



Sitzung vom 5. Dezember 2006 ek

Versandt am 11. DEZ. 2006

Gemeindeaufsicht

Ortsplanung der **Einwohnergemeinde Risch**

a) Bauordnung vom 27. November 2005 (Gesamtrevision)

b) Zonenplan vom 27. November 2005 (Gesamtrevision)

Kantonale Genehmigungen

Der Regierungsrat,

gestützt auf §§ 3 Abs. 3 und § 42 des Planungs- und Baugesetzes (BGS 721.11; PBG) vom 26. November 1998,

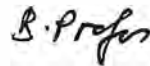
b e s c h l i e s s t :

1. Folgende an der Urnenabstimmung vom 27. November 2005 beschlossenen Bauvorschriften der Gemeinde Risch werden mit Änderungen und Auflagen gemäss Ziff. 2 genehmigt:
 - a) Bauordnung
 - b) Zonenplan
2. Die Änderungen und Auflagen gemäss Bst. F lauten zusammengefasst:
 - a) Bauordnung, Änderungen und Auflagen gemäss Bst. F a) bei
 - § 18 Grundmasse
 - § 25 Bauzonen mit speziellen Vorschriften
 - § 26 Baulinien Buonas (Aufhebung dieser Bestimmung)
 - § 28 Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften
 - § 38 Geschosse
 - § 47 Arealbebauungen
 - § 48 Arealbebauungen: Bonus
 - § 49 Pflicht zur Erstellung einer Arealbebauung oder eines Bebauungsplanes
 - b) Zonenplan, Änderungen und Auflagen gemäss Bst. F b) betreffend
 - Ergänzung des Zonenplanes durch eine "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften" für den Ufer- und Promenadenbereich Buonas.
 - Die neu eingezonte Fläche auf dem Grundstück GS Nr. 614, Risch, wird mit der Signatur "massgebende Lärmgrenzwert, Planungswert" belegt.

- Statt der Lärmempfindlichkeitsstufen III gilt in den neuen 2-geschossigen Wohnzonen Bürgerhof (Holzhäusern) und Stotzenacher (Risch) die Stufe II.
 - Verschiedene Anpassungen in Zusammenhang mit der Bootsstationierung.
 - Die "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsportanlagen" in Berchtwil wird mit der Ortsbildschutzzone überlagert.
 - Die "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsportanlagen" in Ilikon wird reduziert und mit der Ortsbildschutzzone überlagert.
 - Die als kantonale Zone für Abbau und Rekultivierung (ARK) bezeichnete Fläche in der Deponie Alznach wird von der Genehmigung ausgenommen. Es gilt das bisherige Recht ("Zone Übriges Gebiet für Deponie (UeD)").
 - Die Zonen "Archäologische Fundstätten" werden gemäss kantonalem Richtplan 2004 übernommen und parzellenscharf gezogen.
 - Bei der Grundwasserschutzzone Berchtwil wird die südliche Zonengrenze im Sinne des Anhangs 2 des Genehmigungsbeschlusses korrigiert.
 - Diverse Anpassungen in der Legende und Darstellung.
- c) Formalien, Auflagen gemäss Bst. F c) und d) betreffend
- Nachreichung der bereinigten Bauordnung und des Zonenplans innert 3 Monaten nach Rechtskraft dieses Beschlusses.
 - Einreichung der digitalen raumbezogenen Daten innert 3 Monaten nach Rechtskraft dieses Beschlusses bei der GIS-Fachstelle des Kantons.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach der ersten Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizufügen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen. Nach Ablauf der Beschwerdefrist treten die nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochtenen Bauvorschriften (Bauordnung und Zonenplan) in Kraft.
4. Die Baudirektion wird beauftragt, die Ziffern 1, 2 und 3 dieses Entscheides zweimal im Amtsblatt zu publizieren und den Beschluss öffentlich aufzulegen.
5. Mitteilung an:
- Gemeinderat Risch, Postfach 263, 6343 Rotkreuz (Beilagen: je 2 Ex. Bauordnung, Zonenplan Mst. 1:5'000, Bericht nach Art. 47 RPV)
 - Natur- und Landschaftsschutzkommission des Kantons Zug, c/o Amt für Fischerei und Jagd
 - Direktion des Innern
 - Direktion für Bildung und Kultur
 - Sicherheitsdirektion
 - GIS-Fachstelle
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie
 - Kantonsforstamt
 - Amt für Fischerei und Jagd
 - Direktionssekretariat Volkswirtschaftsdirektion

- Amt für Wirtschaft und Arbeit
- Landwirtschaftsamt
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Baudirektion
- Direktionssekretariat Baudirektion
- Tiefbauamt
- Hochbauamt
- Amt für Umweltschutz
- Gebäudeversicherung des Kantons Zug
- Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft
- Amt für Raumplanung, Abteilung Bauten ausserhalb der Bauzonen
- Amt für Raumplanung, Abteilung GIS und Administration
- ✓ Amt für Raumplanung, Abteilung Siedlung und Verkehr (Beilagen: je 2 Ex. Bauordnung, Zonenplan Mst. 1:5'000, Bericht nach Art. 47 RPV; 4 Ex. Beschluss des Regierungsrates)

REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZUG



Brigitte Profos
Frau Landammann



Gianni Bomio
Landschreiber i.V.

- A. Die Gemeinde Risch hat ihre Ortsplanung aus dem Jahre 1994 vollständig überarbeitet. Sie besteht aus einer Richtplankarte, einem Richtplantext, einer Bauordnung (BO) und einem Zonenplan.
- B. Die Baudirektion hat die Ortsplanung am 9. Februar 2005 vorgeprüft. Sie hielt im Vorprüfungsbericht fest, dass es sich um ein gutes Planwerk handle. Die Planung sei zweckmässig und pragmatisch. Dennoch mussten diverse Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise festgehalten werden.
- C. Die überarbeitete Bauordnung und der überarbeitete Zonenplan wurden am 10. und 17. Juni 2005 im Amtsblatt publiziert und vom 10. Juni bis 11. Juli 2005 öffentlich aufgelegt. Es sind 22 Einwendungen zur Bauordnung und zum Zonenplan eingereicht worden. Die Ortsplanung wurde daraufhin wesentlich überarbeitet. Die Bemerkungen der Vorprüfung wurden zum Teil berücksichtigt. Zum Teil wurden neue Gedanken eingebracht, die nicht vorgeprüft worden sind. Mit Bericht zur Urnenabstimmung vom 27. November 2005 hat der Gemeinderat die Stimmberechtigten über die Einwendungen informiert und dazu Stellung genommen. Der Souverän hat die Bauordnung und den Zonenplan an der Urnenabstimmung vom 27. November 2005 mit einem Ja-Anteil von 68 % beschlossen. Die Publikation des Urnenabstimmungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt vom 2. und 9. Dezember 2005, die öffentliche Auflage des Beschlusses fand vom 2. bis 21. Dezember 2005 statt. Gegen den Beschluss der Urnenabstimmung wurde eine Beschwerde erhoben. Die Beschwerde wird vom Regierungsrat gleichzeitig, jedoch in einem separaten Entscheid koordiniert behandelt.
- D. Mit Schreiben vom 27. April 2006 reichte die Abteilung Planung/Bau der Gemeinde Risch die Bauordnung und den Zonenplan zur Genehmigung ein. Mit Schreiben vom 30. Oktober 2006 ersucht der Gemeinderat den Regierungsrat darum, verschiedene Änderungen der Ortsplanung in den Genehmigungsentscheid aufzunehmen. Die Änderungen sind mit den betroffenen Grundeigentümern abgesprochen worden. Die Grundeigentümer sind damit einverstanden.

Gemäss § 42 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) sowie § 36 Abs. 1 Ziff. 2 Gemeindegesetz vom 4. September 1980 (GG; BGS 171.1) bedürfen allgemein verbindliche Gemeindereglemente zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Kantons. Diese Prüfung erstreckt sich auf Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, besonders mit dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), dem PBG und dem kantonalen Richtplan. Der Genehmigungsvorbehalt verpflichtet demnach den Kanton zu prüfen, ob die vorliegenden Bauvorschriften und Pläne der Gemeinde Risch den rechtsstaatlichen Prin-

zipien der Bundes- und der Kantonsverfassung sowie den Vorschriften der Bundes- und der kantonalen Gesetze entsprechen. Die Prüfung beschränkt sich auf die Recht- und Zweckmässigkeit.

Hinsichtlich der Bedeutung der Genehmigung ist jedoch 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 1978, S. 161). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

E. Die neue Ortsplanung entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Die nach kantonalem Richtplan möglichen Kapazitäten betragen 9'800 Einwohner. Die Gemeinde schöpft mit der neuen Ortsplanung das Richtplan-Potential aus.

F. Die Prüfung auf Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, besonders mit dem RPG und dem PBG ergab, dass die Planwerke mit Änderungen und Auflagen genehmigt werden können. Der Regierungsrat wird deshalb ersatzweise Bauordnung und Zonenplan aus Gründen der Dringlichkeit oder Offenkundigkeit gestützt auf § 39 Abs. 1 Ziff. 3 GG im Rahmen von Änderungen und Auflagen nachfolgend korrigieren (Ruch, Kommentar RPG, Art. 26, Rz.18).

a) Bauordnung

§ 18 Grundmasse

Die Zonen sind so zu bezeichnen, dass sie auch mit dem GIS-Datenmodell Version 1.4 berücksichtigt werden können. Dieses Datenmodell kennt z.B. keine Wohnzone W2c. Die drei verschiedenen W2-Zonen können wie folgt differenziert werden: W2, W2a und W2b. Die Kernzone K ist mit KA zu bezeichnen.

Änderungen:

- Die Wohnzone "W2a" wird in "W2", die "W2b" in "W2a" und die "W2c" in "W2b" geändert.
- Die Kernzone K wird in Kernzone KA geändert.

Auflage:

Die Legende des Zonenplanes sowie alle andern Dokumente sind entsprechend nachzuführen.

Gebäudehöhe: Das kantonale Recht definiert die Gebäudehöhe (§ 12 V PBG). Sie ergibt sich aus der Summe der einzelnen, in der Höhe begrenzten Vollgeschosse. Die Bauordnung muss also pro Zone lediglich die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse und deren Höhe OK-OK festlegen. Die Gebäudehöhe, wie sie in § 18 BO

Risch festgelegt wird, widerspricht kantonalem Recht. Die Geschosshöhe wird in allen Zonen auf 3 m (OK - OK) festgelegt und in der Kernzone im EG auf 4,5 m (OK - OK).

Änderungen:

- Die Angabe der maximalen Gebäudehöhen in m in der Tabelle Grundmasse wird nicht genehmigt. Sie wird gestrichen.
- § 38 BO Risch (Geschosse) wird durch folgenden Absatz ergänzt: "Für die Berechnung der Gebäudehöhe gilt in allen Zonen eine maximale Geschosshöhe von 3,00 m (OK-OK), in der Kernzone im Erdgeschoss eine maximale Geschosshöhe von 4,50 m (OK-OK)."

Für die Arbeits- und Dienstleistungszone AD ist nicht klar, ob lediglich mässig störende oder auch stark störende Betriebe zugelassen sind. Im entsprechenden Feld fehlt ein Strich oder ein Kreuz. Die AD-Zone ist hauptsächlich der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Gemäss Fussnote 6 befindet sich nur das Gebiet Blegihof in der Empfindlichkeitsstufe IV.

Änderung:

Im Feld der Tabelle, wo für die AD-Zone die Zulässigkeit stark störender Betriebe geregelt ist, wird eine neue Fussnote aufgenommen. Der Text der Fussnote lautet: "Im Gebiet Blegihof, wo die Empfindlichkeitsstufe IV gilt, sind stark störende Betriebe zugelassen."

Die Bauzone mit speziellen Vorschriften wird in der Bauordnung mit SV und im Zonenplan mit BsV abgekürzt. Ferner soll eine Lärmempfindlichkeitsstufe III gelten. Aufgrund der Zonenbestimmungen sind in einzelnen Bereichen nur Wohnnutzungen zulässig. Deshalb ist die Empfindlichkeitsstufe zu differenzieren zwischen II und III. Mit einer neuen Fussnote ist die räumliche Differenzierung vorzunehmen. Da es sich um offensichtliche Fehler handelt, werden sie korrigiert.

Änderungen:

- Die Abkürzung muss "BsV" lauten.
- Die Empfindlichkeitsstufe wird mit "II/III" und mit einer neuen Fussnote bezeichnet.
- Die neue Fussnote lautet: "Für die Bauzone mit speziellen Vorschriften auf der Halbinsel Buonas gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für die anderen Bauzonen mit speziellen Vorschriften gilt die Empfindlichkeitsstufe II."

§ 25 Bauzonen mit speziellen Vorschriften

Der Absatz 1 befasst sich mit der Halbinsel Buonas. Dabei wird die Bauzone mit speziellen Vorschriften in einen Freihaltebereich (Zone I) und in einen Baubereich

(Zone II) eingeteilt. Im Zonenplan ist jedoch der Baubereich mit "BsV 1" und der Freihaltebereich mit "BsV 2" bezeichnet. Die Bauordnung ist anzupassen. Es ist konsequent mit den Begriffen "Bauzone mit speziellen Vorschriften 1" (Baubereich) und "Bauzone mit speziellen Vorschriften 2" (Freihaltebereich) zu operieren. Da es sich um offensichtliche Fehler handelt, werden sie korrigiert.

Änderung:

Im Absatz 1 wird der Begriff "Zone I, Freihaltebereich" durch "Bauzone mit speziellen Vorschriften 2, Freihaltebereich" und der Begriff "Zone II, Baubereich" durch "Bauzone mit speziellen Vorschriften 1, Baubereich" ersetzt.

Der Absatz 2 des § 25 BO Risch enthält Bestimmungen über die Pferdebetriebe. Die Anlagen für Reitsport gehören jedoch nicht in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften, sondern in eine "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsportanlagen", wie dies in allen andern Gemeinden geregelt ist (keine Bauzone). Der Absatz 2 ist aus dem § 25 BO Risch zu streichen und in den § 28 BO Risch "Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften" zu integrieren. Ferner ist der Begriff "Pferdebetrieb" durch "Reitsportanlagen" zu ersetzen. Es handelt sich um einen Kanzleifehler, der von der Gemeinde noch vor der Urnenabstimmung erkannt wurde, und worüber die betroffenen Grundeigentümer sofort informiert worden sind.

Änderungen:

- Absatz 2 von § 25 BO Risch wird in den § 28 BO Risch integriert.
- Der Begriff "Pferdebetrieb" wird durch "Reitsportanlagen" ersetzt.
- In der Legende des Zonenplanes wird die Zone "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsportanlagen (UeRs)" unter den Nicht-Bauzonen aufgenommen.
- Im Zonenplan wird die Zonenbezeichnung geändert (neu "UeRs" statt "BsV1").

Der Absatz 3 regelt das Bauen im Park Oberrisch. Im Zonenplan ist diese Zone mit "BsV 1" bezeichnet. Diese Zone ist auch in der Bauordnung so zu benennen.

Änderung:

Die Bauordnung wird wie folgt geändert: "Die Bauzone mit speziellen Vorschriften für Bauen (BsV 1) im Park in Oberrisch ..."

Ferner legt der Absatz 3 fest, wo innerhalb der Zone ein Gebäude erstellt werden darf. Es wird auf den Anhang verwiesen, in dem die für die Zone entsprechenden Baufelder dargestellt sind. Der Abschnitt lässt aber zu, dass im Rahmen von Arealbebauungen die Baufelder verschoben werden können und vom Grundsatz abgewichen werden darf, dass pro Baufeld nur eine Hauptwohneinheit errichtet werden darf. Die Anhänge 1a und 1b mit den Baufeldern erhalten somit einen Richtplancharakter. Die Baufelder können verschoben oder aufgehoben werden. Es kann deshalb nicht

von einer parzellenscharfen Nutzungsbestimmung gesprochen werden. Die Baufelder sind deshalb parzellenscharf abzugrenzen

Änderung:

Die Baufelder in den Anhängen 1a und 1b der Bauordnung werden gemäss Anhang 2 des Genehmigungsbeschlusses parzellenscharf abgegrenzt.

§ 26 Baulinien Buonas

Mit dem Erlass der Bauordnung und des Zonenplanes werden in Buonas auch die gemeindlichen Baulinien des Zonenbaulinienplanes aus dem Jahre 1974 übernommen. Der Zonenplan ist bezüglich seiner Massstäblichkeit nicht geeignet, Baulinien zu regeln. Baulinien werden in präziseren Sondernutzungsplänen erlassen und sind mit Koordinaten festgelegt.

Änderung:

Die Baulinien Buonas werden nicht genehmigt. § 26 BO Risch sowie die Baulinien im Zonenplan werden gestrichen.

§ 28 Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften

Absatz 1 erlässt die Bestimmungen für Familiengärten und Freizeit und bezeichnet diese Zone mit "UeFF". Im Zonenplan ist diese Zone korrekt mit "UeFa" bezeichnet.

Änderung:

In der Bauordnung wird die "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Familiengärten und Freizeit" mit "UeFa" bezeichnet.

Absatz 2 befasst sich mit Minigolfanlagen und bezeichnet diese Zone mit "UeM". Richtig lautet die Zonenbezeichnung "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit (UeFr)", wie dies in der Karte des Zonenplanes dargestellt ist.

Änderung:

Im Absatz 2 wird die Zone mit "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit (UeFr)" bezeichnet.

Absatz 3 regelt die Golfanlage. Die richtige Zonenbezeichnung lautet: "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Golfanlage (UeGo)". In der Bauordnung ist die Zone mit UeG abgekürzt.

Änderung:

Im Absatz 3 wird die Zone mit "UeGo" abgekürzt.

Absatz 4 bezieht sich auf die Bootsstationierung. Die Abkürzung für diese Zone lautet nicht "UeFF" (Familiengärten und Freizeit), sondern "UeBo".

Änderungen:

- Im § 28 Abs. 4 BO Risch wird die Abkürzung der Zonenbezeichnung mit "UeBo" ersetzt.
- Im Zonenplan bzw. in dessen Legende wird der Zonentyp "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Bootssationierung (UeBo)" aufgenommen.

Im Zonenplan im Uferbereich Buonas eine "BsV 2"-Zone ausgeschieden. Es handelt sich um die bisherige Ufer- und Promenadezone der Bauordnung Buonas. Der Zonentyp "BsV 2" ist nicht korrekt. Es müsste eine Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für den Uferbereich Buonas (UeUB) ausgeschieden werden. In der Bauordnung fehlen für diesen Bereich entsprechende Bestimmungen.

Änderungen:

- § 28 BO Risch wird durch folgenden Absatz ergänzt:
Gebiet 5: Ufer- und Promadenbereich Buonas (UeUB) (*Marginalie*): 5 Der Ufer- und Promadenbereich in Buonas ist der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, im Übrigen aber in seiner natürlichen Art möglichst zu erhalten. Der Ufer- und Promadenbereich darf in Ausübung des Fuss- und Gehwegrechts nur als Quai- und Promenadeanlage ausgestaltet werden. Bauliche Veränderungen sind nur im Rahmen der Zweckbestimmung zulässig.
- Die entsprechende Fläche wird im Zonenplan mit der Signatur für die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften UeUB gezeichnet (anstatt "BsV 2"-Zone).

§ 47 Arealbebauungen

Die erhöhten Anforderungen sind nicht im § 47 BO Risch umschrieben, sondern im § 46 BO Risch. Bei dieser Verweisung handelt es sich wohl um einen offensichtlichen Fehler, der zu korrigieren ist.

Änderung:

Der Hinweis auf § 47 wird durch § 46 ersetzt.

§ 48 Arealbebauungen: Bonus

In Absätzen 1 und 2 wird auf die Anforderungen von § 47 BO Risch verwiesen. Zu den erhöhten Anforderungen von Arealbebauungen äussert sich aber § 46 BO Risch, während sich § 47 BO Risch mit den Abweichungen befasst. Der § 51 BO Risch, auf den in den Abs. 1 a) und b) verwiesen wird, setzt sich mit Arealbebauungen in der Arbeits- und Dienstleistungszone auseinander. Die Wettbewerbe oder wettbewerbsähnlichen Verfahren sind jedoch in § 50 BO Risch umschrieben. Bei diesen Verweisungen handelt es sich wohl um offensichtliche Fehler, die es zu korrigieren gilt.

Änderungen:

§ 47 wird durch § 46 und § 51 durch § 50 ersetzt.

b) Zonenplan

Lärmschutz

Die Ausscheidung neuer und die Erschliessung bestehender Bauzonen ist bundesrechtlich nur unter Einhaltung der Planungswerte zulässig. Die zur Einhaltung der Planungswerte erforderlichen Massnahmen müssen spätestens im Zeitpunkt der Ausscheidung der Bauzonen verbindlich festgelegt werden (Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Zürich vom 17. Juni 1998, in: URP 1998 S. 684 E. 4b cc). Unterbleibt diese verbindliche Festlegung, kann später bei der Beurteilung des einzelnen Bauvorhabens nur noch die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte verlangt werden (Neff, Die Auswirkungen der Lärmschutz-Verordnung auf die Nutzungsplanung, Diss Zürich 1994, S. 224; Wolf, Kommentar USG, N 10 zu Art. 24). Nur wenn die Nutzungsplanung in mehreren Stufen durchgeführt wird (Erlass des Nutzungsplanes und Zuweisung eines Gebietes in die Bauzone mit der Pflicht, anschliessend einen Bebauungsplan zu erlassen), kann die Lösung der Lärmschutzfragen zum Teil auf später verschoben werden. Schon auf der ersten Stufe der Nutzungsplanung (erstmalige Einzonung und Zuweisung in eine lärmempfindliche Bauzone) muss jedoch feststehen, dass im Rahmen der späteren weitergehenden Planung (Bebauungsplanverfahren: zweite Stufe der Nutzungsplanung) eine geeignete Lösung gefunden werden kann. Es bedarf also auf der ersten Planungsstufe eines Machbarkeitsnachweises. Andernfalls würde sich die Planung später als untauglich erweisen. Des Weiteren muss der Ausgangszustand festgehalten werden. Es muss also angegeben werden, dass der Planungswert im Zeitpunkt der Einzonung für die inskünftige Überbauung massgebend sein soll (Wolf, a.a.O., N 10, 27, 40 zu Art. 24).

