



Unterägeri



Gemeindliche Urnenabstimmung vom 3. März 2024

**Ortsplanungsrevision Unterägeri und
Teilrevision Festlegung Gewässerraum
im Siedlungsgebiet Unterägeri**

INHALT

1. Vorwort des Gemeinderats	5
------------------------------------	----------

ORTSPLANUNGSREVISION UNTERÄGERI

2. Abstimmungsvorlage	6
3. In Kürze	7
4. Ziele der Ortsplanungsrevision	8
5. Bearbeitung und Mitwirkung der Bevölkerung	11
6. Anpassungen Zonenplan	12
7. Überführung Bebauungspläne ins neue Recht	18
8. Anpassungen Bauordnung	20
9. Kantonale Vorprüfung	20
10. Öffentliche Auflage	20

TEILREVISION FESTLEGUNG GEWÄSSERRAUM IM SIEDLUNGSGEBIET UNTERÄGERI

11. Abstimmungsvorlage	58
12. In Kürze	59
13. Umfang und Vorgehen	60
14. Kantonale Vorprüfung	66
15. Öffentliche Auflage	66

16. Rechtliche Hinweise	74
--------------------------------	-----------

Impressum

Herausgeberin: Einwohnergemeinde Unterägeri
Fotos: Andreas Busslinger
Gestaltung: agentur guldin GmbH
Druck: Frühform AG
Auflage: 6'000 Exemplare



1. VORWORT DES GEMEINDERATS

Liebe Einwohnerinnen und Einwohner

Unterägeri ist attraktiv und soll es bleiben. Dazu legt Ihnen der Gemeinderat mit der Ortsplanungsrevision und der Teilrevision zur Festlegung des Gewässerraums im Siedlungsgebiet zwei wichtige Vorlagen zur Abstimmung vor. Die beiden Revisionen haben zum Ziel, die Bau- und Zonenordnung (inkl. Gewässerraum) sowie die Richtplanung der Gemeinde Unterägeri auf eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Dorfs über die nächsten 15 bis 20 Jahre auszurichten.

Die Ortsplanungsrevision schafft die Voraussetzungen für eine attraktive Entwicklung des Zentrums, die Erhaltung der wertvollen Grün- und Erholungsräume, die Förderung der Innenentwicklung zur Schaffung von neuem Wohnraum, insbesondere auch von preisgünstigem Wohnraum, sowie die Sicherstellung eines siedlungsverträglichen Verkehrs.

Die Teilrevision zur Festlegung des Gewässerraums im Siedlungsgebiet stellt sicher, dass die Gewässer in Unterägeri ausreichend Raum haben. Gewässer brauchen diesen, damit sie ihre ökologischen Funktionen erfüllen können und der Schutz vor Hochwasser sowie die Erholungs- und Wasserkraftnutzung gewährleistet sind. Gleichzeitig mussten insbesondere im dicht bebauten Gebiet die Interessen der Siedlungsentwicklung dagegen abgewogen werden.

Mit der Abstimmung zu den beiden Vorlagen kommt ein intensiver Prozess zum Abschluss, der bereits im Jahr 2019 gestartet wurde. Es ist dem Gemeinderat ein grosses Anliegen, allen Einzelpersonen, Organisationen und politischen Parteien, die sich in den unterschiedlichen Gefässen der öffentlichen Mitwirkung engagiert haben, zu danken. Ebenfalls geht der Dank an alle externen Fachplaner sowie an die Bauabteilung Unterägeri, die den Gemeinderat in der Erarbeitung der beiden Vorlagen unermüdlich unterstützt haben.

Es darf festgehalten werden, dass sich der Aufwand über all die Jahre gelohnt hat. Die beiden Vorlagen sind ausgewogen und zukunftsgerichtet. Das attestieren auch die politischen Parteien. Alle politischen Parteien empfehlen die Ortsplanungsrevision sowie – mit einer Ausnahme – die Teilrevision zur Festlegung des Gewässerraums im Siedlungsgebiet zur Annahme.

GEMEINDERAT UNTERÄGERI

ORTSPLANUNGSREVISION UNTERÄGERI

2. ABSTIMMUNGSVORLAGE

Stimmen Sie der Ortsplanungsrevision Unterägeri, Revision Nutzungsplanung (Zonenplan, Bauordnung und Aufhebung Bebauungspläne), zu?



Die Abstimmungsvorlage kann die Inhalte der Ortsplanungsrevision nur zusammenfassend wiedergeben. Alle Details können dem Planungsbericht der Ortsplanungsrevision entnommen werden, der mit allen anderen relevanten Unterlagen auf ortsplanung-unteraegeri.ch/downloads zu finden ist oder bei der Bauabteilung eingesehen werden kann.

Auf der gemeindlichen Website ortsplanung-unteraegeri.ch sind die Ziele und Absichten der Ortsplanung in einem kurzen Video mit Visualisierungen zur zukünftigen Siedlungsentwicklung aufgeschaltet.



Empfehlungen

Der **Gemeinderat** empfiehlt die Ortsplanungsrevision Unterägeri zur Annahme.

Die Ortsplanungsrevision wurde im Vorfeld mit den politischen **Parteien** besprochen. Diese geben folgende Empfehlung ab:

- Die Alternative – die Grünen Unterägeri empfiehlt: **JA**
- Die Mitte Unterägeri empfiehlt: **JA**
- Die FDP/Die Liberalen Unterägeri empfiehlt: **JA**
- Die Grünliberale Partei Unterägeri empfiehlt: **JA**
- Die Schweizerische Volkspartei Unterägeri empfiehlt: **JA**
- Die Sozialdemokratische Partei Unterägeri empfiehlt: **JA**

3. IN KÜRZE

Die Ortsplanung einer Gemeinde bestimmt ihre räumliche Entwicklung. Sie legt fest, wo welche Nutzungen – von Wohnen über Arbeiten bis Einkaufen und Freizeitaktivitäten – zulässig sind, wie hoch und dicht gebaut werden kann und welche gestalterischen Aspekte dabei zu beachten sind. In diesem Sinne bestimmt sie auch das Leben in einer Gemeinde mit. Die aktuell gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Unterägeri stammt aus dem Jahr 2008. Alle 10 bis 15 Jahre muss die Ortsplanung gemäss Bundesgesetz erneuert werden.

Die vorliegende Revision hat zum Ziel, die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Unterägeri auf den aktuellen Stand zu bringen und innerhalb der heutigen Siedlung die Entwicklung zu sichern. Die Weiterentwicklung der Gemeinde fokussiert auf die Themen, die hinsichtlich Aufwertung für die Lebensqualität ein besonders grosses Potenzial aufweisen.

Gestützt auf die mit der Bevölkerung erarbeitete Raumentwicklungsstrategie konzentriert sich die Ortsplanungsrevision auf Folgendes:

- Attraktive Zentrumsentwicklung
- Wertvolle Grün- und Erholungsräume
- Innenentwicklung – Schaffung von neuem Wohnraum
- Preisgünstiger Wohnungsbau
- Siedlungsverträglicher Verkehr

Die Dokumente der Ortsplanungsrevision sind:

Verbindliche Dokumente mit Datum vom 13. Dezember 2023:

Revision Nutzungsplanung:

- Zonenplan
- Bauordnung

Aufhebung von vier Bebauungsplänen:

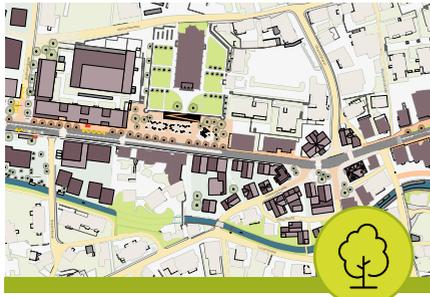
- Aufhebung Bebauungsplan Eu
- Aufhebung Bebauungsplan Gyranck
- Aufhebung Bebauungsplan Zugerstrasse 29 bis Neuschellstrasse 1
- Aufhebung Bebauungsplan Brunnenmatt

Orientierende Dokumente:

- Ortsplanungsrevision 2022, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPG

4. ZIELE DER ORTSPLANUNGSREVISION

Nach Erarbeitung der Räumlichen Entwicklungsstrategie hat sich die Ausarbeitung der Ortsplanungsrevision auf folgende fünf Ziele fokussiert:



Attraktive Zentrumsentwicklung

Die Ortsplanungsrevision ist darauf ausgerichtet, dass das Wachstum möglichst im Zentrum stattfindet. Ein attraktives, belebtes Zentrum soll zur Begegnung einladen und die erforderlichen Frequenzen für das örtliche Gewerbe sichern. Zudem reduziert zentrumsnahes Wohnen den motorisierten Verkehr, da die täglichen Besorgungen bequem zu Fuss oder mit dem Velo erledigt werden können und die Benutzung des ÖVs aufgrund der guten Erreichbarkeit attraktiv ist. Damit Menschen aber gerne im Zentrum wohnen, muss dieses qualitativ gestaltet sein.

Heute ist das Zentrum von Unterägeri stark durch die emissionsreiche Hauptstrasse geprägt. Die Zentrumsplanung zeigt auf, wie die Hauptstrasse, die öffentlichen Plätze, Bestandesbauten sowie Neubauprojekte harmonisch aufeinander abgestimmt werden können. Die Dominanz der Hauptstrasse soll gebrochen und künftig einladend in ein stimmiges Gesamtbild integriert werden. Zusätz-

liche Bäume und Pflanzen entlang der Hauptstrasse sollen den Wunsch nach verstärkter Begrünung erfüllen und zu einem besseren Klima beitragen. Eine zentrale Rolle kommt der Umfahrung Unterägeri zu, welche im Zentrum zu einer Verkehrsreduktion um 75 % führen würde.



Wertvolle Grün- und Erholungsräume

Die Lebensqualität in Unterägeri steht in engem Zusammenhang mit den Grün- und Erholungsbereichen, deren Sicherung und Ausdehnung im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung angestrebt wird. Ebenso wird die Vielfalt der Tier- und Pflanzenwelt gefördert, um den attraktiven Lebensraum sowohl für Menschen als auch Tiere zu erhalten. So soll beispielsweise im Westteil von Unterägeri die Lorze ausgedolt, aufgewertet und öffentlich zugänglich gemacht werden.

Ein Höhepunkt der Ortsplanung ist die Sicherung der Seefeldwiese für eine öffentliche Nutzung. Auf über 16'000 m² Fläche soll ein öffentlicher Park entstehen, welcher das Dorfzentrum direkt mit dem See verbindet. Der Park wird durch Spazierwege und Baumbepflanzung

bereichert, ohne eine weitere Bebauung zu erfahren. Das bestehende Wasserspiel wird beibehalten. Auch kann der Park für zeitlich begrenzte Veranstaltungen genutzt werden. Der Seefeldpark wird sich als ein attraktives Element in die geplante Seepromenade Ägerital einfügen, die sich zwischen dem Birkenwäldli in Unterägeri und dem Ägeribad in Oberägeri erstrecken soll.



Innenentwicklung – Schaffen von neuem Wohnraum

Das prognostizierte Wachstum von Unterägeri wird in den bestehenden Bauzonen und möglichst zentrumsnah abgefangen. Neues Bauland für Wohnen wird praktisch keines eingezont. Für die Innenentwicklung sind architektonisch anspruchsvolle Lösungen erforderlich, die nicht nur die Gebäude selbst, sondern auch die umgebenden Freiflächen berücksichtigen. In zeitintensiven Prozessen hat die Gemeinde über die letzten Jahre direkt mit den Eigentümern ein Zielbild für die Entwicklung ihrer jeweiligen Parzellen erarbeitet. Auf eine konstruktive Art und Weise wurden gemeinsame Visionen entwickelt, die sowohl die privaten als auch die öffentlichen Interessen berücksichtigen. Die vorliegende Ortsplanung

schafft die Voraussetzungen für die Realisierung dieser Entwicklungsabsichten.

Schwerpunktmässig soll die Entwicklung im Zentrum, aber auch bei den beiden Dorfeingängen West und Ost stattfinden. Das Gebiet Neuschellstrasse wird in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) umgezont. Wer in definierte Baubereiche einen gut gestalteten Bau projektiert, kann zusätzliche Ausnützung erhalten. Alternativ kann aber auch nach bisherigen Abstandsvorschriften und Ausnützung gebaut werden.



Preisgünstiger Wohnungsbau

Unterägeri ist als Wohnort sehr attraktiv. Die starke Nachfrage führt zu steigenden Wohnkosten. Mit preisgünstigem Wohnraum sollen Mietwohnungen in erster Priorität für einheimische Familien und Einzelpersonen mit geringem Einkommen gefördert werden. Im Baureglement werden dazu die Anforderungen von preisgünstigem Wohnraum aufgenommen. Weiter erlässt der Gemeinderat eine Verordnung, worin die Anforderungen für preisgünstige Wohnungen definiert werden. Darin werden unter anderem eine angemessene Belegung, eine maximale Einkommens- und Vermögensgrenze der

Mieterschaft sowie die Art der Mietzinsberechnung bestimmt.

Für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum ist die Gemeinde mit anderen Körperschaften in Kontakt und hat mit verschiedenen Grundeigentümern Vereinbarungen getroffen, sodass preisgünstiger Wohnungsbau geschaffen wird. Auch stellt sie eigenes Bauland für diesen Zweck zur Verfügung. Einzelne Flächen wurden im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision mit der Verpflichtung zur Erstellung von preisgünstigem Wohnungsbau umgezont. Innerhalb der nächsten 15 Jahre sollen mindestens 30 bis 50 preisgünstige Wohnungen entstehen.



Siedlungsverträglicher Verkehr

Der kommunale Richtplan Verkehr strebt ein Verkehrsnetz nach den Bedürfnissen der Bewohnenden an. Dank einem Baukasten an Massnahmen kann die Gemeinde einen siedlungsverträglichen Verkehr gezielt fördern. In den Quartieren werden zukünftig in enger Zusammenarbeit mit den Einwohnerinnen und Einwohnern Massnahmen zur Verkehrsberuhigung entwickelt. Ein erstes Pilotprojekt in der Schönenbühlstrasse steht kurz

vor der Umsetzung, und die Planungen für die Alte Landstrasse haben bereits begonnen.

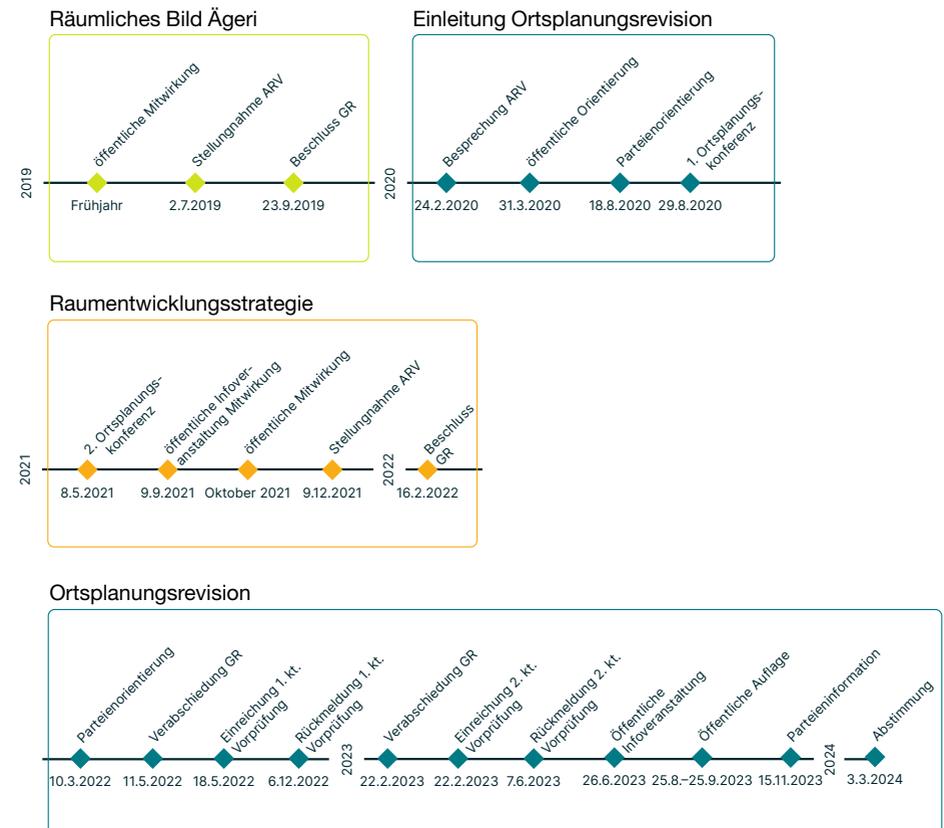
Zentraler Bestandteil der Siedlungsverträglichkeit ist dabei die Umfahrung Unterägeri. Heute ist das Zentrum von Unterägeri mit über 13'000 täglichen Durchfahrten vom Verkehr massiv belastet. Gemäss den kantonalen Prognosen wird diese Zahl bis 2040 auf über 15'000 ansteigen. Die Verlegung des motorisierten Verkehrs in den Tunnel schafft die Voraussetzungen, damit die angestrebte Aufwertung des Zentrums, verbunden mit einem enormen Gewinn an Lebensqualität, realisiert werden kann. Die Entwicklung der Hauptstrasse soll mit einem Betriebs- und Gestaltungskonzept geklärt werden. In diesem Konzept geht es um die Strassenraumgestaltung der Zuger- und Seestrasse von Fassade zu Fassade mit dem Ziel, Optimierungen in verschiedenen Bereichen zu erzielen. Die Strassenraumaufteilung, die Förderung des Langsamverkehrs, die Aufenthaltsqualität sowie die Begrünung stehen im Fokus. Im Dorfzentrum soll zudem der öffentliche Verkehr favorisiert werden.

5. BEARBEITUNG UND MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG

Erarbeitung der Ortsplanung und Mitwirkung der Bevölkerung

Als Voraussetzung für die Ortsplanungsrevision ist im kantonalen Richtplan das Erstellen eines räumlichen Bildes Ägeri durch die Gemeinden Unterägeri und Oberägeri festgehalten. Das entsprechende räumliche Bild wurde 2018–2019 erarbeitet und definiert die zwei Gemeinden als «Dörfer am See mit Lebensqualität». Zum räumlichen Bild wurde eine öffentliche Mitwirkung durchgeführt.

Ferner wurden dessen Inhalte in der Raumentwicklungsstrategie (RES) weiter konkretisiert. Es wurden zwei Ortsplanungskonferenzen und eine öffentliche Mitwirkung zur Raumentwicklungsstrategie und zu den Entwürfen von Bau- und Zonenordnung durchgeführt. Die Bevölkerung wurde über alle Schritte an diversen Infoveranstaltungen umfassend informiert und alle Dokumente auf der Website der Gemeinde zugänglich gemacht.



6. ANPASSUNGEN ZONENPLAN

Gemäss kantonalem Richtplan wächst die Gemeinde Unterägeri bis 2040 auf 10'000 Personen. Für die Jahre 2016–2040 bedeutet dies ein Wachstum von insgesamt 1'424 Personen, das heisst ca. 60 Personen pro Jahr bzw. 0.7 % pro Jahr. Die Zonenplanänderungen dienen dazu, das Bevölkerungswachstum aufzunehmen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Sie trägt zur haushälterischen Bodennutzung bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein.

Die wichtigsten Anpassungen des Zonenplans:

Ein- und Auszonungen

Es kommt in dieser Zonenplanrevision zu keinen bedeutenden Neueinzonungen. Einzig bei den Zonen für öffentliche Bauten werden rund 15'000 m² neu eingezont für ein mögliches geplantes Primarschulhaus im Zimel, als Erweiterungsflächen für die Klinik Adelheid, die Sprachheilschule Unterägeri sowie für das Chlösterli.

Bei den Gewerbeflächen werden im Gewerbegebiet Rain rund 2'200 m² für eine Arrondierung bzw. eine optimierte Baulandtiefe benötigt.

In den Wohn- sowie in den Wohn- und Mischzonen sind lediglich kleinere Arrondierungen und kleine Baulandumlegungen zur Verbesserung der Baulandnutzung bestehender Parzellen vorgesehen sowie eine grössere Auszonung aus der Kernzone C bei der Seefeldwiese

im Umfang von rund 1'400 m². Die Wohn- und Mischzonen werden in der Summe sogar um beinahe 900 m² reduziert.

Umzonungen in der Bauzone

Mit gezielten Umzonungen soll die Innenentwicklung an Lagen, die dank dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen sind, gefördert werden. So wird um das Zentrum die Kernzone ausgedehnt und entlang der Zugerstrasse die Mischzonen erweitert. Die Umzonung beim Standort Spinnerei/Tenniscenter erlaubt es, an der Lorze attraktiven Wohnraum und Gewerberäume zu schaffen. Es werden spezielle Projekte gefördert, z. B. die Mischzone für betreutes Wohnen – für Menschen mit Mehrfachbeeinträchtigungen im Gebiet Dorf/Grossmatt. Eine nicht mehr rechtskonforme Hotelzone im Bereich der geplanten Tunneleinfahrt Theresiapark wird abgelöst. Zudem finden Nachführungen statt, z. B. im Zimel, wo aufgrund des genehmigten Bebauungsplans die Spezialbauzone durch die ordentliche Wohnzone W3 abgelöst werden kann.

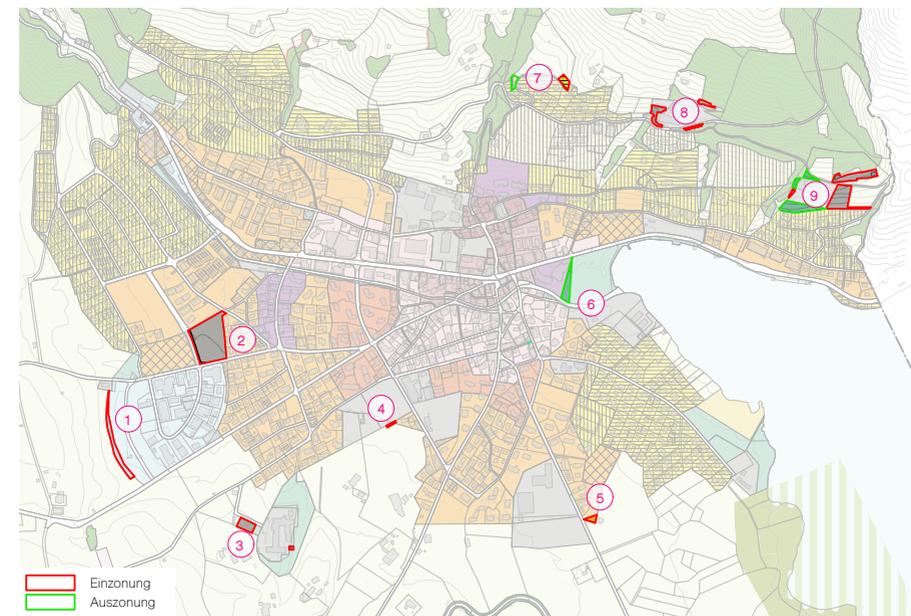
Änderungen ausserhalb der Bauzone

Neu wird eine Zone für Familiengärten geschaffen. Die bestehenden Schrebergärten im Bereich Büelbrunnen können so einer zonenkonformen Nutzung zugeführt werden.

Für das Areal Chlösterli wurde ein umfassendes Umgebungskonzept als Grundlage für die Zonenplananpassungen erarbeitet. Die grosszügige neue Parkanlage wird neu in die Zone OeE überführt.

Für Neuägeri wird die Grundlage geschaffen, mit einer übergreifenden Planung, den Anforderungen an die historische Bausubstanz in der Landwirtschaftszone besser gerecht zu werden. Die überlagernde Zone dient dem Erhalt und der behutsamen Weiterentwicklung des historischen Bauensembles Neuägeri. Die Areale verbleiben jedoch in der Nichtbauzone.

Übersicht über die Einzonungen («E») und Auszonungen («A»)

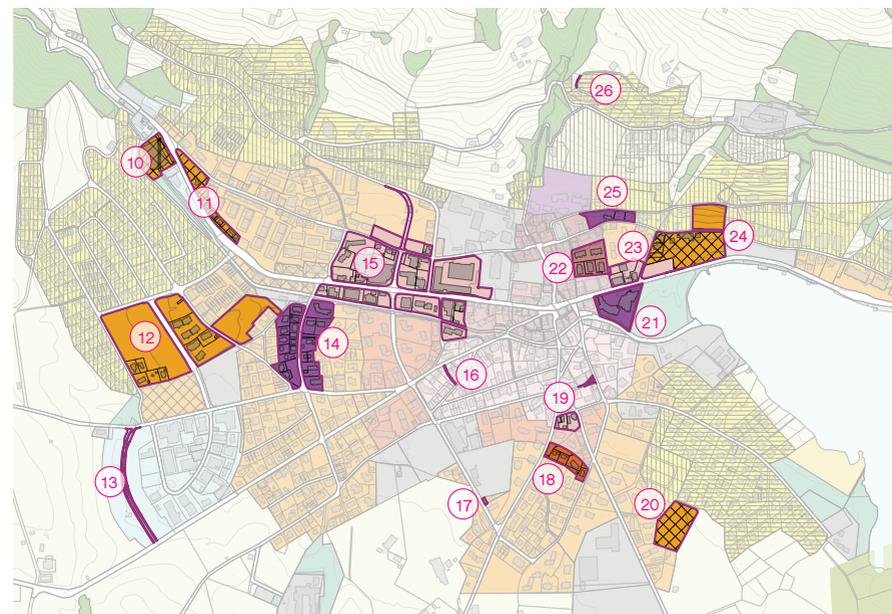


Plan zur Tabelle auf Seite 14

Ein- (E) und Auszonungen (A)

Änderung	Ortsname	Änderung Bauzonenfläche	Zone bisher	Zone neu	Kommentar	
1	E	Rain	2'194 m ²	L	AA	Optimierung Bauland
2	E	Zimel	9'389 m ²	L	OelB	Zukünftiger Primarschulstandort inkl. Sporthalle
			434 m ²	L	VF	
3	E	Chlösterli	1'288 m ²	L	OelB	Aussenraumaufwertung, Bestandesnachführung
			1'262 m ²	L	VF	
4	E	Rankhof	152 m ²	L	OelB	Nachführen für Bestand
5	E	Wilbrunnensstrasse	379 m ²	L	W3	Baulandmobilisierung, Kompensation Auszonung
6	A	Seefeldwiese	-1'415 m ²	KC	OelE	Erweiterung Seefeldwiese
			620 m ²	L	W2a	
			33 m ²	L	VF	
7	A	Wydenstrasse Schönwart	-480 m ²	W2a	L	Bauzonenumlagerung/Sicherung Erschliessungsflächen
			1'041 m ²	OelE	OelB	
8	E	Adelheid	166 m ²	VF	OelB	
			412 m ²	L	OelB	Parkplatz
			5'522 m ²	L	OelB	Ausbau Sprachheilschule
9	A	Sprachheilschule Mittenhägeri	-2'748 m ²	OelB	OelE	Redimensionierung Bauzone
			TOTAL Erweiterung Bauzone		1.82 ha	
		davon OelB	1.52 ha			
		davon Wohnzonen	0.05 ha			

Übersicht über die Umzonungen in der Bauzone



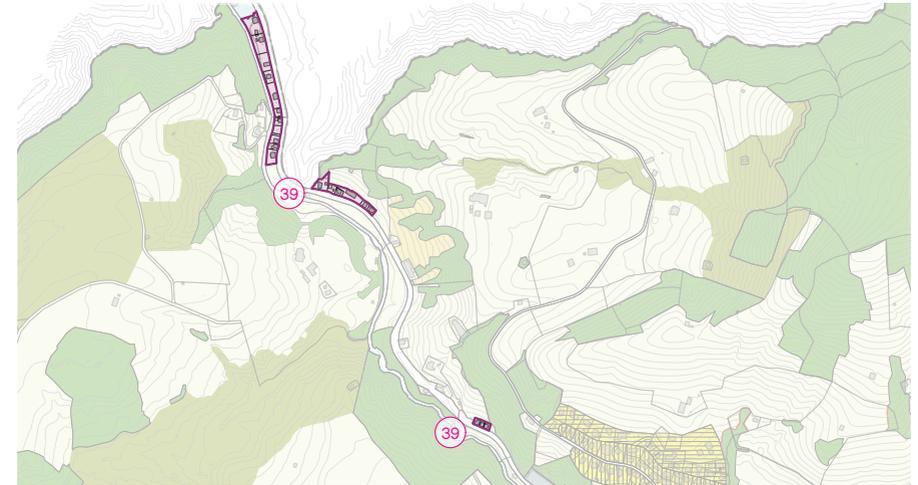
Umzonung

Umzonungen innerhalb Bauzonen (U BZ)

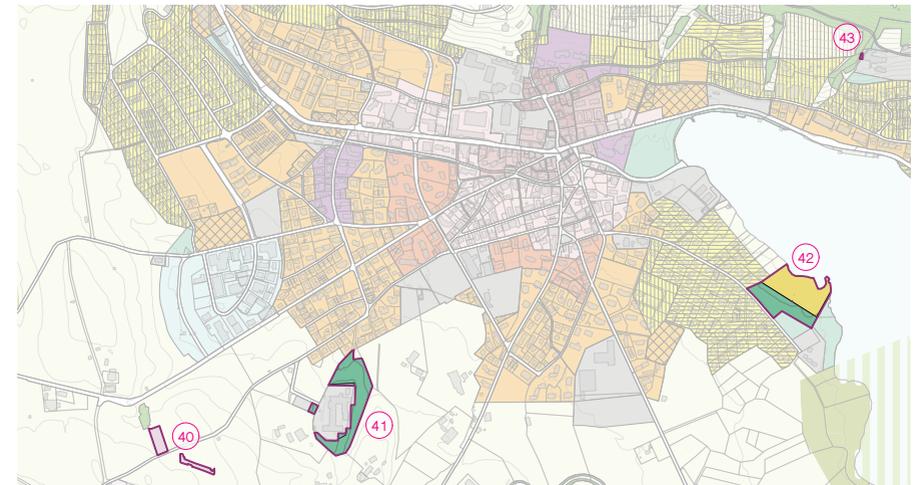
Änderung	Ortsname	Änderung Bauzonenfläche	Zone bisher	Zone neu	Kommentar	
10	U BZ	Spinnerei/ Tenniscenter	5'553 m ²	AA	WA3	Aufwertung Dorfeingang ISOS-Perimeter, Ausdolung/Renaturierung Lorze
			46 m ²	VF	WA3	
11	U BZ	Zugerstrasse	5'682 m ²	W3	WA3	Gewerbe im Erdgeschoss, preisgünstiges Wohnen
12	U BZ	Zimel (Bebauungsplan)	43'797 m ²	BsV	W3	Überführung Bebauungsplan
13	U BZ	Rain	170 m ²	VF	AA	Optimierung Gewerbebauland
14	U BZ	Neuschellstrasse	17'971 m ²	W3	BsV	Kleinteilige Innenentwicklung, Quartieraufwertung

Änderung	Ortsname	Änderung Bauzonen- fläche	Zone bisher	Zone neu	Kommentar	
15	U BZ	Zentrum/ Schützenmatt	4'692 m ²	KB	KC	Umsetzung Zentrumsplanung
			29'791 m ²	WA3	KC	
			3'705 m ²	W3	KC	
			9'416 m ²	WA4	KC	
		1'189 m ²	W3	VF		
16	U BZ	Zugerberg- strasse	137 m ²	VF	KC	Arealentwicklung über gesamten Bereich
17	U BZ	Fussballplatz Chruzelen	103 m ²	OelB	W3	Baulandmobilisierung
18	U BZ	Nübächli/ Schönenbüel	3'787 m ²	W3	W4	Erweiterung W4
19	U BZ	Kreuzmühle ab Sonnmatli	1'889 m ²	W4	KC	Erweiterung Kern- zone C, Korrektur Strassenfläche
			78 m ²	KC	VF	
			126 m ²	VF	KC	
20	U BZ	Vordere Riedmatt	5'158 m ²	W2b	WA3	Inklusive Siedlung, preisgünstiges Wohnen
			1'936 m ²	W3	WA3	
21	U BZ	Seminarhotel	6'725 m ²	KC	BsV	Aufhebung abweichende Bestimmungen
22	U BZ	Brunnenmatt	5'540 m ²	W3	KB	Aufhebung Bebau- ungsplan
23	U BZ	Seestrasse/ Florastrasse	3'507 m ²	KB	KC	Umsetzung Zentrumsplanung
24	U BZ	Seefeld Florastrasse	2'196 m ²	W3	KC	Kompensation und Aufhebung abweichende Bestimmungen (Hotelbonus)
			12'338 m ²	W3	WA3	
			4'285 m ²	W2b	W3	
25	U BZ	Alte Land- strasse	2'958 m ²	W2b	BsV	Umsetzung Zent- rumsplanung
26	U BZ	Wydenstrasse Schönwart	33 m ²	W2a	VF	Bauzonenum- lagerung/Sicherung Erschliessungs- flächen
TOTAL Umzonungen			17.28 ha			

Übersicht über die Umzonungen in der Nichtbauzone



Ausschnitt 1 zu den Umzonungen der Nichtbauzone («U N-BZ»)



Ausschnitt 2 zu den Umzonungen der Nichtbauzone («U N-BZ»)

 Umzonung

Umzonungen ausserhalb Bauzonen

Änderung	Ortsname	Änderung Bauzonenfläche	Zone bisher	Zone neu	Kommentar
39	U N-BZ Neuägeri	12'042 m ²	L	UeNe	Entwicklungsmöglichkeit
40	U N-BZ Familiengärten	3'239 m ²	L	UeFa	Nachführen für Bestand
41	U N-BZ Chlösterli	14'030 m ²	L	OeIE	Bestandesnachführung
42	U N-BZ Naturschutz Strandbad	1'258 m ²	NSG	OeIE	Korrektur der gemeindlichen Naturschutzzone
		1'259 m ²	OeIE	NSG	
43	U N-BZ Sprachheilschule Mittenägeri	86 m ²	L	OeIE	Bestandesnachführung
TOTAL Umzonungen		3.19 ha			

7. ÜBERFÜHRUNG BEBAUUNGSPLÄNE INS NEUE RECHT

Aufgrund der Revisionen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz sind die bestehenden altrechtlichen Bebauungspläne nicht mehr mit dem übergeordneten Gesetz vereinbar. Aus diesem Grund sind sie im Rahmen der Ortsplanungsrevision ins neue Recht zu überführen.

Zur Abstimmung gelangen aber nur die Bebauungspläne, welche aufgehoben werden (rot markiert). Die formellen Überführungen der übrigen Bebauungspläne erfolgen in der Genehmigungskompetenz des Gemeinderats.

Geplante Änderungen an den Bebauungsplänen::



Übersicht zum Umgang mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen

Nr.	Bebauungsplan	Genehmigung	Umgang
1	Eu	19.09.1988	Aufhebung
2	Gyrerank	13.08.1996	Aufhebung
3	Zugerstrasse bis Neuschellstrasse	25.04.2014	Aufhebung und Anpassung Zone
4	Schulhaus Dorfplatz	30.08.2005	Formale Überführung in Ordentlichen Bebauungsplan ohne inhaltliche Änderungen
5	Brunnenmatt	25.01.2007	Aufhebung und Anpassung Zone
6	Birmislos	15.03.2016	Formale Überführung in Ordentlichen Bebauungsplan mit inhaltlichen Änderungen und Anpassung Zone
7	Zimel	28.02.2017	Formale Überführung in Ordentlichen Bebauungsplan mit inhaltlichen Änderungen
8	Mülirein	30.01.2018	Formale Überführung in Ordentlichen Bebauungsplan mit inhaltlichen Änderungen
9	Helgenhüsli	08.07.2020	Formale Überführung in Ordentlichen Bebauungsplan mit inhaltlichen Änderungen

8. ANPASSUNGEN BAUORDNUNG

Aufgrund von Begriffsänderungen im Zuge des neuen Baugesetzes musste eine vollständig neue Bauordnung erarbeitet werden. Im Grundsatz sollte Rechtssicherheit für die bestehenden Bauten geschaffen werden, indem die heutigen Bestimmungen ins neue Recht übertragen wurden. Nur im Umgebungs- und Grünbereich sollen neue Bestimmungen mehr Grünraum in der Siedlung sichern. Zudem wurde in für die Innenentwicklung geeigneten Gebieten eine Zone mit besonderen Bestimmungen geschaffen, in der das Bauen in Baubereichen gefördert wird. Durch sehr einfache Baubestimmungen soll eine gute Entwicklung unkompliziert möglich werden. Die geplanten Änderungen der Bauordnung sind im Wesentlichen:

- Anpassung an die neuen gesetzlichen Bestimmungen (IVHB) inkl. Anpassung der Ausnützungsziffern
- Neue Zone für Innenentwicklung (Pilotprojekt)
- Änderung der Parkierungsvorschriften
- Bestimmungen für den preisgünstigen Wohnungsbau
- Klima und Ökologie: durchlässige Siedlungsränder, grüne Dächer
- Hohe Biodiversität, geringe Versiegelung, vogelfreundliche Verglasungen
- 20 % Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen sowie Bebauungsplänen (erste 30 % sind abgabefrei) gemäss kantonalen Gesetzgebung
- Eingliederung Umgebung W1a und W1b und Weiterführung Qualität Kernzone A
- Wegfall Sonderfälle («abweichende Bestimmungen») wie Hotel- oder Schulbonus

9. KANTONALE VORPRÜFUNG

Die kantonale Baudirektion hat mit Vorprüfungsbericht vom 7. Juni 2023 zur Revision der Ortsplanung Stellung genommen.

Die Vorbehalte und Empfehlungen aus der kantonalen Vorprüfung konnten in der Überarbeitung der Ortsplanungsrevision weitgehend berücksichtigt werden. Einige Vorbehalte wurden nur teilweise berücksichtigt, jedoch sind alle für die Genehmigung notwendigen Änderungen in den vorliegenden Unterlagen erfolgt. Der Umgang mit den Vorbehalten ist im erläuternden Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung dargestellt.

10. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die Revision der Ortsplanung wurde vom 25. August 2023 bis zum 25. September 2023 öffentlich aufgelegt. Die Einwendungen sind in gekürzter Form einzeln aufgeführt. Die Original-einwendungen sind auf der Website ortsplanung-unteraegeri.ch aufgeschaltet und können bei der Bauabteilung eingesehen werden.

Allgemeine Stellungnahme des Gemeinderats zu den Einwendungen

Es gingen von 27 Personen und Organisationen Einwendungen mit total 61 Anträgen bezüglich der Ortsplanung ein. Der Gemeinderat hat alle Anträge behandelt und konnte für eine Vielzahl der Anträge Lösungen finden. Insbesondere der Forderung, auch in den zweigeschossigen Zonen eine kleine Ausnützungserhöhung zuzulassen, konnte er entgegen-

genommen. Die Einwendungen zu den Baubereichen Neuschellstrasse konnten einvernehmlich geregelt werden. Im Zuge der Überarbeitung wurde aber teilweise auf die Attikageschosse verzichtet und die Zone selbst um weitere fünf Grundstücke arrondiert.

Einwendungen zum Zonenplan

Bei den Einwendungen zum Zonenplan handelt es sich um sehr spezifische Einzelanliegen, die in der folgenden Tabelle aufgeführt werden.

Nr.	Einwendung	Begründung
6	Das gesamte GS 2304 ist gemäss gemeindlichem Schreiben vom 13.01.22 der Wohnzone W2a zuzuordnen.	Berücksichtigung: Fehler im Zonenplan, wird korrigiert.
8.2	Aufgrund der neuen Möglichkeiten zur Situierung der Gebäude wird beantragt, den Bereich Eu oberhalb der Alten Landstrasse von der Wohnzone W2b in die W3 zu überführen. Es umfasst dies ca. 5'427 m ² Landfläche.	Ablehnung: Die Begründung, welche auf den haushälterischen Umgang mit dem Boden zielt, kann gut nachvollzogen werden. Die Umzonung ist jedoch nicht unerheblich und würde die Interessen Dritter tangieren, was eine nochmalige Auflage notwendig machen würde. Das Anliegen bleibt für die nachfolgende Zonenplanung pendent.
15.4	Umzonung Nr. 24 betreffend Aufhebung abweichende Bestimmungen, Kompensation Hotelbonus Seefeld: Das GS 79 soll eine Zone W2b bleiben und nicht in eine Zone W3 aufgezont werden, da die Aufzonung des GS 75 bereits die zurückgezonte Zone KC in eine OeIE kompensiert. Falls das GS 79 trotzdem in eine W3 mit Höhenbeschränkung oberhalb des Hobacherwegs aufgezont wird, müssen das GS 442 und das GS 931 westlich des GS 79 – um keine raumplanerischen Nachteile zu erfahren und im Sinne von Art. 8a Abs. 1c RPG – auch in eine W3 aufgezont werden. Ohne Höhenbeschränkung oberhalb des Hobacherwegs müsste das GS 2297 ebenfalls aufgezont werden.	Teilw. Berücksichtigung: Die Beurteilung der Mehrwertabschöpfung und die Abgrenzung zu gesetzlichen Umzonungen sind korrekt und werden nicht angepasst. Die Einwände bezüglich raumplanerischer Nachteile wurden im Vorfeld mit einer Studie durch den externen Ortsplaner geprüft. Daraus resultierte die teilweise Höhenbeschränkung, welche eine gute Einordnung sicherstellt. Es gibt immer Übergänge zu tieferen Zonen, diese betragen – wie vorliegend – mindestens eine Geschosshöhe, was den geringstmöglichen Übergang darstellt und vorliegend als verträglich beurteilt wird. Der Text im Planungsbericht ist jedoch falsch und wird angepasst: oberhalb Hobacherweg, nicht oberhalb Heimelistrasse.

15.8	Umzonung Nr. 22 Fassung Turnplatz: Die Teilumzonung auf dem GS 464 von einer OelB in eine Kernzone A soll nicht vollzogen werden.	Berücksichtigung: Der Alte Turnplatz soll weitgehend als Freihaltefläche mit Parkplatzmöglichkeit langfristig erhalten bleiben. Ob der gesamte Platz gebraucht wird, wird in einem Studienverfahren bis Ende 2024 geklärt. Die jetzige Umzonung würde die Planungsfreiheiten einschränken, daher wird die Umzonung wieder gestrichen.
16.5	Zonenplan, Umzonung Nr. 22 innerhalb Bauzone; Planungsbericht, Seite 15. Fassung Turnplatz: Die Umzonung des Teilstücks des Alten Turnplatzes wird abgelehnt.	Berücksichtigung: siehe Nr. 15.8.
24.7	Richtplan, Zonenplan, Kernzone C, Grundstücknummer 420 (Schützenmatt): Die noch nicht überbauten Flächen der Grundstücknummer 420 (Schützenmatt) sind in Zone des öffentlichen Interesses für Erholung umzuwandeln.	Ablehnung: Das im kantonalen Richtplan als Zentrumsgebiet eingetragene Gebiet soll gemäss den kommunalen Planungsabsichten der Innenverdichtung für Wohnnutzung erhalten bleiben.
26.1	Ein- und Auszonungen; Nr. 5 Wilbrunnenstrasse (Seiten 109–110, Planungsbericht): geplante Erweiterung der best. Wohnzone (W3) in Richtung der bestehenden Scheune (Assek.-Nr. 147a) auf GS 134. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso man durch die Neueinzonung auf GS 133 in seinen landwirtschaftlichen Aktivitäten auf GS 134 fortan eingeschränkt sein sollte. Die Argumentation – ein Abstandsmass von 10.00 m von der Bauzonengrenze zur Scheune, wie dies beispielsweise bei einer kleinen Viehhaltung der Fall wäre, sei hier nicht gerechtfertigt, und der aktuell bestehende Mindestabstand zur Neueinzonung sei mit 7.00 m ausreichend – wird bestritten. Es wird ein korrekter Mindestabstand der Neueinzonung zum Stall verlangt.	Ablehnung: Wie im Planungsbericht ausgeführt, ist der Abstand aufgrund der Nutzung mit 7 m korrekt eingehalten.

Einwendungen zur Bauordnung

Die Einwendungen zur Bauordnung betreffen häufig den Wunsch nach zusätzlichen Umweltauflagen wie Photovoltaik, Grünflächen, Regenwasser etc. Ebenfalls werden Anliegen der Parkplatzbeschränkung im Zentrum vorgebracht und eine Anpassung der Ausnützung in den zweigeschossigen Zonen verlangt.

Nr.	Einwendung	Begründung
17.1	Artikel 2 ist wie folgt zu ergänzen (unterstrichener Text): Die Baukommission und die <u>Umweltkommission beraten</u> berät den Gemeinderat und andere gemeindliche Behörden in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen und zur Einordnung von Bauvorhaben. Bei Bedarf kann zusätzlich ein Gutachten einer externen Fachperson eingeholt werden.	Teilw. Berücksichtigung: Es können nicht zwei Kommissionen beratend zuständig sein, das verursacht zu viele Unklarheiten. Die Baukommission muss federführend bleiben. Hingegen soll der Absatz 2 wie folgt ergänzt werden (unterstrichener Text): Die Baukommission berät den Gemeinderat [...] zur Einordnung von Bauvorhaben. Bei Bedarf kann zusätzlich ein Gutachten einer externen Fachperson <u>oder ein Mitbericht einer gemeindlichen Kommission</u> eingeholt werden.
24.1	Artikel 2 Absatz 2 Baukommission ist wie folgt zu ergänzen (unterstrichener Text): 2) Die Baukommission und die <u>Umweltkommission beraten</u> berät den Gemeinderat und andere gemeindliche Behörden in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen und zur Einordnung von Bauvorhaben. Bei Bedarf kann zusätzlich ein Gutachten einer externen Fachperson eingeholt werden.	Teilw. Berücksichtigung: siehe Nr. 17.1.

<p>1 Die maximal zulässige Ausnützung ist zumindest in der Wohnzone W2a auf mindestens 0.33 zu erhöhen. Mit einer Anhebung der Ausnützungsziffer (AZ) in der W2a resultiert je nach Wahl der Gebäudetypologie ein spürbarer Verlust an Ausnützung. Dies widerspricht nicht nur der Ortsplanungsphilosophie, sondern steht auch nicht in Einklang mit dem höherstufigen Recht.</p>	<p>Berücksichtigung: W2a, AZ 0.31 auf 0.33 anheben. W2b, AZ 0.45 auf 0.48 anheben. Bisher konnten Gebäude in dieser Bauzone durch den Verzicht auf ein Vollgeschoss von einer Verdoppelung des Dachgeschoss-Bonus profitieren (Kniff). Künftig sind sämtliche möglichen Gebäudetypologien vom verfügbaren Flächenanteil her gleichgestellt (Rechtsgleichheit). Die neue AZ-Festlegung orientiert sich an der normgeschossigen Bautypologie. Folglich können nicht alle bestandesrechtlichen Gebäudearten mit der neuen AZ abgedeckt werden. Im Sinne einer verbesserten Abdeckung von Bestandesbauten und im Sinne einer Innenverdichtung (z. B. Ermöglichung kleine Einliegerwohnung, Umnutzungen zu Wohnzwecken etc.) erfolgt nun aber eine Erhöhung der AZ proportional zur jeweiligen Bauzonendichte um 0.02 (W2a) bzw. 0.03 (W2b). In der W3 wurde dieser berechnete Wert bekanntlich bereits im Vorfeld sinngemäss um 0.05 angehoben. Diese Erhöhungen sind auch im Vergleich zu den Dichten sämtlicher anderen Zuger Gemeinden gerechtfertigt. Ortsbaulich ergeben sich daraus keine negativen Auswirkungen. Dazu ist die Korrektur zu geringfügig.</p>	<p>3 Die Ausnützungsziffer soll in der Wohnzone W2a auf 0.4 erhöht werden. Es soll eine maximale Überbauungsziffer von z. B. 0.22 eingeführt werden. Mit angepassten Zahlen ist dies auch auf die Wohnzone W2b umzusetzen.</p>	<p>Teilw. Berücksichtigung: In der W2a wird die AZ von 0.31 auf 0.33 angehoben, in der W2b von 0.45 auf 0.48. Wie sich bei der Auswertung zeigt, können nicht alle Bestandesbauten mit der neuen Ausnützungsziffer abgedeckt werden. Die neue Auslegung orientiert sich an den normgeschossigen Bauten. In der W3 wurde dieser berechnete Wert um 0.05 angehoben. Im Sinne, dass noch mehr Bestandesbauten mit der neuen AZ abgedeckt werden können, es aber im Sinne der Innenverdichtung auch möglich sein soll, eine kleine Einliegerwohnung oder die Umnutzung eines Raums zu ermöglichen, soll der kleine Bonus proportional auf die W2a und die W2b angewendet werden und die AZ um 0.02 bzw. 0.03 angehoben werden. Ortsbaulich ergeben sich daraus keine negativen Auswirkungen, dazu ist die Korrektur zu geringfügig. Die Einführung einer Überbauungsziffer wäre ein ganz neues Element in der Bauordnung, welches der Gemeinderat aus folgenden Gründen ablehnt: Der Grundeigentümer würde mit einer weiteren Massvorgabe eingeschränkt, welche je nach Grundstücksgrösse und -form sehr einschränkend wirken kann. Die Auswirkungen auf zahlreiche Einzelfälle können zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. Die Überbauungsziffer könnte bei grösseren Baugrundstücken auch einfach umgangen werden, indem nach einer ersten Realisierungsetappe im Nachgang Parzellierungen durchgeführt werden. Sie würde aber auch landverbrauchschonende Bauformen, z. B. Reiheneinfamilienhäuser, benachteiligen. Die Regelung würde auch zu einem administrativen Mehraufwand führen.</p>
---	---	--	---

24.2 Bauordnung, Zonenvorschriften, § 3, Masse für Einzelbauweisen: § 3, Absatz neu: Alle Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen (W., WA.), Arbeitszonen (AA) und Kernzonen KA, KB, KC müssen 15 % ökologische Ausgleichsflächen bereitstellen. Welche ökologischen Flächen in welchem Ausmass anrechenbar sind, wird durch die Umweltkommission ausgearbeitet.	Ablehnung: Die Ziffer ist in den Kernzonen nicht umsetzbar. In den übrigen Zonen wird diesem Anliegen in § 29, 30 und 31 Rechnung getragen, welche die ökologischen Massnahmen vorgeben.
32 In der Wohnzone 2a und der Wohnzone 2b entsteht eine Ausnützungszifferreduktion. Es ist eine Variante zu prüfen, damit die Hauseigentümer in der Wohnzone 2a und 2b keine Ausnützungszifferreduktion hinnehmen müssen.	Teilw. Berücksichtigung: siehe Nr. 1.
25 Unter § 9, Kernzone C, Absatz 6), Baubereiche 5a, 5b, 5c: 6) Baubereiche (unterstrichener Text): 5a – max. Geschosshöhe 4 + Attika fehlt; 5b – max. Geschosshöhe 5 + Attika fehlt; 5c – max. Geschosshöhe 5 + Attika fehlt; Die max. anrechenbare Geschossfläche pro Baufeld ist korrekt ausgewiesen, bei der Geschossigkeit fehlt jedoch bei allen drei Baubereichen das Attikageschoss.	Teilw. Berücksichtigung: Bei der Umsetzung des Richtprojekts im Zonenplan wurden die Attikageschosse weggelassen. Grundsätzlich orientiert sich die Zonenplanung jedoch am Richtprojekt; die Attikageschosse bei den beiden Gebäuden an der Seestrasse werden ergänzt. Vier Geschosse plus Attika beim Gebäude 5a entsprechen sogar der Regelbauweise. Das Gebäude 5b (fünf plus Attika) beschränkt sich auf den Kopfbau, der sich deutlich vom abgewinkelten Längsbau entlang der Florastrasse (vier Vollgeschosse) absetzen soll. Das Gebäude 5c bleibt hingegen bei fünf Vollgeschossen.
24.4 § 23, Zone für Familiengärten (Fa): Das von der Gemeinde zu genehmigende Betriebsreglement sollte unbedingt festhalten, dass in dieser Zone keine Pestizide und keine Mineraldünger angewendet werden dürfen.	Teilw. Berücksichtigung: Umweltrecht ist nicht sachgerecht in der Bauordnung. Die Baupolizei muss dann Düngervorschriften kontrollieren und Nichteinhaltungen ahnden. Daher wird vorgeschlagen, die Pflicht zur Erstellung eines Betriebsreglements (analog der Campingzone), in welchem insbesondere Düngervorschriften enthalten sein müssen, für diese Zone aufzunehmen.

24.8 § 30, Umgebungsgestaltung und ökologische Ausgestaltung: Grundsätzlich begrüßen wir diesen Artikel. Die ökologischen Ausgleichsmassnahmen erfüllen jedoch bei weitem noch nicht die im Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz (SR 451) rechtlich verankerten Bestimmungen. Diese müssen vollumfänglich umgesetzt werden.	Ablehnung: Das Bundesgesetz bezieht sich nicht auf die Ausgestaltung von Vorgärten, sondern in erster Linie auf den Schutz von Tieren allgemein, vor allem in Landschaften, Moorlandschaften und Parks von nationaler Bedeutung. Die Gesetzesbestimmungen zum Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt gelten allgemein, mit den vorgesehenen Vorschriften in der Bauordnung werden diese Vorgaben eingehalten.
28.6 § 30, Umgebungsgestaltung und ökologische Ausgestaltung, ist zu ergänzen mit folgenden Absätzen gemäss Musterbauordnung: 1) Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung ist im gesamten Planungs- und Bauwesen auf allen Ebenen angemessen Rechnung zu tragen. 2) Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, bei Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sowie bei Mehrfamilienhäusern, die neu erstellt werden, kann der Gemeinderat im Interesse des Klimaschutzes Auflagen zur Setzung, Materialisierung, Bepflanzung, Belichtung und Besonnung von Bauten und Anlagen machen.	Teilw. Berücksichtigung: Auf kommunaler Ebene sind Absichten wie der vorgeschlagene Absatz eins auf Stufe Richtplan festgehalten und behördenverbindlich. Auf Stufe Nutzungsplanungen (Einspracheftut ist bereits heute sehr gross) bergen so allgemein formulierte Artikel Gefahren für willkürliche Einsprachen, welche auch im Sinne der Wohnbauförderung vermieden werden müssen. Der vorgeschlagene Absatz 2 wird aufgenommen (neu Absatz 6).

<p>15.1 § 42, Änderungen Parkierung (Seite 21/190, Planungsbericht): Beim Gebiet der Güteklasse B soll die maximale Parkplatzzahl auf 100 % erhöht werden, bzw. das Gebiet soll in die Güteklasse C umgewandelt werden. Eine Pflicht für Ladestationen (44) soll aus der Bauordnung gestrichen werden.</p>	<p>Teilw. Berücksichtigung: Es ist nicht im Interesse des Gemeinderats, dass private Fahrzeuge dauerhaft auf öffentlichen Parkplätzen abgestellt werden. Mit der Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl Parkplätze auf 100 % anstatt 80 % wird die Situation im Hinblick auf die öffentlichen Parkplätze etwas entschärft. Weiterhin möglich bleibt aber, die Anzahl Parkplätze auf minimal 50 % zu reduzieren und damit zukünftigen Entwicklungen zu entsprechen. So müssen in gut erschlossenen Gebieten keine Parkplätze auf Halde erstellt werden. Der Artikel zu den E-Ladestationen wurde falsch verstanden. Es müssen lediglich Ladestationen vorbereitet werden (Leerrohre einlegen und entsprechende Sicherungsplätze auf dem Elektroverteilkasten vorsehen). Die Installation kann dann bei Nachfrage erstellt werden. Die Vorbereitung verursacht weder hohe Kosten, noch müssen dadurch Mieten angehoben werden. Im Gegenteil, wenn es später Ladestationen braucht, können diese wesentlich wirtschaftlicher nachgerüstet werden. Der Antrag wird abgelehnt.</p>	<p>16.4 Der Abs. 2 in § 44, der besagt, dass wenigstens die Hälfte der Abstellplätze mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge zu versehen oder so zu erstellen sind, dass sie sofort nachgerüstet werden können, wird abgelehnt.</p>	<p>Ablehnung: Der Artikel zu den E-Ladestationen ist sinnvoll, da lediglich Ladestationen vorbereitet werden (Leerrohre einlegen und entsprechende Sicherungsplätze auf dem Elektroverteilkasten vorsehen). Die Installation kann dann bei Nachfrage erstellt werden. Die Vorbereitung verursacht weder hohe Kosten, noch müssen dadurch Mieten angehoben werden. Im Gegenteil, wenn es später Ladestationen braucht, können diese wesentlich wirtschaftlicher nachgerüstet werden. Der Antrag wird abgelehnt.</p>
<p>16.3 § 42, Parkierungsvorschriften, Ausmass: Der Reduktionsfaktor der Parkierungsvorschriften im Zentrum von 80 % wird abgelehnt. Dies würde das Wildparkieren im Dorf fördern. Dieses Problem ist z. B. bereits heute im Quartier Zimel akut.</p>	<p>Berücksichtigung: Es ist nicht im Interesse des Gemeinderats, dass private Fahrzeuge dauerhaft auf öffentlichen Parkplätzen abgestellt werden. Mit der Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl Parkplätze auf 100 % anstatt 80 % wird die Situation im Hinblick auf die öffentlichen Parkplätze etwas entschärft. Weiterhin möglich bleibt aber, die Anzahl Parkplätze auf minimal 50 % zu reduzieren und damit zukünftigen Entwicklungen zu entsprechen. So müssen in gut erschlossenen Gebieten keine Parkplätze auf Halde erstellt werden.</p>	<p>17.2 § 48, Abs. 2 ist zu streichen und durch folgenden Text zu ersetzen: Die Gemeinden erheben mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts bei a) Umzonungen, für das den bisherigen Bodenwert um mehr als 30 % übersteigende Mass; b) Aufzonungen und Bebauungsplänen, für das die Nutzungserhöhung um mehr als 30 % übersteigende Mass, wenn gleichzeitig eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um mehr als 0.3 bzw. der Baumassenziffer um mehr als 1.2 vorliegt. c) Diese Mehrwertabgaben sind für bezahlbaren Wohnraum zu verwenden. d) Die Mehrwertabgabe wird erst bei der Realisierung der entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten fällig.</p>	<p>Ablehnung: Die rechtliche Grundlage für eine Mehrwertabschöpfung wird erst mit der Revision der Bauordnung geschaffen. Das heisst, zukünftig wird nicht nur bei Ein-, sondern auch bei Um- und Aufzonungen grundsätzlich Mehrwert abgeschöpft. Trotzdem wird bei grossen Arealen, die im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung um- oder aufgezonnt werden, der Mehrwert mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags abgeschöpft.</p>

<p>24.3 § 48, bezahlbarer Wohnraum: Absatz 2) der Bauordnung ist zu streichen 2) Aufzonungen und Umzonungen, die im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision erfolgen, lösen grundsätzlich keine Mehrwertabgabe im Sinne Abs. 1 aus. Erhebliche Mehrwerte im Sinne Art. 5 Abs. 1 RPG werden mittels Verträgen geregelt. und durch folgenden Text zu ersetzen: Absatz 2), neu: Die Gemeinden erheben mittels verwaltungsrechtlichen Verträgen von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts bei a) Umzonungen, für das den bisherigen Bodenwert um mehr als 30 % übersteigende Mass; b) Aufzonungen und Bebauungsplänen, für das die Nutzungserhöhung um mehr als 30 % übersteigende Mass, wenn gleichzeitig eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um mehr als 0.3 bzw. der Baumassenziffer um mehr als 1.2 vorliegt. c) Diese Mehrwertabgaben sind für bezahlbaren Wohnraum zu verwenden. d) Die Mehrwertabgabe wird erst bei der Realisierung der entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten fällig.</p>	<p>Ablehnung: siehe Nr. 17.2.</p>
<p>22.3 Mehrwertabgabe, Bauordnung § 48 Abs. 2, «Aufzonungen und Umzonungen, die im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision erfolgen, lösen grundsätzlich keine Mehrwertabgabe im Sinne von Abs. 1 aus. Erhebliche Mehrwerte im Sinne von Art. 5 Abs. 1 RPG werden mittels verwaltungsrechtlicher Verträge geregelt.» – Antrag auf Erhebung einer Mehrwertabgabe von 20 % auch auf «unerhebliche Mehrwerte», die für bezahlbaren Wohnraum eingesetzt wird – Antrag auf Verpflichtung zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum bei Mehrausnutzung durch Auf- oder Umzonung durch die Revision, insbesondere in den vorgesehenen Verdichtungsräumen</p>	<p>Ablehnung: siehe Nr. 17.2.</p>
<p>17.3 Die Bauordnung sei wie folgt zu ergänzen: § xx, Vorbildfunktion öffentliche Hand ¹ Neubauten der Gemeinden müssen die Zielwerte der Norm SIA 380/1 erreichen. Die Anforderung ist ebenfalls erfüllt, wenn eine Zertifizierung des Labels MINERGIE® mit dem Zusatz A oder P vorliegt. ² Umbauten von bestehenden Gebäuden müssen die Grenzwerte für Neubauten der Norm SIA 380/1 einhalten. Die Anforderung ist ebenfalls erfüllt, wenn eine Zertifizierung des Labels MINERGIE® Neubau vorliegt. ³ Das Potenzial zur Nutzung von Sonnenenergie von bestehenden und neuen Gebäuden, welche im Eigentum der Gemeinde stehen, ist möglichst weitgehend auszuschöpfen, wobei die Stromerzeugung im Vordergrund steht.</p>	<p>Ablehnung: Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Energiestadt selber auferlegt, Gebäude gemäss Gebäudestandard 219.1 auszuführen. Das lässt hinsichtlich Ausführung und Zertifizierung einen gewissen Spielraum. Wie aktuelle Projekte zeigen, baut der Gemeinderat verschiedenste Sondergebäude, teilweise im denkmalgeschützten Bestand. Eine generelle Regelung in der Bauordnung wird abgelehnt, insbesondere, weil mit der Festschreibung in der Bauordnung dann begründete Abweichungen als Ausnahmegenehmigung genehmigt werden müssten. Das wird Projektverhinderern Tür und Tor für Einsprachen öffnen, was unnütze Mehrkosten und Administration auslösen wird.</p>
<p>17.4 Die Bauordnung sei wie folgt zu ergänzen: § 4x, Photovoltaikpflicht bei neuen Parkplatzanlagen ¹ Bei Neubauten von Parkieranlagen und Parkdecks mit mehr als 5 Plätzen gilt eine Pflicht zur Photovoltaikanlagen. ² Die im, auf oder am Gebäude oder dem dazugehörigen Grundstück installierte Photovoltaikanlage muss bei Neubauten von Parkplatzanlagen mindestens eine installierte Leistung von 0.5 kWp pro neu gebauten Parkplatz erbringen. ³ Der Nachweis der minimal zu installierenden Leistung gemäss Abs. 2 ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels Formular zu erbringen. ⁴ Bei der Bauabnahme ist zu belegen, dass die effektiv installierte Leistung der im Nachweis errechneten minimalen Leistung entspricht. Ab einer Abweichung von 1 kW nicht installierter Leistung ist die Ersatzabgabe geschuldet. ⁵ Wird keine Anlage zur Eigenstromerzeugung realisiert, so hat die Bauherrschaft einmalig eine Ersatzabgabe von 1'000 Franken pro kWp nicht realisierter Leistung an die Gemeinde zu leisten. Basis der Berechnung ist die Differenz der minimal zu installierenden Leistung zur effektiv installierten Leistung. Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden und soll zur Förderung der lokalen erneuerbaren Stromproduktion verwendet werden.</p>	<p>Ablehnung: Eben erst ist auf eidgenössischer Ebene solch eine Vorschrift abgelehnt worden. Solche generellen, einseitigen Vorschriften berücksichtigen weder die Einordnung noch geeignete Lage noch die technischen Vorschriften und werden daher abgelehnt.</p>

<p>24.5 Bauordnung, neuer Artikel Label MINERGIE® Die Bauordnung sei wie folgt zu ergänzen: § xx, Vorbildfunktion öffentliche Hand (neuer Artikel) Absatz 1 Neubauten der Gemeinden müssen die Zielwerte der Norm SIA 380/1 erreichen. Die Anforderung ist ebenfalls erfüllt, wenn eine Zertifizierung des Labels MINERGIE® mit dem Zusatz A oder P vorliegt. Absatz 2 Umbauten von bestehenden Gebäuden müssen die Grenzwerte für Neubauten der Norm SIA 380/1 einhalten. Die Anforderung ist ebenfalls erfüllt, wenn eine Zertifizierung des Labels MINERGIE® Neubau vorliegt. Absatz 3 Das Potenzial zur Nutzung von Sonnenenergie von bestehenden und neuen Gebäuden, welche im Eigentum der Gemeinde stehen, ist möglichst weitgehend auszuschöpfen, wobei die Stromerzeugung im Vordergrund steht.</p>	<p>Ablehnung: siehe Nr. 17.3.</p>	<p>24.9 Bauordnung, neuer Artikel, Photovoltaikpflicht bei neuen Parkplatzanlagen. Die Bauordnung sei wie folgt zu ergänzen: § 4x, Photovoltaikpflicht bei neuen Parkplatzanlagen Absatz 1: Bei Neubauten von Parkierungsanlagen und Parkdecks mit mehr als 5 Plätzen gilt eine Pflicht zur Photovoltaikanlagen. Absatz 2: Die im, auf oder am Gebäude oder auf dem dazugehörigen Grundstück installierte Photovoltaikanlage muss bei Neubauten von Parkplatzanlagen mindestens eine installierte Leistung von 0.5 kWp pro neu gebauten Parkplatz erbringen. Absatz 3: Der Nachweis der minimal zu installierenden Leistung gemäss Abs. 2 ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels Formular zu erbringen. Absatz 4: Bei der Bauabnahme ist zu belegen, dass die effektiv installierte Leistung der im Nachweis errechneten minimalen Leistung entspricht. Ab einer Abweichung von 1 kW nicht installierter Leistung ist die Ersatzabgabe geschuldet. Absatz 5: Wird keine Anlage zur Eigenstromerzeugung realisiert, so hat die Bauherrschaft einmalig eine Ersatzabgabe von 1'000 Franken pro kWp nicht realisierter Leistung an die Gemeinde zu leisten. Basis der Berechnung ist die Differenz der minimal zu installierenden Leistung zur effektiv installierten Leistung. Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden und soll zur Förderung der lokalen erneuerbaren Stromproduktion verwendet werden.</p>	<p>Ablehnung: siehe Nr. 17.4.</p>
<p>24.6 Bauordnung und Richtplan: Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen, Grundstücknummer 222: Neben dem Fussballplatz gibt es Schrebergärten im Bereich der Grundstücknummer 222, die neu der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zugeordnet werden sollen. Solange es dort Schrebergärten gibt, sollen sie ebenfalls einem Betriebsreglement gemäss Artikel 23 unterstellt werden, so dass auch hier der Pestizid- und Mineraldüngereinsatz verboten werden kann.</p>	<p>Ablehnung: Mit einer Aufnahme der Vorschrift im Baureglement würde diese für die gesamte OelB gelten. Da die aktuelle Nutzung mit Schrebergärten neben dem Fussballplatz aber nicht der Kernnutzung entspricht, wird die Ergänzung abgelehnt. Die umweltrechtlichen Gesetzesbestimmungen können aber seitens Grundeigentümer mittels Betriebsreglement freiwillig verschärft werden.</p>	<p>28.5 Zugunsten der Natur und im Hinblick auf den Klimawandel fordern wir die Gemeinde auf, folgende Artikel zu ergänzen: § XX, Naturobjekte Ergänzen mit folgenden Absätzen gemäss Musterbauordnung: 1 Die im Anhang X aufgeführten Naturobjekte sind geschützt. 2 Sie sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an geeigneter Stelle zu ersetzen. Über die Pflege hinausgehende Eingriffe sind bewilligungspflichtig. Die Naturobjekte sind nicht aufgeführt. Zum Schutz dieser ist es zwingend, diese aufzuführen.</p>	<p>Ablehnung: Der Richtplan Landschaft enthält alle wesentlichen, schützenswerten Objekte, die kommunalen Naturschutzobjekte werden im Zonenplan gemäss den Bestimmungen in § 26 in der Bauordnung flächenmässig festgelegt, bzw. die einzelnen Naturschutzobjekte werden im Planungsbericht beschrieben. Eine weitere Aufzählung sowie weitergehende Vorschriften werden abgelehnt.</p>

<p>28.8 § Regenwasser Sauberes Wasser wie Dach-, Oberflächen- und Sickerwasser, Grundwasser und Fremdwasser darf, wo es die örtlichen Verhältnisse erlauben, nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist unter Einhaltung der Gewässerschutzvorschriften versickern zu lassen oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.</p>	<p>Berücksichtigung: Die Forderung leitet sich aus der Gesetzgebung ab. Die zukünftigen Vorschriften im Abwasserreglement werden in die gleiche Richtung gehen, weshalb sich die beiden Reglemente zukünftig gut ergänzen werden.</p>
<p>28.7 § Lebensraum von Tieren ¹ Bei baulichen Änderungen an Gebäuden und Gebäudeteilen sowie bei Ersatzneubauten sind vorhandene Lebensräume und Brutplätze von geschützten Tieren (beispielsweise Gebäudebrüter oder Fledermäuse) durch geeignete Massnahmen zu erhalten. Allenfalls müssen während der baulichen Massnahmen Ersatzbrutplätze zur Verfügung gestellt werden. Es sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, welche diese Tiere schädigen und stören. Renovierungen während der Brutzeit sind möglichst zu unterlassen, wenn Brutplätze betroffen sind. Bauliche Massnahmen, die Brutplätze tangieren, sind mit der Abteilung Natur, Jagd und Fischerei des kantonalen Amtes für Raum und Verkehr (Abteilung Natur und Landschaft) frühzeitig abzusprechen. ² Tierfallen sind zu vermeiden. Lichtschächte oder sonstige Bodenöffnungen sind mit einem feinmaschigen Gitter zu versehen.</p>	<p>Teilw. Berücksichtigung: Die Forderungen sind im Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz (SR 451) rechtlich verankert. Konkrete Ausführungen in der Bauordnung werden abgelehnt. Hingegen ist vorgesehen, im Hinblick auf beide wichtigen Themen im Rahmen vom LEK Unterägeri zu sensibilisieren und ein Infoblatt zu erstellen, das den Baubewilligungen beigelegt wird.</p>



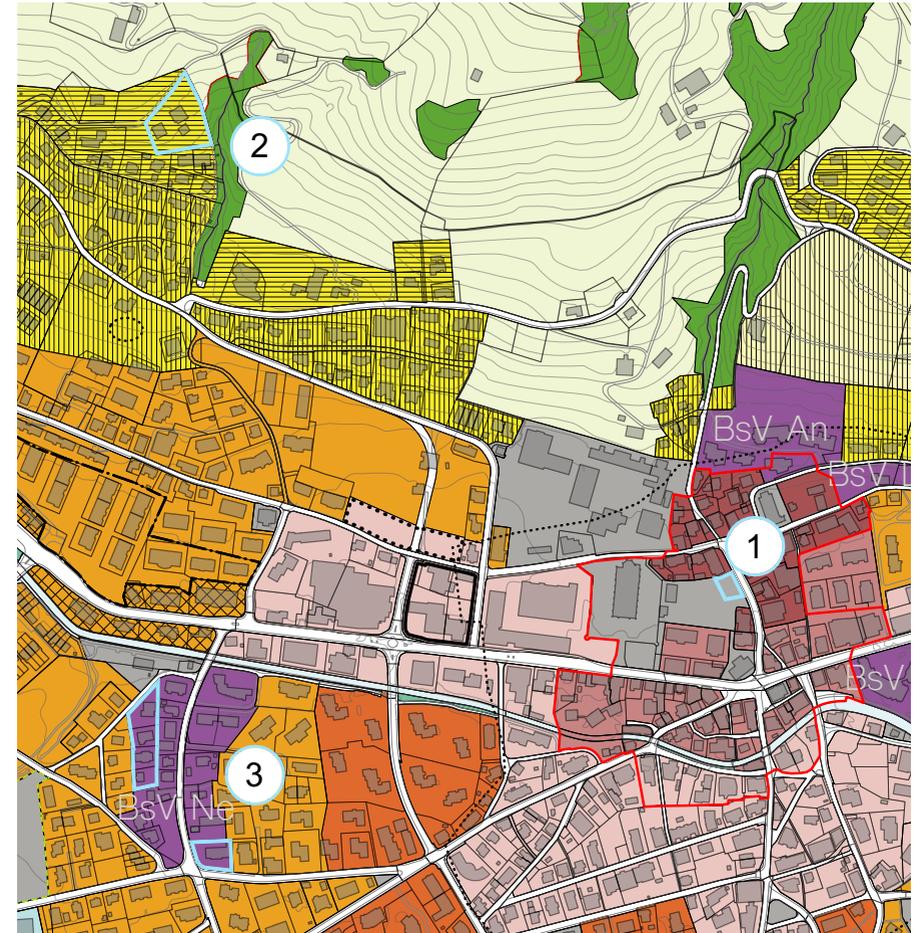
Einwendungen zu den Bebauungsplänen

Es wurde keine Einwendung eingereicht.

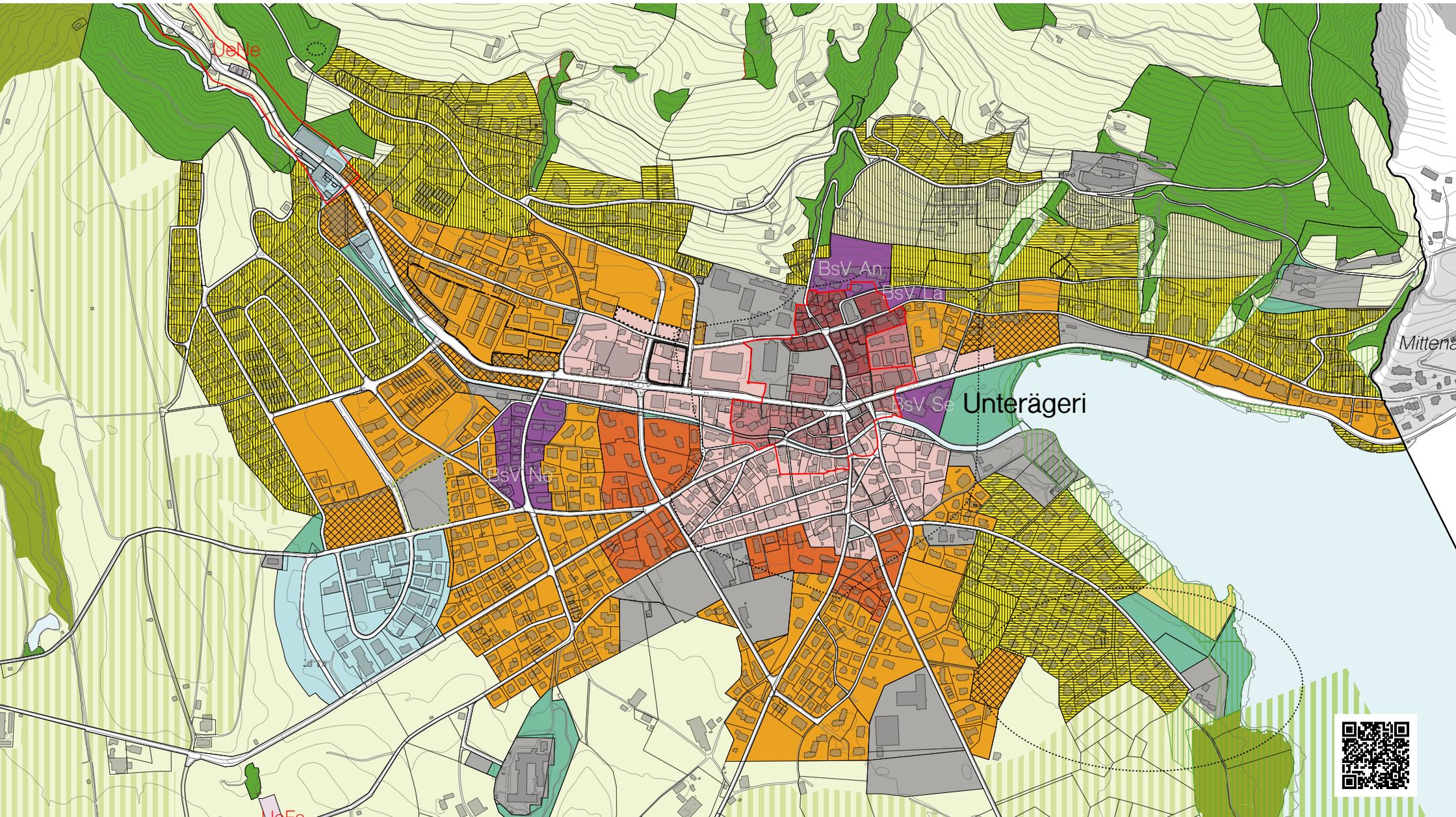
Änderungen im Zonenplan nach der Auflage

Es wurden drei Anpassungen des Zonenplans seit der öffentlichen Auflage vorgenommen:

1. Die Teilumzonung auf dem GS 464 (Turnplatz) von einer OelB in eine Kernzone A wird nicht weiterverfolgt und verbleibt in der Zone OelB.
2. Das GS 2304 wurde vom Gemeinderat von der Reservebauzone RW2a freigegeben und wird damit der regulären Wohnzone W2a zugeführt. Die Unterlagen der öffentlichen Auflagen zeigten in diesem Bereich fälschlicherweise eine Wohnzone W1a.
3. Die Bauzone mit speziellen Vorschriften «Neuschellstrasse» (BsV Ne) wird nordwestlich und südöstlich über fünf Grundstücke erweitert. Die Ausscheidung der entsprechenden Baubereiche erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt mit separater Auflage.



**Ausschnitt des Zonenplans mit
Siedlungsgebiet im Dorf**



Der gesamte Zonenplan kann online auf ortsplanung-unteraegeri.ch (QR-Code scannen) sowie in der Bauabteilung eingesehen werden.

Änderungen in der Bauordnung nach der Auflage

Bezüglich der Bauordnung wurden aufgrund von Einwendungen seit der öffentlichen Auflage folgende Änderungen vorgenommen:

- § 2 Abs. 2: Ergänzung (unterstrichener Text) «Die Baukommission berät den Gemeinderat und andere gemeindliche Behörden in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen und zur Einordnung von Bauvorhaben. Bei Bedarf kann zusätzlich ein Gutachten einer externen Fachperson oder ein Mitbericht einer gemeindlichen Kommission eingeholt werden.»
- § 3 Abs. 1: Erhöhung der max. Ausnutzungsziffer W2a auf 0.33 und W2b auf 0.48 (vorher 0.31 bzw. 0.45).
- § 9 Abs. 6: Erhöhung der max. Geschosshöhe im Baubereich 5a auf 4 + Attika (statt 4 Vollgeschossen) und im Baubereich 5b auf 5 + Attika (statt 5 Vollgeschossen).
- § 11 Abs. 3: Reduktion der max. Geschosshöhe der Baubereiche 4, 5 sowie 8 auf 4 Geschosse (Attika fällt weg) und dementsprechende Anpassung der max. anrechenbaren Geschossfläche. Zudem wird die Verteilung der anrechenbaren Geschossflächen (aGF) auf dem Baubereich 4 und Baubereich 5 prozentual auf die zukünftigen Grundstücksflächenanteile vorgenommen.
- § 23 Abs. 3: Ergänzung (unterstrichener Text) «Bauten und Anlagen erfordern eine Baubewilligung. Sie müssen jederzeit rückgebaut werden können. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan, der sich zu Flächennutzung, Ausstattung und Erschliessung äussert, sowie ein

Betriebsreglement, das insbesondere Betriebs- und Ruhezeiten, Parkierung, Düngen und Freizeitnutzung festlegt, einzureichen. Anpassungen an Umgebungsgestaltungsplan und Betriebsreglement müssen durch den Gemeinderat genehmigt werden.»

- § 30: Ergänzung von zwei neuen Absätzen:
 - Abs. 6: «Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, bei Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sowie bei Mehrfamilienhäusern, die neu erstellt werden, kann der Gemeinderat im Interesse des Klimaschutzes Auflagen zur Setzung, Materialisierung, Bepflanzung, Belichtung und Besonnung von Bauten und Anlagen machen.»
 - Abs. 7: «Sauberes Wasser wie Dach-, Oberflächen- und Sickerwasser, Grundwasser und Fremdwasser darf, wo es die örtlichen Verhältnisse erlauben, nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist unter Einhaltung der Gewässerschutzvorschriften versickern zu lassen oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.»
 - § 42 Abs. 1: Erhöhung des max. zulässigen Abstellplatzangebots für Wohnnutzung in der ÖV-Güteklasse B von 80 % auf 100 %.

Die definitive Fassung der Bauordnung ist ab Seite 41 abgedruckt.



Einwohnergemeinde Unterägeri

Bauordnung

Stand Antrag an Einwohnergemeinde

Planbezeichnung 2020-12 BO	Datum 13.12.2023
Vom Gemeinderat beschlossen am 22.02.2023 Gemeindepräsident Fridolin Bossard	Gemeindeschreiber Peter Lüönd
Vorprüfung durch die Baudirektion Zug, den 07.06.2023	Kantonsplaner René Hutter
Öffentliche Auflage Publikation im Amtsblatt vom 24.08.2023 Nr. 34	Ziffer RP - ZG 25 - 000 000 0046
Öffentliche Auflage auf der Einwohnergemeinde vom 25.08.2023	bis 25.09.2023
Vom Gemeinderat beschlossen am 20.12.2023 Gemeindepräsident Fridolin Bossard	Gemeindeschreiber Peter Lüönd
Publikation gemäss § 41 PBG am	
Vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt am	
Publikation im Amtsblatt vom Nr.	Ziffer

Die Einwohnergemeinde Unterägeri beschliesst gestützt auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998, was folgt:

1 Einleitung

§ 1 Zweck und Geltungsbereich

- 1) Die Bauordnung und der Zonenplan regeln unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde Unterägeri.
- 2) Die Bauordnung und der Zonenplan gelten für alle Bauten und Anlagen und für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Baukommission

- 1) Der Gemeinderat setzt eine Baukommission, bestehend aus von den Parteien vorgeschlagenen Personen, zusammen. Der Gemeinderat kann weitere Mitglieder mit beratender Stimme benennen.
- 2) Die Baukommission berät den Gemeinderat und andere gemeindliche Behörden in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen und zur Einordnung von Bauvorhaben. Bei Bedarf kann zusätzlich ein Gutachten einer externen Fachperson oder ein Mitbericht einer gemeindlichen Kommission eingeholt werden.
- 3) Der Gemeinderat legt die Aufgaben, die Kompetenzen und die Organisation fest.

2 Zonenvorschriften

a. Grundmasse der Bauzonen

§ 3 Masse für die Einzelbauweise

1) Masstabellen:

Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszone	Max. Vollgeschosszahl	Max. Ausnützung	Min. Grenzabstand	Max. Gebäudelänge	Min. Spiel- und Freifläche* ¹⁾
W1a	1	0.275	6 m	12 m	keine
W1b	1	0.275	6 m	30 m	keine
W2a	2	0.33	6 m	30 m	15 %
W2b	2	0.48	5 m	30 m	15 %
W3	3	0.65	5 m	30 m	15 %
W4	4	0.70	6 m	40 m	15 %
WA3	3	1.05	5 m	frei	10 %
WA4	4	1.05	6 m	frei	10 %

Arbeitszone	Max. Gesamthöhe	Max. Baumasse	Min. Grenzabstand	Max. Gebäudelänge
AA	14 m	6.6	5 m	frei

Kernzone	Max. Vollgeschosszahl	Max. Ausnützung	Min. Grenzabstand	Max. Gebäudelänge	Min. Spiel- und Freifläche* ¹⁾
KA	3	frei	GR	frei	15 %
KB	3	frei	GR	frei	15 %
KC	4 ²⁾	1.2 ²⁾	5 m ²⁾	30 m ²⁾	15 %

Bauzone mit spez. Vorschriften	Max. Vollgeschosszahl	Max. Ausnützung	Min. Grenzabstand	Max. Gebäudelänge	Min. Spiel- und Freifläche* ¹⁾
Neuschellstrasse	3 ²⁾	0.65 ²⁾	5 m ²⁾	30 m ²⁾	15 %
Alte Landstrasse	3 ²⁾	0.65 ²⁾	5 m ²⁾	30 m ²⁾	15 %
St. Anna	* ³⁾	* ³⁾	* ³⁾	* ³⁾	* ³⁾
Seefeld	4	1.1	5 m	frei	keine

*¹⁾ In Prozent der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche.

*²⁾ Bei Bauprojekten gemäss gemeindlichen Baubereichsplänen Innenentwicklung können die Werte gemäss zugehöriger Tabelle § 9 resp. § 11 oder § 12 zugestanden werden, sonst gelten die Werte gemäss Einzelbauweise.

*³⁾ Es gelten die Werte gemäss zugehöriger Tabelle § 13.

- 2) Ragt in der Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4), in der Kernzone A (KA) und in der Kernzone C (KC) das Untergeschoss über die Fassadenlinie hinaus und verfügt das Gebäude über ein gewerblich genutztes Vollgeschoss, so ist die maximal zulässige Gesamthöhe um das aus dem Boden ragende Mass des Untergeschosses zu reduzieren.
- 3) In den reinen Wohnzonen ist die Anwendung der Maximalhöhe des am «tiefsten gelegenen, gewerblich genutzten Vollgeschosses» zur Festlegung der «Summe der Geschosshöhen» nicht zulässig.

b. Bauzonen

§ 4 Wohnzonen

- 1) Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung bestimmt.
- 2) Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.
- 3) In der Wohnzone W1b ist auf eine besonders gute Eingliederung und Gestaltung zu achten. Bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials ist dem Standort sowie der Umgebung der Baute Rechnung zu tragen. Firstrichtung und Dachneigung sind so festzulegen, dass sich die Baute gut ins Strassen- und Siedlungsgebiet einfügt.
- 4) Für Gebäude in den Wohnzonen W1a und W1b ist die Einhaltung der Geschossigkeit gemäss Einzelbauweise (1 Vollgeschoss) ein zentrales städtebauliches Anliegen.

§ 5 Wohn- und Arbeitszonen

- 1) Die Wohn- und Arbeitszonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2) In den Wohn- und Arbeitszonen WA3 und WA4 ist die Wohnnutzung in den Erdgeschossen grundsätzlich ausgeschlossen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen für Erschliessungsflächen für die Obergeschosse sowie preisgünstige Wohnnutzung bei strassenabgewandten Flächen oder Flächenkompensationen von Gewerbeflächen in Obergeschossen bewilligen.

§ 6 Arbeitszone

- 1) Die Arbeitszonen sind für das Gewerbe, für Dienstleistungen und/oder für die Industrie bestimmt.
- 2) Betriebsnotwendiger Wohnraum ist zulässig.

§ 7 Kernzonen A und B

- 1) Die Kernzonen A und B dienen der Erhaltung und Weiterentwicklung des traditionellen Dorfkerns. Sie dienen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben (inkl. Gastgewerbe) sowie dem Wohnen.
- 2) Nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.
- 3) Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind lediglich der Strasse abgewandt oder in Form von Hochparterre- oder Maisonettewohnungen sowie mit Zustimmung des Gemeinderats zulässig. An der Kantons-, Oberdorf- und Höfnerstrasse sind sie gänzlich ausgeschlossen.
- 4) Für die Garagierung von Fahrzeugen darf pro Liegenschaft nur ein Einfahrts-tor von höchstens 3 m Breite erstellt werden.
- 5) Gebäude und ihre Umgebung sind so zu gestalten, dass sie sich in das schutzwürdige Ortsbild einpassen und die Gebäudezwischenräume einen öffentlichen Charakter ausstrahlen.
- 6) Der Gemeinderat kann den Abbruch und Neubau bewilligen, wenn das bestehende Gebäude für das Ortsbild unwichtig ist oder es unzumutbar ist, die Bausubstanz zu erhalten, und sich das Ersatzprojekt sehr gut in das schutzwürdige Ortsbild einordnet.
- 7) Die Fassaden und Dächer sind in ortsüblichen Materialien und Formen zu gestalten. Die strassenseitige Front eines Neubaus ist architektonisch als Hauptfassade zu gestalten.
- 8) Der Dachfirst soll in der Regel senkrecht oder parallel zur Strasse verlaufen. Dachaufbauten sind nur als Giebellukarne, Schleppgaube oder Dachflächenfenster zugelassen. Balkone dürfen die Fassade nicht überragen.
- 9) Mauern und Einfriedungen zur Umgebungsgestaltung sind bis zu einer Höhe von 0.50 m zulässig; im Übrigen sind nur technisch bedingte Stützmauern gestattet.
- 10) Der Gemeinderat legt die zulässigen Abstände für Neubauten fest.
- 11) Kleinbauten sind nur bis zu einer Grundfläche von 15 m², einer Fassadenhöhe von 2.50 m und einer Gesamthöhe von 3.50 m zulässig.

§ 8 Kernzone A

Für Gebäude in der Kernzone A ist die Einhaltung der Geschossigkeit gemäss der Einzelbauweise (3 Vollgeschosse) ein zentrales städtebauliches Anliegen.

§ 9 Kernzone C

- 1) Die Kernzone C dient der Entwicklung und Erneuerung des Ortskerns.
- 2) Wohnen sowie nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.
- 3) Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind grundsätzlich ausgeschlossen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen im Sinne von Hochparterre- oder Maisonettewohnungen bei strassenabgewandten Erdgeschossflächen sowie für preisgünstige Wohnnutzungen bewilligen.
- 4) Mit Zustimmung der angrenzenden Grundeigentümerschaft ist das Bauen auf die Grenze zulässig. Entlang der Strassenbaulinie und innerhalb der Baubereiche ist die geschlossene Bauweise unbeschränkt zulässig. Ohne Zusammenbau ist der reguläre Gebäudeabstand gemäss § 29 Abs. 1 V PBG oder § 40 dieser Bauordnung anzuwenden.
- 5) Bei vorhandenen Baubereichen oder auf eine Tiefe von 14 m ab der Baulinie kann der minimale Grenzabstand auf 3.50 m und der minimale Gebäudeabstand auf 7 m reduziert werden, sofern:
 - a) der Hauptgiebel senkrecht zur Baulinie ausgerichtet ist,
 - b) auf ein Attikageschoss verzichtet wird,
 - c) ein Attikageschoss zur entsprechenden Grenze um mindestens 1.50 m von der Fassade zurückgesetzt ist.
- 6) Für Bauprojekte, die dem gemeindlichen Baubereichsplan Innenentwicklung entsprechen, kann der Gemeinderat als Abweichung zur Einzelbauweise gemäss § 3 maximal die Werte gemäss nachfolgender Tabelle zugestehen. Die Freigabe erfolgt nur für zusammengehörende Gevierte (Abgrenzung nach Nummer der Baubereiche).

Baubereich	Max. Geschosszahl	Max. anrechenbare Geschossfläche [m ²]
1	4	2'100
2a	4 + Attika	1'770
2b	1	
2c	4 + Attika	1'600
2d	5 + Attika	2'190
3	4 + Attika	813
4a	5	1'200
4b	1	
4c	4	935
4d	3 + Attika	950
4e	3 + Attika	1075
5a	4 + Attika	1'204
5b	5 + Attika	2'242
5c	5	1'908

- 7) Flachdächer sind begehbar oder begrünt auszugestalten. Auf Attikageschossen sind nur Flachdächer zulässig.
- 8) Sämtliche Abstellplätze sind unterirdisch anzuordnen. Es dürfen pro Liegenschaft höchstens zwei Garagen-Einfahrtstore von zusammen 6 m Breite erstellt werden.
- 9) Vor der Baulinie sind Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher und Kundschaft zulässig. Nicht überbaute Bereiche hinter der Baulinie sind als Grün- und Freiflächen auszugestalten.
- 10) Kleinbauten sind nur bis zu einer Grundfläche von 25 m², einer Fassadenhöhe von 2.50 m und einer Gesamthöhe von 3.50 m zulässig.

§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

- 1) Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OelB ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.
- 2) Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

§ 11 Bauzone mit speziellen Vorschriften «Neuschellstrasse» (BsV Ne)

- 1) Die Bauzone mit speziellen Vorschriften «Neuschellstrasse» ist für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung bestimmt.
- 2) Sie dient der Förderung der Bebauung gut erschlossener Parzellen.
- 3) Für Bauprojekte, die dem gemeindlichen Baubereichsplan Innenentwicklung entsprechen, kann der Gemeinderat als Abweichung zur Einzelbauweise gemäss § 3 maximal die Werte gemäss nachfolgender Tabelle zugestehen:

Baubereich	Max. Geschossezahl	Max. anrechenbare Geschossfläche [m ²]
1a	4 + 1 Attika	1'552
1b	4	822
2	4	575
3	4	559
4	4	847
5	4	492
6	4 + 1 Attika	1'120
7	4 + 1 Attika	2'418
8	4	1'375
9	4	868
10a	4	866
10b	3	279
11	3 + 1 Attika	826
12	4	1'264

- 4) Werden mit Bauprojekten, die dem gemeindlichen Baubereichsplan Innenentwicklung entsprechen, der minimale Grenz- oder Gebäudeabstand der Einzelbauweise unterschritten, ist eines der folgenden Merkmale zwingend:

- a) Die Traufseite ist zum von der Unterschreitung betroffenen Grundstück hin ausgerichtet.
- b) Auf ein Attikageschoss wird verzichtet.
- c) Ein Attikageschoss zur den Grenz- oder Gebäudeabstand unterschreitenden Fassade ist von der Fassade mind. 1.5 m zurückgesetzt.

§ 12 Bauzone mit speziellen Vorschriften «Alte Landstrasse» (BsV La)

- 1) Die Bauzone mit speziellen Vorschriften «Alte Landstrasse» ist für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung bestimmt.
- 2) Sie dient der Förderung der Bebauung gut erschlossener Parzellen.
- 3) Für Bauprojekte, die dem gemeindlichen Baubereichsplan Innenentwicklung entsprechen, kann der Gemeinderat als Abweichung zur Einzelbauweise gemäss § 3 maximal die Werte gemäss nachfolgender Tabelle zugestehen:

Baubereich	Max. Vollgeschossezahl	Max. anrechenbare Geschossfläche [m ²]	Option zusätzliche aGF im UG [m ²]
1	4	2'008	302
2	4	992	148

- 4) Attikageschosse sind nicht zulässig.
- 5) Die anrechenbaren Geschossflächen im UG dürfen maximal 60 % der darüber liegenden Fläche des Vollgeschosses (aGF) erreichen.
- 6) Die Baubereiche gelten für oberirdische Bauten. Für Untergeschosse gelten die gesetzlichen Grenz- und Strassenabstände. Kleinbauten, welche im direkten Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäudes stehen, wie z. B. Veloabstellanlagen, sind innerhalb des Baubereichs E1 bzw. E2 anzuordnen. Hingegen können Spielplätze (inkl. deren Kleinbauten) ausserhalb des Baubereichs angeordnet werden.

§ 13 Bauzone mit speziellen Vorschriften «St. Anna» (BsV An)

- 1) Die Bauzone mit speziellen Vorschriften St. Anna dient im Baubereich F1 gemäss separatem gemeindlichem Baubereichsplan Innenentwicklung der Erstellung von Bauten und Anlagen für Kliniken, Kuren, Schulen/Bildung, betreute Altersresidenz, Tourismus sowie weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse. Zulässig sind darüber hinaus ergänzende Erholungs- und Freizeitangebote und ambulante Dienste. Ergänzende Wohnnutzungen von nicht mehr als 35 % sind zulässig.
- 2) Der Baubereich F1 kann alternativ auch ausschliesslich für Wohnen genutzt werden, wenn keine geeignete Nutzung gemäss obigem Absatz gefunden werden kann. Dann muss in einem Konkurrenzverfahren eine besonders hochwertige städtebauliche und architektonische Gestaltung der Anlage sichergestellt werden.
- 3) Die Baubereiche F3, F4 und F6 dienen der Erstellung von Bauten und Anlagen für Kliniken, Kuren, Schulen/Bildung, betreute Altersresidenz, Tourismus, weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Wohnen.
- 4) Die Baubereiche F2 und F5 dienen unterirdischen Bauten, der Erschliessung des Nachbargrundstücks sowie Kellerräumen und dürfen bis max. ein Geschoss über das Terrain herausragen, sofern eine hochwertige Integration dieser Bauteile in die Umgebungsgestaltung nachgewiesen wird.

- 5) Auf den nicht überbauten Flächen sowie auf den nicht überbauten Tiefgaragen bzw. der Zufahrt ist eine zusammenhängende hochwertige Umgebungsgestaltung umzusetzen. Die überwiegenden Flächen sind öffentlich zugänglich zu halten und behindertengerecht zu gestalten.
- 6) Die Stellung der Bauten richtet sich nach dem separaten gemeindlichen Baubereichsplan Innenentwicklung St. Anna, wobei die angegebenen Baubereiche und Höhenangaben die max. Ausdehnung der Volumen inkl. aller Vordächer, vorspringenden Gebäudeteile und Balkone umfasst.
- 7) Es gelten folgende Massvorschriften:

Baubereich	Max. Geschosszahl	Max. Ausnützung (AZ)	Max. Gebäudelänge [m]	Min. Grenzabstand [m]	Max. Gesamthöhe [m ü.M.]
1	4 + 1 Attika	0.964	frei	10	frei
1 bei reinem Wohnen	3 + 1 Attika	0.70*	30	5	770.65
2	1	0.8	30	5	frei
3	3 + 1 Attika	0.975	30	5	frei
4	3 + 1 Attika	0.975	30	5	frei
5	1	0.8	frei		frei
6	3 + 1 Attika	0.975	30	5	frei

* Voraussetzung: Konkurrenzverfahren.

- 8) Alle Parkplätze, auch diejenigen für die Besuchenden, sind unterirdisch anzulegen.

§ 14 Bauzone mit speziellen Vorschriften «Seefeld» (BsV Se)

Die Bauzone mit speziellen Vorschriften «Seefeld» ist für Bauten des Gastgewerbes und des Fremdenverkehrs (Hotels, Gasthöfe, Restaurants, Cafés, Bars etc.) bestimmt. Betriebsnotwendige Wohnungen sind zulässig.

c. Ergänzende Bauzonenvorschriften

§ 15 Bebauungsplanpflicht

- 1) In den im Zonenplan mit durchzogener Linie schwarz umrandeten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines Ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.
- 2) In den im Zonenplan mit gepunkteter Linie schwarz umrandeten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines Einfachen oder Ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

§ 16 Bebauungsplangebiet «ZKB/Post»

- 1) Im Bebauungsplangebiet Areal «ZKB/Post» ist ein Ordentlicher Bebauungsplan Voraussetzung für die Bebauung.

- 2) Das Bebauungsplangebiet dient der Wohn- und Arbeitsnutzung, insbesondere auch publikumsorientierten Nutzungen. Es gelten folgende Ziele:
 - a) gute Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen
 - b) Ergänzung der Zentrumsfunktion
 - c) Platzgestaltung entlang der Zugerstrasse

d. Nichtbauzonen

§ 17 Landwirtschaftszone

- 1) Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden soll.
- 2) Für Landwirtschaftszonen gelten die Vorschriften von Bund und Kanton.

§ 18 Zone des öffentlichen Interesses für Erholung

- 1) Die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung umfasst Frei-, Grün- und Erholungsflächen für die Bevölkerung. Darauf dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche der Erholungsnutzung dienen. Neue Bauten und Anlagen nehmen Rücksicht auf die Besonderheit des Orts und die gewachsenen Nutzungen.
- 2) Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

e. Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften

§ 19 Allgemeine Bestimmungen

- 1) Die übrigen Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften werden nicht, teilweise oder nur vorübergehend landwirtschaftlich genutzt und dienen anderen, im Zonenplan bezeichneten Nutzungen.
- 2) In allen übrigen Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften sind zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

§ 20 Zone Neuägeri (Ne)

- 1) Die Zone Neuägeri dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Bestands der traditionellen Arbeiterhäuser und Fabrikgebäude der alten Spinnereien.
- 2) Die Zone ist für Wohnzwecke sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 3) Als Grundlage für Ersatz- und Neubauten ist unter Einbezug der kantonalen Fachstellen ein Entwicklungskonzept über das ganze Gebiet Neuägeri zu erstellen, welches Aussagen zur Umgebungsgestaltung, Nebenbauten für Fahrzeuge, Parkierung und Einfahrten enthält. Solange dieses nicht vorliegt, richten sich die Anforderungen nach den Vorgaben der Landwirtschaftszone und des übergeordneten Rechts.

§ 21 Zone für Reitsport (Rs)

- 1) Die Zone für Reitsport (Rs) ist für die Einrichtung und den Betrieb von Reitsportanlagen bestimmt. Errichtung und Änderung von für den Reitsport erforderlichen Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 2) Für Bauten und Anlagen gilt eine maximale Gesamthöhe von 11.50 m. Sämtliche Bauten und Anlagen sind der öffentlichen Kanalisation anzuschliessen.
- 3) Bauten und Anlagen erfordern eine Baubewilligung. Der bestehende Umgebungsgestaltungsplan sowie das Betriebsreglement sind massgebend und anzuwenden. Anpassungen an diesen Unterlagen müssen durch den Gemeinderat genehmigt werden.

§ 22 Zone für Camping (Ca)

- 1) Die Zone für Camping (Ca) ist für die Einrichtung und den Betrieb eines Campingplatzes bestimmt. Errichtung und Änderung von für den Campingplatz erforderlichen Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 2) Bauten und Anlagen erfordern eine Baubewilligung. Der bestehende Umgebungsgestaltungsplan sowie das Betriebsreglement sind massgebend und anzuwenden. Anpassungen an diesen Unterlagen müssen durch den Gemeinderat genehmigt werden.
- 3) Die feste Wohnsitznahme ist nicht zulässig.

§ 23 Zone für Familiengärten (Fa)

- 1) Die Zone für Familiengärten (Fa) ist für die Einrichtung und den Betrieb von Familiengärten bestimmt. Errichtung und Änderung von für Familiengärten erforderlichen Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 2) Für Bauten und Anlagen gilt eine maximale Gesamthöhe von 3 m und eine maximale Grundfläche von 6 m².
- 3) Bauten und Anlagen erfordern eine Baubewilligung. Sie müssen jederzeit rückgebaut werden können. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan, der sich zu Flächennutzung, Ausstattung und Erschliessung äussert, sowie ein Betriebsreglement, das insbesondere Betriebs- und Ruhezeiten, Parkierung, Düngevorschriften und Freizeitnutzung festlegt, einzureichen. Anpassungen an Umgebungsgestaltungsplan und Betriebsreglement müssen durch den Gemeinderat genehmigt werden.

f. Schutzzonen und Schutzobjekte

§ 24 Ortsbildschutzzone

- 1) Ortsbildschutzzonen bezwecken die Erhaltung der Eigenart und der Schönheit, die Pflege sowie die Entwicklung der in der Ortsbildschutzzone gelegenen Bauten, Anlagen und Freiräume.
- 2) Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung ihrer Umgebung und sämtlicher Strassenräume (inkl. der Kantonsstrasse) müssen sich besonders gut in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild einpassen, dem Charakter des schützwürdigen Ortsbilds entsprechen und dieses räumlich sinnvoll ergänzen. Bevor

der Gemeinderat eine Baubewilligung erteilt, kann er von den Gesuchstellenden eine Studie verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können.

- 3) Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten lässt der Gemeinderat das Baugesuch durch eine unabhängige Fachperson prüfen. Darüber hinaus wirkt das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie beratend mit.
- 4) Ortsbildschutzzonen sind einer Grundnutzung überlagert.

§ 25 Archäologische Fundstätten

- 1) Die Zone archäologische Fundstätten dient der Erhaltung archäologisch bedeutsamer Fundstätten.
- 2) Bauermittlungs- und Baugesuche sowie geplante bauliche Veränderungen sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten.
- 3) Die Zone archäologischer Fundstätten ist einer Grundnutzung überlagert.

§ 26 Gemeindliche Naturschutzzone

- 1) Die gemeindliche Naturschutzzone dient der Erhaltung und Förderung schützwürdiger Lebensräume von seltenen und bedrohten Tieren und Pflanzen wie Riedwiesen, Trockenstandorten, Hecken und Feldgehölzen. Sie werden unterteilt in eine Zone A und eine Zone B.
- 2) Einzelheiten betreffend Nutzung und Pflege kann der Gemeinderat in separaten Schutzplänen und Reglementen sowie Verträgen regeln.

§ 27 Gewässerraum

- 1) Die Gewässerraumzone dient der Freihaltung des bundesrechtlichen Gewässerraums. In der Gewässerraumzone sind Nutzungen nach Massgabe des Bundesrechts zulässig.
- 2) Gewässerraumzonen sind einer Grundnutzung überlagert.

3 Allgemeine Bauvorschriften

§ 28 Einordnung

- 1) Bauten, Anlagen und Aussenräume müssen hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung so gestaltet sein, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- 2) Eine gute Einordnung in Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder ist erforderlich und gilt insbesondere auch für Antennen, Einfriedungen, Beschriftungen, Reklamen und dergleichen.

§ 29 Dach- und Fassadengestaltung

- 1) Die dominierende Wirkung der Dachfläche darf durch Dachaufbauten nicht verloren gehen.
- 2) Anlagen der Haustechnik dürfen auf dem Dach angebracht werden, falls sie technisch notwendig sind. Sie sind in die Dachgestaltung einzubeziehen.
- 3) Kamine sind bei Schrägdächern im oberen Drittel über Dach zu führen.

- 4) Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbbare Terrassenfläche genutzt werden. Dies gilt auch bei Solaranlagen, es sei denn, die Solaranlage muss aus Gründen des Ortsbild- oder Denkmalschutzes in die Dachfläche integriert werden.
- 5) Bei Neu- und Umbauten sind Glas- und Fassadenflächen von Gebäuden und Anlagen von mehr als 5 m² so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernisse wahrgenommen werden.

§ 30 Umgebungsgestaltung und ökologische Ausgestaltung

- 1) Zusammen mit dem Baugesuch für Neu- oder Ersatzbauten ist ein Umgebungsplan einzureichen, der Aussagen über die Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume und Grünflächen, der Spielflächen und Erschliessungsflächen macht; immer mit dem Ziel, eine qualitative Eingliederung mit einem hohen ökologischen Wert zu schaffen.
- 2) Für die Umgebungsgestaltung sind standortgerechte und heimische Pflanzen und Saatmischungen zu verwenden. Untersagt ist das beabsichtigte Ansiedeln von invasiven Neophyten (gemäss «Schwarzer Liste» von Infoflora).
- 3) Reine Steingärten mit geringem ökologischem Wert von mehr als 6 m² Grundfläche sind nicht zulässig.
- 4) Grundstücke in der Bauzone mit einer Grenze zur Landwirtschaftszone dürfen entlang dieser im Grenzabstand keine durchgehenden Mauern oder dichte Formschnitthecken enthalten. Es ist auf mindestens $\frac{1}{3}$ der Länge zur Landwirtschaftszone eine mehrjährige Staudenpflanzung oder pro 20 m Grenze zur Landwirtschaftszone ein heimischer, standortgerechter Baum mit einer Wuchshöhe von mind. 10 m nachzuweisen.
- 5) Versiegelungen von Aussenflächen sind auf das betriebliche Minimum zu beschränken. Wege, Parkierungsflächen und Plätze sind, sofern technisch und betrieblich möglich, sickerfähig auszugestalten.
- 6) Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, bei Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sowie bei Mehrfamilienhäusern, die neu erstellt werden, kann der Gemeinderat im Interesse des Klimaschutzes Auflagen zur Setzung, Materialisierung, Bepflanzung, Belichtung und Besonnung von Bauten und Anlagen machen.
- 7) Sauberes Wasser wie Dach-, Oberflächen- und Sickerwasser, Grundwasser und Fremdwasser darf, wo es die örtlichen Verhältnisse erlauben, nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist unter Einhaltung der Gewässerschutzvorschriften versickern zu lassen oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

§ 31 Lichtverschmutzung

- 1) Zum Schutz vor Lichtverschmutzungen ist bei Aussenbeleuchtungen sicherzustellen, dass durch eine korrekte Ausrichtung und Abschirmung nur die erforderlichen Bereiche beleuchtet und die Betriebszeiten mit technischen Hilfsmitteln auf das notwendige Minimum begrenzt werden. Die Lichtfarbe ist so tief wie möglich zu halten und soll 2'000 Kelvin nicht überschreiten.
- 2) Leuchtende Reklamen, die Beleuchtung von Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 24.00 bis 6.00 Uhr auszuschalten.

§ 32 Spiel- und Freiflächen

- 1) Bei Mehrfamilienhäusern hat die Bauherrschaft kindgerechte und vielfältige Spiel- und Freiflächen zu erstellen.
- 2) Die Mindestspiel- und Freiflächen gemäss den Angaben in § 3 bemessen sich in Prozent der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG).
- 3) Ist die Erstellung von Spiel- und Freiflächen in der Kernzone A, B oder C nicht möglich oder nicht zumutbar, hat der Bauherr eine Ersatzabgabe von CHF 400.00 pro fehlenden Quadratmeter zu entrichten.

§ 33 Terrainveränderungen mit Stützmauern

- 1) Stützmauern mit Hinterfüllung müssen mind. 1 m von der Grenze entfernt und dürfen max. 1 m hoch sein. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass von der Grenze zurückzusetzen.
- 2) Bei Abgrabungen müssen Stützmauern mind. 1 m von der Grenze entfernt und dürfen max. 2.50 m hoch sein. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass von der Grenze zurückzusetzen.
- 3) Stützt eine Mauer gleichzeitig eine Hinterfüllung und eine Abgrabung, darf sie die Höhe für Bauten von 3 m nicht überschreiten.
- 4) Wenn die angrenzende Grundeigentümerschaft zustimmt, darf von den Vorschriften in Abs. 1, 2 und 3 abgewichen werden, sofern eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.
- 5) Für Stützmauern und andere Stützkonstruktionen an Privatstrassen setzt der Gemeinderat die zulässige Höhe und den Abstand zur Strasse im Einzelfall unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen fest. Im Interesse des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes sind Stützmauern und andere Stützkonstruktionen möglichst niedrig zu bauen.

§ 34 Lärmschutz

- 1) In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt der bundesrechtliche Planungswert gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41). Es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.
- 2) Innerhalb der im Zonenplan besonders bezeichneten Gebiete ist im Falle einer Überschreitung der Planungswerte ein Gutachten mit Nachweis zur lärmtechnisch sinnvollen Stellung der Baute einzureichen.

§ 35 Entsorgung

Für geplante Wohnüberbauungen ab 15 Wohnungen und bei logistischem Bedarf für bestehende Wohnsiedlungen sowie für einzelne oder mehrere Strassenzüge kann der Gemeinderat die Einrichtung einer öffentlichen Unterflur- oder einer Halunterfluranlage für das Einzugsgebiet anordnen.

§ 36 Abstellräume

Bei Mehrfamilienhäusern hat die Bauherrschaft gemeinschaftliche Abstellräume in angemessener Zahl und Grösse zu erstellen. Die Abstell- und Kellerräume für Vorräte und Hausrat müssen pro Wohnung eine Grundfläche von wenigstens 7 m² aufweisen; für Wohnungen mit höchstens drei Zimmern kann diese auf 5 m² reduziert werden.

§ 37 Hindernisfreies Bauen

Gebäude mit fünf und mehr Wohneinheiten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 25 Arbeitsplätzen sind so zu gestalten, dass sie auch für Menschen mit Behinderung zugänglich sind. Bei den Wohneinheiten müssen die Mehrheit der Wohnungen und bei den Arbeitsplätzen sämtliche Plätze im Innern an deren Bedürfnisse anpassbar sein. Im Übrigen gelten die kantonalen Bestimmungen.

§ 38 Terrassenhaus

- 1) Bei Terrassenhäusern, deren Geschosse um mindestens 3 m versetzt sind, dürfen gegenüber den Vorschriften der Einzelbauweise zwei zusätzliche Geschosse erstellt werden.
- 2) Bei Terrassenhäusern darf kein Gebäudeteil über die Linie hinausragen, die in der Gebäudeachse 8 m über dem gewachsenen Boden verläuft (Parallellinie). Ausgenommen sind Brüstungen, Dachvorsprünge und technisch bedingte Dachaufbauten. Bergseitig darf maximal ein Vollgeschoss in Erscheinung treten.
- 3) Bei Terrassenhäusern sind nur Flachdächer zulässig.
- 4) Terrassenhäuser können an Hanglagen erstellt werden. Die Ausnützung richtet sich nach der jeweiligen Zone.
- 5) Der Gemeinderat bestimmt die zulässige Länge von Terrassenhäusern im Einzelfall.

§ 39 Preisgünstiger Wohnungsbau

- 1) Mit preisgünstigem Wohnraum sollen Mietwohnungen in erster Priorität für einheimische Familien und Einzelpersonen mit geringem Einkommen gefördert werden.
- 2) Die Anforderungen von preisgünstigem Wohnraum sind erfüllt, wenn sich die Bauherrschaft für die Erstellung und die Vermietung von Wohnraum zur Einhaltung der Anforderungen des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes (BGS, 851.211) verpflichtet oder die Bedingungen der Verordnung für preisgünstigen Wohnungsbau der Gemeinde einhält.
- 3) Die als preisgünstiger Wohnraum ausgewiesene Geschossfläche darf nicht zweckentfremdet werden. Das Zweckentfremdungsverbot wird vom Gemeinderat als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anerkannt.
- 4) Der Gemeinderat erlässt eine Verordnung, worin folgende Anforderungen für preisgünstige Wohnungen definiert werden:
 - a) die angemessene Belegung der Mietwohnungen;
 - b) die maximalen Einkommens- und Vermögensgrenzen der Mieterschaft;
 - c) die maximalen Erstellungskosten der Wohnungen;
 - d) die Mietzinsberechnung in Abhängigkeit von den Liegenschaftskosten;
 - e) der kalkulatorische Landwert und
 - f) die Kontrollen und die Sicherung der Zweckbestimmung.

§ 40 Gebäude- und besondere Abstände

- 1) Der Gemeinderat kann den Gebäudeabstand gegenüber Bauten verringern oder ganz aufheben, wenn keine wohngygienischen, feuerpolizeilichen oder

andere öffentlichen Interessen verletzt werden und die Anforderungen an die gute Einordnung eingehalten sind. Bei gleichzeitiger Unterschreitung des Grenzabstands ist die schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbargrundstücks notwendig.

- 2) Der Zusammenbau über die Grenze ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet.
- 3) Gegenüber Privatstrassen beträgt der Mindestabstand für Gebäude 4 m, für Unterniveaubauten 1 m und für Kleinbauten 2 m.

§ 41 Ruhezeiten für Bauarbeiten

Lärmige Bauarbeiten sind auf weniger empfindliche Zeiten zu konzentrieren. Die Arbeitszeit dauert in der Regel von 07:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr, ausnahmsweise bis 19:00 Uhr.

4 Parkierungsvorschriften

§ 42 Ausmass

- 1) Für die Anzahl der Autoabstellplätze gelten bei Wohnnutzungen folgende Basiswerte (Abstellplatz = AP, anrechenbare Geschossfläche = aGF):
 - Wohnbauten: 1 AP pro 100 m² aGF oder min. 1 AP pro Wohnung
 - Besucherplätze: mind. 10 % der erforderlichen Anzahl AP (100 % Bedarf)Das minimal zu erstellende (Pflichtzahl) und das maximal zulässige Abstellplatzangebot für Wohnnutzung berechnet sich auf Grundlage der Basiswerte je nach Standort mit den Faktoren folgender Tabelle (Werte sind auf ganze Zahlen aufzurunden):

Lage	ÖV-Güte*	Minimum	Maximum
Zentrum	B	50 %	100 %
Zentrumsnah	C	60 %	150 %
Siedlungsrand	D	80 %	
Ausserhalb		100 %	

* Gemäss ÖV-Güteklasse ARE (Bundesamt für Raumentwicklung).

- 2) Für die Anzahl der Autoabstellplätze gelten bei Nicht-Wohnnutzungen folgende Anforderungen (Abstellplatz = AP, anrechenbare Geschossfläche = aGF; Werte sind auf ganze Zahlen aufzurunden):
 - Büros, Läden, Kleingewerbe: 1 AP pro 40 m² aGF
 - Café, Restaurant: 1 AP pro 40 m² aGF
 - Hotel, Pension: 1 AP pro 4 Betten
 - Besucherplätze: mind. 10 % der erforderlichen Anzahl APFür andere Nutzungen gilt als Richtlinie die einschlägige Norm des Schweizer Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute.
- 3) Garagenvorplätze dürfen als Abstellplätze angerechnet werden, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritte und Sammelgaragen dienen.
- 4) Der Gemeinderat kann die Unterschreitung für autoreduzierte Vorhaben bei Nachweis eines Mobilitätskonzepts, welches den Umgang mit einer zusätzlich reduzierten Zahl Abstellplätze aufzeigt, bewilligen.

§ 43 Motorfahräder und Velos

- 1) Bei Wohnbauten ist pro Zimmer ein Abstellplatz zu erstellen. Für Kinderwagen, Dreiradvelo usw. sind genügend grosse Abstellräume zu erstellen.
- 2) Bei Gebäuden mit anderen Nutzungen sind in der Regel gleich viele Abstellplätze wie für Personenwagen zu erstellen.
- 3) Abstellplätze für Velos sind nach Möglichkeit ebenerdig zugänglich in der Nähe der Hauseingänge und mindestens 75 % davon witterungsgeschützt zu erstellen.

§ 44 Kennzeichnung und Ausstattung

- 1) Die Kunden- und Besucherabstellplätze müssen entsprechend gekennzeichnet und ausgestaltet werden, damit sie für ihre Bestimmung von anderen Nutzungen dauernd freigehalten werden können.
- 2) Wenigstens die Hälfte der Abstellplätze sind mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge zu versehen oder so zu erstellen, dass sie sofort nachgerüstet werden können.

§ 45 Abstellplätze auf fremdem Grund

Abstellplätze auf fremdem Grund werden als Pflichtparkplätze anerkannt, sofern sie sich in angemessener Distanz befinden und langfristig vertraglich sichergestellt werden. Entfällt die vertragliche Regelung, ist dies den Behörden zu melden und sind die fehlenden Parkplätze nachträglich zu erstellen oder abzugelten.

§ 46 Ersatzabgabe

Wer die Vorgaben zur Erstellung von Abstellplätzen gemäss § 42 dieser Bauordnung unterschreitet, hat, sofern kein bewilligtes Mobilitätskonzept gemäss § 42 Abs. 4) vorliegt, für jeden nicht erstellten Parkplatz eine Ersatzabgabe von CHF 8'000.00 zu entrichten, zuzüglich der seit Inkrafttreten dieser Bauordnung eingetretenen Teuerung gemäss Zürcher Baukostenindex.

5 Gebühren und Abgaben

§ 47 Gebühren

- 1) Für die Behandlung von Baugesuchen ist eine dem Aufwand entsprechende Gebühr zu entrichten.
- 2) Auslagen für Gutachten und andere externe Kosten sind vom Baugesuchsteller zusätzlich zu tragen.

6 Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 48 Mehrwertabgabe

- 1) Die Gemeinde erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen im Sinne von § 52a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11).

- 2) Aufzonungen und Umzonungen, die im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision erfolgen, lösen grundsätzlich keine Mehrwertabgabe im Sinne von Abs. 1 aus. Erhebliche Mehrwerte im Sinne von Art. 5 Abs. 1 RPG werden mittels verwaltungsrechtlicher Verträge geregelt.

§ 49 Übergangsrecht zu Gebäuden ohne Näherbaurecht

- 1) Gegenüber bestehenden Bauten auf Nachbargrundstücken, welche die geltenden Grenzabstandsvorschriften nicht einhalten, kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren den Grenzabstand in Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Vorschriften und der Interessen der Wohnhygiene sowie nachbarlicher Interessen angemessen reduzieren. Der Gebäudeabstand berechnet sich in der Folge nach Massgabe des durch den Gemeinderat reduzierten Grenzabstands.
- 2) Gegenüber bestehenden Bauten, die vor dem 5. April 1977 gebaut worden sind, muss nur der Grenz-, nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden.

§ 50 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Bauordnung und der Zonenplan vom 12. August 2008 werden aufgehoben.

§ 51 Inkrafttreten

Der Gemeinderat setzt die Bauordnung und den Zonenplan nach rechtskräftiger Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

TEILREVISION FESTLEGUNG GEWÄSSERRAUM IM SIEDLUNGSGEBIET UNTERÄGERI

11. ABSTIMMUNGSVORLAGE

Stimmen Sie der Teilrevision Festlegung Gewässerraum im Siedlungsgebiet Unterägeri zu?

Die Abstimmungsvorlage kann die Festlegung der Gewässerräume aufgrund der Ausdehnung über das gesamte Siedlungsgebiet nur zusammenfassend wiedergeben. Alle Details können dem dazugehörigen Planungsbericht und den Detailplänen entnommen werden, welche auf **ortsplanung-unteraegeri.ch/downloads** zu finden sind oder bei der Bauabteilung eingesehen werden können.



Empfehlungen

Der **Gemeinderat** empfiehlt die Teilrevision Festlegung Gewässerraum im Siedlungsgebiet Unterägeri zur Annahme.

Die Teilrevision Festlegung Gewässerraum im Siedlungsgebiet Unterägeri wurde im Vorfeld mit den politischen **Parteien** besprochen. Diese geben folgende Empfehlung ab:

- Die Alternative – die Grünen Unterägeri empfiehlt: **NEIN**
- Die Mitte Unterägeri empfiehlt: **JA**
- Die FDP/Die Liberalen Unterägeri empfiehlt: **JA**
- Die Grünliberale Partei Unterägeri empfiehlt: **JA**
- Die Schweizerische Volkspartei Unterägeri empfiehlt: **JA**
- Die Sozialdemokratische Partei Unterägeri empfiehlt: **JA**

12. IN KÜRZE

Natürliche und naturnahe Gewässer gestalten Landschaften und sind wichtige Lebensräume und Ausbreitungskorridore für Pflanzen und Tiere. Sie sind nicht selten artenreiche Biotope, geprägt von dynamischen Prozessen, welche nicht nur im Flussbett und an den Ufern, sondern im ganzen Gewässerraum stattfinden. Sie tragen zur Grundwasserneubildung bei und können Hochwassersituationen entschärfen. Viele Gewässer in der Schweiz sind verbaut und können diese Funktionen nicht mehr vollständig erfüllen.

Ausreichend Raum für Gewässer

Ende 2009 hat das eidgenössische Parlament Änderungen des Gewässerschutzgesetzes beschlossen. Diese sollen zu einer Verbesserung der Naturnähe von Gewässern führen. Damit die Gewässer ihre ökologischen Funktionen erfüllen, den Schutz vor Hochwasser und die Erholungs- und Wasserkraftnutzung gewährleisten können, brauchen sie ausreichend Raum. So wurden damals nicht nur Gewässerräume festgelegt; auch die Pflicht zur Renaturierung der Gewässer wurde beschlossen. Darunter wird sowohl die Revitalisierung von Fließgewässern und Seeufern als auch die Reduktion der negativen Auswirkungen der Wasserkraftnutzung verstanden.

Die revidierte und aktualisierte Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes ist seit dem 1. Januar 2011 (Gewässerschutzgesetz, GSchG) bzw. seit dem 1. Juni 2011 (Gewässerschutzverordnung, GSchV) in Kraft. Darin hat der Gesetzgeber den Gewässerraum für Fließgewässer und stehende Gewässer definiert. Die Kantone haben dafür

zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird (Art. 36 a Abs. 3 Satz 1 GSchG).

Der Kanton Zug hat die Gewässerraumauscheidung durch die Festlegung im kantonalen Richtplan an die Gemeinden übertragen. Demnach legen die Gemeinden den Gewässerraum für Fließgewässer und stehende Gewässer innerhalb und ausserhalb der Bauzone im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen, erstmals bis spätestens Ende 2025, fest (L 8.4.1 Richtplan des Kantons Zug 2020). Bis zur erstmaligen Festlegung des Gewässerraums gelten die Übergangsbestimmungen des Bundes (L 8.4.2 Richtplan des Kantons Zug).

Der Gemeinderat hat entschieden, die Gewässerräume in zwei Etappen auszuscheiden. In der ersten Etappe alle Fließgewässerabschnitte im Siedlungsgebiet und, aufgrund des Koordinationsbedarfs, alle Gewässer mit einer überlagernden Seeuferschutzzone sowie die stehenden Gewässer (Ägerisee). In der zweiten Etappe alle übrigen Gewässerabschnitte.

Verbindliche Dokumente mit Datum vom 13. Dezember 2023:

– Zonenplan (Stand 13. Dezember 2023) mit Festlegungsinhalt: Gewässerraum

Orientierende Dokumente:

– Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPG
– Orientierende Detailpläne 1:500

13. UMFANG UND VORGEHEN

Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzung überlagert (L 8.4.3 Richtplan des Kantons Zug). Die Bauordnung wird im Rahmen der Gesamtrevision wie folgt ergänzt:

§ 21 Gewässerraum

- 1) Die Gewässerraumzone dient der Freihaltung des bundesrechtlichen Gewässerraums. In der Gewässerraumzone sind Nutzungen nach Massgabe des Bundesrechts zulässig.
- 2) Gewässerraumzonen sind einer Grundnutzung überlagert.

Die Festlegung der Gewässerräume für Fliessgewässer erfolgt anhand des Merkblatts «Gewässerraum» des Kantons Zug mit den festgelegten Arbeitsschritten.

Bei den folgenden Gewässern wurde der Gewässerraum unter Berücksichtigung der natürlichen Gerinnesohlenbreite und allfälliger Erhöhungen oder Reduktionen der minimalen Gewässerraumbreiten im Siedlungsgebiet ausgeschieden:

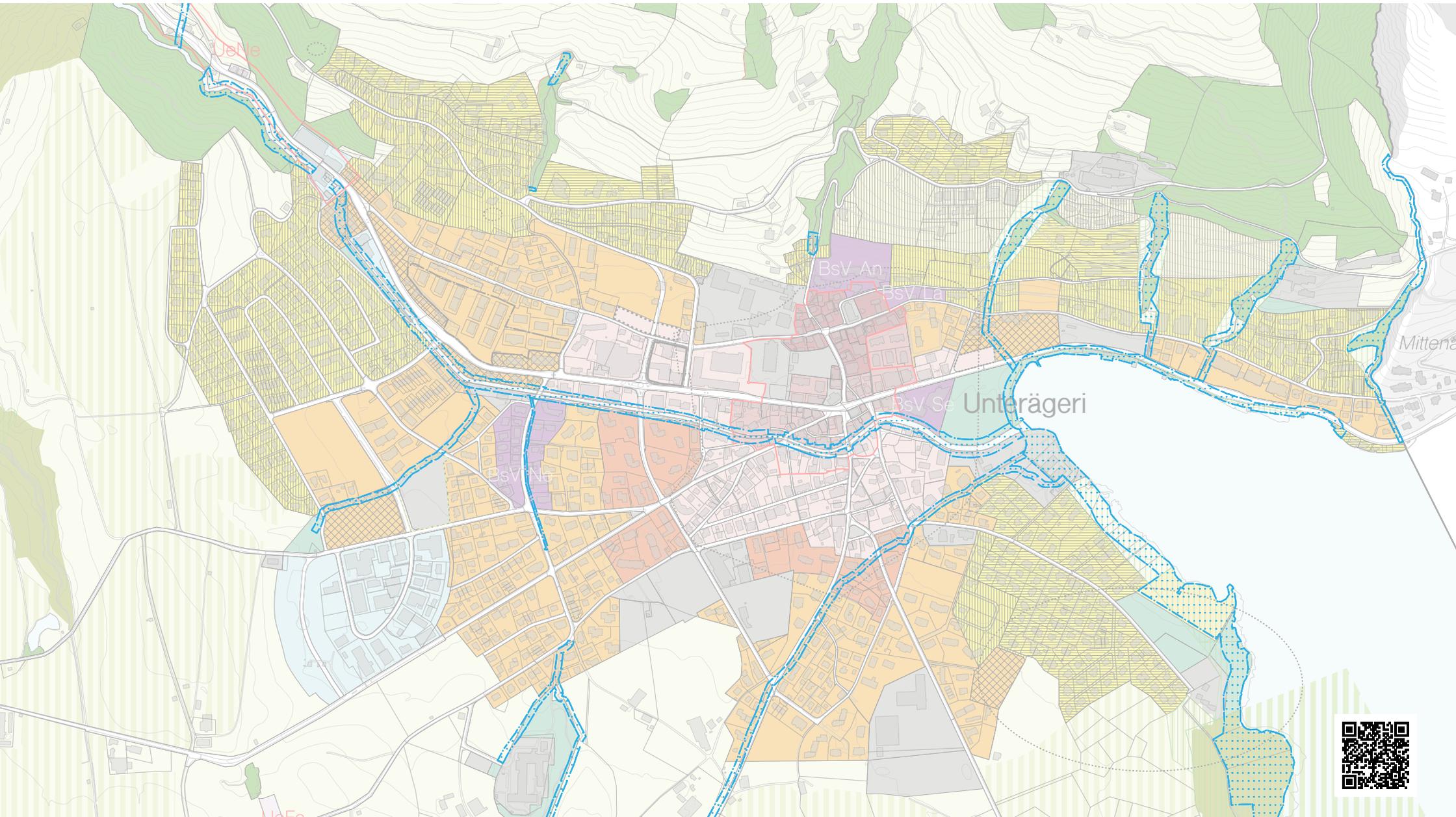
- Ägerisee
- Lorze (6000) und Lorzenkanal KW Innere Spinnerei (6420)
- Teuftännlibach (6274)
- Sagenmattlibach (6418)
- Bödlibach (6427)
- Dorfbach (6430)
- Chlösterlibach (6422) und Fliessgewässer Nr. 6426
- Helgenhüslibach (6421)
- Oberacherbach (2001)
- Sanibach (2002)
- Eimerlochbach (2003)
- Lutisbach (2005)
- Nübächli (2496)
- Hüribach (2297)
- Trischenbächli (2293) und Fliessgewässer Nr. 2296
- Fliessgewässer Nr. 2291
- Wilbrunnenbach (2287)
- Fliessgewässer Nr. 2285
- Rorbach (2273)

Bei den folgenden Gewässern wurde auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet:

- Baumgartenbach (6435)
- Rothenbächli (6429)

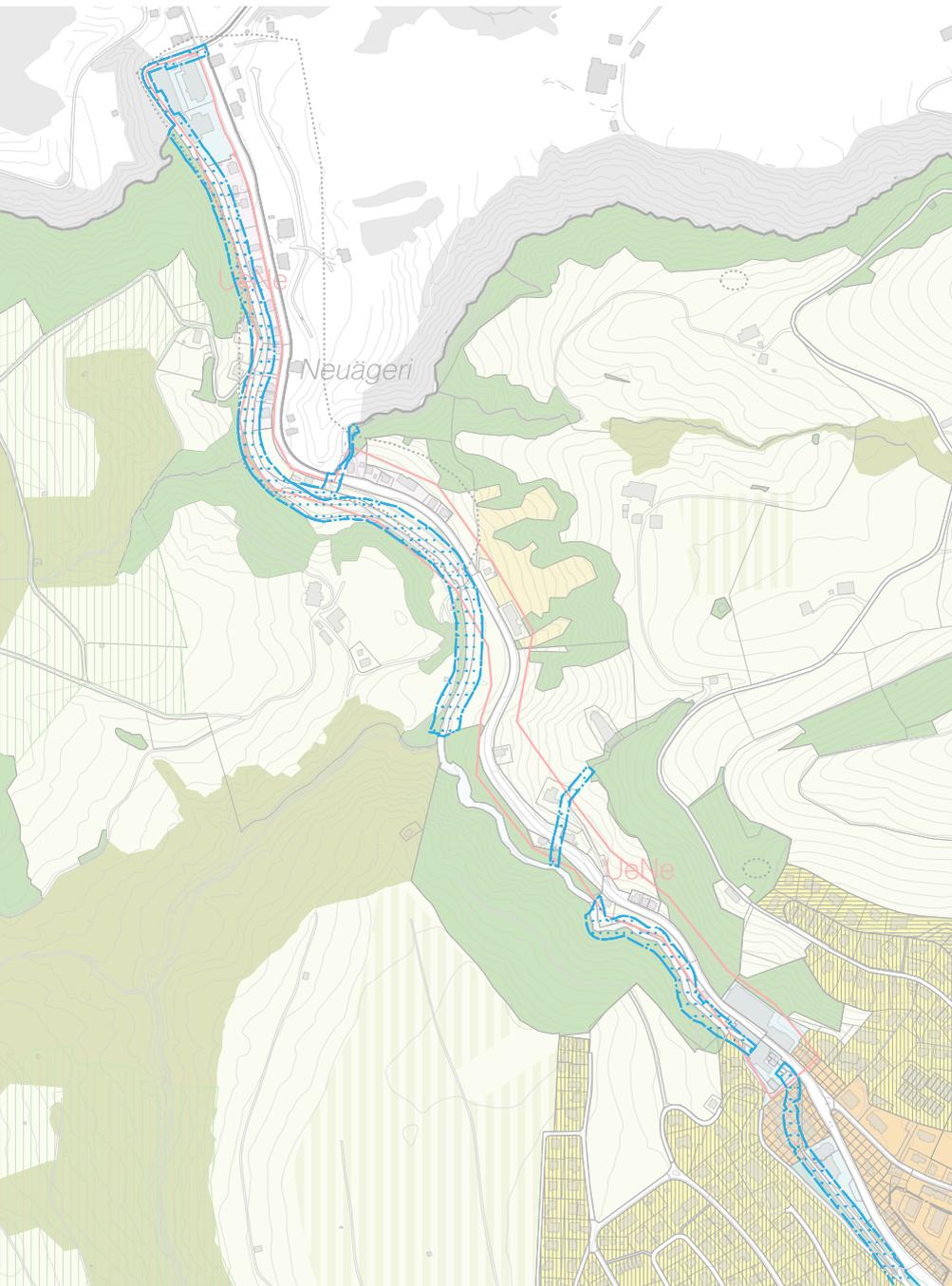


Ergänzung Zonenplan mit überlagernder Bestimmung Gewässerraum

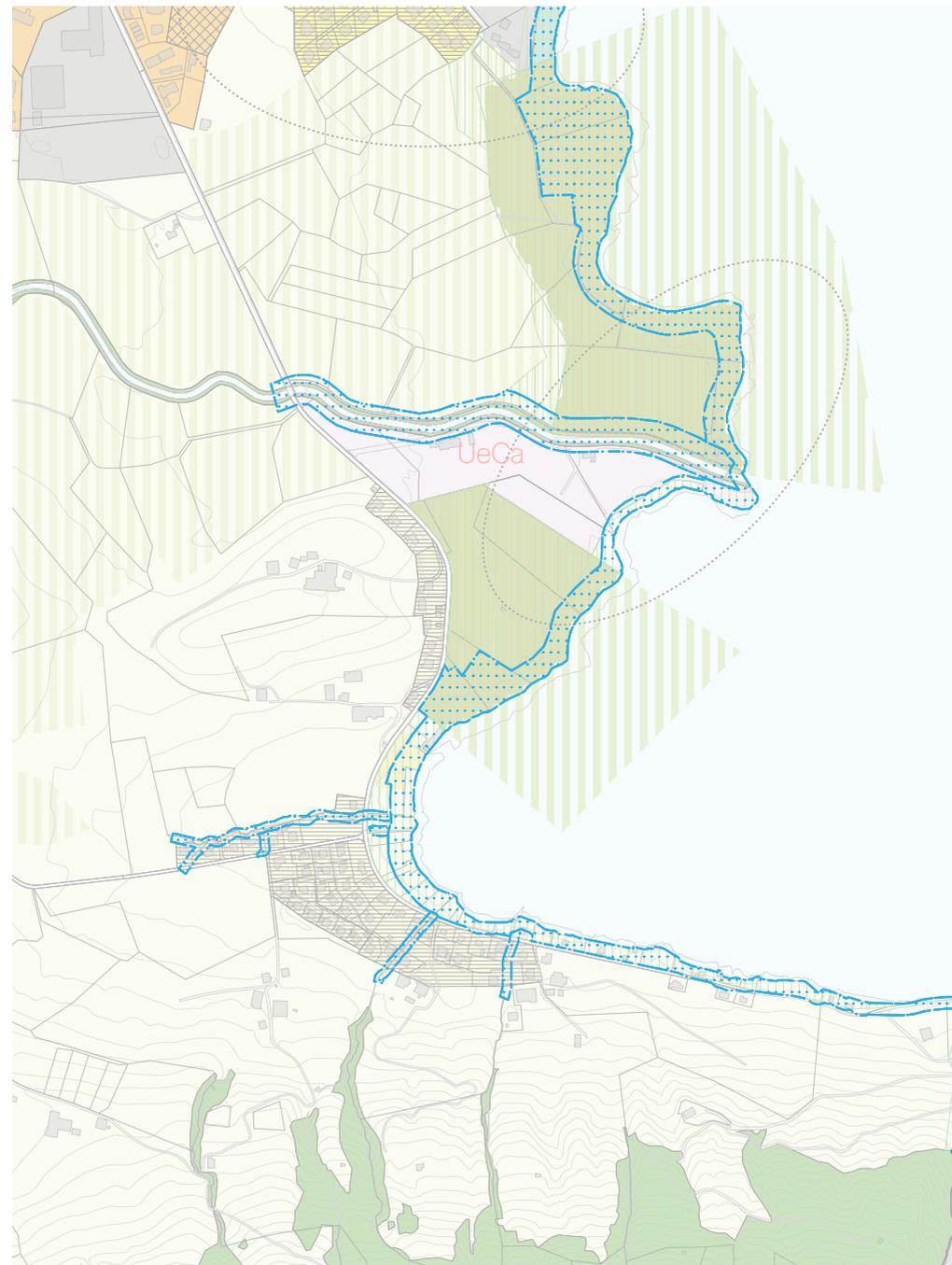


Karte 1, Dorfkern

Der gesamte Zonenplan kann online auf ortsplanung-unterageri.ch (QR-Code scannen) sowie in der Bauabteilung eingesehen werden.



Karte 2, Lorze, Alte Spinnerei bis Neuägeri



Karte 3, Hürbach und Wilbrunnen

14. KANTONALE VORPRÜFUNG

Am 17. Februar 2023 wurde die Teilrevision Gewässerraum im Siedlungsgebiet zur zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 7. Juni 2023 hat die Baudirektion ihre Vorbehalte und Empfehlungen zugestellt. Die Unterlagen wurden auf dieser Grundlage überarbeitet, und die Vorbehalte und Empfehlungen wurden mit wenigen Ausnahmen berücksichtigt.

Der Vorbehalt beim Baumgartenbach zwischen Seestrasse und der Lorze (Seefeldwiese) sowie oberhalb der Heimelistrasse einen Gewässerraum festzulegen, wurde abgelehnt, weil im Planungsbericht dargelegt wurde, dass der eingedolte Bach bei Trockenwetter kein Wasser führt, ein natürlicher Zulauf fehlt und der Bach nicht mehr durchgängig ist (GRB Nr. 23-0621 vom 21. Juni 2023).

15. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die Revision der Ortsplanung wurde vom 25. August 2023 bis zum 25. September 2023 öffentlich aufgelegt. Die Originaleinwendungen sind auf der Website **ortsplanung-unteraegeri.ch** aufgeschaltet und können bei der Bauabteilung eingesehen werden.

Innert Frist sind von sechs Personen und Organisationen 14 Anträge eingegangen, wovon vier Eventualanträge sind, auf welche nicht eingegangen werden musste.

Berücksichtigte und teilweise berücksichtigte Einwendungen

Kapitel	Einwendung	Stellungnahme des Gemeinderats
27 Kap. 4.6 bis 4.9 Oberacher-, Sani-, Eimerloch- und Lütis- bach	Bäche mit überlagernden Seeuferschutz-zonen: Die bisherigen Hang-Seeuferschutz-zonen bestehen im Wesentlichen aus den statisch festgelegten (geschützten) Wald-flächen und umgebenden Flächen, die in den meisten Fällen dem (nicht bebaubaren) Waldabstand entsprechen, hier aber zu Landwirtschafts-zonen erklärt werden. Die Gemeinde soll sich an ihren eigenen sachgerechten Entwurf des Gewässerraums halten, unabhängig davon, ob die vage in Aussicht gestellte Abschaffung der arbiträren Hang-Seeuferschutz-zonen je erfolgt oder nicht.	Die Ausdehnung der bestehenden Seeuferschutz-zonen folgt nicht den topografischen und gewässer-ökologischen Grenzen, sondern ist stellenweise viel grösser und quer über Strassen und Bauten ausgelegt. Wie aus der kantonalen Vorprüfung ersichtlich ist, hat der Gemeinderat erheblichen Aufwand betrieben, die für das Gewässer ökologisch sinnvolle Ausdehnung des Gewässerraums festzulegen, um die kantonalen Seeuferschutz-zonen ablösen zu können. Dies wurde aber nur bei annähernd gleicher Fläche wie diejenige der Seeuferschutz-zonen in Aussicht gestellt. Da der Gewässerraum mit der Ausdehnung der Seeuferschutz-zonen rechtlich kaum durch-gesetzt werden könnte, wird auf den vorgeprüften Gewässerraum gemäss zweiter kantonaler Vorprüfung zurückgegriffen. Entsprechend wird die Topographie berücksichtigt, und es kommt die Berechnungsformel für Bäche in Naturschutzgebieten (Biodiversitätskurve) zu tragen, welche sich an einer hohen Biodiversität ausrichtet. Die kantonale Vorprüfung spricht nicht explizit dagegen, eine nachgelagerte Aufhebung der Seeuferschutz-zonen wurde auf dieser Grundlage aber eher verneint. Bei der Reduktion stehen keine Interessen von Besitzern privater Grundstücke entgegen, und mit der Ausscheidung gemäss Berechnungen in den Schutzgebieten sind auch die Interessen der Umweltverbände gewahrt.

28.2 Kap. 2.4 Dicht bebautes Gebiet	Lorze Abschnitt 3 und 4, Lutisbach/ Ü1, Ägerisee 1 Der Perimeter für dicht überbaute Gebiete muss angepasst werden, und somit müssen auch Reduktionen des Gewässerraums, welche nicht im dicht überbauten Gebiet liegen, rückgängig gemacht werden.	Der Perimeter für das dicht bebaute Gebiet wurde nochmals neu beurteilt und auf das Kerngebiet reduziert. Die Reduktionen der Gewässer- räume wurden ausserhalb des dicht bebauten Gebiets entsprechend angepasst.
28.4 Kap. 4.1 Lorze 7 und 8	Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite an der Lorze (Abschnitt 7 und 8): Es ist eine korrekte Ermittlung der natürlichen Gerinnesohlenbreite und eine Anpassung des Gewässerraumes in den Abschnitten Lorze 7 und 8 vorzunehmen.	Im Bericht ist nicht ausgeführt wor- den, dass sich die Berechnung der Abschnitte 7 und 8 auf den Refe- renzabschnitt, welcher im Bereich Abschnitt 7 liegt, bezogen hat. Der Abschnitt, welcher zwar einseitig mit einer Mauer verbaut ist, verläuft äh- nlich wie der unverbaute Abschnitt. Die Mauer ist so erhöht und zurück- versetzt, dass diese erst bei einer sehr hohen Hochwassermenge mit Wasser benetzt würde. Die Bere- chnung wird daher nicht angepasst und ist mit 27 m betreffend Renaturierung ausreichend bemessen. Zur Ver- besserung wurde aber im einseitig bebauten Bereich die Asymmetrie zwischen den Gebäuden eliminiert, so dass sich der Gewässerraum mäandrierend dahinschlängelt und sehr gute Voraussetzungen für eine zukünftige Renaturierung bieten wird.

30.1 Kap. 4.6 bis 4.9 Oberacher-, Sani-, Eimerloch- und Lutis- bach	Grundstücke GS 1164/2234/60025, Heimelstrasse 43 und 43a. Die Seeuferschutzzone ist auf das Seeufer zu beschränken. Die Gewäs- serschutzzonen in Siedlungsgebieten an Hanglagen entlang des Sani- bachs, des Oberacherbachs, des Lutisbachs und des Eimerlochbachs sollen auf das gesetzliche Minimum des Bundes beschränkt werden und die maximale Ausdehnung entlang der Waldgrenze finden.	Die Ausdehnung der bestehenden Seeuferschutzzonen folgt nicht den topografischen und gewässer- ökologischen Grenzen, sondern ist stellenweise viel grösser und quer über Strassen und Bauten ausgelegt. Wie aus der kantonalen Vorprüfung ersichtlich ist, hat der Gemeinderat erheblichen Aufwand betrieben, die für das Gewässer ökologisch sinnvolle Ausdehnung des Gewäs- serraums festzulegen, um die kanto- nalen Seeuferschutzzonen ablösen zu können. Dies wurde aber nur bei annähernd gleicher Fläche wie diejenige der Seeuferschutzzonen in Aussicht gestellt. Da der Gewässer- raum mit der Ausdehnung der Seeuferschutzzonen rechtlich kaum durchgesetzt werden könnte, wird auf den vorgeprüften Gewässerraum gemäss zweiter kantonaler Vorprü- fung zurückgegriffen. Entsprechend wird die Topographie berücksichtigt, und es kommt die Berechnungs- formel für Bäche in Naturschutz- gebieten (Biodiversitätskurve) zu tragen, welche sich an einer hohen Biodiversität ausrichtet. Die kantonale Vorprüfung spricht nicht explizit dagegen, eine nachgelagerte Aufhebung der Seeuferschutzzonen wurde auf dieser Grundlage aber eher verneint. Bei der Reduktion stehen keine Interessen von Besit- zern privater Grundstücke entgegen, und mit der Ausscheidung gemäss Berechnungen in den Schutzge- bieten sind auch die Interessen der Umweltverbände gewahrt.
--	--	--

19.1 Lorze 1	Lorze Abschnitt 1, GS 567: Die minimale Gewässerraubbreite im Abschnitt GS 567 soll asymmetrisch z. L. der Liegenschaft Birkenwäldli festgelegt werden.	Der Gewässerraum wurde ursprünglich mehr zu Lasten der Zone OeLF und zu Gunsten des kantonalen Erholungsschwerpunktes in der Zone OeLB ausgelegt. Aufgrund des Erholungspotentials von Aufwertungsmassnahmen an der Lorze profitieren jedoch beide Bereiche gleichermaßen von den Massnahmen, weshalb eine symmetrische Ausscheidung festgelegt werden soll.
19.2 Oberacherbach	Oberacherbach, GS 86, 440 und 75: Im eingedolten Bereich auf GS 75 soll auf eine Ausscheidung des Gewässerraumes analog anderen Beispielen (Bödlibach, Dorfbach) verzichtet werden. Andernfalls soll der Gewässerraum so schmal als möglich (ungeachtet der Bebauung) parallel zu gleichen Teilen entlang dem heutigen Rohrverlauf festgelegt werden. Im bewaldeten Gebiet auf GS 86 soll auf eine Ausscheidung des Gewässerraumes verzichtet werden. Notfalls kann eine Waldfeststellung angeordnet werden. In den übrigen Abschnitten mit offenem Bachverlauf reicht ein Gewässerraum auf Basis der Gewässerrbreite. Eine Ausweitung auf den Perimeter der Seeuferschutzzone ist unnötig und willkürlich.	Gemäss Systematik der gesamten Gewässerrraumauscheidung werden die Bereiche in den Seeuferschutz-zonen als Bereiche mit erhöhter ökologischer Aufwertung eingestuft, weshalb die Berechnungsformel für Bäche in Naturschutzgebieten (Biodiversitätskurve) zu tragen kommt und sich an einer hohen Biodiversität ausrichtet und nicht an der minimalen Gewässerrraumbreite. Im Bereich der asymmetrischen Ausscheidung wird daran festgehalten, da der Gewässerrraum realistisch aus-geschieden werden soll; Ausnahmen sind zulässig und sinnvoll, wenn so vermieden werden kann, dass ein Gewässerrraum durch ein Gebäude führt, sofern auf der gegenüberliegenden Seite Raum für das Gewässerr zur Verfügung steht.

Nicht berücksichtigte Einwendungen

Kapitel	Einwendung	Stellungnahme des Gemeinderats
28.1 Allgemein	Allgemein wird Folgendes gefordert: 1. Die Ortsplanung sei zurückzuweisen und zu überarbeiten 2. Die Gewässerräume seien ordentlich auszuscheiden 3. Die Bauordnung sei anzupassen und zu ergänzen 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gemeinde	Es bestehen keine groben Mängel, welche eine Rückweisung rechtfertigen würden. Selbst die Umweltverbände attestieren der Vorlage, dass sie ausführlich behandelt und die jeweiligen Interessen abgewogen wurden. Einzelnen Einwendungen wurden aufgenommen und grösstenteils umgesetzt.
21 Kap. 5.1 Ägerisee 1	Gemäss Art. 41 b Abs. 3 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung sei das Grundstück Nr. 14 (Seestrasse) dem dicht überbauten Gebiet zuzuweisen und die Breite des Gewässerrraums den baulichen Gegebenheiten anzupassen. Das bestehende Gebäude 526b sei nicht dem Gewässerrraum zuzuordnen und die Begrenzung des Gewässerrraums auf die seeseitige Fassade (bzw. den Dachüberstand) des Gebäudes zu verschieben.	Auf dem GS 14 besteht eine kleine Nebenbaute, die Parzelle selbst ist nicht dicht bebaut. Auch als Baulücke kann die Parzelle nicht taxiert werden, da nur einseitig weitere Bauten bestehen. Das dicht bebaute Gebiet wurde im Zuge der Bereinigung der Einwendungen reduziert. Diese Lage kann nach nochmaliger Einschätzung des Gemeinderats nicht als dicht bebaut im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung taxiert werden, weil sie zu peripher liegt. Am minimalen Gewässerrraum wird daher unverändert festgehalten, weil vorliegend Reduktionen des Gewässerrraums gesetzlich nicht zulässig sind. Der Bereich wird aufgrund der Reduktion des dicht bebauten Gebiets und des damit einhergehenden Wegfalls der Reduktionen des Gewässerrraums zurückgestellt und nochmals im Rahmen der zweiten Etappe der Festlegung der Gewässerrräume öffentlich aufgelegt, damit alle betroffenen Kreise nochmals angehört werden können.

28.3 Kap. 4.1 Lorze 7 und 8	Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite an der Lorze (Abschnitt 7 und 8): Gemäss Kartenausschnitt liegt dieser Abschnitt ausserhalb der Kernzone. Bei Betrachtung des Abschnitts ist die Bebauung aus Sicht der Einsprechenden als locker zu betrachten. Aussparungen an Gebäudefluchten oder Reduktionen des ganzen Gewässerraumes sind rückgängig zu machen. Bestehende Bauten geniessen Besitzstandsgarantie. Der Perimeter für dicht überbaute Gebiete ist anzupassen, und somit sind auch Reduktionen des Gewässerraums, welche nicht im dicht überbauten Gebiet liegen, rückgängig zu machen.	Auf den Abschnitten Lorze 7 und 8 wurde die Gewässerraumfestlegung aufgrund der Topographie und Lage asymmetrisch angeordnet und nicht, wie fälschlicherweise angenommen, aufgrund von dicht bebautem Gebiet. Die Bebaubarkeit und allfällige kleine Entwicklungen der Bestandsbauten können in diesem Tobel nur so erreicht werden. Ansonsten droht ein Zerfall der im ISOS aufgeführten Bauten.
18 Lutisbach	Lutisbach, Bereich Alte Landstr. 1, Assek.-Nr. 595a, GS 21: Eine asymmetrische Anordnung des Gewässerraumes wird begrüsst. Die asymmetrische Anordnung des Gewässerraumes ist aber nicht nur um das Hauptgebäude, sondern bis um die Garage und um die Pergola umzusetzen. Der Gewässerraum ist entsprechend anzupassen.	Gemäss kantonaler Praxis resp. erster Vorprüfung kann maximal das Hauptgebäude bei einseitiger Einengung oder asymmetrischer Anordnung berücksichtigt werden. Nebenbauten geniessen Bestandsrecht, die vorliegende Parzelle kann des Weiteren ausserhalb des nun vorgesehenen Gewässerraums gut überbaut werden.

Änderungen nach der Auflage

Aufgrund von Einwendungen seit der öffentlichen Auflage wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Reduktion Perimeter dicht bebauten Gebiet. Entsprechend mussten auch die Reduktionen des Gewässerraums in den Bereichen ausserhalb des dicht bebauten Gebiets korrigiert werden.
- Gewässerraum im Bereich der Seeuferschutzzone wird an den vier Fliessgewässern Lutisbach, Eimerlochbach, Sanibach und Oberacherbach auf die Breite gemäss «Ermittlung der minimalen Gewässerraumbreite bei Fliessgewässern in Gebieten mit Schutzbestimmungen» angepasst (Stand genehmigte kantonale Vorprüfung). Gemäss kantonaler Vorprüfung können dann aber die Seeuferschutzzone im Nachgang vermutlich nicht aufgehoben werden.
- Lorze wird im Bereich Birkenwäldli nicht asymmetrisch ausgeschieden.
- Zurückgestellt und im Rahmen der zweiten Etappe der Festlegung der Gewässerräume nochmals aufgelegt werden zwei Bereiche:
 - Büelbach im Bereich der Gewerbezone, weil ein Hochwasser- und Renaturierungsprojekt in Arbeit ist, welches Einfluss auf die neue Bachführung haben wird;
 - Ägerisee bei der Gemeindegrenze zu Oberägeri, weil durch die Änderung des Perimeters des dicht bebauten Gebiets der neu beurteilte Gewässerraum noch einmal öffentlich aufgelegt und alle Betroffenen nochmals angehört werden sollen.

15. RECHTLICHE HINWEISE

Stimmberechtigung

Stimmberechtigt sind gemäss § 27 der Kantonsverfassung (BGS 111.1) alle seit mindestens fünf Tagen in der Gemeinde Unterägeri wohnhaften Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und die nicht unter umfassender Beistandschaft stehen (§ 398 ZGB, SR 210).

Stimmrechtsbeschwerde

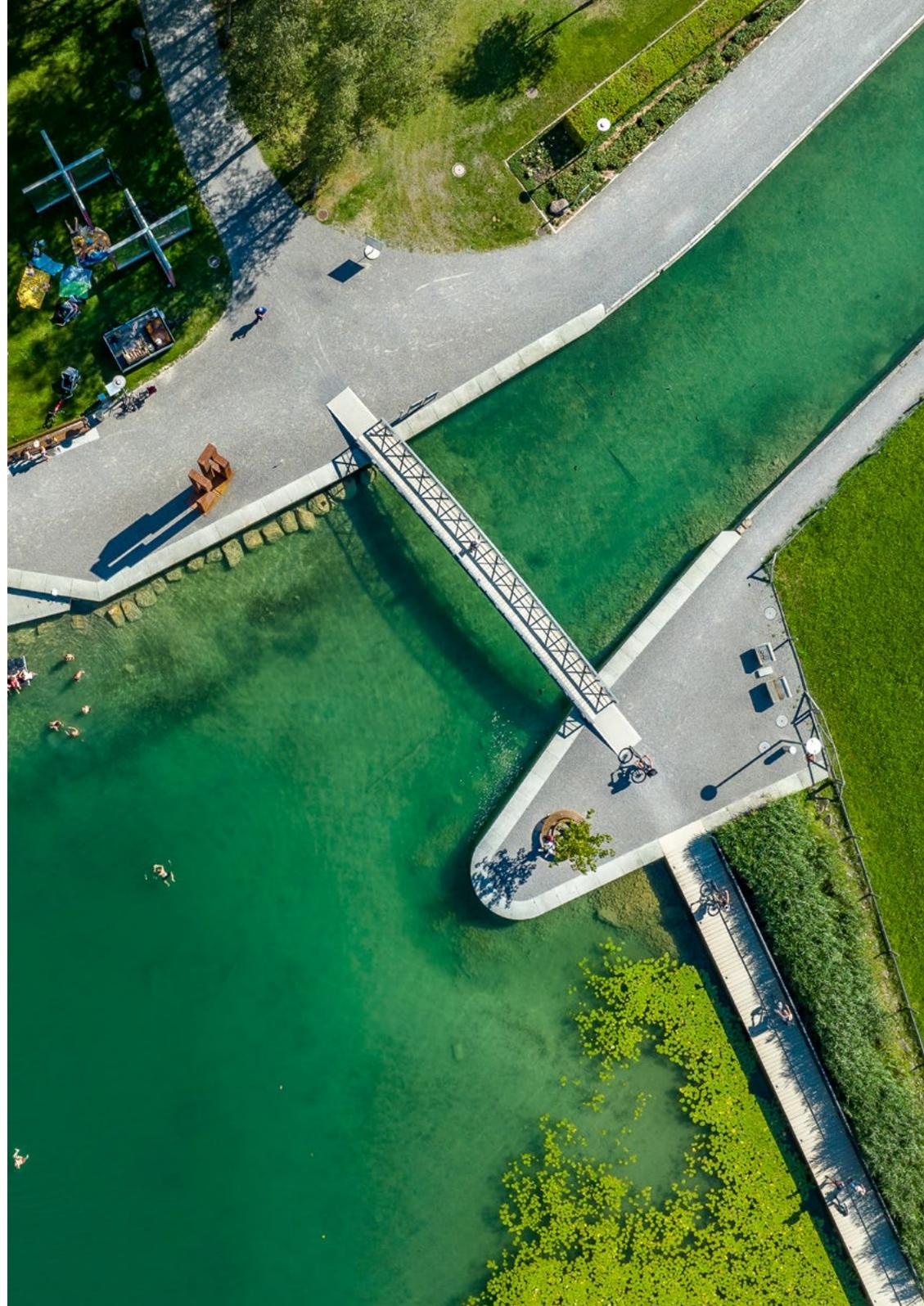
Gestützt auf § 17^{bis} des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindengesetz; BGS 171.1) vom 4. September 1980 in Verbindung mit § 67 des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen (Wahl- und Abstimmungsgesetz, WAG; BGS 131.1) vom 28. September 2006 kann wegen Verletzung des Stimmrechts und wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen und Abstimmungen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden. Tritt der Beschwerdegrund vor dem Abstimmungstag ein, ist die Beschwerde innert zehn Tagen seit der Entdeckung einzureichen. Ist diese Frist am Abstimmungstag noch nicht abgelaufen, wird sie bis zum 20. Tag nach dem Abstimmungstag verlängert. In allen übrigen Fällen beträgt die Beschwerdefrist 20 Tage seit dem Abstimmungstag (§ 67 Abs. 2 WAG). Bei Abstimmungs- und Wahlbeschwerden ist ausserdem glaubhaft zu machen, dass die behaupteten Unregelmässigkeiten nach Art und Umfang geeignet waren, das Abstimmungs- oder Wahlergebnis wesentlich zu beeinflussen (§ 68 Abs. 2 WAG).

Beschwerde gegen die Ortsplanungsrevisions-Vorlagen

Gemäss § 41 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) muss die Revision der Bau- und Zonenordnung nach erfolgter Annahme durch das Stimmvolk im Amtsblatt publiziert sowie während 20 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Während der Auflagefrist kann beim Regierungsrat Beschwerde erheben, wer von den Vorschriften oder Plänen besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses hat (§ 41 Abs. 3 PBG).

Hinweis zur schriftlichen Stimmabgabe

Denken Sie daran, bei einer schriftlichen Stimmabgabe den Stimmrechtsausweis zu unterzeichnen, den Stimmzettel ins grüne Stimmzettelcouvert zu legen und dieses, nachdem Sie alle Stimm- und Wahlzettel hineingelegt haben, zu schliessen. Das Stimmzettelcouvert ist im Rücksendecouvert an die Gemeindekanzlei zu senden oder in den gemeindlichen Briefkasten zu werfen.





ORTSPLANUNGSREVISION UNTERÄGERI

Stimmen Sie der Ortsplanungsrevision Unterägeri, Revision Nutzungsplanung (Zonenplan, Bauordnung und Aufhebung Bebauungspläne), zu?

Empfehlungen

Der **Gemeinderat** empfiehlt die Ortsplanungsrevision Unterägeri zur Annahme.

Die Ortsplanungsrevision wurde im Vorfeld mit den politischen **Parteien** besprochen. Diese geben folgende Empfehlung ab:

- Die Alternative – die Grünen Unterägeri empfiehlt: **JA**
 - Die Mitte Unterägeri empfiehlt: **JA**
 - Die FDP.Die Liberalen Unterägeri empfiehlt: **JA**
 - Die Grünliberale Partei Unterägeri empfiehlt: **JA**
 - Die Schweizerische Volkspartei Unterägeri empfiehlt: **JA**
 - Die Sozialdemokratische Partei Unterägeri empfiehlt: **JA**
-

TEILREVISION FESTLEGUNG GEWÄSSERRAUM IM SIEDLUNGSGEBIET UNTERÄGERI

Stimmen Sie der Teilrevision Festlegung Gewässerraum im Siedlungsgebiet Unterägeri zu?

Empfehlungen

Der **Gemeinderat** empfiehlt die Teilrevision Festlegung Gewässerraum im Siedlungsgebiet Unterägeri zur Annahme.

Die Teilrevision Festlegung Gewässerräume im Siedlungsgebiet Unterägeri wurde im Vorfeld mit den politischen **Parteien** besprochen. Diese geben folgende Empfehlung ab:

- Die Alternative – die Grünen Unterägeri empfiehlt: **NEIN**
- Die Mitte Unterägeri empfiehlt: **JA**
- Die FDP.Die Liberalen Unterägeri empfiehlt: **JA**
- Die Grünliberale Partei Unterägeri empfiehlt: **JA**
- Die Schweizerische Volkspartei Unterägeri empfiehlt: **JA**
- Die Sozialdemokratische Partei Unterägeri empfiehlt: **JA**