zukünftig soll der kantonale Wanderweg über die neue Erschliessungsstrasse geführt werden. Der Richtplan ist entsprechend anzupassen.

Vorbehalt: Die Linienführung des kantonalen Wanderweges zwischen der Küssnacherstrasse und dem Aabach ist anzupassen.

Mit der Verlegung der Bushaltestelle ist der kantonale Wanderweg nicht mehr unmittelbar an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Zudem fehlt eine Signatur für die Verbindung des Fussgängerverkehrs zwischen der Bushaltestelle und dem Learning Center.

Vorbehalt: Zwischen der Bushaltestelle und dem Wanderweg bzw. der Erschliessung des Learning Centers ist die Signatur kommunaler Fussweg einzutragen.

Wir gehen davon aus, dass bei der Querung des Wanderweges über die Küssnacherstrasse die notwendigen Sichtweiten eingehalten werden können. Leider fehlt in den Unterlagen ein entsprechender Hinweis.

Vorbehalt: Sollten die notwendigen Sichtweiten bei der Querung des Wanderweges über die Küssnacherstrasse nicht eingehalten werden können, sind entsprechende Massnahmen zu treffen. Diese sind vor der Genehmigung des Bebauungsplanes mit dem Kanton zu bereinigen.

2.2.3. Legende

Die Legende des Richtplanes weist darauf hin, dass die grau hinterlegten Legendenpunkte Genehmigungsinhalte sind, die übrigen Informationsinhalte. Anschliessend wird die ganze Legende des gemeindlichen Richtplanes aufgeführt. Diese Darstellung ist nicht korrekt und verwirrt. So werden verschiedene Aussagen grau hinterlegt wie Vorranggebiet für Wohnen, Schlittelbahn, Umbau Knoten etc., obwohl sie nicht Gegenstand sind der Änderung bzw. der Genehmigung.

Deshalb soll sich die Legende auf jene Punkte beschränken, die mit der Änderung genehmigt werden. Es sind dies:

- Vorranggebiet Bauzone mit speziellen Vorschriften
- Anschlusspunkte neue Erschliessung
- Bus-Haltestelle
- Kommunaler Fussweg
- Kantonaler Wanderweg

Vorbehalt: Die Legende des Richtplanes ist auf die konkreten Änderungen zu beschränken.

Ferner stimmt das *-Zeichen beim kantonalen Wanderweg nicht. Der kantonale Wanderweg wird geändert; er kann aber nur geändert werden, wenn dies mit dem kantonalen Richtplan übereinstimmt. Da es sich bei der geplanten Verlegung des Wanderweges um eine kleinräumige Verschiebung handelt, die das Netz nicht tangiert, braucht es kein Richtplanänderungsverfahren, sondern kann als Fortschreibung vom Amt für Raumplanung direkt neu in den kantonalen Richtplan eingetragen werden (Richtplanbeschluss V 10.2). Dies ist in der Legende zu vermerken.

Vorbehalt: Der Legendenpunkt "kantonaler Wanderweg" ist mit einer Fussnote mit folgendem Text zu ergänzen: "Die für den Wanderweg notwendige Fortschreibung des kantonalen Richtplanes wird vom Amt für Raumplanung nach Genehmigung des Bebauungsplanes vorgenommen."

2.3. Änderung des Zonenplanes und der Bauordnung

2.3.1. Planungswert gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV)

Das Gut Aabach wird von der Landwirtschaftszone in eine Bauzone umgezont. Die Ausscheidung neuer Bauzonen ist nur unter Einhaltung der Planungswerte der LSV zulässig. Das bedeutet für die Neueinzonung des Gutes Aabach, dass es des Nachweises bedarf, dass bei den lärmempfindlichen Nutzungen die Planungswerte der LSV im Zeitpunkt der Einzonung (2011) eingehalten werden können. Es ist geplant, die Bauzone mit speziellen Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe II zuzuordnen, dies im Gegensatz zum Tagungszentrum Roche, welche in der Empfindlichkeitsstufe III liegt.

Vorbehalt: Der Planungsbericht hat aufzuzeigen, weshalb die Zuweisung zur Empfindlichkeitsstufe II zweckmässig ist.

Vorbehalt: Es ist der Nachweis zu erbringen, dass bei den lärmempfindlichen Nutzungen die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II im Zeitpunkt der Einzonung (2011) eingehalten werden können. Eventuell nötige planerische, bauliche oder gestalterische Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte sind verbindlich festzulegen. Können die Planungswerte ohne Massnahmen eingehalten werden, bedarf es einer entsprechenden Aussage im Bericht nach Art. 47 RPV.

Vorbehalt: Die neu eingezonten Flächen sind im Zonenplan mit der Signatur "massgebender Lärmgrenzwert, Planungswert" zu belegen.

Vorbehalt: Die Fussnote 8 des § 18 Bauordnung Risch ist bezüglich Empfindlichkeitsstufe im Gut Aabach zu ergänzen.

2.3.2. GIS-Daten

In der Zonenplanänderung werden die "Bauzone mit speziellen Vorschriften 1 & 3" verwendet (BsV1, BsV3). Das kantonale Datenmodell für die Zonenpläne enthält lediglich "Bauzone mit speziellen Vorschriften BsV". Eine Unterteilung kann allenfalls im Feld "Bemerkungen" genannt werden.

Die Daten der amtlichen Vermessung sind nicht korrekt übernommen worden. Beispiele:

- entlang der Küssnacherstrasse
- entlang der Grenze vom Grundstück 802

Vorbehalt: Die Zonentypen sind an das kantonale Datenmodell "Zonenplan" anzupassen. Für die Bereinigung der Geometrien sind die Daten der amtlichen Vermessung zu beziehen.

2.3.3. Zonenbestimmungen

Die Zonenbestimmungen sind kürzer und konziser zu formulieren, da mit dem Instrument des Bebauungsplanes die Details geregelt werden. Der erste Abschnitt sollte wie folgt formuliert werden: "Der Charakter der Seeuferlandschaft, die naturräumliche und kulturelle Geschichte des Ortes sowie die ökologischen Qualitäten des Parkes sind zu stärken und weiterzuentwickeln." Der zweite Abschnitt kann sich auf den ersten Teil des Satzes beschränken: "Für ein Ausbildungszentrum sind Neu- und Umbauten zulässig."

Empfehlung: Die Vorschriften sollten im Sinne der Erwägungen angepasst werden.

2.4. Bebauungsplan Gut Aabach

2.4.1. Natur und Landschaft / Parklandschaft und Landschaftspark

Der Bebauungsplan ist das Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung mit der sensiblen Landschaft unter Berücksichtigung der gewünschten baulichen Entwicklung. Wir erachten das Bauvorhaben als mit den Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes vereinbar. Insbesondere mit der Stärkung der räumlich separierten Charakteristika im Natur- und im Parkraum und einer möglichst konsequenten Umsetzung dieses Prinzips, werden die Biotope qualitativ deutlich aufgewertet und die landschaftliche Schönheit geschont.

Das Gesamtkonzept baut auch auf den topografischen Besonderheiten des Ortes auf und entwickelt diese sehr differenziert weiter, inkl. der Setzung der neuen Bauten. Wertvolle alte Gehölzbestände werden erhalten, exotische und standortfremde wie die ausgedehnten Christbaumkulturen oder Rhododendrenpflanzungen, entfernt und durch eine artenreiche Bepflanzung ersetzt. Mit den unterschiedlichen Vegetationszonen, die detailliert beschrieben und illustriert werden, aber auch mit den Aufwertungen des Seeufers wird die landschaftliche und ökologische Vielfalt erheblich gesteigert.

Gemäss Art. 24 der Sonderbauvorschriften (SBV) soll das Areal in die Teilräume Parklandschaft und Landschaftspark unterteilt werden, welche teilweise mit den Uferbereichen des Zugersees und Aabachs überlagert werden. In Kapitel 7.4 des Berichtes sowie im Entwurfsplan Richtprojekt Landschaft werden diese Teilräume näher erläutert: Die Parklandschaft umfasst im Wesentlichen den Moränenhügel. Ziele in diesem Teilraum sind die Stärkung der Topografie und der Erhalt des bestehenden Gehölzbestandes. Der Landschaftspark umfasst das "Delta des bestehenden Parks" sowie die heutigen Landwirtschaftsflächen. Er soll "wo möglich einer natürlichen Entwicklung und Dynamik überlassen werden", die geplanten Massnahmen zu einer deutlichen Verbesserung der Biodiversität führen.

Die naturräumlichen Aspekte, welche für die Ausscheidung der Teilräume herangezogen werden, sind für die differenzierten Gestaltungs- und Vegetationskonzepte sicher eine wertvolle Basis. Wir erachten sie aber als problematisch in Bezug auf die geplanten Bauten und Erschliessungen, welche zu einem grossen Teil in den Landschaftspark zu liegen kommen.

Im Weiteren werden die landschaftlichen Aspekte, mit welchen die Anpassung der Seeuferschutzzone begründet wird, überhaupt nicht berücksichtigt. Die Grenze der Seeuferschutzzone soll neu die zum See hin exponierten Geländekammern mit den markanten Gehölzgürteln sowie den Uferbereich des Aabachs umfassen. Durch den Flächenabtausch soll die vom See her nicht einsehbare Kammer aus dem Schutz entlassen und für die Neubauten nutzbar gemacht werden. Ziel der Seeuferschutzzone ist nicht nur die Freihaltung von Bauten, sondern insbesondere auch die landschaftliche und ökologische Aufwertung. Diese Ziele decken sich vollumfänglich mit den für den Landschaftspark formulierten Zielen.

Fazit: Die vorgeschlagenen Teilräume Parklandschaft und Landschaftspark bergen erhebliche Widersprüche, welche das gute Gesamtkonzept schwächen. Die "Zonierung" Parklandschaft, Landschaftspark, Uferbereiche berücksichtigt die Seeuferschutzzone nicht, da sie ein anderes naturräumliches Konzept zugrunde legt. Notwendig ist eine klare und in allen Aspekten stimmige Differenzierung. Die neue Abgrenzung der Seeuferschutzzone bietet sich dafür an und vereinfacht die Teilräume erheblich. Für die neue Abgrenzung der Seeuferschutzzone sprechen starke landschaftliche Argumente, welche durch das Konzept der Teilräume unbedingt unterstützt werden sollten.

Vorbehalt: Alle Flächen innerhalb der neuen Seeuferschutzzone sind als Landschaftspark, alle Flächen ausserhalb der Seeuferschutzzone als Parklandschaft zu bezeichnen. Somit besteht die Parklandschaft aus den bisherigen und neu bebauten Arealteilen, welche auch intensiver gestaltet, erschlossen und gepflegt werden. Der Landschaftspark hingegen umfasst die Extensivwiesen und markanten Gehölzgürtel sowie die See- und Bachufer, bei welchen die ökologische und landschaftliche Aufwertung im Vordergrund steht. Die Bestimmungen und die Darstellung im Bebauungsplan sowie das Richtprojekt und die Ausführungen in den Berichten sind entsprechend zu überarbeiten.

Vorbehalt: In den Sonderbauvorschriften zum Landschaftspark fehlt, im Gegensatz zur Parklandschaft (Art. 27 SBV), eine Umschreibung der wichtigsten Ziele. Dies ist zu ergänzen.

Die Richtprojekte sollen für die Weiterentwicklung der Anlage begleitend sein. Aus den Bestimmungen geht nicht hervor, welches Projekt von Vogt Landschaftsarchitekten für die Weiterentwicklung der Anlage begleitend ist. So ist in Art. 3 SBV vom "Richtprojekt von Vogt LA für die Parklandschaft/den Landschaftspark (Bearbeitungsstand Nov 2010)" die Rede, in Art. 25 SBV vom "Richtprojekt Umgebung". Der beiliegende Plan M 1:750 ist mit "Entwurfsplan Richtprojekt Landschaft" betitelt und datiert vom 16.11.10. Im Kap. 7.4 Freiraum des Berichtes ist wiederum von "Richtprojekt Umgebung" die Rede. Es ist ein Plan als Richtprojekt Landschaft zu erstellen, welcher integrierender Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Vorbehalt: Das Richtprojekt für den Teil Landschaft, welches verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist, ist in den erwähnten Bestimmungen und Dossiers eindeutig zu bezeichnen. Es ist ein Plan zu erstellen.

Bei den ausführlich beschriebenen und bebilderten "Waldtypen" fällt auf, dass stets ausschliesslich die Bodenvegetation als Krautschicht (Stauden, Farne, Gräser) sowie die Bäume als Baumschicht dargestellt werden. Die Strauchschicht jedoch fehlt fast völlig. Sollte dies tatsächlich die gestalterische Absicht sein, so hat dies erhebliche Konsequenzen auf den Pflegeaufwand und steht im Widerspruch zur extensiven Pflege bzw. natürlichen Dynamik im Landschaftspark, da gerade in feuchten und lichten Waldgesellschaften dichte Strauchschichten typisch wären. Auch im Vorprojekt Vogt (S.27) wird ausdrücklich betont, dass die Dynamik der Landschaft ein wesentlicher Faktor des Konzeptes sei und kein fixes, zu konservierendes Bild geschaffen werden solle.

Empfehlung: Im Landschaftspark sollten die Vegetationsbilder in der Projektkonkretisierung nochmals überprüft werden und zumindest partiell auch Strauchschichten aufgenommen werden. Mit einer zu intensiven Pflege der Landschaftspark-Flächen würden die Naturnähe und Dynamik geschmälert.

Mit einem gezielten und differenzierten Einsatz der Vegetation in den Teilräumen soll eine Erhöhung der Artenvielfalt angestrebt werden. Der Kanton bemüht sich jeweils zusammen mit privaten Bauherrschaften, dass bei der Gestaltung der Umgebung nur noch einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher eingesetzt werden. Diesen Bemühungen soll auch der Bebauungsplan nachleben, was eine Ergänzung von Art. 26 SBV nach sich ziehen soll.

Vorbehalt: Art. 26 SBV ist wie folgt zu ergänzen: "Mit einem gezielten und differenzierten Einsatz *einer bezüglich Art, Sorte und Provenienz standortgerechter einheimischer* Vegetation (Gehölze, Wiesen, Stauden) in den Teilräumen und Uferbereichen ist eine Erhöhung der Artenvielfalt anzustreben."

Der bestehende Hundezwinger liegt in der Seeuferschutzzone am Rande des Buchenwäldchens im Landschaftspark. Er ist dort am falschen Ort und muss im Rahmen der nun anstehenden Gesamtplanung ausserhalb der Seeuferschutzzone platziert werden.

Vorbehalt: Der Hundezwinger ist ausserhalb der Seeuferschutzzone zu platzieren und z.B. im Bereich der Gärtnerei zu integrieren.

Aus naturschützerischer Sicht wird es durchaus als Vorteil bewertet, dass im Perimeter keine öffentliche Zugänglichkeit geschaffen wird; die wertvollen und mit dem Projekt noch aufgewerteten Uferpartien am See und am Aabach werden damit weitgehend vor Störung bewahrt und entsprechen in ihrer Charakteristik einem Naturschutzgebiet. Diese Begründung kann aber nur insofern aufrecht gehalten werden, als die Zugänglichkeit auch für Nutzerinnen und Nutzer des Learning Centers örtlich und zeitlich eingeschränkt werden.

Empfehlung: Die Zugänglichkeit für interessierte Dritte sowie Nutzerinnen und Nutzer des Learning Centers soll in den Uferschutzonen bezüglich Störungsarmut optimiert werden.

Die Massnahmen für die Erhaltung und Weiterentwicklung sowie den Unterhalt sollen mittels Controlling begleitet werden. Aufgrund von Erfahrungen aus anderen Parkanlagen soll die rollende Unterhalts- und Pflegeplanung durch eine Fachgruppe bestehend aus der Grundeigentümerschaft und Behördenvertretern von Gemeinde und Kanton begleitet werden. Entsprechend soll auch diese Bestimmung ergänzt werden.

Vorbehalt: Art. 25 SBV ist wie folgt zu ergänzen: "Die im Richtprojekt ... wegleitend. Die Massnahmen für die Erhaltung und Weiterentwicklung sowie den Unterhalt werden mittels Controlling durch *eine Fachgruppe bestehend aus Grundeigentümerschaft und, Vertretern der Behörden von Gemeinde und Kanton* begleitet (Unterhalts- und Pflegekonzept)."

2.4.2. Seeuferschutzzone

Es liegt eine Bilanz vor, die in verschiedenen Zuständen (mit und ohne Anpassung der Seeuferschutzzone sowie mit und ohne Projekt) darlegt, wie sich der Bestand an Vegetation, Wegflächen, Ausstattung, Uferbau verändert. Für die Prüfung massgebend ist der Vergleich des heutigen Zustandes mit dem Zustand "neue Seeuferschutzzone mit Projekt". Die Bilanz zeigt, dass mit der Umsetzung des Projektes gegenüber dem heutigen Zustand einerseits eine Verbesserung und Aufwertung stattfindet (die Zahl der Bäume nimmt von 530 auf 1'174 zu, die Anzahl Beleuchtungen nimmt von 34 auf 25 ab, alle 22 Skulpturen werden beseitigt, die Ufermauer nimmt von 460 m auf 312 m ab), andererseits eine Verschlechterung festzustellen ist (die gesamte Wegfläche nimmt von 2'336 m² auf 2'504 m² zu, die Zaun- und Mauernlänge nimmt von 100 m auf 183 m zu). Es muss ausgeschlossen werden, dass neue Skulpturen, Kunstwerke und andere Möblierungen erstellt werden. Art. 31 SBV ist entsprechend anzupassen.

Vorbehalt: Der Bebauungsplan ist bezüglich unversiegelten Wegflächen, versiegelten Flächen, Zäune, Mauern, Kunstwerken etc. so anzupassen, dass innerhalb der Seeuferschutzzone 2 gegenüber dem heutigen Zustand eine wesentliche Verbesserung eintritt.

Die Art und der Umfang, insbesondere die Standorte für Beleuchtungseinrichtungen, sind für die Seeuferschutzzone konkret aufzuzeigen und im Art. 40 SBV zu präzisieren. Dabei ist die Verteilung innerhalb der Seeuferschutzzone aufzuzeigen. Teilbereiche, die bisher ohne Beleuchtung waren, sollen neu nicht mit Beleuchtungskörpern erhellt werden.

Vorbehalt: Das Beleuchtungskonzept ist zu präzisieren und mit Art und Umfang von Beleuchtungseinrichtungen Rücksicht auf die Priorisierung der Teilräume bezüglich Naturnähe zu nehmen. Die Beleuchtung ist auf das absolute Minimum zu beschränken.

Die Vegetation in der Seeuferschutzzone ist geschützt.

Hinweis: Die Ufervegetation darf nur mit einer Bewilligung entfernt werden.

2.4.3. Zugersee / Aabach / Ufermauern

Das gestalterische Konzept im Bereich des Aabachs und des Seeufers wird sehr stark vom Bild der alpinen Flusslandschaft mit grossen Schwemmfächern aus Geröll und Kies geleitet und möchte den Bezug zu einem früheren Delta des Baches herstellen. Darauf baut nicht nur das geplante, stark verästelte Wegsystem auf, sondern auch die Uferrenaturierung. Beim Aabach handelt es sich um ein Gewässer mit sehr wenig Geschiebe, und der Mündungsbereich ist eine typische, seegeprägte Schwemmebene mit Ablagerungen von Seebodenlehm und feinen Sedimenten, auf denen sich dann die typischen Schilf- und Riedbestände ansiedeln. Aus unserer Sicht sollte der Einsatz von Kies- und Geröllflächen daher viel zurückhaltender erfolgen.

Vorbehalt: In der Projektkonkretisierung sollte die Gestaltung von Kies- und Geröllflächen nochmals überprüft und reduziert werden. Das Gleiche gilt für das Wegnetz insbesondere innerhalb des Teilraumes Landschaftspark (= Seeuferschutzzone).

In Art. 32 SBV sowie im Richtprojekt sind die vorgesehenen Aufschüttungen und Abgrabungen thematisiert. Im "Entwurf Vorprojekt" (S. 156-159) finden sich dazu Schnitte und technische Erläuterungen. Mit den Ausführungen zu den Vorschüttungen sind wir einverstanden. Bei den Abgrabungen hingegen sind zu starke Eingriffe in den Seegrund mit Materialaustausch vorgesehen, welche nicht nachvollziehbar und aus unserer Sicht auch nicht notwendig sind.

Vorbehalt: Bei der Weiterentwicklung des Vorprojektes ist diesem Aspekt Rechnung zu tragen.

Die Aufwertung markanter Uferabschnitte mittels Abflachung und die Auflösung einer stetigen Uferlinie werden begrüsst. Die Anlage von Vorschüttungen resp. das Schaffen von buchtigen Bereichen vergrössert die Uferlinie und erhöht damit die Interaktion zwischen Wasser und Land. Abtragungen und Aufschüttungen zur Aufwertung der Natur und Landschaft müssen im Verhältnis 1:1 bezogen auf die bestehende Uferlinie erfolgen. Mit den Änderungen an der Uferlinie wird eine ökologische Aufwertung der Lebensräume am Seeufer bezweckt. Unter diesen Voraussetzungen ist die Erteilung einer Konzession nicht sinnvoll. Hingegen muss mit der Baubewilligung sichergestellt sein, dass entlang der Uferlinie eine Grundstückmutation mit flächengleichem Landabtausch veranlasst wird. Ferner bedürfen Schüttungen im See kantonaler

Bewilligungen im Sinne des Gewässerschutzgesetzes und des Bundesgesetz über die Fischerei.

Hinweis: Mit dem Baugesuch ist entlang der Uferlinie auch eine Grundstücksmutation mit flächengleichem Landabtausch einzuleiten.

Es fehlt zurzeit eine Aussage, weshalb im nördlichen Uferabschnitt, im Bereich der Moräne unterhalb der Gärtnerei, gar keine Uferaufwertungen vorgenommen werden. Aus landschaftlicher Sicht hat der Erhalt des gesamten wertvollen Gehölzbestandes hier Priorität, was wir unterstützen. Dies sollte aber klarer formuliert werden. Auch im "Entwurfsplan Richtprojekt Landschaft" findet sich nur eine zu rudimentäre Aussage.

Vorbehalt: Es ist eine Bestimmung aufzunehmen, welche festhält, dass im nördlichen Uferbereich zugunsten des durchgehenden, sehr wertvollen Gehölzbestandes auf Rückbauten der Ufermauer verzichtet wird.

Die Gebiete für die Schilfansiedlung liegen teils innerhalb, teils ausserhalb des Bebauungsplanperimeters. Die Bestimmungen unter Art. 34 SBV sind nur für die Schilfansiedlungsflächen innerhalb des Perimeters verbindlich. Die Schilfansiedlungszonen ausserhalb des Perimeters haben lediglich Informationsinhalt.

Vorbehalt: Vor der Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Regierungsrat muss eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde, der Bauherrschaft und dem Kanton Zug betreffend den Schilfschutzmassnahmen (Finanzierung, Ausdehnung, etc.) vorliegen.

Die "möglichen Zonen für Schilfansiedlung" sind im Bebauungsplan immer an den Köpfen der Vorschüttungen eingezeichnet. Typischerweise siedelt sich Schilf jedoch eher im seichten Gewässer in den geplanten Buchten an, wo es allerdings teilweise in Konkurrenz zu den vorhandenen Gehölzen am Ufer steht.

Empfehlung: Die "möglichen Zonen für Schilfansiedlung" im Bebauungsplan sollten auch die Buchten umfassen, um den Spielraum aufzuzeigen. Wo tatsächlich in welcher Form Schilf angesiedelt werden soll, ist in der Projektkonkretisierung zu überprüfen.

In der Legende fehlt das Symbol "Gebiet für Schilfansiedlung" (sowohl unter Inhalt des Bebauungsplanes, als auch unter Informationsinhalt).

Empfehlung: Wir empfehlen, in der Legende das Symbol "Gebiete für Schilfansiedlung" aufzunehmen.

Im Planungsperimeter befindet sich ein Steg, welcher vermutlich nicht den kantonalen Stegrichtlinien entspricht.

Vorbehalt: Zusammen mit den Schilfschutzmassnahmen ist zu prüfen, ob der Steg den kantonalen Richtlinien entspricht.

Der Bericht oder der Bebauungsplan äussert sich nicht zu den bestehenden Fischenzen im Aabach.

Empfehlung: Die rechtlichen Auswirkungen der bestehenden Fischenzen im Aabach sind zu evaluieren und im Planungsbericht darzustellen.

Für den Landschaftspark werden als wesentliche Ziele eine möglichst natürliche Entwicklung und Dynamik formuliert. Dies steht im Widerspruch zu den für den Aabach festgehaltenen Zielen (Art. 35 und 36 SBV). So sollen die Gehölze mittels der erstellten Verbauungen erhalten werden und zur ökologischen Aufwertung sind hauptsächlich Neupflanzungen vorzunehmen. Im Vorprojekt Vogt werden Entwicklungsziele formuliert sowie das Konzept näher erläutert (S. 167). Als einzig mögliche Variante aus dem Verbauungskonzept wird Variante 1 genannt. Der Aabach ist kein "Parkgewässer", sondern ein natürliches öffentliches Gewässer. Das Zielbild im unteren Abschnitt müsste eine, gelegentliche überschwemmte Weichholzaue mit Weiden und Erlen als Leitarten und einer dichten Strauchschicht sein. Dynamik bedeutet, dass Bäume unterspült und auch einmal als Totholz im Gerinne liegen bleiben dürfen. An einem natürlichen und möglichst dynamischen Gewässer kann es ohnehin nie darum gehen, einzelne Bäume zu schützen. Neupflanzungen im Sinne von Initialpflanzungen sind zulässig, ansonsten sollte aber die Naturverjüngung und Weiterentwicklung des bestehenden Gehölzbestandes im Vordergrund stehen. Auch sollte auf Ansaaten und Wildstaudenpflanzungen verzichtet und stattdessen die natürliche Sukzession ermöglicht werden. Dafür sind Rohböden erforderlich. Aus unserer Sicht ist für den Aabach ein viel naturnaheres, dynamischeres und ökologisch wertvolleres Verbauungskonzept weiter zu verfolgen.

Vorbehalt: Der Uferbereich Aabach ist grundlegend und gemäss den oben formulierten Anforderungen zu überarbeiten. Das Richtprojekt (Texte, Signaturen) und die Bestimmungen im Bebauungsplan sind entsprechend anzupassen. Die Entwicklungsziele sind in den Bestimmungen klar zu umschreiben. Die erstellten Verbauungen aus Holzpalisaden und Steinen sind ersatzlos zu entfernen. Art. 36 SBV ist zu streichen.

Idealerweise ist eine Gewässeraufwertung unter Einbezug beider Gewässerseiten zu konzipieren und mit den Eigentumsberechtigten der Nachbarparzellen auf Luzerner Kantonsgebiet eine Lösung zu suchen; zumal verschiedene Uferbereiche auf Luzerner Seite einen gewissen Handlungsbedarf erkennen lassen.

Empfehlung: Die Revitalisierung des Aabachs soll mit dem Kanton Luzern koordiniert werden.

Gemäss Gefahrengutachten von Hunziker, Zarn und Partner sind für alle 3 Situationen (Ist-Zustand, Varianten 1 und 2) innerhalb des Planungssperimeters geringe und mittlere Gefahrenstufen ausgeschieden worden. Bereiche, wo Gebäude geplant sind, sind mit keiner oder einer geringen Gefahrenstufe belegt. Unter der Voraussetzung, dass Variante 1 realisiert würde (Entfernung der Bogenbrücke), wird die Fläche der Gefahrenstufe 'gering' gegenüber dem Ist-Zustand massiv reduziert. Gemäss Definition bedeutet eine geringe Gefährdung, dass Personen kaum gefährdet sind, und an Gebäuden mit geringen Schäden zu rechnen ist. Im Gebäudennern können jedoch erhebliche Schäden entstehen. Die Flächen der geringen Gefährdung

sind lediglich Hinweisbereiche. Weil im vorliegenden Fall die Gebäude primär als Pfahlbauten ausgebildet werden, ist mit höchstens geringen Schäden im Innern der Gebäude zu rechnen.

Hinweis: Die Bauherrschaft soll auf die bestehende Gefährdung und die möglichen Massnahmen zur Schadensverhütung aufmerksam gemacht werden.

2.4.4. Wald

Im Zusammenhang mit der Bebauung und der ökologischen Aufwertung sollen Rodungen für zulässig erklärt werden. Der Begriff "Rodung" ist bundesrechtlich besetzt. Als Rodung gilt die dauernde oder vorübergehende Zweckentfremdung von Waldboden. Hinzu kommt, dass Rodungen grundsätzlich verboten sind. Aus diesem Grund können Rodungen nicht mit einem kommunalen Bebauungsplan für zulässig erklärt werden. Innerhalb des Waldgebietes könnten Rodungen nur gestützt auf kantonales und Bundesrecht erfolgen. Einzig zur Beseitigung von Bestockungen ausserhalb des Waldgebietes kann sich der Bebauungsplan äussern. Aus diesem Grund sind die Bestimmungen in Art. 28 und Art. 30 SBV entsprechend anzupassen.

Vorbehalt: In den Art. 28 und 30 SBV ist die Textpassage "sind Rodungen zulässig" wie folgt zu ändern: "... darf Bestockung ausserhalb des Waldareals beseitigt werden. ..."

Hinweis: Innerhalb des Waldareals dürfen Ergänzungspflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden, wenn es sich um einheimische Pflanzen handelt.

2.4.5. Archäologie

Im Bereich nördlich des Projektperimeters befinden sich auf den Parzellen 1842 und 1603 sowie vermutlich auch auf der südlicher gelegenen Parzelle 1748) bedeutende Reste prähistorischer Seeufersiedlungen ("Pfahlbauten"). Diese sind auch auf der Teilkarte "Archäologische Fundstätten" (S 7.3) im kantonalen Richtplan 2004 ausgewiesen und stehen teilweise unter kantonalem Schutz. Über die südlicher davon gelegenen Fläche (u.a. Parzellen 2028, 263) liegen keine detaillierten Kenntnisse vor. Aufgrund der topographisch günstigen Lage ist grundsätzlich mit Fundstellen zu rechnen.

Im Jahre 2005 führte die Kantonsarchäologie Zug auf dem Südteil der Parzelle 263 (südlich der Achse Villa Göhner-Seeufer) Gefrierkernbohrungen und Baggersondierungen durch. Es ergaben sich keine eindeutigen Siedlungsspuren, sondern bloss vage Hinweise auf archäologische Hinterlassenschaften.

Da die Sondierungen von 2005 nur punktuell und in einem Abstand von 25 m zueinander durchgeführt und nur Teile des gesamten Projektperimeters überhaupt untersucht werden konnten, ist die Wahrscheinlichkeit von weiteren archäologischen Fundstellen weiterhin gegeben.

Hinweis: Die Archäologie ist bei der Planung und Ausführung sämtlicher Terrainveränderungen miteinzubeziehen. Bodeneingriffe und Terrainveränderungen dürfen nur

nach Rücksprache und im Einvernehmen mit der Kantonsarchäologie ausgeführt werden. Der Kantonsarchäologie Zug muss ermöglicht werden, durch Bauprojekte bedrohte Funde und Befunde auszugraben und zu dokumentieren.

Hinweis: Es ist der Kantonsarchäologie Zug ein grosses Anliegen, archäologische Rettungsmassnahmen so rasch als möglich durchzuführen, um die Realisierung eines Bauvorhabens nicht oder möglichst wenig zu beeinträchtigen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass mit einer frühzeitigen und gemeinsamen Planung Bauverzögerungen vermieden werden können. Archäologische Untersuchungen lassen sich bereits vor Erteilung einer Baubewilligung ausführen; so kann wertvolle Zeit genutzt werden. Auch die Einplanung einer Vorlaufzeit für archäologische Grabungen oder die Etappierung eines Bauvorhabens können sehr hilfreich sein. Da im konkreten Fall mit unbekanntem Fundstellen zu rechnen ist, halten wir die koordinierte Planung für besonders wichtig.

Hinweis: Sollten bei Bauvorhaben archäologische Funde angetroffen werden, so ist der Finder verpflichtet, dies unverzüglich der Kantonsarchäologie Zug zu melden.

2.4.6. Denkmalpflege

Im Gebiet des Bebauungsplans steht das schützenswerte Wohnhaus "Gärtnerhaus" (Ass.Nr. 201c) sowie die erhaltenswerte Baugruppe "Gärtnerei" (Ass.Nr. 1118 a-c) und das erhaltenswerte Badehaus (Ass.Nr. 201e). Von den abzubrechenden Gebäuden ist keines in einem Schutzverzeichnis enthalten. Die Villa "Göhner" (Ass.Nr. 201a) wurde am 16. November 2005 aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler entlassen. Die Richtplan- und die Zonenplanänderung haben keine Auswirkung auf denkmalpflegerische Belange. Die folgenden Erwägungen betreffen ausschliesslich den Bebauungsplan.

Das schützenswerte Wohnhaus "Gärtnerhaus", das Badehaus und die Gärtnerei bleiben im Bebauungsplan erhalten. Im Rahmen von Vorbesprechungen wurde verschiedentlich der Umgang mit der Baugruppe "Landhaus" (GS 802) diskutiert, die im Südosten unmittelbar an den Bebauungsplan anschliesst. Das Anliegen der Denkmalpflege, bestehende Bauten in diesem Bereich mit Neubauten des Learning Centers zu einem Ensemble zu verbinden, ist im Bebauungsplan berücksichtigt. Das Service Gebäude auf dem Baufeld B1 ergänzt die Bauten Ass.Nr. 351a, 351b und 14g zu einer Hofgruppe und bezieht sich auf die neue Brücke über den Aabach. Indem das Service Gebäude architektonisch zu den Neubauten gehört, aber ausserhalb des geschlossenen Areals steht, vermittelt es zwischen den neuen Bauten in der Parklandschaft und den unmittelbar angrenzenden traditionellen Bauten.

Hinweis: Kenntnisnahme

2.4.7. Wegnetz / Treffpunkte / Beleuchtung / Installationen / Zäune

Das stark verästelte Wegnetz ist zu dicht. Generell sollten Wege eher reduziert werden und sich am heutigen Bestand orientieren. Es sollte auf dem Areal nach wie vor auch ungestörte, also nicht begehbare Bereiche geben, insbesondere im Bereich des Aabachs. Heute besteht

kein Weg entlang des oberen, naturnah fliessenden Aabach-Abschnitts. Der Gewässerraum ist dadurch sehr ruhig und störungsarm. Auf diese neuen Wege ist zu verzichten.

Im Landschaftspark werden die zahlreichen Wegverästelungen sehr kritisch hinterfragt. Die Uferbereiche des Zugersees und des Aabachs sollen von Anlagen jeglicher Art freigehalten werden. Mit den Anlagen entstehen Störungen, was der zugunsten der Natur aufgewerteten Bereiche nachteilig ist. In dieser Hinsicht ist das feingliedrige und in bald alle Geländeteile vordringende Wegnetz als mit der Argumentation des Naturschutzes nicht stimmig zu vereinbaren.

Ebenfalls wichtig ist die Dimensionierung, Gestaltung und Materialisierung der verschiedenen Wegtypen. Dabei steht im Vordergrund, dass die Wegbreiten gering gehalten, wo nicht zwingend nötig keine Randabschlüsse gebaut, keine Geländeabsätze (= Barrieren) geschaffen.

Vorbehalt: Neue Wegführungen im Landschaftspark (= Seeuferschutzzone) durch heute ungestörte Räume, insbesondere im Bereich Aabach sind nicht zulässig.

Im Vorprojekt Vogt (S. 72/73) werden Aussagen zu unterschiedlich möblierten Treffpunkten (Lounge, Treffpunkt) gemacht, welche sich sowohl in der Parklandschaft wie im Landschaftspark befinden. Zu Kunst und Skulpturen heisst es ferner, dass die Positionierung von Kunstwerken im gesamten Areal denkbar ist. Art. 38 SBV im Bebauungsplan hält lediglich fest, dass sich Möblierungen und Kunstwerke am jeweiligen Charakter des Ortes orientieren müssen. Diese Aussage mag wohl ausserhalb der Seeuferschutzzonen Geltung haben. Innerhalb der Seeuferschutzzonen 2 ist dies nicht möglich. Der Klarheit halber wird empfohlen, die Bestimmung entsprechend zu ergänzen.

Vorbehalt: Die vorgesehenen Treffpunkte sind im Bebauungsplan zu bezeichnen und in einer Bestimmung zu regeln. Neue Skulpturen, Kunstwerke und andere Möblierungen sind in der Seeuferschutzzone 2 nicht gestattet.

Beleuchtungselemente sollen zurückhaltend eingesetzt werden, um Lichtemissionen zu verhindern. Anlagen, welche relevante Lichtemissionen verursachen, unterstehen dem Bewilligungsverfahren. Die Beleuchtung soll zurückhaltend eingesetzt und nicht himmelwärts gerichtet werden. Die Bestimmung ist entsprechend zu ergänzen.

Vorbehalt: Art. 39 SBV ist wie folgt zu ergänzen: "Die im ... zulässig. *Beleuchtungselemente der neuesten Technik ohne Streuwirkung sind zurückhaltend einzusetzen.*"

Gemäss Art. 37 SBV dürfen Mauern und Zäune entlang der Strasse eine maximale Höhe von 2.50 m nicht überschreiten. Einfriedungen wie Mauern und Zäune entlang der Kantonsstrasse sind im Plan nicht vermassst. Das Gebiet liegt ausserhalb des Siedlungsgebietes im Sinne von § 14 Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege (V GSW). Pflanzungen, Einfriedungen und Mauern an Kantonsstrassen haben ausserhalb des Siedlungsgebietes 60 cm ab Hinterkante Strassen- oder Trottoirrand einzuhalten. Diese dürfen höchstens 1.50 m hoch sein. Überschreiten sie dieses Mass, sind sie zusätzlich um ihre Mehrhöhe zurückzusetzen (§ 14 V GSW). Um § 14 V GSW einhalten zu können, hat der Zaun bei einer maximalen Höhe von 2.50 m einen Mindestabstand von 1.60 m einzuhalten.

Vorbehalt: Einfriedungen wie Mauern und Zäune entlang der Kantonsstrasse sind im Plan zu vermessen. Diese haben in ihrer Höhe sowie im Abstand gegenüber der Kantonsstrasse die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

Mauern und Zäune dürfen nur dem Sicherheitsbedürfnis der Ausbildungsteilnehmenden sowie des Personals der Gesamtanlage dienen.

Vorbehalt: In der Karte des Bebauungsplanes ist der Zaun auf GS Nr. 2098 zu streichen.

2.4.8. Nutzungen

Wie beim Baubereich A sollen die Gebäude im Baubereich C auf Stützen gestellt werden, damit das Durchfliessen des Landschaftsparks gewährleistet werden kann. Es erstaunt, dass im Baubereich C nicht auch die Mindesthöhe der Stützen wie im Baubereich A festgelegt wird. Zudem fehlt eine Aussage zur Dachauskrugung, welche eine Minimierung des Regenschattens sicherstellen soll.

Empfehlung: Die Vorschriften des Baubereiches A sollen in Bezug auf die Mindeststützenhöhe sowie die Dachauskrugung auch in den Vorschriften des Baubereichs C wiederspiegelt werden.

Während in der Überschrift von den Baubereichen E bis I gesprochen wird, äussert sich die Vorschrift lediglich zu den Baubereichen E bis H. Dies ist wohl ein Verschieb, den es zu korrigieren gilt.

Empfehlung: In der Vorschrift soll ebenfalls von den Baubereichen E bis I gesprochen werden.

Im Übrigen soll der Wiederaufbau von zerstörten Gebäuden an gleicher Lage, in der gleichen Art und im gleichen Umfang zulässig sein. U.E. soll nicht vom gleichen Umfang, sondern besser vom gleichen Volumen ausgegangen werden.

Empfehlung: Beim Wiederaufbau soll nicht vom gleichen Umfang, sondern vom gleichen Volumen ausgegangen werden.

Das Gebäude F soll für das Wohnen umgenutzt werden können. Dies ist aus natur- und landschaftsschützerischer Sicht unerwünscht, da mit der Umnutzung eine Störung der Interessen des Seeuferschutzes einhergehen und in der betreffenden Geländekammer ein Intensivierung der Nutzung erfolgen würde. Die Wohnnutzung ist auch wegen der Erschliessung (ungenügende Sichtweite) unzweckmässig (siehe Verkehrsgutachten).

Vorbehalt: Auf die Umnutzung des Gebäudes F zu Wohnen ist zu verzichten (Streichung im Art. 16 SBV und des Eintrages im Bebauungsplan).

2.4.9. Erschliessung / Parkplätze

Die Einmündungsbereiche der Erschliessung für die Anlieferung sowie der Haupteerschliessung beim Empfang/Service sind überdimensioniert.

Empfehlung: Die Einmündungsbereiche (Einmündungsbreite, Ein-/Ausfahrtradius) sollen weiter projektiert und die Resultate frühzeitig mit dem Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei, abgesprochen werden.

Die Sichtzonen bei Einmündungen in einer Aussenkurve sind trügerisch, da durch die Einfriedungen überholende Fahrzeuge nicht erkennbar sind.

Vorbehalt: Die Sichtzone bei der Haupteerschliessung in Richtung Norden ist auch auf der linken Spur einzuhalten. Mauern, Zäune sowie Anlagen sind entsprechend zu versetzen, beziehungsweise in der Höhe zu beschränken.

Bei der Einmündung zur Anlieferung wird es künftig ein höheres Verkehrsaufkommen geben. Im Verkehrsgutachten wird von einer reduzierten Sichtweite und einem reduzierten Beobachtungspunkt ausgegangen. Infolge der Verhältnismässigkeit können wir uns mit einem reduzierten Abstand des Beobachtungspunktes einverstanden erklären. Eine reduzierte Sichtweite ist jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich.

Vorbehalt: Die Sichtweiten sind gemäss Schweizer Norm 640 273a einzuhalten (bei einer Geschwindigkeit von 60 km/h beträgt die Sichtweite 80 m).

Mit der neuen Einmündung des Haupteinganges (Empfang, Service) wird die heute bestehende Einfahrt nicht mehr notwendig.

Vorbehalt: Die heute bestehende Einmündung ist nach Realisierung der neuen Erschliessung aufzuheben und zu urbarisieren.

Auf dem gesamten Gelände dürfen maximal 65 Parkplätze erstellt werden, wobei sieben davon als öffentliche Parkplätze (Art. 23 SBV) auszugestalten sind. Man muss sich bewusst sein, dass diese Parkplätze sowohl für die Gäste, d.h. für die Teilnehmenden am Angebot des Novartis Learning Centers, als auch für sämtliche Angestellten dienen müssen. Offenbar braucht es auch keine Parkplätze für Last-, Gesellschaftswagen oder dergleichen. Weitere Parkplätze werden nur mit einer Änderung des Bebauungsplanes möglich sein. Im Minimum sind sieben Parkplätze als öffentliche Parkplätze zu bezeichnen. Aus dem Bebauungsplan geht nicht hervor, wo diese öffentlichen Parkplätze angeordnet werden sollen

Empfehlung: Art. 22 SBV soll wie folgt ergänzt werden: "Es dürfen maximal 58 Parkplätze für Personenwagen *der Ausbildungsteilnehmenden sowie des Personals* erstellt werden. Die Parkierung ..."

Empfehlung: Auf dem Plan soll ausgewiesen werden, wo die sieben öffentlichen Parkplätze angeordnet werden sollen.

Hinweis: Weitere Parkplätze, insbesondere auch für Last- oder Gesellschaftswagen, werden nur mit einer Änderung des Bebauungsplanes möglich sein.

Mit Schreiben vom 27. Januar 2010 hat das Tiefbauamt die Vorprüfung des Strassenplans Böschentrot vorgenommen. Mit dem Bebauungsplan wird der Einmünder in die Kantonsstrasse neu erstellt. Dabei ist vorgesehen, den Strassenplan im Bebauungsplan zu integrieren. Dieser Strassenplan wird hiermit obsolet und das damals eingeleitete Verfahren kann in der Folge als gegenstandslos abgeschrieben werden. Die Darstellung der Strassenlinie entspricht nicht den Richtlinien des Kantons Zug vom 8. April 2002.

Hinweis: Die Strassenlinien müssen nach den Richtlinien für die Ausarbeitung von Strassen-, Bau- und Niveaulinienplänen und nach dem technischen Konzept der Aufarbeitung, Nachführung und Abgabe von Baulinien im Kanton Zug vom 8. April 2002 ausgeführt werden. Das Datenmodell bestimmt die Informationsebene der Strassenlinien, die im INTERLIS-Format an die amtliche Vermessung abzugeben ist.

Hinweis: Der Ablauf des Verfahrens kann aus dem Ablaufschema des technischen Konzeptes entnommen werden. Auf jeden Fall muss der Zeitpunkt der öffentlichen Auflage mit der Abgabe der Daten an die amtliche Vermessung übereinstimmen. Bei Verfahrensende oder bei Anpassung der Strassenlinien sind die Daten und Attributierungen durch die Gemeinde an die amtliche Vermessung abzugeben resp. mitzuteilen.

2.4.10. Umwelt / Gesundheitsschutz / Brandschutz

Sämtliche Neubauten haben die Primäranforderungen der Minergie-Vorgaben zu erfüllen. Diese Bestimmung ist unklar und darüber hinaus widerspricht sie kantonalem Recht. Der Regierungsrat regelt gemäss kantonalem Energiegesetz auf dem Verordnungsweg die Einzelheiten der Anforderungen insbesondere technischer Art bezüglich Energieverwendung in Gebäuden. Der Regierungsrat hat von dieser Vorschrift Gebrauch gemacht. Hinzu kommt, dass die Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vorsieht, für Bebauungsplangebiete und Arealbebauungen erhöhte Energievorschriften zu erlassen. Aus diesem Grund ist auf eine entsprechende Regelung in den Sonderbauvorschriften zu verzichten.

Vorbehalt: Art. 41 SBV ist zu streichen.

Im Vorprojekt Vogt (S. 133) finden sich einzelne Aussagen zur Bewässerung. Das Thema ist aber weder im Bebauungsplan noch im Bericht aufgenommen worden.

Vorbehalt: Die Bewässerung ist genauer aufzuzeigen und mittels einer Bestimmung im Bebauungsplan zu regeln. Im Landschaftspark ist auf jegliche Installation von Bewässerungsvorrichtungen zu verzichten.

Der GVRZ Kanal durchquert das Areal und mit einer Rohrbrücke den Aabach.

Vorbehalt: Die Rohrbrücke der GVRZ-Verbandsleitung über den Aabach darf durch die Massnahmen aus dem Verbauungskonzept nicht gefährdet werden. Ein Nachweis muss erbracht werden.

Hinweis: Die Foundationen der Aufzüge und Stützen bilden einen Schwerpunkt und sind in den nächsten Planungsschritten mit dem GVRZ abzusprechen. Kreuzungen ober- und unterhalb des Kanals mit Versorgungsleitungen und Kanälen sind prinzipiell möglich, müssen aber auch im Detail abgesprochen werden. Die Zugänglichkeit der Revisionschächte im Areal muss gewährleistet sein.

Hinweis: Die Abwasserentsorgung der geplanten Liegenschaften müsste über bereits bestehende Gemeindeleitungen erfolgen. Ein GVRZ-Neuanschluss ist zu vermeiden.

Im Bebauungsplan fehlt die Darstellung der Seewasserentnahme- und Rückgabelungen. Der für die Entnahme- und Rückgabelung vorgesehene Standort ist ein ökologisch besonders wertvolles Ufergebiet mit einer ausgeprägten Flachwasserzone. Die damit verbundene Erwärmung des Zugersees ist für die aquatischen Lebensgemeinschaften generell als nachteilig zu bewerten und deshalb möglichst klein zu halten.

Vorbehalt: Die Entnahme- und Rückgabelungen sind mit der Umgebungsplanung zu koordinieren und in den Planunterlagen darzustellen. Dazu gehört auch die Beschreibung der Ufer- und Unterwasservegetation im Leitungsbereich.

Hinweis: Die Verlegung von Wasserleitungen in diesem Gebiet kann nur bewilligt werden, wenn die Seeufervegetation nicht nachhaltig gestört wird. Durch die Leitungsführung dürfen die am Aabach und im Seeuferbereich geplanten Renaturierungen in keiner Weise negativ beeinflusst werden. Ebenso dürfen die Leitungen keine negativen Effekte auf allfällige spätere Massnahmen zum Schutz und zur Förderung der Seeufervegetation.

Hinweis: In den weiteren Planungsschritten ist mit bautechnischen Massnahmen an den Gebäuden dafür zu sorgen, dass deren Erwärmung durch die Sonneneinstrahlung im Sommerhalbjahr und der resultierende Kältebedarf minimal gehalten werden kann.

Hinweis: Für die Seewasserentnahme und -rückführung bedarf es einer Konzession.

Die Feuerungsanlage muss die Emissionsbegrenzungen nach Anh. 3, Ziff. 52 Luftreinhalteverordnung (LRV) einhalten. Gemäss Artikel 12 LRV ist eine Abnahmemessung innerhalb von drei Monaten nach der Inbetriebnahme und später alle zwei Jahre durchführen zu lassen. Die Kaminmündung muss gemäss den "Empfehlungen über die Mindesthöhe von Kaminen über Dach" vom 15. Dezember 1989 dimensioniert werden.

Hinweis: Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Vorgaben der Luftreinhalteverordnung zu beachten.

Aufgrund der Grösse und der Komplexität des Vorhabens sind die bodenrelevanten Arbeiten von einer bodenkundlichen Fachperson zu begleiten. Weiter werden rund 2.38 Hektaren Fruchtfolgeflächen tangiert. Der Kanton kann aber das vom Bund geforderte Soll von 3'000 Hektaren Fruchtfolgeflächen einhalten.

Empfehlung: Die Bestimmungen des Bebauungsplanes sollen wie folgt ergänzt werden: "Für das Bauvorhaben ist eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen".

Hinweis: Zum wirksamen Schutz des Bodens sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bei der Erstellung der Bauten, der Aufwertung der Freiräume sowie bei der Erschliessung des Gebietes die Grundsätze des ZUDK-Merkblattes "Umgang mit Boden" umzusetzen.

Hinweis: Die geplanten Eingriffe in den Boden insbesondere Geländemodellierungen bzw. Terrainveränderungen sind sehr zurückhaltend vorzunehmen. Sie sind fachlich korrekt und bodenschonend vorzunehmen.

Hinweis: Der Verlust an Fruchtfolgefächern wird gemäss Richtplanbeschluss L 1.1.3 nachgetragen.

Die im Interesse des Gesundheitsschutzes (ArG) und der Arbeitssicherheit (UVG) zu beachtenden Einzelheiten werden dem Betrieb (Bauherrschaft), normalerweise vor der Einreichung des Baugesuches, in Form einer Planbegutachtung mitgeteilt.

Hinweis: Die Planbegutachtung wird Postulate enthalten, die auf die zurzeit bekannte Gestaltung der Bauten geringfügigen Einfluss haben. Zum Beispiel bezüglich der Gestaltung von Treppen, welche nach 15 bis höchstens 18 Stufen mit Zwischenpodesten zu versehen sind oder bei der Gestaltung von Brüstungen und Geländern. Ebenso kann es je nach weiterem Planungsverlauf sein, dass zusätzliche Notausgänge und Fluchttreppen oder stufenlose Anlieferungen zu erstellen sind.

Hinweis: Die Schutzabstände sind gemäss der aktuellen VKF Brandschutznorm zwischen den einzelnen Gebäuden einzuhalten. Bei Unterschreitung der Schutzabstände werden brandschutztechnische Spezial-Massnahmen erforderlich. Die aufgestellten Baukörper in Holzbauweise müssen kompensatorisch mitsamt den Fluchtwegen mit Sprinklervollschutz versehen werden. Auf Grund der speziellen Bau-/Geländesituation sind alle Bauten mit einer Brandmeldeanlage zu überwachen. Weitere Brandschutzaufgaben werden im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens erhoben.

Für die Feuerwehr sind Zu- und Wegfahrten sowie Bewegungs- und Aufstellflächen nach deren Anforderungen sicher zu stellen. Die Feuerwehr wird also vorschreiben können, wie diese Flächen auszugestaltet sind. Wenn die Feuerwehr versiegelte, asphaltierte Fahrbahnen und Aufstellflächen verlangt, müssen diese offenbar erstellt werden. Diese Kompetenzdelegation an die Feuerwehr für die Gestaltung der Umgebung geht wohl zu weit. Es ist nichts einzuwenden, dass die Anliegen der Feuerwehr in die Detailplanung einzufließen haben. Die Feuerwehr darf aber nicht von sich aus festlegen, wie die Umgebung auszugestaltet ist. Aus diesem Grund soll im Bebauungsplan vom Gesetzgeber festgelegt werden, wie die Fahr-, Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr auszugestaltet sind. Der Gesetzgeber soll festlegen, dass die Fahr-, Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr mit Schotterrasen oder ähnlichem

sicherzustellen sind. Im Übrigen geht es nicht nur um die Feuerwehr, sondern generell um die Rettungs- und Einsatzfahrzeuge der Notorganisationen. Ferner ist auch die Löschwasserversorgung gemäss den Vorgaben der Gebäudeversicherung umzusetzen.

Vorbehalt: Für die Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sind Zu- und Wegfahrten sowie Bewegungs- und Aufstellflächen nach deren Anforderungen sicher zu stellen. Die Ausgestaltung dieser Flächen, namentlich mit Schotterrasen, muss der Gesetzgeber, in Absprache mit dem Feuerwehrkommando, in den Sonderbauvorschriften mit einer Ergänzung von Art. 21 SBV festlegen.

Vorbehalt: Es ist eine Bestimmung aufzunehmen, wonach die Löschwasserversorgung gemäss den Vorgaben der Gebäudeversicherung umzusetzen sei.

2.4.11. Weitere Bestimmungen und Planinhalte des Bebauungsplanes

Gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. c Raumplanungsgesetz vom 21. Juni 1979 (RPG; SR 700) sind See- und Flussufer freizuhalten und der öffentliche Zugang und die Begehung sollen erleichtert werden. Der Zugang zum Aabach war bisher von beiden Ufern her möglich. Inskünftig wird der Zugang auf der Seite des Guts Aabach beschränkt, am Südufer wird der Zugang weiterhin möglich sein. Der Seezugang im Bereich des ehemaligen Göhnerguts war bisher nicht gegeben. Nun sollen jedoch mit dem Bebauungsplan Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung entstehen. Aus diesem Grund ist zwingend dem Planungsgrundsatz des RPG nach Erleichterung des öffentlichen Zugangs zum See Nachachtung zu verschaffen. Bezüglich der öffentlichen Zugänglichkeit ist der Park den interessierten Dritten an ausgewählten Tagen zugänglich und damit die saisonal veränderten Schönheiten von Natur und Landschaft erlebbar zu machen. Es soll aber auch möglich sein, dass der Park zusätzlich auch für gelenkte Führungen geöffnet wird. Im Bebauungsplan ist eine Bestimmung aufzunehmen, welche den Zugang der Öffentlichkeit zum Areal an bestimmten Tagen gewährleistet und den Gemeinderat mit dem Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Gemeinde und Bauherrschaft beauftragt.

Vorbehalt: Der Bebauungsplan ist mit einer zusätzlichen Bestimmung zu ergänzen, welche den Zugang der Öffentlichkeit zum See- und Flussufer an bestimmten (Mindest-) Tagen gewährleistet und die Kompetenz für die Regelung der Details zwischen Bauherrschaft und Gemeinde dem Gemeinderat überträgt.

In diversen Stellen (im Bebauungsplan in Art. 17, 18, 19, 20, 24, 45 SBV sowie im Planungsbericht) ist vom Situationsplan die Rede. Beim vorliegenden Plan handelt es sich nicht um einen Situations-, sondern um einen Bebauungsplan im engeren Sinn. Die Planaussagen samt Legende im Bebauungsplan im engeren Sinne bilden zusammen mit den Sonderbauvorschriften den Bebauungsplan. Demgegenüber ist ein Situationsplan lediglich eine Wiedergabe des Grundbuchgeometers.

Empfehlung: An diversen Stellen im Bebauungsplan sowie im Planungsbericht soll der Ausdruck "Situationsplan" durch "Bebauungsplan" ersetzt werden.

Eine Gesetzesbestimmung soll nicht subjektiv werten. Die Bestimmungen sollen objektiv verfasst werden. Ob es sich vorliegend um eine bedeutungsvolle Anlage handelt oder nicht, ist für die Aussage dieser Bestimmung unbeachtlich. Aus diesem Grund soll die Bestimmung dahingehend angepasst werden, dass die Richtprojekte für die Weiterentwicklung der Anlage wegleitend sein sollen.

Empfehlung: Art. 3 SBV wie folgt anpassen: "... sind für die Weiterentwicklung der bedeutungsvollen Anlage wegleitend."

Art. 4 SBV betreffend den bestehende Bauten und Anlagen will wohl dasselbe wie § 25 Abs. 4 Ziff. 3 Bauordnung Risch aussagen, wonach die Bestandesgarantie nach Massgabe des übergeordneten Rechts vorbehalten bleibt. Es ist auch klar, dass Art. 4 SBV den § 25 Abs. 4 Ziff. 3 Bauordnung Risch nicht ausweiten kann. Aus diesem Grund soll die Formulierung von Art. 4 SBV wie folgt angepasst werden:

Empfehlung: Die Bestandesgarantie bzw. die Weiterentwicklung vor Ort vorhandener und ausserhalb der Baubereiche liegender Bauten und Anlagen bleibt nach Massgabe des übergeordneten Rechts vorbehalten.

Art. 46 SBV weist daraufhin, dass der Gemeinderat im Sinne von § 31 der Verordnung zum Baugesetz des Kantons Zug Ausnahmen gestatten kann. Die Verordnung heisst korrekt: Verordnung zum Planungs- und Baugesetz. Es handelt sich hier um einen Verschieb, der korrigiert werden soll.

Empfehlung: Art. 46 SBV soll wie folgt korrigiert werden: ".....im Sinne von § 36 der Verordnung zum *Planungs- und Baugesetz* des Kantons Zug"

Der Bebauungsplan soll mit der Rechtskraft der Teiländerung der Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) in Kraft treten. Mit dieser Regelung ist offenbar vergessen gegangen, dass der Bebauungsplan auch auf ein Waldfeststellungsverfahren sowie auf die Anpassung der Seeuferschutzzonen angewiesen ist. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist deshalb auch mit der Rechtskraft dieser Beschlüsse zu verknüpfen.

Vorbehalt: Ergänzung von Art. 47 SBV: Der Bebauungsplan Gut Aabach tritt mit der Rechtskraft der Teiländerung der Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung), *der Waldfeststellung sowie der Anpassung der Seeuferschutzzonen* in Kraft.

2.5. Planungsbericht

2.5.1. Kapitel 1.2 Umfang Planungsvorlage

In der Abb. 2 bzw. im Anhang A werden die Elemente der Planung und deren Abhängigkeiten dargestellt. Demnach ist das Amt für Raumplanung für die Waldfeststellung zuständig. Dies ist nicht korrekt. Für die Waldfeststellung ist die Direktion des Innern, bzw. das Kantonsforstamt zuständig.

Empfehlung: Die Abbildung 2 soll bezüglich Zuständigkeit für die Waldfeststellung geändert werden.

2.5.2. Kapitel 3.4 Kantonaler Richtplan

Bei diesem Projekt ist auch der Nachbarkanton Luzern betroffen. Der kantonale Richtplan thematisiert im Richtplantext A 7.1.2 die Zusammenarbeit über die Kantonsgrenze hinweg.

Empfehlung: Wir empfehlen, auch den Richtplantext A 7.1.2 zu zitieren.

2.5.3. Kapitel 4.5 Wald

Im zweiten Abschnitt sollte der Satz wie folgt präzisiert werden: "(...) Dieser Wald darf nicht in die Bauzone mit speziellen Vorschriften aufgenommen werden, und es ist ein-entsprechender *der gesetzliche Waldabstand (in der Regel 12 Meter) von 12 Metern* einzuhalten."

Empfehlung: Wir empfehlen, den Satz zu ändern.

2.5.4. Kapitel 7.7 Bilanzen

In den Tabellen der Abbildung 26 (Vergleich der Bruttovolumen Neubau / Abbruch) werden die Einheiten in m² statt in m³ angegeben.

Empfehlung: Wir empfehlen, die Einheiten zu korrigieren.

2.5.5. Umweltaspekte und Interessenabwägung

Gemäss Art. 47 RPV erstattet die Behörde der kantonalen Genehmigungsbehörde auch Bericht darüber, wie die Nutzungspläne den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Im Planungsbericht sind die Umweltaspekte nicht erfasst. Stehen den Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab. Sie legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar (Art. 3 RPV). Eine Interessenabwägung fehlt im Planungsbericht.

Vorbehalt: Der Planungsbericht ist mit einem separaten Kapitel "Umweltschutz" sowie mit einer Interessenabwägung zu ergänzen.

2.5.6. Zone mit speziellen Vorschriften

Im Planungsbericht wird an diversen Stellen (z.B. Seiten 20, 27, u.a.m.) mit Verweis auf den kantonalen Richtplan darauf hingewiesen, dass das Landgut der "Bauzone mit speziellen Vorschriften" zugewiesen sei. Ursprünglich sprach der Kanton im Richtplan ausdrücklich von "Bauzonen mit speziellen Vorschriften". Im Rahmen der Richtplangenehmigung änderte der Bundesrat diesen Ausdruck auf "Zonen mit speziellen Vorschriften". Der Planungsbericht ist entsprechend anzupassen.

Empfehlung: Der Planungsbericht sollte entsprechend angepasst werden.

3. Aussiedlung von Landwirt Sidler

Obwohl nicht teil des vorliegenden Projekts weisen wir frühzeitig darauf hin, dass bei der durch das Projekt erforderlichen Aussiedlung des Betriebes von Landwirt Sidler, hohe Qualitätsstandards bezüglich Einpassung in die Landschaft und bezüglich Schutz der Natur- und Landschaftswerte angelegt werden müssen.

Hinweis: Bei der Aussiedlung des Bauerbetriebes Sidler sind hohe Qualitätsanforderung bezüglich der Aspekte Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Hinweis: Im Planungsbericht ist in der Karte auf Seite 36 auch der nordwestlich des Stöckli gelegene Stall als abzubrechend aufzunehmen.


4. Weiteres Vorgehen

Sofern unsere Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung der Richtplanänderung, der Bauordnungs- und Zonenplan-Änderung sowie des Bebauungsplanes Gut Aabach ohne Auflagen und Änderungen in Aussicht gestellt werden. Wir bitten Sie, unsere Empfehlungen und Hinweise zu beachten. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

5. Bedeutung der Vorprüfung

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Freundliche Grüsse
Baudirektion



Heinz Tännler
Regierungsrat

Beilagen und Kopie an: siehe nächste Seite

Beilagen (je 3-fach):

- Änderung des Zonenplanes und Ergänzung § 25 Bauordnung für das Gebiet Gut Aabach
- Richtplananpassung Gut Aabach vom 17. November 2010
- Bebauungsplan Gut Aabach im Mst. 1:750

Kopie an:

- Natur- und Landschaftsschutzkommission
- Gewässerschutzverband der Region Zugersee-Küssnachtersee-Ägerisee (GVRZ)
- Zug Tourismus
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie
- Amt für Fischerei und Jagd
- Kantonsforstamt
- Amt für Feuerschutz
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Landwirtschaftsamt
- Amt für Wirtschaft und Arbeit
- Sekretariat Baudirektion (Beilagen: je 1 Expl. Änderung des Zonenplanes und Ergänzung § 25 Bauordnung für das Gebiet Aabach; Richtplananpassung Gut Aabach; Bebauungsplan Gut Aabach im Mst. 1:750)
- Amt für Umweltschutz
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilagen: je 3 Expl. Änderung des Zonenplanes und Ergänzung § 25 Bauordnung für das Gebiet Aabach; Richtplananpassung Gut Aabach; Bebauungsplan Gut Aabach im Mst. 1:750)