Das bedeutet für die Ortsplanung Risch Folgendes: Für sämtliche Gebiete, welche neu eingezont werden, bedarf es des Nachweises, dass die Planungswerte im Zeitpunkt der Einzonung (November 2005) eingehalten werden können. Die Bauordnung legt diesen Grundsatz (ohne Angabe des massgebenden Zeitpunktes) fest. Damit wird nur das "Was", nicht aber das "Wie" grundeigentümerverbindlich festgelegt.

In Risch werden Flächen ganz oder teilweise neu eingezont und einer lärmempfindlichen Nutzung zugewiesen. Ausser die Neueinzonungsfläche auf dem Grundstück GS Nr. 614, Risch, werden alle Einzonungsflächen mit einer Signatur "Massgebender Lärmgrenzwert, Planungswert" belegt. Bei grösseren zusammenhängenden Gebieten ist im Rahmen der Nutzungsplanung bereits verbindlich festzulegen, wie die Planungswerte mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Ist dies im Zeitpunkt der Einzonungen noch nicht möglich, kann dazu nur die Festsetzung eines auf Lärmfragen beschränkten Sondernut-

zungsplanes (Bebauungsplanpflicht) dienen. Die Unterstellung dieser Gebiete unter die Arealbebauungspflicht ohne besondere auf den Lärmschutz ausgerichtete Bestimmungen genügt jedoch nicht. Können bei grösseren zusammenhängenden Gebieten oder bei kleineren Arrondierungen die Planungswerte offensichtlich ohne gestalterische und bauliche Massnahmen eingehalten werden, kann auf die verbindliche Festlegung von Massnahmen verzichtet werden. Diese Feststellung bedarf einer Aussage im Prüfungsbericht nach Art. 47 RPV.

Auflage:

Für grössere zusammenhängende Gebiete oder kleinere Arrondierungen, bei denen die Planungswerte offensichtlich ohne gestalterische und bauliche Massnahmen eingehalten werden können, bedarf es entsprechender Aussagen (Angabe der notwendigen Massnahmen) im Prüfungsbericht nach Art. 47 RPV. Die Ergänzung des Prüfungsberichts ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtskraft der Genehmigung der Baudirektion vorzulegen.

Änderung:

Die neu eingezonte Fläche auf dem Grundstück GS Nr. 614, Risch, wird mit der Signatur "massgebende Lärmgrenzwert, Planungswert" belegt.

Die 2-geschossigen Wohnzonen Bürgerhof GS Nr. 1485 (Holzhäusern) und Stotzenacher GS Nr. 614 (Risch) werden neu eingezont. In neu eingezonten Wohnzonen sind grundsätzlich die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II einzuhalten (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts). Nun werden im Bürgerhof und im Stotzenacher die Lärmempfindlichkeitsstufen von der Stufe II auf die Stufe III erhöht. Diese Aufstufungen haben zur Folge, dass in diesen Gebieten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III gelten (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts). Die Grenzwerte sind weniger streng. Es sind die gleichen Grenzwerte wie bei bisher eingezonten Flächen, in denen die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II gelten, (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts). Mit der Aufstufung von II auf III wird Art. 24 USG unterlaufen. Sie sind deshalb bundesrechtswidrig. Demzufolge ist auch die Fussnote 2 des § 18 BO Risch, Grundmasse, anzupassen. Der Hinweis auf die Aufstufungen in der Wohnzone W2b erübrigt sich. Er ist zu streichen. Um die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II beim Bürgerhof einzuhalten, sind für das Arealbebauungsplangebiet zusätzliche Bestimmungen in § 49 Abs. 3 BO Risch aufzunehmen.

Änderungen:

- Die Aufstufungen der neuen 2-geschossigen Wohnzonen Bürgerhof (Holzhäusern) und Stotzenacher (Risch) werden nicht genehmigt.
- Die Fussnote 2 des § 18 BO Risch wird wie folgt angepasst: "...und die Aufstufungen sind im Zonenplan..."

- § 49 Abs. 3 BO Risch wird wie folgt geändert: "In den Arealbebauungsplangebietten GS Nr. 614 und Stotzenacher in Risch sowie Bürgerhof und Schlumpfenhof in Holzhäusern sind zwecks Einhaltung der Planungswerte die lärmempfindlichen Räume möglichst weit von den lärmverursachenden Strassen anzuordnen bzw. möglichst lärmabgewandt auszurichten. Im Bereich, wo trotz gestalterischer oder baulicher Massnahmen die Planungswerte überschritten würden, können lärmempfindliche Räume nur mit transparenten Fassadenbauteilen sowie einer kontrollierten Wohnungslüftung erstellt werden. Seitenfenster zu diesen Räumen sind nur zulässig, wenn bei diesen die Planungswerte eingehalten werden."

Bootsstationierung

Der Zonenplan bezeichnet sowohl in Risch als auch in Buonas beim Bootssteg eine "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Bootsstationierung UeFF". In Buonas ist diese Zonierung zu streichen, weil dort keine Bootsstationierung zugelassen werden soll. In Risch ist die Zonenbezeichnung durch UeBo zu ersetzen (vgl. Bemerkungen zur Bauordnung). Die Legende ist mit einer entsprechenden Signatur zu ergänzen. Das Ausmass der bezeichneten Fläche lässt eine Vergrösserung der heutigen Anlage zu. Die Fläche muss auf das heutige Mass des Konzessionsperimeters reduziert werden (siehe Anhang).

Änderungen:

- In Buonas wird die Zone "UeFF" gestrichen.
- In Risch wird die Zone mit "UeBo" bezeichnet.
- Die Fläche für die Bootsstationierung wird auf das heutige Mass des Konzessionsperimeters (gemäss Anhang 2 des Genehmigungsbeschlusses) reduziert.

Reitsportanlagen

Der Weiler Berchtwil liegt in einer Ortsbildschutzzone mit mehreren schützenswerten und einem geschützten Gebäude. Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung, Wiederherstellung oder Aufwertung des spezifischen Ortsbildes in seiner Eigenart und Schönheit. Der Weiler Berchtwil ist zudem im ISOS als Ortsbild von nationaler Bedeutung bezeichnet. Gemäss ISOS-Inventar soll die Beschaffenheit der Umgebung des Weilers als Kulturland und Freifläche erhalten bleiben. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sollen bewahrt und störende Veränderungen beseitigt werden. Damit die geplante Reitsportanlage sich gut in die Umgebung des Weilers Berchtwil einfügt, soll die "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsportanlagen" durch die Ortsbildschutzzone überlagert werden.

Änderung:

Die "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsportanlagen" in Berchtwil wird mit der Ortsbildschutzzzone überlagert (siehe Anhang 2 des Genehmigungsbeschlusses).

Die "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsportanlagen" in Ibikon ist, verglichen mit andern Reitsportzentren im Kanton Zug, sehr grosszügig ausgeschieden. Sie dient der Errichtung und dem Betrieb von Reitsportanlagen samt notwendigen Bauten und Anlagen. Um das Landschaftsbild nicht zu zerstören, sind die neuen zonenkonformen Betriebsbauten im Bereich der bestehenden Bauten zu erstellen. Für das Weideland braucht es keine "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften". Die "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsportanlagen" ist deshalb um die Hälfte zu reduzieren. Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften wird nur teilweise von der Ortsbildschutzzzone überlagert. Die Abgrenzung der Ortsbildschutzzzone ist aufgrund der Reduktion der "Übrigen Zone mit speziellen Vorschriften" neu festzulegen. Es macht wenig Sinn, nur einen kleineren Teil ausserhalb der Ortsbildschutzzzone zu belassen.

Änderungen:

- Die "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften" für Reitsportanlagen in Ibikon wird reduziert (siehe Anhang 2 des Genehmigungsbeschlusses).
- Die Ortsbildschutzzzone in Ibikon wird so ausgedehnt, dass die "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften" integriert wird (siehe Anhang 2 des Genehmigungsbeschlusses).

Deponie Alznach

Bei der Vorprüfung der Ortsplanung wurde davon ausgegangen, dass die kantonale Nutzungszone für die Deponie Alznach bis zur Genehmigung der Ortsplanung rechtskräftig sein wird. Die Ausscheidung der kantonalen Nutzungszone für die Deponie Alznach hat sich verzögert. Deshalb wird die kantonale Nutzungszone von der Genehmigung ausgenommen. Es gilt nach wie vor das bisherige Recht ("Zone Übriges Gebiet für Deponie (UeD)"). Die kantonale Nutzungszone für die Deponie Alznach wird im separaten Verfahren erlassen.

Auflage:

Die als kantonale Zone für Abbau und Rekultivierung (ARK) bezeichnete Fläche in der Deponie Alznach wird von der Genehmigung ausgenommen. Es gilt das bisherige Recht ("Zone Übriges Gebiet für Deponie (UeD)"), bis die kantonale Zone rechtskräftig wird.

Archäologische Fundstätten

Die Zonen "Archäologische Fundstätten" sind im Zonenplan teilweise nicht korrekt eingetragen, fehlen teilweise ganz oder es werden nicht existente Gebiete ausgewiesen. Die Perimeter müssen gemäss kantonalem Richtplan 2004 übernommen werden.

Änderung:

Die Zonen "Archäologische Fundstätten" werden gemäss kantonalem Richtplan 2004 übernommen und parzellenscharf gezogen.

Grundwasserschutzzone

Im Zonenplan sind nur die rechtskräftigen Grundwasserschutzzonen zu erfassen. Die Schutzzone Berchtwil wird zur Zeit überarbeitet. Die im Zonenplan dargestellte südliche Zonengrenze ist noch nicht rechtskräftig und gemäss Beilage zu korrigieren (siehe Anhang 2 des Genehmigungsbeschlusses).

Änderung:

Bei der Grundwasserschutzzone Berchtwil wird die südliche Zonengrenze im Sinne des Anhangs 2 des Genehmigungsbeschlusses korrigiert.

Legende und Darstellung

In der Legende werden einzelne Zonentypen nicht korrekt benannt. Sie sind zu korrigieren.

Änderungen:

Die Legende des Zonenplanes wird wie folgt korrigiert:

- "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Golfanlagen (UeGo)"
- "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit (UeFr)" (statt "... für Minigolfanlage")
- "Naturschutzzone gemeindlich im Wald (NSGW)"
- "Naturschutzzone kantonal im Wald (NSKW)"

Im § 16 BO Risch, Lärmschutz, Absatz 1 wird darauf hingewiesen, dass die Empfindlichkeitsstufen im Zonenplan und in § 18 der Bauordnung zugeordnet werden. Im Zonenplan fehlen die Empfindlichkeitsstufen.

Auflage:

Die Empfindlichkeitsstufen sind in der Legende des Zonenplanes festzuhalten.

Dort, wo Gebiete mit Arealbebauungsplanpflicht an Gebiete mit Bebauungsplanpflicht angrenzen, überlagern sich die beiden Signaturen (grüne Bandierung und schwarze Bandierung). Dies führt dazu, dass die schwarze Bandierung für Bebauungsplanpflicht nicht mehr erkennbar wird.

Auflage:

Die grünen und schwarzen Bandierungen sind so anzupassen, dass sie sich nicht überlagern, sondern parallel verlaufen.

c) Nachführung

Die Bauordnung und der Zonenplan sind aufgrund der Änderungen/Auflagen anzupassen. Die Anpassung ist mit dem Verfahren für den Erlass der kantonalen Nutzungszone für die Deponie Alznach zu koordinieren.

Auflage:

Dem Amt für Raumplanung sind innert 3 Monaten nach Rechtskraft dieses Beschlusses folgende nachgeführten Dokumente einzureichen:

- Zonenplan 1:5'000 (3fach)
- Bauordnung (3fach)

d) GIS-Daten

Die Einwohnergemeinden sind verpflichtet, dem Kanton ihre raumbezogenen Daten in digitaler Form zu übermitteln, sobald sie Gegenstand eines Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahrens bilden (§ 74 Abs. 2 PBG). Die GIS-Daten des genehmigten Zonenplanes sind derart aufzubereiten, dass sie für das Intranet ZUGIS und das Internet ZUGMAP eingesetzt werden können. Sämtliche Attributdaten sind in die Datenbank abzufüllen. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde das entsprechende Datenmodell bei der GIS-Fachstelle zu beziehen.

Auflage:

Innert 3 Monaten nach Rechtskraft des Beschlusses sind der GIS-Fachstelle die mit sämtlichen Attributdaten gefüllte Datenbank zuzustellen.

G. Gleichzeitig mit der Genehmigung der Ortsplanung (Bauordnung und Zonenplan) ist die Genehmigung des am 21. September 2005 vom Gemeinderat Risch beschlossenen kommunalen Richtplanes (Richtplantexte und Richtplankarte) durch das Amt für Raumplanung zu eröffnen.

Der Gemeinderat unterbreitet gemeindliche Richtpläne der Baudirektion zur Genehmigung (§ 43 PBG). In Anwendung von Ziff. 2 Bst. d der Verfügung der Baudirektion über die Delegation von Zuständigkeiten der Baudirektion [...] vom 12. Mai 2003 (BGS 153.741) ist das Amt für Raumplanung für die Genehmigung der Richtpläne zuständig.

Anhang 1: Übersicht der Auflagen und Änderungen zur Bauordnung und zum Zonenplan
Anhang 2: Abbildungen zur Präzisierung der Auflagen und Änderungen

Anhang zur Genehmigung der Ortsplanung Risch:

Anhang 1: Übersicht der Auflagen und Änderungen zur Bauordnung und zum Zonenplan

§ 18 Grundmasse

- Änderung: Die Wohnzone "W2a" wird in "W2", die "W2b" in "W2a" und die "W2c" in "W2b" geändert.
- Änderung: Die Kernzone K wird in Kernzone KA geändert.
- Änderung: Die Angabe der maximalen Gebäudehöhen in m in der Tabelle Grundmasse wird nicht genehmigt. Sie wird gestrichen.
- Änderung: Im Feld der Tabelle, wo für die AD-Zone die Zulässigkeit stark störender Betriebe geregelt ist, wird eine neue Fussnote aufgenommen. Der Text der Fussnote lautet: "Im Gebiet Blegihof, wo die Empfindlichkeitsstufe IV gilt, sind stark störende Betriebe zugelassen."
- Änderung: Die Abkürzung muss "BsV" lauten.
- Änderung: Die Empfindlichkeitsstufe wird mit "II/III" und mit einer neuen Fussnote bezeichnet.
- Änderung: Die neue Fussnote lautet: "Für die Bauzone mit speziellen Vorschriften auf der Halbinsel Buonas gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für die andern Bauzonen mit speziellen Vorschriften gilt die Empfindlichkeitsstufe II."
- Änderung: Die Fussnote 2 des § 18 BO Risch wird wie folgt angepasst: "...und die Aufstufungen sind im Zonenplan..."

§ 25 Bauzonen mit speziellen Vorschriften

- Änderung: Im Absatz 1 wird der Begriff "Zone I, Freihaltebereich" durch "Bauzone mit speziellen Vorschriften 2, Freihaltebereich" und der Begriff "Zone II, Baubereich" durch "Bauzone mit speziellen Vorschriften 1, Baubereich" ersetzt.
- Änderung: Absatz 2 von § 25 BO Risch wird in den § 28 BO Risch integriert.
- Änderung: Der Begriff "Pferdebetrieb" wird durch "Reitsportanlagen" ersetzt.
- Änderung: Die Bauordnung wird wie folgt geändert: "Die Bauzone mit speziellen Vorschriften für Bauen (BsV 1) im Park in Oberrisch ..."
- Änderung: Die Baufelder in den Anhängen 1a und 1b der Bauordnung werden gemäss Anhang 2 des Genehmigungsbeschlusses parzellenscharf abgegrenzt.

§ 26 Baulinien Buonas

- Änderung: Die Baulinien Buonas werden nicht genehmigt. § 26 BO Risch sowie die Baulinien im Zonenplan werden gestrichen.

§ 28 Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften

- Änderung: In der Bauordnung wird die "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Familiengärten und Freizeit" mit "UeFa" bezeichnet.
- Änderung: Im Absatz 2 wird die Zone mit "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit (UeFr)" bezeichnet.
- Änderung: Im Absatz 3 wird die Zone mit "UeGo" abgekürzt.
- Änderung: Im § 28 Abs. 4 BO Risch wird die Abkürzung der Zonenbezeichnung mit "UeBo" ersetzt.
- Änderung: § 28 BO Risch wird durch folgenden Absatz ergänzt: Gebiet 5: Ufer- und Promenadenbereich Buonas (UeUB) (*Marginalie*): 5 Der Ufer- und Promenadenbereich in Buonas ist der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, im Übrigen aber in seiner natürlichen Art möglichst zu erhalten. Der Ufer- und Promenadenbereich darf in Ausübung des Fuss- und Gehwegrechts nur als Quai- und Promenadeanlage ausgestaltet werden. Bauliche Veränderungen sind nur im Rahmen der Zweckbestimmung zulässig.

§ 38 Geschosse

- Änderung: § 38 BO Risch (Geschosse) wird durch folgenden Absatz ergänzt: "Für die Berechnung der Gebäudehöhe gilt in allen Zonen eine maximale Geschosshöhe von 3,00 m (OK-OK), in der Kernzone im Erdgeschoss eine maximale Geschosshöhe von 4,50 m (OK-OK)."

§ 47 Arealbebauungen

- Änderung: Der Hinweis auf § 47 wird durch § 46 ersetzt.

§ 48 Arealbebauungen: Buonas

- Änderung: § 47 wird durch § 46 und § 51 durch § 50 ersetzt.

§ 49 Pflicht zur Erstellung einer Arealbebauung oder eines Bebauungsplanes

- Änderung: § 49 Abs. 3 BO Risch wird wie folgt geändert: "In den Arealbebauungsplangebieten GS Nr. 614 und Stotzenacher in Risch sowie Bürgerhof und Schlumpfenhof in Holzhäusern sind zwecks Einhaltung der Planungswerte die lärmempfindlichen Räume möglichst weit von den lärmverursachenden Strassen anzuordnen bzw. möglichst lärmabgewandt auszurichten. Im Bereich, wo trotz gestalterischer oder baulicher Massnahmen die Planungswerte überschritten würden, können lärmempfindliche Räume nur mit transparenten Fassadenbauteilen sowie einer kontrollierten Wohnungslüftung erstellt werden. Seitenfenster zu diesen Räumen sind nur zulässig, wenn bei diesen die Planungswerte eingehalten werden."

Lärmschutz

- Auflage: Für grössere zusammenhängende Gebiete oder kleinere Arrondierungen, bei denen die Planungswerte offensichtlich ohne gestalterische und bauliche Massnahmen eingehalten werden können, bedarf es entsprechender Aussagen (Angabe der notwendigen Massnahmen) im Prüfungsbericht nach Art. 47 RPV. Die Ergänzung des Prüfungsberichts ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtskraft der Genehmigung der Baudirektion vorzulegen.
- Änderung: Die neu eingezonte Fläche auf dem Grundstück GS Nr. 614, Risch, wird mit der Signatur "massgebende Lärmgrenzwert, Planungswert" belegt.
- Änderung: Die Aufstufungen der neuen 2-geschossigen Wohnzonen Bürgerhof (Holzhäusern) und Stotzenacher (Risch) werden nicht genehmigt.

Bootsstationierung

- Änderung: In Buonas wird die Zone "UeFF" gestrichen.
- Änderung: In Risch wird die Zone mit "UeBo" bezeichnet.
- Änderung: Die Fläche für die Bootsstationierung wird auf das heutige Mass des Konzessionsperimeters (gemäss Anhang 2 des Genehmigungsbeschlusses) reduziert.

Reitsportanlagen

- Änderung: Die "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsportanlagen" in Berchtwil wird mit der Ortsbildschutzzone überlagert (siehe Anhang 2 des Genehmigungsbeschlusses).
- Änderung: Die "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsportanlagen" in Ibikon wird reduziert (siehe Anhang 2 des Genehmigungsbeschlusses).
- Änderung: Die Ortsbildschutzzone in Ibikon wird so ausgedehnt, dass die "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften" integriert wird (siehe Anhang 2 des Genehmigungsbeschlusses).

Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Ufer- und Promenadenbereich Buonas

- Änderung: Die entsprechende Fläche wird im Zonenplan mit der Signatur für die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften UeUB gezeichnet (anstatt "BsV 2"-Zone)

Deponie Alznach

- Auflage: Die als kantonale Zone für Abbau und Rekultivierung (ARK) bezeichnete Fläche in der Deponie Alznach wird von der Genehmigung ausgenommen. Es gilt das bisherige Recht ("Zone Übriges Gebiet für Deponie (UeD)"), bis die kantonale Zone rechtskräftig wird.

Archäologische Fundstätten

- Änderung: Die Zonen "Archäologische Fundstätten" werden gemäss kantonalem Richtplan 2004 übernommen und parzellenscharf gezogen.

Grundwasserschutzzone

- Änderung: Bei der Grundwasserschutzzone Berchtwil wird die südliche Zonen-
grenze im Sinne des Anhangs des Genehmigungsbeschlusses korrigiert.

Legende und Darstellung

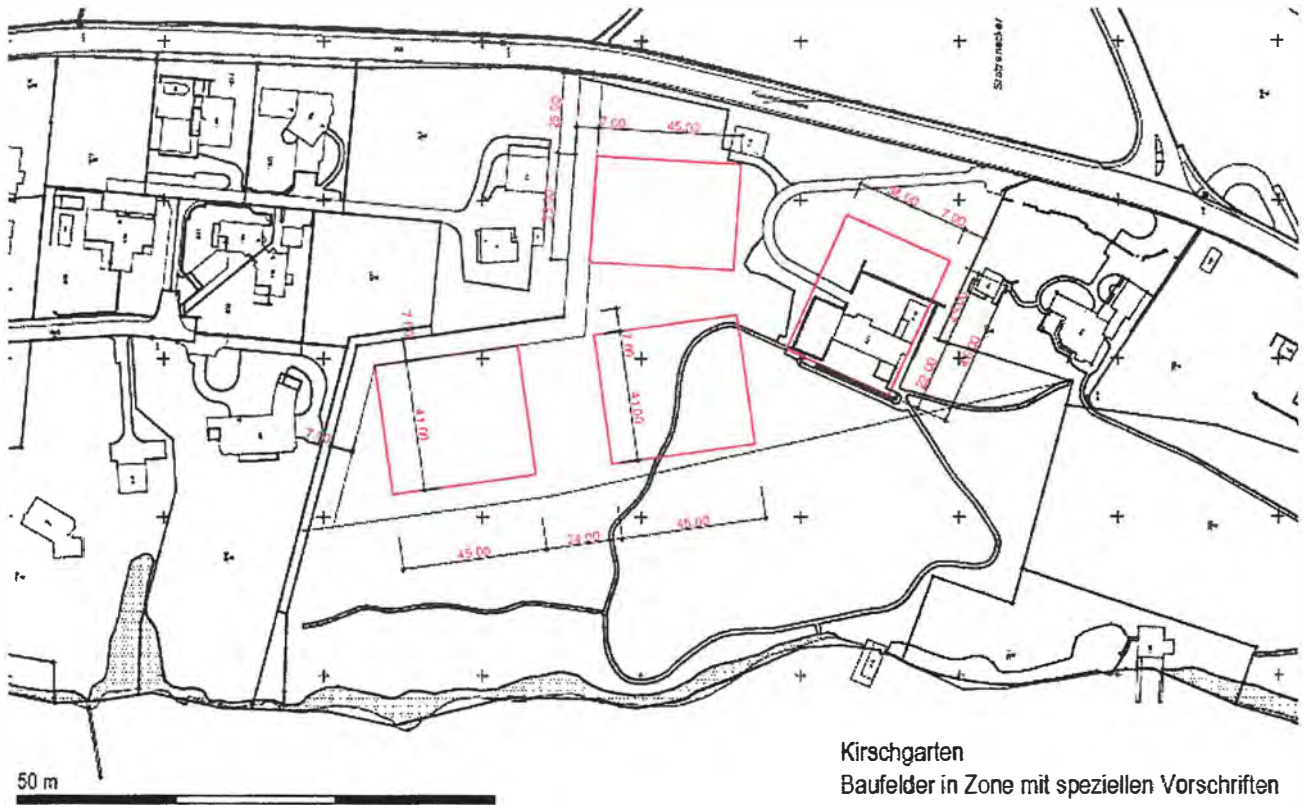
- Auflage: Anpassung der Legende an die Änderungen des § 18 BO Risch Grund-
masse
- Änderung: "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Golfanlagen (UeGo)"
- Änderung: "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit (UeFr)" (statt "...
für Minigolfanlage")
- Änderung: In der Legende des Zonenplanes wird die Zone "Übrige Zone mit spe-
ziellen Vorschriften für Reitsportanlagen (UeRs)" unter den Nicht-Bauzonen auf-
genommen.
- Änderung: Im Zonenplan wird die Zonenbezeichnung geändert (neu "UeRs" statt
"BsV1").
- Änderung: Im Zonenplan bzw. in dessen Legende wird der Zonentyp "Übrige Zo-
ne mit speziellen Vorschriften für Bootsstationierung (UeBo)" aufgenommen.
- Änderung: "Naturschutzzone gemeindlich im Wald (NSGW)"
- Änderung: "Naturschutzzone kantonal im Wald (NSKW)"
- Auflage: Die Empfindlichkeitsstufen sind in der Legende des Zonenplanes
festzuhalten.
- Auflage: Die grünen und schwarzen Bandierungen sind so anzupassen, dass sie
sich nicht überlagern, sondern parallel verlaufen.

Anhang 2: Abbildungen zur Präzisierung der Auflagen und Änderungen

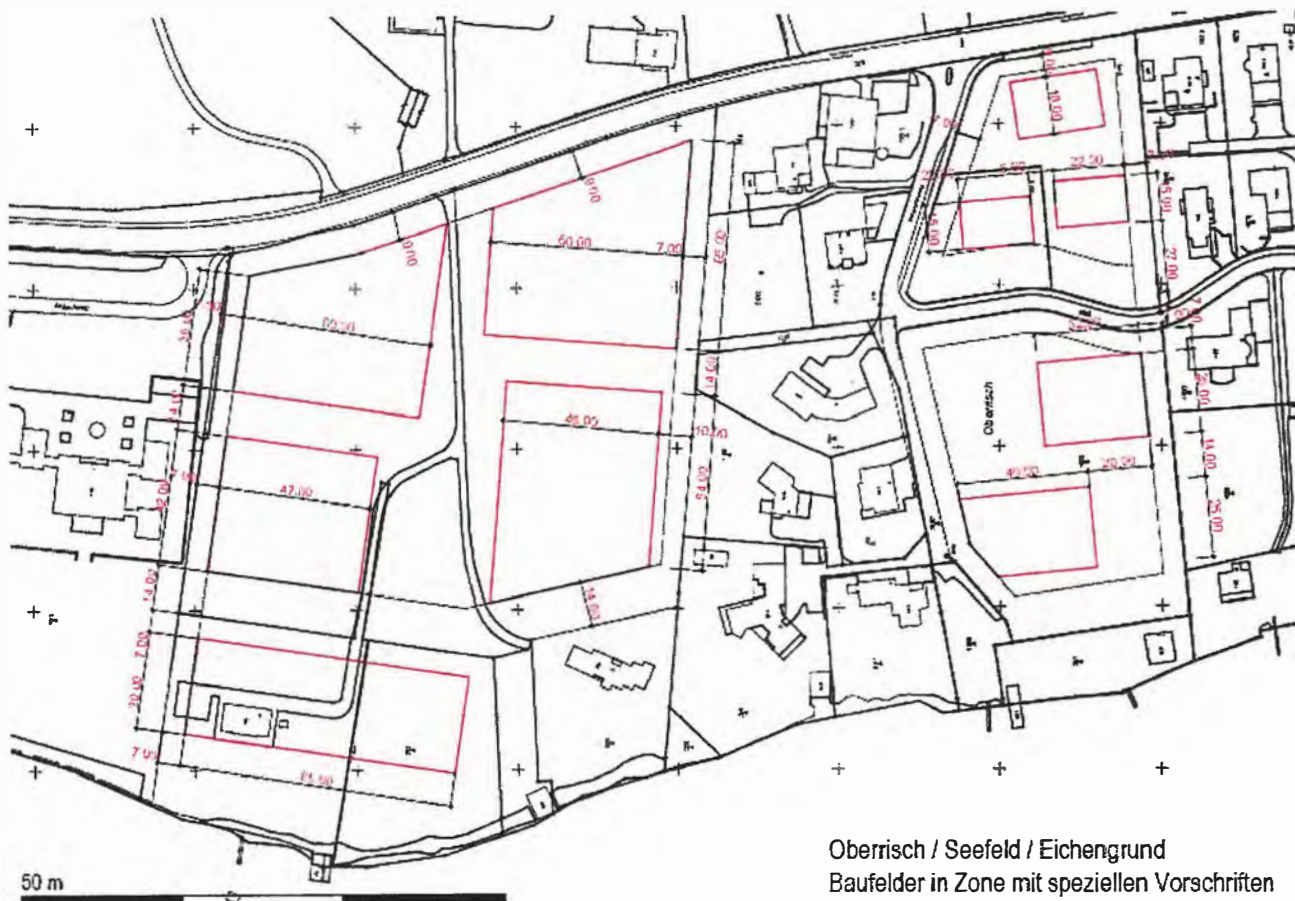
Anhänge 1a und 1b der Bauordnung

Baufelder in den Zonen mit speziellen Vorschriften für Bauen im Park, Oberrisch
(§ 25 Abs. 3 BO Risch)

Anhang 1a



Anhang 1b



Konzessionsperimeter Bootstationierung

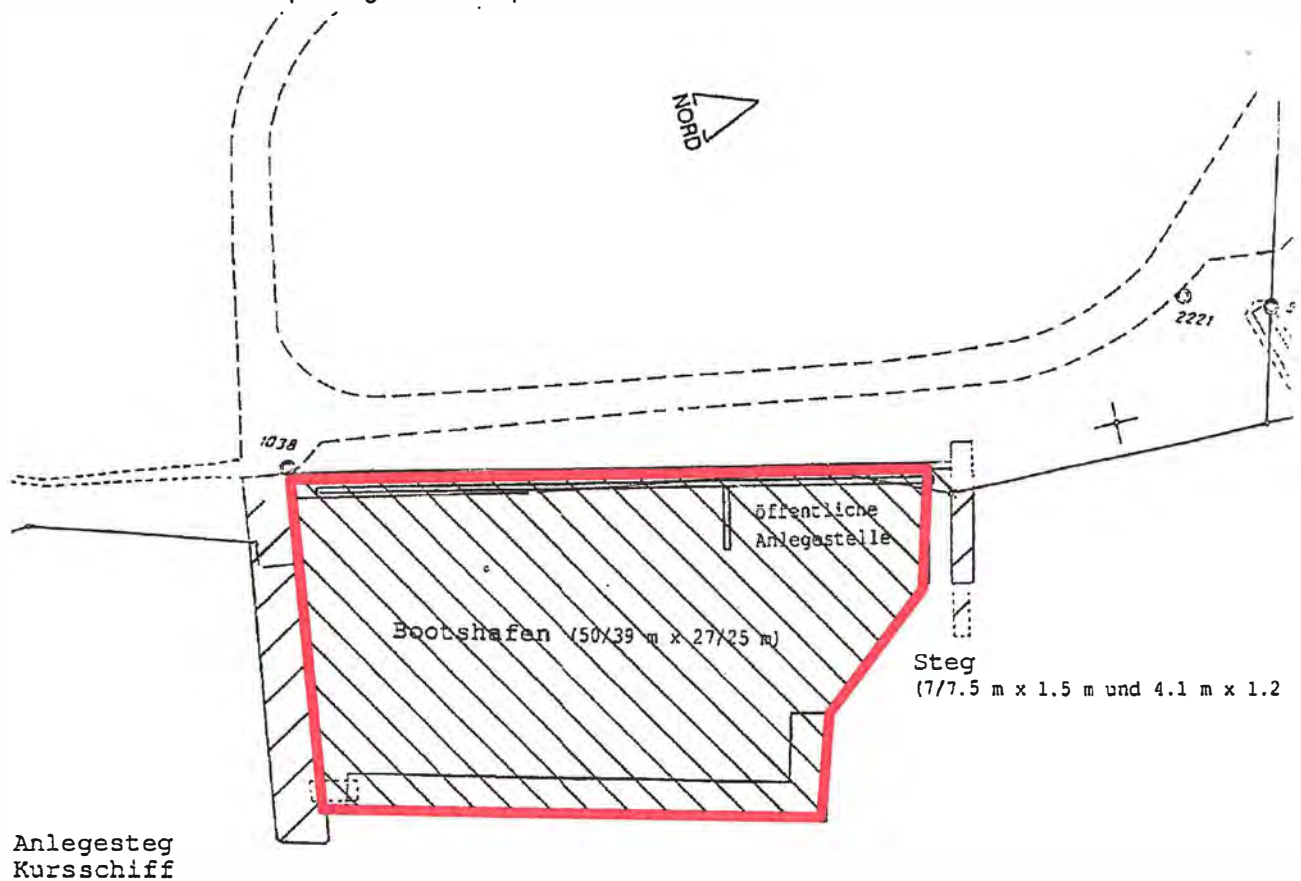
Risch / GS Nr. 1662

KN. Nr. 9'018.02

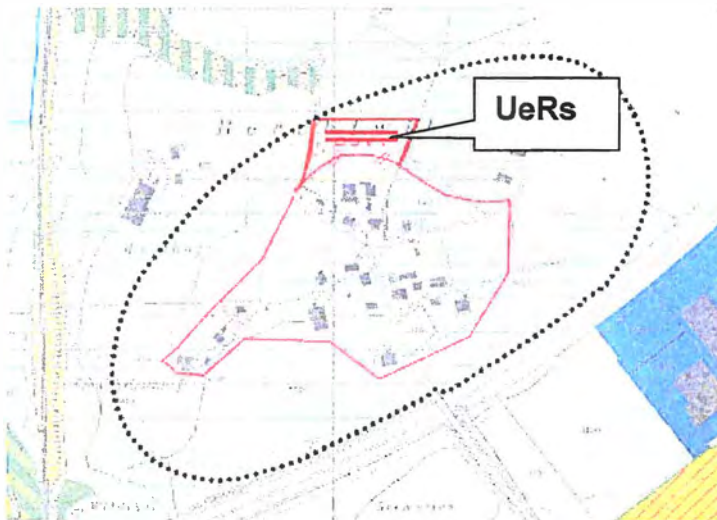
- ♦ Bootshafen mit max. 24 Standplätzen und mind. 2 öffentlichen Anlegeplätze (50/39 m x 27/25 m)
- ♦ Anlegesteg für Gesellschaftsboote (7/7,5 m x 1,5 und 4,1 x 1,2 m)
- ♦ Anlegesteg für das Kursschiff (29,0 m x 3,5 m) davon 77 m² auf Seegebiet
- ♦ Larsenwand (3 m, Höhe inkl. Abdeckung max. 414,10 m ü.M.)

Situation Mst. 1:500

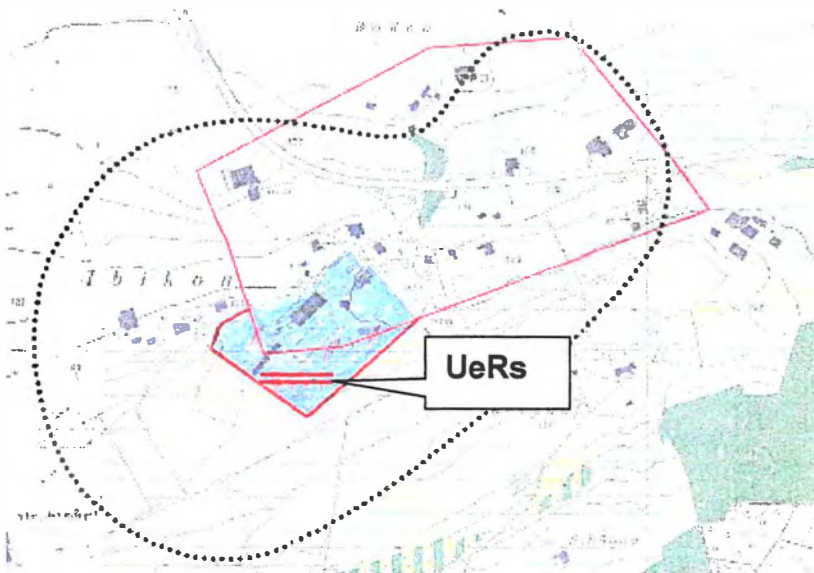
Amt für Raumplanung vom 30. September 1994



Ortsbildschutzzone Berchtwil



Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsportanlagen und Ortsbildschutzzone in Ibikon



Grundwasserschutzzone Berchtwil:

