

Bebauungsplan Sagistrasse 10, Plan 7055 Zonenplanänderung Sagistrasse 10, Plan 7232 Anpassung Lärmempfindlichkeitsstufenplan Anpassung Teilrichtplan Siedlung und Landschaft 1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 22. Februar 2005

Das Wichtigste im Überblick

Der bestehende Sägereibetrieb liegt in der Inneren Lorzenallmend, einem landschaftlich empfindlichen Gebiet. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO) legt im Bereich der Sägerei eine Zone mit speziellen Vorschriften Choller fest. Die entsprechenden Vorschriften (§ 66 BZO) schreiben für grössere Um- und Ausbauten eine Bebauungsplanpflicht fest. Erweiterungsbauten haben sich zudem besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Voraussetzungen für adäquate Erweiterungsmöglichkeiten für den holzverarbeitenden Betrieb geschaffen. Gleichzeitig wird der Einbettung der Erweiterungsbauten in das Landschaftsbild Rechnung getragen.

Die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den kantonalen Stellen und dem Grundeigentümer.

In diesem Zusammenhang ist auch der Zonenplan, der Lärmempfindlichkeitsstufenplan sowie der Teilrichtplan Siedlung und Landschaft zu ändern.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Sägistrasse 10, die damit zusammenhängende Zonenplanänderung, die Anpassung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans und des Teilrichtplans Siedlung und Landschaft. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Zonenplanänderung
3. Anpassungen weiterer Planungsinstrumente
4. Bebauungsplanänderung
5. Verfahren

1. Ausgangslage

1.1 Standort

Die Innere Lorzenallmend ist landschaftlich ein Gebiet von nationaler Bedeutung (BLN-Gebiet Zugersee Nr. 1309). Das Areal der Sägerei liegt inmitten von grundeigentümerverbindlichen Schutzzonen (Seeuferschutzzone, Naturschutzzone mit Flachmoor von nationaler Bedeutung, Landschaftsschutzzone). Die Sägerei befindet sich seit vielen Jahrzehnten im Delta der alten Lorze. Dieser Standort am See ist auf die früher mit Schiffen via See durchgeführten Holztransporten zurückzuführen.

1.2 Planerische Voraussetzungen

Schon in der Zonenplanung von 1982 wurde für das Areal der Sägerei eine Spezialzone festgelegt mit dem Ziel, den Fortbestand und eine angemessene Erweiterung des Betriebes zu gewährleisten. Damals wurde festgehalten, dass sich bauliche Erweiterungen besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einfügen müssen, und für grössere Erweiterungen ein Bebauungsplan vorausgesetzt wird. In § 67 der Bau- und Zonenordnung von 1995 ist die Zone mit speziellen Vorschriften Choller präzisiert worden. Eine Nutzung des bestehenden Wohnbaus und des holzverarbeitenden Betriebes sind zugelassen. Andere Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Anforderungen, dass sich Erweiterungsbauten besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einfügen haben und die Bewilligung grösserer Erweiterungsbauten einen Bebauungsplan voraussetzt, sind aus der Zonenplanung von 1982 übernommen worden.

1.3 Sägereibetrieb

Die Firma Nussbaumer aus Alosen, die das Grundstück von der Sägerei Speck erworben hat, möchte ihren Betrieb erweitern und den Betriebsablauf optimieren. Dies macht grössere Erweiterungsbauten und eine Neuorganisation des Areals notwendig.

Die Sägerei besteht aus mehreren Gebäuden (inkl. 1 Wohnhaus) sowie aus Lagerflächen für das Holz. Diese Holzstapel im Freien nehmen mit Gebäuden vergleichbare Volumen ein. Die Gebäude des Sägereibetriebes liegen alle innerhalb der „Zone mit

speziellen Vorschriften Choller“ (Bauzone), welche ca. 11'207 m² umfasst. Die Holzlagerflächen, die weitere ca. 5'250 m² beanspruchen, liegen in der Landwirtschaftszone (überlagert mit einer Landschaftsschutzzone). Gesamthaft wird zurzeit somit eine Fläche von ca. 16'457 m² für den Holzverarbeitungsbetrieb beansprucht.

2. Zonenplanänderung

Die bestehenden Holzlagerflächen entlang der Alten Lorze liegen innerhalb des Gewässer- und des Waldabstandes. Dieser Bereich soll mit einem abgestuften Waldrand aufgewertet werden. Die Spezialzone soll daher in diesem Bereich der kantonalen Naturschutzzone zugewiesen werden (ca. 1'800 m²).

Die Fläche, die nördlich an die Spezialzone angrenzt, ist aktuell der Landwirtschaftszone, überlagert mit einer Landschaftsschutzzone, zugeteilt. Sie wird heute zonenfremd als Holzlagerplatz genutzt. Mit einer Erweiterung der Spezialzone nach Norden wird die effektive Nutzung und die Zonierung in Übereinstimmung gebracht und auf alle durch den Sägereibetrieb beanspruchten Flächen ausgedehnt. Die Zone mit speziellen Vorschriften umfasst neu 14'916 m².

3. Anpassungen weiterer Planungsinstrumente

Da im kantonalen Richtplan eine Siedlungsbegrenzungslinie festgelegt ist, ist diese ebenfalls entsprechend anzupassen. Die kantonalen Stellen haben diese Arbeiten eingeleitet und werden dem Kantonsrat diese Richtplanänderung voraussichtlich Ende Juni oder Anfang Juli 2005 zum Beschluss vorlegen. Die Richtplanänderung bildet eine Voraussetzung für die Genehmigung der Zonenplanänderung.

Im Zusammenhang mit der Zonenplanänderung, der Erweiterung der Spezialzone nach Norden, muss auch der Lärmempfindlichkeitsstufenplan angepasst werden. Für die gesamte Spezialzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Der Teilrichtplan Siedlung und Landschaft ist ebenfalls entsprechend anzupassen. Die Beschlussfassung fällt in die Kompetenz des Stadtrats und wird dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnis gebracht.

Im Zusammenhang mit der Anpassung des Zonenplans wurde das Forstamt beauftragt, eine Waldfeststellung durchzuführen und die statische Waldgrenze festzulegen. Die kantonale Waldfeststellung ist einem separaten Verfahren (Verfügung Direktion des Innern) unterworfen, das bis zum Erlass des Bebauungsplanes sistiert worden ist.

4. Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan liegt ein Vorprojekt über die künftigen Erweiterungsbauten zu Grunde.

4.1 Ziel des Bebauungsplans

Zusammen mit der Zonenplanänderung schafft der Bebauungsplan die planerischen Voraussetzungen für Erweiterungsbauten des Holzverarbeitenden Betriebs und gewährleistet, dass sich diese gut ins Landschaftsbild einfügen.

4.2 Bebauung/Nutzung/Gestaltung

Durch die Festlegung der bebaubaren Fläche und der maximal vorgegebenen Firsthöhe sind die Maximalvolumina der Bauten bestimmt. Gegenüber der vorgesehenen statischen Waldgrenze halten die Baufelder den vom kantonalen Baugesetz vorgeschriebenen Abstand von 12 Metern ein. Die Nutzung ist auf holzverarbeitende Betriebe beschränkt. Zwei Betriebswohnungen sind zulässig.

Um zu erreichen, dass sich die Neubauten sehr gut in das Landschaftsbild einfügen, sind bei der Ausgestaltung der Fassaden und der Dächer entsprechende Materialisierungen vorgegeben. Für die Fassaden sind sägerohe Holzaussenschalung vorgeschrieben und für die Dächer ist leicht grünliches Blech zu verwenden.

4.3 Erschliessung

Die Erschliessung des Areals erfolgt von der Chamer- über die Sagistrasse. Arealintern ist ein Rundkurs für die Anlieferung und den Abtransport vorgesehen. Die Ausfahrt auf den bestehenden Weg auf Parzelle GS 133 dient nur als Notzufahrt für die Feuerwehr etc.

Entlang der südlichen Parzellengrenze ist ein öffentliches Fusswegrecht festgelegt. Damit wird die Fusswegverbindung entlang dem Ufer zwischen Cham und Zug gesichert. Im nördlichen Bereich des Grundstücks ist ebenfalls ein unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht ausgeschieden worden, um den Zugang zum bestehenden Weg, der auf Korporationsland liegt, zu sichern. Die Hauptverbindung von der Chamerstrasse zum Seeufer wird entlang dem westlichen Ufer der Alten Lorze geführt und liegt ausserhalb des Perimeters. Der Stadt Zug wird zudem ein Recht für die Erstellung einer WC-Anlage auf Grundstück GS Nr. 107 eingeräumt. Für den Zugang ist ebenfalls ein unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht festgelegt. Für den Gehölz- und Gewässerunterhalt ist ein unentgeltliches Fuss- und Fahrwegrecht entlang der Lorze zu Gunsten des Kantons vorgesehen.

4.4 Umgebungsgestaltung

Der Umgebungsgestaltung kommt grosse Bedeutung zu. Bepflanzung und Materialisierung werden im Umgebungsgestaltungsplan vom 7. Juli 2004 festgelegt. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Zum einen sollen durch entsprechende Bepflanzungen die Volumina besser in die Landschaft integriert werden, zum anderen verlangt die intensive Nutzung an einem derart exponierten und empfindlichen Standort nach einer ökologischen Aufwertung. Zu diesem Zweck ist östlich des Grundstückes ein begrünter Streifen mit Heckengehölze vorgesehen. Bei der Anpflanzung ist § 102 des Gesetzes betreffend Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches für den Kanton Zug zu beachten, der die Abstände von Anpflanzungen gegenüber Nachbargrundstücken regelt. Westlich wird die bestehende Uferbestockung, die als Wald gilt, mit einem abgestuften Gehölzstreifen ergänzt. Der Kanton erwirbt die dafür benötigte Landfläche.

Weiter wird die Versiegelung der Erschliessungsflächen auf das notwendige Minimum beschränkt. Das Meteorwasser soll soweit möglich versickern können. Falls dies nicht möglich ist, soll das Meteorwasser mit den entsprechenden Massnahmen verzögert der Lorze zugeleitet werden.

5. Verfahren

5.1 Stadtbildkommission

Der Bebauungsplan einschliesslich des Umgebungsplanes ist von der Stadtbildkommission an der Sitzung vom 7. Oktober 2004 behandelt worden. Die vorgesehene Erweiterung wird grundsätzlich gutgeheissen. Die eingebrachten Kritikpunkte, wie einheitliche Firstrichtung der Gebäude, konnten übernommen werden und sind in den jetzigen Entwurf eingeflossen. Nicht übernommen werden konnte die Empfehlung, die östliche Wildhecke zur Kaschierung der Gebäudevolumina wegzulassen, und stattdessen in der Fassadengestaltung die Thematik der Holzlagerung - zum Beispiel durch eine unbehandelte, horizontale Lattung - zu betonen. Die kantonale Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz erachtet dieses Wildheckenelement für eine gute Einordnung in das Landschaftsbild als unabdingbar.

Der Stadtrat ist der Auffassung, dass dieser Streifen mit Wildheckenpflanzen gemäss Umgebungsplan begrünt werden soll. Bei der Fassadengestaltung ist die von der Stadtbildkommission vorgeschlagene Thematik der Holzlagerung aufzunehmen und mit einer unbehandelten, horizontalen Lattung zu entsprechen.

5.2 Mitwirkung

Der vorliegenden Bebauungsplan und die damit zusammenhängende Zonenplanänderung sind in enger Zusammenarbeit mit dem Grundeigentümer, dem Amt für Raumplanung, dem Forstamt und einem Landschaftsarchitekten erarbeitet worden. Die Korporation als einzige angrenzende Grundeigentümerin ist am 8. November 2004 über den Bebauungsplan orientiert worden und erhielt Gelegenheit, sich zum Bebauungsplan zu äussern. Ihr Anliegen bezüglich Ausgestaltung der Bepflanzung entlang der östlichen Grundstücksgrenze konnte aufgenommen werden.

5.3 Vorprüfung Kanton

Die Kantonale Baudirektion hat den Bebauungsplan im Rahmen der Vorprüfung beurteilt und mit Bericht vom 1. Februar 2005 dazu Stellung genommen. Die darin formulierten Vorbehalte sind in die Überarbeitung des Zonen- und des Bebauungsplanes eingeflossen. Die verlangte gleichzeitige Anpassung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans und die Anpassung des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft wurde vorgenommen. Die vom Kanton zu erwerbende Landfläche zwischen der Bestockung der Lorze und dem Bebauungsplanperimeter wurde der kantonalen Naturschutzzone zugewiesen. Das ausserhalb des Bebauungsplanperimeters liegende unentgeltliche Fusswegerecht auf GS 133 ist unter „Informationsinhalt“ mit der entsprechenden Signatur aufgeführt. In den Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung

ist festgehalten, dass die gesamte Bepflanzung entlang der östlichen und südlichen Grenze bereits mit der Realisierung der nächsten Bauetappe auszuführen ist.

6. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Bebauungsplan Sagistrasse 10 (inklusive den Umgebungsplan),
- die Zonenplanänderung und
- die Anpassung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans in 1. Lesung zu verabschieden sowie
- die Änderung des Teilrichtplans Siedlung und Landschaft zur Kenntnis zu nehmen.

Das Baudepartement wird beauftragt, gemäss § 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) den Bebauungsplan inklusive Umgebungsplan, die Zonenplanänderung, die Anpassung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans und die Änderung des kommunalen Richtplanes während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und die Betroffenen direkt zu benachrichtigen.

Zug, 22. Februar 2005

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Bebauungsplan Sagistrasse 10, Plan Nr. 7055
- Umgebungsgestaltungsplan vom 7. Juli 2004
- Zonenplanänderung Sagistrasse 10, Plan Nr. 7232
- Anpassung Lärmempfindlichkeitsstufenplan, Plan Nr. 7234
- Anpassung Teilrichtplan Siedlung und Landschaft Plan Nr. 7235

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Departementssekretär Hans Stricker unter Tel. 041 728 20 66 zur Verfügung.

B e s c h l u s s

des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.
betreffend Bebauungsplan Sagistrasse 10, Plan Nr. 7055 / Zonenplanänderung
Sagistrasse 10, Plan Nr. 7232 / Anpassung Lärmempfindlichkeitsstufenplan,
Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1830 vom 22. Februar 2005:

1. Der Bebauungsplan Sagistrasse 10, Plan Nr. 7055, wird festgesetzt.
2. Die Zonenplanänderung Sagistrasse 10, Plan Nr. 7232 wird festgesetzt.
3. Die Anpassung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans Plan Nr. 7234 wird festgesetzt.
4. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung, einer Beschwerde im Sinne von § 41 PBG sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.
5. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
6. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
7. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 PBG beauftragt, diesen Beschluss zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.

Zug,

Ulrich Straub, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: