



Ortsplanungsrevision 2022

Gemeinde Unterägeri

Erläuternder Bericht nach Art. 47 der Raumplanungs-
verordnung (RPV)



Stand Genehmigung Regierungsrat, vom 3. April 2025

Vom Gemeinderat beschlossen, am 22. Februar und 20. Dezember 2023

Impressum

Siedlungsplanung und Strategie

KEEAS AG, Sihlstrasse 59, 8001 Zürich

Marcel Muri, Dipl. Architekt ETH/SIA, Raumplaner FSU

Ilva Gerber, MSE FHO Spatial Development & Landscape Architecture

Seraina Schwizer, MSc Architektin ETH

Verkehrsplanung

Schneiter Verkehrsplanung AG, Stapferstrasse 11, 8006 Zürich

Marc Schneiter, Dipl. Ing FH in Raumplanung FSU/SVI/SIA

Iwan Strub, BSc FHO Stadt-, Verkehrs- und Raumplanung

Freiraumplanung

Suisseplan Ingenieure AG raum+landschaft, Theaterstrasse 15, 6003 Luzern

Geni Widrig, Dipl. Ing. FH in Landschaftsarchitektur

Lea Michelin, MSc FH in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur

Naturschutzgebiete

Iten Landschaftsarchitekten GmbH, Oberdorfstrasse 8, 6314 Unterägeri

Dominik Iten, Landschaftsarchitekt FH BSLA

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	6
1 Ortsplanungsrevision 2022	25
1.1 Einleitung	25
1.2 Einordnung der Ortsplanungsrevision	26
1.3 Dokumente der Ortsplanungsrevision	27
1.4 Übersicht über den Erläuterungsbericht	28
1.5 Ablauf der Ortsplanungsrevision	30
1.6 Aufgaben aus dem kantonalen Richtplan	30
1.7 Wesentliche kommunale Grundlagen	31
2 Räumliches Bild Ägeri	32
3 Raumentwicklungsstrategie (RES)	33
3.1 Schwerpunkte	33
3.2 Entwicklungsstrategie Siedlung	34
3.3 Entwicklungsstrategie Verkehr und Strassenraum	35
3.4 Entwicklungsstrategie Umwelt	36
3.5 Entwicklungsstrategie Tourismus und Erholung	37
4 Kommunale Richtplanung	39
4.1 Kommunalen Richtplan Siedlung	39
4.2 Kommunalen Richtplan Verkehr	45
4.3 Kommunalen Richtplan Landschaft und Erholung	56
4.4 Differenzen zur kantonalen Richtplanung	63
5 Inhaltliche Schwerpunkte der Ortsplanungsrevision	65
5.1 Zentrum und Ortsbild	65
5.2 Innenentwicklung	71
5.3 Preisgünstiger Wohnungsbau	77
5.4 Siedlungsrelevante Aspekte aus Klima und Umwelt	78
5.5 Energieplanung	81
5.6 Elektrische Übertragungs- und Verteilnetze	82
5.7 Entsorgung	84
6 Bauzonenbedarf und -kapazität	85
6.1 Wohnraumbedarf der Gemeinde	85
6.2 Bedarfsnachweis zur öffentlichen Zone	86
7 Zonenplanänderungen	103
7.1 Zonenplanänderungen allgemein	103
7.2 Ein- und Auszonungen	105
7.3 Umzonungen	118
7.4 Änderung überlagernde Bestimmungen	138
7.5 Änderungen ausserhalb der Bauzone	139
7.6 Änderungen Natur- und Landschaftsschutz	142
7.7 Technische Anpassungen/Arrondierungen	170

7.8	Bauzonenstatistik	172
8	Änderungen in der Bauordnung	178
8.1	Wesentliche formelle Änderungen der Bauordnung	178
8.2	Änderungen Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen	181
8.3	Änderungen Kernzonen	182
8.4	Innenentwicklung	185
8.5	Spezielle Vorschriften Zone Neuägeri	188
8.6	Klimaangepasste und ökologische Umgebungsgestaltung	190
8.7	Preisgünstiger Wohnungsbau	191
8.8	Änderungen Parkierung	192
8.9	Mehrwertausgleich	193
9	Bebauungspläne	195
9.1	Überführung bestehende Bebauungspläne	196
9.2	Überführung ordentlicher BBP Schulhaus Dorfplatz (Nr. 4)	197
9.3	Überführung ordentlicher Bebauungsplan Birmislos (Nr. 6)	198
9.4	Überführung ordentlicher Bebauungsplan Zimel (Nr. 7)	199
9.5	Überführung ordentlicher Bebauungsplan Mülirein (Nr. 8)	201
9.6	Überführung ordentlicher BBP Helgenhüsli (Nr. 9)	202
9.7	Aufhebung bestehende Bebauungspläne	203
10	Baubereichspläne	210
10.1	Rechtliche Einordnung der Baubereiche	210
10.2	Gebiete mit Baubereichsplänen	211
10.3	Rechtliche Festsetzung der Baubereiche	213
11	Gewässerräume	215
11.1	Übersicht	215
11.2	Gesetzliche Rahmenbedingungen	216
11.3	Verhältnis zur Ortsplanungsrevision	216
11.4	Renaturierungen	217
12	Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren	218
12.1	Kantonale Vorprüfung	218
12.2	Öffentliche Auflage	219
13	Nachtrag zur Ortsplanungsrevision	238
13.1	Korrektur Zonengrenze im Bereich Alte Landstrasse	238
13.2	Berücksichtigung der statischen Waldgrenzen	239
13.3	Lärmbeurteilung frühere Neueinzonungen	240
13.4	Nicht Genehmigung von Zonenplanänderungen	240
14	Anhang	242
14.1	Abkürzungsverzeichnis	242
14.2	Bereinigung Übergang Bauzone und Nichtbauzone	243
14.3	Übersichtsliste Massnahmen kommunaler Richtplan 2008	249
14.4	Massnahmenblätter kommunale Richtpläne Verkehr	251
14.5	Massnahmenblätter kommunaler Richtplan Landschaft und Erholung	254
14.6	Teil-Genehmigung Ortsplanungsrevision	276

Zusammenfassung

Einleitung

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 aktuelle Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Unterägeri stammt aus dem Jahr 2008. In der Zwischenzeit sind geringfügige Anpassungen erfolgt. Eine umfassende Überarbeitung sollte alle 10 bis 15 Jahre vorgenommen werden. Mit dem Hintergrund der Revisionen von Raumplanungsgesetz (RPG) und Raumplanungsverordnung (RPV) auf Bundesebene sowie der Totalrevisionen von Planungs- und Baugesetz (PBG) und der zugehörigen Verordnung (V PBG) auf kantonaler Ebene haben sich zudem die gesetzlichen Grundlagen für die Ortsplanungen der Zuger Gemeinden in den letzten Jahren verändert.

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 für rund 1'400 zusätzliche Bewohnende zu sichern. Damit entsteht in den nächsten 15 Jahren neuer Wohnraum, der einerseits den wandelnden Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht und andererseits die Nachfrage deckt.

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 neuer Wohnraum
- Preisgünstiger Wohnungsbau
- Siedlungsverträglicher Verkehr

Die neue Bau- und Zonenordnung schafft die rechtlichen Grundlagen zur Entwicklung der inhaltlichen Schwerpunkte, insbesondere erfolgt auch die Anpassung der Bauordnung an das übergeordnete Gesetz (insb. neue Berechnungsmethode für die Ausnützungsziffer gemäss IVHB).

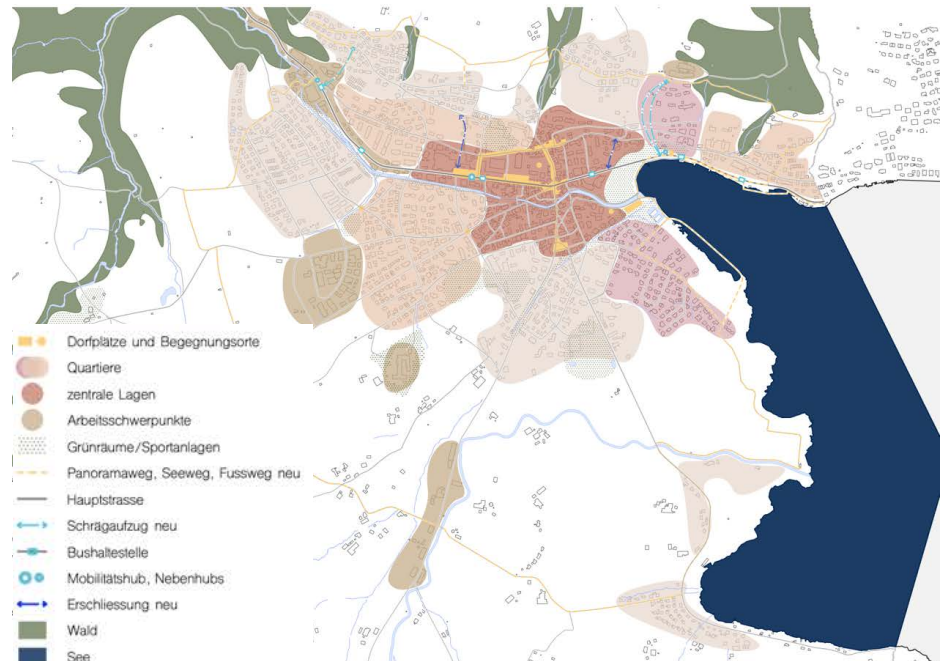
Raumentwicklungsstrategie

Zu Beginn einer Ortsplanungsrevision sollte sich eine Gemeinde mit ihrer langfristigen räumlichen Entwicklung auseinandersetzen. In Unterägeri ist diese Gesamtschau anhand der Raumentwicklungsstrategie (RES) erfolgt.

Die Raumentwicklungsstrategie umfasst fünf thematische Schwerpunkte. Deren Leitsätze, Ziele und Karten sind im Detail als separate Broschüre bei der Gemeinde und online einsehbar. Die im kantonalen Richtplan geforderte Abstimmung der Nutzungsplanung mit den Nachbargemeinden Baar, Menzingen und Oberägeri ist in diesem Rahmen erfolgt.

Die Schwerpunkte der RES in Kürze:

- Das Zentrum als attraktiver Begegnungsort mit hoher Aufenthaltsqualität
- Geeigneter, bezahlbarer Wohnraum für alle Altersgruppen
- Differenzierte Quartiertypen
- Entwicklungsmöglichkeiten für das lokale Gewerbe
- Naherholung am erlebbaren See für die eigene Bevölkerung
- Attraktive Fuss- und Veloverbindungen sowie Abstellplätze
- Verbesserte Erreichbarkeit zwischen See und Hang



Plan räumliche Entwicklungsstrategie Unterägeri vom 22. Juli 2021 (Quelle: KEEAS AG)

Kommunale Richtplanung

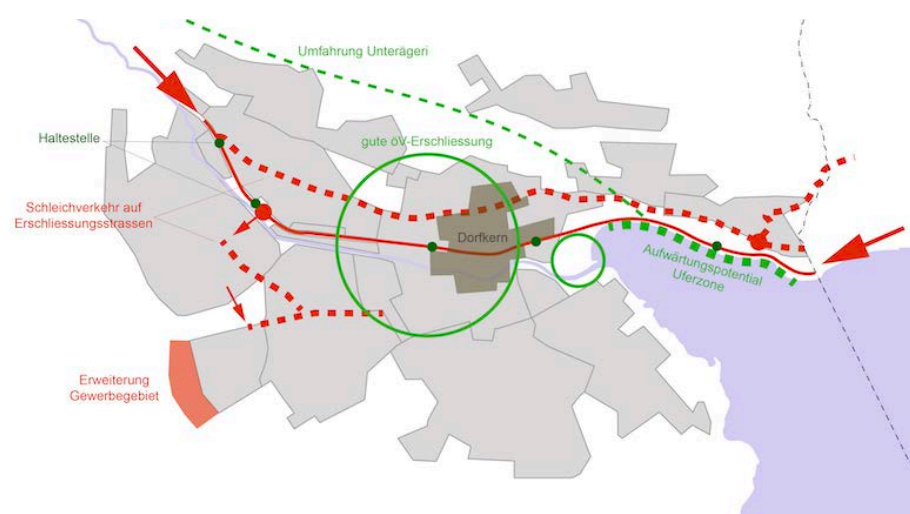
Die kommunale Richtplanung ist ein Instrument auf Stufe Gemeinde. Sie koordiniert und ordnet darin räumliche Ansprüche und Interessen, umschreibt Planungsziele und legt die räumlichen Entwicklungsabsichten fest. Kommunale Richtpläne sind behördenverbindlich. Sie ermöglichen es, langfristige Entwicklungsabsichten frühzeitig mit dem Kanton abzustimmen und als Auftrag für die Behörde zu verankern. Während die Richtplankarten die Inhalte räumlich verorten, sind die Erklärungen und Begründungen im zugehörigen Bericht zu finden. Die Richtpläne sind aufeinander abgestimmt.

Richtplan Siedlung

Der kommunale Richtplan Siedlung konkretisiert die Schwerpunkte der Entwicklungsstrategie Siedlung in behördenverbindlichen Festlegungen. Integriert wird auch die langfristige Sportflächenplanung (nach 2040).

Richtplan 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. Wichtiger Bestandteil der Siedlungsverträglichkeit ist dabei die Umfahrung Unterägeri, die das Zentrum entlastet und die Aufenthaltsqualität zusätzlich fördert. Im Dorfzentrum soll zudem der öffentliche Verkehr favorisiert werden.



Werte- und Konflikte-Karte (Quelle: Schnever Verkehrsplanung AG)

Richtplan Landschaft und Erholung

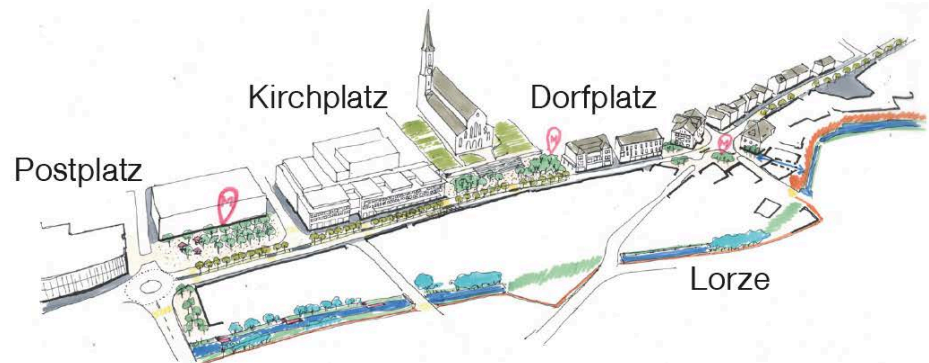
Der kommunale Richtplan Landschaft und Erholung sichert die wertvollen Räume und ein abgestimmtes Angebot an Erholungsnutzungen. Schwerpunkt ist der Schutz der Naturwerte, die Vermeidung von Nutzungskonflikten aufgrund unterschiedlicher Ansprüche und die Förderung ökologischer Aufwertung und Vielfalt der Landschaft.

Inhaltliche Schwerpunkte der Ortsplanungsrevision

Zentrum und Ortsbild

Mit der seit 2020 durchgeführten Zentrumsplanung wurden zusammen mit Grundeigentümerschaften städtebauliche Studien zu den Aussenräumen und zur räumlichen Entwicklung im Zentrum erarbeitet. Dabei zeigte sich, dass die Zugerstrasse grosses Potenzial für gestalterische Aufwertungen aufweist. Der Dorfkern soll belebt und die Attraktivität der Läden und Dienstleistungen gesichert werden. Es sollen weitere attraktive Orte und Plätze im Zentrum sowie Wohnraum an bester Lage entstehen. Dies wird unter anderem durch

den Umfahrungstunnel und die damit einhergehende reduzierte Verkehrsbelastung im Zentrum ermöglicht.



Aufwertung Zentrumsplanung Unterägeri

Innenentwicklung und Baubereichspläne

Der zukünftige Flächenbedarf soll zu grossen Teilen innerhalb der bestehenden Bauzonen der Gemeinde gedeckt werden. Um dies sicherzustellen, soll insbesondere an zentralen Lagen eine effiziente Nutzung der Grundstücke und damit eine «Innenentwicklung» ermöglicht werden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde untersucht, wo und in welcher Weise Unterägeri die Innenentwicklung spezifisch fördern kann. Aufgrund der Potenzialanalyse für die kleinteilige Innenentwicklung wurde die Kernzone leicht ausgeweitet. Darüber hinaus haben sich insbesondere die Gebiete Neuschellstrasse und Alte Landstrasse als besonders geeignete zentrumsnahe Siedlungsgebiete herausgestellt. Diese werden im Sinne eines Pilotprojekts zur Förderung der Innenentwicklung in Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV) umgezont.

Diese Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV) dienen der kleinteiligen Innenentwicklung. Sie schaffen neue Entwicklungsmöglichkeiten auf privaten Grundstücken, die sonst schwer bebaubar sind, indem sie Baubereiche enthalten. Wer darin einen gut gestalteten Bau projektiert, kann zusätzliche Ausnützung erhalten. Alternativ kann aber auch nach bisherigen Abstandsvorschriften und Ausnützung gebaut werden. Die Baubereiche bieten demnach optional die Chance, schwierige Grundstücke einfach zu bebauen.

Durch die oben erläuterten Massnahmen legt die Ortsplanungsrevision den Grundstein für eine räumlich sinnvolle, hochwertige bauliche Entwicklung und hält gleichzeitig den finanziellen und zeitlichen Aufwand für die Realisierung tief, was als zusätzlicher Anreiz für die Grundeigentümerschaften dient.

Entwicklung Neuägeri

Die Siedlung Neuägeri liegt weitgehend ausserhalb der Bauzone. Der Ortsteil soll sich unter Wahrung der historischen Merkmale weiterentwickeln können und aufgewertet werden. Um die hierfür notwendigen rechtlichen Rahmenbedingungen zu verbessern, wird eine Übrige Nichtbauzone mit

speziellen Vorschriften – die Zone Neuägeri (Ne) – ausgeschieden. Sie bedingt als Grundlage für Neu- und Ersatzbauten ein gesamthafes Entwicklungskonzept über diesen Ortsteil.

Mit der Ortsplanungsrevision wird der Erhalt dieses historischen Ortsbilds gewahrt sowie die räumlich verträgliche Weiterentwicklung sichergestellt.

Preisgünstiger Wohnraum

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 der Korporation in Kontakt und hat mit verschiedenen Grundeigentümern Vereinbarungen getroffen, so dass preisgünstiger Wohnungsbau geschaffen wird. Zudem verfolgt sie die Realisierung von eigenen Bauvorhaben für diesen Zweck.

Einzelne Flächen wurden im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision mit der Verpflichtung zur Erstellung von preisgünstigem Wohnungsbau umgezont. Die Option, Bauland hierfür neu einzuzonen, hat die Gemeinde ebenfalls geprüft. Aufgrund fehlender Bereitschaft der Grundeigentümer-schaften oder Eignung der Areale wird dieser Ansatz im Rahmen der vorliegenden Revision nicht weiterverfolgt.

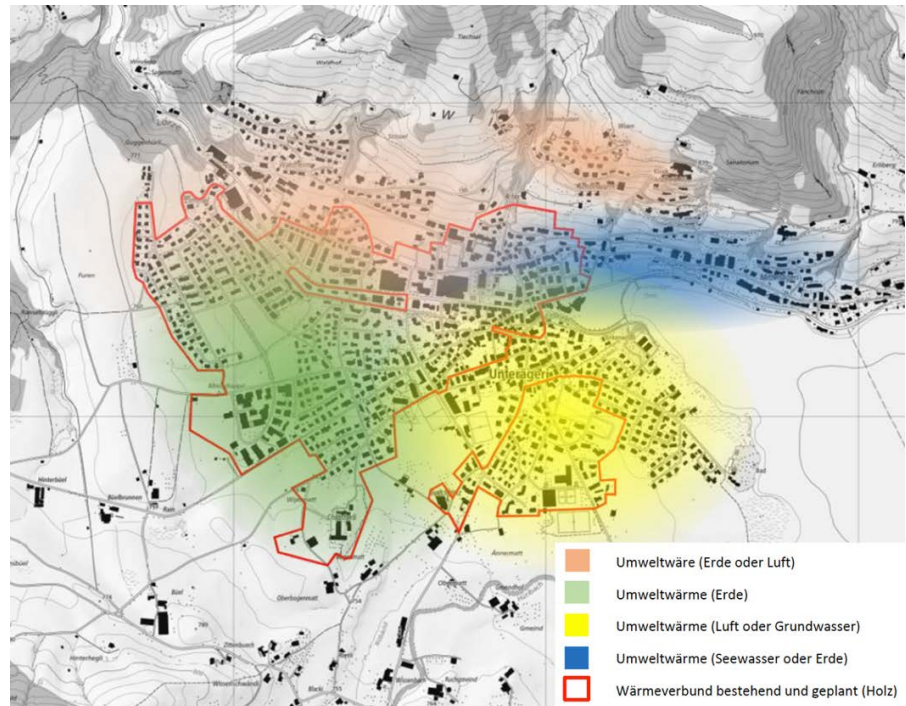
Siedlungsrelevante Aspekte aus Klima und Umwelt

Unterägeri soll sich qualitativ weiterentwickeln. Dabei prägt die Umgebungsgestaltung im Siedlungsraum nicht nur das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität, sondern auch das Mikroklima und die Biodiversität massgeblich. Mit der Revision der Bauordnung finden mit Anforderungen an eine hohe Biodiversität, eine grüne und durchlässige Gestaltung der Siedlungsränder, eine geringe Versiegelung der Aussenflächen sowie eine geringe Lichtverschmutzung künftig auch die Themen Klima und Umwelt Eingang. Grundsätzlich ist der Aussenraum so zu gestalten, dass er die Biodiversität fördert und eine klimaangepasste Planung umsetzt.

Ver- und Entsorgung

Das Leitbild Energie und Klima Unterägeri 2020 legt qualitative und quantitative Zielsetzungen fest. In der Energieplanung wurden die örtlich vorhandenen Energiepotenziale mit der strukturell-räumlichen Entwicklung der Gemeinde Unterägeri abgestimmt und die Grundlage für eine aktive Gestaltung der künftigen Energie- und Wärmeversorgung geschaffen. Aktuell wird ein grosser Teil des Energiebedarfs der Gemeinde Unterägeri durch fossile Energieträger abgedeckt. Die erarbeitete Analyse zeigt, dass ein Umstieg auf

erneuerbare Energien für das gesamte Siedlungsgebiet von Unterägeri technisch realisierbar wäre. Der Energieplan nennt hierzu verschiedene räumliche Massnahmen. Auf dieser Grundlage wurde bereits das Versorgungsgebiet für den Holzwärmeverbund festgelegt. Innerhalb des Versorgungsgebiets hat sich die Korporation Unterägeri verpflichtet Wärmeenergie zu liefern. Ergänzend zum Holzwärmeverbund ist geplant Gebiete in Seenähe mit einem Seewasserverbund zu erschliessen. Die Erkenntnisse wurden in der Ortsplanungsrevision berücksichtigt. Die Energieplanung ergänzt die Ortsplanung als separates Dokument.



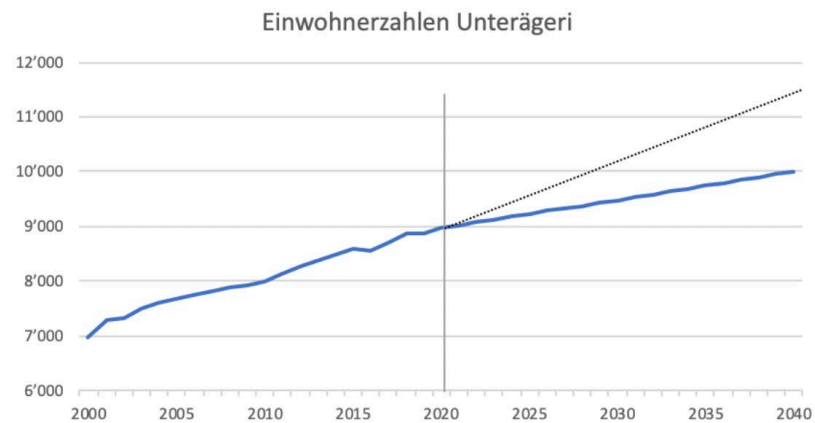
Energieplankarte Gemeinde Unterägeri (Quelle: Oekowatt AG, 10. November 2022)

Die Gemeinde Unterägeri hat eine Entsorgungsstrategie über ihr Siedlungsgebiet ausgearbeitet. Diese beinhaltet neben den bestehenden Sammelstellen und Unterflurcontainern mögliche zukünftige Standorte und deren Prioritäten. Das Entsorgungskonzept ergänzt die Ortsplanung, ist jedoch eine separate Planung.

Bauzonenbedarf und Bauzonenkapazität

Wohnraumbedarf der Gemeinde

Gemäss kantonalem Richtplan wächst die Gemeinde Unterägeri bis 2040 auf 10'000 Personen, d.h. ca. 60 Personen pro Jahr, bzw. 0.7% pro Jahr. In den letzten 10 Jahren vermerkte die Gemeinde allerdings ein tatsächliches Wachstum von 1.01% pro Jahr.



*Bevölkerungsentwicklung: jährliches Wachstum bis 2020 und Prognose bis 2040 (blau)
(Quelle: Fahrländer Partner AG), theoretische Entwicklung mit bisherigem Wachstum bis 2040
(gepunktet)*

Mit den vorhandenen Bauzonenreserven sowie den vorgesehenen Innenentwicklungsmassnahmen kann die Nachfrage theoretisch gestillt werden. Da die Bereitschaft vieler Eigentümerschaften zur Überbauung von noch unbebauten Grundstücken oder für Ersatzneubauten bei unternutzten Grundstücken nur mässig ist, wird das tatsächliche Potenzial zur Schaffung eines entsprechenden Angebots jedoch als kleiner eingestuft.

Bedarfsnachweis öffentliche Zone

Neben den Wohn- und Arbeitszonen sind auch die Zonen des öffentlichen Interesses im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu überprüfen und bis ins Jahr 2040 auszurichten. In Unterägeri werden in diesem Zeitraum ein neues Primarschulhaus, Ausbaumöglichkeiten bei der Sprachheilschule Mittenägeri und der Rehaklinik Adelheid sowie Flächen für die Sicherung des Parkplatzes des Alters- und Pflegeheims Chlösterli benötigt. Im Zonenplan wird daher die Zone für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses an den entsprechenden Standorten in der Summe effektiv um 1.5 ha ausgedehnt.

Zusätzlich wird die öffentliche Zone für Erholung (OeIE) um rund 1.7 ha ausgedehnt. Dies ermöglicht insbesondere die Erweiterung und die Aufwertung des Freiraums im Chlösterli.



Übersicht Einzonungen OeIB und Aus- und Umzonungen OeIE (Quelle: KEEAS AG)

Mit den Änderungen der Zonen des öffentlichen Interesses wird der Bedarf der Gemeinde bis ins Jahr 2040 gedeckt.

Zonenplanänderungen

Ein-, Aus- und Umzonungen

Gemäss Art. 15 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen.

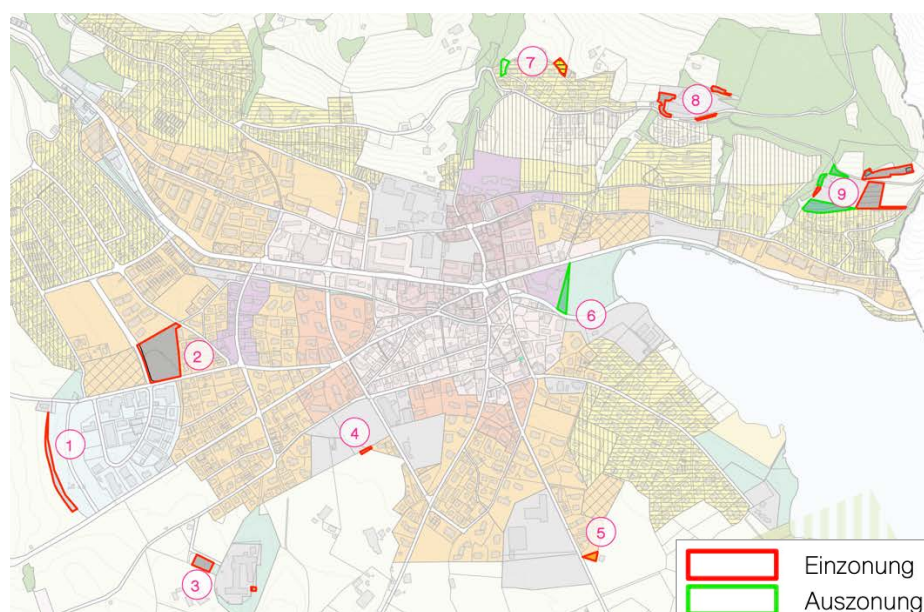
Die Prüfung von Auszonungen (nicht verfügbare Wohnzonen, zu gross dimensionierte Arbeitsplatzgebiete und landschaftlich empfindliche Bauzonen) gemäss Auftrag aus dem kantonalen Richtplan (S 1.1.3) ergab eine Redimensionierungen der Bauzonen an der Seefeldwiese, eine Umlagerung von Bauzone an der Widenstrasse und bei der Sprachheilschule Mittenägeri.

Weitere Änderungen im Zonenplan verfolgen das Ziel, die Quartiere Unterägeris in ihrem eigenständigen Charakter zu erhalten und zu stärken sowie bestehende Baulandreserven an gut erschlossenen Lagen zu mobilisieren. Die Änderungen stellen zudem wesentliche Massnahmen dar, um die gemeindlichen und kantonalen Entwicklungsziele zur Bevölkerungszahl sowie der Anzahl Beschäftigten weitgehend umzusetzen.

Mit der Ortsplanungsrevision werden für die Arbeitszone 2'194 m² und für die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen 15'22 m² eingezont. Die Wohn- und Mischzonen werden in der Summe um beinahe 900 m² reduziert. Die Vorgaben des kantonalen Richtplans zur Ausdehnung

der Wohn-, Misch- und Arbeitszonen bis maximal 0.5 ha, hält die Gemeinde Unterägeri demnach ein.

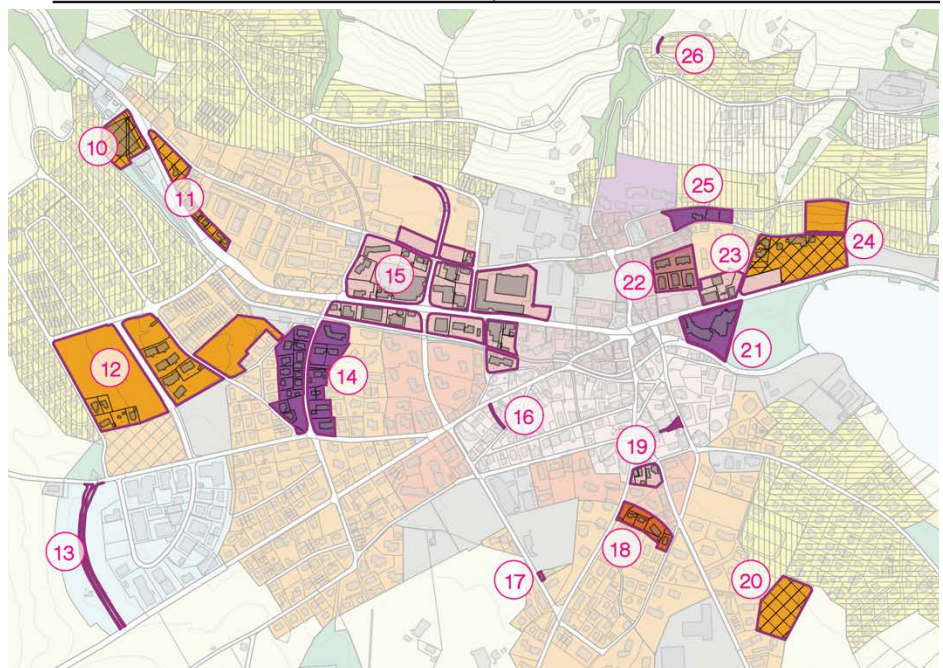
	Änderung	Ortsname	Änderung Bauzonenfläche	Zone bisher	Zone neu	Kommentar
1	E	Rain	2'194 m ²	L	AA	Optimierung Bauland
2	E	Zimel	9'389 m ²	L	OelB	Zukünftiger Primarschul- standort inkl. Sporthalle
	E		434 m ²	L	VF	
3	E	Chlösterli	1'288 m ²	L	OelB	Aussenraum-Aufwertung,
		Chlösterli	1'262 m ²	L	VF	Bestandesnachführung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



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

Im Sinne der Innenentwicklung, der Weiterentwicklung von quartierspezifischen Qualitäten und einer gesamthaft hochwertigen Entwicklung der Siedlungsstruktur werden mit der Ortsplanungsrevision innerhalb der bestehenden Bauzone insgesamt rund 17.3 ha umgezont. Dies beinhaltet sowohl über 5 ha für die Erweiterung der Kernzone und 2 ha für die Ausscheidung der Zonen mit speziellen Vorschriften für das Pilotprojekt Innenentwicklung wie auch strategische Nutzungsanpassungen von Arbeits- oder Wohnnutzungen in eine Mischnutzung, vereinzelte Aufzonungen zu einer höheren Nutzungsdichte und kleinere Arrondierungen an bestehenden Verkehrsflächen.

		Änderung	Ortsname	Änderung Zonenfläche	Zone bisher	Zone neu	Kommentar
10	U BZ	Spinnerei / Tenniscenter		5'553 m2 46 m2	AA VF	WA3 WA3	Aufwertung Dorfeingang ISOS- Perimeter, Ausdolung/ Renaturierung Lorze
11	U BZ	Zugerstrasse		5'682 m2	W3	WA3	Gewerbe im Erdgeschoss, preisgünstiges Wohnen
12	U BZ	Zimel (Bebauungsplan)		43'797 m2	BsV	W3	Überführung Bebauungsplan
13	U BZ	Rain		170 m2	VF	AA	Optimierung Gewerbebauland
14	U BZ	Neuschellstrasse		17'971 m2	W3	BsV	Kleinteilige Innentwicklung, Quartieraufwertung
15	U BZ	Zentrum / Schützenmatt		4'692 m2 29'791 m2 3'705 m2 9'416 m2 1'189 m2	KB WA3 W3 WA4 W3	KC KC KC KC VF	Umsetzung Zentrumsplanung
16	U BZ	Zugerbergstrasse		137 m2	VF	KC	Arealentwicklung über gesamten Bereich
17	U BZ	Fussballplatz Chruzelen		103 m2	OelB	W3	Baulandmobilisierung
18	U BZ	Nübächli / Schönbühl		3'787 m2	W3	W4	Erweiterung W4
19	U BZ	Kreuzmühle ab Sonnmattli		1'889 m2 78 m2 126 m2	W4 KC VF	KC VF KC	Erweiterung Kernzone C, Korrektur Strassenfläche
20	U BZ	Vordere Riedmatt		5'158 m2 1'936 m2	W2b W3	WA3 WA3	Inklusive Siedlung, preisgünstiges Wohnen
21	U BZ	Seminarhotel		6'725 m2	KC	BsV	Aufhebung abweichende Bestimmungen
22	U BZ	Brunnenmatt		5'540 m2	W3	KB	Aufhebung Bebauungsplan
23	U BZ	Seestrasse / Florastrasse		3'507 m2	KB	KC	Umsetzung Zentrumsplanung
24	U BZ	Seefeld Florastrasse		2'196 m2 12'338 m2 4'285 m2	W3 W3 W2b	KC WA3 W3	Kompensation Aufhebung abweichende Bestimmungen (Hotelbonus)
25	U BZ	Alte Landstrasse		2'958 m2	W2b	BsV	Umsetzung Zentrumsplanung
26	U BZ	Widenstrasse Schönwart		33 m2	W2a	VF	Bauzonenumlagerung / Sicherung Erschliessungsflächen
TOTAL Umzonungen				17.28 ha			

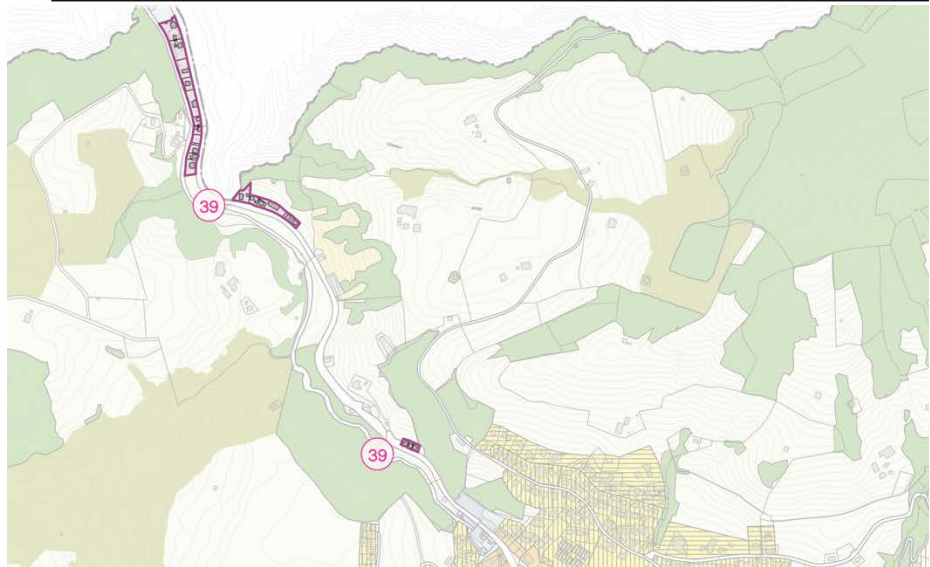


Übersicht über die Umzonungen in der Bauzone («U BZ»)

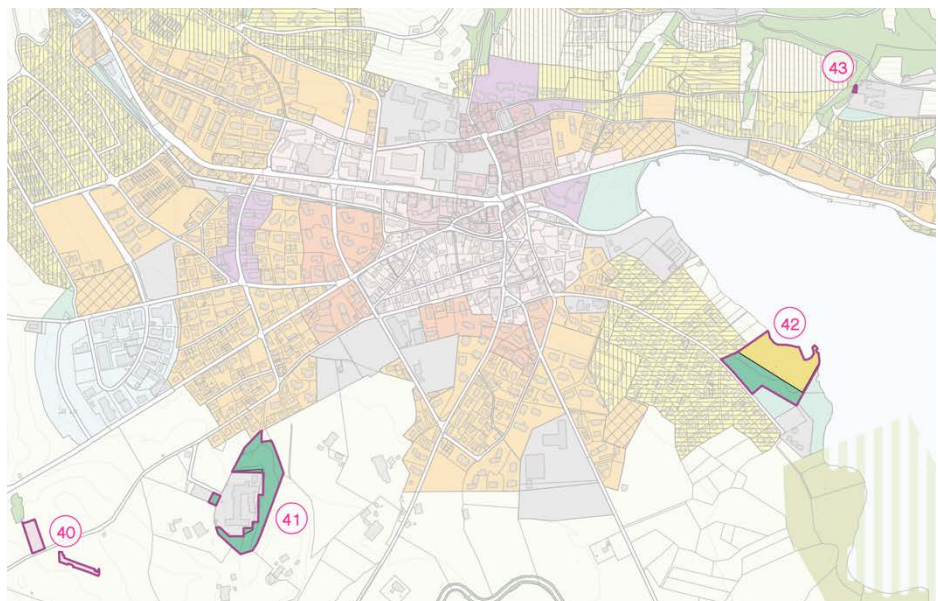
Ausserhalb der Bauzonen wurden neben den neu geschaffenen OelE Flächen beim Chlösterli und der Sprachheilschule Mittenägeri Umzonungen für

die bestehenden Familiengärten und die Gebäude in Neuägeri vorgenommen. Beide lagen bisher in der Landwirtschaftszone, was dem tatsächlichen Zweck dieser Flächen nicht entspricht. Trotzdem gelten alle diese Flächen auch weiterhin als Nichtbauzonen.

	Änderung	Ortsname	Änderung Zonenfläche	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	OelE	Bestandesnachführung
42	U N-BZ	Naturschutz Strandbad	1'258 m ² 1'259 m ²	NSG OelE	OelE NSG	Korrektur der gemeindlichen Naturschutzzone
43	U N-BZ	Sprachheilschule Mittenägeri	86 m ²	L	OelE	Bestandesnachführung
TOTAL Umzonungen			3.19 ha			



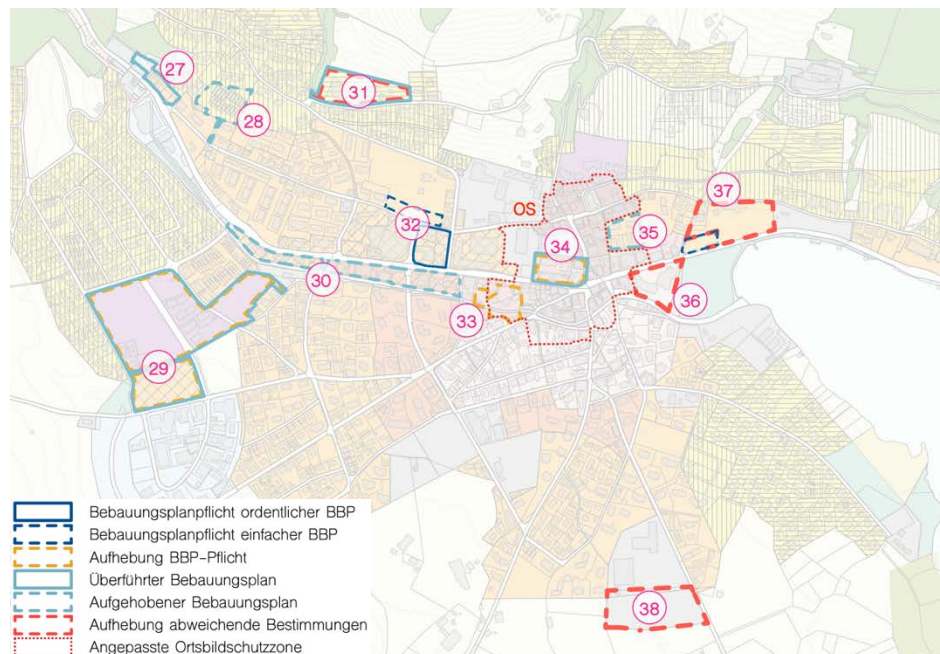
Ausschnitt 1 zu den Umzonungen der Nichtbauzone («U N-BZ»)



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

Änderungen überlagernde Bestimmungen

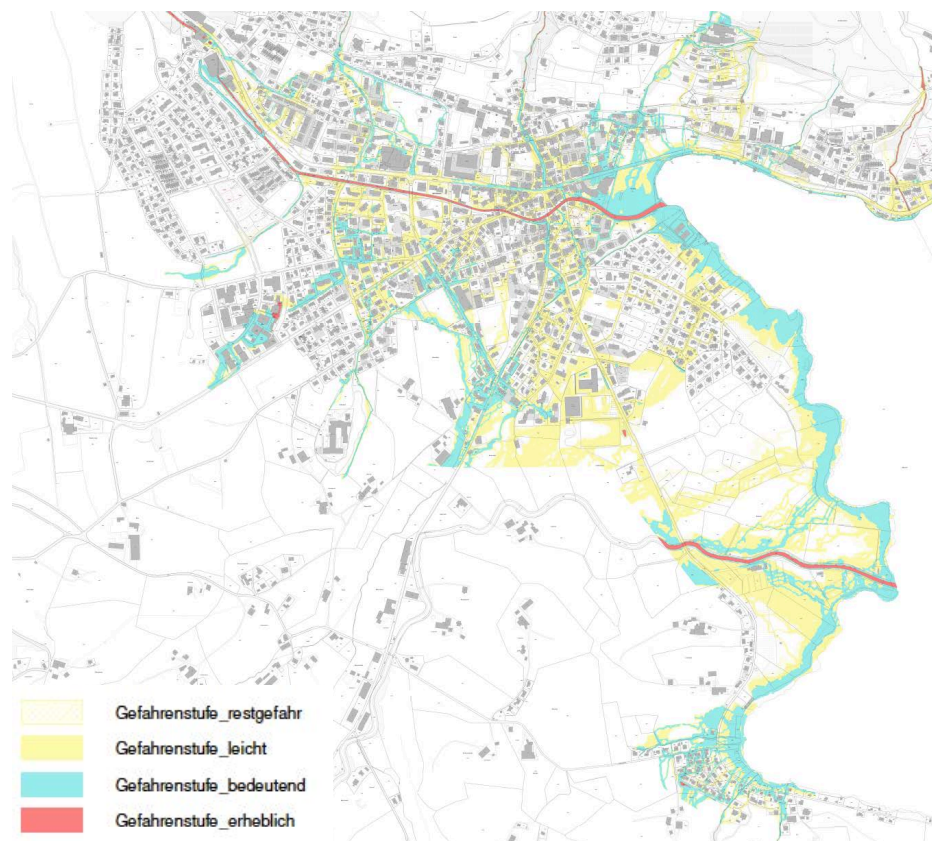
Gemäss geändertem kantonalem Planungs- und Baugesetz wurden die bisher im Zonenplan enthaltenen Vermerke «abweichende Bestimmungen» aufgehoben. Darüber hinaus wurden bisherige Bebauungsplanpflichten aufgehoben, wo der Bebauungsplan bereits erstellt wurde. Im Gegenzug wurden aufgrund der Umzonungen Seefeld Florastrasse und Schützenmattstrasse sowie der Zentrumsplanung im Bereich ZKB/Post drei neue Einträge für Bebauungsplanpflicht festgelegt.



Übersicht über Änderungen der überlagernden Bestimmungen

Änderungen Natur- und Landschaftsschutz

Bezüglich Naturgefahren und Prävention wurde vom Amt für Wald und Wild ein Wechsel zum Hinweismodell angestrebt. Dies bedeutet, dass im Zonenplan keine Gefahrenzonen mehr ausgeschieden werden. Die Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten, die Gefahrenkarten und die Massnahmenpläne bei ihren raumwirksamen Planungen, sowie bei der Bewilligung von Bauten und Anlagen.



Gefahrenkarte Unterägeri (Quelle: Geozug, 13.12.2022)

Heute bestehen kantonale Seeuferschutzzonen nicht nur am See, sondern auch an Hanglagen in Unterägeri. Dieser Umstand soll korrigiert werden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden in den entsprechenden Gebieten grosszügig gestaltete Gewässerräume durch ein parallellaufendes Verfahren ausgeschieden, um die Voraussetzungen für den Kanton zu schaffen, dort die kantonale Seeuferschutzzone aufzuheben. Die Behandlung der Seeuferschutzzone erfolgt im Rahmen des Verfahrens zur Gewässerraumausscheidung.

Mit der Ortsplanrevision werden die gemeindlichen Naturschutzgebiete revidiert und auf den neusten Stand gebracht. Für alle gemeindlichen Naturschutzgebiete liegen grundeigentümergebundene Schutzpläne vor. Ein Grossteil der Schutzplananpassungen umfasst die Bereinigung von Abgrenzungen, die aufgrund der Überführung von analogen in digitale Daten unklar oder gar fehlerhaft waren.

Technische Anpassungen / Arrondierungen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden technische Arrondierungen am Zonenplan vorgenommen. Diese betreffen insbesondere auch Bereinigungen von Fehlern bei der Zonenabgrenzung oder unzulässige Zustände am Siedlungsrand wie Nutzungen, die über die Bauzone hinausragen.

Bauzonenstatistik

In der Summe betragen die Bauzonen von Unterägeri knapp 164 ha, wovon 23.5 ha als nicht überbaut gelten (14.4%), Stand Dezember 2020. Im Jahr 2021 weist die Gemeinde eine Wohnbevölkerung von rund 9'000 Personen auf. Die kantonale Prognose geht in Unterägeri bis 2040 von einer Bevölkerungszahl von rund 10'000 aus. Durch die Änderung im Zonenplan ist unter Anwendung der neuen Bauordnung inkl. Innenentwicklung darüber hinaus eine zusätzliche Kapazität von rund 310 Bewohnenden vorhanden. Damit bewegen sich die Zonenplanänderungen innerhalb der Zielgrössen des kantonalen Richtplans, wobei die Wohn- und Mischzonen tatsächlich reduziert werden.

Änderungen in der Bauordnung

Wesentliche formelle Änderungen der Bauordnung

Aufgrund der veränderten Rechtsgrundlage seit der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung drängen sich neben den inhaltlichen auch formale Änderungen an der Bauordnung auf. Mit der vorliegenden Gesamtrevision wurde die Bauordnung an das übergeordnete Recht, die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie die innerkantonale Vereinheitlichung des Baurechts angepasst. Damit einher gehen eine neue Definition und Berechnungsart für die Ausnützungsziffer, die Anwendung von Geschosszahlen statt Höhenangaben sowie der Wegfall der Arealbebauung.

Mit der neuen Definition zur Anrechenbarkeit von Nutzflächen für das zulässige Nutzungsmass sind Attikageschosse nun vollumfänglich und Satteldachgeschosse ab einer Raumhöhe von 1.50 m an die Ausnützung anzurechnen. Um weiterhin die bisher zulässigen Volumen zuzulassen, wurde die Ausnützungsziffer (AZ) in allen Bauzonen erhöht.

Bauzone	Ausnützung alte BO	Alte Ausnützung nach neuer Berechnung	Ausnützung neue BO
W1a	0.15	0.273	0.275
W1b	0.15	0.273	0.275
W2a	0.22	0.310	0.33
W2b	0.32	0.451	0.48
W3	0.47	0.599	0.65
W4	0.57	0.687	0.70
WA3	0.82	1.044	1.05
WA4	0.82	0.988	1.05
KA	-	-	-
KB	-	-	-
KC	0.82 + 0.20	0.988 + 0.2	1.2

Änderungen Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen

Mit der innerkantonalen Vereinheitlichung der Bauordnung fallen bisher zulässige abweichende Bestimmungen in Zonenplan und Bauordnung weg. So wird bspw. auf dem Areal Birmislos der bisherige Bonus für Kinderheim- und Schulbauten neu im Bebauungsplan statt der Bauordnung gesichert.

Die Wohnzonen W1a und W1b liegen an landschaftlich sensiblen Lagen. Eine niedrige Bebauung (ein Vollgeschoss) wird explizit angestrebt und in der Bauordnung als zentrales städtebauliches Element festgesetzt. Entsprechend kann auch mit Bebauungsplan nicht davon abgewichen werden.

Statt einem Mindestanteil für Gewerbe in den Wohn- und Arbeitszonen wird neu die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Dies unterstützt den Kerngedanken der Belebung an zentralen Lagen und reduziert störende Einflüsse auf Wohnnutzung. Für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (strassenabgewandt) oder falls Gewerbeflächen in den Obergeschossen vorhanden sind, kann der Gemeinderat eine Ausnahme bewilligen.

Änderungen Kernzonen

Der Ausschluss von Erdgeschosswohnen in den Kernzonen A und B wird mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision auf die Kernzone C ausgedehnt und gleichzeitig präzisiert. Ausnahme sind mit Zustimmung des Gemeinderats von der Strasse abgewandt oder in Form von Hochparterre- und Maisonettewohnungen oder für preisgünstige Wohnnutzung möglich. In der Kernzone A ist die Ausnützung frei, die Einbettung in den historischen Kern ist über die Geschossigkeit sicherzustellen. Daher wird die Einhaltung von maximal 3 Geschossen als zentrales städtebauliches Anliegen in die Bauordnung aufgenommen. Entsprechend kann auch mit Bebauungsplan nicht davon abgewichen werden.

In der Kernzone C ist das Zusammenbauen entlang der Strassenbaulinien und innerhalb der Baubereiche uneingeschränkt möglich. Zudem kann bei Zustimmung des betroffenen Nachbarn auf die Grenze gebaut werden. Dabei muss der Gebäudeabstand entweder durch das nächste Gebäude eingehalten oder beim Gemeinderat eine Bewilligung zur Reduktion des Gebäudeabstands eingeholt werden. Letzteres ist nur unter Vorbehalt der Anpassung des V PBG bezüglich Reduktion des Gebäudeabstands möglich.

Da der Platz in den Kernzonen an vielen Stellen sehr beschränkt ist, kann künftig in begründeten Fällen auf die Erstellung von Spiel- und Freiflächen verzichtet und stattdessen eine Ersatzabgabe geleistet werden.

Innenentwicklung

Im Rahmen des Pilotprojekts zur Förderung der Innenentwicklung wurden für die Gebiete Neuschellstrasse und Alte Landstrasse Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV) geschaffen. Dort ist entweder Bauen nach Einzelbauweise oder zugehörigem Baubereichsplan Innenentwicklung möglich. Beim Bauen nach Baubereichsplan kann eine höhere Ausnützung erreicht

und teilweise näher an die Grundstücksgrenze gebaut werden, um im Gegenzug eine sinnvolle Lage und Einpassung der Neubauten zu sichern. In der Kernzone gibt es ausgewählte Bereiche, die aus der Zentrumsplanung hervorgingen und im Sinne der Umsetzung nun ebenfalls Baubereiche aufweisen. Eine Innenentwicklung mit zusätzlicher Ausnützung für Tiny Houses, wie dies zu Beginn der Ortsplanungsrevision vorgesehen war, wird aufgrund der Rückmeldungen aus der Mitwirkung nicht weiterverfolgt.

Spezielle Vorschriften Zone Neuägeri

Die heutige Landwirtschaftszone wird der historischen Situation von Neuägeri nicht gerecht. Die neue Übrige Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften Zone Neuägeri sichert den Bestand der traditionellen Arbeiterhäuser und ermöglicht gleichzeitig die Weiterentwicklung und Aufwertung. Im Sinne einer gesamtheitlichen und langfristigen Planung ist als Grundlage für Ersatz- und Neubauten über das ganze Gebiet ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Dabei wird auf den Erkenntnissen aus bisherigen Anstrengungen betreffend Baulinien für Neuägeri aufgebaut.

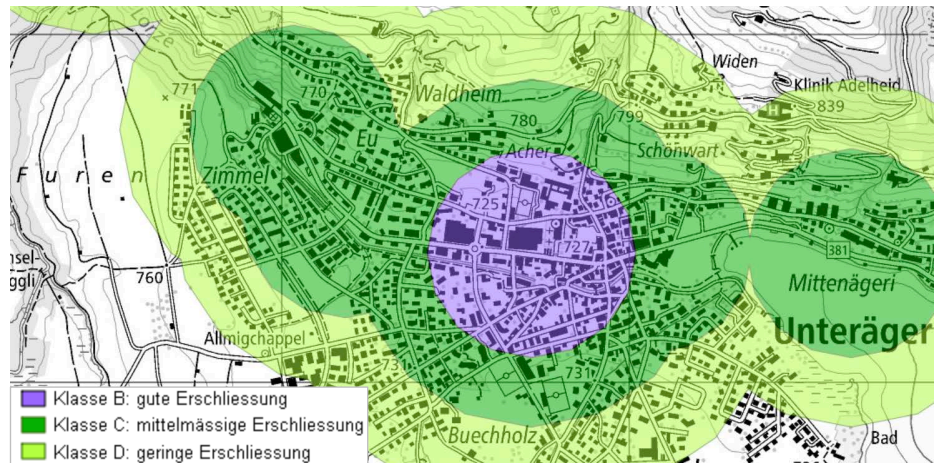
Klimaangepasste und ökologische Umgebungsgestaltung

Mit der Revision der Bauordnung finden neben gestalterischen Anforderungen an die Aussenräume auch die Themen Klima und Umwelt durch Anforderungen an den ökologischen Wert, die Durchlässigkeit und Begrünung des Siedlungsrandes sowie die Flächenversiegelung vermehrt Eingang. Zudem legt die Bauordnung fest, dass Flachdächer zu begrünen, Glas- und Fassadenflächen für Vögel wahrnehmbar zu gestalten und bei der Umgebungsgestaltung standortgerechte, heimische Pflanzen zu verwenden sind. Diese Ergänzungen in der Bauordnung unterstützen das Mikroklima und fördern die Biodiversität massgeblich. Auf diese Weise tragen sie zudem auch zu einer höheren Aufenthaltsqualität und einer hochwertigen Gesamtwirkung bei.

Änderungen Parkierung

Die Parkierungsvorschriften werden weiterhin in der Bauordnung geregelt. Mit der vorliegenden Revision wurden die Vorschriften an die VSS-Norm angeglichen. Dabei wird ein Reduktionsfaktor für Abstellplätze in Gebieten mit guter öV-Erschliessung angewandt. Zudem sollen Abstellplätze künftig auf mögliche Anforderungen aus der Elektromobilität vorbereitet werden.

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



Güte der ÖV Erschliessung in Unterägeri (Quelle: map.geo.admin.ch)

Mehrwertausgleich

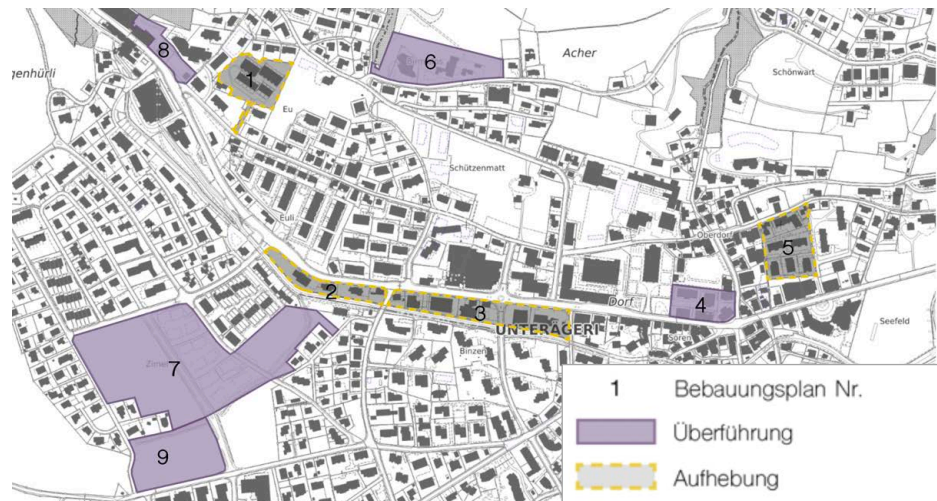
Die Mehrwertabgabe zum Ausgleich von Planungsvorteilen trat per 1. Januar 2019 gemäss § 52a PBG in Kraft. Bei Um-, Aufzonungen sowie Bebauungsplänen setzt die Gemeinde die Höhe der Mehrwertabgabe in der Bauordnung fest. Die Abgabe wird auf die ersten 30% des Mehrwerts jeweils nicht erhoben. Die Gemeinde Unterägeri setzt sie mit der revidierten Bauordnung gemäss der gesetzlich erlaubten Höhe bei 20% des Mehrwerts fest.

Bebauungspläne

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.

Die Bebauungspläne wurde daher formal (rein begrifflich) oder zusätzlich inhaltlich angepasst (z.B. leichte Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnutzungsziffer im neuen PBG / PBG V). Zeigt sich ein Bebauungsplan aufgrund der aktuellen Situation als überholt, umgesetzt oder durch die Grundzone umsetzbar, besteht gar die Möglichkeit, diesen vollständig aufzuheben.

In Unterägeri bestehen neun rechtskräftige Bebauungspläne. Aufgrund des neuen übergeordneten Rechts werden diese im Zuge der Ortsplanungsrevision entweder aufgehoben oder in einen Ordentlichen Bebauungsplan gemäss neuem Gesetz überführt.



Übersicht zum Umgang mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen (Quelle: KEEAS AG)

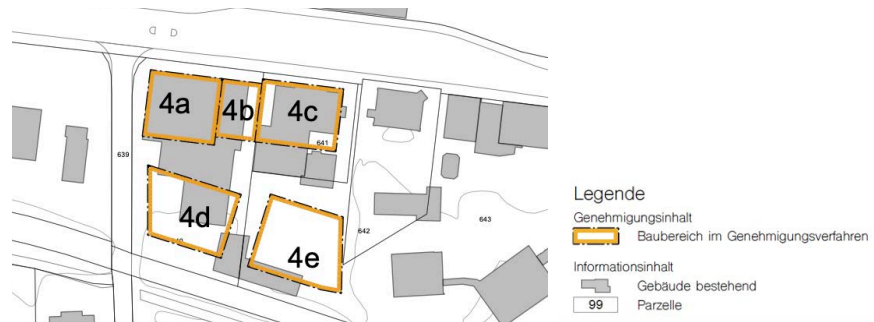
Nr.	Bebauungsplan	Genehmigung	Umgang
1	Eu	19.09.1988	▪ Aufhebung
2	Gyrerank	13.08.1996	▪ Aufhebung
3	Zugerstr.-Neu-schellstr.	25.04.2014	▪ Aufhebung ▪ Anpassung Zonierung
4	Schulhaus Dorfplatz	30.08.2005	▪ Überführung ohne inhaltliche Änderungen
5	Brunnenmatt	25.01.2007	▪ Aufhebung und Anpassung Zone
6	Birmislos	15.03.2016	▪ Überführung mit inhaltlichen Änderungen ▪ Anpassungen Zonierung
7	Zimel	28.02.2017	▪ Überführung mit inhaltlichen Änderungen
8	Mülirein	30.03.2018	▪ Überführung mit inhaltlichen Änderungen
9	Helgenhüsli	08.07.2020	▪ Überführung mit inhaltlichen Änderungen

Baubereiche

Im Rahmen des Pilotprojekts zur Innenentwicklung wurden in bestimmten Gebieten Baubereiche ausgeschieden. Sie werden im Rahmen von Baubereichsplänen festgesetzt und sichern so zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten. Sie sind dort vorgesehen, wo die Bebauung sinnvoll, jedoch schwierig zu regeln ist. Sie kommen speziell für die kleinteilige Innenentwicklung an guten Lagen zur Anwendung, insbesondere wo ein Bebauungsplan auf Grund von fehlenden zusammenhängenden Flächen oder der Eigentümervielfalt nicht realistisch ist.

In den Baubereichsplänen Innenentwicklung werden Bereiche festgelegt, in welchen das Bauen aufgrund des angestrebten Siedlungsbildes erwünscht

ist. Die Baubereiche wurden im 3D Modell räumlich überprüft und werden parallel mit der Bau- und Zonenordnung öffentlich aufgelegt.

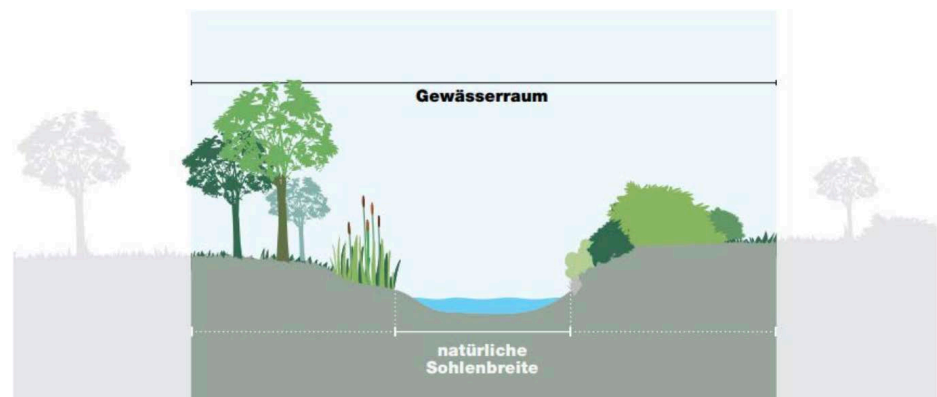


Beispiel Baubereichsplan Innenentwicklung Kernzone C

Gewässerräume

Gewässer benötigen Raum, um ihre natürlichen Funktionen erfüllen zu können. Dieser Raum kann darüber hinaus dem Hochwasserschutz, der Wasserkraft- sowie der Erholungsnutzung dienen.

Der Gewässerraum umfasst das Gewässer selbst sowie die direkt an die Gewässer angrenzende Landfläche und wird in Abhängigkeit von der Sohlenbreite, der Lage des Gewässers und des Gewässerzustands Schweizweit einheitlich geregelt. Der Gewässerraum schützt die Uferbereiche und verhindert, dass die Gewässer (noch) stärker durch Bebauungen eingeeengt werden.



Natürliche Gerinnesohlenbreite (Quelle: Gewässerraum: das Wichtigste in Kürze, Kanton Zürich, 2017)

Die Festlegung des Gewässerraums stellt sicher, dass den Gewässern heute und in Zukunft genügend Raum zur Verfügung steht. Hierzu wird entlang aller oberirdischen Gewässer ein Streifen Land definiert. Innerhalb des Gewässerraums gilt ein Bauverbot für neue Bauten und Anlagen. Diese Landfläche darf zudem nur extensiv genutzt werden, das heisst mit begrenzten menschlichen Eingriffen gestaltet und bewirtschaftet werden. Das Verfahren zur Ausscheidung der Gewässerräume erfolgt parallel und in enger Abstimmung zur Bau- und Zonenordnung.

1 Ortsplanungsrevision 2022

1.1 Einleitung

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 für rund 1'400 zusätzliche Bewohnende zu sichern. Damit entsteht in den nächsten 15 Jahren neuer Wohnraum, der einerseits den wandelnden Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht und andererseits auf deren Wachstum reagiert.

Die Weiterentwicklung der Gemeinde fokussiert auf die Themen, die hinsichtlich Lebensqualitätsaufwertung ein besonders grosses Potenzial aufweisen. Gestützt auf die kantonalen Vorgaben und die mit der Bevölkerung erarbeitete Raumentwicklungsstrategie konzentriert sich die Ortsplanungsrevision auf Folgendes:

- Zentrumsplanung mit attraktiven Bauten, Plätzen und Erholungsräumen
- Quartieraufwertung und Förderung der kleinteiligen Innenentwicklung an der Neuschellstrasse und Alten Landstrasse
- Preisgünstiger Wohnungsbau
- Förderung von Grün- und Freiräumen in der Siedlung
- Integration der Umfahrung Unterägeri
- Anschlüsse öffentlicher Verkehr und Schräglifte
- Ausbau des Fuss- und Velowegnetzes
- Sicherung des Standorts Primarschulhaus Zimel
- Anpassung der Bauordnung an das übergeordnete Gesetz (insbesondere neue Berechnungsmethode für die Ausnützungsziffer gemäss IVHB)

Die neue Bau- und Zonenordnung schafft die rechtlichen Grundlagen zur Entwicklung dieser Schwerpunkte.

1.2 Einordnung der Ortsplanungsrevision

Die Planung der Gemeinde stützt sich auf die übergeordneten Grundlagen von Bund und Kanton. Auf Bundesebene sind dies neben der Bundesverfassung das Raumplanungsgesetz (RPG), die Raumplanungsverordnung (RPV) sowie die Sachpläne. Auf kantonaler Ebene bilden das Planungs- und Baugesetz (PBG), die Planungs- und Bauverordnung (V PBG) sowie der kantonale Richtplan die Grundlage.

Aus dem kantonalen Richtplan gehen verschiedene Aufgaben für die gemeindliche Planung hervor. Unter anderem wird als Vorarbeit für die Ortsplanungsrevision eine räumliche Strategie verlangt.



Einordnung der Ortsplanungsrevision

1.3 Dokumente der Ortsplanungsrevision

Verbindliche Dokumente

- Kommunalen Richtplan Siedlung
- Kommunalen Richtplan Verkehr / Fussverkehr
- Kommunalen Richtplan Verkehr / Veloverkehr
- Kommunalen Richtplan Verkehr / öffentlicher Verkehr
- Kommunalen Richtplan Verkehr / motorisierter Individualverkehr (MIV)
- Kommunalen Richtplan Landschaft und Erholung (inkl. Massnahmenblätter)
- Zonenplan
- Bauordnung
- Baubereichsplan Innenentwicklung Kernzone C
- Baubereichsplan Innenentwicklung Bauzone mit speziellen Vorschriften «Neuschellstrasse» (BsV Ne)
- Baubereichsplan Innenentwicklung Bauzone mit speziellen Vorschriften «Alte Landstrasse» (BsV La)
- Baubereichsplan Innenentwicklung Bauzone mit speziellen Vorschriften «St. Anna» (BsV An)
- Ordentlicher Bebauungsplan Birmislos
- Ordentlicher Bebauungsplan Helgenhüsli
- Ordentlicher Bebauungsplan Mülirein
- Ordentlicher Bebauungsplan Schulhaus Dorfplatz
- Ordentlicher Bebauungsplan Zimel
- Aufhebung Bebauungsplan Eu
- Aufhebung Bebauungsplan Gyrrerank
- Aufhebung Bebauungsplan Zugerstrasse 29 bis Neuschellstrasse 1
- Aufhebung Bebauungsplan Brunnenmatt

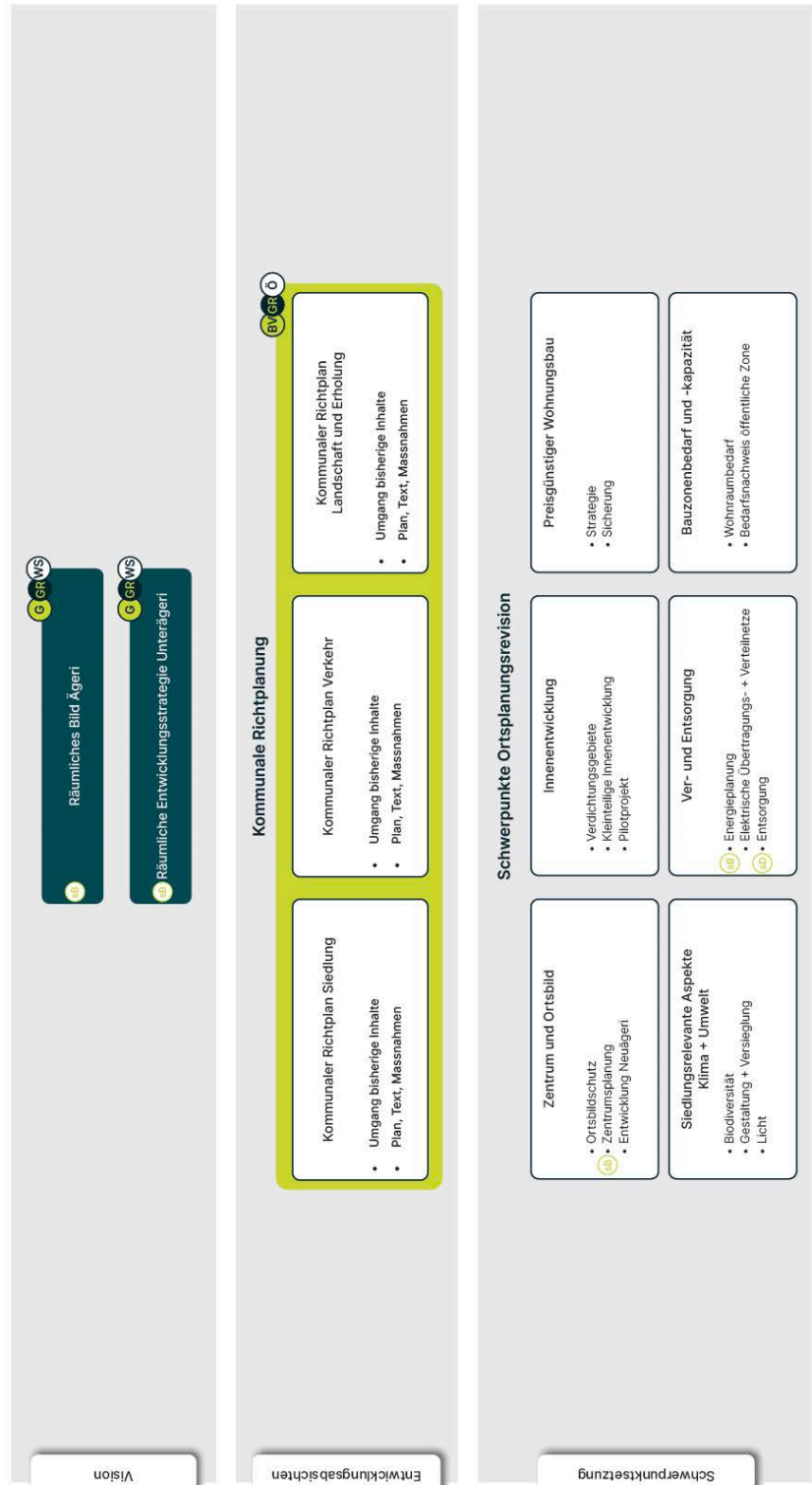
Orientierende Dokumente

- Ortsplanungsrevision 2022 Gemeinde Unterägeri –Erläuternder Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) (13.12.23)
- Räumliches Bild Ägeri (September 2019)
- Räumliche Entwicklungsstrategie Unterägeri (RES) (Mai 2022)
- Zentrumsplanung Unterägeri (August 2021)
- Energieplanung 2022 Gemeinde Unterägeri (August 2022)
- Entsorgungsstrategie (Oktober 2021)
- Planungsberichte zu den ordentlichen Bebauungsplänen nach Art. 47 RPV (13.12.23)
 - Ordentlicher Bebauungsplan Areal Birmislos, Unterägeri
 - Ordentlicher Bebauungsplan Areal Helgenhüsli, Unterägeri
 - Ordentlicher Bebauungsplan Areal Mülirein, Unterägeri
 - Ordentlicher Bebauungsplan Areal Schulhaus Dorfplatz
 - Ordentlicher Bebauungsplan Areal Zimel, Unterägeri
- Teilrevision Festlegung Gewässerraum im Siedlungsgebiet von Unterägeri – Erläuternder Bericht zur Gewässerraum-Festlegung im Siedlungsgebiet nach Art. 47 RPV (13.12.23)

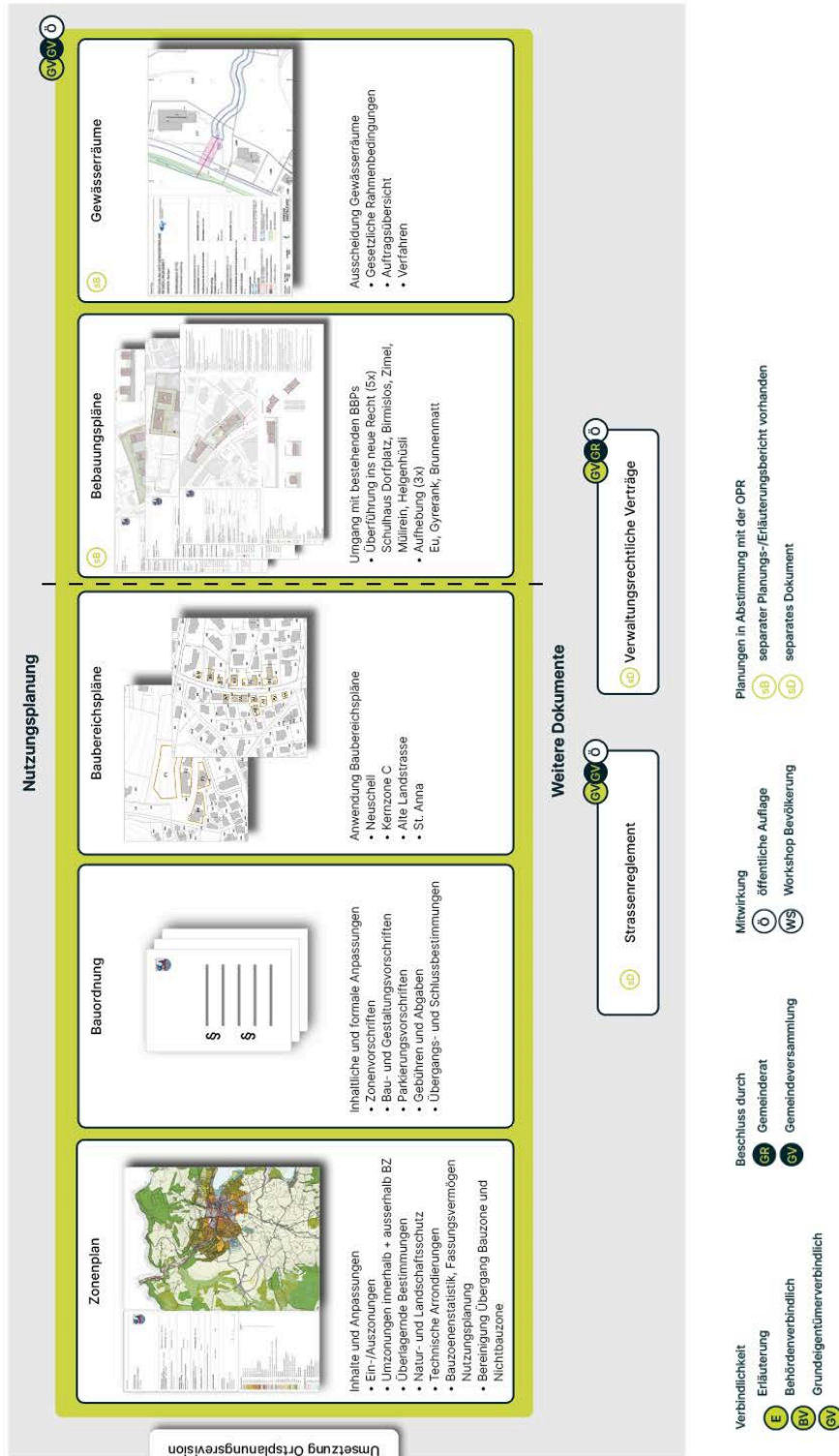
1.4 Übersicht über den Erläuterungsbericht

Der vorliegende erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV bringt Hintergründe, Zusammenhänge und Abhängigkeiten von Anpassungen an den verschiedenen Planungsinstrumenten im Rahmen der Ortsplanungsrevision näher. Er führt Vorschriften und Planeinträge näher aus und begründet diese. Die folgende Darstellung zeigt den Aufbau und die Inhalte des Berichts.

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV zur Ortsplanungsrevision (OPR) Aufbau und Inhalte

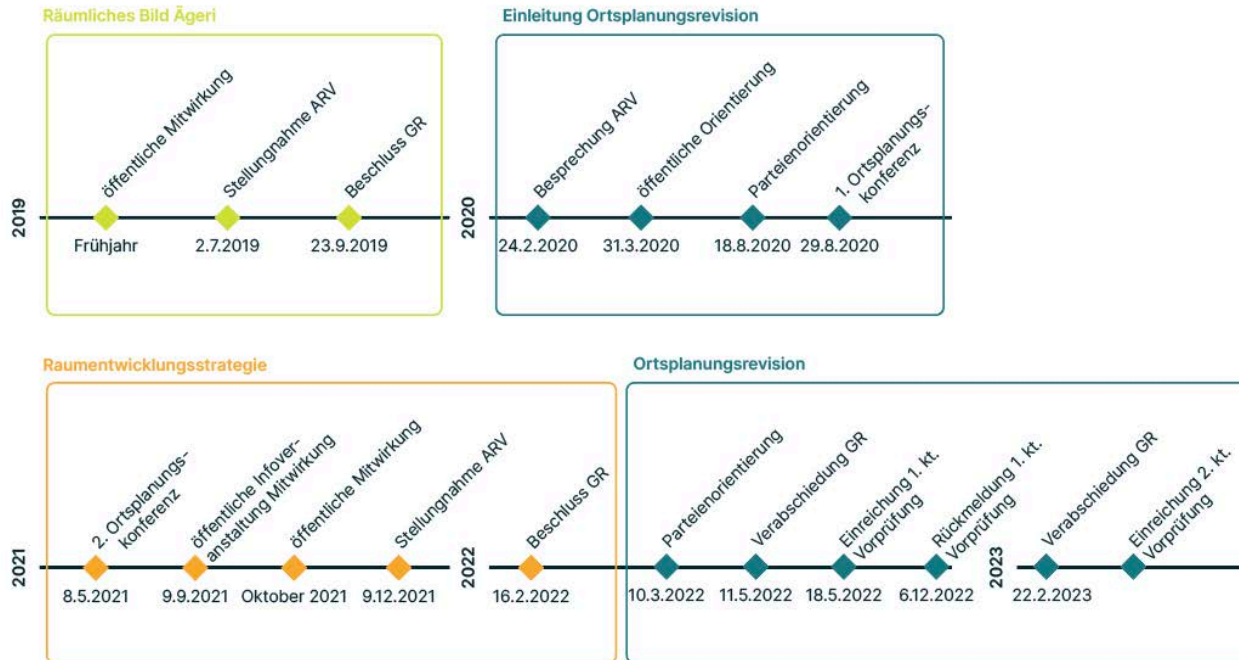


Die Bebauungspläne weisen aufgrund des Umfangs der Erläuterungen jeweils einen separaten Erläuterungsbericht auf. Die Gewässerraumausscheidung im Siedlungsgebiet erfolgt koordiniert mit separater Teilrevision.



1.5 Ablauf der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung wurde wie folgt erarbeitet:



Nachdem die 2. kantonale Vorprüfung am 7. Juni 2023 erfolgt war, wurden die Unterlagen der Ortsplanungsrevision überarbeitet. Der Umgang mit den Rückmeldungen aus der Vorprüfung ist unter Kapitel 12 zu finden.

1.6 Aufgaben aus dem kantonalen Richtplan

Aus dem kantonalen Richtplan ergeben sich eine Vielzahl von Rahmenbedingungen, die von den Gemeinden zu berücksichtigen sind. Darunter folgende:

Bevölkerungsentwicklung und Siedlungsgebiet

Der kantonale Richtplan legt das Siedlungsgebiet abschliessend fest. Innerhalb dessen Flächen- und Bevölkerungsvorgaben können die Gemeinden ihre Planungen konkretisieren.

Siedlungsqualität

Das Raumplanungsgesetz des Bundes schreibt die Innenentwicklung vor. Siedlungsgebiete dürfen nicht mehr erweitert werden, wenn die bestehenden Gebiete nicht ausreichend genutzt werden. Die Gemeinden sind gefordert, qualitätsvolle Innenentwicklung anzugehen: Sowohl die räumliche Entwicklung als auch die Grünräume, die Natur in der Siedlung sowie die öffentlichen Plätze und Erholungsräume müssen in Einklang mit dem Verkehr und der Umwelt gebracht werden.

Die Gemeinden sorgen für eine den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Siedlungsqualität (Ortsbild, Qualität der Architektur, Umgebungs- und Freiraumgestaltung, Erschliessung und Parkierung). Zudem stärken sie in den Zentrumsgebieten die ortsbaulichen Qualitäten. Dazu ergreifen sie Massnahmen beispielsweise für die Verbesserung der Wege für den Langsamverkehr, das Schaffen und Beleben neuer öffentlicher Freiräume sowie die Gestaltung der Strassenräume.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Der Verkehr muss in Abstimmung mit der Siedlung entwickelt werden. Im Siedlungs- und Verkehrsrichtplan werden die Rahmenbedingungen für die zukünftige Mobilität geschaffen.

Raumordnungskonzept (ROK) Metropolitanraum Zürich

Das Raumordnungskonzept (ROK) für die Kantone im Metropolitanraum Zürich definiert Unterägeri und Oberägeri als Zwischenlandschaft. Bis 2040 soll dort 10% des Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums des Kantons stattfinden. Die Gemeinden Unterägeri und Oberägeri erarbeiten für die anstehende Ortsplanungsrevision ein gemeinsames räumliches Bild aus.

Wo die Planung auf bestimmte Anforderungen des kantonalen Richtplans eingeht, ist der entsprechende Vermerk im vorliegenden Bericht zu finden (z.B. S 1.1 für Anforderungen gemäss Richtplan S Siedlung; S 1 Siedlungsgebiet Kapitel 1).

1.7 Wesentliche kommunale Grundlagen

Als wesentliche kommunale Grundlagen für die Ortsplanungsrevisionen dienen das Räumliche Bild Ägeri (vgl. Kap. 2), die Raumentwicklungsstrategie (vgl. Kap. 3), die Zentrumsplanung (vgl. Kap. 5.1), die Energieplanung (vgl. Kap. 5.5) sowie das Leitbild Energie und Klima Unterägeri 2020. Im vorliegenden Bericht sind die wesentlichen Inhalte dieser Dokumente und ihre Bedeutung für die Revision zusammengefasst. Die ausführlichen Dokumente sind alle unter www.ortsplanung-unteraegeri.ch in ihrer vollen Länge verfügbar.

2 Räumliches Bild Ägeri

Als Voraussetzung für die Ortsplanungsrevision ist im kantonalen Richtplan das Erstellen eines räumlichen Bildes Ägeri durch die Gemeinden Unterägeri und Oberägeri festgehalten (G 9.3). Das entsprechende räumliche Bild wurde 2018–2019 erarbeitet und definiert die zwei Gemeinden als «Dörfer am See mit Lebensqualität». Damit sind die gemeinsamen Fragen zur künftigen Entwicklung beantwortet. Zentrale Bestandteile davon bilden der qualitätsvolle Umbau der historischen Ortszentren sowie die Integration städtischer Qualitäten. Sowohl Unterägeri wie auch Oberägeri sollen als Zwischenlandschaft urbane Qualitäten im dörflichen Kontext verankern und damit das Beste aus Stadt und Land vereinen. Zum räumlichen Bild wurde eine öffentliche Mitwirkung durchgeführt. Ferner wurden dessen Inhalte in der Raumentwicklungsstrategie (RES) weiter konkretisiert (vgl. Kapitel 3).



Abb. 1 Titelblatt Räumliches Bild Ägeri vom 23. September 2019 (Quelle: KEEAS AG)

3 Raumentwicklungsstrategie (RES)

3.1 Schwerpunkte

Weitsichtige Zentrumsplanung

Die Hauptstrasse ist ein wichtiges sowie prägendes Element des Dorfzentrums Unterägeri und heute stark vom Verkehr geprägt. Künftig soll das Zentrum als attraktiver Begegnungsort sowie durch besondere Aufenthaltsqualitäten aufblühen. Die Hauptstrasse soll zum neuen einladenden Gesamtbild beitragen. Beispielsweise sollen zusätzliche Bäume und Pflanzen ein angenehmes sowie durchgrüntes Ambiente unterstützen.

Generationenprojekt verfügbarer Wohnraum

Für alle Altersgruppen soll geeigneter Wohnraum vorhanden sein. Damit soll insbesondere für junge Erwachsene, die in Unterägeri aufgewachsen sind, bezahlbare Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Neuer Wohnraum kann durch ein hierfür neu ausgeschiedenes Gebiet geschaffen werden, das baurechtlich z.B. für preisgünstigen Wohnungsbau reserviert wird. Es soll allerdings kein ungebremstes Wachstum stattfinden.

Die verschiedenen Quartiertypen der Gemeinde werden differenziert und nach ihren besonderen Eigenschaften weiterentwickelt. Die bestehenden Einfamilienhaussiedlungen am Hang und im Grünen sollen auch weiterhin durchgrünt bleiben und keine zusätzliche Verdichtung erfahren. Im Gegenzug sollen die zentrumsnahen Gebiete künftig eher etwas dichter werden, indem sie zusätzliche Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeiten erhalten.

Arbeitsschwerpunkte

Das lokale Gewerbe soll sich in den nächsten 15 Jahren entwickeln können und bereits vorgesehene Flächen im Zimel und Rain kontinuierlich überbaut werden. Zudem werden entlang der Hauptstrasse für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe attraktive Erdgeschossflächen sichergestellt.

Freizeit und Erholung am See

Der See – als Herzstück für die Naherholung – soll noch erlebbarer gemacht und das Potenzial der Seefeldwiese besser genutzt werden. Die Seepromenade vom Birkenwäldli bis nach Oberägeri wertet hierzu die wichtige Verbindung zwischen den Dorfkernen von Unterägeri und Oberägeri auf. Ökologische Aufwertungsmassnahmen werden direkt integriert. Die Erholungsanlagen sind primär für die einheimische Bevölkerung vorgesehen. Das Parkplatzangebot wird an diesen Standorten daher nicht ausgebaut.

Mobilität zu Fuss und mit dem Velo

Mit der Seepromenade wird ein neuer attraktiver Fuss- und Veloweg – teilweise mit Stegkonstruktionen direkt auf dem Wasser – geschaffen. Gleichzeitig profitieren Velofahrende von Verbesserungen auf wichtigen Verbindungsstrecken. Im Zentrum sowie an anderen zentralen Orten entstehen Veloabstellplätze und optional Mietvelostationen. Alle Verbesserungen zusammen dienen dazu, kurze Alltagswege vermehrt zu Fuss oder mit dem Velo zu erledigen. Für die bessere Erreichbarkeit zwischen See und Hang soll ein Schrägaufzug in den Bereichen Theresiapark und Mülrein dienen.

3.2 Entwicklungsstrategie Siedlung

Leitsätze

- Das Dorf wird attraktiv gestaltet, wobei der Fokus im öffentlichen Raum auf den Menschen liegt.
- Die örtliche Baukultur wird sorgfältig gepflegt, so dass ein Dorf entsteht, in dem auch schwierige Baupotenziale nutzbar werden und die Bauten zueinander passen.
- Zur Förderung von Generationenwohnen sollen in den kommenden 15 Jahren 30–50 preisgünstige Mietwohnungen, von der Gemeinde selbst oder gemeinsam mit Partnern realisiert, entstehen.
- Arbeitsplätze werden gefördert und siedeln sich vermehrt entlang der Zugerstrasse an.

Dorfentwicklung

Die einzelnen Dorfteile werden basierend auf ihrem spezifischen Charakter sowie den vorhandenen Qualitäten weiterentwickelt. Diese Ziele werden in die neue Bauordnung überführt. Gleichzeitig fördern die Baubestimmungen eine gute gestalterische Qualität. Vorgesehene Neueinzonungen sollen dem Schaffen von bezahlbarem Wohnraum dienen.

Innenentwicklung

Das Bauen im Bestand soll in ausgewiesenen Bereichen künftig vereinfacht werden. Hierzu werden Lösungen mit den betroffenen Eigentümerschaften entwickelt, die es ermöglichen, auch schwer bebaubare Parzellen zu nutzen.

Attraktives Zentrum

Das Zentrum von Unterägeri soll ein aktives Dorfleben fördern, durch Gewerbe belebt werden und die Gemeinde mit einem schönen Dorfbild repräsentieren. Die Begegnungsmöglichkeiten im Dorf werden durch attraktive Plätze und Aufenthaltsmöglichkeiten gefördert. Diese Orte weisen, durch ihre hochwertige Gestaltung und Begrünung, grosse Aufenthaltsqualitäten auf und sind durch attraktive sowie sichere Fusswege verbunden.

Moderne Arbeitsplätze

Die Gemeinde fördert moderne Arbeitsplatzkonzepte und unterstützt das Schaffen von attraktiven Arbeitsstandorten. Im Zentrum sollen Betriebe aus dem Dienstleistungsbereich zentralgelegene Gebiete nutzen können. Gewerbliche Betriebe sollen im Rain und Zimel Platz finden.

3.3 Entwicklungsstrategie Verkehr und Strassenraum

Leitsätze

- Die Siedlungs- und die Verkehrsentwicklung werden aufeinander abgestimmt.
- Die öffentlichen Räume sind attraktiv.
- Die Angebote der verschiedenen Verkehrsträger, öffentlichen Verkehr, Fuss- und Veloverkehr sowie motorisierter Individualverkehr, werden gesamtheitlich weiterentwickelt.
- Die Umfahrung ist auf die Ortsentwicklung im Zentrum abzustimmen. Im verkehrsberuhigten Dorfzentrum werden attraktive Plätze sowie Fuss- und Velowege den Strassenraum auf.
- Der Anteil der umweltgerechten Mobilität wächst jedes Jahr.

Dichtes Fusswegnetz

Die Fusswegverbindungen sollen durchgängig sowie attraktiv gestaltet werden und die wichtigen Begegnungs- und Nahversorgungsorte sowie Ausgangspunkte in die Naherholungsräume erschliessen. Wichtige Querungsstellen für den Fussverkehr werden aufgewertet und optimiert. Die Seepromenade bietet künftig einen zusätzlichen grossen Erholungswert.

Lückenloses Velowegnetz

Das lückenlose Velowegnetz erschliesst künftig alle wichtigen Begegnungs- und Nahversorgungsorte sowie Ausgangspunkte in die Naherholungsräume. Zusätzliche Veloabstellplätze und mögliche Velomietstationen an zentralen Lagen sollen die bestehende Infrastruktur ergänzen. Die Veloverkehrsinfrastruktur soll zudem für unterschiedliche Fahrfähigkeiten und Geschwindigkeiten differenziert ausgestaltet werden.

Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs

Damit die Verkehrsbelastung trotz Siedlungswachstum nicht weiter zunimmt strebt die Gemeinde die Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) auf den öffentlichen Verkehr (ÖV), den Veloverkehr, den Fussverkehr und weitere Alternativangebote an. Im Dorfkern sowie in geeigneten Quartieren soll der MIV durch Temporeduktion beruhigt werden.

Die Optimierung des Busbetriebs und eine noch engere Taktung des Fahrplans soll eine sehr gute ÖV-Erschliessung in den Einzugsgebieten der Bushaltestellen ermöglichen. Sämtliche Haltestellen werden künftig optimal situiert sowie gut zugänglich und attraktiv ausgestattet. Zusätzlich zur Linie 1

sieht die Gemeinde ein grosses Potenzial für eine neue Durchmesserlinie im Halbstundentakt zwischen Baar und Sattel. Diese könnte schlanke Anschlüsse an die übergeordneten Bahnnetze bieten. Zwischen Unterägeri und Oberägeri fährt künftig alle 7 1/2 Minuten ein Bus. Anliegen zu neuen Buslinien wird die Gemeinde mit dem Amt für Raum und Verkehr Kanton Zug (ARV) thematisieren.

Ein Mobilitätshub im Zentrum sowie ein peripherer Nebenhub sollen gute Umsteigemöglichkeiten zwischen dem motorisierten Individualverkehr (MIV), dem öffentlichen Verkehr (öV), Velo- und Fussverkehr bieten. Die Erstellung von Pflichtparkplätzen wird künftig neu auf die ÖV-Gütekategorie der entsprechenden Ortsteile abgestimmt. Für die gut erschlossenen Bereiche soll die Mindestanzahl an Parkplätzen reduziert werden.

3.3.1 Umfahrung Unterägeri

Die Umfahrung Unterägeri bietet die Chance, das Dorfzentrum von Unterägeri vom Verkehr zu entlasten und aufzuwerten. Die Gemeinde hat mit der Zentrumsplanung im Jahr 2021 aufgezeigt, wie das Zentrum entlang der Hauptstrasse aufgewertet und belebt werden soll. Ziel der Zentrumsentwicklung ist es, die heute stark autoorientierte Strassengestaltung aufzuwerten und den bestehenden Charakter der einzelnen Abschnitte zu stärken. So agiert die Zuger-/Seestrasse – im Zusammenspiel mit der parallel verlaufenden Lorze und der Alte Landstrasse – künftig als mittige Aufenthaltszone mit einzelnen unterschiedlichen Orten. In zweiter Reihe wird einerseits die Alte Landstrasse als starke Velo- und Fusswegroute (sowohl im Alltag als auch in der Freizeit) ausgebildet. Andererseits wird die Lorze als ökologischer Korridor mit verbessertem Zugang zum Wasser, durchgehender Zugänglichkeit für Zufussgehende und engerem Bezug zum Dorfplatz aufgewertet.

Die Entwicklung der Hauptstrasse soll mit einem Betriebs- und Gestaltungskonzept geklärt werden. In solch einem Konzept können die betrieblichen Abläufe optimiert werden – zum Beispiel durch multifunktionale Mittelstreifen, Betriebsgeschwindigkeiten für optimale Verkehrsflüsse, die Lage von Bushaltestellen, Parkierung und Anlieferung. Gestalterisch soll die Strasse so aufgewertet werden, dass für das Zentrum wichtige Begegnungsräume möglich werden.

3.4 Entwicklungsstrategie Umwelt

Leitsätze

- Die Landschaftsräume sind in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten und zu entwickeln: Schutz, Nutzung und Erholung sind aufeinander abzustimmen.
- In Rücksicht mit Natur und Umwelt leben.

- Unterägeri verfolgt die Vision einer möglichst autarken Energieversorgung und unterstützt das Ziel „Netto-Null“ bis 2050.
- Erneuerbare Energien fördern und Energieverbrauch reduzieren.
- Bevölkerung zum Thema Biodiversität sensibilisieren.

Ökologische Vernetzung und Aufwertung

Durch das Vernetzen und Aufwerten bestehender natürlicher Lebensräume mittels gezielter Massnahmen soll zu einer dauerhaften Sicherung der Tier- und Pflanzenvielfalt beigetragen werden. Die entstehenden Wandermöglichkeiten sichern das Überleben von Tierpopulationen und ermöglichen Wiederbesiedlungen bereits verlassener Bereiche.

Innerhalb der Siedlung wird die Begrünung im öffentlichen Raum künftig aktiv gefördert und vorangebracht, um deutlich bessere Aufenthaltsqualitäten, Hitzeminderung der Oberflächen an heissen Sommertagen, verzögerter Wasserabfluss bei heftigen Niederschlagsereignissen und somit ein natürlicher Hochwasserschutz zu erzielen. Mit zusätzlichen Hochstammbäumen soll das traditionelle, historisch gewachsene Ägerer Landschaftsbild erhalten werden.

Naturschutz

Die Glaziallandschaft Lorze ist einzigartig und mit ihrem ausgeprägten Formenschatz, zahlreichen Moränenrücken und runden Moränenhügeln von nationaler Bedeutung. Sehr seltene Waldbewohner, die in Unterägeri noch angesiedelt sind, ist das Auerwild. Das Auerwild im Türlstock soll weiter gefördert und vor Störungen geschützt werden.

Energiequellen

Unterägeri verfügt über ein grosses Potenzial für erneuerbare Energien. Die Möglichkeiten sollen geprüft und soweit möglich nutzbar gemacht werden. Mit der Nutzung von Holz, Solarenergie, Erdwärme, Grund-, See- und Lorzenwasser kann Unterägeri in eine CO₂-neutrale Zukunft geführt werden. Darüber hinaus fördert Unterägeri weitere nachhaltige Lösungen im Bereich Energie und Klima, sensibilisiert und informiert die Bevölkerung und unterstützt Wärmeverbundnetze mit erneuerbaren Energien.

3.5 Entwicklungsstrategie Tourismus und Erholung

Leitsätze

- Das Ägerital ist ein zusammenhängender extensiv genutzter Tourismusraum.
- Der See und die vielfältige Landschaft sind unser Kapital.
- Freizeit- und Erholungsangebote sind auf den jeweiligen Landschaftstyp differenziert zugeschnitten.
- Das historische Erbe wird gepflegt.

Erholungs- und Freizeitangebot

Schwerpunkte für die Erholungsangebote bilden das Seebecken, Panoramawege, das Chlösterli und das Gebiet Boden. Um die Wege kurz zu halten, findet die Bevölkerung künftig attraktive Freizeit- und Erholungsangebote in nächster Nähe. Es werden attraktive Landschaftserlebnisse direkt vor der Haustür ermöglicht und vielfältige Erholungsangebote am Siedlungsrand geschaffen. Darüber hinaus bietet das Dorf in Zukunft selbst gut vernetzte Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität. In der attraktiven Kulturlandschaft soll der Erholungsfokus aus linearen Aktivitäten der Naherholung wie Spazieren, Velofahren, Baden und Joggen bestehen.

Natur und Landschaft als Kapital schonen

Die Landschaft des Ägeritals und der Ägerisee bilden die Basis für die Freizeitnutzung. Die Seeezugänge im Siedlungsgebiet sollen vereinfacht sowie die Nutzungen am See weiter verbessert und stetig aufgewertet werden, um den Druck auf die Naturschutzgebiete zu reduzieren und die wertvollen Lebens- und Naturräume – gemäss Richtplanauftrag – zu schützen. Erholungssuchende sollen zudem zur vorhandenen Natur und Landschaft sowie über ein schonendes Freizeitverhalten informiert und darauf sensibilisiert werden.

Konfliktminimierung

Ein differenziertes Nutzungskonzept, klare Verhaltensregeln und eine optimale Ausgestaltung der Erholungsinfrastrukturen beugen künftig Konflikte zwischen Freizeitaktivitäten mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten, wie zum Beispiel den heute sehr beliebten E-Mountainbikes und Wandernden vor.

4 Kommunale Richtplanung

4.1 Kommunalen Richtplan Siedlung

Gleichzeitig mit der Festsetzung der neuen kommunalen Richtplanung wird der Richtplan Siedlung und Landschaft von 2008 vollumfänglich aufgehoben.

Mit den Inhalten der Richtplanung von 2008 wird wie folgt verfahren:

- Die Inhalte «Vorranggebiete für Wohnen, Mischnutzungen, übrige Nutzungen und öffentliche Interessen» werden mit der neuen Abgrenzung als «Zentrumslagen» und «Quartiertypen» festgesetzt.
- «Vorranggebiete Arbeitsnutzung» bleiben als «Arbeitsnutzung» in der neuen Abgrenzung festgesetzt.
- «Zentrumsbereich/Entwicklungsschwerpunkt» wird in «Zentrumslagen» als Ausgangslage und «Schlüsselareal Zentrumsplanung» als Genehmigungsinhalt übersetzt.
- Die «Gebiete mit erhöhten gestalterischen Anforderungen» wurden über die Zonenvorschriften zur W1b in die Nutzungsplanung überführt. Im Bereich der ebenfalls von diesem Eintrag betroffenen W2a liegen ein denkmalgeschütztes und ein inventarisiertes Objekt. Die gestalterischen Anforderungen und eine besonders gute Eingliederung können durch den entsprechenden Umgang mit der Umgebung gewährleistet werden.
- Die Inhalte «Alterssiedlungen/Altersheime», «Schulen» und «Kindergarten» werden in den neuen Plan übernommen.
- Die Themen zu Naturschutzgebieten und Wald werden im Richtplan «Landschaft und Erholung» behandelt und in der Nutzungsplanung umgesetzt.
- Die Einträge «Revitalisierung Gewässer» als Richtplaneinträge werden aufgehoben, sind als Massnahmen jedoch bereits in Planung und werden im Rahmen des kommunalen Richtplans «Landschaft und Erholung» durch die Richtplantexte und Karteneinträge L7 bis L9 behandelt.
- Die Einträge «Erholungs- und Freihaltegebiete», «Erholungsausstattung» und «Aussichtspunkte/-bereiche» wurden in den Richtplan «Landschaft und Erholung» überführt.
- Der Inhalt «Quartierfreiräume» wurde überarbeitet und durch den Eintrag «Aufenthalts-/Begegnungsplatz» ersetzt.

Der Richtplan Siedlung stützt sich auf die Raumentwicklungsstrategie und insbesondere die Entwicklungsstrategie Siedlung und hält die darin formulierten Ziele behördenverbindlich fest. Entsprechend werden die Siedlungsgebiete sowie die Erholungsflächen gemäss vorliegender Ortsplanungsrevision dargestellt. Grössere Siedlungserweiterungen – abgesehen vom Zwischenergebnis für künftige Sportanlagen – sind weder in der Richtplanung noch der Zonenplanung mit der vorliegenden Revision vorgesehen, da die notwendigen Kapazitäten weitgehend durch die bestehenden Bauzonen gedeckt werden können.

Richtplantexte

Rpt. S01 Dichte Wohnnutzung findet sich an, mit dem öffentlichen Verkehr, gut erschlossenen Lagen.

Mit einer Potenzialanalyse wurden die räumlichen Bauentwicklungsmöglichkeiten sowie die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr aufeinander abgestimmt. Hierbei erwiesen sich die Lagen in der Kernzone – die Areale entlang der Neuschell- und Alte Landstrasse – als für die Innenentwicklung besonders geeignet. In der Nutzungsplanung werden die Voraussetzungen für eine Innenentwicklung in diesen Bereichen direkt umgesetzt. Durch die Entwicklung dieser Areale sollen auch das Bild des Dorfkerns gestärkt sowie die erhöhten gestalterischen Anforderungen eingehalten werden. Darüber hinaus zeigt die Richtplankarte weitere Bereiche, die zu einem späteren Zeitpunkt verdichtet bebaut werden könnten.

Rpt. S02 Es soll bezahlbarer Wohnraum entstehen, damit auch Einheimische (junge Familien und im Dorf Beschäftigte) ein erschwingliches Zuhause finden.

Im Dialog mit der Korporation als öffentlich rechtliche Körperschaft und Grundeigentümerin im Zimel definierte die Gemeinde, dass im Gebiet bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Die Kooperation Unterägeri führt mit dem Bebauungsplan Zimel ihre Wohnbaupolitik für bezahlbaren Wohnraum weiter. Darüber hinaus strebt die Gemeinde durch Verträge mit verschiedenen Privaten sowie auf eigenen Grundstücken Vorhaben zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum an. Ziel ist es, in den nächsten 15 Jahren 30 bis 50 preisgünstige Wohnungen zu erstellen (vgl. Kap. 5.3). Eine entsprechende rechtliche Grundlage wird zudem durch einen neuen Paragraphen in der Bauordnung verankert (vgl. Kap. 8.7).

Rpt. S03 Wenn der Bedarf ausgewiesen ist, kann im Zimel ein neuer Primarschulstandort entstehen.

Das Baupotenzial für die Primarschule ist am bestehenden Standort ausgeschöpft. Daher wird mit der vorliegenden Ortsplanung und durch den Richtplan Siedlung am Standort Zimel die notwendige Fläche gesichert. Genauere Begründungen sind dem Bedarfsnachweis im Kapitel 6.2 zu entnehmen.

Rpt. S04 Für eine ortsgerechte Weiterentwicklung und um die vorhandenen Baupotenziale nutzbar zu machen, ist eine klare baurechtliche Grundlage in Neuägeri zu schaffen.

Der kantonale Richtplan verlangt ein Konzept für die Ortsbildschutzzone Neuägeri, welches u.a. die alten Spinnereihäuser umfasst, und ermöglicht durch einen entsprechenden Karteneintrag eine Spezialzone. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird für die Gebäudegruppen in Neuägeri eine Umzonung vorgenommen, damit, sobald das erwähnte Konzept vorliegt, eine klare rechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung in Neuägeri besteht. Da eine Ausscheidung einer Bauzone allerdings aufgrund der grossen Fläche als nicht sinnvoll erachtet wird, handelt es sich auch weiterhin um eine Nicht-Bauzone.

Rpt. S05 Im Chlösterli wird die öffentliche Zone erweitert, um Platz für einen Themenweg und Besucherparkplätze, aber auch eine schöne Umgebungsgestaltung zu ermöglichen.

Das Alterszentrum Chlösterli entwickelte sich in den letzten Jahren zu einem wichtigen Treffpunkt. Nun soll sowohl die Parkierung optimiert als auch der Freiraum aufgewertet werden. Hierzu wird die öffentliche Zone durch die Einzonung von Landwirtschaftsflächen leicht erweitert. Zudem erfolgt eine Umzonung in Erholungsflächen, damit die bestehende Erholungsnutzung zonenkonform wird.

Rpt. S06 Die Gewässer werden wo möglich aufgewertet, wobei die Bebaubarkeit der Grundstücke an dicht bebauten Lagen gesichert wird.

Lorze und Nübächli sind die wichtigsten offenen Fliessgewässer in der Gemeinde Unterägeri und sollen – wo möglich – aufgewertet werden. Im Rahmen der Ausscheidung der Gewässerräume und in Abstimmung mit der Revision des Zonenplans sollen durch Abstandslinien die ortsbaulichen Anforderungen an die Gewässer geklärt werden. Ziel hierbei ist es, die Bebaubarkeit der angrenzenden Grundstücke zu sichern.

Rpt. S07 Die Siedlungsränder sind stark durchgrünt und landschaftsverträglich gestaltet.

Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sollen sich in Zukunft besser in die umgebende Landschaft einfügen. Entsprechend wird die Bepflanzung bzw.

Durchgrünung der Siedlungsränder gefördert sowie landschaftsverträgliche Baustrukturen angestrebt. Die Umsetzung erfolgt durch Vorschriften in der Bauordnung.

Rpt. S08 Mit dem Ziel im Bestand die Siedlung rücksichtsvoll weiterzuentwickeln, soll ein Anreizsystem für gute, eingepasste Bauten auf kleinen Arealen geschaffen werden.

In gut erschlossenen, zentrumsnahen Siedlungsgebieten sollen Potenzialgebiete für die kleinteilige Innenentwicklung gesichert werden. Dies soll eine einfache und individuelle bauliche Verdichtung in Unterägeri ermöglichen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde ein entsprechendes Pilotprojekt gestartet (vgl. Kap. 5.2). In der Richtplankarte sind darüber hinaus weitere Gebiete für eine spätere Umsetzung bereits vorgemerkt.

Rpt. S09 Im Dorfkern stehen attraktive Arbeits- und Verkaufsflächen zur Verfügung, die zur Belebung des Dorfes beitragen.

Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen wie Verkaufsgeschäfte, Gastronomie und Gewerbe mit Laufkundschaft werden an den zentralen Lagen konzentriert angeordnet. Damit soll die Belebung des Dorfes unterstützt werden.

Rpt. S10 Im Zentrum sind der Strassenraum und die öffentlichen Plätze als attraktive und einladende Aufenthaltsbereiche mit Bäumen und Sitzmöglichkeiten gestaltet.

Die Aufwertung des Zentrums erfolgt im Wesentlichen über die Gestaltung des Strassenraumes – von Fassade zu Fassade. Es entstehen durchgrünte zum Verweilen und Treffen einladende Strassen und öffentliche Plätze. Sämtliche öffentliche Plätze und Erholungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet sowie anschliessende Naherholungsgebiete sind direkt und fussgängerfreundlich erschlossen. Langfristig wird die Aufwertung mit der Verkehrsentlastung durch den geplanten Umfahrungstunnel zusätzlich unterstützt.

Rpt. S11 Die Zugerstrasse bietet Entwicklungsmöglichkeiten für Dienstleistungsbetriebe und Verkauf.

Die Zugerstrasse eignet sich optimal für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben. Entsprechend soll der Anteil von Unternehmungen entlang dieser Strasse erhöht werden.

Rpt. S12 Das Gebiet Rain entwickelt sich zum Gewerbestandort für das gesamte Ägerital.

Das Arbeitsplatzgebiet Rain eignet sich optimal für Betriebe mit erhöhtem Flächenbedarf. So gilt es, dessen regionale Ausstrahlung zu verbessern und Firmen aus dem gesamten Ägerital insbesondere aber das örtliche handwerkliche Gewerbe anzuziehen.

Rpt. S13 Die Seefeldwiese wird ein attraktiver Erholungs- und Freiraum.

Der Bereich zwischen See und Dorf fungiert als wichtiger Naherholungsraum für die Bevölkerung. Mit einer multifunktionalen Allmend für die verschiedenen Anspruchsgruppen soll das Erholungs- und Freiraumangebot dort deutlich verbessert werden.

Rpt. S14 Die Strassen sind verkehrsberuhigt und wohnorientiert zu gestalten.

Die Strassen sollen mit Rücksicht auf die umliegenden Bauten und deren Nutzenden gestaltet werden. In der Richtplankarte sind die jeweiligen Strassenabschnitte bezeichnet (diese sind nicht als Klassifizierung der Strassen zu verstehen).

Rpt. S15 Die bauliche Entwicklung wird auf den Quartiertyp Entwicklung (Zentrumslagen, Wohnquartiere, Arbeitsnutzung) abgestimmt.

Die Dorfteile unterscheiden sich heute deutlich in ihren Bebauungsstrukturen. Innerhalb von Quartieren gleicher Typologie soll die bauliche Entwicklung harmonisch aufeinander abgestimmt werden. Neue Vorhaben werden durch den Einordnungsparagrafen der Bauordnung beurteilt. Demnach ist die Einordnung in die umgebende Landschaft sowie das Orts-, Quartier- und Strassenbild erforderlich. Zusätzlich kann die Gemeinde – sofern sie dies als notwendig erachtet – Gestaltungs-Leitbilder zu den einzelnen Quartiertypen entwickeln, um die jeweils besonderen Merkmale hervorzuheben.

Langfristige Sportflächenplanung (nach 2040)

Der Bedarf der Sportflächen bis 2040 wird im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungen gemäss den Ausführungen im Kapitel 6.2 gedeckt. Nach 2040 zeichnet sich bereits heute Bedarf für weitere Sportflächen ab. Die bisherigen Vertiefungen haben zwei mögliche Optionen für die Sportflächenerweiterung gezeigt. Sie werden im Richtplan Siedlung als Zwischenergebnisse festgehalten.

Optionen der Sportflächenerweiterung

Standort Buchholz (Nr. E1):

Der Standort ist grundsätzlich gut geeignet. Hier ist auch bereits ein Teil der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) zugewiesen – und die bestehende Anlage kann integriert werden. Hingegen gibt es hier

eine Vielzahl von Eigentümerschaften, entsprechend ist die Zustimmung dieser notwendig. Zudem hätte dieser Bereich am meisten Potenzial für eine langfristige Wohnsiedlungsentwicklung.

Standort Schützen/Boden (Nr. E2):

Der Standort ist im Eigentum der Korporation. Entsprechend muss eine Entwicklung in diesem Gebiet von der Korporation voll mitgetragen werden. Dies ist zurzeit nicht der Fall. Die Anlage wäre zudem sehr peripher und es können keine Synergien genutzt werden – bzw. die bestehenden Anlagen müssten dann zurückgebaut werden. Die gesamte Fläche ist eine Fruchtfolgeflächen (FFF) und müsste kompensiert werden.

Nachfolgend sind die drei Standorte sowie der Flächenbedarf nach aktuellem Wissensstand plangrafisch dargestellt:



Optionen der Sportflächenenerweiterung nach 2040 (Quelle: KEEAS AG)

4.2 Kommunalen Richtplan Verkehr

Gleichzeitig mit der Festsetzung der neuen kommunalen Richtplanung wird der Richtplan Verkehr von 2008 vollumfänglich aufgehoben.

4.2.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Entsprechend dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) sind Bauzonen zu beschränken und die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu richten. Zudem sind folgende Punkte gemäss kantonalem Richtplan G 7.1 zu untersuchen:

- Auswirkungen und Chancen von neuen Formen der Mobilität;
- verkehrslenkende und -steuernde Massnahmen zur Glättung der Spitzenstunden;
- Leistungssteigerung und Ausbaupotential bestehender Infrastrukturen;
- Vernetzung der Infrastrukturen mit den Nachbarkantonen.

In der Bau- und Zonenordnung ist zu definieren, dass publikumsintensive Nutzungen nur an zentralen Lagen, mit guter oder sehr guter öV-Erschliessung zugelassen sind. Damit kann gewährleistet werden, dass die verkehrserzeugenden Anlagen auch zu Fuss, per Velo und mit dem öV erreicht werden können.

An gut oder sehr gut öV-erschlossenen Lagen soll zudem die Erstellpflicht von Parkplätzen in Abhängigkeit der öV-Erschliessungsgüte redimensioniert werden. Damit kann einer Überlastung des Strassennetzes vorgebeugt und können teure Investitionen wie leerstehende Tiefgaragen im Zentrum vermieden werden. Die Reduktionsfaktoren sind in der Bauordnung zu definieren.

Erschliessung

In der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Unterägeri im Jahr 2008 wurde die fehlende Erschliessung behördenverbindlich im Richtplan Verkehr festgehalten. Die entsprechenden Themen, die auch die zukünftigen Siedlungsentwicklungsgebiete betreffen, wurden neu in den Richtplan Siedlung überführt. Grundsätzlich sind die noch unüberbauten Areale bereits erschlossen bzw. direkt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Für folgende Areale, die nicht bereits direkt erschlossen sind, wurde Folgendes vorgesehen:

- GS 179: die vorhandene Erschliessung wurde mittels Dienstbarkeit sichergestellt,
- GS 439: das bestehende Fuss- und Fahrwegrecht erfolgt über das Grundstück Nr. 438,
- GS 119 und 2351 sollen an die geplante Erschliessungsstrasse auf dem Grundstück Nr. 117 angeschlossen werden.

4.2.2 Inventare und Sachpläne

Das Inventar der historischen Verkehrswege dient als Grundlage bei der Planung (S 7.1.1 und 7.5.1 Richtplanung Kanton Zug). Verkehrswege mit historischem Verlauf von regionaler Bedeutung in Unterägeri führen entlang der heutigen Zugerstrasse, der Alte Landstrasse sowie als Fuss- und Wanderweg nach Walchwil. Weitere historische Verläufe von lokaler Bedeutung ergänzen das Netz sternförmig. Ein Grossteil der historischen Verläufe liegt auf einem kantonalen Wanderweg. Bei historischen Verläufen handelt es sich meist um direkt geführte Wegverbindungen zwischen Ortschaften. Deren Verlauf soll für den Fussverkehr erhalten bleiben. Die Bedeutung der einzelnen historischen Abschnitte ist auf den kantonalen Inventarblättern gut dokumentiert. Die Gemeinde berücksichtigt bei Bauprojekten und Vorhaben die Interessen der historischen Verkehrswege in einer allfälligen Abwägung (S 7.5.1 Richtplanung Kanton Zug).

Das Gemeindegebiet von Unterägeri wird von keinen bundesamtlichen Sachplänen Infrastruktur tangiert.

4.2.3 Werte und Konflikte

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind bezogen auf die Verkehrsplanung folgende Werte und Konflikte erkannt und identifiziert worden:

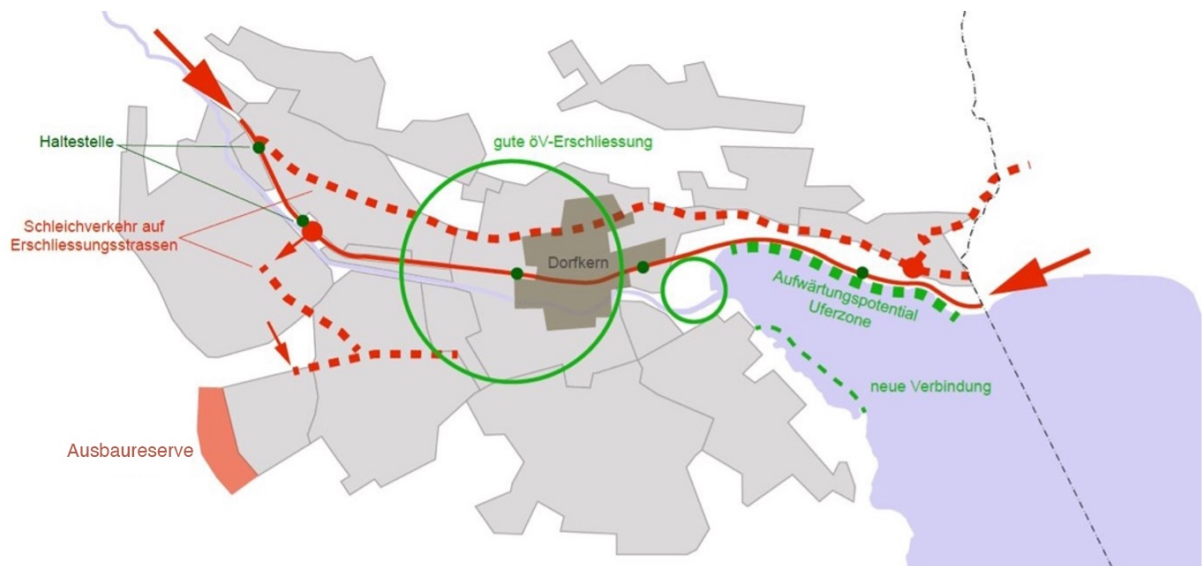
Werte

- Gute öV-Erschliessung im Zentrum und entlang der zentralen öV-Achse mit häufigen Verbindungen nach Zug und Oberägeri.
- Attraktive Verbindung nach Oberägeri entlang des Sees mit Potenzial zur ökologischen Aufwertung.

Konflikte

- Schleichverkehr auf Erschliessungsstrassen durch Wohnquartiere.
- Transitverkehr auf der Hauptstrasse.
- Erweiterung des Gewerbegebietes abseits der Hauptstrasse kann zu Mehrverkehr in den Quartieren führen.
- Unzureichende Infrastruktur für den Fuss- und Veloverkehr.

Die Werte sollen gepflegt und die Konflikte behoben oder zumindest reduziert werden.



Werte- & Konflikte-Karte (Quelle: Schneiter Verkehrsplanung AG)

4.2.4 Ziele

Übergeordnete Ziele sind

- Nachhaltige Entwicklung fördern,
- Massvolles Wachstum bewältigen,
- Innenentwicklung und Siedlungsverdichtung vorantreiben,
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr.

Die übergeordneten Ziele sind hergeleitet aus der Bundesverfassung, dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG). Die kommunalen Ziele für den Verkehr leiten sich von der Raumentwicklungsstrategie (RES) ab.

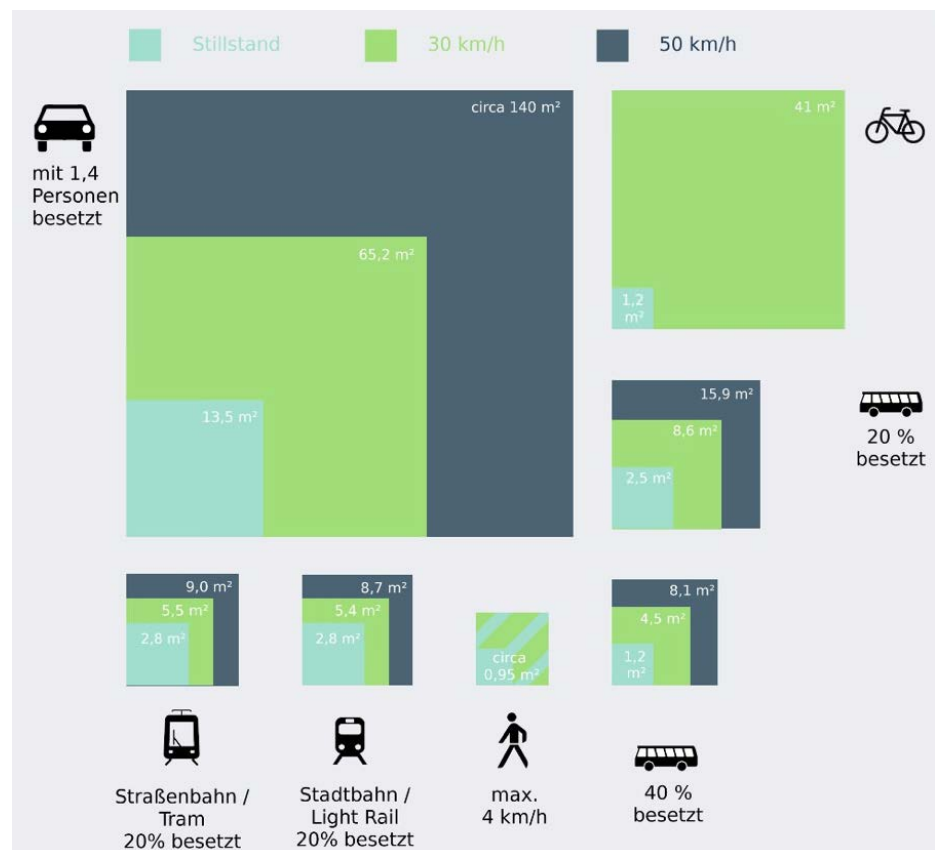
4.2.5 Verkehr und Strassenraum

Um die Leitsätze der Entwicklungsstrategie zu erreichen, wurden die Strategien «dichtes Fusswegnetz», «Lückenloses Velowegnetz» und «Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs» definiert.

Eine Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs kann erreicht werden, indem in Folge der Innenentwicklung mehr Einwohnende und Arbeitsplätze nahe dem Zentrum angesiedelt werden. Dadurch kann ein höherer Anteil der Wege zu Fuss, per Velo oder mit dem öV zurückgelegt werden. Das Fusswegnetz wird im Zentrum attraktiver gestaltet und im gesamten Dorf sicher ausgestaltet. Das Velowegnetz soll lückenlos – auch für Kinder und sich unsicher führende Velofahrende – erweitert werden, der öffentliche Verkehr wird weiter ausgebaut und die Haltestellen attraktiver gestaltet. Schräglifte können die Erreichbarkeit in den Hanglagen verbessern. In Mobilitäts-hubs können weitere umfassende Mobilitätsdienstleistungen angeboten werden wie z.B. Car Sharing, Bike Sharing, Parkierung und Ladestationen sowie

weitere Nebendienstleistungen. Solche neuen Formen der Mobilität tragen zur Reduktion des Anteils des motorisierten Individualverkehrs am Verkehrsaufkommen bei. Zudem werden verkehrsberuhigte Zonen dort angestrebt, wo der Platz für separate Infrastrukturen für den Fuss- und für den Veloverkehr fehlt oder wo quartierfremder Verkehr unerwünscht ist (z.B. auf Erschliessungsstrassen) (Abstimmung mit dem Kanton erforderlich).

Mit der Innenentwicklung müssen mehr Mobilitätsnachfragen auf beschränkter Fläche erfüllt werden. Flächeneffiziente Verkehrsmittel sind entsprechend zu fördern. So brauchen der Fuss- und Veloverkehr sowie der öV im Verhältnis deutlich weniger Fläche als der motorisierte Individualverkehr.



Flächenverbrauch nach Verkehrsmittel pro Person (Quelle: Zukunft Mobilität, 2014)

Hergeleitet aus der aktuellen Situation, den Werten und Konflikten, Zielen sowie der Entwicklungsstrategie inkl. Leitsätzen sind folgende Themen anzugehen:

- Abstimmung Siedlung und Verkehr.
- Dichtes Fusswegenetz, Begegnungsorte und Zentrumsaufwertung.
- Lückenloses Velowegnetz.
- Ausbau öV-Angebote, Schräglifte.
- Intermodale Schnittstellen, Mobilitätshubs.
- Verkehrsberuhigung (je nach Strasse liegt die Hoheit beim Kanton).

4.2.6 Massnahmen

Massnahmen zu Abstimmung Siedlung und Verkehr

- Weitere Siedlungsentwicklung an zentralen Lagen,
- Begrenzung Siedlungsgebiet,
- Anpassung Parkierungskonzept.

Massnahmen zum Fussverkehr

Der Anteil des Fussverkehrs ist insbesondere an zentralen Lagen bedeutend. Über 50% der Wegetappen werden an zentralen Lagen zu Fuss zurückgelegt. Das Wegenetz soll dicht, zusammenhängend, attraktiv und sicher sein.

Im Richtplan Fussverkehr ist das Fusswegenetz definiert. Das kommunale Wegenetz ergänzt die kantonalen Wanderwege und verknüpft die einzelnen Quartiere untereinander und mit dem Zentrum sowie die wichtigen Begegnungsorte und die siedlungsnahen Erholungspunkte. Wichtige Knotenpunkte oder Zielorte sind als Begegnungsorte identifiziert, die qualitativ besonders gepflegt werden sollen.

Ein dichtes Fusswegenetz hat an zentralen Lagen eine Maschenweite von rund 100 mal 100 Metern oder dichter. Zur Dimensionierung von Wegbreiten und weiteren Anforderungen sind Normen des Verbands der Strassen- und Verkehrsleute (VSS) sowie einschlägige Handbücher ausschlaggebend.

In der Karte Verkehrsrichtplan Fusswege ist definiert:

- Rpt. F01 Die «Seepromenade Unterägeri–Oberägeri» entlang des Ägerisees wird ergänzt und kann teilweise mittels eines Stegs realisiert werden.
- Rpt. F02 Zwischen dem Moosweg und der Lidostrasse ist eine Wegverbindung zu erstellen.
- Rpt. F03 Durch das Areal der Sprachheilschule Unterägeri ist eine kommunale Wegverbindung angestrebt.
- Rpt. F04 vom Höhenweg wird eine kommunale Wegverbindung zum Aussichtspunkt ergänzt.
- Rpt. F05 Im Bereich der Spinnerei wird eine kommunale Wegverbindung ergänzt.
- Rpt. F06 Zwischen Freibad Lido und Birkenwäldli wird die Fusswegverbindung aufgewertet. Die genaue Linienführung ist zu klären.
- Rpt. F07 Nördlich Hüribach wird eine Fussverbindung ergänzt. Die genaue Linienführung ist zu klären.

Die geplanten Fussverbindungen zwischen Freibad Lido und Birkenwäldli sowie nördlich des Hüribachs sind als Zwischenergebnisse in der Richtplankarte eingetragen; die Linienführung wird noch geklärt.

Die «Seepromenade Unterägeri–Oberägeri» entlang des Ägerisees soll eventuell teilweise mittels eines Stegs realisiert werden.

Massnahmen zum Veloverkehr

Dank schweizweit vorgesehener neuer Gesetzgebung und durch die Verbreitung von Elektrovelos werden in dieser Verkehrsart neue Potenziale gesehen.

In der Karte Verkehrsrichtplan Velo sind definiert:

- Rpt. V01 Nach Inbetriebnahme der Umfahrung Unterägeri wird entlang der Kantonsstrasse eine kommunale Radroute umgesetzt.
- Rpt. V02 Im Bereich der Spinnerei wird entlang des Lorzekanal eine kommunale Radroute ergänzt.
- Rpt. V03 Entlang der Kantonsstrasse wird ein breiter Fuss- und Radweg von der Lidostrasse bis zur Gemeindegrenze Oberägeri auf der Seeseite angestrebt.
- Rpt. V04 Bis zur Inbetriebnahme der Umfahrung Unterägeri ist das Velofahren entlang der Kantonsstrasse für geübte und sportliche Velofahrende weiterhin möglich.
- Rpt. V05 An publikumsintensiven Orten sind eine genügende Anzahl Veloabstellplätze zu erstellen, bei Alltagsnutzungen grossmehrheitlich überdacht.

Die kommunalen Radestrecken führen vom Zentrum her in die Aussenquartiere und ergänzen das kantonale Wegenetz mit kommunalen Routen. Ergänzend führen tangentielle Routen zwischen den Aussenquartieren und wichtigen Zielorten.

Bis zur Inbetriebnahme der Umfahrung Unterägeri soll das Velofahren entlang der Kantonsstrasse für geübte und sportliche Velofahrende weiterhin möglich sein. Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass mit der Umfahrung Unterägeri entlang der Kantonsstrasse, ab Tunnelportal Nord bis zum geplanten Radweg am See, eine sichere und direkte Infrastruktur für den Veloverkehr umgesetzt wird.

Mit verkehrsberuhigten Zonen kann das Angebot auf den meisten kommunalen Strassen ausreichend sicher angeboten werden, sofern die Belastung durch den motorisierten Individualverkehr unter einem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von rund 3'000 Fahrten liegt.

Damit es attraktiver wird, das Velo für Besorgungen aller Art oder Termine in der Gemeinde zu benutzen, sind an Orten mit publikumsintensiver Nutzung,

wie Einkaufszentren, Geschäften oder bei der Gemeindeverwaltung, grosszügig angelegte und überdachte Veloabstellplätze zu schaffen. Bei vorwiegender Schönwetter-Freizeitnutzung, wie zum Beispiel das Freibad, können auch unüberdachte Veloabstellplätze geschaffen werden. Die Ausstattung der Veloabstellplätze haben den ASTRA-Empfehlungen zu entsprechen.

Veloabstellplätze Unterägeri				
Ort	Bestand		Soll	
	gedeckt	ungedeckt	gedeckt	ungedeckt
Naherholungsgebiet				
Schützen	0	5	12	5
Eggatter	0	0	0	10
Theresia PP	0	20		
Bushaltestellen				
Neuägeri 2HS	0	0	6	0
Spinnerei 1HS	0	0	0	10**
Zimmel 1HS	10	0		
Euli 1HS	10	0		
Zentrum 2HS*	216	0		
Seefeld 2HS	0	0	8	0
Buechli 2HS	0	0	12	0
Schulhäuser				
Schulareal Acher	110	60		
Schulareal Schönenbüel	110	0		
Sportstätten				
FC Aegeri	0	46		
Chruzelen & Rankhof	0	106	50	56
Strandbad	0	335		
Einkaufszentren/Zentrum				
Coop / Raiffeisen *	216	24		
Migros	5	20	55	20
Post / Zuger KB	20	14	30	15
Senioren- und Klinikcenter				
Spracheilschule	18	0	22	0
Klinik Adelheid	28	38	50	16
Chlösterli	30	10	35	10
Kirchen				
Ref. Kirche	0	5	6	0
Marienkirche	32	0		
Pfarrkirche*	236	0		

Birkenwäldli				
Birkenwäldli Schifflanlege- stelle	0	10		
Birkenwäldli Kiosk	0	9		
Birkenwäldli Seematt	0	8		
Weitere				
Haus am See	0	16		
Gemeindehaus	15	0	20	0
Dorfschulhaus	0	6	8	0
Alter Turnplatz	32	0		
Kultroom15	0	10	6	4
Werkhof	15	0		
Ludothek	0	16	8	8
AEGERIHALLE*	216	0		
Camping	0	3	10	10
Korporation	0	8		
<i>Veloabstellanlage Zentrum</i>	<i>216</i>	<i>*Mehrfachnutzung Coop, AEGERI- HALLE; Pfarrkirche; hist. Zentrum</i>		
		<i>**kein gedeckter Abstellplatz mög- lich, aufgrund Denkmalschutz</i>		

Erhebungsstand November 2023

Weitere Massnahme

- Bauordnung: Regelungen über Abstellplätze (ein Abstellplatz je Zimmer bei jedem Wohnbau).

Massnahmen zum öffentlichen Verkehr

Das Hauptnetz des öffentlichen Feinverteilers ins und aus dem Ägerital ist im kantonalen Richtplan definiert.

Es ist der schrittweise weitere Ausbau der öV-Angebote zu einem leistungsfähigen öffentlichen Transportsystem festgelegt. Damit kann entlang der Hauptroute eine öV-Gütekategorie von C oder mittelfristig sogar B erreicht werden.

In der Karte Verkehrsrichtplan öV sind definiert:

- Rpt. Oe01 Zwischen Theresiaheim und Klinik Adelheid wird ein Schräglift angestrebt. Der Korridor ist zu sichern.
- Rpt. Oe02 Entlang dem Mülireinweg wird ein Schräglift angestrebt. Der Korridor ist zu sichern.
- Rpt. Oe03 Bei der Haltestelle Zentrum soll ein Haupt-Mobilitätshub entstehen.

- Rpt. Oe04 Im Bereich der Spinnerei soll ein dezentraler Nebenhub entstehen.
- Rpt. Oe05 Die Gemeinde strebt eine Verbesserung der ÖV-Güteklasse entlang der Hauptachse an.

Schräglifte verbessern die direkte Zugänglichkeit zum Busangebot sowie zwischen Hang und See. Sie sind an folgenden Standorten vorgesehen:

- Zwischen Theresiaheim und Klinik Adelheid sowie
- entlang dem Mülereinweg.

Die bestehenden Haltestellen werden schrittweise barrierefrei umgebaut und möglichst attraktiv in die Siedlungen eingebunden. Ein Mobilitätshub verbindet Dienstleistungs- mit Verkehrsfunktionen wie öV-Haltestellen, Parkplätze, Veloabstellplätze, Carsharing, Ladestationen für E-Bikes und Elektroautos sowie weitere Dienstleistungen im Bereich der Mobilität. In Unterägeri ist neben dem Haupt-Mobilitätshub bei der Haltestelle Zentrum ein dezentraler Nebenhub im Bereich der Spinnerei vorgesehen.

Massnahmen zum motorisierten Individualverkehr

In der Karte Verkehrsrichtplan motorisierter Individualverkehr sind definiert:

- Rpt. M01 In den verkehrsberuhigten Zonen wird der motorisierte Verkehr durch die Veränderung der visuellen Erscheinung oder anderen geeigneten Massnahmen beruhigt.
- Rpt. M02 Die Schützenmattstrasse wird zur Waldheimstrasse als Sammelstrasse verlängert.
- Rpt. M03 Die Florastrasse ist als Sammelstrasse zu klassieren.
- Rpt. M04 Nach Realisierung der neuen verlängerten Schützenmattstrasse wird die Waldheimstrasse im südlichen Abschnitt zur kommunalen Erschliessungsstrasse zurückgestuft.
- Rpt. M05 Im Gewerbegebiet Rain wird eine Erschliessungsstrasse zwischen Rainstrasse und Zugerbergstrasse ergänzt.
- Rpt. M06 Der Parkplatz im Rain ist für die Naherholung ausserhalb der Arbeitszeiten öffentlich nutzbar.

Prioritär sollen folgende Gebiete wo möglich verkehrsberuhigt werden:

- Wo eine Mehrheit der Anwohnenden von Erschliessungsstrassen dies wünschen (z.B. mit Unterschriftensammlung).
- Im Umfeld von Schulhäusern, Kindergärten und von weiteren Orten mit sensibler Nutzung (Alterszentren, Heime).
- In Bereichen von Hauptrouten des Fusswege- und Radroutennetzes, die im Mischverkehr oder in eng dimensionierten Strassen geführt werden.
- Wo Schleichverkehr ein Wohnquartier belastet.

Geeignet für verkehrsberuhigte Bereiche sind alle Erschliessungsstrassen in Wohnquartieren. Dabei soll durch Änderung der Gestaltung und damit der visuellen Erscheinung oder geeignete verkehrsberuhigende Massnahmen eine Beruhigung des Verkehrs erzielt werden.

Die Hauptstrasse im Dorfkern – von der Kirche bis zum Ortseingang beim Seefeld – könnte ebenfalls verkehrsberuhigt werden. Hier fehlt heute nachweislich der Platz für separate sowie ausreichend dimensionierte Angebote für den Velo- und Fussverkehr. Die Hoheit für die Geschwindigkeitsanpassung der Kantonsstrasse obliegt allerdings dem Kanton und kann nicht durch die Gemeinde erfolgen. Die Gemeinde kann hierzu aber das Gespräch suchen und ihre Ziele kommunizieren.

Geplante Sammelstrassen sind:

- Verlängerung Schützenmattstrasse zur Waldheimstrasse
- Florastrasse

Geplante Erschliessungsstrassen sind:

- Rückstufung Waldheimstrasse (südlicher Abschnitt, da die Funktion der Sammelstrasse neu durch die verlängerte Schützenmattstrasse erfolgt)
- Gewerbegebiet Rain zur Erschliessung und optimalen Nutzung der neuen Gewerbeflächen

Weitere Massnahmen:

- Besucherlenkung an Spitzentagen (Ausflugsgebiet)
- Sperren oder Änderungen am Verkehrsregime (z.B. Einbahnstrasse, Nachtfahrverbot oder weitere), um quartierfremden Verkehr zu reduzieren
- Parkleitsystem

4.2.7 Übergeordnetes Projekt Umfahrung Unterägeri

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird vor allem der Zeithorizont für die nächsten 15 Jahre abgedeckt. Die Inbetriebnahme des Umfahrungstunnels erfolgt voraussichtlich erst im Jahr 2036. Die laufenden Entwicklungsprojekte im Zentrum tragen bereits zur Aufwertung bei. Die mit der Umfahrung einhergehenden Reduktion des Verkehrs verbessert die Situation im Zentrum zusätzlich, ist aber nicht alleine für die angestrebte Aufenthaltsqualität verantwortlich. Vielmehr ist sie mit den anderen Vorhaben aufwärtskompatibel.

Der Umfahrungstunnel unterstützt

- ein attraktives, verkehrsentlastetes Zentrum (RES) mit hoher Aufenthaltsqualität,
- die Förderung eines aktiven Dorflebens,
- das Zentrum für Verdichtung / Wohnen und Einkaufsmöglichkeiten.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind in Bezug auf die Umfahrung Unterägeri verschiedene Varianten geprüft worden. In seiner Abwägung zwischen den Varianten kam der Gemeinderat von Unterägeri zum Schluss, dass die lange Tunnel-Variante zu bevorzugen ist, da diese nicht im Widerspruch zu den Zielen der Zentrumsentwicklung steht. Ansonsten würde das Tunnelportal mitten im Siedlungsgebiet sowie im Betrachtungsperimeter des historischen Fabrikgeländes «Spinnerei» und ISOS-Perimeters zu liegen kommen, was zu einer neuen Belastung durch einen Verkehrsknoten im westlichen Dorfteil führt und damit gegen eine Aufwertung spricht. Mit der gewählten Variante kann das Dorf insgesamt vom Verkehr besser entlastet werden, da das Westportal (im Sagenmattli) ausserhalb der Siedlung zu liegen kommt.

Gemäss Stellungnahme des Gemeinderats vom April 2022 im Rahmen der Mitwirkung zur Anpassung des kantonalen Richtplanes wurden dem Kanton die entsprechenden Argumente dargelegt und beantragt, nur die gewünschte Variante im kantonalen Richtplan abzubilden. Die Linienführung im kommunalen Richtplan entspricht nun der Linienführung der Umfahrung gemäss der kantonalen Richtplanrevision 2023, welche im Sommer 2023 vom Kantonsrat genehmigt wurde.

4.3 Kommunalen Richtplan Landschaft und Erholung

Gleichzeitig mit der Festsetzung der neuen kommunalen Richtplanung wird der Richtplan Siedlung und Landschaft von 2008 vollumfänglich aufgehoben.

Als Ausgangslage für den kommunalen Richtplan Landschaft und Erholung wurden folgende Grundlagen berücksichtigt:

- Bauzonen gem. Zonenplan (Stand 08/2023)
- Weitere Nicht-Bauzonen gem. Zonenplan (Stand 08/2023)
- Fruchtfolgeflächen gem. kantonalem Richtplan (Stand 10/2020)
- Landwirtschaftszonen gem. Zonenplan (Stand 08/2023)
- Naturschutzgebiete kommunal (Stand 08/2023) und kantonale (Stand 09/2021)
- Wald gem. AV-Daten (Stand 11/2022)
- Wald mit besonderer Schutzfunktion gegen Naturgefahren gem. kantonalem Richtplan (Stand 10/2020)
- Waldnaturschutzgebiet gem. kantonalem Richtplan (Stand 10/2020)
- Kerngebiet Auerwild gem. Amt für Wald und Wild Kanton Zug
- Landschaftsschongebiet gem. kantonalem Richtplan (Stand 10/2020)
- Wildtierkorridor gem. kantonalem Richtplan (Stand 10/2020)
- Naturobjekte von lokaler und regionaler Bedeutung gem. kantonalem Inventar (Stand 03/2019)
- Stehendes Gewässer gem. AV-Daten (Stand 11/2022)
- Fliessgewässer gem. AV-Daten (Stand 11/2022)
- Revitalisierung Gewässer gem. kantonalem Richtplan (Stand 10/2020)
- Revitalisierung Seeufer gem. Tiefbauamt Kanton Zug (Stand 12/2021)
- Kantonale Seeuferschutzzonen (Stand 10/2020)
- Kantonale Naturschutzzone Gewässer (Stand 10/2020)
- Alpwirtschaft (Stand 02/2022)
- Picknick/Feuerstelle (Stand 02/2022)
- Siedlungsnaher Aussichtspunkt (Stand 02/2022)
- Velo- und Mountainbikerouten gem. SchweizMobil (Stand 03/2020)
- Skilift gem. AV-Daten (Stand 08/2020)
- Langlaufloipen gem. SchweizMobil (Stand 11/2019) und Plan Skiclub Unterägeri (Stand 03/2009)
- Vitaparcours (Stand 12/2008)
- IVS lokale und regionale Bedeutung (Stand 12/2015)
- Bootsstationierung gem. kantonalem Richtplan (Stand 10/2020)

Die konkreten Erläuterungen und Massnahmen der Richtplaninhalte erfolgen in Form von Massnahmenblättern (vgl. Anhang 14.5)

4.3.1 Teil Landschaft

Fördergebiet Siedlungsökologie

Rpt. L1 Öffentliche Parzellen und Parzellen mit öffentlicher Nutzung gemäss Zonenplan sollen möglichst naturnah und klimaangepasst gestaltet sein und entsprechend gepflegt werden. Sie besitzen eine Vorbildfunktion.

Umgebungen mit naturnaher und klimaangepasster Gestaltung werten das Siedlungsgebiet für die Bevölkerung sowie für Fauna und Flora auf. Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Pflanzen, das Schaffen von artgerechten Lebensräumen für Kleintiere, die Beschränkung der Umgebungsbeleuchtung auf das nötige Minimum und der sorgsame Umgang mit dem Meteorwasser schaffen wertvolle Umgebungsflächen. Die Gemeinde Unterägeri geht mit der vorbildlichen Gestaltung und Pflege der Umgebungsflächen öffentlicher Parzellen und von Parzellen mit öffentlicher Nutzung als gutes Beispiel voran. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden entsprechende Vorgaben zur Umgebungsgestaltung in der Bauordnung verankert.

Fördergebiet Siedlungsrand

Rpt. L2 Die Siedlungsränder von Unterägeri sollen ästhetisch und ökologisch wertvoll gestaltet sein.

Der Siedlungsrand ist der Übergangsraum von Siedlung und Landschaft. Eine umsichtige Gestaltung ist daher wichtig. Er soll einen hohen Anteil an einheimischen Pflanzen aufweisen, durchlässig für Kleintiere sein, die Siedlung gestalterisch in die Kulturlandschaft einbinden und Siedlungs- und Kulturlandschafts-Lebensräume verbinden. Prioritär sind insbesondere Siedlungsränder zu behandeln, die gemäss dem kantonalen Richtplan S 2.1.3 als ohne Handlungsspielraum bezüglich Siedlungserweiterung festgesetzt sind. Die Gemeinde geht frühzeitig auf die Grundeigentümer/-innen in der Bauzone und in der Landwirtschaftszone zu und informiert sie bezüglich Wichtigkeit der Siedlungsrandgestaltung. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision sollen entsprechende Vorgaben zur Siedlungsrandgestaltung in der Bauordnung verankert werden.

Attraktiver Ortseingang

Rpt. L3 Die Ortseingänge von Unterägeri sollen von Fusswegen und Strassen herkommend mit natürlichen und ortstypischen Elementen ansprechend und qualitativ hochwertig gestaltet sein.

Ortseingänge sind als Tore zur Siedlung bedeutend. Die Ortseingänge von Unterägeri sollen von Fusswegen und Strassen herkommend mit natürlichen

und ortstypischen Elementen ansprechend und qualitativ hochwertig gestaltet sein. Mögliche Gestaltungselemente können sein: Markante Einzelbäume, Alleen oder Baumreihen, Hecken oder Bepflanzungen von baulichen Verkehrsmassnahmen (Verkehrinseln etc.).

Fördergebiet Landschaftsbild

Rpt. L4 Die strukturreiche, charakteristische Landschaft Unterägeris soll erhalten, zielgerecht genutzt und wo nötig durch standorttypische Elemente ergänzt beziehungsweise gefördert werden.

Die Fördergebiete Landschaftsbild beinhalten das Objekt Nr. 105 des Bundesinventars der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung (ML) sowie die Objekte Nr. 1307 und Nr. 1607 des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Die Gemeinde Unterägeri ist bestrebt, die strukturreiche, charakteristische Landschaft zu erhalten, zielgerecht zu nutzen und wo nötig durch standorttypische Elemente wie beispielsweise Einzelbäume, Tümpel oder Hecken zu ergänzen. Strukturarme Gebiete werden ermittelt und gemäss den Zielen aufgewertet.

Die Massnahmen sind mit Förderprojekten auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu koordinieren. Die Gemeinde unterstützt entsprechende Aufwertungsprojekte bei der Umsetzung der Massnahmen. Die Bevölkerung und betroffenen Akteure sollen über die Wichtigkeit eines qualitativ hochwertigen Landschaftsbildes und die Sensibilität der Gebiete informiert werden.

Fördergebiet Hochstamm-Obstgarten

Rpt. L5 Im Rahmen des kommunalen Richtplanes sollen die prägenden Hochstamm-Obstgärten mit unterstützenden Massnahmen weiter gefördert werden.

Hochstamm-Obstgärten sind landschaftsprägende und identitätsstiftende Elemente der Kulturlandschaft Unterägeris. Die Gemeinde fördert vor allem in den bezeichneten Gebieten die Aufwertung der Hochstamm-Obstgärten aktiv. Zur Sensibilisierung und Einbeziehung der Bevölkerung können Projekte wie beispielsweise Baumpatenschaften oder die Vermarktungen von lokalen Landwirtschaftsprodukten erarbeitet werden.

Fördergebiet Amphibien

Rpt. L6 Mit dem Fördergebiet sollen diese wertvollen Lebensräume erhalten, geschützt und mithilfe von standorttypischen Natur- und Kulturelementen zu Gunsten der Amphibien vernetzt werden.

Die Fördergebiete basieren auf dem kantonalen Amphibien-Inventar. Mit dem Fördergebiet sollen die wertvollen Lebensräume ausserhalb des Waldes erhalten, geschützt und mithilfe von standorttypischen Natur- und Kulturrelementen untereinander vernetzt werden. Allfällige Mängel bestehender Standorte sollen behoben werden.

Die Massnahmen sind mit Förderprojekten auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu koordinieren. Die Gemeinde unterstützt entsprechende Aufwertungsprojekte bei der Umsetzung der Massnahmen.

Revitalisierung Gewässer (Lorze, Zufluss Chlösterlibach [ohne Namen])

Rpt. L7 Im Zuge des kommunalen Richtplans sollen neben den Revitalisierungen gemäss kantonalem Richtplan der Anstoss zur Revitalisierung der Lorze sowie des Zuflusses des Chlösterlibaches auf geeigneten Abschnitten gegeben werden.

Naturnahe Fliessgewässer sind wichtige Lebensräume und Vernetzungselemente für Tiere und Pflanzen. Der Bevölkerung bieten sie attraktive Erholungsräume und spannende Beobachtungsstellen. Im Zuge des kommunalen Richtplanes soll der Anstoss zur Revitalisierung der Lorze sowie die Ausdolung und Revitalisierung des Zuflusses des Chlösterlibaches im Bereich Chlösterliweg gegeben werden. Die Gemeinde wertet mit einem Revitalisierungsprojekt die eingedolten Fliessgewässer für Flora, Fauna und Mensch auf und geht frühzeitig auf die Grundeigentümer/-innen zu.

Hoher und mittlerer Revitalisierungsnutzen gem. Tiefbauamt Kanton Zug

Rpt. L8 Die Seeuferabschnitte mit hohem Nutzen für die Landschaft im Verhältnis zum Aufwand sollen im Zuge der Revitalisierungsplanung des Kantons prioritär aufgewertet werden.

Rpt. L9 Die Seeuferabschnitte mit mittlerem Nutzen für die Landschaft im Verhältnis zum Aufwand sollen im Zuge der Revitalisierungsplanung des Kantons aufgewertet werden.

Seeufer sind wertvolle Übergangsbereichsräume zwischen Wasser und Land. Die Seeuferabschnitte mit hohem Nutzen für die Landschaft im Verhältnis zum Aufwand sollen im Zuge der Revitalisierungsplanung des Kantons prioritär aufgewertet werden. Die Seeuferabschnitte mit mittlerem Nutzen sollen im Zuge der Revitalisierungsplanung des Kantons aufgewertet werden. Die natürlichen Funktionen sollen gewährleistet oder wiederhergestellt werden.

Naturobjekte

Naturobjekte (Einzelbäume und Findlinge) von regionaler und lokaler Bedeutung gemäss Inventar des Kantons Zug sowie schützenswerte Objekte gem. NHG Art. 18, wie beispielsweise Hecken oder Feldgehölze, werden weiterhin erhalten und geschützt (gemäss kantonalem Richtplan L 7.1.2).

4.3.2 Teil Erholung

Schwerpunkt Erholung

Die Schwerpunkte Erholung Boden-Nollen und Seeufer wurden vom kantonalen Richtplan (L 11.1.1) übernommen und in ihren Abgrenzungen an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Fördergebiet Naherholung (kommunal)

Rpt. E1 Das Fördergebiet Naherholung gemäss kantonalem Richtplan soll auf kommunaler Ebene erweitert werden.

Das Fördergebiet Naherholung gemäss kantonalem Richtplan (Teilkarte kommunale Naherholungsgebiete) wurde auf kommunaler Ebene in seiner Abgrenzung an die örtlichen Gegebenheiten angepasst und erweitert. Dabei wurde auch das Waldgebiet «Vorder Chuewart», das gemäss Kantonsratsbeschluss vom 26. Januar 2023 neu als «Wald mit besonderer Erholungsfunktion» ausgedehnt wurde, in die Signatur aufgenommen.

Die grobe Abgrenzung der kommunalen Naherholungsgebiete und deren Verknüpfungen wurden im Sinne des kantonalen Richtplans L 11.2.1 festgesetzt. Die Gemeinde Unterägeri sorgt mit angemessener Erholungsinfrastruktur für den Erhalt der Qualität der Naherholungsgebiete. Verschiedene Erholungsnutzungen sollen möglichst konfliktfrei ausgeübt werden können. Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr soll attraktiv und sicher sein. Durch eine aktive Besucherlenkung soll eine Beeinträchtigung der sensiblen Landschaftsgebiete vermieden werden. Die Gemeinde plant die Erholungsnutzung im Rahmen der Umsetzung des Erholungskonzeptes. Sie erstellt Routenpläne für die unterschiedlichen Aktivitäten und koordiniert sie untereinander.

Siedlungsinterner Freiraum

Rpt. E2 Siedlungsinterne Freiräume sollen attraktive Erholungs- und Treffpunkte für die Bevölkerung von Unterägeri sein.

Siedlungsinterne Freiräume sind Erholungs- und Treffpunkte für die Bevölkerung. Es ist deshalb wichtig, dass sie mit angemessener Erholungsinfrastruktur ausgestattet sind. Insbesondere im Sommerhalbjahr sollen die Erholungssuchenden durch eine klimaangepasste Gestaltung vor übermässiger Wärmeeinwirkung geschützt sein. Durch eine ausreichende Beschattung, Wasserverdunstung durch Pflanzenbewuchs, offene Wasserflächen und unversiegelte Oberflächen und Beläge sollen attraktive Freiräume für Erholungssuchende geschaffen werden. Die Gemeinde erarbeitet zu diesem Zweck Gestaltungskonzepte für Freiräume. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden entsprechende Vorgaben zur Umgebungsgestaltung in der Bauordnung verankert.

Erholungs-Ausgangspunkt

Rpt. E3 Als wichtige Ausgangspunkte von Erholungsaktivitäten sollen sie gut erreichbar und mit den nötigen Parkierungsmöglichkeiten für den Langsamverkehr und den motorisierten Individualverkehr ausgestattet sein.

Als wichtige Ausgangspunkte von Erholungsaktivitäten sollen sie gut erreichbar und mit den nötigen Parkierungsmöglichkeiten für den Fuss- und Veloverkehr sowie den MIV ausgestattet sein. Auf die Erstellung von versiegelten Flächen ist zu verzichten, bestehende sollen durch sickerfähige Beläge ersetzt werden. Eine gute Signaletik zu weiteren Erholungsgebieten ist wichtig. Informationen zu den landschaftlichen Besonderheiten und sensiblen Gebieten sollen den Erholungssuchenden mithilfe von Informationstafeln vermittelt werden. Die Gemeinde erarbeitet zu diesem Zweck in enger Zusammenarbeit mit der Korporation Konzepte zur Parkierung und zu Informationstafeln an den Erholungs-Ausgangspunkten.

Die Planungen der Gemeinde im Rahmen des Erholungskonzepts werden auf das bestehende Besucherlenkungskonzept der Moorlandschaft Unterägeri sowie auf weitere kantonale Planungen/Umsetzungen abgestimmt.

Attraktive Erschliessungswege

Rpt. E4 Attraktive Erschliessungswege sollen die Siedlung mit den Erholungs-Ausgangspunkten und Erholungsgebieten verbinden.

Attraktive Erschliessungswege sollen die Siedlung mit den Erholungs-Ausgangspunkten und Erholungsgebieten verbinden. Die Verbindungen sollen gut begeh- und befahrbar sein sowie genügend Rastmöglichkeiten und Beschattung, beispielsweise durch Baumreihen, aufweisen. Für den Fuss- und Veloverkehr werden sichere Bereiche entlang der Strassen ausgeschieden.

Im Sinne des kantonalen Richtplans L 11.2.3 sorgt die Gemeinde in ihrer Nutzungsplanung und bei konkreten Bauprojekten für die Freihaltung der Verbindungen zwischen den Naherholungsgebieten.

Siedlungsnaher Spazierweg Seeufer

Rpt. E5 Der Fussweg Riederen soll eine attraktive und siedlungsnaher Spaziermöglichkeit entlang des Seeufers bieten.
An der Seepromenade zwischen dem Birkenwäldli und Oberägeri soll für Fussgänger/-innen und Velofahrende eine attraktive und sichere Verbindung mit Plattformen am See entstehen.

Siedlungsnaher Spazierwege in der Nähe des Seeufers sollen in ihrem Bestand gesichert und wo Lücken bestehen, ergänzt werden. Der Fussweg Riederer soll eine attraktive und siedlungsnaher Spaziermöglichkeit entlang des Seeufers bieten. An der Seepromenade zwischen dem Birkenwäldli und Oberägeri soll für Fussgänger/-innen und Velofahrende eine attraktive und sichere Verbindung mit Plattformen am See entstehen.

Neue Wege sollen möglichst entlang von Bewirtschaftungsgrenzen angelegt werden und eine ausreichend bemessene Wegbreite aufweisen. Betroffene Grundeigentümer/-innen und Bewirtschaftende sollen frühzeitig von der Gemeinde informiert und in den Planungsprozess miteinbezogen werden.

Rundweg Unterägeri

Rpt. E6 Der Rundweg Unterägeri soll ein durchgehender, siedlungsnaher Spazierweg sein.

Der Rundweg Unterägeri soll ein durchgehender, siedlungsnaher Spazierweg für die lokale Bevölkerung sein. Der Weg soll mit einer attraktiven Erholungsinfrastruktur wie Sitz- und Rastmöglichkeiten, Schattenbäumen oder Aussichtspunkten ausgestattet werden und ausschliesslich auf bereits bestehenden Wegen verlaufen. Die Herausforderung des Litterings wird durch entsprechende Ausstattung und Unterhalt des Rundwegs aktiv angegangen. Die Gemeinde erarbeitet einen Rundwegbeschreibung und eine dazugehörige Rundwegkarte.

Öffentlicher Seezugang

Rpt. E7 Öffentliche und attraktiv gestaltete Seezugänge sollen den Gewässerzugang für die Bevölkerung gewährleisten. Sensible Bereiche sollen durch gezielte Besucherlenkung geschützt werden.

Gewässer sind wichtige Elemente für die Erholung. Öffentliche und attraktiv gestaltete Seezugänge sollen den Seezugang zum Ägerisee für die Bevölkerung ermöglichen. Mit gezielt angelegten öffentlichen Seezugängen sollen die weiteren Uferabschnitte des Ägerisees entlastet werden. Die Seezugänge sind extensiv und mit möglichst wenig zusätzlichen Bauten und Anlagen zu gestalten. Sensible Bereiche der Seezugänge sollen mittels Besucherlenkung geschützt werden. Die Gemeinde erarbeitet eine Machbarkeitsstudie zu neuen Seezugängen ausserhalb des Siedlungsgebietes und koordiniert sie mit der Revitalisierungsplanung des Kantons. Die attraktiven Seezugänge entsprechen dem Auftrag gemäss kantonalem Richtplan L 8.3.

Rpt. E8 An geeigneten Stellen soll das Gewässer zugänglich und erlebbar sein.

Fliessgewässer sind attraktive Erholungsräume und bieten spannende Beobachtungsstellen für die Bevölkerung. Sie sind Verbindungsachsen der Erholung mit angenehmen Aufenthaltsräumen. An geeigneten Stellen sollen die Gewässer für Erholungssuchende zugänglich und erlebbar gemacht werden. Die bestehenden angrenzenden Freiräume sollen wo nötig aufgewertet werden. Bei ausreichenden Platzverhältnissen soll eine ökologische Aufwertung im Sinne einer Revitalisierung geprüft werden. Die Gemeinde geht frühzeitig auf die Grundeigentümer/-innen zu. Aufwertungsmassnahmen sind mit den Revitalisierungsplanungen zu koordinieren.

4.4 Differenzen zur kantonalen Richtplanung

Gegenüber der kantonalen Richtplanung weist die kommunale Richtplanung Siedlung und damit auch die Ortsplanungsrevision Differenzen auf, die im Rahmen der Revision des kantonalen Richtplans 23/1 durch die Gemeinde eingereicht und für die öffentliche Mitwirkung im September 2023 aufgelegt wurden.

4.4.1 Siedlungsbegrenzungslinie

Der kantonale Richtplan legt gemäss S 2.1.3 Siedlungsbegrenzungslinien fest. Bei der Arrondierung der Bauzonen hat sich gezeigt, dass die kantonale Siedlungsbegrenzungslinie in zwei Fällen tangiert wird:

- Flächenoptimierung Gewerbefläche Rain (Zonenplanänderung Nr. 1)
- Umlagerung der Bauzone Widenstrasse, Schönwart (Zonenplanänderung Nr. 8)



Ausschnitte kantonale Siedlungsbegrenzungslinien Unterägeri (link: Rain, rechts: Widenstrasse)

Die Einzonungen bedürfen einer Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie, welche die Gemeinde parallel beantragt, um dem Richtplan des Kantons Zug S 2.1.3 zu entsprechen. Die jeweiligen Interessenabwägungen sind dem Kapitel 7.2 zu entnehmen.

4.4.2 Vorranggebiet Arbeitsnutzung

Gemäss kantonalem Richtplan S. 1.1.6 setzt der Kanton Vorranggebiete für Arbeitsnutzung fest. In Unterägeri sind dies die Gebiete Rain und Spinnerei / Zugerstrasse. In diesen Gebieten ist abgesehen von betriebsnotwendigen Wohnungen keine Wohnnutzung zulässig. Im Bereich des heutigen Tenniscenters soll durch die Umzonung in eine Mischzone der Dorfeingang und die unmittelbare Nachbarschaft der alten Spinnerei mit einer hochwertig gestalteten Wohn- und Gewerbeüberbauung sowie der Offenlegung der Lorze aufgewertet werden (Zonenplanänderung Nr. 10).

Für die Umzonung im besagten Gebiet wird ein Antrag auf Änderung im kantonalen Richtplan notwendig. Dieser Antrag wird parallel zur Ortsplanungsrevision eingereicht. Die Interessenabwägung ist dem Kapitel 7.3 zu entnehmen.



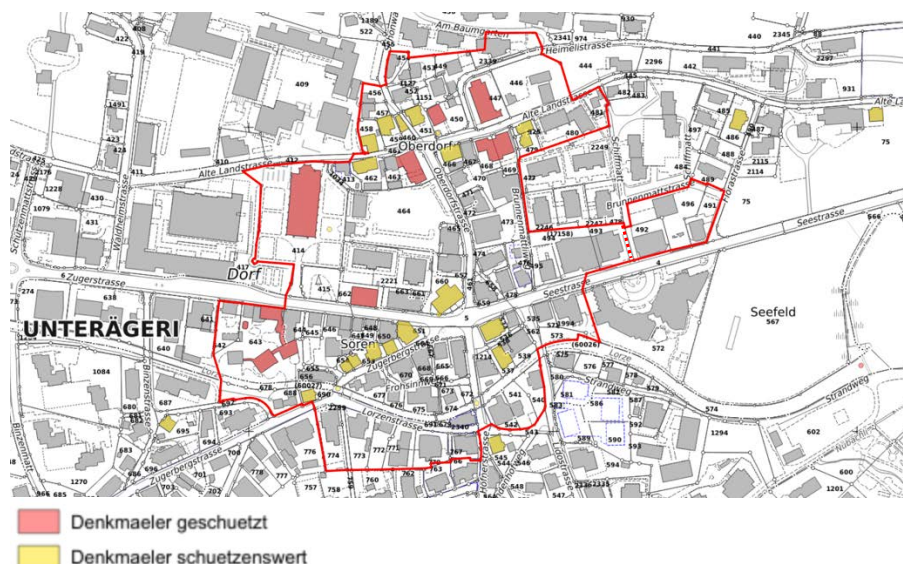
Ausschnitt kantonales Vorranggebiet Arbeitsnutzung Unterägeri (links), Umzonung (rechts)

5 Inhaltliche Schwerpunkte der Ortsplanungsrevision

5.1 Zentrum und Ortsbild

In der Gemeinde Unterägeri bestehen zwei Ortsbildschutzzonen. Einerseits das Ortszentrum, welches einige denkmalgeschützte und schützenswerte Denkmäler aus verschiedenen Jahrhunderten umfasst. Andererseits die aus der Industrialisierung heraus resultierende Ortsbildschutzzone Neuägeri, dessen Bestand der traditionellen Arbeiterhäuser der alten Spinnereien gesichert und aufgewertet werden soll. Neuägeri bzw. die alte Spinnerei liegt zugleich im Bundesinventar für schützenswerte Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Die Gemeinde zog dieses Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz als Planungshilfe bei und bezog die kantonale Denkmalpflege bei den Arbeiten zum Zentrum ein (gemäss kantonalem Richtplan S 7.2.3).

Ortsbildschutzzone Zentrum Unterägeri

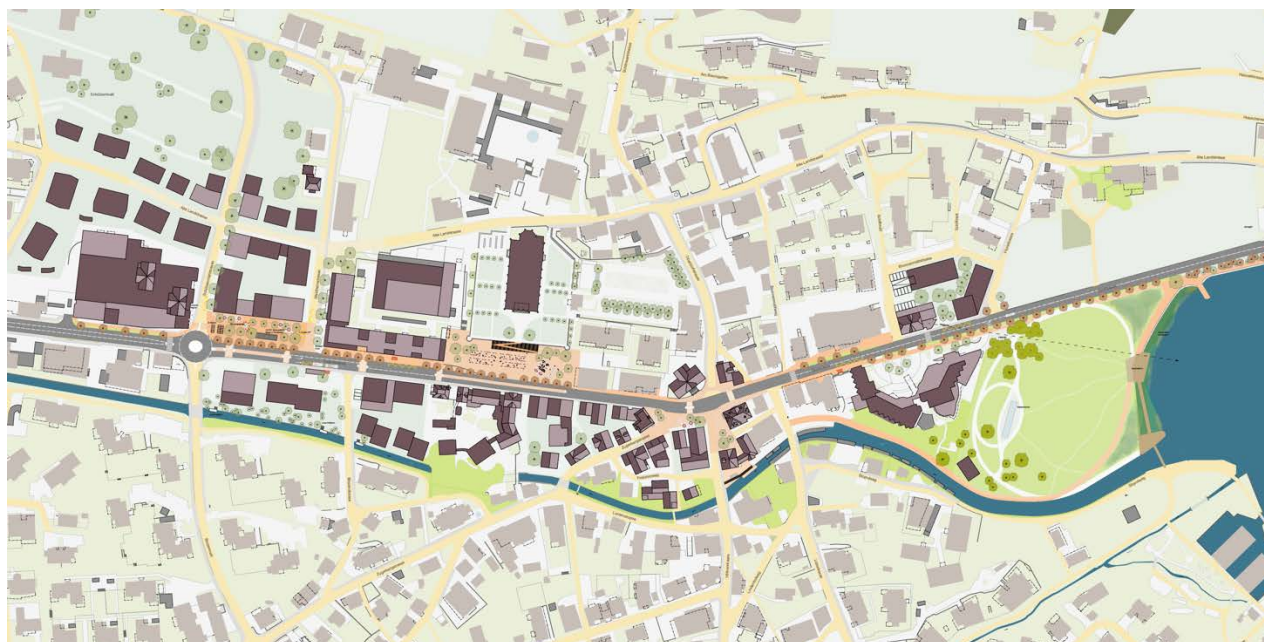


Planausschnitt Ortsbildschutzzone Zentrum Unterägeri (rot umrandet, neue Abgrenzung gepunktet) inkl. denkmalgeschützte und schützenswerte Denkmäler (Quelle: zugmap.ch 18.3.2022)

Mit der Kernzone A und B verfügt die Gemeinde über bewährte Bestimmungen, die bisher die schonende Weiterentwicklung der Bebauung sichergestellt und zu guten Resultaten geführt haben.

Mit der 2020 durchgeführten Zentrumsplanung wurden zusammen mit Grundeigentümerschaften von sanierungsbedürftigen Liegenschaften oder mit Entwicklungsabsichten städtebauliche Studien zu den Aussenräumen und zur räumlichen Entwicklung erarbeitet. Dabei zeigte sich, dass die Zugstrasse grosses Potenzial für gestalterische Aufwertungen aufweist. Das angestrebte Zielbild ist im Dokument Zentrumsplanung dargestellt. Den im

kantonalen Richtplan unter Punkt S 1.4.1 geforderten planerischen Massnahmen zur Unterstützung der Attraktivität der Kerngebiete wurde somit nachgekommen. Im Rahmen der Kernzone C wurden konkrete Entwicklungsvorstellungen erarbeitet, welche sowohl zu Umzonungen wie auch zu Anpassungen bei der Abgrenzung der Ortsbilschutzzone geführt haben (vgl. Kap. 7.3 und 7.4).



Situationsplan Zentrumsplanung 2023 (Quelle: Studio Vulkan/KEEAS AG)

Die Umsetzung des Zielbildes muss noch im Detail geplant werden. Die Bauten können aber weitgehend mit den geplanten Bau- und Zonenbestimmungen realisiert werden, sofern die entsprechenden Teilprojekte innerhalb der Ortsbilschutzzone sorgfältig mit der Denkmalpflege entwickelt werden. Folgende Schritte sind geplant:

Massnahmen

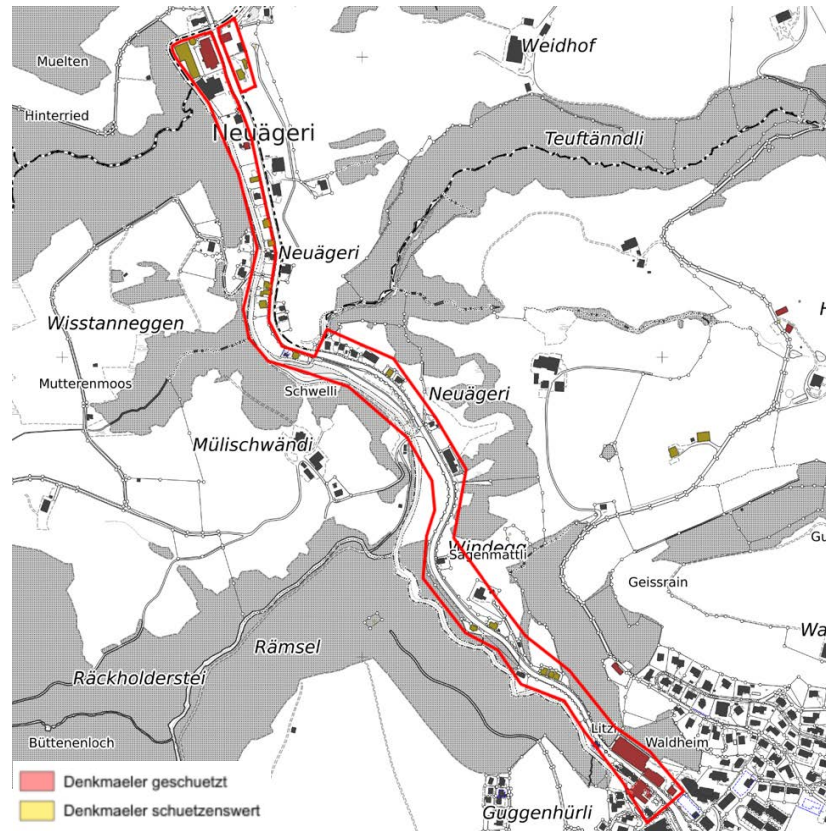
- Auf dem Areal der Post/Zuger Kantonalbank wird durch die neue Kernzone C mit Bebauungsplanpflicht eine qualitative Entwicklung gesichert.
- Zur Gestaltung der Zugerstrasse wird zusammen mit dem Kanton ein Betriebs- und Gestaltungskonzept geplant. Dabei wird hohen Wert auf die Begrünung und Bepflanzung gelegt.
- Die Entwicklung des Platzes vor der Kirche, des Alten Turnplatzes und der Oberdorfstrasse wird in einem Konkurrenzverfahren von der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Stellen geplant.
- Die Seefeld-Wiese soll in Abstimmung mit dem Grundeigentümer zu einer öffentlichen Allmend umgestaltet werden.

- Der Baubereichsplan Innenentwicklung Kernzone C enthält entlang der Zugerstrasse Baubereiche, die das Bauen gemäss der Zentrumsplanung ermöglichen. Die Baubereiche sind optional (vgl. Kap. 10).
- Der Dorfeingang beim Restaurant Schiff wird der Kernzone C zugeteilt, um eine optimale Einpassung der gewünschten Bebauung zu ermöglichen.

Ortsbild Neuägeri

Im Lorzentobel zwischen der Spinnerei Unterägeri und der Baarer Ebene liegt das Siedlungsgebiet Neuägeri. Das Gebiet gehört zu Teilen den Gemeinden Baar, Menzingen und Unterägeri an. Der Ort erhielt seinen baulichen Impuls durch die Gründung der ersten mechanischen Baumwollspinnerei (Spinnerei Unterägeri) 1834 und insbesondere durch die Errichtung der Spinnerei Neuägeri 1846. So entwickelte sich dank der Wasserkraft der Lorze der obere Abschnitt vom Ägerital im 19. Jahrhundert zu einem bedeutenden Spinnereistandort entlang einer Industrieachse mit umfangreichen Kanalanlagen und einer gut ausgebauten Durchgangsstrasse.

Durch die zahlreichen Arbeiterhäuser an der Durchgangsstrasse wurde Neuägeri zum Industriort. Bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts stockte dort allerdings die wirtschaftliche Entwicklung. Mit der Betriebsschliessung der Spinnerei in den 1980er-Jahren wurde sie gar weitgehend gestoppt.



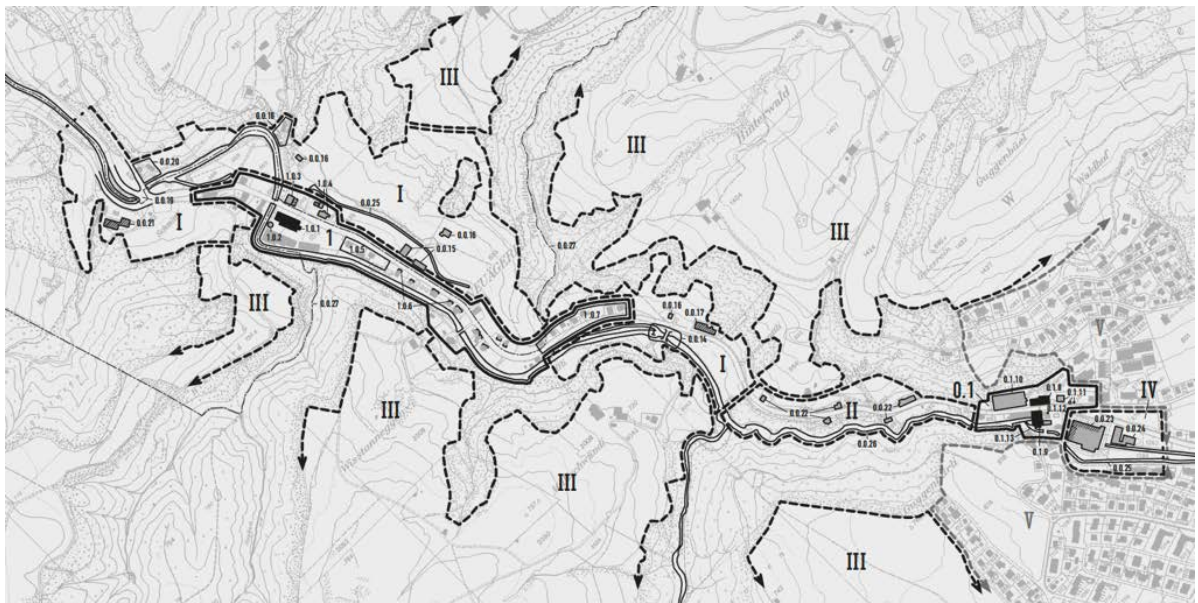
Planausschnitt Ortsbildschutzzone Neuägeri (rot umrandet) inkl. denkmalgeschützte und schützenswerte Denkmäler (Quelle: zugmap.ch)

Die Ortsbildschutzzone Neuägeri umfasst den Raum entlang der Zugerstrasse ab der, unter Denkmalschutz stehenden, Inneren Spinnerei bis hin zur an die Gemeinde Baar grenzenden äusseren Spinnerei mit ihren schützenswerten und geschützten Bauten. Sie deckt sich mit dem Bundesinventar für schützenswerte Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Die Hauptteile des vom ISOS erfassten Siedlungsraumes gehören zur Gemeinde Unterägeri. Sie sind ein charakteristisches Beispiel entlang eines im 19. Jahrhunderts technisierten Flusslaufs. Die Fabrikbauten, Villen und Arbeiterhäuser entlang der Durchgangsstrasse und Kanälen sind dabei gemäss ISOS aussergewöhnlich gut erhalten. Die Innere Spinnerei wirkt durch den Gründungsbau und den quer in den Taleinschnitt gestellten «Lorzenbau» als Eingangstor zum Lorzentobel. Aufgrund dieser Bedeutung und der weitgehend ursprünglichen Substanz wird die Baugruppe Innere Spinnerei mit dem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) im ISOS vermerkt. Auch der äusseren Spinnerei wird eine hohe Bedeutung und das Erhaltungsziel A zugeschrieben. Beide Spinnereien bilden zusammen ein identitätsstiftendes Industrieensemble und sind damit von sehr hohem heimatkundlichem Wert.



Innere Spinnerei & Äussere Spinnerei Neuägeri, Gemeinde Unterägeri (Quelle: ISOS)

Dem Gebiet des Häuserzugs bis zur äusseren Spinnerei (Nr. 1 im folgenden Plan) wird ebenfalls eine hohe Bedeutung zugesprochen. Dies insbesondere auch aufgrund der ursprünglichen Struktur und des historischen Gefüges. Die Bauten – darunter auch die Fabrikantenvilla, Direktorenhäuser und verschindelte Arbeiterhäuser – weisen mehrheitlich epochenspezifische oder regionaltypische Merkmale auf.

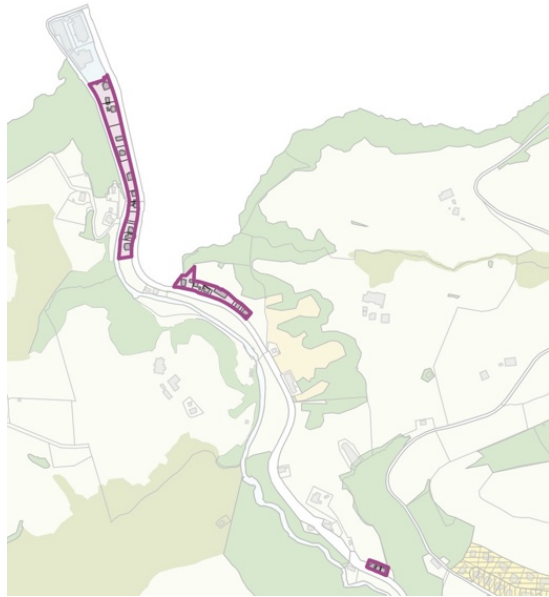


Ausschnitt aus dem ISOS, Neuägeri/Innere Spinnerei, Gemeinde Unterägeri (Quelle: ISOS)

Die Siedlung Neuägeri liegt – bis auf die Fabrikbauten der beiden Spinnereien – ausserhalb der Bauzone. Die Gemeinde ist bereits heute bestrebt, bei Bauvorhaben in Zusammenarbeit mit der kantonalen Raumplanung und der Denkmalpflege bezüglich Ortsbilds qualitativ eine Verbesserung und betreffend Nutzung eine Belebung zu erzielen. Ziel ist es, den Ortsteil unter Wahrung der historischen Merkmale zu erhalten, weiterzuentwickeln und aufzuwerten. In der vorliegenden Ortsplanungsrevision sollen die hierfür notwendigen rechtlichen Rahmenbedingungen verbessert werden. (S 7.1.1)

Im kantonalen Richtplan wird Neuägeri mit einem Eintrag vermerkt, der die Ausscheidung einer Spezialzone zur Erhaltung und Weiterentwicklung historisch wertvoller Gebäude und Anlagen mit ihrer Umgebung ermöglicht. Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung sind die Gemeinden angehalten, grundsätzlich auf substanzielle Neueinzonungen zu verzichten. Der Gemeinde Unterägeri wurden Arrondierungen im Zonenplan bis 0.5 ha vom kantonalen Kontingent (10 ha) zugesprochen. Eine Bauzone im Ausmass der bestehenden Ortsbildschutzzone für Neuägeri auszuscheiden, übersteigt das Kontingent von Unterägeri um beinahe das 20-fache. Selbst bei einer Reduktion auf die bereits überbauten Grundstücke würde dies eine Einzonung von knapp 3.5 ha bedeuten.

Die heutige Landwirtschaftszone wird der historischen Situation von Neuägeri nicht gerecht. Eine Einzonung ist allerdings ausgeschlossen. Um trotzdem Planungssicherheit für alle Beteiligten inklusive Kanton zu schaffen, wird im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision, abgestimmt auf den kantonalen Richtplan S 6.1.1, eine Übrige Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften – die Zone Neuägeri (Ne) – in der Bau- und Zonenordnung ausgedehnt.



Ausschnitt Änderungsplan Übrige Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften (Quelle: KEEAS AG)

Bei der Ausscheidung dieser Zone erfolgt eine Flächenbeschränkung auf bebaute Grundstücke, wobei bei alleinstehenden Gebäuden darauf verzichtet wurde. Mit der Ausscheidung der Zone soll ermöglicht werden, dass sich der Bestand gemäss seiner eigenen Identität transformieren kann. Der Erhalt der Gebäude bleibt gesichert und die Umgebungsqualität, die durch unsorgfältige Infrastrukturanlagen teilweise stark in Mitleidenschaft gezogen wurde, kann aufgewertet werden.

Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung ist allerdings ein gesamthaftes Konzept. Dabei sind die Gewässer- und Strassenabstandslinien zu berücksichtigen sowie das historische Erbe zu respektieren. Im Sinne einer gesamtheitlichen und langfristigen Planung scheint zudem über das ganze Gebiet ein Betriebs- und Gestaltungskonzept sinnvoll. Mit den Konzepten werden beispielsweise die Einfahrten zu den Grundstücken definiert und die Aufwertung des Strassenzugs aufgezeigt. In der Bauordnung werden die Voraussetzungen in einem Paragraphen für die Zone Neuägeri Ne (Übrige Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften) festgelegt (vgl. Kap. 8.5).

Massnahmen

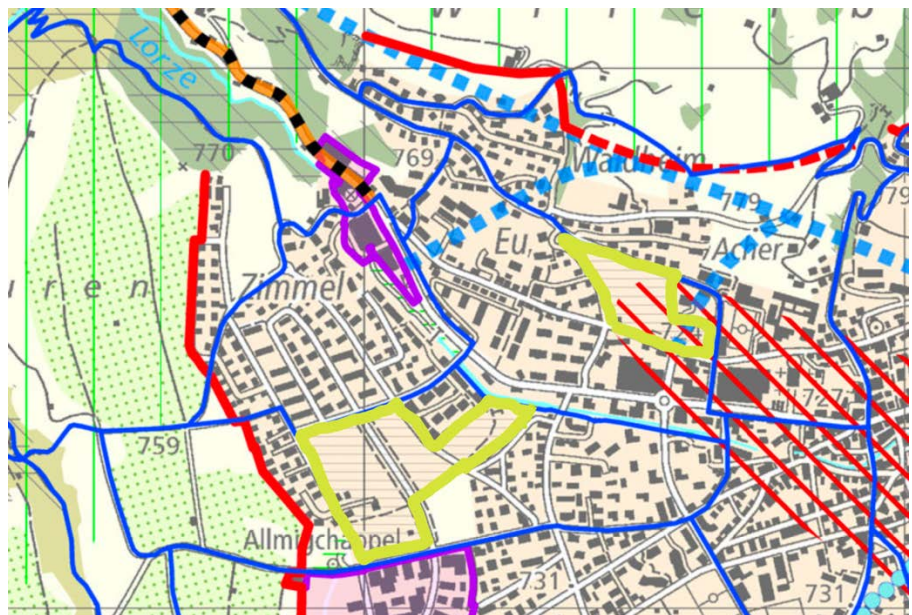
- Die zusammenhängenden Siedlungsteile werden einer übrigen Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften zugeteilt.
- Unter Einbezug der kantonalen Fachstellen wird ein Entwicklungskonzept über das ganze Gebiet Neuägeri erarbeitet, welches die Grundlage für Neu- und Ersatzbauten bildet. So kann der Spielraum für Weiterentwicklungen und Aufwertungen geklärt werden, so dass sich der Raum nach gestalterischen Grundsätzen entwickeln kann, und gleichzeitig das kulturelle Erbe der Spinnereivergangenheit gebührend berücksichtigt wird.

- Sollte das Entwicklungskonzept nicht genügen, erstellen Kanton und Gemeinden ein Betriebs- und Gestaltungskonzept entlang der Kantonsstrasse.

5.2 Innenentwicklung

5.2.1 Gebiete für Verdichtung gemäss Kanton

Der kantonale Richtplan schlägt in Unterägeri zwei Gebiete für Verdichtung vor: Gebiet Zimel und Gebiet Schützenmatt (vgl. kantonaler Richtplan S 5.2).

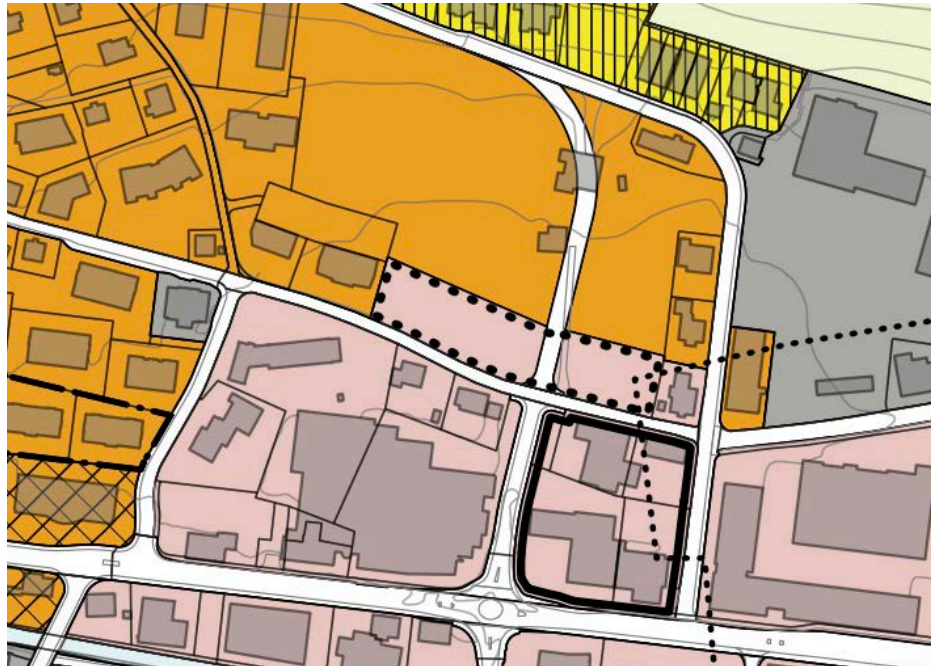


Ausschnitt Kantonalen Richtplan, Gebiete für Verdichtung (hellgrün umrandet)

Für das Gebiet Zimel wurde von der Korporation im Rahmen eines Wettbewerbs ein Richtprojekt erarbeitet. Der darauffolgende Bebauungsplan ist inzwischen rechtskräftig und die ersten Bauten sind bereits erstellt, weitere sind noch in Planung. Die Ausnützung wurde damit gegenüber der Einzelbauweise erhöht.

Das Gebiet Schützenmatt wurde im Rahmen der Zentrumsplanung eingehend städtebaulich überprüft. Ein Teil des Gebietes ist bereits gemäss der Zone W3 überbaut. Zusammen mit dem Grundeigentümer wurden verschiedene Verdichtungsmöglichkeiten auf den restlichen Flächen in Szenarien dargestellt, diese wurden sowohl im Modell als auch in 3D-Darstellungen auf ihre Verträglichkeit überprüft (vgl. Bericht Zentrumsplanung). Daraus hat sich ergeben, dass entlang der hervorragend erschlossenen Alte Landstrasse höhere Dichten im Sinne eines attraktiven Zentrums sinnvoll sind. In den Flächen nördlich davon ist eine Verdichtung aufgrund der topografischen Lage und der umgebenden Bebauung allerdings nicht verträglich, weshalb dort weiterhin gemäss W3 gebaut werden soll.

Im Sinne der Verdichtung wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein Bereich (zwei Bautiefen) entlang der Alte Landstrasse der Kernzone C zugewiesen sowie eine Pflicht zur Erstellung eines einfachen Bebauungsplans auferlegt. Vertraglich wurde mit dem Eigentümer vereinbart, dass als Basis für den Bebauungsplan ein Studienverfahren mit mehreren Architekten über den östlichen Perimeter der unbebauten Fläche durchgeführt wird. Somit kann sichergestellt werden, dass die künftige Bebauung eine sinnvolle Erweiterung des Zentrums darstellt und die Anforderungen gemäss S 5.2 erfüllt sind.



Ausschnitt neuer Zonenplan: Kernzone Schützenmatt mit Pflicht zum einfachen Bebauungsplan

5.2.2 Kleinteilige Innenentwicklung

Es hat sich gezeigt, dass grosse Arealentwicklungen aufgrund der fehlenden Flächen in Unterägeri keinen wesentlichen Anteil mehr zur Innenentwicklung beitragen. Die meisten grösseren Flächen sind bereits beplant oder langfristig nicht verfügbar, zum Beispiel aufgrund der Freihaltung für den Umfahrungstunnel.

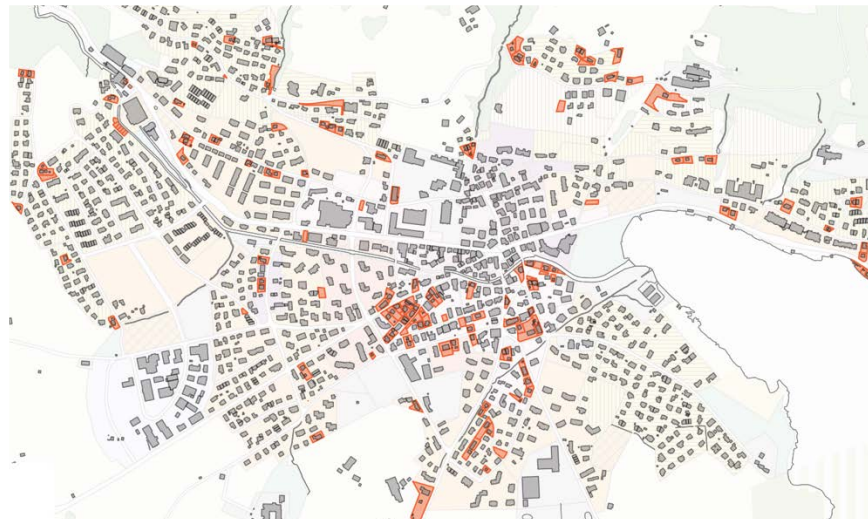
Die Gemeinde Unterägeri will ihr Dorf kontinuierlich weiterentwickeln und erneuern. Als nicht städtischer Raum sind die Bedürfnisse in kleinteiligen Entwicklungen zu suchen. Mit zahlreichen Eigentümergesprächen und Machbarkeitsstudien hat Unterägeri erkannt, dass dazu Instrumente zur Abstimmung unter den Nachbarn erforderlich sind, insbesondere sind Lösungen notwendig für:

- Ortbauliche begründbare Ausnützungserhöhungen
- Abstandsunterschreitungen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde untersucht, wo und in welcher Weise Unterägeri die Innenentwicklung spezifisch fördern kann. In diesem Sinne wurden in ausgewählten, gut mit dem ÖV erschlossenen und zentrumsnahen Gebieten Massnahmen ergriffen, um den Grundstein für eine räumlich sinnvolle, bauliche Entwicklung zu legen und gleichzeitig den finanziellen und zeitlichen Aufwand für die Realisierung tief zu halten.

5.2.3 Standortanalyse für kleinteilige Innenentwicklung

Um Gebiete zu eruieren, welche für die Innenentwicklung besonders geeignet sind, wurde die Bebaubarkeit im Siedlungsgebiet untersucht. In der nachfolgenden Übersicht sind jene Parzellen markiert, die unter Berücksichtigung der entsprechenden Grenzabstände nicht oder nicht effizient durch Einzelbauweise bebaubar sind (Kriterien sind die mögliche Grundfläche und die Gebäudebreite).



Analyse Bebaubarkeit der Parzellen in Unterägeri (Quelle: KEEAS AG)

Die Mehrheit der nicht bebaubaren Parzellen liegen in der Kernzone C sowie in den folgenden Gebieten:

- Bereich Zugerbergstrasse – Buchholzstrasse – Mühlegasse
- Bereich Kreuzmühle und Höfnerstrasse
- Entlang der Alte Landstrasse

In der Kernzone C ist die Realisierung der kleinteiligen Innenentwicklung dank bereits vorhandenen Baulinien in den letzten Jahren erfolgreich umgesetzt worden. Entsprechend sind die Ausnützung hoch und die Abstände klein. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird die Zone nun in den Randbereichen ausgedehnt, um so ein grosses Potenzial für weitere

kleinteilige Innenentwicklungen zu schaffen. Damit verbundene Machbarkeitsstudien entstanden bereits in Zusammenarbeit mit den Eigentümerschaften im Rahmen der Zentrumsplanung (vgl. Kap. 5.1). Diese Parzellen wurden im Rahmen von Studien räumlich überprüft. In weiteren Bereichen wird die Innenentwicklung gemäss den nachfolgenden Kapiteln gefördert.

5.2.4 Innenentwicklung mit Baubereichen

Kleinteilige Innenentwicklung in der Kernzone

Die Kernzone C ist bereits gut für eine verdichtete Bauweise ausgerichtet. Abgestützt auf die Zentrumsplanung sollen darüber hinaus auf vier Arealen der Kernzone C durch Baubereiche (vgl. Kap. 10) die Zentrumsentwicklung unterstützt und die dichtere Bauweise gefördert werden.

Kleinteilige Innenentwicklung Pilotprojekt

Die Potenzialanalyse zeigt noch weitere Gebiete mit Verdichtungspotenzial, die sich allerdings nicht für eine Kernzone eignen. Hierfür hat die Gemeinde zusammen mit den kantonalen Stellen die kleinteilige Innenentwicklung auf der Basis einer Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) entwickelt. Diese setzt das Mittel von Baubereichen ein, um Innenentwicklung in bebauten, aber unternutzten Gebieten aktiv zu fördern. Die Gebiete müssen hierfür folgende Kriterien aufweisen:

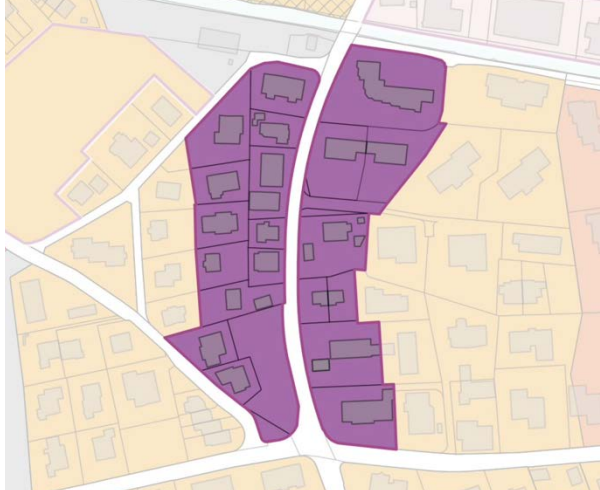
1. Grundnutzung: unternutztes Baugebiet
2. Erreichbarkeit: Gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
3. Optimierungspotenzial: Räumlich vorhandene Restflächen
4. Nachfrage: Angebote besonders geeignet für Private als Alternative zum Einfamilienhaus

Für die Anwendung wurden die Gebiete Alte Landstrasse und Neuschellstrasse als Pilotprojekte eruiert. Mit der Bauzone mit speziellen Vorschriften Alte Landstrasse sowie Neuschellstrasse wird die Bebauung von gut erschlossenen Grundstücken gefördert, die aufgrund ihrer Geometrie oder fehlender Ausnützung nicht optimal bebaut werden können. Hierfür wird ein Baubereichsplan Innenentwicklung mit Baubereichen festgelegt, in denen nach speziellen Vorschriften gebaut werden kann. Alternativ besteht allerdings immer die Möglichkeit nach Grenz- und Gebäudeabständen der BsV zu bauen, welche faktisch der Wohnzone 3 entsprechen. Das Bauen nach Baubereichsplan ermöglicht es den Grundeigentümerschaften, ihre Grundstücke optimaler zu nutzen – wenn dies z.B. Abstands- oder Dichtevorgaben bisher verhinderten. Die BsV strebt die baurechtliche Grundlage für ein in 3D Studien ermitteltes, räumlich erwünschtes Volumen an und leistet damit einen Beitrag hin zur effizienten Flächennutzung und einem gut gestalteten Quartierbild. Dabei gestaltet sich das Verfahren aus finanzieller und zeitlicher Sicht weniger aufwändig, als dies beispielsweise bei Bebauungsplänen der Fall ist.

In der Bauzone mit speziellen Vorschriften finden sich folgende Kennwerte:

Neuschellstrasse (BsV Ne)

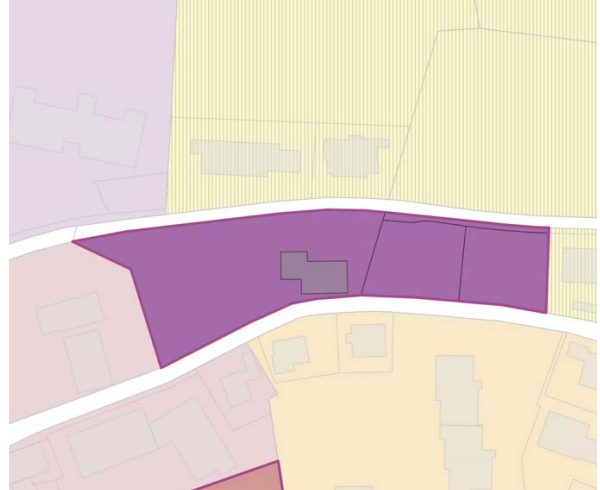
- Zonenfläche: 17'971 m² mit 25 Grundstücken
- Baupotenziale auf 1 unbebauten Grundstück
- Innenentwicklungspotenzial auf 18 Grundstücken



Zonenplanausschnitt Neuschellstrasse

Alte Landstrasse (BsV La)

- Zonenfläche: 2'960 m² mit 3 Grundstücken
- Baupotenziale auf 2 unbebauten Grundstücken
- Innenentwicklungspotenzial auf 1 Grundstück



Zonenplanausschnitt Alte Landstrasse

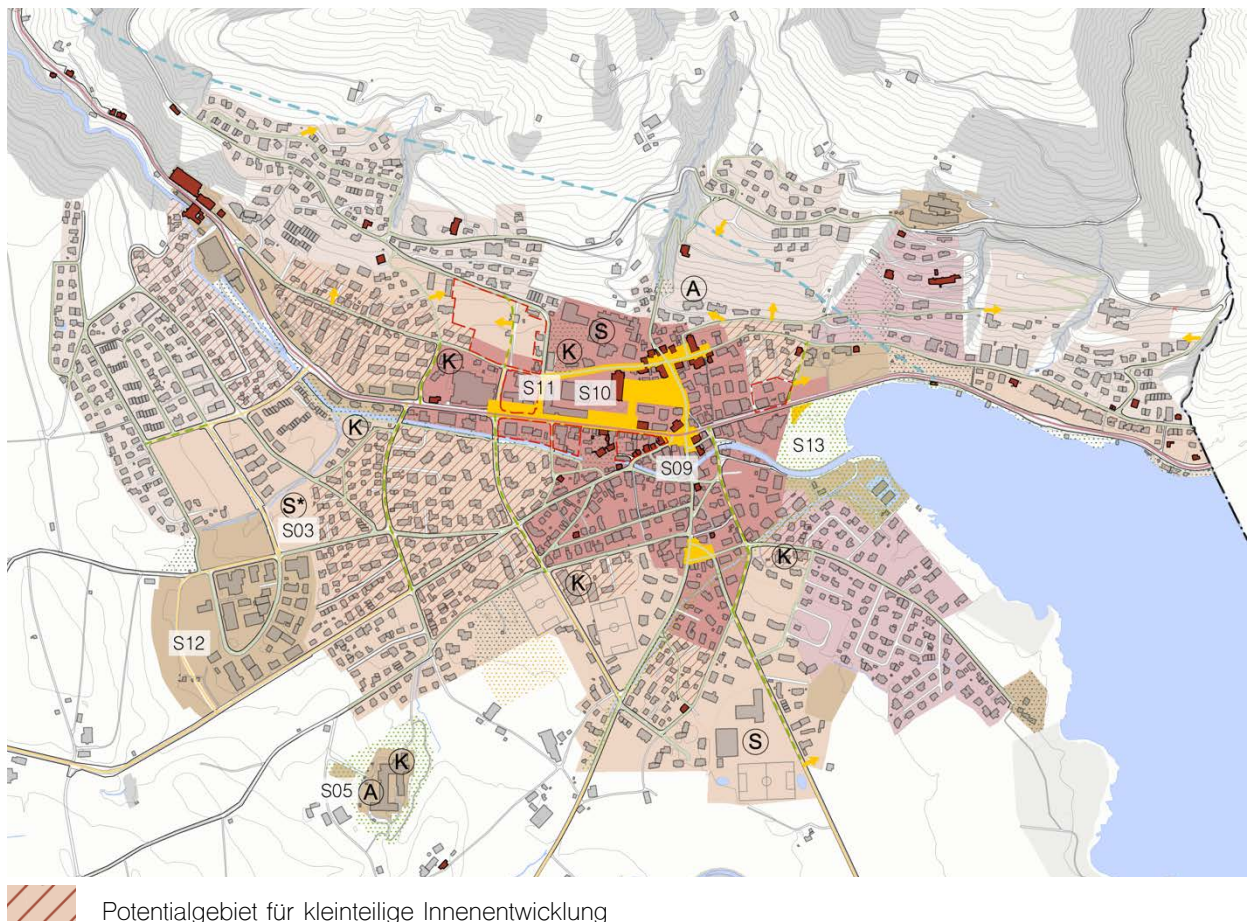
Das Bauen in den Baubereichen ist bewusst als Chancen- statt Verbotsplanung ausgelegt und sichert so Potenziale, die ausgeschöpft werden können, jedoch nicht müssen, da die Eigentümer auch weiterhin nach Grenz- und Gebäudeabstände bauen können und so in den heutigen Möglichkeiten nicht beschnitten werden.



Ortsbauliche Studie zur volumetrischen Überprüfung der Innenentwicklung: Vorstudie Neuschellstrasse (Quelle: KEEAS AG)

Weitere Gebiete für die Innenentwicklung

Neben den beiden Gebieten, die im Rahmen des Pilotprojekts mit BsV entwickelt werden sollen, enthält der gemeindliche Richtplan weitere Gebiete, die für die spätere Innenentwicklung geeignet sind. Sind in den Pilotprojekten positive Ergebnisse zu sehen, können zu gegebener Zeit in den unterschiedlichen Gebieten nach Bedarf schrittweise Innenentwicklungsstudien erarbeitet und auf deren Grundlage Umzonungen und Festlegung neuer Baubereichspläne Innenentwicklung erfolgen (sinngemäss der BsV Neuschellstrasse). Dabei wird dies nicht flächendeckend angestrebt, die Richtplankarte Siedlung zeigt lediglich auf, in welchen Gebieten dies möglich ist. Entsprechende Planungen können so als kontinuierlicher Prozess der Innenentwicklung bereits vor der nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgen. Gleichzeitig erfolgt so auch eine ortsbauliche Aufwertung für Unterägeri.



Schraffierte Potenzialgebiete für kleinteilige Innenentwicklung in der gemeindlichen Richtplankarte Siedlung

Massnahmen

- Ausdehnung Kernzone C entlang der Alte Landstrasse und der Höfnerstrasse (vgl. Kap. 7.3)
- Teilweise Ergänzung von Baubereichen in der Kernzone C im Baubereichsplan Innenentwicklung (vgl. Kap. 10 und Pläne in der Beilage).

- Umzonung von zwei Gebieten in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften inkl. Baubereiche im Baubereichsplan Innentwicklung (vgl. Kap. 5.2.4 und 10 sowie Beilage).
- Sicherung möglicher künftiger Innenentwicklungsgebiete durch die kommunale Richtplankarte Siedlung (vgl. Kap. 4.1)

5.3 Preisgünstiger Wohnungsbau

Gemäss kantonalem Richtplan S 10.1 unterstützen Kanton und Gemeinden die Schaffung und den Erhalt von Miet- und Eigentumswohnungen als preisgünstigen Wohnraum.

Aufgrund der das Angebot übersteigenden Nachfrage, werden die Baulandpreise voraussichtlich hoch bleiben. Um die weitere Siedlungs- und Wohnbauentwicklung jedoch sozialverträglich und gesellschaftlich ausgeglichen zu gestalten, sieht die Gemeinde Unterägeri mehrere Massnahmen gegen eine weitere Wohnraumverknappung vor. Ziel ist es, in den nächsten 15 Jahren – durch Eigenrealisierungen oder Partnerschaften – etwa 30-50 preisgünstige Mietwohnungen zu sichern. Dies ist die minimale Anzahl an Wohnungen, die für Unterägeri statistisch ermittelt wurde, um Wohnraum für Personen zur Verfügung zu stellen, die wichtige Aufgaben in der Gemeinde sicherstellen, jedoch über keine grosse Kaufkraft verfügen.



Umsetzung preisgünstiger Wohnungsbau

Entwicklung gemeindeeigener Liegenschaften

Die Gemeinde ist bereit, für den preisgünstigen Wohnungsbau ihre eigenen Liegenschaften zu entwickeln und auf dem Markt weitere zu erwerben, wenn sich entsprechende Gelegenheiten bieten. In Zusammenarbeit mit Privaten ist gegenwärtig eine zentrumsnahe Arealüberbauung sowie ein Projekt an der Neuschellstrasse vorgesehen. Der Landanteil der Gemeinde soll dabei für den preisgünstigen Wohnungsbau eingesetzt werden.

Sicherung des preisgünstigen Wohnungsbaus

Neben eigenen Projekten unterstützt die Gemeinde auch private Vorhaben sowie die Korporation im Zusammenhang mit preisgünstigem Wohnungsbau. So wird die Korporation unterstützt, damit diese weiterhin Wohneigentum im unteren Segment schaffen kann. Andererseits versucht sie mit Partnerschaften weitere preisgünstige Mietwohnungen zu sichern.

Bereits in der Realisierung ist die Überbauung Zimel. Die Mehrwerte durch den ordentlichen Bebauungsplan haben gemäss Planungsbericht in die tiefere Kalkulation der Wohnungspreise einzufließen. Bei den Baufeldern, für welche die Korporation die Nutzungsrechte besitzt, werden entweder tiefe Baurechtszinsen verlangt oder ein tiefer Landwert für die Mietkalkulation eingesetzt.

Bei der Umzonung Dorf / Grossmatt in eine Wohn-/Arbeitszone (WA3) wird eine «Inklusive Überbauung» verfolgt. Das Konzept sieht Einrichtungen für sehbehinderte und blinde Menschen mit Mehrfachbeeinträchtigung sowie Menschen mit Beeinträchtigung vor, welche in möglichst grosser Autonomie leben sollen. Darüber hinaus wird auch ein Anteil an preisgünstigem Wohnungsbau realisiert. Die entsprechenden Vereinbarungen werden mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags grundeigentümergebunden sichergestellt.

Ohne Zonenplanänderung sind zentrumsnahe, preisgünstige Wohnungen in der Überbauung Euwmatt der Bürgergemeinde Unterägeri geplant. Die Mietzinsberechnungen erfolgen auf Grundlage der Kostenmiete und einem moderaten Baulandpreis.

Die Option Einzonung Bauland für preisgünstigen Wohnungsbau hat die Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision geprüft. Aufgrund fehlender Zustimmung der Grundeigentümerschaften wird dieser Ansatz zurzeit nicht weiterverfolgt.

5.4 Siedlungsrelevante Aspekte aus Klima und Umwelt

Unterägeri soll sich qualitativ weiterentwickeln. Dabei soll immer eine gute Gesamtwirkung und eine hohe Qualität der Aussenräume angestrebt werden. Denn die Umgebungsgestaltung im Siedlungsraum prägt nicht nur das Erscheinungsbild, sondern auch das Mikroklima und die Biodiversität massgeblich. Mit der Revision der Bauordnung finden neben den gestalterischen

Anforderungen an die Aussenräume nun auch die Themen Klima und Umwelt Eingang.

Hohe Biodiversität

Unter Biodiversität wird die Vielfalt der Pflanzen- und Tierarten, inkl. deren genetische Vielfalt innerhalb einer Art, sowie die biologische Vielfalt der Lebensräume verstanden. Die Biodiversität ist stark bedroht und der Klimawandel beschleunigt das Artensterben zusätzlich. Für den Menschen ist die Vielfalt von Lebensräumen und Arten essenziell, daher soll die Biodiversität erhalten und gefördert werden. Die Ortsplanung kann einen wichtigen Beitrag dazu leisten: Innerhalb und ausserhalb der Siedlung müssen ausreichend grosse und qualitativ hochwertige Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie ausreichend Flächen und Gewässer mit natürlicher Dynamik erhalten und vernetzt werden. Für die Biodiversität sind nicht nur Naturschutzgebiete zentral, sondern auch Räume innerhalb der Siedlung und landwirtschaftlich extensiv genutzte Flächen. Im Sinne der Biodiversität sollen heimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Pflanzenarten, die in die Schweiz eingeschleppt wurden, sich hier stark ausbreiten und einheimische Arten verdrängen – also invasive Neophyten – sind zu meiden.

Reine Steingärten weisen einen geringen ökologischen Wert auf. Sie werden dem Ziel einer hohen Biodiversität nicht gerecht. Darüber hinaus unterstützen sie über die ihre Oberfläche das Erhitzen an heissen Sommertagen und entsprechen damit nicht der angestrebten klimaangepassten Entwicklung.

Umgebungsgestaltung am Siedlungsrand

Siedlungsränder sind Trennlinien zwischen Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebieten. Um die Naturräume im Ägerital nicht durch einen harten Siedlungsrand negativ zu beeinflussen, sollen diese umsichtig gestaltet werden. Hierfür eignen sich Staudenpflanzungen und grössere Bäume, wodurch Hausfassaden gegenüber der offenen Landschaft eingebettet werden und weniger exponiert in Erscheinung treten. Aus funktionalen Gründen ist zudem wichtig, dass der Siedlungsrand für Kleintiere durchlässig gestaltet wird und keine durchgehenden Mauern oder Einzäunungen aufweist.

Minimale Versiegelung

Um das natürliche Gleichgewicht des Wasserkreislaufs möglichst wenig zu beeinträchtigen, soll Regenwasser wo immer möglich gespeichert, verdunstet und versickert werden. Jede Dachbegrünung speichert eine gewisse Menge Regenwasser und lässt dieses auf dem Dach verdunsten. Darüber hinaus ermöglichen unversiegelte Flächen einen verzögerten Wasserabfluss bei heftigen Niederschlagsereignissen und somit einen natürlichen Hochwasserschutz sowie die Hitzeminderung an heissen Sommertagen. Daher soll die Versiegelung von Flächen möglichst geringgehalten werden.

Hitzeminderung

Dicht bebaute und stark versiegelte Gebiete agieren im Sommer als Wärmeinsel. Damit der Aufenthalt in Unterägeris Zentrum und entlang der Zugstrasse trotzdem angenehm bleibt, sind hitzemindernde Massnahmen im öffentlichen Raum besonders wichtig. Schattenspendende Bäume sowie Verdunstungskühlung durch Grünflächen und Bepflanzung helfen angenehme Aufenthaltsflächen im Zentrum zu schaffen und unterstützen so nicht nur die Hitzeminderung, sondern damit verbunden auch das Wohlbefinden im öffentlichen Raum und die Belebung.

Lichtverschmutzung

Lichtverschmutzung bezeichnet die künstliche Aufhellung des Nachthimmels mit schädlichen oder lästigen Auswirkungen auf Mensch und Natur. Das nach oben abgestrahlte Licht führt zu einer diffusen Aufhellung des Nachthimmels. Über Europa nimmt die nächtliche Helligkeit jährlich um 10% zu, und natürliche Dunkelheit gibt es in der Schweiz kaum mehr. Bei der Lichtverschmutzung handelt es sich um eine anerkannte Form von Umweltverschmutzung, die gemäss Umweltschutzgesetz möglichst zu vermeiden ist.

Künstliches Licht beeinträchtigt nicht nur die Sicht auf Sterne, sondern stört auch die Orientierung von Tieren wie Vögeln, Insekten und Fledermäusen und anderen Lebewesen. Dies kann zu Erschöpfung, Verletzung oder gar dem Tod der Tiere führen. Darüber hinaus sollte das künstliche Licht auch aus Gründen der Energieeinsparung vermieden werden.

Grundsätzlich sollten Lichtquellen im Sinne des Umweltschutzes weder horizontal noch gegen den Himmel ausgerichtet werden und als blosses Gestaltungselement vermieden werden. Darüber hinaus sind die Beleuchtungsstärke sowie die Betriebszeiten und mögliche Abschirmungen kritisch zu prüfen. Je geringer die Lichtfarbe also, je wärmer die Lichttemperatur, desto geringer ist die empfundene Blendwirkung.

Massnahmen

- Umgebungsgestaltung mit Frei- und Grünräumen von ökologischem Wert
- Standortgerechte Pflanzen
- Begrünung der Ränder der Bauzonen zur Landwirtschaft mit Stauden und Bäumen
- Reduktion von versiegelten Flächen und sickerfähige Beläge
- Bäume entlang von Strassen und Wegen
- Lichtverschmutzung vermindern, Betriebszeiten von Beleuchtungen reduzieren

5.5 Energieplanung

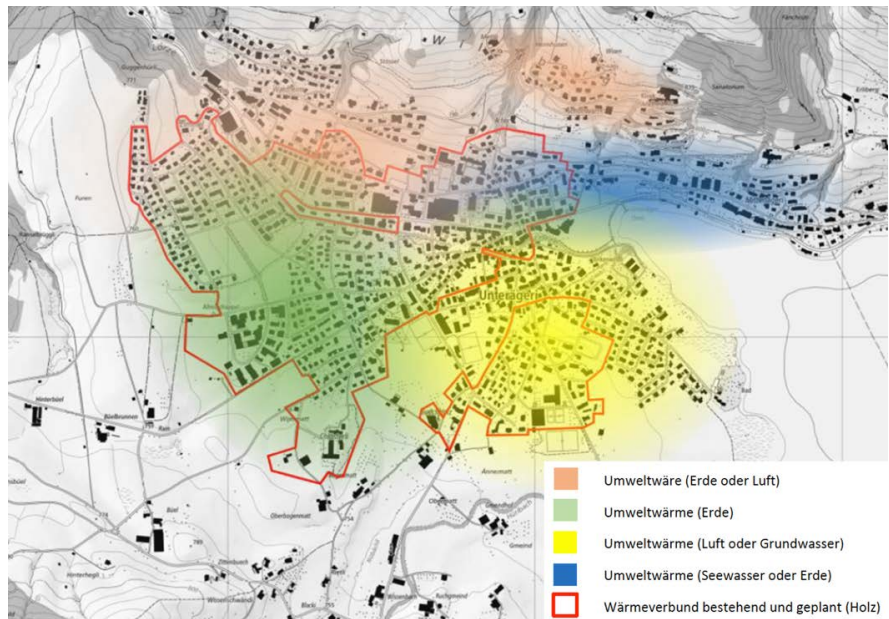
Gemäss kantonalem Richtplan E 15.1 verwenden Kanton und Gemeinden Energie haushälterisch und streben energieeffiziente Siedlungen und Verkehrsinfrastrukturen an.

Das Label Energiestadt erreicht Unterägeri heute bereits mit vorbildlichen rund 69% (mindestens 50% erforderlich) der Umsetzung möglicher Massnahmen. Die Bauten der Gemeinde befinden sich in einem energetisch guten Zustand und werden heute weitgehend mit erneuerbaren Energien beheizt; zudem unterhält die Gemeinde ein Förderprogramm für Solarstrom.

Richtungsweisende Grundlagen für die Energieplanung von Unterägeri sind das Energiegesetz und das CO₂-Gesetz des Bundes sowie das Energieleitbild des Kantons Zug. Mit dem «Leitbild Energie und Klima Unterägeri 2020» wurden die qualitativen und quantitativen Zielsetzungen definiert. Diese dienen im Rahmen der Ortsplanungsrevision als Grundlage und sind in die Nutzungsplanung eingeflossen.

In der Energieplanung wurden die örtlich vorhandenen Energiepotenziale mit der strukturell-räumlichen Entwicklung der Gemeinde Unterägeri abgestimmt und die Grundlage für eine aktive Gestaltung der künftigen Energie- und Wärmeversorgung geschaffen.

Die Gemeinde Unterägeri deckt zurzeit einen Grossteil ihres Energiebedarfs mit fossilen Brennstoffen. Eine Analyse zeigt jedoch, dass ein Umstieg auf erneuerbare Energien für das gesamte Siedlungsgebiet technisch machbar ist. Da durch die Korporation heute bereits eine leitungsgebundene Wärmeversorgung betrieben wird, sollen prioritär ein entsprechender Holz-Fernwärmeverbund sowie die Erschliessung einer Wärme- und Kältenutzung aus Oberflächengewässern und Grundwasser den künftigen Energiebedarf der Gemeinde decken. Individuelle Wärmepumpenlösungen (Erdwärme, Luft, Grundwasser) oder auch Holzfeuerungsanlagen sind zudem möglich. Folgende räumliche Massnahmegebiete und deren prioritäre Energieträger wurden ausgeschieden:

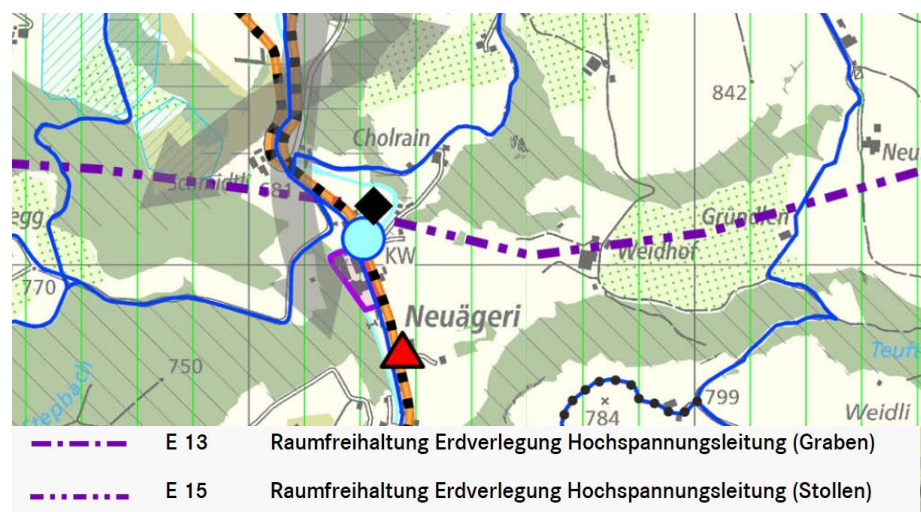


Energieplankarte Gemeinde Unterägeri, Oekowatt AG, 10. November 2022

Begleitende Massnahmen sind eine Priorisierung der Energieträger, die Förderung des Ausbaus lokaler und erneuerbarer Energien, die Umsetzung der Energievorschriften, die Vorbildfunktion der Gemeinde bei gemeindeeigenen Liegenschaften und Anlagen und die aktive Information der Bevölkerung.

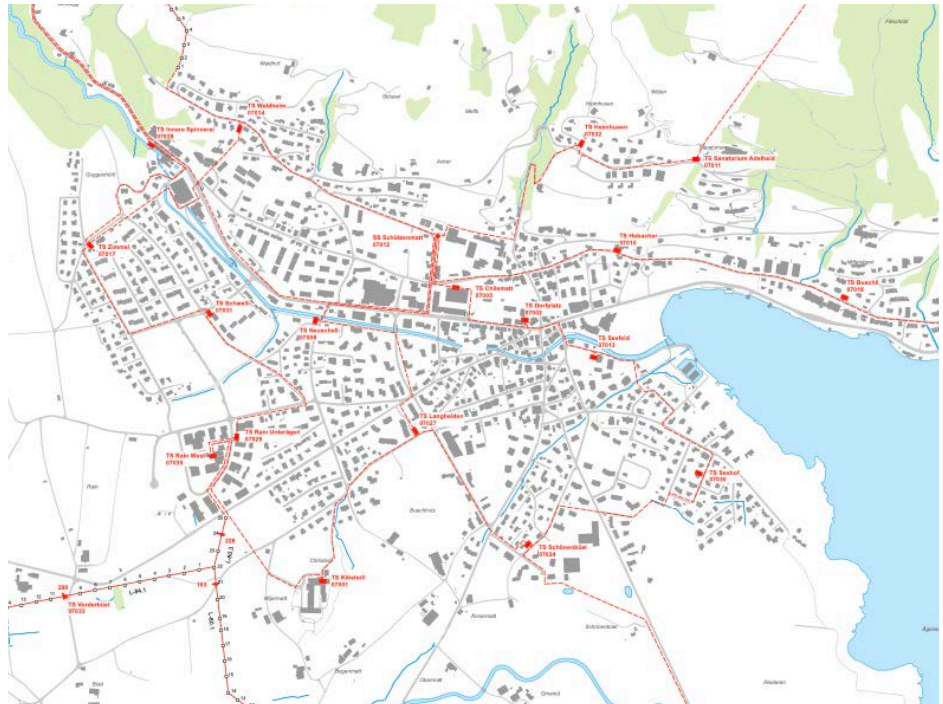
5.6 Elektrische Übertragungs- und Verteilnetze

Gemäss kantonalem Richtplan E 15.2.3 haben die Gemeinden ihre unbebauten Bauzonen auf die minimalen Abstände von Hochspannungsleitungen und Unterwerken zu prüfen und veranlassen Auszonungen, raumplanerische Optimierungen oder Verlegungen der Leitungen in enger Zusammenarbeit mit den Leitungsbetreibenden. Im Rahmen von einfachen und ordentlichen Bebauungsplänen ist der Sorge vor nichtionisierenden Strahlen grosses Gewicht beizumessen.



Auszug Kantonaler Richtplan

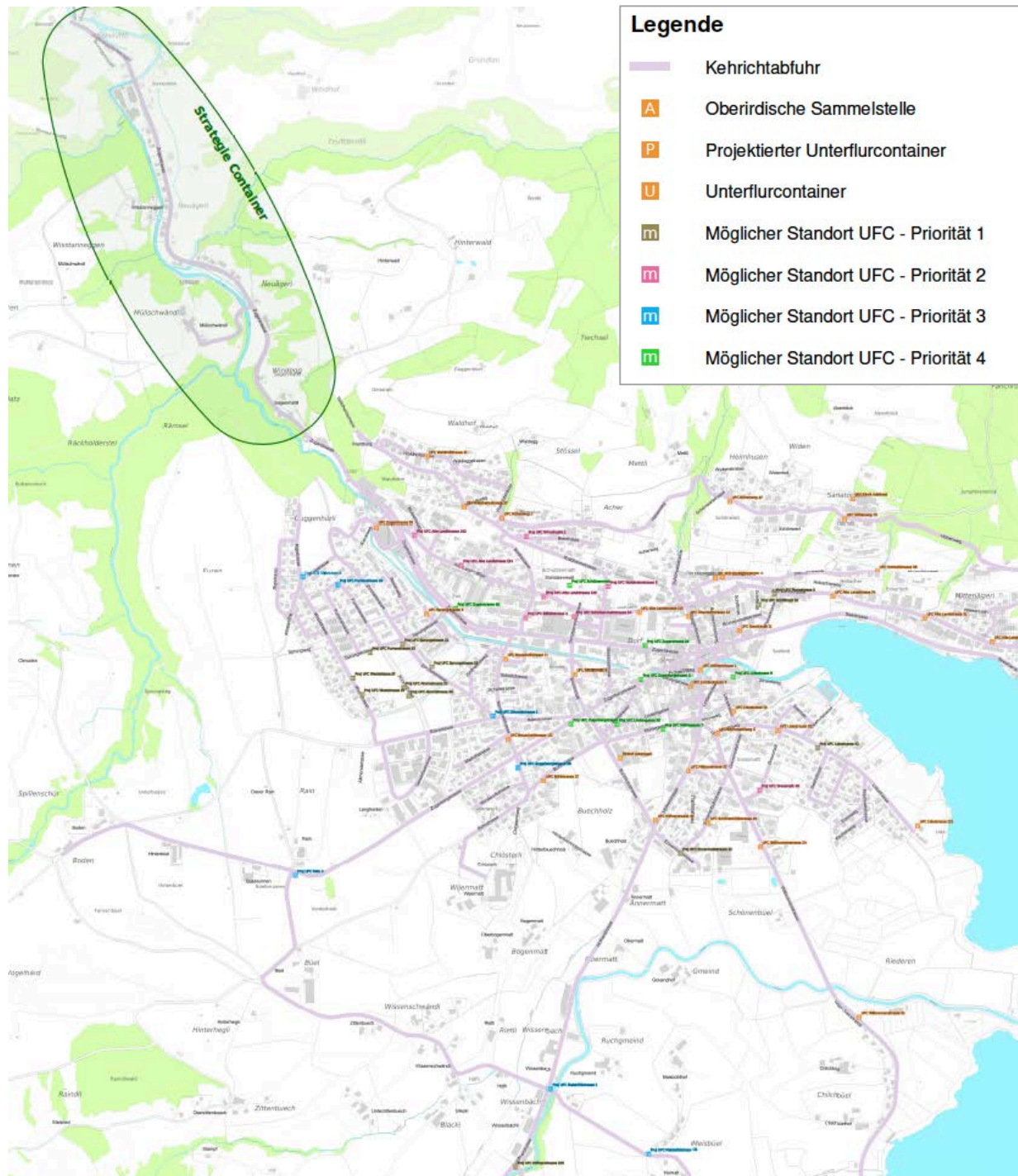
Im Gemeindegebiet Unterägeri verfügt die WWZ Netze AG über Mittel- und Niederspannungsfreileitungen, bei denen die NISV einzuhalten ist. Es bestehen keine Hindernisse für die vorliegende Ortsplanungsrevision.



83

5.7 Entsorgung

Die Gemeinde Unterägeri hat eine Entsorgungsstrategie über ihr Siedlungsgebiet ausgearbeitet. Diese beinhaltet neben den bestehenden Sammelstellen und Unterflurcontainer mögliche zukünftige Standorte für Unterflurcontainer und Prioritäten bezüglich deren Umsetzung, sowie eine Container-Strategie für Neuägeri. Die UFC Standorte an der Zugerstrasse sind im Übersichtsplan zwar an der Kantonsstrasse eingezeichnet, werden aber abseits der Kantonsstrasse realisiert.



Strategie Unterflurcontainer Unterägeri (Quelle: Geozug Ingenieure, Oktober 2021)

6 Bauzonenbedarf und -kapazität

6.1 Wohnraumbedarf der Gemeinde

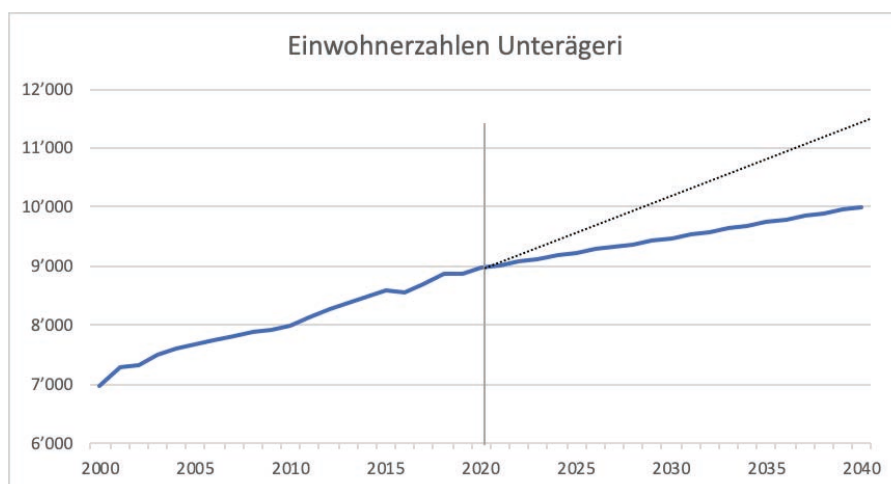
Der Kanton Zug sieht für Unterägeri bis 2040 ein Bevölkerungswachstum auf 10'000 Personen vor; für die Jahre 2016–2040 bedeutet dies ein Wachstum von insgesamt 1'424 Personen bzw. 59 Personen pro Jahr – bzw. 0.7% pro Jahr.

Die Gemeinde Unterägeri wies in den Jahren 2011–2021 ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von 1.01% auf:

Bevölkerungswachstum (%)	
2011	0.66
2012	1.96
2013	1.16
2014	1.21
2015	1.25
2016	-0.08
2017	1.32
2018	2.06
2019	0.00
2020	1.17
2021	0.42
Ø	1.01

Kennzahlen Bevölkerung (Quelle: BFS, Modellierung Fahrländer Partner)

Die Zahlen zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung können durch die Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes überschritten werden.



Bevölkerungsentwicklung – mit einem jährlichen Wachstum von 0.6 bis 1.3% (Quelle: Fahrländer Partner AG)

Das Prospektivmodell 2020 der Fahrländer Partner AG, welches vom Bund als Grundlage zur Bevölkerungsprognose herangezogen wird, geht für Unterägeri zwischen 2019 und 2035 von einem Bevölkerungswachstum von 1'882 Personen aus – was einem Bevölkerungswachstum von 1.3% bzw. 117 Personen pro Jahr entspricht. Diese Prognose widerspiegelt die zu erwartende Nachfrage ohne aktive Markteingriffe. Das entspricht rund 900 Wohnungen.

Total Nachfrage Wohnraum 2019–2035	Miete	Eigentum	Total
Wohnungen	338	580	918
	37%	63%	100%
Bedarf an Wohnungen pro Jahr	21	36	57
Unteres Segment	7	18	25
Mittleres Segment	7	9	16
Oberes Segment	7	9	16

Prospektivmodell 2020 für Unterägeri (Quelle: Fahrländer Partner AG)

Die Gemeinde Unterägeri möchte und kann das nachgefragte Wachstum aus Rücksicht auf Natur und Umwelt nicht in vollen Umfang befriedigen. Die Gemeinde möchte aber die Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des heutigen Siedlungsgebiets nicht einschränken und möglichst effektiv nutzen. Mit den vorhandenen Bauzonenreserven sowie den vorgesehenen Innenentwicklungsmassnahmen in der Kernzone und der Bauzone mit speziellen Vorschriften kann das – gemäss Perspektivenmodell – nachgefragte Wachstum theoretisch gesichert werden. Da die Bereitschaft vieler Eigentümerschaften zur Überbauung ihrer noch unbebauten Parzellen und Ersatzneubauten mit Verdichtungspotenzial nur mässig ist, wird das tatsächliche Potenzial zur Schaffung eines entsprechenden Angebots jedoch als kleiner eingestuft.

6.2 Bedarfsnachweis zur öffentlichen Zone

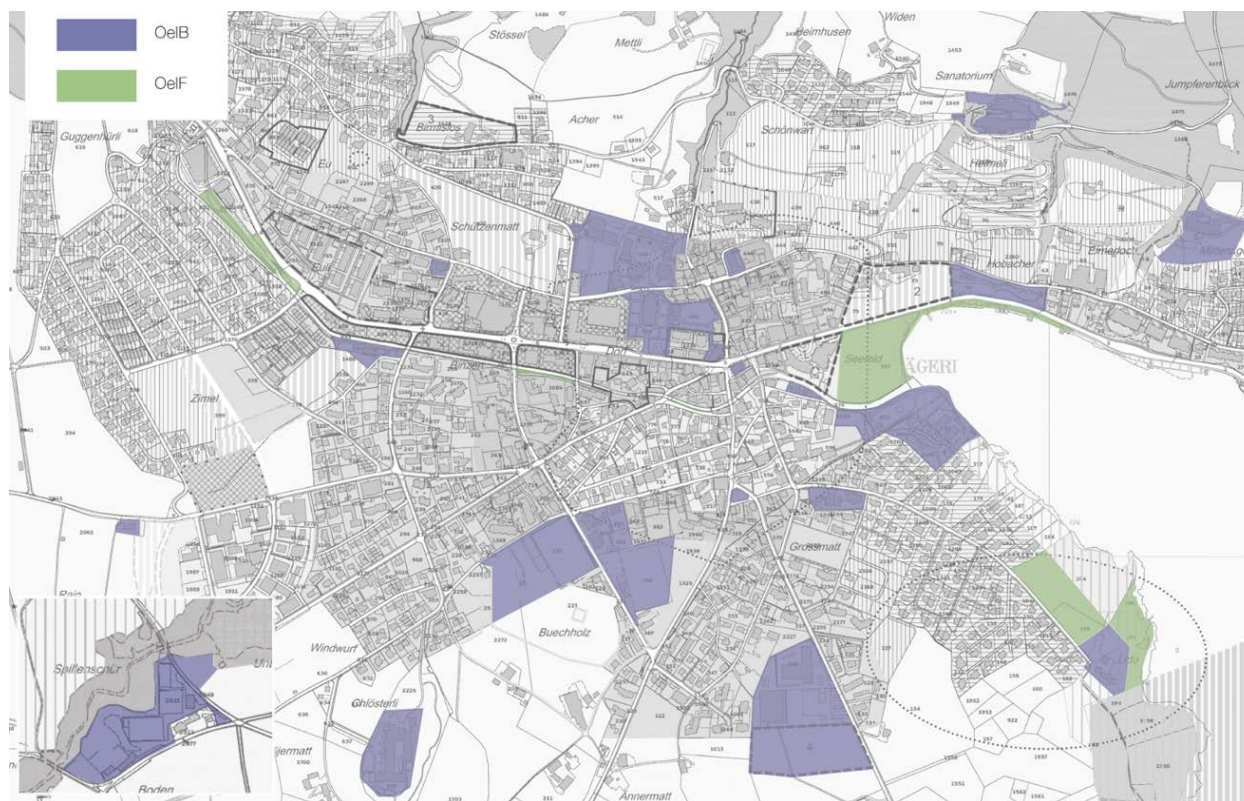
Gemäss kantonalem Richtplan sind die Zuger Gemeinden verpflichtet, in ihren Nutzungsplänen die Bedürfnisse der öffentlichen Bauten von Bund, Kanton und Gemeinden sowie raumwirksamer und im öffentlichen Interesse stehender Vorhaben zu berücksichtigen (S 9.2.1). Öffentliche Vorhaben sind in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen anzuordnen. Deren Zweck ist in § 26 PBG des Kantons Zug wie folgt definiert: «Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen.»

6.2.1 Bestand Zone des öffentlichen Interesses

In der Gemeinde Unterägeri bestehen heute gut 20.1 ha Flächen für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses (OelB). Seit Ende 2017 wurden in Unterägeri keine zusätzlichen OelB-Flächen ausgeschieden. Die OelB um-

fasst neben den Flächen für Gemeindehaus, Kirche, Schulhäuser, Kindergärten, Sportplatz, Feuerwehr und Ökiohof auch die im privaten Eigentum liegenden Flächen der Sprachheilschule, der Rehaklinik Adelheid und des Alters- und Pflegeheims Chlösterli. Die vorhandenen Flächen sind weitgehend überbaut.

Die öffentliche Zone für Erholung (OeE) ist keine Bauzone. Sie ist für Frei- und Grünflächen vorbehalten. In Unterägeri umfasst sie die Wiese im Seefeld sowie die angrenzenden Bereiche des Uferwegs, Teile des Lorzenfusswegs sowie Flächen im Lido. Insgesamt umfasst die OeE 4 ha.



Übersicht über die Zonen des öffentlichen Interesses Unterägeri

6.2.2 Bedarf Zone des öffentlichen Interesses bis 2040

Gemäss kantonaler Bauzonenstatistik 2020 liegt die unbebaute Fläche OeB in Unterägeri bei lediglich 0.2 ha oder 1.2%. Die gesamte OeB Flächen bezogen auf die Einwohnerzahl ergibt einen Verbrauch von 22.4 m² OeB pro Einwohnenden. Dieser Wert liegt unter dem Mittelwert des Kantons. Dabei nehmen die Betriebe Rehaklinik und der Sprachheilschule, die in der OeB in Unterägeri liegen, überregionale Aufgaben für den ganzen Kanton wahr. Weiter übernimmt die Gemeinde Unterägeri Aufgaben für regionale Sportvereine zusammen mit der Gemeinde Oberägeri.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde evaluiert, ob die für die öffentlichen Nutzungen erforderlichen Flächen für alle heutigen und künftigen Aufgaben bis ins Jahre 2040 ausreichend vorhanden sind.

Sowohl die Flächen für Gemeindehaus und Kirche wie auch Feuerwehr und Ökihof entsprechen dem heutigen Bedarf und bieten auch Platz für die künftigen Aufgaben, die bis 2040 zu erwarten sind.

Schulen und Sportflächen

Der Kanton Zug sieht für Unterägeri bis 2040 ein Bevölkerungswachstum auf 10'000 Personen vor (vgl. Kap. 6.1); für die Jahre 2020–2040 bedeutet dies ein Wachstum von insgesamt 1'000 Personen bzw. 50 Personen pro Jahr. Aufgrund dieses Wachstums muss mit einer Zunahme von rund 100 Schulkindern bis 2040 gerechnet werden. Entsprechend wächst auch der Bedarf an Schul- und Sportflächen in Unterägeri.

Die Schülerzahlentwicklung (Stand Oktober 2022) wird aufgrund der Geburtenzahlen voraussichtlich beim Stand Schuljahr 2025/26 stagnieren. Allerdings zeigen die Zahlen der Zuzüger (Expats netto) eine jährliche Zunahme von 2%–4%.

Die Schulanlage Schönenbühl hat noch gewisses Erweiterungspotenzial und kann die entsprechenden Schulkinder der Oberstufe auf dem bestehenden Areal bis ins Jahr 2040 aufnehmen.

Für die Primarschule wurde der Neubau des Schulhauses Acher Mitte im August 2022 abgeschlossen. Die damit geschaffenen Kapazitäten werden voraussichtlich für die nächsten 10 bis 15 Jahre ausreichen. Nach der Fertigstellung des Schulhauses Acher Mitte kann die Primarschulanlage Acher allerdings nicht mehr substanziell erweitert werden. Das Areal hat mit knapp 600 Schulkindern seine Kapazitätsgrenze erreicht. Die unbebauten Flächen dienen als Pausenhof. Sie werden nach Anzahl Schulkinder auf der Anlage bemessen und können nicht weiter reduziert werden.

Mit Blick auf das längerfristige Wachstum der Schülerzahlen in der Primarschule wird ein zusätzliches Schulhaus in 10 bis 15 Jahren inkl. adäquater schulergänzender Plätze und Hallen für den Sportunterricht notwendig sein. Der Standort Acher kann den Bedarf bis 2040 somit nicht decken.

Die vorhandenen Flächen der OelB reichen für den Bedarf der Primarschule bis ins Jahr 2040 nicht aus. Darüber hinaus bestehen verschiedene Begehren von Sportvereinen, welche mit den vorhandenen Sportanlagen nicht bedient werden können.

Mit der Bedarfsprüfung der Sportflächen hat sich gezeigt, dass die Erschliessung des Sportplatzes Rankhof nicht innerhalb der Bauzone Platz finden kann. Weiter besteht für die Gemeinde über den oben beschriebenen Bedarf bis 2040 hinaus ein langfristiger Bedarf für eine zusätzliche Sportflächenerweiterung. Hierfür wurden mögliche Standorte evaluiert und zwei Optionen im Kapitel 4.1 Kommunalen Richtplan Siedlung als Zwischenstand festgehalten.

Schulergänzende Betreuung

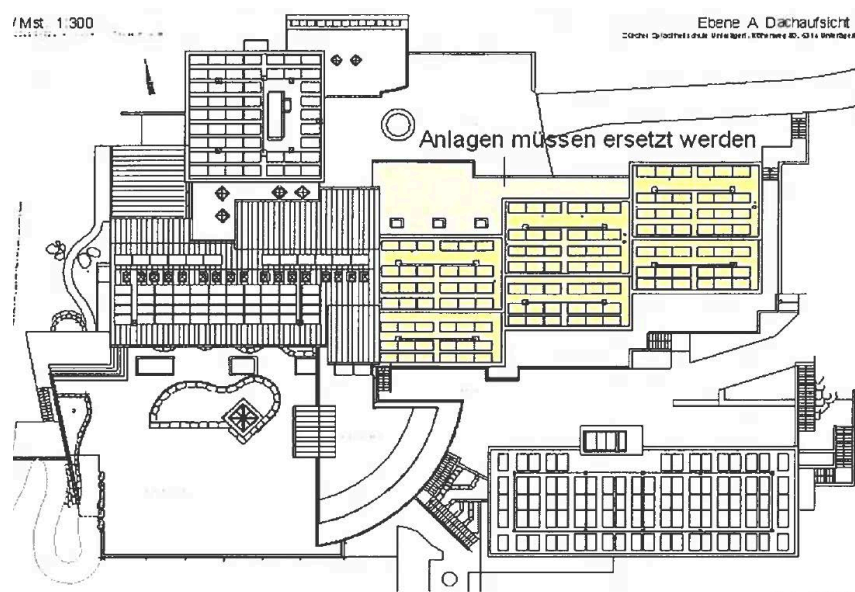
Die neugeschaffenen Plätze im Acher Ost und Nord der schulergänzenden Betreuung (SEB) sind aufgrund der Verdoppelung der Anmeldungen auf das 2. Semester 2022/23 bereits vollständig ausgebucht. Die Sicherstellung der Plätze ist bereits ab 2024 schwierig (ab 2024 dürfen gemäss Projekt Zug+ keine Wartelisten geführt werden). Mögliche kurzfristige Lösungen für Betreuungsplätze der Kindergartenkinder können zwar noch auf dem Areal Grossmatt bis zu einem gewissen Grad realisiert werden, längerfristig besteht aber weiterer Bedarf, der in den bestehenden OelB Flächen nicht untergebracht werden kann.

Sprachheilschule Unterägeri in Mittenägeri

Ausgangslage

Die Sprachheilschule Unterägeri in Mittenägeri ist eine separate Sonderschule für Kinder mit einer Sprachbehinderung. Sie wurde 1962 geplant und in den Jahren 1963 und 1964 realisiert. In den Jahren 1999 bis 2001 erfolgte dann eine Aufstockung mit Anbauten im Rahmen des Projektes „NOVA“. Der Neubau Pavillon Süd konnte nun im August 2022 in Betrieb genommen werden.

Die drei bestehenden 1963 bis 1964 erstellten Internatsgebäude auf der Ostseite des Haupttraktes wurden damals im Splitt-Level System gebaut, haben intern keine Lifterschliessung und sind für Gehbehinderte nur begrenzt nutzbar. Darüber hinaus entsprechen sie nicht mehr den Raumanforderungen der Richtlinien für den Bau von Sonderschulen, brandschutztechnischen Auflagen, wärmedämmtechnischen Auflagen und Schallschutzanforderungen. Zudem weisen diese ehemaligen Internatsgebäude teilweise lediglich eine Raumhöhe von ca. 2.30 m auf und gelten als nicht sanierungsfähig.



*Sprachheilschule Ebene A Dachaufsicht (gelb markiert: ungenügender Altbaubestand)
(Quelle: Stiftung Zürcher Sprachheilschule Unterägeri, 9.12.2022)*

Um weitere Raumanforderungen zu erfüllen, ist die Stiftung Zürcher Sprachheilschule gezwungen, diese drei ehemaligen, heute mit Therapie, Sozialpädagogik und Verwaltung umgenutzten Internatsgebäude in den kommenden Jahren zu ersetzen. Die zur Diskussion stehende Lösung umfasst eine Erweiterung östlich dem neu erstellten Pavillon Süd und einem zweigeschossigen Mitteltrakt anstelle der alten viergeschossigen Internatsgebäude. Da der Betrieb der Sprachheilschule auch während künftigen Bauphasen ohne Einschränkungen aufrechterhalten bleiben muss, kann ein Abbruch der ehemaligen Internatsgebäude erst nach der Fertigstellung des Ersatzes erfolgen.

Erschliessung

Aufgrund der sehr steilen Hanglage des GS Nr. 50 kann die Baustellenerschliessung zu einem kommenden Neubau östlich des neu erstellten Pavillon Süd nicht über den Höhenweg erfolgen. Daher wurde bereits für die Bauarbeiten Pavillon Süd eine temporäre Baustellenerschliessung durch die Baudirektion Zug bewilligt.

Die untere Erschliessung ab der Erlibergstrasse, angrenzend an die Wohnzone W2b, würde die dringlich notwendige Erschliessung der tieferliegenden Gebäudeteile ermöglichen und gleichzeitig spätere Zufahrten für kommende Baustellen sicherstellen.

Oberhalb des Höhenwegs liegen die bestehenden Parkplätze heute in der Landwirtschaftszone. Innerhalb der bestehenden OelB ist es nicht möglich diese unterzubringen.

Belegungszahlen

Die Schülerzahlen werden sich im nächsten Jahr nur begrenzt ändern. Das heutige Niveau liegt zwischen 70 und 76 Kinder. Wie die Stiftung heute feststellt, steigt aber die Schülerzahl im Kanton Zug künftig beträchtlich. Dies geht auch aus einer regen Bautätigkeit bei Neubauten von Schulhäusern hervor. Steigende Schülerzahlen im Kanton Zug sind für die Sprachheilschule ein Zeichen mittel- bis längerfristiger Veränderungen.

Fazit

Mit dem Pavillon Süd konnten die Anpassungen der Schulräume und der Ergotherapie an die heutigen Vorgaben erfolgen. Ziel der späteren Bauten ist es, die noch nicht geänderten, alten Internatsräume mit einem Anbau und einem Ersatzbau zu ergänzen, um auf die Anforderungen an die Gebäude sowie die Veränderungen der Anzahl Schulkinder im Kanton reagieren zu können. Die bisherigen Flächen der öffentlichen Zone reichen für die Sprachheilschule nicht aus, insbesondere da der Schulbetrieb uneingeschränkt auch während künftigen Bauphasen erfolgen können muss.

Ausgangslage

Die Klinik Adelheid ist das Rehaszentrum der Zentralschweiz und behandelt pro Jahr rund 2'000 Patientinnen und Patienten vorwiegend aus den Kantonen Zug, Luzern, Zürich, Schwyz und Uri in den Bereichen Muskuloskelettal, Neurologisch und Internistisch – Onkologisch. Von allen Kantonen, ausser dem Kanton Zürich, hat die Klinik entsprechende Leistungsaufträge (Spitalstellenplatz). Im Zuge der Spitalplanungen Rehabilitation wurden in den umliegenden Kantonen Bedarfsplanungen (Versorgungsberichte) für die nächsten zehn Jahre erstellt. Alle diese Studien weisen einen Zusatzbedarf an stationärer Rehabilitation von knapp plus 50% aus (Versorgungsbericht Vernehmlassungsversion).

Die Klinik Adelheid ist in der Zentralschweiz die grösste Rehabilitationsklinik und für die Kantone Zug, Luzern, Schwyz und Uri versorgungsrelevant. Entsprechend ist die Klinik angehalten die Versorgung von Patientinnen und Patienten in diesen Kantonen sicherzustellen. Bereits heute sind die bestehenden Kapazitäten der stationären Rehabilitation mehr als erschöpft.

Entwicklungsabsichten

Aufgrund der hohen Auslastung sieht die Klinik Adelheid vor, zusätzliche Kapazitäten mit dem Projekt «Anbau Ost» im Jahr 2025 zu schaffen. Dabei geht es um 10 zusätzliche Betten. Dies entspricht einer Erhöhung von lediglich 7% der Bettenkapazitäten und dürfte den zusätzlichen Bedarf noch nicht decken.

Zu einem späteren Zeitpunkt ist eine «Erweiterung West» anzugehen. Hierfür liegen erste Überlegungen und Skizzen vor. Mit der Erweiterung West könnten 24 zusätzliche Zimmer auf vier Ebenen (6 Zimmer pro Ebene) erstellt werden. Bei einem Betrieb als Einz Zimmer würden so 24 Betten ergänzt werden (+17%). Möglich ist allerdings auch ein Betrieb als Zweierzimmer, wobei gar eine zusätzliche Kapazität von 48 Betten (+ 34%) erreicht wird. Zusammen mit dem Anbau Ost könnte die Kapazität so um ca. 40% gesteigert werden.

Erschliessung

Südlich der Gebäude – zwischen den Parzellen des verzweigten Höhenwegs – liegen die bestehenden Parkplätze heute in der Landwirtschaftszone. Innerhalb der bestehenden OelB ist es nicht möglich diese unterzubringen.

Fazit

Die kurzfristige Erweiterung im Osten erfolgt innerhalb der bestehenden Bauzone. Da dies den Bedarf allerdings noch nicht deckt, wird eine zusätzliche Erweiterung der Anlage notwendig. Der skizzierte «Anbau West» kann in der bestehenden Bauzone aufgrund der engen Platzverhältnisse nicht realisiert werden. Um die Erweiterung des bestehenden Betriebs zu ermöglichen, muss die bestehende OelE, die die Bauzone zerschneidet, eingezont

werden. Zur Sicherung und rechtlichen Nachführung der bestehenden Parkplätze sind zudem die entsprechenden Flächen südlich und nördlich des Betriebs ebenfalls der OelB zuzuführen.



Abb. bestehend OelE (grün)



Abb. neu OelB

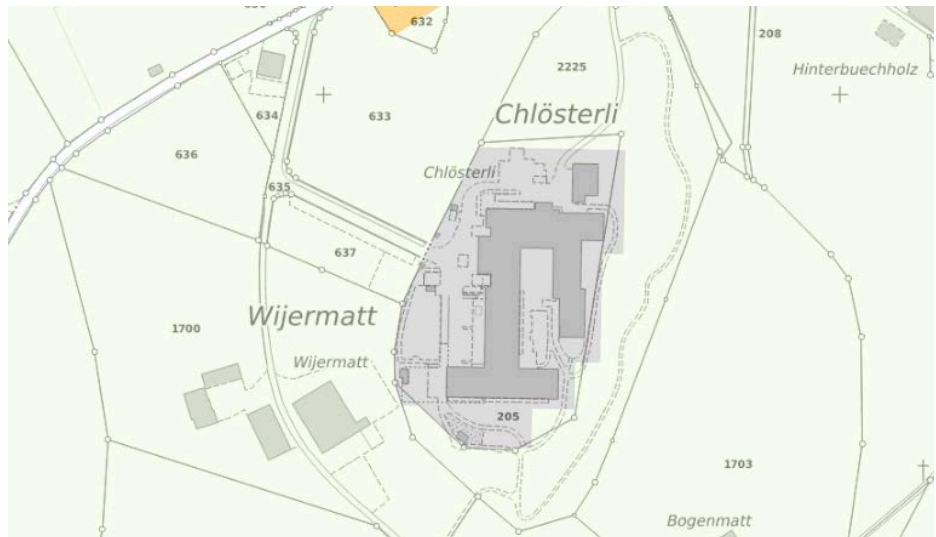
Alters- und Pflegeheim Chlösterli

Ausgangslage

Das Chlösterli ist seit 1967 in Betrieb. Es ist für das Ägerital ein wichtiger Arbeitgeber, der auch Ausbildungsplätze anbietet. Das Chlösterli ist ein Alters- und Pflegeheim mit verschiedenen Betreuungs-, Pflege- und Therapieangeboten. Neben dem Kerngeschäft ist das Chlösterli auch ein beliebter Ausflugspunkt. Auf einem Rundgang ums Gebäude können verschiedene Kleintiere in Gehegen und Volieren bewundert werden. Darüber hinaus verfügt das Chlösterli über eine Auswahl verschiedener Räume (Mehrzwecksaal, Bankettsaal, Weiterbildungs- und Aktivitätsräume), die es auch Dritten zur Verfügung stellt. Das Restaurant im Chlösterli wird sowohl für das Altersheim wie auch durch Erholungssuchende genutzt. Das Chlösterli lebt von der beschriebenen Kombination des Altersheimbetriebs mit zusätzlichen Gästen und Erholungssuchenden. Die Betreiberin hat sich die Ortsplanungsrevision zum Anlass gemacht, den Flächenanspruch für die längerfristige Entwicklung und die notwendige Parkierungsflächen zu berechnen und den Bedarf an Zone des öffentlichen Interesses nachzuweisen.

Im Laufe der Jahre hat sich das Chlösterli weiterentwickelt und ist immer wieder an- und umgebaut worden. Zwischen 2003 und 2015 wurde der Betrieb im Chlösterli stark ausgebaut und die Gebäude kontinuierlich erweitert. Grössere Anbauten und Betriebserweiterungen sind in Zukunft nicht geplant. Die bestehende Bauzone genügt für die Bestandsbauten.

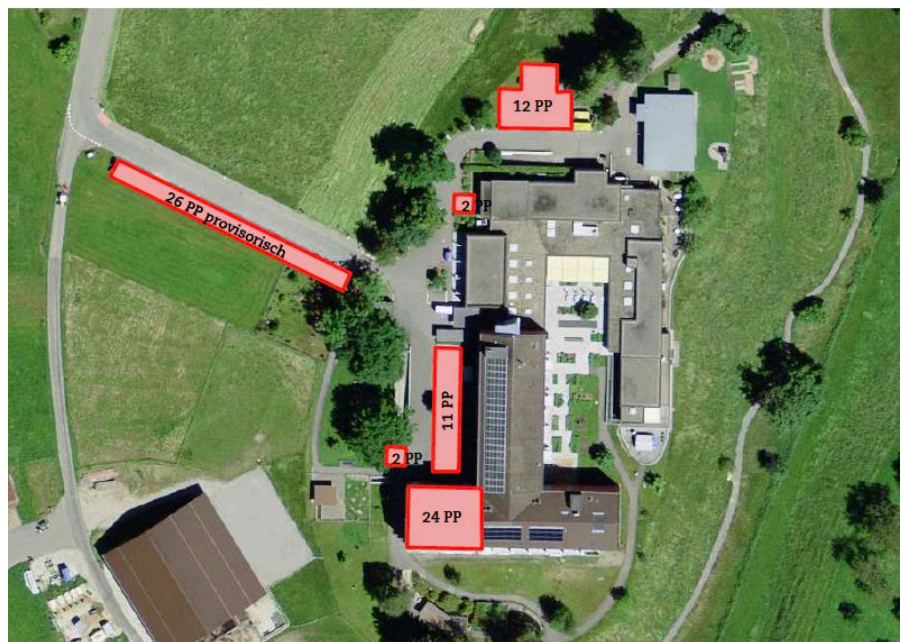
Der Rundgang für den Kleintierzoo ist um das Gebäude herum angeordnet und liegt teilweise in der Landwirtschaftszone. Die Nutzung dient allerdings der Erholung.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Gebiet Chlösterli

Erschliessung

Mit der Weiterentwicklung des Betriebs hat sich auch die Anzahl Parkplätze dem veränderten Angebot angepasst. Dies hatte zur Folge, dass die Übersicht über die Zahl und den Rechtsstand der Parkplätze verloren ging. Momentan befinden sich um und auf dem Grundstück 51 Parkfelder, davon sind einige offiziell bewilligt, einige nicht und andere noch als nicht rückgebautes Provisorium aus der Bauzeit vorhanden. Bei Grossanlässen (Fasnachtsball, Bankette, Konzerte etc.) wird neben den vorhandenen Parkfeldern auch «wild» in angrenzenden Wiesen und bis auf die Chlösterlistrasse parkiert, was nicht nur die Verkehrssicherheit beeinträchtigt, sondern auch die Anwohnenden verärgert. Dieser Zustand soll künftig vermieden werden. Die bestehende Parkierung liegt heute teilweise in der Landwirtschaftszone und teilweise in der OelB.



Bestandesaufnahme Parkplätze Chlösterli

Fazit

Zur Bereinigung des Ist-Zustands mit dem Rundgang für Erholungssuchende in der Landwirtschaftszone ist eine Umzonung der betroffenen Flächen in die OeE sinnvoll. So kann die Zonenkonformität des Kleintierzoo hergestellt und eine angemessene Weiterentwicklung ermöglicht werden.

Mit der aktuellen Abgrenzung der OeB ist es nicht möglich, alle notwendigen Parkplätze innerhalb der Bauzone unterzubringen.

6.2.3 Erweiterung Zone des öffentlichen Interesses

Da der Bedarf an Zone des öffentlichen Interesses gemäss vorangegangenen Ausführungen nicht in den bestehenden Zonen Platz findet, ist eine Erweiterung notwendig. Die genauen Flächenberechnungen erfolgen in den nachfolgenden Abschnitten.

Primarschule und Sportanlage Zimel

Aufgrund der prognostizierten Zahlen an Schulkindern in der Primarschule werden zusätzliche 6 Schulzimmer, zugehörige Nebenräume sowie schulergängende Betreuung (SEB) und eine Dreifachturnhalle für die Primarschule benötigt.

Die Gemeinde hat mögliche Standorte für ein Schulhaus mit mindestens sechs Klassenzimmern inkl. Nebenräumen und SEB (pro Jahrgang eine zusätzliche Klassenführung) sowie einer zweiten 3-fach Turnhalle (Forderung von Sportvereinen) geprüft. Da im Entwicklungsgebiet Zimel viel neuer Wohnraum entsteht bietet sich ein Standort in der Nähe an.

Raumkonzept Primarschule / Sporthalle

Gebäude Anlage	Flächenbedarf Grundstück	Ausführung
Schulhaus mit 6 Klassenzimmern und Nebenräumen und SEB	800 - 1'000 m ²	3 Vollgeschosse
Umgebung Schulhaus	2'500 m ²	Freiflächen/ Pausenplatz etc.
Dreifachturnhalle mit Option angegliederter Multifunktionshalle	3'800 m ²	Ebenflächig
Umgebung Halle	1'200 m ²	Eingangsbereich, Grenzabstände, Restflächen
Parkplatz	800 m ²	evtl. in Tiefgarage
Total	9'300 m ²	

Das Grundstück Nr. 2380 der Korporation im Zimel ist bereits vollständig

von Bauzone umgeben und im kommunalen Richtplan von 2008 als Reserve für die künftige Siedlungsentwicklung vorgesehen. Die Fläche ist daher besonders geeignet für die Erweiterung der Primarschule.

Die genaueren Abklärungen zeigten, dass das geforderte Raumprogramm auf dem Grundstück Nr. 2380 der Korporation Unterägeri im Zimel erstellt werden kann. Die vorgeschlagene Einzonung von Landwirtschaftszone im Umfang von 9'389 m² in die Zone OelB (Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen) für die Erweiterung der Primarschule wurde mit der Korporation besprochen. Die Korporationsgemeindeversammlung hat am 30. Mai 2022 der Einzonung zugestimmt.

Sprachheilschule Mittenägeri

Aufgrund der vorgängig erläuterten Gründe ist es notwendig die Bauzone östlich der bisherigen Schulanlage auf dem GS Nr. 50 zu erweitern, damit die notwendigen Ersatzneubauten wie auch die zugehörige Erschliessung für die tiefergelegenen Gebäudeteile entlang der Zonengrenze W2b erstellt werden können. Im Gegenzug können nördlich, wie auch südlich der Schulanlagen Flächen ausgezont werden, da diese aufgrund deren Fläche, Form und Anordnung nicht für die künftige Weiterentwicklung der Anlage geeignet sind.

Eine Einzonung von Teilen des GS Nr. 52 in die Zone OelB ist notwendig, damit die Parkierung zonenkonform ist und künftige Optimierungen an der Anlage möglich sind.

Die Bestandsbauten reichen bis zum minimalen Gewässerraum. Genauere Aussagen hierzu sind im separaten Bericht zu den Gewässerräumen zu finden. Die Abstimmung zwischen Zonenplan und der Erarbeitung der Gewässerräume ist erfolgt.

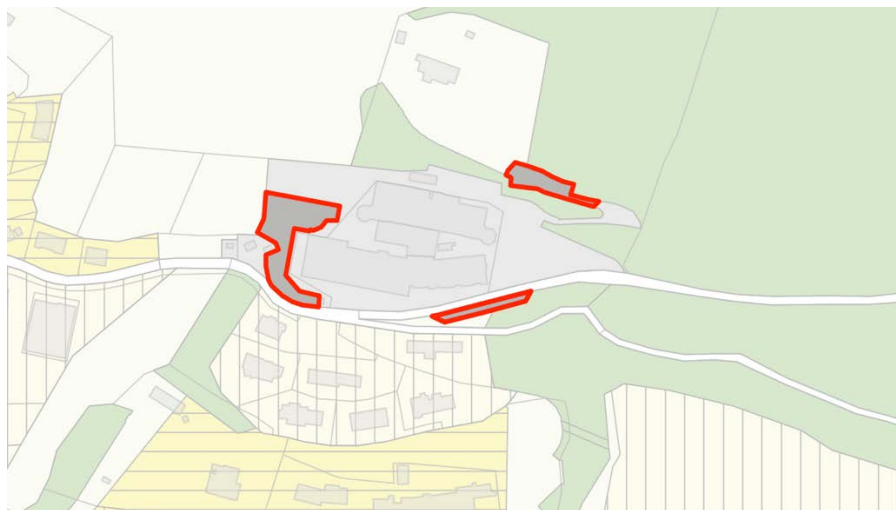


Änderung der Bauzone Sprachheilschule Mittenägeri

Der Plan oben zeigt die Teilflächen A, B und C (in der Summe 2'833 m²), die in eine Zone OelE ausgezont werden können. Entsprechend wird die bestehende OelB um 2'833 m² reduziert. Westlich der bestehenden OelB wird eine Fläche von 157 m² (D) und östlich in der GS Nr. 50 eine Fläche von 3'250 m² (F) und auf dem GS Nr. 52 eine Fläche von 2'115 m² (E) von der Landwirtschaftszone in die OelB eingezont.

Klinik Adelheid

Der Bedarf für eine Erhöhung der bestehenden Kapazitäten des Betriebs ist unbestritten. Um dies betrieblich zu ermöglichen, ist eine Erweiterung direkt an der Klinik notwendig. Obwohl noch keine genauen Pläne zur Erweiterung nach 2025 vorhanden sind, zeigen die ersten Untersuchungen, dass der einzig sinnvolle Standort westlich der Bestandsbauten liegt. Um ein Gebäude mit den oben ausgeführten sechs Zimmern pro Geschoss zu erstellen, muss die bestehende OelE von 1'041 m² künftig als Bauzone zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sollen die Parkplatzflächen mit 211 m² und 367 m² der OelB zugeführt werden.



Einzonungen Rehaklinik Adelheid

Alters- und Pflegeheim Chlösterli

Um den genauen Bedarf nachzuweisen und die geplante Aussenraumgestaltung mit den jeweiligen Nutzungen verständlich zu machen, hat die Betreiberin des Chlösterli ein umfassendes Umgebungskonzept erarbeitet. Dieses dient als Grundlage für die Zonenplanänderung. Im Konzept ist die grosszügige neue Parkanlage gezeigt, welche künftig der OelE angehören soll. Die bestehende Zufahrt und die heutige und künftig benötigte Parkierung sowie eine geringfügige bauliche Erweiterung sollen durch eine Einzonung in die OelB resp. bei der Strasse in die Verkehrsfläche ermöglicht werden.

Für die vielfältigen Nutzungen im Chlösterli (Altersheim, Mehrzweckraum, Kindergarten, Kleintierzoo, Sinnesweg etc.) ist es schwierig eine passende Parkplatzberechnung zu definieren. Gemäss aktueller Bauordnung muss für

alle nicht in der Bauordnung aufgeführten Nutzungen die VSS-Norm beigezogen werden. Die Bauherrschaft hat daher verschiedene Berechnungsmethoden angewendet (BO Unterägeri, VVS-Norm, Parkplatzverordnung Stadt Zürich). Dabei wurde die öV-Erschliessung berücksichtigt und die Ergebnisse mit und ohne Berücksichtigung von Mehrfachnutzungen dargelegt (vgl. Gutachten «Parkierungsanlage Chlösterli – Nachweis des Parkplatzbedarfs» Geozug Ingenieure AG vom 11.12.22 als Beilage).

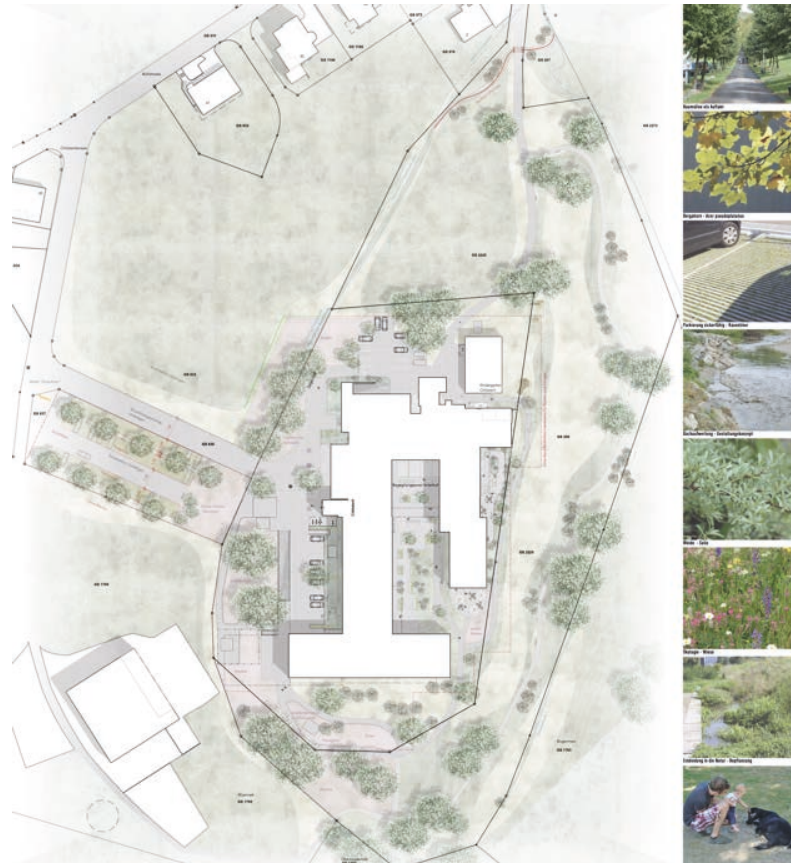


Schema Umgebungskonzept Chlösterli (Quelle: Iten Landschaftsarchitekten GmbH, 23.12.22)

Die drei Berechnungsmethoden ergeben teilweise erheblich unterschiedliche Anzahl Abstellplätze.

- Die Bauordnung der Gemeinde Unterägeri ist für die Berechnung von Parkplätzen bei speziellen Nutzungen wie dem Chlösterli ungeeignet und führt zu unsicheren Resultaten.
- Die Parkplatzverordnung der Stadt Zürich 2015 enthält die Berechnungsangaben für zahlreiche Spezialnutzungen und kann den Fall des Chlösterli in Bezug auf die Nutzungen mehrheitlich abbilden. Der «abgelegene» und mit dem öV wenig erschlossene Standort des Chlösterli (Lage ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse D) kann in dieser Berechnungsmethode hingegen kaum berücksichtigt werden, weil ein solcher Standort in der Stadt Zürich nicht vorhanden ist. Die Anzahl Parkplätze aus der Berechnung mit der Parkplatzverordnung der Stadt Zürich 2015 sind darum zu tief.
- Die VSS-Norm 40 281 enthält die Berechnungsangaben für zahlreiche Spezialnutzungen und kann den Fall des Chlösterli in Bezug auf die Nutzungen gut abbilden. Der «abgelegene» und mit dem öV wenig erschlossene Standort des Chlösterli kann mit der Wahl des richtigen Standort-Typs ebenfalls berücksichtigt werden. Die daraus resultierenden Maximal- und Minimalwerte zeigen den möglichen Spielraum auf. Diese Berechnungsweise scheint daher am sinnvollsten.

Die Betreiberin sieht einen Wert etwas über dem Mittelwert der Spannweite gemäss VSS-Berechnung als gut vertretbar an. Demnach sollen künftig insgesamt 90 Parkplätze für die unterschiedlichen Nutzungen im Chlösterli zur Verfügung stehen. Für Grossanlässe (ca. 5x im Jahr) müssen jedoch Sondermassnahmen ergriffen und vom Veranstalter organisiert werden. Mit der Anordnung der Parkplätze gemäss nachfolgendem Plan ist nicht nur der notwendige Bedarf gedeckt, sondern auch ein optimaler Betrieb möglich.



Umgebungskonzept Chlösterli (Quelle: Iten Landschaftsarchitekten GmbH, 23.12.22)

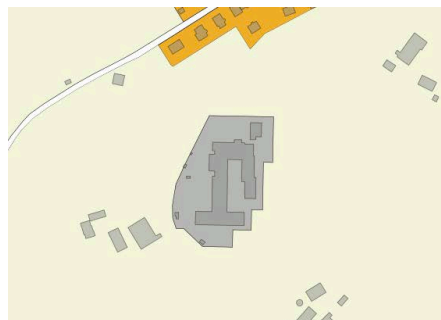


Abb. Bestehende Zonierung



Abb. Einzonung OelB/VF, Umzonung OelE

Sportplatz Rankhof

Mit der Überprüfung des Übergangs zwischen Bauzone und Nichtbauzone in Unterägeri (vgl. Anhang 14.2 Bereinigung Übergang Bauzone und Nichtbauzone) hat sich gezeigt, dass der Sportplatz Rankhof nicht vollständig innerhalb der Bauzone liegt. Daher ist anhand einer technischen Arrondierung ein Streifen von 152 m² in die OelB einzuzonen.

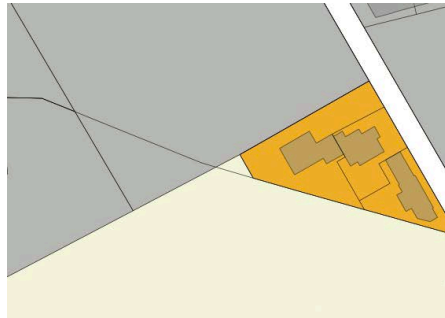


Abb. Bestehende Zonierung



Abb. Einzonung OelB

Erweiterung der Seefeldwiese

Der Spickel des Grundstücks 567 in der Kernzone C an der Seefeldwiese ist aufgrund der Abstandsvorschriften nicht bebaubar. Deshalb soll die Fläche von 1'416 m² der Erholungsnutzung auf der Seefeldwiese dienen und in die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung überführt werden. Dies entspricht der öffentlichen Nutzung der Seefeldwiese, die im Rahmen der Zentrumsplanung bereits konzipiert wurde.

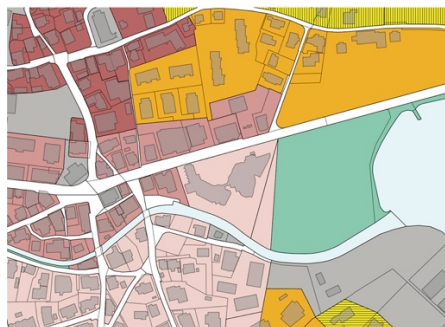


Abb. Bestehende Zonierung

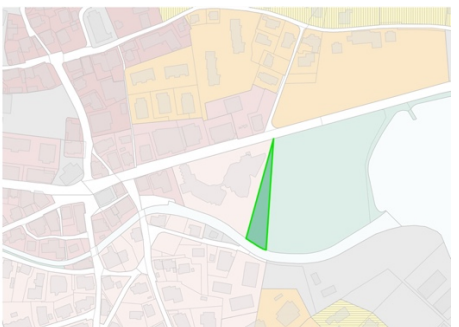


Abb. Auszonung OelE

Übersicht über die Erweiterungen der Zonen OelB und OelE

Aufgrund des vorgängig erläuterten Bedarfs muss die OelB in fünf Gebieten der Gemeinde um insgesamt 15'222 m² erweitert werden. Damit wird der Bedarf der Gemeinde bis ins Jahr 2040 gedeckt. Zur Erholungsnutzung werden zudem zusätzlich 17'151 m² der Zone öffentliches Interesse für Erholung (OelE) zugewiesen.

Übersicht der Erweiterungen von OelB und in Klammer dargestellt die OelE:

Nr.	Standort	Bestand OelB/(OelE) (in m ²)	Änderung OelB/(OelE) (in m ²)	Total neu OelB/(OelE) (in m ²)	Ausbaureserve für
1	Primarschulhaus und Sportanlage Zimel		+9'389 m ²	9'389 m ²	Nutzung: Schulhaus, Kindergarten Schulhaus mind. 6 Klassenzimmern inkl. Nebenräumen, 3-fach Turnhalle
2	Sprachheilschule Mittenägeri	9'971 m ² (0 m ²)	-2'748 m ² +3'250 m ² +2'115 m ² +157 m ² (+2'748 m ²)	12'745 m ² (2'748 m ²)	Nutzung: Sprachheilschule Sonderschule mit kantonaler Leistungsvereinbarung, Weiterentwicklung mit baulichen Massnahmen. PP-Fläche.
3	Klinik Adelheid (Rehaklinik)	8'659 m ² (1'041 m ²)	+1'041 m ² +211 m ² +367 m ² (-1'041 m ²)	10'278 m ² (0 m ²)	Nutzung: Rehaklinik Erweiterung im Westen, grösserer Anbau zu den stationären Einheiten sowie Büro- und ambulante Einheiten. PP-Fläche.
4	Alters- und Pflegeheim Chlösterli	11'938 m ² (0 m ²)	+1'177 m ² +111 m ² (+14'029 m ²)	13'226 m ² (14'029 m ²)	Nutzung: Alters- und Pflegeheim, Kindergarten, Wege und Kleintiergehege OelB: Bereinigung PP-Fläche. OelE: Gehege, Unterstände, Geh-/Erlebniswege, Grün-/Pflanzbereiche etc.
5	Rankhof		+152 m ²	152 m ²	Bereinigung bestehender Sportplatz
6	Seefeldwiese		(+1'415 m ²)	(+1'415 m ²)	Erweiterung Seefeldwiese
Total		30'568 m² (1'041 m²)	+15'222 m² OelB (+17'151 m² OelE)	45'790 m² OelB (18'192 m² OelE)	

Nachfolgend sind die Flächen, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision in die OelB eingezont oder in die OelE aus- resp. umgezont werden, plangrafisch dargestellt (Nummerierung gemäss Tabelle oben).



Übersicht Einzonungen OelB und Aus- und Umzonungen OelE (Quelle: KEEAS AG)

Schlussfolgerungen OelB und OelE bis 2040

Die bestehenden OelB Flächen in der Gemeinde Unterägeri betragen heute 20.1 ha. Davon sind lediglich 0.2 ha noch unbebaut. Für die Entwicklung der Gemeinde bis ins Jahr 2040 genügen diese Reserven gemäss vorangegangenen Ausführungen bei weitem nicht. Auf die Bevölkerungszahl umgeschlagen betragen die bestehenden Reserven gerade mal 0.2 m² pro Person. Mit den geplanten Einzonungen gemäss obigen Ausführungen erfolgt eine Zunahme von rund 1.5 ha. Mit den damit insgesamt vorhandenen Reserven von 1.7 ha können die beschriebenen Erweiterungen für die Primarschule, die Sprachheilschule sowie die Klinik Adelheid sichergestellt werden.

	Stand vor der OPR	Stand nach der OPR	Voraussichtlicher Stand 2040
Bewohnende (BW)	9'000	9'000	10'300
Gesamtfläche OelB (ha)	20.1	21.6	21.6
...davon bebaut (ha)	19.9	19.9	21.4
...davon unbebaut (ha)	0.2	1.7	0.2
...davon unbebaut (%)	0.99%	7.87%	0.93%
OelB pro BW (m ²)	22.3	24	2.97
Reserven OelB pro BW (m ²)	0.22	1.89	0.19

Mit den regionalen wie auch überregionalen Aufgaben, die in der OelB in Unterägeri abgedeckt werden, ist die vorgesehene Erweiterung absolut gerechtfertigt. Darüber hinaus wird Oberägeri seinerseits seine Flächen der Zone OelB im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision voraussichtlich um rund 2.3 ha verkleinern. Damit wird die Zone OelB im Ägerital insgesamt gar reduziert.

Neben der OelB wird die öffentliche Zone für Erholung (OelE) um rund 1.7 ha ausgedehnt und damit die Erweiterung und die Aufwertung des Freiraums im Chlösterli ermöglicht sowie die Bauzone bei der Sprachheilschule reduziert.

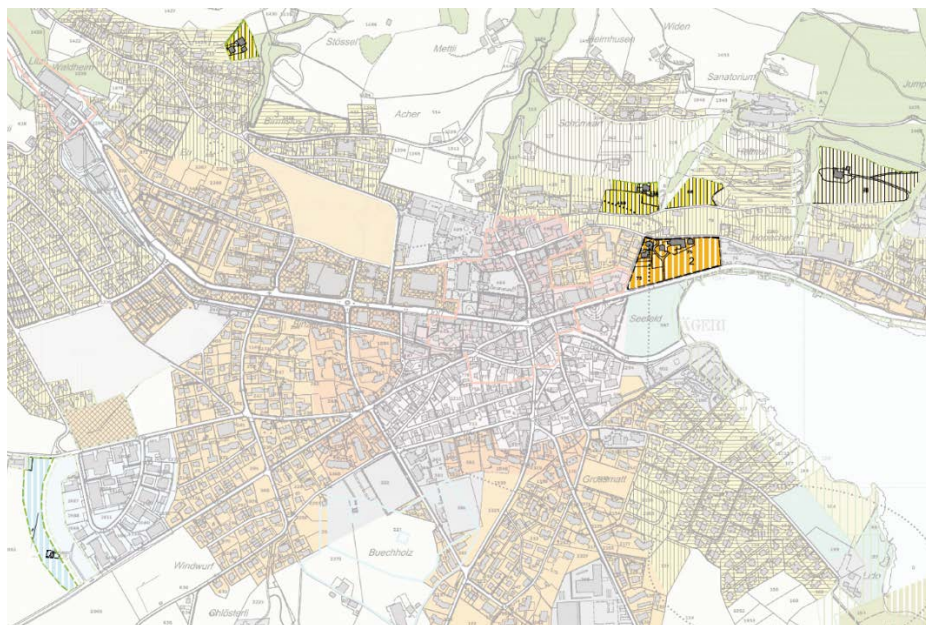
7 Zonenplanänderungen

7.1 Zonenplanänderungen allgemein

Freigabe Reserve-Bauzonen

Reserve-Bauzonen sind eingezonte Flächen – und damit Bauzonen –, welche allerdings noch nicht erschlossen sind. Die bisherigen Reserve-Bauzonen dürfen gemäss Übergangsrecht §71 Abs. 3 lediglich bis zur nächsten Ortsplanungsrevision, längstens jedoch bis Ende 2025 weiterbestehen. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist demnach sicherzustellen, dass der Zonenplan keine Reserve-Bauzonen mehr enthält.

Der Zonenplan Unterägeri von 2008 weist mehrere Reserve-Bauzonen, die in der Zwischenzeit allerdings bereits alle als reguläre Bauzonen freigegeben wurden. Da sie auch bisher bereits als Bauzonen galten, mussten sie zu gegebener Zeit lediglich durch den Gemeinderatsbeschluss freigegeben, der Beschluss im Amtsblatt publiziert und die Unterlagen öffentlich aufgelegt werden. Dies erfolgte für alle Reserve-Bauzonen. Die letzte Freigabe galt der Reserve-Bauzone «Rain» mit Gemeinderatsbeschluss vom 14. Juli 2020, wodurch die Fläche von der Reserve-Bauzone RA in die Bauzone A (Arbeitszone) überführt wurde.



Reserve-Bauzonen hervorgehoben (Grundlage: Zonenplan 2008)

Faktisch sind diese Flächen also bereits der jeweiligen regulären Bauzone zugeführt worden. Mit dem vorliegenden Zonenplan gelten sie daher als rechtskräftige Ausgangslage und werden lediglich das erste Mal alle gemeinsam als solche in einem Gesamtplan dargestellt. Als Zonenplanänderungen werden einzelne der Flächen lediglich aufgeführt, da sie oder Teile davon im Rahmen der Ortsplanungsrevision umgezont werden. Dies ist

durch eine Flächenoptimierung im Gebiet Rain sowie Umzonungen in den Gebieten Zimel, Schützenmatt und Seefeld der Fall (vgl. Kap. 7.3 Nrn. 12, 13, 15 und 24).

Interessenabwägungen

Bei sämtlichen Zonenplananpassungen werden folgende öffentliche Interessen, gemäss Art. 3 RPV, abgewogen:

- Haushälterische Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG),
- Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 und Art. 1 2bbis RPG),
- Beachtung natürlicher Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG), Schutz natürlicher Lebensgrundlagen (Art. 1 Abs. 2a RPG) und Schonung der Landschaft (Art. 3 Abs. 2 RPG),
- Siedlungsentwicklung nach innen lenken (Art. 1 Abs. 2abis RPG), eine kompakte Siedlung schaffen (Art. 1 Abs. 2b RPG), die Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung gestalten (Art. 3 3a und 3b RPG), die Ausdehnung begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG),
- Siedlung und Verkehr aufeinander abstimmen, eine rationelle, flächensparende Erschliessung sicherstellen (Art. 8a Abs. 1b RPG), schwergewichtig an Orten planen, die mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (Art. 3 Abs. 3a RPG, kantonaler Richtplan S 5.2.1),
- Eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen bewirken (Art. 8a Abs. 1c RPG),
- Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 3b RPG),
- Dichten in Siedlungen angemessen erhöhen und Qualität sichern, Bauzonen auf Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung abstimmen (Richtplan des Kantons Zug S5, G2 und G3).

Bei Einzonungen werden folgende zusätzliche Interessen berücksichtigt:

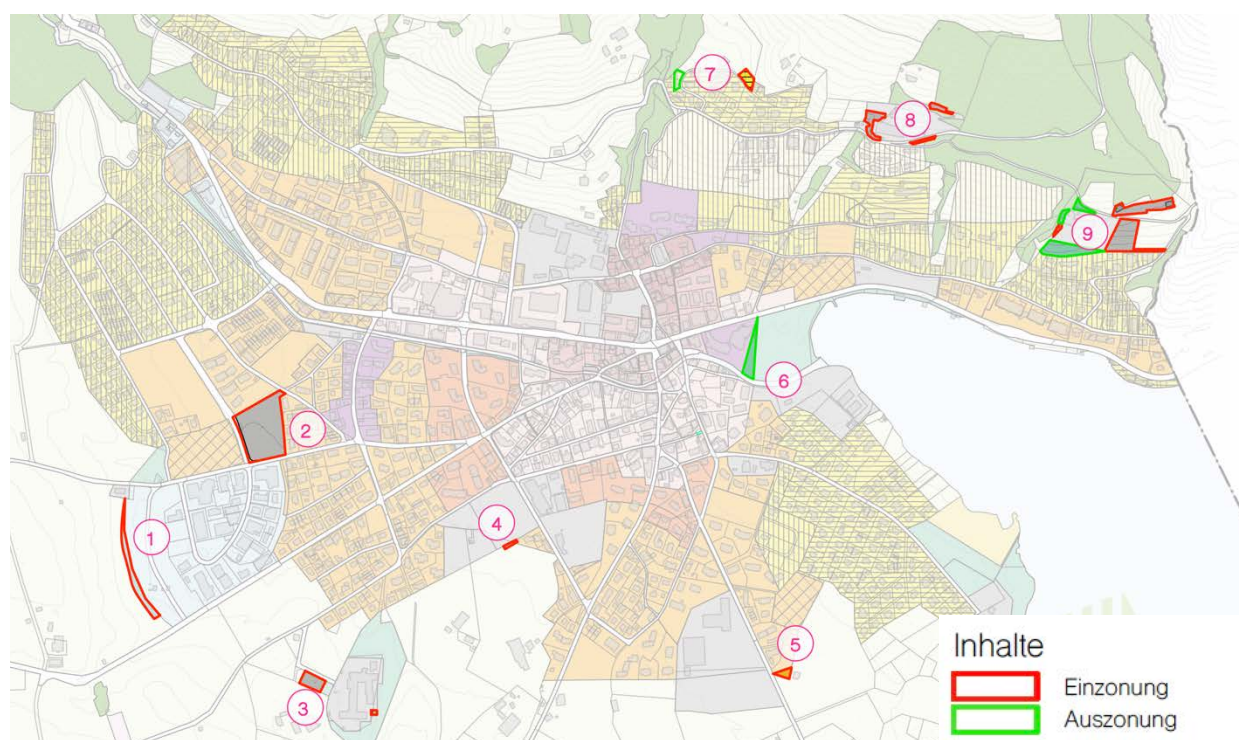
- Das Land eignet sich zur Überbauung (Art. 15 RPG),
- Erschliessung und Überbauung werden sichergestellt (Art. 15 RPG),
- Kulturland wird nicht zerstückelt, Natur und Landschaft werden geschont und Fruchtfolgeflächen bleiben erhalten (Art. 15 RPG),
- die Verfügbarkeit ist rechtlich sichergestellt (Art. 15 RPG),
- die Vorgaben des Richtplans werden umgesetzt (Art. 15 RPG),
- die Siedlungsbegrenzungslinien (Richtplan des Kantons Zug S 2.1.3) sind zu beachten.

7.2 Ein- und Auszonungen

Übersicht über die Ein- und Auszonungen

	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 Primarschul- standort inkl. Sporthalle
	E		434 m ²	L	VF	
3	E	Chlösterli	1'288 m ²	L	OelB	Aussenraum-Aufwertung, Bestandesnachführung
		Chlösterli	1'262 m ²	L	VF	
4	E	Rankhof	152 m ²	L	OelB	Nachführen für Bestand
5	E	Wilbrunnenstrasse	379 m ²	L	W3	Baulandmobilisierung, Kompensation Auszonung
6	A	Seefeldwiese	-1'415 m ²	KC	OelE	Erweiterung Seefeldwiese
			620 m ²	L	W2a	
7	E	Widenstrasse Schönwart	33 m ²	L	VF	Bauzonenumlagerung/ Sicherung
	A		-480 m ²	W2a	L	Erschliessungsflächen
	E		1'041 m ²	OelE	OelB	Erweiterung REHA-Klinik
8	E	Adelheid	166 m ²	VF	OelB	Parkplätze
	E		412 m ²	L	OelB	
9	E	Sprachheilschule	5'522 m ²	L	OelB	Ausbau Sprachheilschule
	A	Mittenägeri	-2'748 m ²	OelB	OelE	Redimensionierung Bauzone
TOTAL Erweiterung Bauzone			1.82 ha			
davon OelB			1.52 ha			

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



Zonenplanänderungen mit Ein- und Auszonungen (Quelle: KEEAS AG)

Gemäss Art. 15 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren, Lage und Grösse über die Gemeindegrenze hinaus abzustimmen und die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen.

Im Kapitel 7.8 ist ersichtlich, dass das Fassungsvermögen der Bauzonen nach der Ortsplanungsrevision dem kantonalen Richtplan–Auftrag Kapitel G 2.1 resp. 3.1 entspricht.

Gemäss kantonalem Richtplan S 1.1.1 und 1.1.3 wurden ein Bedarfsnachweis der Zonen für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses (siehe Kapitel 6.2) sowie allfällige Auszonungen geprüft. Hieraus ergaben sich Redimensionierungen der Bauzonen an der Seefeldwiese, ein Abtausch an der Widenstrasse und bei der Sprachheilschule Mittenägeri.

Mit der Ortsplanungsrevision werden für die öffentliche Bauzone effektiv 15'222 m² und für die sonstigen Bauzonen (Arrondierungen an Verkehrsflächen nicht berücksichtigt) effektiv 2'713 m² einzont. Im Gegenzug werden für die Seefeldwiese sowie im Bereich der Sprachheilschule Flächen von insgesamt über 4'163 m² ausgezont. Insgesamt werden Wohn- und Mischzonen durch die Ortsplanungsrevision gar reduziert. Die Vorgaben des kantonalen Richtplans zur Ausdehnung der Bauzonen (S 1.1.1), gemäss derer Unterägeri Arrondierungen der Wohn-, Misch- und Arbeitszonen bis 0.5 ha vom kantonalen Kontingent (10 ha) zugesprochen wurde, werden damit eingehalten.

Arbeitszone:

Rain	Optimierung Gewerbeflächen	<u>+2'194 m²</u>
------	----------------------------	-----------------------------

Wohn- und Mischzonen:

Wilbrunnenenstrasse	Einzonung für Baulandmobilisierung	+379 m ²
Widenstrasse Schönwart	Arrondierungsdifferenz	+140 m ²
Seefeldwiese	Erweiterung Wiese	<u>-1'415 m²</u>
		<u>-896 m²</u>

Flächenbilanz Einzonungen:

Kontinent gemäss kant. Richtplan (S 1.1.1)	5'000 m ²
Inanspruchnahme gemäss Ortsplanungsrevision	<u>-1'298 m²</u>
Verbleibendes Kontingent	<u>3'702 m²</u>

Nr. 1 Flächenoptimierung Gewerbe Rain AA

In Unterägeri bestehen eine Nachfrage und bereits konkrete Bauabsichten für weitere Industrie- und Gewerbebauten, die im Gebiet Rain realisiert werden können. Die Planung hat gezeigt, dass die Flächen durch eine Erweiterung (rot umrandet) und eine Anpassung der Erschliessung besser genutzt werden können; die entstehende mögliche Bautiefe entspricht der Körnung

von Industrie- und Gewerbebauten. Angesiedelt werden soll dabei insbesondere das örtliche handwerkliche Gewerbe. Im Rahmen der Zonenplananpassung wird die Erweiterung und Anpassung der Allmendstrasse ebenfalls bereits vorbereitet (lila umrandet).

Zusätzlich zu den eingezonten 2'194 m² Arbeitszone A werden für die neue Strassenführung effektiv 170 m² Arbeitszone A in Verkehrsfläche umgewandelt.



Abb. bestehend L/AA/VF



Abb. neu AA/VF

Interessenabwägung

Die Bebaubarkeit der Arbeitszone Rain wird dank optimierter Bautiefe verbessert. Die Strassenlinienführung wird auf das Vorhaben abgestimmt.

- Ein Wachstum in der Beschäftigtenentwicklung kann unter anderem über Neuansiedlungen in Arbeitszonen erreicht werden – die gut erschlossenen Erweiterungsmöglichkeiten sind in Unterägeri jedoch begrenzt. Da Gebiet Rain ist im kantonalen Richtplan als Vorranggebiet Arbeitsnutzung ausgewiesen. Durch die Einzonung im Rain kann an gut erschlossener Lage zusätzlicher Arbeitsraum geschaffen werden, für den auch bereits eine entsprechende Nachfrage besteht, was den Wachstumszielen des Kantons und der Gemeinde entspricht.
- Die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 RPG und Art. 2 2bbis), konkret der kantonale Richtplanauftrag (G 3) nach einem Wachstum in der Beschäftigtenentwicklung und die gemeindlichen Entwicklungsziele, werden durch die Einzonung umfassend berücksichtigt.
- Keine natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchtfolgeflächen sind von der Einzonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten und Anlagen negativ beeinträchtigt. Da das Gebiet in der Talsohle liegt, direkt und geringfügig an das bestehende Arbeitsgebiet anschliesst, entsteht kein massgeblich negativer Einfluss auf das Landschaftsbild.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von Fruchtfolgeflächen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Die Einzonung ermöglicht eine effizientere Nutzung der bestehenden Arbeitszone, wodurch eine Neueinzonung an anderer Stelle verhindert wird. Das, direkt an die bisherige Arbeitszone anschliessende Land, eignet sich ideal zur Erweiterung, ermöglicht eine effizientere Nutzung der Bodenflächen und zerstückt kein Kulturland (Art. 15 RPG).
- Den öffentlichen Interessen der häuslichen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs. 2b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) wird damit Rechnung getragen.
- Das Areal ist durch den motorisierten Individualverkehr heute bereits erschlossen. Die vorgesehene Zonenanpassung definiert zudem die Grundzüge der Feinerschliessung durch eine Anpassung und Erweiterung der Allmendstrasse im Arbeitsgebiet.

- Den öffentlichen Interessen einer sichergestellten Erschliessung (Art. 15 RPG), Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen und eine rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Die Überbauung und die Verfügbarkeit sind mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags sichergestellt.
- Die öffentlichen Interessen aus Art. 15 RPG werden hiermit umfassend berücksichtigt.
- Durch diese Erweiterung der Arbeitszone sind keine Wohngebiete direkt betroffen und es ist von keinen massgeblich höheren negativen Einwirkungen auf nachbarschaftliche Wohnzonen auszugehen.
- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.
- Die Einzonung bedarf einer Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie, welche die Gemeinde parallel beantragt, um dem Richtplan des Kantons Zug S 2.1.3 zu entsprechen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3, 8, 15 RPG definiert sind, trägt zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Einzonung kann somit zugestimmt werden.

Nr. 2 Projektierter Primarschulstandort Zimel

Im Zimel soll ein Schulhaus für mindestens sechs Klassen, SEB und eine 3-fach-Turnhalle entstehen.



Abb. bestehend L

Abb. neu OeIB/VF

Interessenabwägung

Die Einzonung liegt im stark wachsenden Dorfteil Zimel. Die Fläche für das geplante Primarschulhaus liegt im gut und sicher erreichbaren Zentrum und ist vom Grundeigentümer für diese Nutzung reserviert.

- Die Einzonung erfolgt im öffentlichen Interesse günstige Voraussetzungen für die Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen sicherzustellen (Art. 3 Abs. 3d RPG) und dem absehbaren, künftigen Bedarf an Primarschulplätzen gerecht zu werden.
- Die Einzonung ist bereits durch Bauzonen umschlossen, was eine Neueinzonung am Siedlungsrand verhindert. Das Land eignet sich zur Überbauung, ist bereits erschlossen und zerstückelt kein Kulturland (Art. 15 RPG).
- Den öffentlichen Interessen der häuslicher Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs 2b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) wird damit Rechnung getragen.
- Keine natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchtfolgeflächen sind von der Einzonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten

und Anlagen negativ beeinträchtigt. Da das Gebiet in der Talsohle liegt und bereits von Bauzonen umgeben ist, entsteht kein massgeblich negativer Einfluss auf das Landschaftsbild.

- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von Fruchtfolgeflächen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Durch die Einzonung wird ein kompaktes Siedlungsgebiet geschaffen und eine Neueinzonung an anderer Stelle verhindert wird.
- Den öffentlichen Interessen der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs 2b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) wird damit Rechnung getragen.
- Das Areal ist durch den motorisierten Individualverkehr heute bereits erschlossen.
- Den öffentlichen Interessen einer sichergestellten Erschliessung (Art. 15 RPG), Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen und eine rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Das Areal liegt zentral und ist gut für den Fuss- und Veloverkehr erschlossen (Richtplan des Kantons Zug S 9.1.2).
- Durch diese Erweiterung ist von keinen massgeblich höheren negativen Einwirkungen auf nachbarschaftliche Wohnzonen auszugehen.
- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.
- Die Einzonung bedarf keiner Anpassung einer Siedlungsbegrenzungslinie und entspricht somit dem Richtplan des Kantons Zug S 2.1.3.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3, 8, 15 RPG definiert sind, trägt zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Einzonung kann somit zugestimmt werden.

Nr. 3 Aussenraumaufwertung Chlösterli

Für das Areal Chlösterli wurde ein umfassendes Umgebungskonzept als Grundlage für die Zonenplananpassungen erarbeitet. Die grosszügige neue Parkanlage soll durch die OelE, die bestehende Zufahrt und die heutige und künftig benötigte Parkierung sowie eine geringfügige bauliche Erweiterung durch eine Einzonung in eine OelB bzw. VF gesichert werden. Genauere Ausführungen sind unter Kapitel 6.2 zu finden.

Unter Berücksichtigung der VSS-Norm, der öV-Erschliessung und der Ereignishäufigkeit von Nutzungskombinationen werden heute 90 Parkplätze als sinnvoll erachtet (siehe Beilage Parkplatznachweis Chlösterli).

Im Rahmen der Richtplanung Veloverkehr wurden die vorhandenen Veloabstellplätze erhoben. In Anlehnung an die zukünftige Bauordnung betreffend Veloabstellplätze wurde auch der Bedarf im Verhältnis zur geplanten Gesamtzahl von Parkplätzen für Besucher und Mitarbeitende erhoben. In der Tabelle zum kommunalen Richtplan Verkehr / Velo (Kap. 4.2.6) ist festgehalten, dass als Zielwert 45 Veloabstellplätze definiert werden, davon 35 überdacht.

Für Grossanlässe (ca. 5x im Jahr) müssen jedoch Sondermassnahmen ergriffen und vom Veranstalter organisiert werden. Die Neueinzonung von

1'288 m² in die OelB beinhaltet die, zu den bestehenden 51 Parkplätzen, zusätzlich notwendigen 40 Parkfelder inklusive eines kleinen Spielraums für eine mögliche geringfügige Entwicklung in den kommenden 15 Jahren.

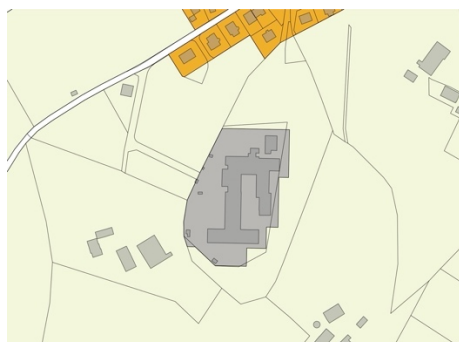


Abb. bestehend L



Abb. neu OelE/OelB/VF

Interessenabwägung

Das Zentrum Chlösterli, das für die ältere Bevölkerung und Erholungssuchende von grosser Bedeutung ist, erhält durch die Einzonung eine gute landschaftliche Integration und Umgebungsgestaltung. Bestehende Parkie-rungsnutzungen werden legalisiert und optimiert.

- Die Einzonung erfolgt im öffentlichen Interesse günstige Voraussetzungen für die Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen sicherzustellen (Art. 3 Abs. 3d RPG) und dem absehbaren, künftigen Bedarf an Nutzungen gerecht zu werden.
- Die Einzonung schliesst sinnvoll an die bestehende Strasse an. Das Land eignet sich zur Überbauung, ist bereits erschlossen und zerstückelt somit kein zusammenhängendes Kulturland (Art. 15 RPG).
- Keine natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchtfelgeflächen sind von der Einzonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten und Anlagen negativ beeinträchtigt. Da durch die Einzonung der Raum für intensive Begrünungen geschaffen wird, entsteht kein massgeblich negativer Einfluss auf das Landschaftsbild.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von Fruchtfelgeflächen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Die Einzonung ermöglicht eine effiziente Ergänzung der bestehenden OelB, was deren Funktionalität wesentlich verbessert und auf demselben heute benutzten Raum schlussendlich mehr Personen dienen kann.
- Den öffentlichen Interessen der häuslicher Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs 2b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) wird damit Rechnung getragen.
- Das Areal ist durch den motorisierten Individualverkehr heute bereits erschlossen.
- Den öffentlichen Interessen einer sichergestellten Erschliessung (Art. 15 RPG), Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen und eine rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Das Chlösterli ist für den Fuss- und Veloverkehr gut erschlossen (Richtplan des Kantons Zug S 9.1.2).
- Durch diese Erweiterung ist von keinen massgeblich höheren negativen Einwirkungen auf nachbarschaftliche Wohnnutzung auszugehen.

- Im Bereich der Einzonung der OeIB verfügt die WWZ Netze AG über Mittel- oder Niederspannungsfreileitungen, bei denen die einzuhalten ist. Da dort aber lediglich Parkplätze erstellt werden resp. teilweise bereits bestehen, sind die Freileitungen unproblematisch.
- Dem öffentlichen Interesse, Wohngebiet von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.
- Die Einzonung bedarf keiner Anpassung einer Siedlungsbegrenzungslinie und entspricht somit dem Richtplan des Kantons Zug S 2.1.3.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3, 8, 15 RPG definiert sind, trägt zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Einzonung stehen somit keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 4 Fussballplatz Rankhof

Bei der Erweiterung am Fussballplatz Rankhof handelt es sich um eine technische Arrondierung für eine bestehende Anlage, die in die Bauzone integriert werden muss (vgl. Anhang 14.2 Bereinigung Übergang Bauzone und Nichtbauzone).

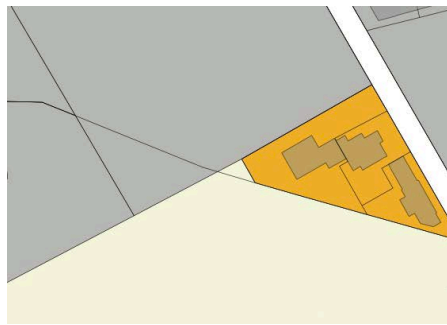


Abb. bestehend L



Abb. neu OeIB

Da es sich um eine technisch bedingte Überführung von geringer Ausdehnung handelt wird keine Interessenabwägung vorgenommen. Der Umzonung stehen keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 5 Wilbrunnenstrasse

An der Wilbrunnenstrasse 2 soll die Wohnzone W3 erweitert werden.

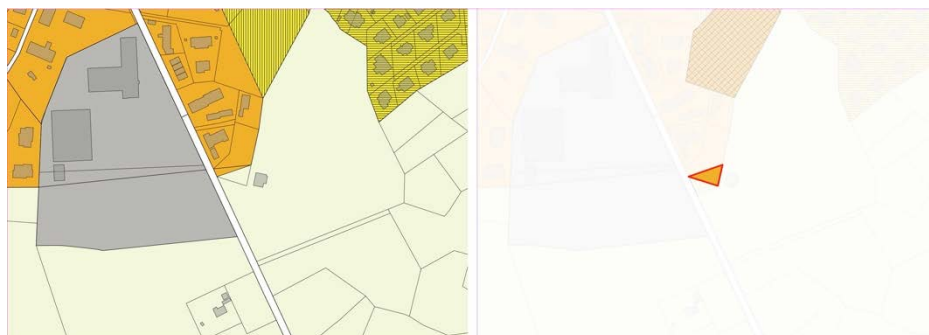


Abb. bestehend L

Abb. neu W3

Interessenabwägung

Durch eine geringfügige Anpassung der Zonengrenze können Flächen der bestehenden Bauzone besser überbaut werden.

- Keine oberirdischen natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchtfolgeflächen sind von der Einzonung betroffen; das Gebiet liegt jedoch in einer Zone mit sehr grossen Grundwasservorkommen (innerhalb Talsohle, nachgewiesen), weshalb nachgewiesen werden muss, dass die Nutzungsänderung keinen erheblichen Eingriff in diese natürliche Ressource darstellt.
- Da es sich um einen sehr begrenzten Bereich handelt, entsteht kein massgeblich negativer Einfluss auf das Grundwasservorkommen und das Landschaftsbild.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie Erhalt von Fruchtfolgeflächen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Die Einzonung ist Teil des Realersatzes der Auszonung bei der Seefeldwiese.
- Den öffentlichen Interessen der häuslicher Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs. 2b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) wird damit Rechnung getragen.
- Das Areal ist durch den motorisierten Individualverkehr heute bereits gut erschlossen.
- Den öffentlichen Interessen einer sichergestellten Erschliessung (Art. 15 RPG), Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen und eine rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Für diese kleinräumige Erweiterung der Wohnzone ist von keinen massgeblich höheren negativen Einwirkungen für die angrenzenden Wohngebiete auszugehen.
- Die Erweiterung der Wohnzone erfolgt in Richtung Scheune Assek. Nr. 147a. Menschen sind grundsätzlich vor lästigen Luftverunreinigungen zu schützen. Durch die momentane Nutzung der Scheune als Erntelager und die angestrebte künftige Verwendung für die Gemüse-/Getreideanbauwirtschaft mit Wohnmöglichkeit – welche eigentümer- und bewirtschafterseitig gegenüber Gemeinde und Kanton im Rahmen von erfolgten und noch hängigen Bauanfragen mehrmals formuliert worden ist – verursacht die landwirtschaftliche Scheune keine Immissionen für die benachbarte Bauzone. Die vorherrschenden und zu erwarten Immissionen für die Nachbarschaft sind demzufolge als geringfügig zu beurteilen und ein Abstandsmass von 10.00 m von der Bauzonengrenze zur Scheune – wie dies beispielsweise bei einer kleinen Viehhaltung der Fall wäre – ist hier nicht gerechtfertigt. Eine Distanz von rund 7.00 m ist als begründet und somit ausreichend zu beurteilen. Der erforderliche Mindestabstand zur Neueinzonung ist mit 7.00 m eingehalten.
- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 Abs. 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.
- Die Einzonung bedarf keiner Anpassung einer Siedlungsbegrenzungslinie und entspricht somit dem Richtplan des Kantons Zug S 2.1.3.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3, 8, 15 RPG definiert sind, trägt zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Einzonung stehen somit keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 6 Seefeldwiese

Der Spickel des Grundstücks 567 in der Kernzone C an der Seefeldwiese ist, aufgrund der Abstandsvorschriften, nicht bebaubar und soll deshalb, entsprechend der restlichen Parzelle, in die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung OeE überführt werden. Dies entspricht der öffentlichen Nutzung der Seefeldwiese, die im Rahmen der Zentrumsplanung bereits konzipiert wurde.

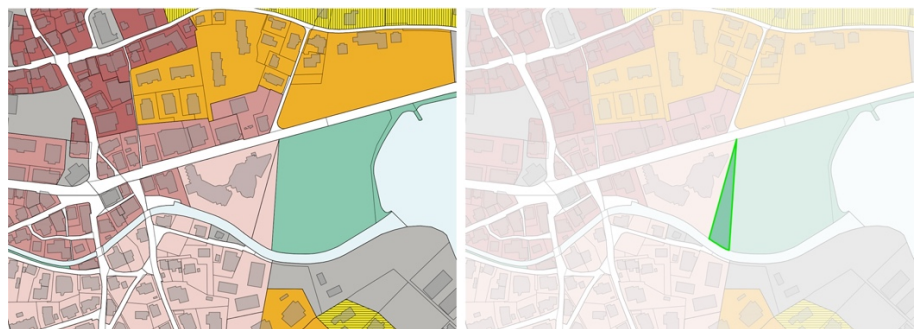


Abb. bestehend KC

Abb. neu OeE

Interessenabwägung

Unbebaubare Flächen werden der Naherholung (OeE) zugeordnet.

- Das Land wird ausgezont, da es sich nicht zur Überbauung eignet, nicht erschlossen ist und hier gemäss Zentrumsplanung eine Erholungs- und Freizeitnutzung angestrebt wird.
- Den öffentlichen Interessen (Art. 15 RPG) und gemeindlichen Entwicklungszielen wird hiermit Rechnung getragen.
- Durch die Auszonung in die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung OeE sind keine schädlichen Einwirkungen auf das nachbarschaftliche Wohngebiet zu erwarten.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die im RPG definiert sind, trägt zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Einzonung stehen somit keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 7 Umlagerung Einfamilienhauszone Widenstrasse, Schönwart

Aufgrund der Geometrie der Parzelle und der Abstandsvorschriften lässt sich die bestehende Bauzone entlang der Widenstrasse heute nicht bebauen. Mit der angestrebten Umlagerung wird eine bebaubare Bauzone geschaffen. Die Chance einer Anpassung wird zudem genutzt, um den notwendigen Ausbau der Gemeindestrasse zu ermöglichen.



Abb. bestehend W2a/L



Abb. neu L/V/W2a

Interessenabwägung

Durch Baulandabtausch wird heute nicht bebaubare Fläche am Siedlungsrand verlegt, um damit die heutige Bauzonenfläche zu mobilisieren.

- Keine natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchtfelddflächen sind von der Einzonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten und Anlagen negativ beeinträchtigt. Da es sich um einen sehr begrenzten Bereich handelt, der an eine bestehende Bebauung anschliesst, entsteht zudem auch kein nennenswerter, massgeblich negativer Einfluss auf das Landschaftsbild.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von Fruchtfelddflächen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Die Einzonung (Realersatz) ermöglicht eine effizientere Nutzung der Bauzone; durch diese Umlagerung der Baulandfläche entstehen bebaubare Flächen. Das, direkt an die bisherige Wohnzone anschliessende Land, eignet sich ideal zur Erweiterung und effizienteren Nutzung der Bodenflächen und zerstückelt kein Kulturland (Art. 15 RPG).
- Den öffentlichen Interessen der häuslicherischen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs. 2b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) wird damit Rechnung getragen.
- Das Areal ist heute durch den motorisierten Individualverkehr bereits erschlossen.
- Den öffentlichen Interessen einer sichergestellten Erschliessung (Art. 15 RPG), die Siedlung und den Verkehr aufeinander abzustimmen und rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Die öffentlichen Interessen aus Art. 15 RPG werden hiermit umfassend berücksichtigt.
- Für diese kleinräumige Erweiterung der Wohnzone ist von keinen massgeblich höheren negativen Einwirkungen für die angrenzenden Wohngebiete auszugehen.
- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.
- Die Einzonung bedarf einer Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie, welche die Gemeinde parallel beantragt, um dem Richtplan des Kantons Zug S 2.1.3 zu entsprechen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3, 8, 15 RPG definiert sind, trägt zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Einzonung stehen somit keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 8 Erweiterung Sanatorium Adelheid

Die Klinik Adelheid ist das Rehaszentrum der Zentralschweiz und behandelt pro Jahr rund 2'000 Patientinnen und Patienten vorwiegend aus den Kantonen Zug, Luzern, Zürich, Schwyz und Uri, ist mit seinen entsprechenden Leistungsaufträgen (Ausnahme Kanton Zürich) versorgungsrelevant und angehalten eine entsprechende Versorgung sicherzustellen. Die Bedarfsplanungen der umliegenden Kantone weisen einen Zusatzbedarf von 50%, der heute bereits voll ausgeschöpften Kapazitäten an stationärer Rehabilitation aus. Der «Anbau Ost» schafft für das Sanatorium Adelheid lediglich eine Erhöhung von 7% der Bettenkapazitäten, weshalb mit einer «Erweiterung West» eine Kapazität von weiteren bis zu 34% in unmittelbarer Nähe erreicht werden soll. Hierfür ist eine entsprechende Zonenplanänderung in eine Bauzone notwendig. Ebenfalls werden die bestehenden Parkplätze der OelB zugeführt.



Abb. bestehend OelE/L

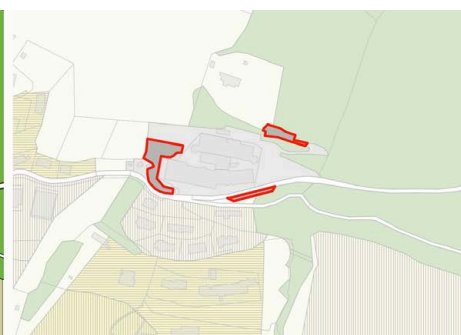


Abb. neu OelB

Interessenabwägung

Der Ausbau der Zentralschweizer Rehaklinik wird sichergestellt.

- Die Einzonung erfolgt im öffentlichen Interesse günstige Voraussetzungen für die Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen sicherzustellen (Art. 3 Abs. 3d RPG) und dem absehbaren, künftigen Bedarf an stationärer Rehabilitation gerecht zu werden.
- Die Einzonung liegt in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Einrichtung und ermöglicht eine ideale, direkte Anbindung und effiziente, flächensparende Erweiterung des Sanatoriums; durch diese Anordnung wird eine Neueinzonung an anderer Stelle verhindert. Das Land eignet sich zur Überbauung, ist bereits erschlossen und zerstückelt kein Kulturland (Art. 15 RPG).
- Den öffentlichen Interessen der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs. 2b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) wird damit Rechnung getragen.
- Keine natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchtfolgeflächen sind von der Einzonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten und Anlagen negativ beeinträchtigt.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von Fruchtfolgeflächen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Das Areal ist durch den motorisierten Individualverkehr heute bereits erschlossen.
- Den öffentlichen Interessen einer sichergestellten Erschliessung (Art. 15 RPG), Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen und eine rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG) ist somit Rechnung getragen.

- Durch diese Erweiterung ist von keinen massgeblich höheren negativen Einwirkungen auf nachbarschaftliche Wohnzonen auszugehen.
- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.
- Die Einzonung bedarf keiner Anpassung einer Siedlungsbegrenzungslinie und entspricht somit dem Richtplan des Kantons Zug S 2.1.3.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3, 8, 15 RPG definiert sind, trägt zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Einzonung stehen somit keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 9 Ausbau Sprachheilschule, Mittenägeri

Die Sprachheilschule, mit ihrem kantonalen Leistungsauftrag, soll, auf Grundlage der künftig erwartbaren Schülerzahlentwicklung im Kanton Zug sowie einem räumlichen und technischen Erneuerungsbedarf, erneuert, teilweise ersetzt und erweitert werden. Der Abbruch der bestehenden Internatsgebäude kann aus betrieblichen Gründen jedoch erst nach der Fertigstellung eines Ergänzungsbaus erfolgen. Aufgrund der Hanglage wurde eine mögliche, weiter untenliegende Zufahrt (ehemalige Feuerwehrezufahrt während der ehemaligen Baustelle) mitgedacht.

Hierzu wird Landwirtschaftsfläche an geeigneten Orten in eine OelB eingezont (rot) und bereits eingezonte Flächen in eine OelE ausgezont (grün).



Abb. bestehend L/OelB

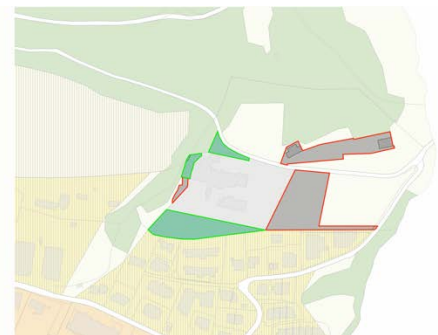


Abb. neu OelB/OelE

Interessenabwägung

Zur Entwicklung und Erneuerung der Sprachheilschule werden weitere Flächen benötigt, um dem Bevölkerungswachstum und schulischen Anforderungen der Zukunft gerecht zu werden.

- Die Einzonung erfolgt im öffentlichen Interesse günstige Voraussetzungen für die Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen sicherzustellen (Art. 3 Abs. 3d RPG) und dem absehbaren, künftigen Bedarf an Ausbildungsplätzen gerecht zu werden.
- Die Einzonung liegt in direkter Nachbarschaft zu den bestehenden Schulbauten und ermöglicht eine ideale, direkte Anbindung und effiziente, flächensparende Erweiterung; durch diese Anordnung wird

eine Neueinzonung an anderer Stelle verhindert. Das Land eignet sich zur Überbauung und ist bereits erschlossen (Art. 15 RPG).

- Den öffentlichen Interessen der häuslicher Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs. 2b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) wird damit Rechnung getragen.
- Keine natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchtfolgeflächen sind von der Einzonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten und Anlagen negativ beeinträchtigt. Da das Gebiet in der Talsohle liegt, direkt und geringfügig an das bestehende Arbeitsgebiet anschliesst, entsteht kein massgeblich negativer Einfluss auf das Landschaftsbild.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von Fruchtfolgeflächen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Das Areal ist durch den motorisierten Individualverkehr heute bereits erschlossen.
- Den öffentlichen Interessen einer sichergestellten Erschliessung (Art. 15 RPG), Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen und eine rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Durch diese Erweiterung ist von keinen massgeblich höheren negativen Einwirkungen auf nachbarschaftliche Wohnzonen auszugehen.
- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 Abs. 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.

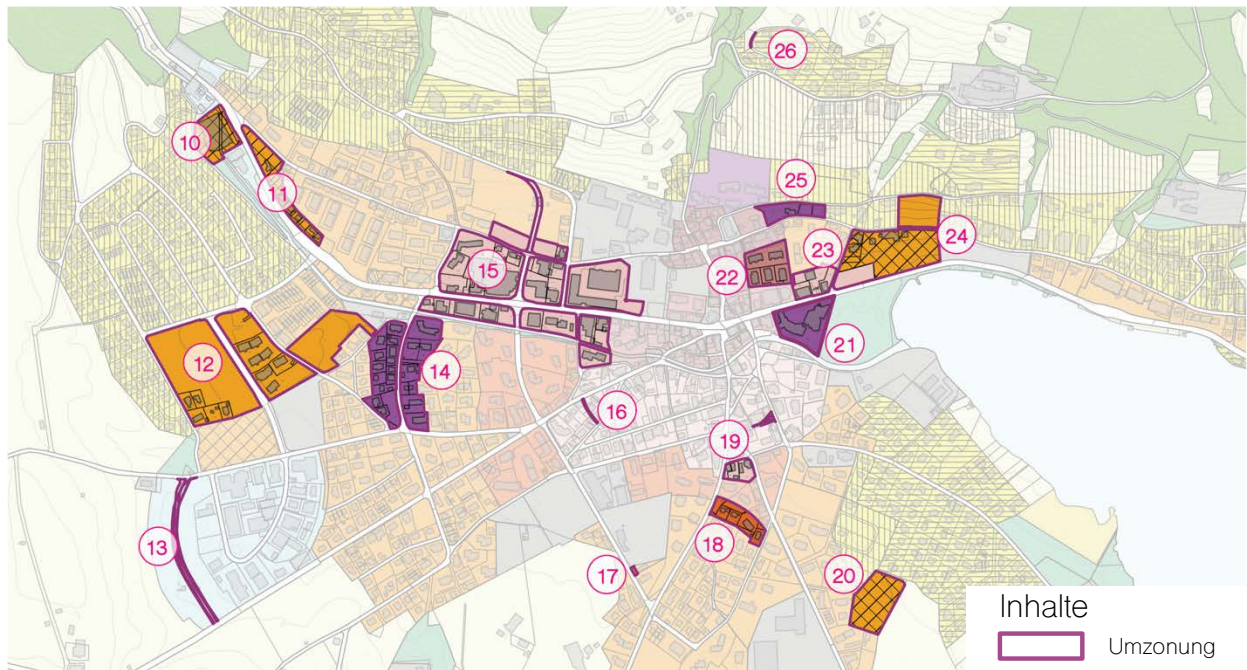
Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3, 8, 15 RPG definiert sind, trägt zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Einzonung stehen somit keine planerischen Interessen entgegen

7.3 Umzonungen

Übersicht über die Umzonungen

	Änderung		Ortsname	Änderung Zonenfläche	Zone bisher	Zone neu	Kommentar
10	U BZ	Spinnerei / Tenniscenter		5'553 m2 46 m2	AA VF	WA3 WA3	Aufwertung Dorfeingang ISOS- Perimeter, Ausdolung/ Renaturierung Lorze
11	U BZ	Zugerstrasse		5'682 m2	W3	WA3	Gewerbe im Erdgeschoss, preisgünstiges Wohnen
12	U BZ	Zimel (Bebauungsplan)		43'797 m2	BsV	W3	Überführung Bebauungsplan
13	U BZ	Rain		170 m2	VF	AA	Optimierung Gewerbebauland
14	U BZ	Neuschellstrasse		17'971 m2	W3	BsV	Kleinteilige Innentwicklung, Quartieraufwertung
15	U BZ	Zentrum / Schützenmatt		4'692 m2	KB	KC	Umsetzung Zentrumsplanung
				29'791 m2	WA3	KC	
				3'705 m2	W3	KC	
				9'416 m2	WA4	KC	
				1'189 m2	W3	VF	
16	U BZ	Zugerbergstrasse		137 m2	VF	KC	Arealentwicklung über gesamten Bereich
17	U BZ	Fussballplatz Chruzelen		103 m2	OelB	W3	Baulandmobilisierung
18	U BZ	Nübächli / Schönbühl		3'787 m2	W3	W4	Erweiterung W4
19	U BZ	Kreuzmühle ab Sonnmattli		1'889 m2	W4	KC	Erweiterung Kernzone C, Korrektur Strassenfläche
				78 m2	KC	VF	
				126 m2	VF	KC	
20	U BZ	Vordere Riedmatt		5'158 m2	W2b	WA3	Inklusive Siedlung, preisgünstiges Wohnen
				1'936 m2	W3	WA3	
21	U BZ	Seminarhotel		6'725 m2	KC	BsV	Aufhebung abweichende Bestimmungen
22	U BZ	Brunnenmatt		5'540 m2	W3	KB	Aufhebung Bebauungsplan
23	U BZ	Seestrasse / Florastrasse		3'507 m2	KB	KC	Umsetzung Zentrumsplanung
24	U BZ	Seefeld Florastrasse		2'196 m2	W3	KC	Kompensation Aufhebung abweichende Bestimmungen (Hotelbonus)
				12'338 m2	W3	WA3	
				4'285 m2	W2b	W3	
25	U BZ	Alte Landstrasse		2'958 m2	W2b	BsV	Umsetzung Zentrumsplanung
26	U BZ	Widenstrasse Schönwart		33 m2	W2a	VF	Bauzonenumlagerung/ Sicherung Erschliessungsflächen
TOTAL Umzonungen				17.28 ha			

Übersicht über die Umzonungen in der Bauzone («U BZ»)



Zonenplanänderungen Umzonungen (Quelle: KEEAS AG)

Nr. 10 Aufwertung Dorfeingang Tenniscenter

Die heutige Tenniscenter steht am Dorfeingang in unmittelbarer Nachbarschaft zur alten Spinnerei. Die künftige Entwicklung einer hochwertig gestalteten Überbauung mit Wohn- und Gewerbenutzungen und einer Offenlegung sowie Aufwertung der Lorze in diesem Bereich, wird durch eine WA3 ermöglicht.



Abb. bestehend AA/VF

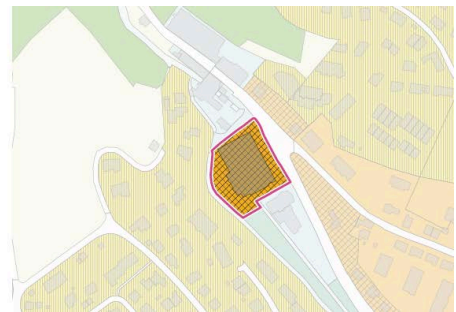
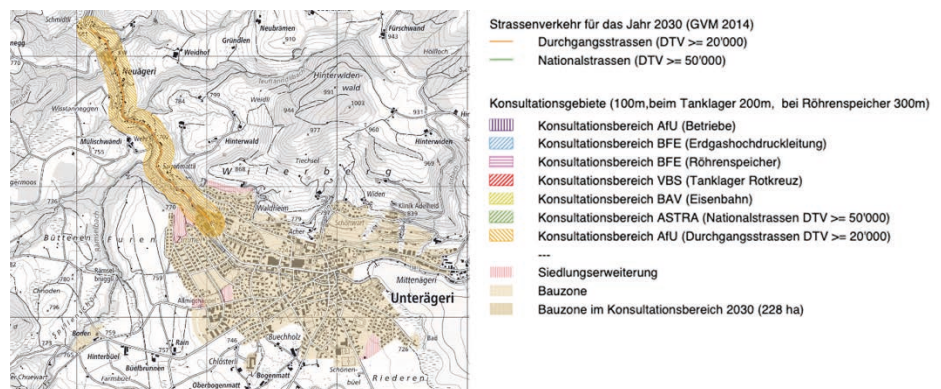


Abb. neu WA3



Volumenstudie und Freilegung Lorze, G&A Architekten AG



Ausschnitt Karte «Koordination Raumplanung und Störfall» des Amtes für Umweltschutz Kanton Zug, 14.09.2016

Das Gebiet liegt vollständig im «Konsultationsbereich AfU (Durchgangsstrassen DTV $\geq 20'000$)» und in der «Bauzone im Konsultationsbereich 2030 (228 ha)». Das Amt für Umweltschutz des Kantons Zug ist jeweils die zuständige Vollzugsbehörde; für die «Bauzone im Konsultationsbereich 2030» ist eine Stellungnahme der Vollzugsbehörde zum Projekt anzufordern.

Die Nutzungsplanänderung von einer Arbeitszone AA (max. Baumasse 6.6) in eine 3-geschossige Wohn- und Arbeitszone (max. AZ 1.05) führt zu keiner erwartbar erhöhten Gefahr für Personenschäden: In der Arbeitszone AA könnten heute bereits eine deutlich höhere flächenbezogene Ausnützung realisiert werden. Die heutige Nutzung als Sport- und Fitnessstudio spricht zudem für die Ansammlung grosser Personengruppen in deren Freizeit (Randzeiten unter der Woche und an Wochenenden), was in etwa den Zeiten erwartbarer, erhöhter Personenansammlungen bei Misch- und Wohnnutzungen entspricht. Die Anzahl Beschäftigter im Vergleich zu Besuchenden

und Bewohnenden sind bei beiden Nutzungen im Verhältnis als deutlich geringer einzuschätzen.

Die heutige Nutzung als Fitnesscenter mit einem Haupteingang zur Störfallquelle ist zudem kritischer zu betrachten als eine Mischnutzung mit mehreren Fluchttreppenhäusern und der Möglichkeit weiterer Fluchtwege von der Strasse. Diese Massnahmen werden im Rahmen des Baugesuchs geprüft.

Interessenabwägung

Durch die Umzonung der extensiv genutzten Arbeitszone in eine Wohn- und Arbeitszone wird an der mit öffentlichem Verkehr sehr gut erschlossenen Lage ein attraktiver Dorfteil für Wohnen und Arbeiten ermöglicht.

- Die Umzonung wird aufgrund des Vorliegens eines qualitativ hochwertigen Projekts vorgenommen. Dem öffentlichen Interesse eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu bewirken (Art. 8a Abs. 1c) wird durch diese Qualitätssicherungsmassnahmen beachtet.
- Durch die Umzonungen kann an zentraler Lage in Unterägeri zusätzlicher Wohn- und Arbeitsraum geschaffen werden, was den Wachstumszielen der Gemeinde entspricht und für den auch eine entsprechende Nachfrage besteht.
- Die öffentlichen Interessen Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 RPG und Art. 2 2bbis), die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2abis), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs 2b), die Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung gestalten (Art. 3 3a und 3b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) werden hierdurch umfassend beachtet.
- Keine natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchtfolgeflächen sind von der Einzonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten und Anlagen negativ beeinträchtigt. Da das Gebiet in der Talsohle liegt und bereits von Bauzonen umgeben ist, entsteht kein massgeblich negativer Einfluss auf das Landschaftsbild. Im Gegenteil dazu, kann hierdurch der eingedolte Abschnitt der Lorze frei gelegt werden.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von Fruchtfolgeflächen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Das Areal ist heute bereits erschlossen – durch den motorisierten Individualverkehr sowie durch den öffentlichen Verkehr (direkt an der Haltestelle Spinnerei)
- Den öffentlichen Interessen Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen und eine rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG), ist Rechnung getragen.
- Da das Areal sehr zentral liegt kann ein allfällig künftig anfallender Mehrverkehr durch den Ausbau des öffentlichen Verkehrs massgeblich begrenzt werden. Für die angrenzenden Wohngebiete sind somit keine massgeblich höheren negativen Einwirkungen zu erwarten.
- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.
- Für diese Zonenänderung wird ein Antrag auf Änderung im kantonalen Richtplan notwendig, da sich das Gebiet in einem Vorranggebiet für Arbeitsnutzung befindet. Dieser Antrag wird parallel zur Ortsplanungsrevision eingereicht.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3 und 8 RPG definiert sind, trägt zu den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Umzonung kann somit zugestimmt werden.

Nr. 11 Gewerbe im Erdgeschoss entlang der Zugerstrasse unterhalb Eu / Alte Landstrasse

Durch die Umzonung von der W3 in eine WA3 wird die Ausnützung entlang der Zugerstrasse erhöht und es werden Gewerbenutzungen im Erdgeschoss ermöglicht.



Abb. bestehend W3

Abb. neu WA3

Interessenabwägung

Durch die Umzonung werden an gut erschlossenen, nicht für Wohnen geeigneten Lagen im Erdgeschoss Raum für Gewerbenutzungen geschaffen.

- Die Umzonung ermöglicht die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen entlang der Zugerstrasse und reagiert auf die gegenüberliegenden Gewerbeflächen. Sie entspricht dem öffentlichen Interesse der häuslichen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG), der Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2abis) und eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs 2b).
- Da die Umzonung in einem bestehenden, überbauten Quartier erfolgt, keine Landschaftsthemen oder natürliche Ressourcen tangiert, und lediglich eine publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss ermöglicht, ist von keinen nachteiligen Auswirkungen auf ein öffentliches Interesse auszugehen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3 und 8 RPG definiert sind, trägt zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Umzonung stehen somit keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 12 Bebauungsplan Zimel, Überführung Bestimmungen gemäss Baugesetz

Im Rahmen der Überführung des bestehenden Bebauungsplanes und der Abstimmung mit der neuen Bauordnung zeigte sich, dass eine Bauzone mit speziellen Vorschriften nicht mehr erforderlich ist. Dem Bebauungsplan soll künftig eine W3 zu Grunde liegen.



Abb. bestehend BsV

Abb. neu W3

Da es sich um eine technisch bedingte Änderung bzw. Überführung handelt, bei der sich die W3 bestens in die benachbarten Zonen eingliedert, wird auf eine umfangreiche Interessenabwägung verzichtet. Der Umzonung stehen keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 13 Rain Optimierung Bauland, Anpassung Verkehrsfläche

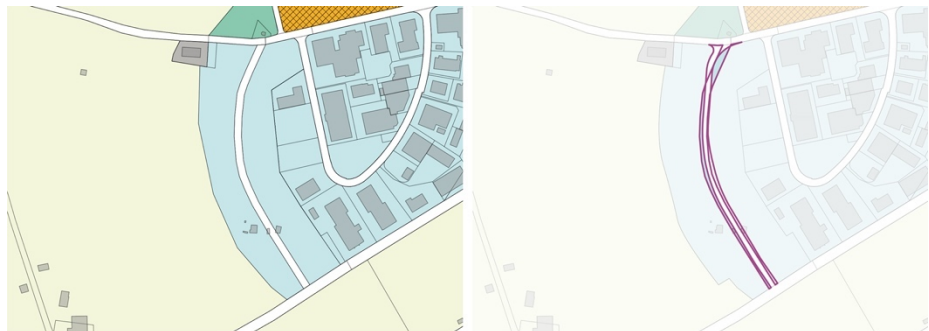


Abb. bestehend AA/VF

Abb. neu VF/AA

Es handelt sich um eine Umzonung im Zusammenhang mit der Flächenoptimierung der Arbeitszone Rain. Die Interessenabwägung findet sich unter der Zonenplanänderung Nr. 1 statt.

Nr. 14 Kleinteilige Innenentwicklung, Quartieraufwertung Neuschellstrasse

Wie im Kapitel kleinteilige Innenentwicklung (vgl. Kap. 5.2) ausgeführt, wird ein Anreiz geschaffen das Gebiet an der Neuschellstrasse durch die Umzonung in die BsV Ne zu einem attraktiven Quartier aufzuwerten.



Abb. bestehend W3

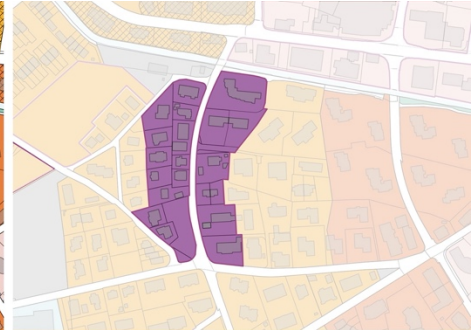


Abb. neu BsV Ne

Interessenabwägung

Durch die Umzonung wird die kleinteilige Innentwicklung auf Grundstücken ermöglicht, die sonst einzeln nur sehr schwer bebaubar sind.

- Die Umzonung wird aufgrund der öffentlichen Interessen der häuslichen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG), die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2abis), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs 2b), die Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung gestalten (Art. 3 3a und 3b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) angestrebt.
- Da die Umzonung in einem bestehenden, überbauten Quartier erfolgt, keine Landschaftsthemen oder natürliche Ressourcen tangiert, und lediglich eine kleinteilige Entwicklung ermöglicht wird, ist von keinen nachteiligen Auswirkungen auf ein öffentliches Interesse auszugehen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3 und 8 RPG definiert sind, trägt zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Umzonung stehen somit keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 15 Umsetzung Zentrumsplanung, Aufhebung bisheriger und Einführung neuer Bebauungsplanpflicht

Im Rahmen der Innenentwicklung wird die Kernzone C ausgeweitet um eine bessere Einpassung künftiger Bauten entlang der Kantonsstrasse und der Alte Landstrasse/Schützenmatt sowie eine Wiederbelebung der historischen Alte Landstrasse zu erreichen.



Abb. bestehend WA3/W3/KB



Abb. neu KC/VF

Interessenabwägung

Durch die Ausdehnung der Kernzone C wird die Bebauung gemäss durchgeführter Zentrumsplanung ermöglicht.

- Das Gebiet liegt gemäss kantonomer Richtplankarte im Zentrumsgebiet, das Areal Schützenmatt zudem im Gebiet für Verdichtung I (S 5 Richtplan des Kantons Zug) und ist somit bereits für eine Verdichtung vorgesehen. Die Umzonung ermöglicht eine effizientere Nutzung der Bauzone; durch diese wird eine Neueinzonung an anderer Stelle verhindert.
- Dem öffentlichen Interesse der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG) und dem kantonalen Richtplanauftrag wird damit Rechnung getragen.
- Durch die Umzonungen kann an zentraler Lage in Unterägeri zusätzlicher Wohn- und Arbeitsraum geschaffen werden, was den Wachstumszielen der Gemeinde entspricht und für den auch eine entsprechende Nachfrage besteht.
- Das öffentliche Interesse Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 RPG und Art. 2 2bbis) wird durch die Umzonungen umfassend beachtet.
- Keine natürlichen Gegebenheiten, weder zusätzlicher Boden noch Waldflächen sind von der Umzonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten und Anlagen negativ beeinträchtigt. Da das Gebiet in der Talsohle liegt und bereits dicht bebaut ist, entsteht kein negativer Einfluss einer dichteren Bebauung auf das Landschaftsbild.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft (Art. 3 Abs. 2) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Unterägeri strebt die Erstellung von zusätzlichem Wohn- und Arbeitsraum im Zentrum an. Die Nutzung des Areals entspricht den Zielen des «Räumlichen Bilds Ägeri», der Raumentwicklungsstrategie der Gemeinde sowie der Zentrumsplanung. Sie fügt sich gut in die umgebenden Wohn- und Mischzonen ein und erhält die günstigen Voraussetzungen für die Versorgung der Gemeinde mit Gütern und Dienstleistungen. Die künftig mögliche höhere und dichtere Bebauung auf dem Areal ist durch die sehr zentrale Lage im Gemeindegebiet und der entsprechend guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, begründet. Die öffentlichen Interessen die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2abis), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs. 2b), die Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten (Art. 3 3a und 3b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) werden hierdurch umfassend beachtet.
- Das Areal ist, aufgrund seiner zentralen Lage, heute bereits erschlossen – durch den motorisierten Individualverkehr sowie durch den öffentlichen Verkehr (direkt an der Bushaltestelle Unterägeri,

Zentrum). Die vorgesehene Umzonung regelt zudem die Grundzüge der Erschliessung auf dem Areal Schützenmatt selbst.

- Den öffentlichen Interessen Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen und eine rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG) sowie schwergewichtig an Orten zu planen, die mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (Art. 3 3a RPG, kantonaler Richtplan S 5.2.1) ist somit Rechnung getragen.
- Auf dem Perimeter der heutigen Post wird einen Bebauungsplanpflicht für einen ordentlichen (inkl. qualitätssicherndes Verfahren) und auf dem Perimeter der Schützenmatt für einen einfachen Bebauungsplan gefordert.
- Das öffentliche Interesse eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu bewirken (Art. 8a Abs. 1c) wird durch diese Qualitätssicherungsmaßnahmen beachtet.
- Da die Areale direkt im Dorfkern liegen kann der, aufgrund der höheren Nutzung anfallende, Mehrverkehr durch den Ausbau des öffentlichen Verkehrs massgeblich begrenzt werden. Für die angrenzenden Wohngebiete sind somit keine massgeblich höheren negativen Einwirkungen zu erwarten.
- Dem öffentlichen Interesse, Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.
- Das Areal Schützenmatt gilt als Gebiet für Verdichtung I: Für die Bebauung wird ein qualifiziertes Verfahren vorausgesetzt, welches mit dem Grundeigentümer über einen privatrechtlichen Vertrag gesichert wird. Das Areal erhält eine Pflicht für einen einfachen Bebauungsplan mit Wettbewerbspflicht. Im Rahmen dieses qualitätssichernden Verfahrens werden die Themen Städtebau, Erschliessung, Freiraum und landschaftliche Einbettung genauer untersucht und beantwortet. Die Umzonung legt die Grundlage hierfür sowie Nutzungsart und -mass fest.
- Der kantonalen Vorgabe die Ausnützungsziffern der Bauzonen zu prüfen (Richtplan des Kantons Zug S 5.2.2) ist somit Rechnung getragen. Die Mindestdichten gemäss kantonalem Richtplan von einer AZ bis 2.0 werden nicht umgesetzt. Eine so hohe Dichte ist in einer Zwischenlandschaft nicht möglich, da auf die benachbarten Zonen Rücksicht genommen werden muss.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3 und 8 RPG definiert sind, trägt zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Umzonung stehen somit keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 16 Aufhebung Strassenfläche bei Zugerbergstrasse

Im Geviert zwischen Zugerbergstrasse und Bühlstrasse, das in der Kernzone C liegt, verbindet das Grundstück Nr. 706 als öffentliche Verbindung die beiden Strassen. Die Strassenfläche ist heute Verkehrsfläche und wird für eine gesamthafte Entwicklung des Geviertes in die Kernzone C umgezont.



Abb. bestehend VF

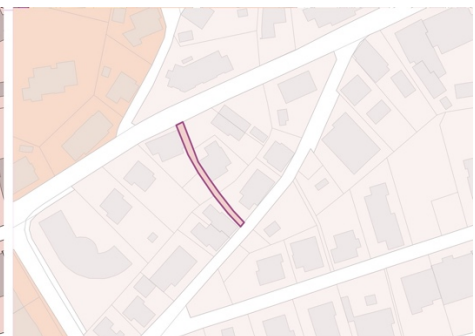


Abb. neu KC

Interessenabwägung

Die Aufhebung der Verkehrsfläche ermöglicht, das Geviert gesamtheitlich neu zu entwickeln und die Durchwegung daran angepasst neu zu legen.

- Das Gebiet liegt gemäss kantonaler Richtplankarte direkt angrenzend zum Zentrumsgebiet und eignet sich damit für eine Verdichtung. Die Umzonung ermöglicht eine effizientere Nutzung der Bauzone, da sich das Geviert so besser und unabhängig der Grundstücksgrenzen bebauen lässt.
- Dem öffentlichen Interesse der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG) und dem kantonalen Richtplanauftrag wird damit Rechnung getragen.
- Durch die Umzonungen kann an zentraler Lage in Unterägeri zusätzlicher Wohn- und Arbeitsraum geschaffen werden, was den Wachstumszielen der Gemeinde entspricht und für den auch eine entsprechende Nachfrage besteht.
- Die öffentlichen Interessen Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 RPG und Art. 2 2bbis), die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2abis), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs 2b), die Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung gestalten (Art. 3 3a und 3b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) werden hierdurch umfassend beachtet.
- Keine natürlichen Gegebenheiten, weder zusätzlicher Boden noch Waldflächen sind von der Umzonung betroffen.
- Da das Gebiet bereits bebaut ist und lediglich hochwertig verdichtet werden soll, ist der Einfluss auf das Landschaftsbild positiv zu bewerten.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft (Art. 3 Abs. 2) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Das Gebiet liegt zur Hälfte in einer Zone mit geringem und zur anderen Hälfte in einer Zone mit mittlerer Grundwassermächtigkeit (innerhalb Talsohle, nachgewiesen). Es liegt zudem in der ÖV-Güteklasse B: künftig sollen hier für Wohnnutzungen minimal 50% und maximal 100% der heute erforderlichen Parkplätze erstellt werden. Mit der minimal möglichen Anzahl der erforderlichen Parkplätze können diese problemlos in lediglich einem ersten Untergeschoss untergebracht werden. Die Erstellung eines zweiten Untergeschosses im Grundwasser würde für die Ersteller zu erheblichen Mehrkosten (Aushub, Baugrube, Wasserhaltung, Entwässerung, Lüftung...) führen, weshalb ein mehrgeschossiger und somit massgeblicher, zusätzlicher Eingriff in das Grundwasservorkommen nicht zu erwarten ist.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlage Grundwasser (Art. 1 Abs. 2a RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Das Areal ist heute durch den motorisierten Individualverkehr bereits erschlossen.
- Den öffentlichen Interessen Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen und eine rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Die Kernzonenbestimmungen sind so angelegt, dass eine sorgfältige Einordnung und Gestaltung verlangt wird.
- Das öffentliche Interesse eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu bewirken (Art. 8a Abs. 1c) wird dadurch beachtet.
- Das Gebiet ist heute sehr gut erschlossen und es ist kein Ausbau der Verkehrsinfrastrukturen notwendig. Für die angrenzenden Wohngebiete sind dabei keine massgeblich höheren negativen Einwirkungen zu erwarten.
- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3 und 8 RPG definiert sind, trägt zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Umzonung stehen somit keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 17 Fussballplatz Chruzelen

Am Fussballplatz soll aufgrund einer vorliegenden Planung eine Fläche von 103 m² aus der OelB in die W3 umgezont werden.



Abb. bestehend OelB

Abb. neu W3

Da es sich um eine geringfügige Änderung handelt, die die Nutzung bestehender Parzellen erleichtert, wird auf eine umfangreiche Interessenabwägung verzichtet.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3 und 8 RPG definiert sind, trägt zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Umzonung stehen somit keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 18 Erweiterung W4 Nübächli / Schönbühl

Im Gebiet Nübächli / Schönbühl soll die Wohnzone W4 erweitert werden, um an dieser zentralen Lage innerhalb des Verdichtungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan eine dichtere Bauweise als bisher zu ermöglichen.

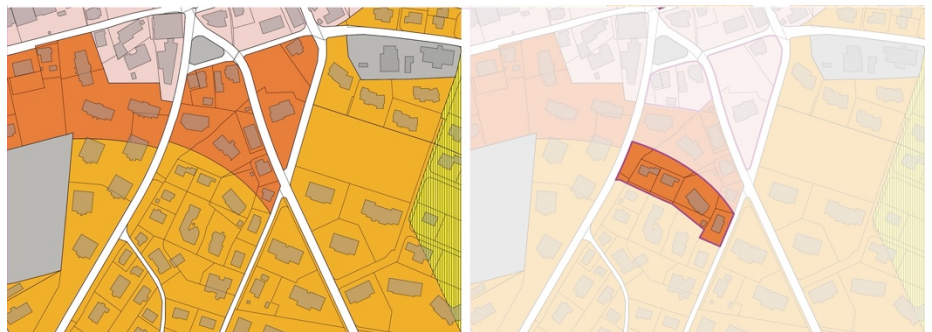


Abb. bestehend W3

Abb. neu W4

Interessenabwägung

Die Erweiterung der Wohnzone W4 ermöglicht eine verdichtete Bauweise an zentraler Lage.

- Das Gebiet liegt gemäss kantonalen Richtplankarte direkt angrenzend zum Zentrumsgebiet und eignet sich damit für eine Verdichtung. Die Umzonung ermöglicht eine dichtere Nutzung der Bauzone.
- Dem öffentlichen Interesse der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG) und dem kantonalen Richtplanauftrag wird damit Rechnung getragen.
- Durch die Umzonungen kann an zentraler Lage in Unterägeri die bestehende W4 erweitert und dadurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, was den Wachstumszielen der Gemeinde entspricht und für den auch eine entsprechende Nachfrage besteht.
- Die öffentlichen Interessen Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 RPG und Art. 2 2bbis), die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2abis), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs. 2b), die Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung gestalten (Art. 3 3a und 3b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) werden hierdurch umfassend beachtet.
- Keine natürlichen Gegebenheiten, weder zusätzlicher Boden noch Waldflächen sind von der Umzonung betroffen.
- Da das Gebiet bereits bebaut ist und lediglich verdichtet werden soll, ist der Einfluss auf das Landschaftsbild positiv zu bewerten.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft (Art. 3 Abs. 2) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Das Gebiet liegt in einer Zone mit grosser Grundwassermächtigkeit (innerhalb Talsohle, nachgewiesen), weshalb nachweisen werden muss, dass die Verdichtung keinen erheblichen Eingriff in diese natürliche Ressource darstellt. Es liegt zudem in der ÖV-Güteklasse C: künftig sollen hier für Wohnnutzungen minimal 50% und maximal 100% der heute erforderlichen Parkplätze erstellt werden. Mit der minimal möglichen Anzahl der erforderlichen Parkplätze können diese weiterhin in lediglich einem ersten Untergeschoss untergebracht werden. Die Erstellung eines zweiten Untergeschosses im Grundwasser würde für die Ersteller zu erheblichen Mehrkosten (Aushub, Baugrube, Wasserhaltung, Entwässerung, Lüftung...) führen, weshalb ein mehrgeschossiger und somit massgeblicher, zusätzlicher Eingriff in das Grundwasservorkommen nicht zu erwarten ist.
- Aufgrund der erwartbar grösseren zusammenhängenden Bauvolumen und somit grösseren Lasten, können jedoch mehr und/oder grössere Pfählungen notwendig werden (auch gegen Auftrieb). Beim Baubewilligungsprozess wird bereits heute sichergestellt, dass durch hydrologische Gutachten und einer optimalen Anordnung der Bohrpfähle das Grundwasservorkommen nicht erheblich tangiert wird. Diese bewährte Praxis bleibt weiterhin bestehen, womit dieser Einfluss ebenfalls vernachlässigbar ist.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlage Grundwasser (Art. 1 Abs. 2a RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Das Areal ist heute durch den motorisierten Individualverkehr bereits erschlossen.
- Den öffentlichen Interessen Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen und eine rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Durch die Einordnungsbestimmung in der Bauordnung kann eine sorgfältige Einordnung und Gestaltung sichergestellt werden.
- Das öffentliche Interesse eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu bewirken (Art. 8a Abs. 1c) wird dadurch beachtet.
- Das Gebiet ist heute sehr gut erschlossen und es ist kein Ausbau der Verkehrsinfrastrukturen notwendig. Für die angrenzenden Wohngebiete sind dabei keine massgeblich höheren negativen Einwirkungen zu erwarten.
- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3 und 8 RPG definiert sind, trägt zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Umzonung stehen somit keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 19 Erweiterung Kernzone C, im Bereich Kreuzmühle ab Sonnmattli

Durch die Ausdehnung der Kernzone werden schwer bebaubare Grundstücke im Sonnmattli besser nutzbar. Zudem erfolgt die Umlagerung des Mooswegs.



Abb. bestehend W4/VF/KC

Abb. neu KC/VF

Interessenabwägung

Die Ausdehnung der Kernzone ermöglicht es dem Gebiet, um den Platz Kreuzmühle ein architektonisch besseres Ortsbild zu geben.

- Das Gebiet liegt gemäss kantonaler Richtplankarte bereits mehrheitlich im Zentrumsgebiet und ist somit bereits für eine Verdichtung vorgesehen. Die Umzonung ermöglicht eine effizientere Nutzung der Bauzone; durch diese wird eine Neueinzonung an anderer Stelle verhindert.
- Dem öffentlichen Interesse der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG) und dem kantonalen Richtplanauftrag wird damit Rechnung getragen.
- Durch die Umzonungen kann an zentraler Lage in Unterägeri zusätzlicher Wohn- und Arbeitsraum geschaffen werden, was den Wachstumszielen der Gemeinde entspricht und für den auch eine entsprechende Nachfrage besteht.
- Die öffentlichen Interessen Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 RPG und Art. 2 2bbis), die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2abis), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs 2b), die Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung gestalten (Art. 3 3a und 3b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) werden hierdurch umfassend beachtet.
- Keine natürlichen Gegebenheiten, weder zusätzlicher Boden noch Waldflächen sind von der Umzonung betroffen.
- Da das Gebiet bereits dicht bebaut ist und lediglich verdichtet werden soll, ist der Einfluss auf das Landschaftsbild positiv zu bewerten.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft (Art. 3 Abs. 2) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Das Gebiet liegt jedoch in einer Zone mit sehr grossen Grundwasservorkommen (innerhalb Talsohle, nachgewiesen), weshalb nachgewiesen werden muss, dass die Nutzungsänderung keinen erheblichen Eingriff in diese natürliche Ressource darstellt. Es liegt zudem in der ÖV-Güteklasse C: künftig sollen hier für Wohnnutzungen minimal 50 % und maximal 100% der heute erforderlichen

Parkplätze erstellt werden. Mit der minimal möglichen Anzahl der erforderlichen Parkplätze können diese weiterhin in lediglich einem ersten Untergeschoss untergebracht werden. Die Erstellung eines zweiten Untergeschosses im Grundwasser würde für die Ersteller zu erheblichen Mehrkosten (Ausgrabung, Baugrube, Wasserhaltung, Entwässerung, Lüftung...) führen, weshalb ein mehrgeschossiger und somit massgeblicher, zusätzlicher Eingriff in das Grundwasservorkommen nicht zu erwarten ist.

- Aufgrund der erwartbar grösseren zusammenhängenden Bauvolumen und somit grösseren Lasten, können jedoch mehr und/oder grössere Pfählungen notwendig werden (auch gegen Auftrieb). Beim Baubewilligungsprozess wird bereits heute sichergestellt, dass durch hydrologische Gutachten und einer optimalen Anordnung der Bohrpfähle das Grundwasservorkommen nicht erheblich tangiert wird. Diese bewährte Praxis bleibt weiterhin bestehen, womit dieser Einfluss ebenfalls vernachlässigbar ist.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlage Grundwasser (Art. 1 Abs. 2a RPG) ist somit auch Rechnung getragen.
- Das Areal ist heute durch den motorisierten Individualverkehr bereits erschlossen.
- Den öffentlichen Interessen Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen und eine rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Die Kernzonenbestimmungen sind so angelegt, dass eine sorgfältige Einordnung und Gestaltung verlangt wird.
- Das öffentliche Interesse eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu bewirken (Art. 8a Abs. 1c) wird dadurch beachtet.
- Das Gebiet ist heute sehr gut erschlossen und es ist kein Ausbau der Verkehrsinfrastrukturen notwendig. Für die angrenzenden Wohngebiete sind dabei keine massgeblich höheren negativen Einwirkungen zu erwarten.
- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3 und 8 RPG definiert sind, trägt zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Umzonung stehen somit keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 20 Quartierentwicklung inklusives und preisgünstiges Wohnen, Vordere Riedmatt

Im Gebiet Dorf / Grossmatt beabsichtigen Rainer und Brigitte Henggeler, ihr Eigentum schrittweise in eine gemeinnützige Stiftung zu überführen. Ziel ist es, dass insbesondere sehbehinderte und blinde Menschen mit Mehrfachbeeinträchtigung sowie andere Menschen mit Beeinträchtigung einen Platz in unserer Gesellschaft finden und ein möglichst glückliches und sorgenfreies Leben in möglichst grosser Autonomie verbringen können. Im Rahmen der Sonderschulung erleben Kinder und Jugendliche mit einer Beeinträchtigung eine ihren Bedürfnissen entsprechende Förderung und Unterstützung. Eine grosse Problematik zeigt sich insbesondere für Erwachsene mit Sehbehinderung/Blindheit und Mehrfachbeeinträchtigung. Für sie stehen in der Schweiz keine spezialisierten Plätze zur Verfügung, weshalb viele erworbene Kompetenzen verloren gehen. Nebst dieser spezialisierten Ausrichtung möchte die Stiftung grundsätzlich für Erwachsene sowie Kinder und Jugendliche mit besonderen Bedürfnissen Raum und Unterstützung bieten. Weiter ist beim Wohnungsanteil auch ein Anteil als preisgünstiger Wohnungsbau zu realisieren. Der Wohnbedarf für Menschen mit Beeinträchtigung wird dabei angerechnet. Für therapeutische Zwecke ist zudem eine

Kleintierhaltung vorgesehen. In der WA3 kann das Vorhaben am besten ermöglicht werden.



Abb. bestehend W2b/W3

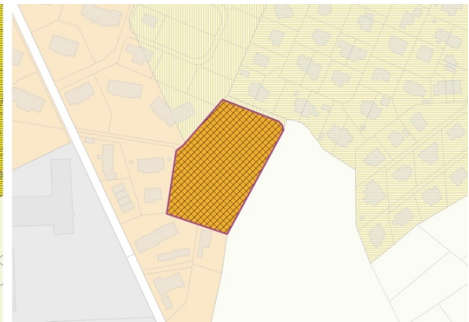


Abb. neu WA3

Interessenabwägung

Für die Schaffung von betreutem Wohnen für Menschen mit Beeinträchtigungen soll eine Zone geschaffen werden, die sowohl als Arbeitsstätte wie auch als Wohnort genutzt werden kann.

- Die Umzonung erfolgt im öffentlichen Interesse, günstige Voraussetzungen für die Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen (betreutes Wohnen für Menschen mit Mehrfachbeeinträchtigung) sowie preisgünstigen Wohnraum sicherzustellen (Art. 3 Abs. 3d RPG).
- Die Erschliessung des Grundstücks Nr. 127 ist über das Grundstück Nr. 126 mittels Dienstbarkeit sichergestellt. Für das Vorhaben schliesst die Gemeinde einen verwaltungsrechtlichen Vertrag ab. Die öffentlichen Interessen aus Art. 15 RPG werden hiermit umfassend berücksichtigt.
- Keine natürlichen Gegebenheiten, weder zusätzlicher Boden noch Waldflächen, sind von der Umzonung betroffen.
- Da das Gebiet bereits dicht bebaut ist und lediglich verdichtet werden soll, ist der Einfluss auf das Landschaftsbild gering zu bewerten.
- Den öffentlichen Interessen des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft (Art. 3 Abs. 2) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Da das Areal in einem Gebiet mit sehr grossen Grundwasservorkommen (innerhalb Talsohle, nachgewiesen) liegt, muss nachgewiesen werden, dass die Nutzungsänderung keinen erheblichen Eingriff in diese natürliche Ressource darstellt.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlage Grundwasser (Art. 1 Abs. 2a RPG) ist Rechnung getragen.
- Das Areal ist durch den motorisierten Individualverkehr heute bereits erschlossen.
- Den öffentlichen Interessen, Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen und eine rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG) sowie schwergewichtig an Orten zu planen, die mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (Art. 3 3a RPG), ist somit Rechnung getragen.
- Durch das vorliegende Nutzungskonzept kann das Areal optimal ausgenutzt werden. Das öffentliche Interesse, eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu bewirken (Art. 8a Abs. 1c), wird durch die enge Abstimmung mit der Gemeinde beachtet.
- Dem öffentlichen Interesse, Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.

Mit dem Vorhaben wird ein Angebot für preisgünstigen Wohnraum sowie hochwertige Betreuungsplätze für Menschen mit mehrfacher Beeinträchtigung geschaffen. Die Betreuungsplätze sind in der ganzen Schweiz rar, auf zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum ist die Gemeinde dringend angewiesen. Mit dem

Vorhaben werden die Ziele gemäss Art. 3 RPG ganz besonders unterstützt, die Ziele gemäss Art. 1 und 8 RPG werden berücksichtigt, zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde wird beigetragen. Das Vorhaben hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Umzonung stehen somit keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 21 Seminarhotel Überführung Bestimmungen gemäss Baugesetz Seefeld, Aufhebung abweichende Bestimmungen

Die abweichenden Bestimmungen in der Kernzone C, in welchem das Seminarhotel betrieben wird, entsprechen nicht mehr den baugesetzlichen Vorgaben. Eine Bauzone mit speziellen Vorschriften «Seefeld» – bestimmt für Bauten des Gastgewerbes und des Fremdenverkehrs – löst die bisherige Regelung gleichwertig ab.

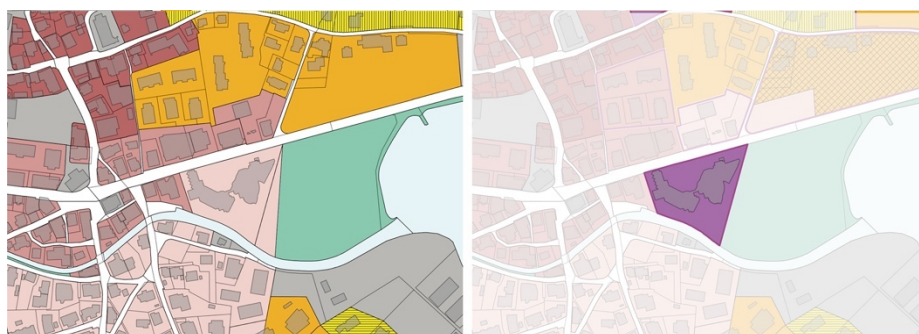


Abb. bestehend KC

Abb. neu BsV Se

Da es sich um eine technisch bedingte Änderung bzw. Überführung handelt wird keine Interessenabwägung vorgenommen. Der Umzonung stehen somit keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 22/23 Umsetzung Zentrumsplanung Zugerstrasse und Aufhebung Bebauungsplan Brunnenmatt

Der Bebauungsplan Brunnenmatt kann durch die Einführung einer Kernzone B auf dem entsprechenden Perimeter aufgehoben werden. Gegenüber des Seminarhotels ermöglicht die Ausscheidung einer Kernzone C die Ausbildung des Dorfeingangs gemäss Zentrumsplanung.

Um hier die entsprechend hochwertige Gesamtentwicklung zu ermöglichen, wird zudem die Ortsbildschutzzone im Bereich der KC angepasst. Die bestehenden Gebäude in diesem Bereich sind weder schützens- noch erhaltenswert und stehen in keinem hochwertigen, städtebaulich-gestalterischen oder aussenräumlichen Bezug zur Bebauung der angrenzenden Kernzone B. Für die künftige Bebauung werden Baubereiche festgesetzt (vgl. Kap. 10), die Einzelbauweise lässt vier Vollgeschosse plus Attika zu.



Abb. bestehend W3/KB

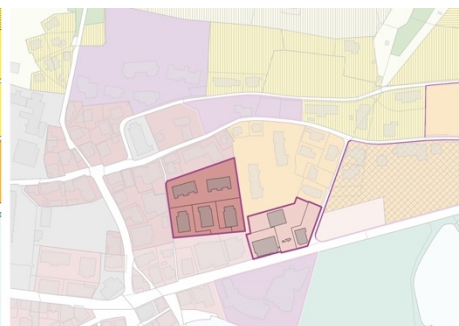


Abb. neu KB/KC

Interessenabwägung

Für die Ablösung des Bebauungsplans Brunnenmatt wird eine entsprechende Zone vorgesehen, die der heutigen Bebauung entspricht und die Weiterentwicklung der Bauten in beschränkten Rahmen zulässt. Im Gebiet Seestrasse/Florastrasse werden neben der Umzonung in die Kernzone C Baubereiche festgesetzt.

- Die Gebiete, die heute neu in eine Kernzone umgezont werden sollen, liegen gemäss kantonalen Richtplankarte im Zentrumsgebiet und sind somit bereits für eine Verdichtung vorgesehen. Die Umzonung ermöglicht eine effizientere Nutzung der Bauzone; durch diese wird eine Neueinzonung an anderer Stelle verhindert. Für die BsV La liegt bereits eine Bebauungsstudie mit Realisierungsabsichten vor.
- Die öffentlichen Interessen der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG), die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2abis), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs. 2b), die Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung gestalten (Art. 3 3a und 3b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) werden hierdurch umfassend beachtet.
- Durch die Umzonungen kann an zentraler Lage in Unterägeri zusätzlicher Wohn- und Arbeitsraum geschaffen werden, was den Wachstumszielen der Gemeinde entspricht und für den auch eine entsprechende Nachfrage besteht.
- Das öffentliche Interesse Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 RPG und Art. 2 2bbis) wird durch die Umzonungen umfassend beachtet.
- Keine natürlichen Gegebenheiten, weder zusätzlicher Boden noch Waldflächen sind von der Umzonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten und Anlagen negativ beeinträchtigt. Da das Gebiet bereits dicht bebaut ist und nun städtebaulich aufgewertet werden soll, ist der Einfluss auf das Landschaftsbild positiv zu bewerten.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft (Art. 3 Abs. 2) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Das Areal ist heute bereits erschlossen – durch den motorisierten Individualverkehr sowie durch den öffentlichen Verkehr (direkt an der Bushaltestelle Seefeld).
- Den öffentlichen Interessen Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen und eine rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG) sowie schwergewichtig an Orten zu planen, die mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (Art. 3 3a RPG, kantonalen Richtplan S 5.2.1) ist somit Rechnung getragen.
- Das öffentliche Interesse eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu bewirken (Art. 8a Abs. 1c) wird durch die durchgeführte Zentrumsplanung beachtet.
- Da die Areale sehr zentral liegen kann der künftig anfallende Mehrverkehr durch den Ausbau des öffentlichen Verkehrs massgeblich begrenzt werden. Für die angrenzenden Wohngebiete sind somit keine massgeblich höheren negativen Einwirkungen zu erwarten.
- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3 und 8 RPG definiert sind, trägt zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Umzonung stehen somit keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 24 Aufhebung abweichende Bestimmungen, Kompensation Hotelbonus Seefeld

Die abweichenden Bestimmungen für die Hotelnutzung im Seefeld sind gemäss neuem Gesetz nicht mehr zulässig. Durch die Umzonung nördlich der Seestrasse von der W3 und der W2b in eine KC, eine WA3 und eine W3, hangaufwärts mit abnehmender Dichte, wird eine gleichwertige Nutzung ermöglicht. Für die Aufzonung der W2b oberhalb Hobacherweg wird mittels öffentlich-rechtlichen Vertrags eine Bauhöhenbeschränkung auf zwei Vollgeschosse plus Attika vorgeschrieben.

Darüber hinaus dienen Teile dieser Umzonung als Realersatz für die Auszonung bei der Seewiese (auf der gegenüberliegenden Strassenseite).

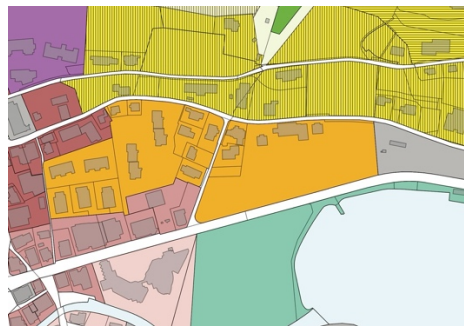


Abb. bestehend W3/W2b

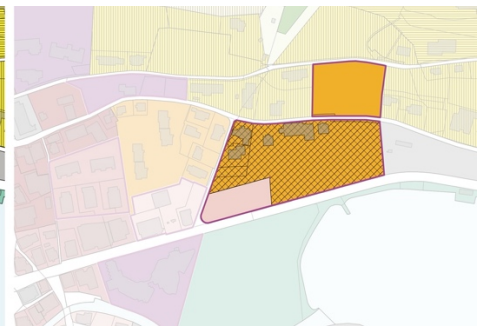


Abb. neu KC/WA3/W3/VF

Interessenabwägung

Die Wohnzone mit Hotelbonus wird auf die Bedürfnisse der Umgestaltung des Dorfeingangs angepasst und mit einer Bebauungsplanpflicht gesichert.

- Der Bereich nördlich der Seestrasse ist sehr gut erschlossen, von hoher Lagequalität und eignet sich deshalb ideal, um einen baulichen Rahmen für das Seefeld, sowie einen Dorfeingang für Unterägeri, ab dem künftigen Tunnelportal zu schaffen. Um der Hangsituation und dem bestehenden, teils schützenswerten Gebäudeensemble an der Alte Landstrasse Rechnung zu tragen, soll der flachere Bereich zur Kantonsstrasse hin in eine Kernzone C und der steilere Bereich um den bestehenden Landwirtschaftshof in eine Wohn- und Arbeitszone WA3 umgezont werden. Das Grundstück oberhalb der Alte Landstrasse wird in die Wohnzone W3 umgezont und vermag die gewünschte, künftige Bebauung somit gut in den umliegenden Bestand einzugliedern.
- Das öffentliche Interesse, eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu bewirken (Art. 8a Abs. 1c), wird durch die vorliegende Planung beachtet.
- Durch die Umzonungen kann an zentraler Lage in Unterägeri zusätzlicher Wohn- und Arbeitsraum geschaffen werden, was den Wachstumszielen der Gemeinde und der bestehenden Nachfrage entspricht.

- Auf dem Areal sichern zurzeit Baulinien für den grössten Teil der Fläche ein absolutes Bauverbot für den Installationsplatz des Umfahrungstunnels Unterägeri. Da die Umzonung nicht zu Entschädigungsansprüchen führen darf, wurde mit dem Grundeigentümer im Verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 13. Juni 2023 zur Umzonung festgehalten, dass Aufgrund der Umzonung in Bezug auf den Installationsplatz keine zusätzlichen Entschädigungsansprüche zu Lasten des Kantons erhoben werden können.
- Die öffentlichen Interessen Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 RPG und Art. 2 2bbis), die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2abis), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs 2b), die Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten (Art. 3 3a und 3b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG), werden hierdurch umfassend beachtet.
- Keine natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchtfolgeflächen sind von der Umzonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten und Anlagen negativ beeinträchtigt. Da das Gebiet in der Talsohle liegt und bereits von Bauzonen umgeben ist, entsteht kein massgeblich negativer Einfluss auf das Landschaftsbild.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von Fruchtfolgeflächen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Das Areal ist heute bereits erschlossen – durch den motorisierten Individualverkehr sowie durch den öffentlichen Verkehr (direkt an der Bushaltestelle See).
- Den öffentlichen Interessen Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen und eine rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG), ist somit Rechnung getragen.
- Für die angrenzenden Wohngebiete sind keine massgeblich höheren negativen Einwirkungen zu erwarten.
- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3 und 8 RPG definiert sind, trägt zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Umzonung stehen somit keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 25 Umzonung Alte Landstrasse

Wie im Kapitel kleinteilige Innenentwicklung (vgl. Kap. 5.2) ausgeführt, wird ein Anreiz geschaffen, im Gebiet Alte Landstrasse durch die Umzonung in die BsV La unbebaubares Land im Zentrum nutzbar zu machen. Entlang der Alte Landstrasse fördert die Ausscheidung der BsV La die Nutzung dieses gut erschlossenen Perimeters im Sinne der Innenentwicklung.



Abb. bestehend W2b



Abb. neu BsV La

Interessenabwägung

Durch die Umzonung wird die kleinteilige Innentwicklung ermöglicht auf Grundstücken, die sonst einzeln nur sehr schwer bebaubar sind.

- Die Umzonung wird aufgrund der öffentlichen Interessen der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG), die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2abis), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs. 2b), die Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten (Art. 3 3a und 3b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) angestrebt.
- Da die Umzonung in einem bestehenden, überbauten Quartier erfolgt, keine Landschaftsthemen oder natürliche Ressourcen tangiert, und lediglich eine kleinteilige Entwicklung ermöglicht wird, ist von keinen nachteiligen Auswirkungen auf ein öffentliches Interessen auszugehen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3 und 8 RPG definiert sind, trägt zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Umzonung stehen somit keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 26 Widenstrasse Schönwart

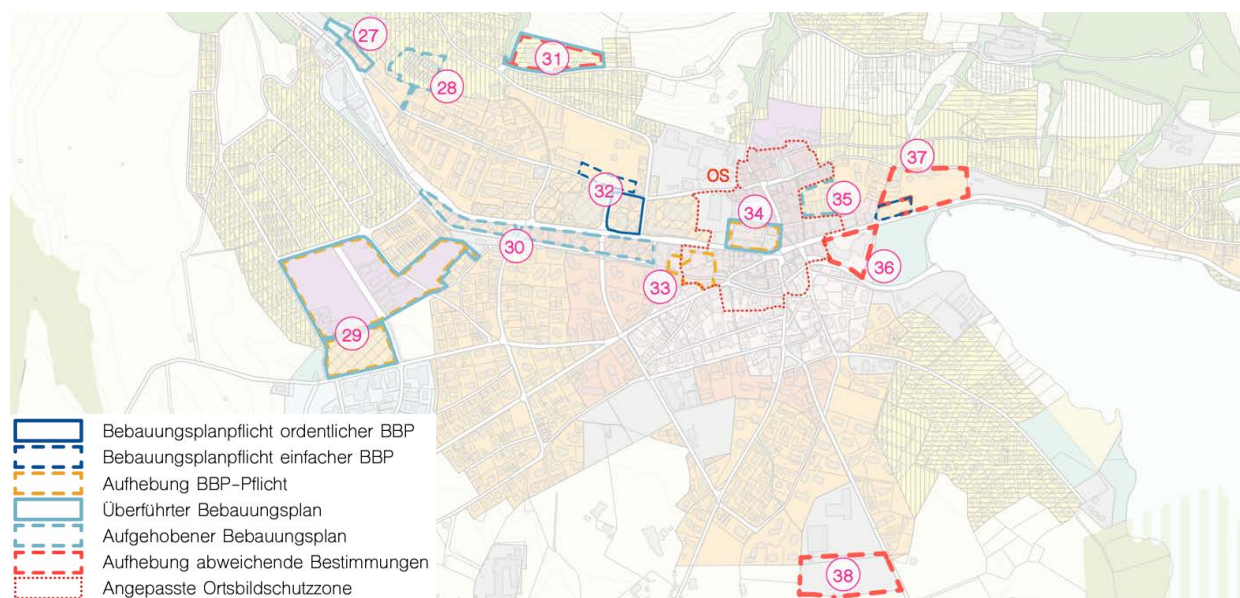
Die Anpassung des Strassenraums erfolgt im Rahmen der Zonenplanänderung Nr. 7 Widenstrasse. Mit der Umzonung wird der Ausbau der Gemeindestrasse ermöglicht. Die Interessenabwägung erfolgt im Rahmen der Zonenplanänderung Nr. 7.



Abb. bestehend W2a

Abb. neu VF

7.4 Änderung überlagernde Bestimmungen



Zonenplan mit geänderten überlagernden Bestimmungen (Quelle: KEEAS AG)

Gemäss geändertem kantonalem Planungs- und Baugesetz müssen «abweichende Bestimmungen» im Zonenplan aufgehoben werden. Darüber hinaus wurden bestehende Bebauungspläne mit der Ortsplanungsrevision entweder aufgehoben oder ins neue Recht überführt (vgl. Kap. 9). Die bisherige Bebauungsplanpflicht wird aufgehoben, wo der Bebauungsplan bereits erstellt wurde. Im Gegenzug haben einige Umzonungen zu neuen Einträgen für Bebauungsplanpflicht geführt. Die Ortsbildschutzzone wurde in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege aufgrund der Resultate der Zentrumsplanung und abgestimmt auf Umzonungen im betreffenden Gebiet leicht reduziert. Nachfolgend sind die Änderungen der überlagernden Bestimmungen gemäss obigem Plan aufgelistet:

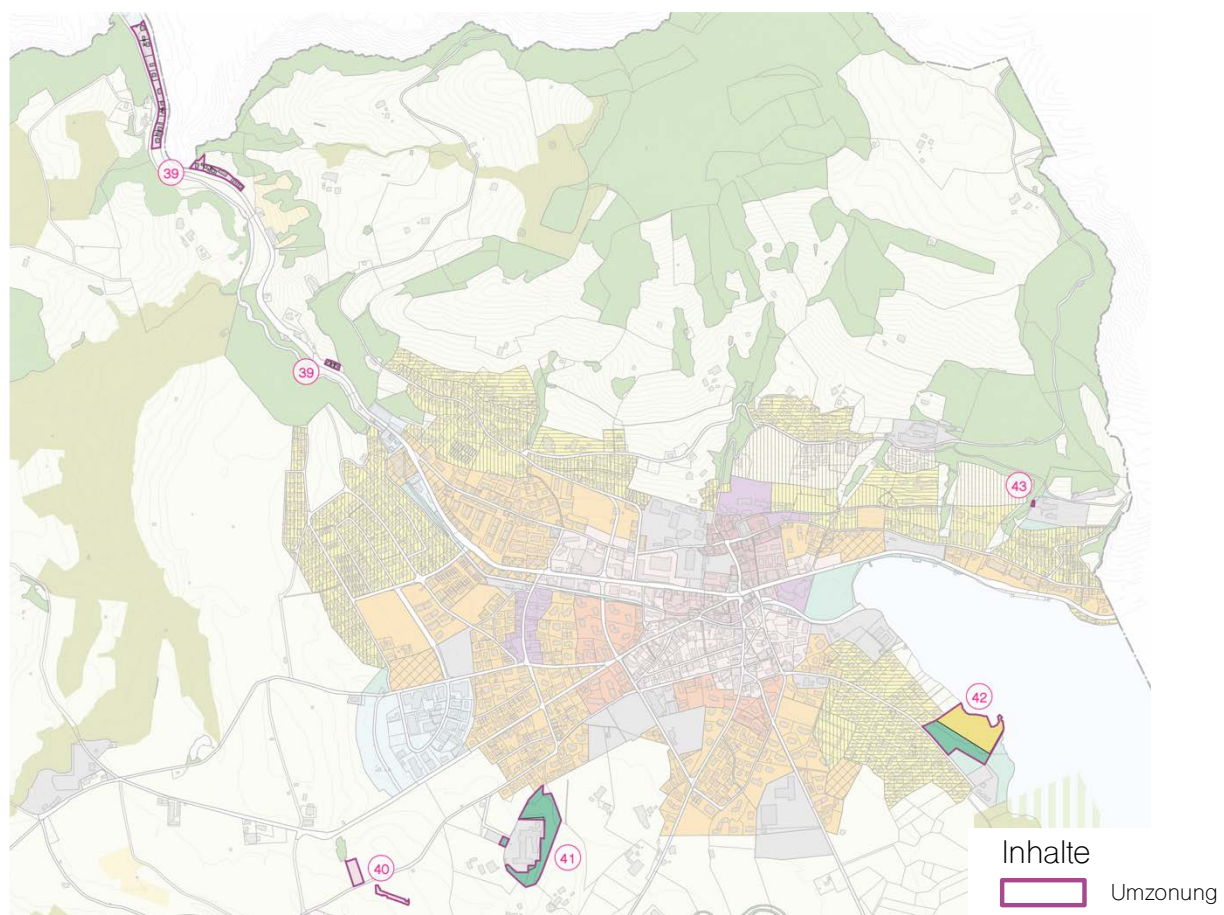
Änderungsnummer	Gebiet	Änderung überlagernde Bestimmungen
27	Mülirein	Überführung bestehender Bebauungsplan
28	Eu	Aufhebung Bebauungsplan
29	Zimel, Helgenhüsli	Überführung bestehende Bebauungspläne und Aufhebung Bebauungsplanpflichten
30	Gyrerank, Zugerstrasse 29 bis Neuschellstrasse 1	Aufhebung Bebauungspläne
31	Birmislos	Überführung bestehender Bebauungsplan, Aufhebung abweichende Bestimmungen Schule, Aufhebung Bebauungsplanpflicht
32	Schützenmatt	Einführung Bebauungsplanpflichten
33	Bossard Schule	Aufhebung Bebauungsplanpflicht
34	Schulhaus Dorfplatz	Überführung bestehender Bebauungsplan und Aufhebung Bebauungsplanpflicht

35	Brunnenmatt	Aufhebung Bebauungsplan
36	Seminarhotel	Aufhebung abweichende Bestimmungen Hotel
37	Seefeld Florastrasse	Aufhebung abweichende Bestimmungen Hotel und Einführung Bebauungsplanpflicht
38	Schönbühl	Aufhebung abweichende Bestimmungen
OS	Ortsbildschutzzone	Reduktion Perimeter Zugerstrasse

7.5 Änderungen ausserhalb der Bauzone

	Änderung	Ortsname	Änderung Zonenfläche	Zone bisher	Zone neu	Kommentar
39	U N-BZ	Neuägeri	12'042 m2	L	UeNe	Entwicklungsmöglichkeit
40	U N-BZ	Familiengärten	3'239 m2	L	UeFa	Nachführen für Bestand
41	U N-BZ	Chlösterli	14'030 m2	L	OelE	Bestandesnachführung
42	U N-BZ	Naturschutz Strandbad	1'258 m2 1'259 m2	NSG OelE	OelE NSG	Korrektur der gemeindlichen Naturschutzzone
43	U N-BZ	Sprachheilschule Mittenägeri	86 m2	L	OelE	Bestandesnachführung
TOTAL Umzonungen			3.19 ha			

Übersicht über die Umzonungen der Nichtbauzone («U N-BZ»)



Zonenplanänderungen ausserhalb der Bauzone (Quelle: KEEAS AG)

Nr. 39 Aufwertung Neuägeri

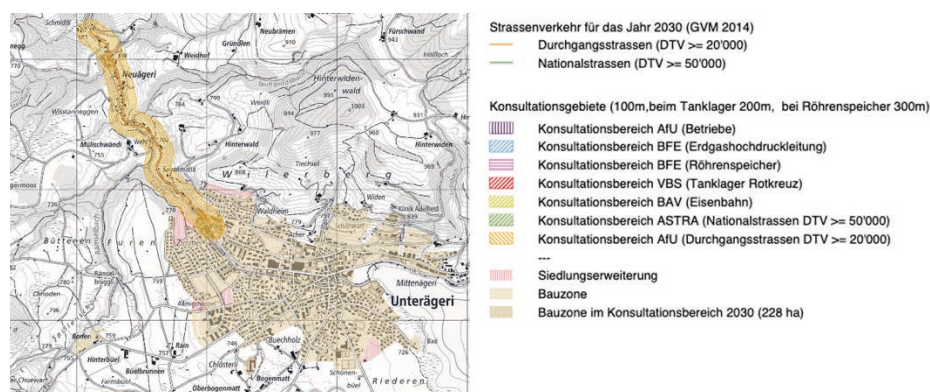


Abb. alt L



Abb. neu UeNe

Die bestehende Ortsbildschutzzone ist eine überlagernde Zone ausserhalb der Bauzone. Sie bleibt bestehen; die Grundnutzung wechselt teilweise in die Übrige Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften Zone Neuägeri. Beides dient dem Erhalt und der behutsamen Weiterentwicklung des historischen Bauensembles Neuägeri ausserhalb der Bauzonen (vgl. Kap. 5.1).



Ausschnitt Karte «Koordination Raumplanung und Störfall» des Amt für Umweltschutz Kanton Zug, 14.09.2016

Das Gebiet liegt vollständig im «Konsultationsbereich AfU (Durchgangsstrassen DTV $\geq 20'000$)». Da die Zonenplananpassung keine Veränderungen bezüglich der erwartbaren Personenanzahl in Neuägeri bedeutet, handelt es sich auch um keine risikorelevante Änderung.

Die im kantonalen Richtplan unter Punkt S 1.6.2 geforderte Abstimmung der Nutzungsplanung mit den Nachbargemeinden wurde mit Baar und Menzingen bereits auf der Stufe Raumentwicklungsstrategie vorgenommen und wird in den weiteren Planungsschritten erneut erfolgen.

Da die Umzonung keinen grösseren Einfluss auf die Nutzung der Areale oder die erwartbare Personenanzahl in Neuägeri hat, wird keine umfangreiche Interessenabwägung vorgenommen. Der Umzonung stehen somit keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 40 Familiengärten

Die bestehenden Familiengarten-Gebiete im Gebiet Vorderbüel in der Landwirtschaftszone sollen gesichert werden. Die zwei Flächen sind verkehrlich ausreichend erschlossenen und weisen insgesamt 3'239 m² auf. Sie werden aus der Landwirtschaftszone in die Nicht-Bauzone «Übrige Zone für Familiengärten» (gemäss kantonalem Richtplan L 11.1.3 und 11.2.2) überführt. In die Bauordnung wird ein entsprechender Paragraph aufgenommen. Im gemäss Bauordnung notwendigen Reglement werden zudem Parkierung, Nutzung, und die Abmessungen von Bauten und Anlagen in den verschiedenen Gebieten geregelt.

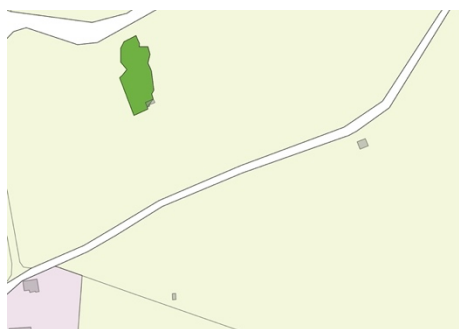


Abb. bestehend L



Abb. neu UeFa

Da es sich bei den Umzonungen um eine Nachführung im Zonenplan handelt, ohne dass es zu Nutzungsänderungen oder einer Einzonung kommt, wird keine umfangreiche Interessenabwägung vorgenommen. Der Umzonung stehen keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 41 Chlösterli

Die Hintergründe zur Änderung im Zonenplan rund um das Alters- und Pflegeheim Chlösterli sind unter dem Kapitel 6.2 zu finden, die Interessenabwägung ist im Rahmen der Zonenplanänderung Nr. 3 aufgeführt.

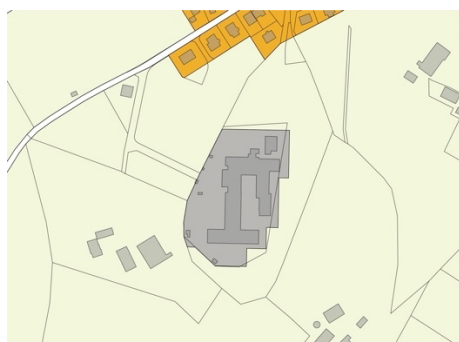


Abb. bestehend L



Abb. neu OelE

Nr. 42 Naturschutz Strandbad

Die Abgrenzung der gemeindlichen Naturschutzzone wird leicht korrigiert. Dabei verändern sich die Flächenverhältnisse minimal zu Gunsten der Naturschutzzone.



Abb. bestehen OelE und N

Abb. neu OelE und N

Nr. 43 Sprachheilschule Mittenägeri

Zum Nachführen der heutigen Nutzung wird bei der Sprachheilschule eine kleine Fläche der OelE zugeführt.

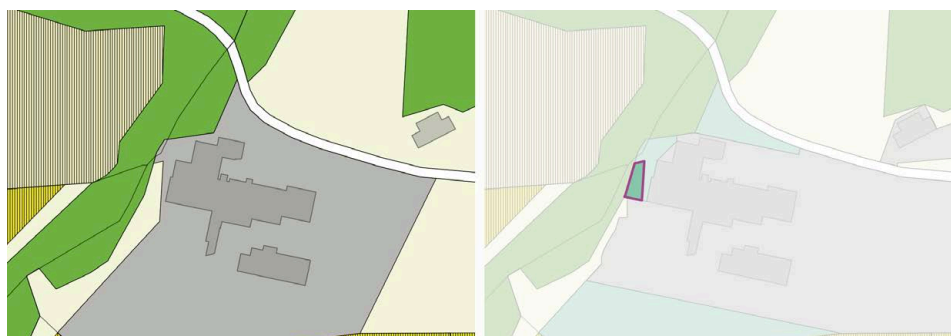


Abb. bestehend L

Abb. neu OelE

7.6 Änderungen Natur- und Landschaftsschutz

7.6.1 Naturgefahren und Prävention

Gemäss kantonalem Richtplan Kapitel L 9.1 erstellt der Kanton mit den Gemeinden Gefahrenkarten und Massnahmenpläne für besonders gefährdete Gebiete und passt diese an geänderte Verhältnisse an. Gemeinsam legen sie zudem die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Nutzungsplänen fest. Bezüglich der Schutzzonen wurde vom Amt für Wald und Wild ein Wechsel zum Hinweismodell angestrebt und vom Kantonsrat am 26.01.2023 genehmigt. Dies bedeutet, dass die Gefahrenzonen im Zonenplan im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision aufgehoben werden.

Im Kanton Zug treten, wie in anderen voralpinen Gebieten, Naturgefahrenprozesse auf (Hochwasser, Rutschungen, Steinschlag), welche eine Gefährdung für Menschen, Tiere und Sachwerte darstellen können. Der Kanton erstellt, in Zusammenarbeit mit den Gemeinden, umfassende Grundlagen die zeigen, welche Gebiete wie stark durch Naturgefahren bedroht sind (Gefahrenkarten, Gefahrenhinweiskarte, Ereigniskataster).

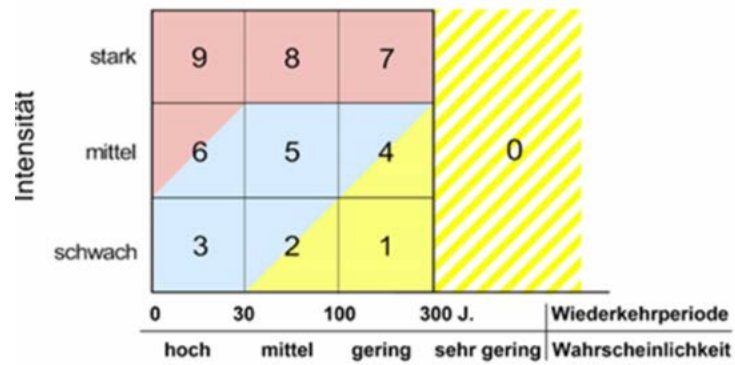
Gemäss kantonalem Richtplanauftrag L 9.1 berücksichtigen die Gemeinden die Gefahrenhinweiskarten, die Gefahrenkarten und die Massnahmenpläne bei ihren raumwirksamen Planungen, sowie bei der Bewilligung von Bauten und Anlagen. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Nutzungsplänen fest. Ziel ist es, einen optimalen Schutz vor Naturgefahren zu ermöglichen und Schäden mit verhältnismässigen Mitteln zu begrenzen oder sogar zu vermeiden.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten sich gegen Naturgefahren zu schützen:

- Raumplanung: Keine neuen Bauten in gefährdeten Gebieten erstellen und Gewässerräume freihalten.
- Unterhalt: Gewässer und Schutzbauten sachgerecht unterhalten.
- Schutzwaldpflege: Mittels gezielter Schutzwaldpflege die erhebliche Schutzwirkung des Waldes optimieren.
- Überwachung: Bekannte latente Naturgefahrenprozesse überwachen (z.B. permanente Rutschgebiete oder Blocksturzgebiete).
- Notfallorganisation: Die Organisation im Notfall sicherstellen (Führungsstäbe, Einsatzdienste, Personal und Material).
- Objektschutz: Gebäude durch Objektschutzmassnahmen (z.B. erhöhte Gebäudeöffnungen, Einfahrten, Lichtschächte, verstärkte Wände oder Mauern) gegen bekannte Einwirkungen schützen.
- Schutzbauten: Naturgefahrenprozesse durch Schutzbauten (z.B. Bachsperrern, Dämme oder Geschiebesammler) eindämmen. Die Schutzbauten laufend überwachen, periodisch auf ihre Funktionstauglichkeit überprüfen und in einem Schutzbautenkataster verwalten.

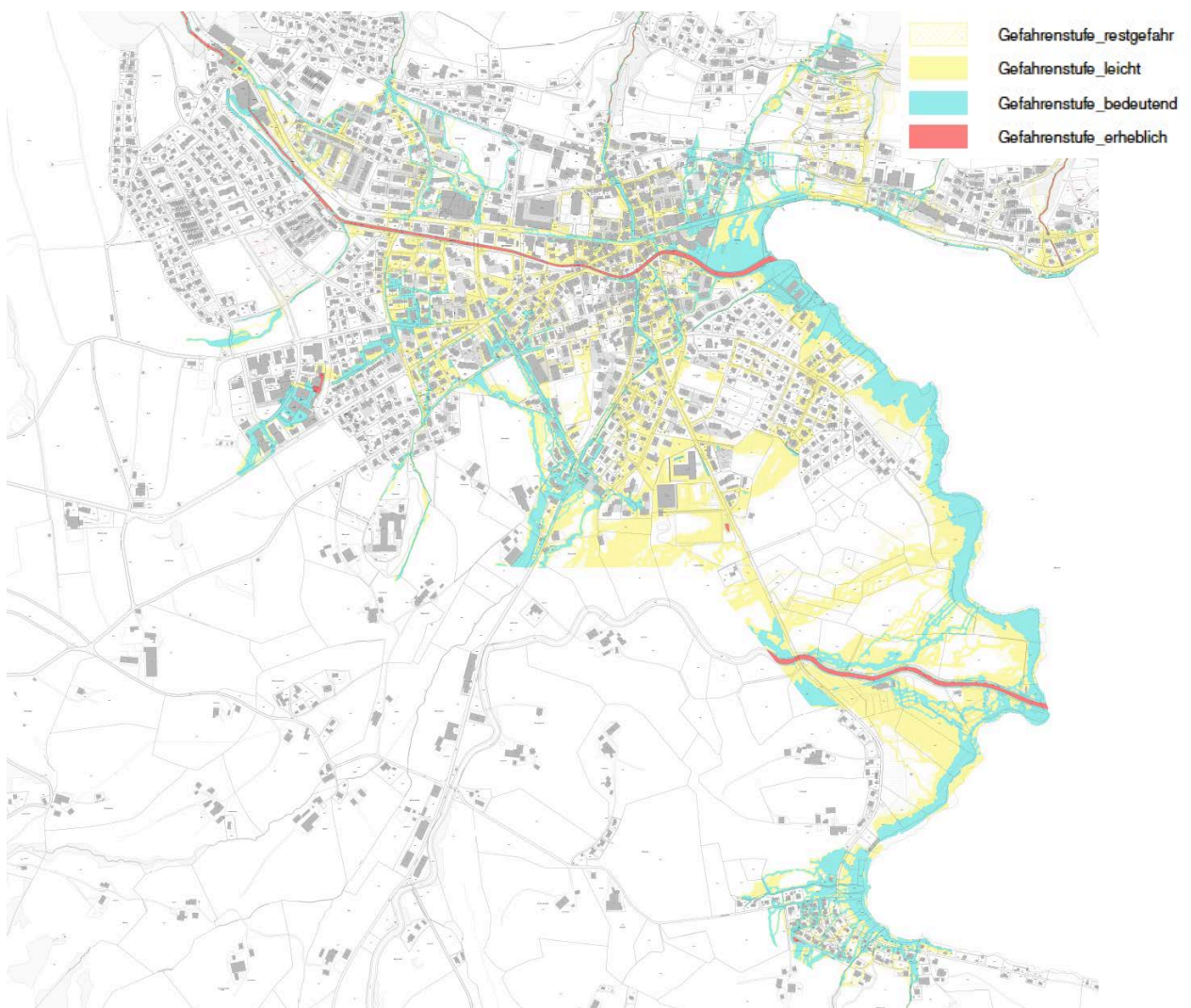
Durch ein integrales Risikomanagement – also durch eine optimale Kombination der oben aufgeführten Massnahmen – soll ein angemessener Schutz gewährleistet werden. Die obige Reihenfolge entspricht hierbei der Prioritätensetzung, das heisst raumplanerische Massnahmen sind der Erstellung von Schutzbauten vorzuziehen.

Die Gefährdung wird jeweils nach einer der vier Gefahrenstufen (Restgefahr, leicht, bedeutend, erheblich) eingestuft. Diese ergibt sich aus der Kombination von Intensität und Wahrscheinlichkeit der Gefährdung.



Aufschlüsselung der Gefährdung: Restgefahr (gelb-weiss), leicht (gelb), bedeutend (blau), erheblich (rot)

Das Siedlungsgebiet von Unterägeri ist gemäss nachfolgender Abbildung in vielen Bereichen «bedeutend» (Ufer Ägerisee, Gebiet Wilbrunnen, Nübächli, Chlösterli-, Helgenhüsli-, Bödli-, Dorf-, Oberacher- und Eimerlochbach) und teilweise sogar «erheblich» (Büelbach) von Überschwemmungen bei Starkniederschlägen betroffen.

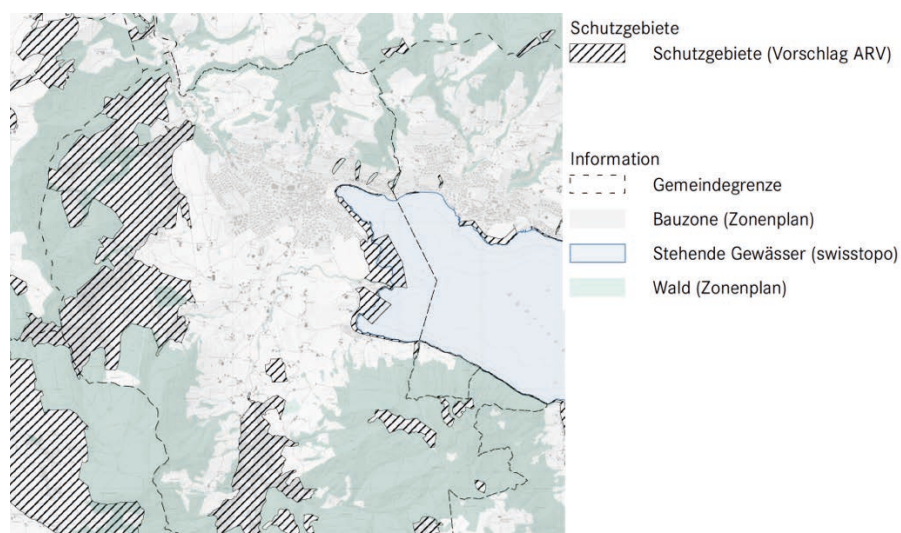


Gefahrenkarte Unterägeri (Quelle: Geozug, 13.12.2022)

Kantonale Seeuferschutzzone

Die offenen Bereiche folgender Fliessgewässer am Hang liegen in der kantonalen Seeuferschutzzone 3:

- Oberacherbach (2001)
- Sanibach (2002)
- Eimerlochbach (2003)
- Lutisbach (2005)
- Rorbach (2273)



Ausschnitt Gewässerraum Karte 3: Schutzgebiete Baudirektion Kanton Zug

Die kantonale Seeuferschutzzone an den Hanglagen sollen durch entsprechend grosszügig gestaltete Gewässerräume abgelöst werden. Die Interessenabwägung und Aufhebung der Seeuferschutzzonen kann nicht durch die Ortsplanung erfolgen. Mit den Gewässerräumen schafft die Gemeinde die Grundlagen, dass der Kanton diese Anpassung vornehmen kann. Die Behandlung des Themas Seeuferschutzzone erfolgt daher im parallellaufenden Verfahren zur Gewässerraumausscheidung.

Das Ufergebiet im Mündungsbereich der Lorze und grosse Bereiche des Seeufers südlich des Seefeldes liegen ebenfalls in einer kantonalen Seeuferschutzzone. Am Ufer des Ägerisees sollen die Seeuferschutzzonen auch weiterhin bestehen bleiben.

7.6.2 Revision der gemeindlichen Naturschutzgebiete

Ausgangslage und Vorgabe

Im Zuge der Ortsplanrevision werden die gemeindlichen Naturschutzgebiete revidiert und auf den neusten Stand gebracht. Aufgrund der umfassenden Überarbeitung sollen in allen wesentlichen Belangen bereinigte und aktualisierte Schutzpläne erstellt werden. Die Waldfeststellung hat keinen Einfluss auf den Schutzzonenperimeter der Naturschutzgebiete. In und entlang der Naturschutzgebiete wird Wald grundsätzlich als «Wald mit besonderer Naturschutzfunktion» ausgeschieden und entsprechend auch so gepflegt.

Die zentralen Themen dieser Revision sind:

- Aktualisierung der Zonenabgrenzung
- Anpassung der Schutzzonen A und B in Bezug auf heutige Gegebenheiten und Anforderungen
- Erreichen eines formal einheitlichen Erscheinungsbildes aller Schutzzonen

Für alle gemeindliche Naturschutzgebiete liegen grundeigentümerverbindlichen Schutzpläne vor. Nach der Revision liegen neu 11 Schutzpläne vor. Die Schutzpläne wurden mit den damaligen technischen Mitteln gezeichnet und liegen nur als Pläne in Papierform vor. Heutige Geoinformationssysteme ermöglichen eine viel genauere Erfassung von naturräumlichen Strukturen und landwirtschaftlichen Nutzungsgrenzen. Ein Grossteil der Schutzplananpassungen umfasst daher die Bereinigung von Abgrenzungen, die momentan aufgrund der Überführung von analogen in digitalen Daten unklar oder gar fehlerhaft sind.

Die Nutzung und Pflege in den bestehenden gemeindlichen Naturschutzgebieten ist mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern in Verträgen und über die landwirtschaftliche Betriebsdatenerhebung geregelt. Auch hierbei geht es darum, die Abgrenzungen von Zone A und B wo sinnvoll den realen Bedingungen anzupassen, denn die Vegetation und Nutzung sind nicht statisch. Mit Anpassung ist grundsätzlich keine Reduktion gemeint, sondern ein Abgleich von Flächen, zumeist in geringem Umfang. Dies muss immer unter der Voraussetzung erfolgen, dass die Schutzziele gewährleistet bleiben. Werden Schutzgebiete stark von Erholungssuchenden frequentiert, können im Rahmen der gemeindlichen Gesetzgebung Routen markiert werden, welche nicht verlassen und Hunde nicht freilaufen gelassen werden dürfen.

Anpassungen bei bestehenden Schutzgebieten

Die Abgrenzungen der Zonen A und B, die aufgrund der Überführung von analogen in digitale Daten unklar oder gar fehlerhaft sind, werden bereinigt. Die Abgrenzungen werden den realen Bedingungen angepasst, immer unter der Voraussetzung, dass die Schutzziele gewährleistet bleiben. In der Regel geht es um den Abgleich von Flächen in geringem Umfang.

Die Zone A (engerer Schutzbereich) umfasst den besonders schützenswerten Lebensraum. Bisher wurden vor allem die Streuwiesen der Zone A zugewiesen, im Sinne der Umsetzung der Bundesinventare über die Hoch- und Flachmoore nationaler Bedeutung. Im Rahmen der Schutzplanrevision können neu, nach Absprache mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern, auch Extensivwiesen und -weiden der Zone A zugewiesen werden. Damit wird deren Naturschutzwert gewürdigt und auch diese wertvollen Lebensräume können langfristig gesichert werden.

Damit die Zone A optimal vor negativen Einflüssen geschützt werden kann, ist sie in der Regel von einer Zone B (Umgebungsschutzbereich) umgeben. Mit den Schutzplananpassungen werden Zonen B teilweise neu ausgeschieden, wo sie heute entlang der Zone A fehlen und aufgrund der Situation (Hangneigung, angrenzende Nutzung etc.) notwendig und sinnvoll sind.

Anpassungen bei Pufferzonen

Im Gegenzug wird teilweise die Zone B dort reduziert, wo sie aus heutiger Sicht zu gross ausgeschieden wurde. Die seinerzeit an einigen Orten eher grosszügige Festlegung erklärt sich vor allem damit, dass es damals ausschliesslich in Naturschutzgebieten möglich war, Beiträge für ökologische Leistungen auszurichten. Mit der «Ökologisierung» der Landwirtschaft seit dem Jahr 2000 werden heute ökologische Leistungen zum grössten Teil über die Direktzahlungsverordnung abgegolten, auch ausserhalb von Naturschutzgebieten. Damit fallen frühere Anreize weg, grössere Übergangsbereiche der Zone B zuzuweisen.

In der Zone B ist ausserhalb der eigentlichen Pufferstreifen grundsätzlich eine normale landwirtschaftliche Nutzung erlaubt. Die Zone B muss so bemessen sein, dass sie aus fachlicher Sicht zweckmässig und gleichzeitig als Umgebungsschutzbereich auch kommunizierbar ist.

Dort, wo die gemeindlichen Naturschutzgebiete und Waldnaturschutzflächen aufeinandertreffen oder sich überlagern, wird in Absprache mit den Waldbesitzern geprüft, wie die Perimeter harmonisiert werden können.

Die Zonen der Naturschutzgebiete werden somit nachfolgenden Grundsätzen angepasst:

- Die Schutzziele bleiben gewährleistet.
- Unklare und fehlerhafte Zonenabgrenzungen werden bereinigt unter Berücksichtigung der real existierenden Verhältnisse.
- Jede Zone A soll von einer Zone B umgeben sein, ausser dort, wo dies aufgrund der besonderen Situation nicht notwendig oder möglich ist.
- Die Zone B soll in der Regel auf die, für die Umgebungsschutzfunktion notwendige Breite, reduziert werden.
- Wo es zweckmässig ist, werden einzelne Schutzgebiete zusammengefasst.

Für jedes Objekt werden die Schutzplananpassungen kurz beschrieben. Die aktuellen Schutzpläne sowie die revidierten Schutzpläne sind im Originalmassstab abgebildet.

Naturschutzgebiete im Hinterwald sind neu kantonale Gebiete

Auf Antrag von Ruedi Hess (Bewirtschafter NSG U5 a+b) werden die gemeindlichen NSG U5 Weidli a, U5 Weidli b und U4 Hinterwald in ein kantonales NSG überführt. Diese wurden zuerst während der Revision der gemeindlichen Gebiete deutlich vergrössert und konnten nun als grosses zusammenhängendes Gebiet umgewandelt werden.

Somit reduziert sich die Anzahl der Gebiete von 14 auf neu 11 gemeindliche Naturschutzgebiete.

Fazit und Zusammenfassung

Die Anpassungen der ‚Zone A‘ beinhalten grösstenteils kleinere Details und einzelne Verschiebungen innerhalb der Gebiete. Bei der ‚Zone B‘ wurden wo möglich und sinnvoll einige zusätzliche Flächen ausgeschieden, dies auch um die Abstände zu sichern.

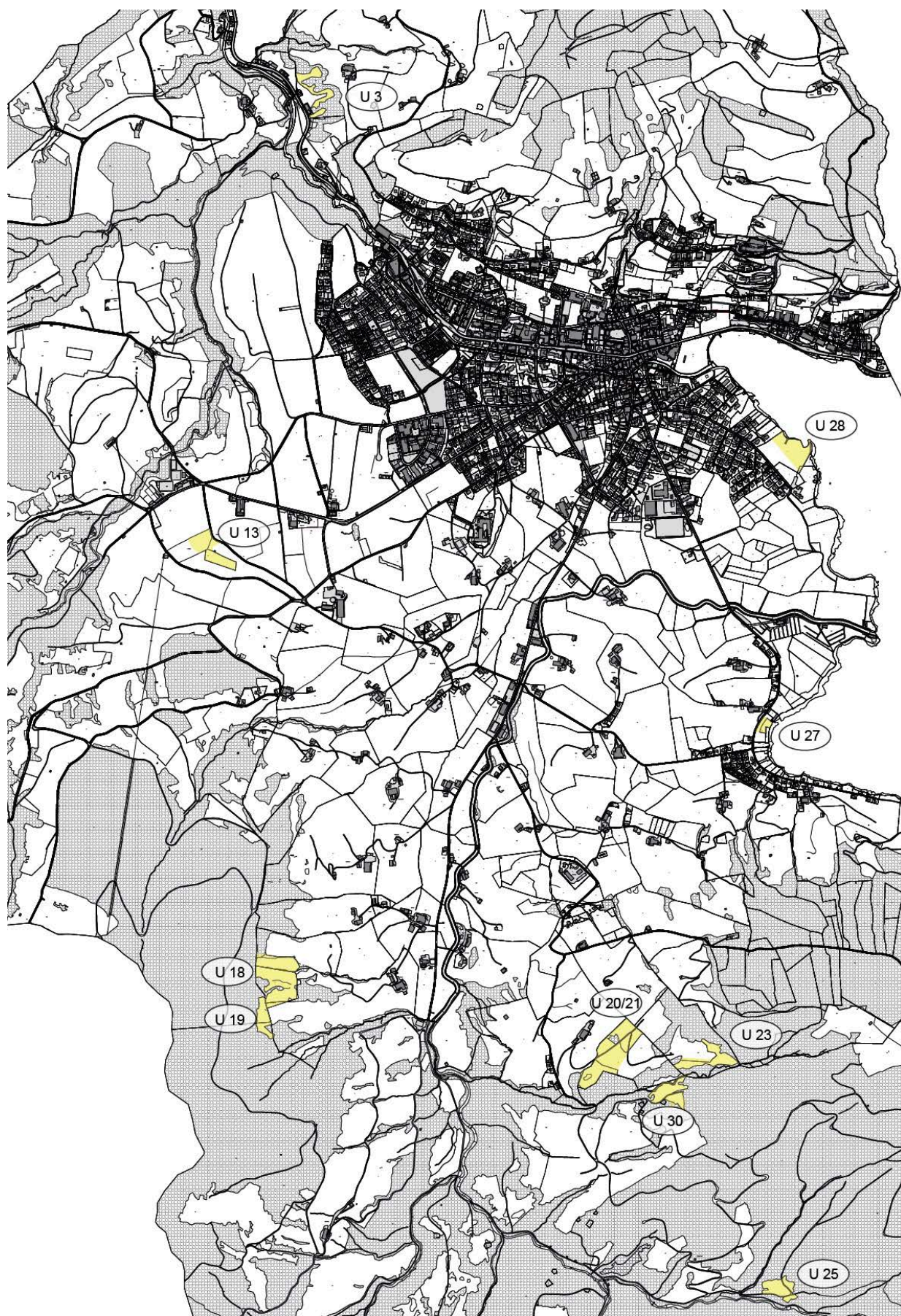
Die Naturschutzgebiete im Hinterwald wurden in Absprache mit dem Eigentümer / Bewirtschafter (Ruedi Hess) deutlich vergrössert. Diese wurden mittlerweile mit der Revision in ein zusammenhängendes kantonales Naturschutzgebiet umgeändert.

Die Abgrenzung aller Naturschutzgebiete wurden auch weitgehend mit dem Kanton (Amt für Raum und Verkehr, Philipp Gieger) besprochen. Ebenfalls wurden die einzelnen Grundeigentümer und Bewirtschafter einbezogen. Daraus haben sich leichte Anpassungen und Ergänzungen ergeben, welche auf den nachfolgenden Seiten aufgeführt sind.

Übersicht

Insgesamt wurden im Zuge dieser Bearbeitung schlussendlich 11 gemeindliche Naturschutzgebiete angeschaut. Es sind nur gemeindliche Naturschutzgebiete abgebildet (Stand Ende 2021).

Allgemein werden (im Zusammenhang der Richtplananpassungen) voraussichtlich einzelne gemeindliche Naturschutzgebiete in kantonale Naturschutzgebiete umgewandelt.



Übersichtsplan gemeindliche Naturschutzgebiete

Bewirtschafter und Grundeigentümer:
Heinrich – Meier Alois, Hintererwald 5, 6314 Unterägeri

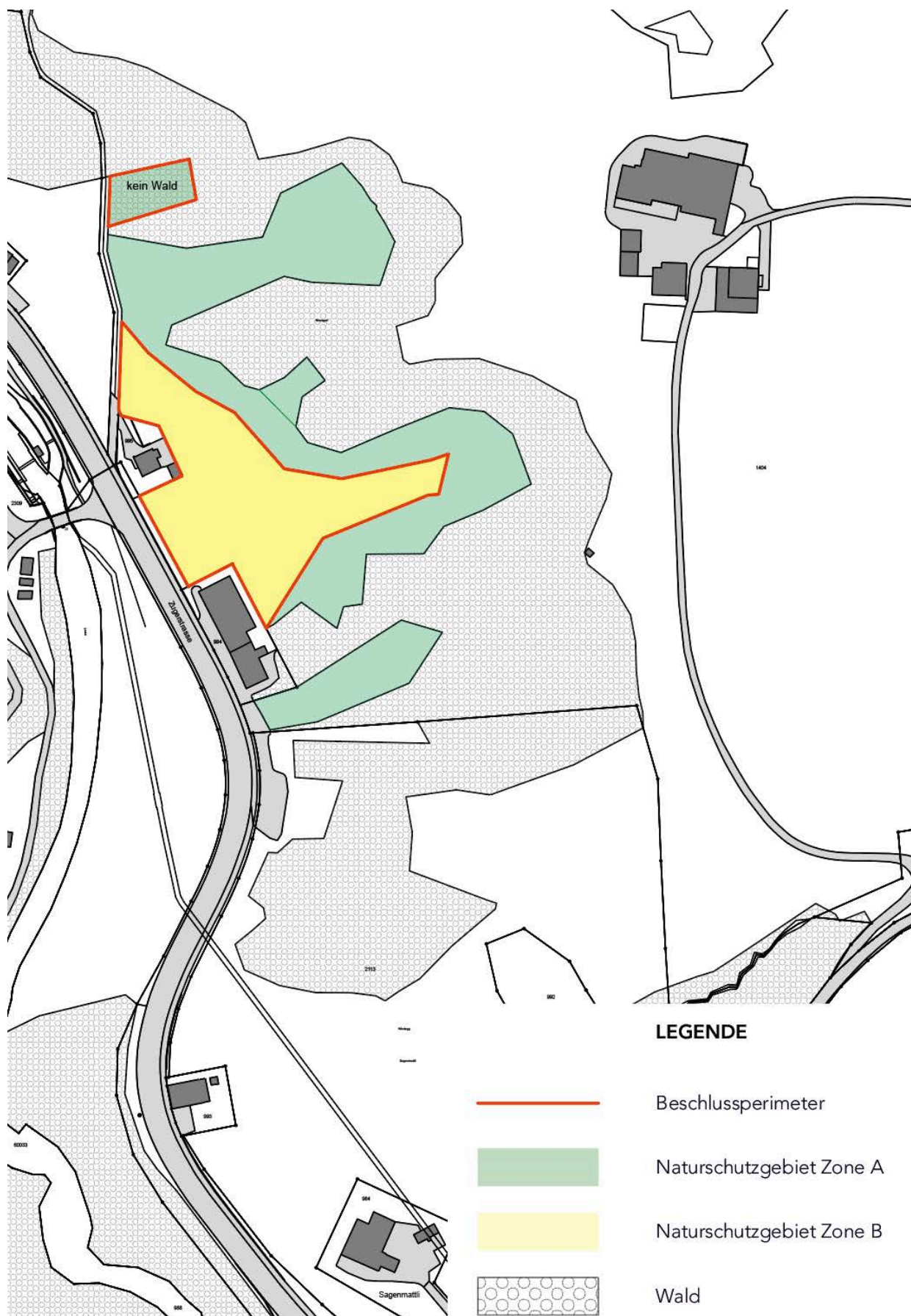
Die Fläche der neuen ‚Zone B‘ wurde schon seit Jahre so bewirtschaftet, war aber nicht überall richtig erfasst. Für diese Fläche wurden jahrelang keine Beiträge ausbezahlt.

Die nördlichste Fläche / Waldbucht wurde seit eh und je extensiv gemäht. Sie ist aber als Wald erfasst. Hier ist eine Klärung und teilweise Anpassung notwendig.

Ansonsten sind die Grenzverläufe gleichgeblieben, was einer konstanten Bewirtschaftung zu verdanken ist.

Der Kern mit den Buchten ist ökologisch wertvoll und weist eine ökologische Qualität auf. Teilweise ist etwas „Schilddruck“ vorhanden. Auch ist im Randbereich der Druck von einwachsenden und aufkommenden Gehölzen ist vorhanden.





U3 Sagenmattli - Karte

U13 Farnsbüel

Bewirtschafter:

Merz – Röllin Peter & Annemarie, Rain 2, 6314 Unterägeri

Nideröst Peter, Blacki 2, 6314 Unterägeri

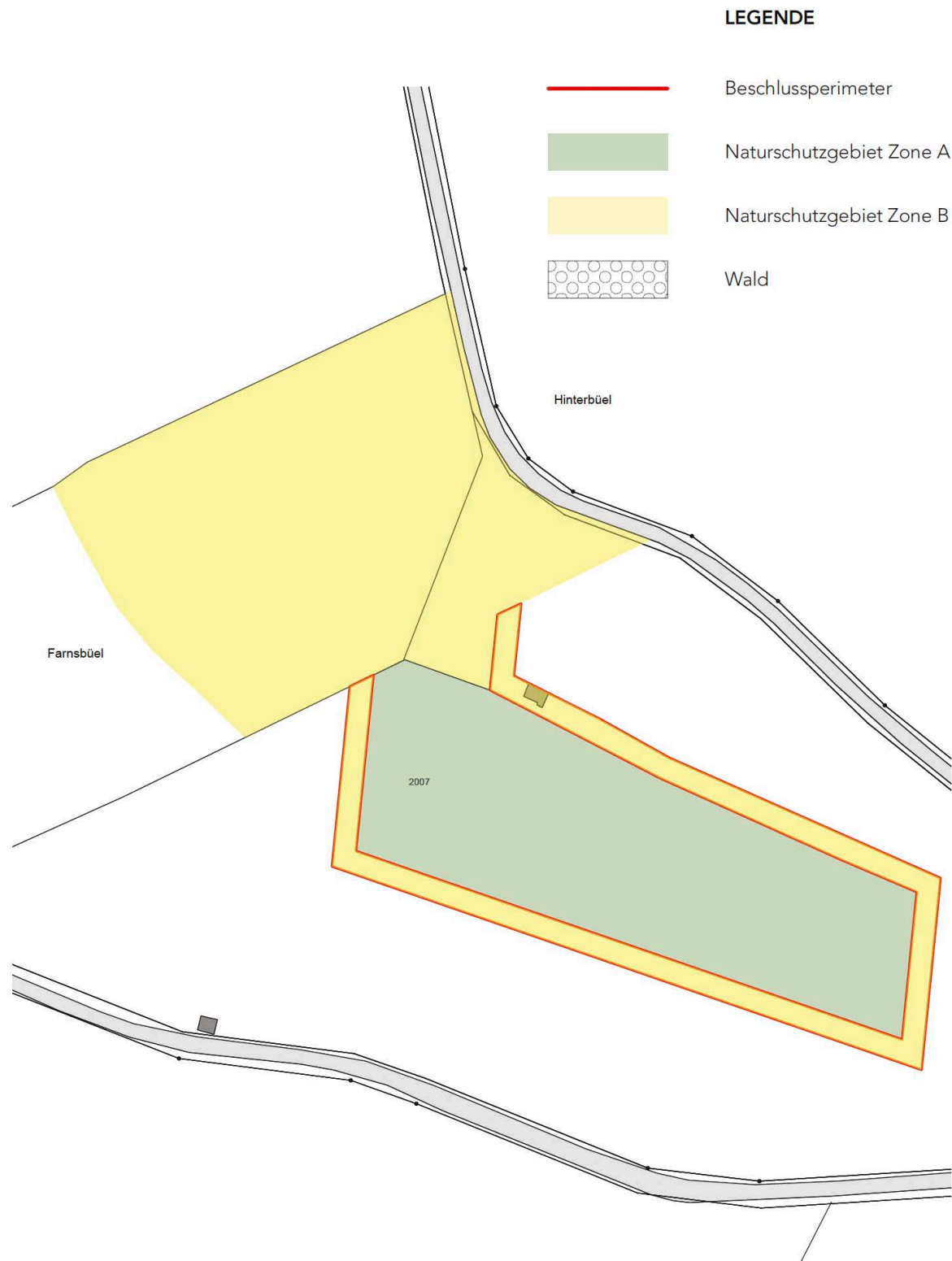
Grundeigentümer: Korporation Unterägeri

Die Fläche erfährt leichte Anpassungen zwischen Zone A und B. Dies aufgrund der Bewirtschaftung vergangener Jahre. Die Abgrenzungen machen Sinn, sind durch Bewirtschaftungsweg und Wasserlauf teilweise gegeben.

Rund um die Zone A wurde neu ein gleichmässiger Streifen von 5m als Zone B angelegt. Diese 5m wurden in Absprache und in Diskussion mit dem Grundeigentümer / Bewirtschaftern so festgelegt.

Die Streufläche weist eine hohe ökologische Qualität auf und soll langfristig gesichert werden. Eine Verknüpfung / Vernetzung mit weiteren Flächen wäre wünschenswert. Dies könnte längerfristig ein Ziel sein.





U13 Farnsbüel – Karte

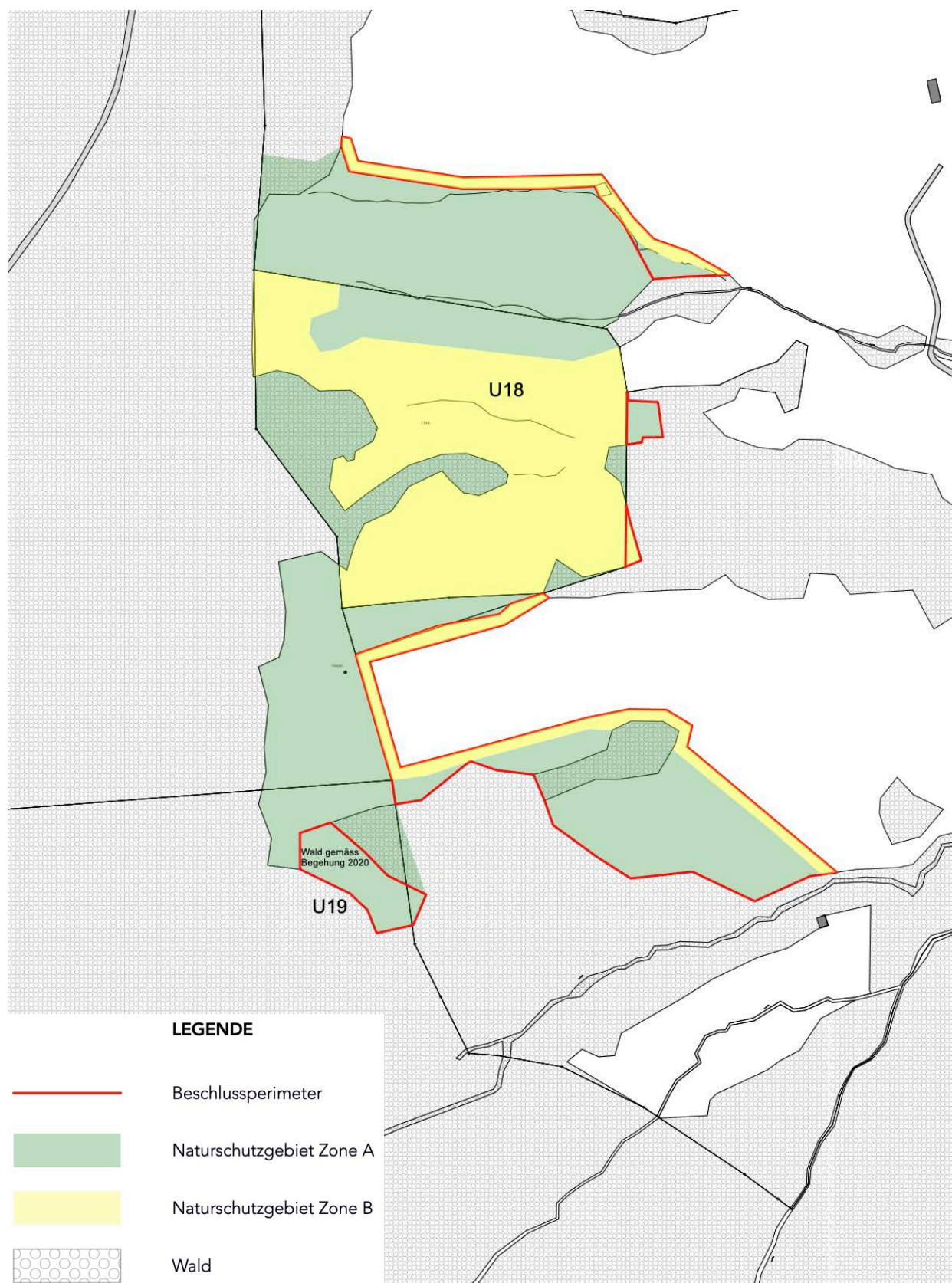
Bewirtschafter und Grundeigentümer:
Iten Beat, Oberfuren 1, 6314 Unterägeri

Die Fläche erfährt Anpassungen und Verschiebungen zwischen Zone A und B. Dies aufgrund der Bewirtschaftung vergangener Jahre und in Absprache mit dem Bewirtschafter.

Die Randzonen werden neu mit einem minimalen Streifen von 5m als ‚Zone B‘ ausgedehnt.

Die Flächen weisen je nach Ausrichtung unterschiedliche und wertvolle Vegetationen auf. Da die Fläche relativ isoliert ist, ist diese auch für das Wild besonders wichtig und vom Wert her hoch zu gewichten. Es ist wichtig, dass dies weiterhin als Wiesenflächen bewirtschaftet wird und der Wald nicht überhandnimmt.





U18 Berneren (Nügaden / Bärtschi)

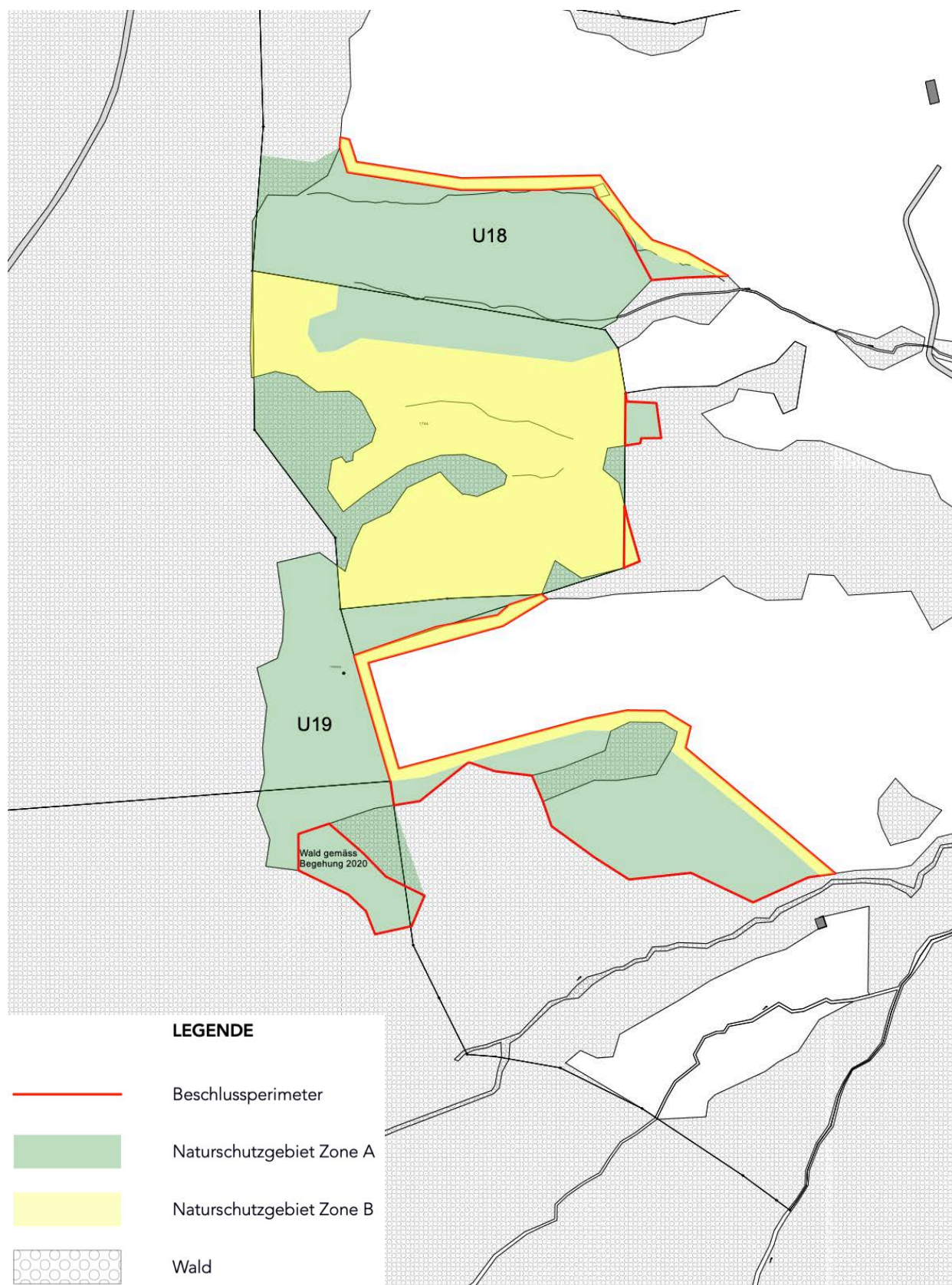
Bewirtschafter und Grundeigentümer:
Merz Patrick, Ochsenfeissi 1, 6314 Unterägeri
Grundeigentümer Teilbereich: Korporation Unterägeri

Die Fläche erfährt leichte Anpassungen zwischen Zone A und B. Dies aufgrund der Bewirtschaftung vergangener Jahre und in Absprache mit dem Bewirtschafter. Die südlichste Fläche ist neu als Wald ausgewiesen worden, sollte jedoch, wenn möglich als Naturschutzfläche belassen werden. Dafür gibt es eine leichte Anpassung.

Die Flächen weisen je nach Ausrichtung unterschiedliche und wertvolle Vegetationen auf. Da die Fläche relativ isoliert ist, ist diese auch für das Wild besonders wichtig und vom Wert her hoch zu gewichten. Es ist wichtig dass diese weiterhin als Wiesen bewirtschaftet wird und der Wald nicht überhandnimmt.

Der südlichste Teil wurde anhand einer Begehung im Jahr 2020 als Waldfläche festgelegt, soll aber wenn möglich im Naturschutz bleiben.





U19 Berneren (Oberfuren / Bärtschi)

Bewirtschafter und Grundeigentümer:

Furrer – Grunder Josef & Priska, Wilbrunnen 1, 6314 Unterägeri

Inderbitzin Hans, Lutischwand 6, 6314 Unterägeri

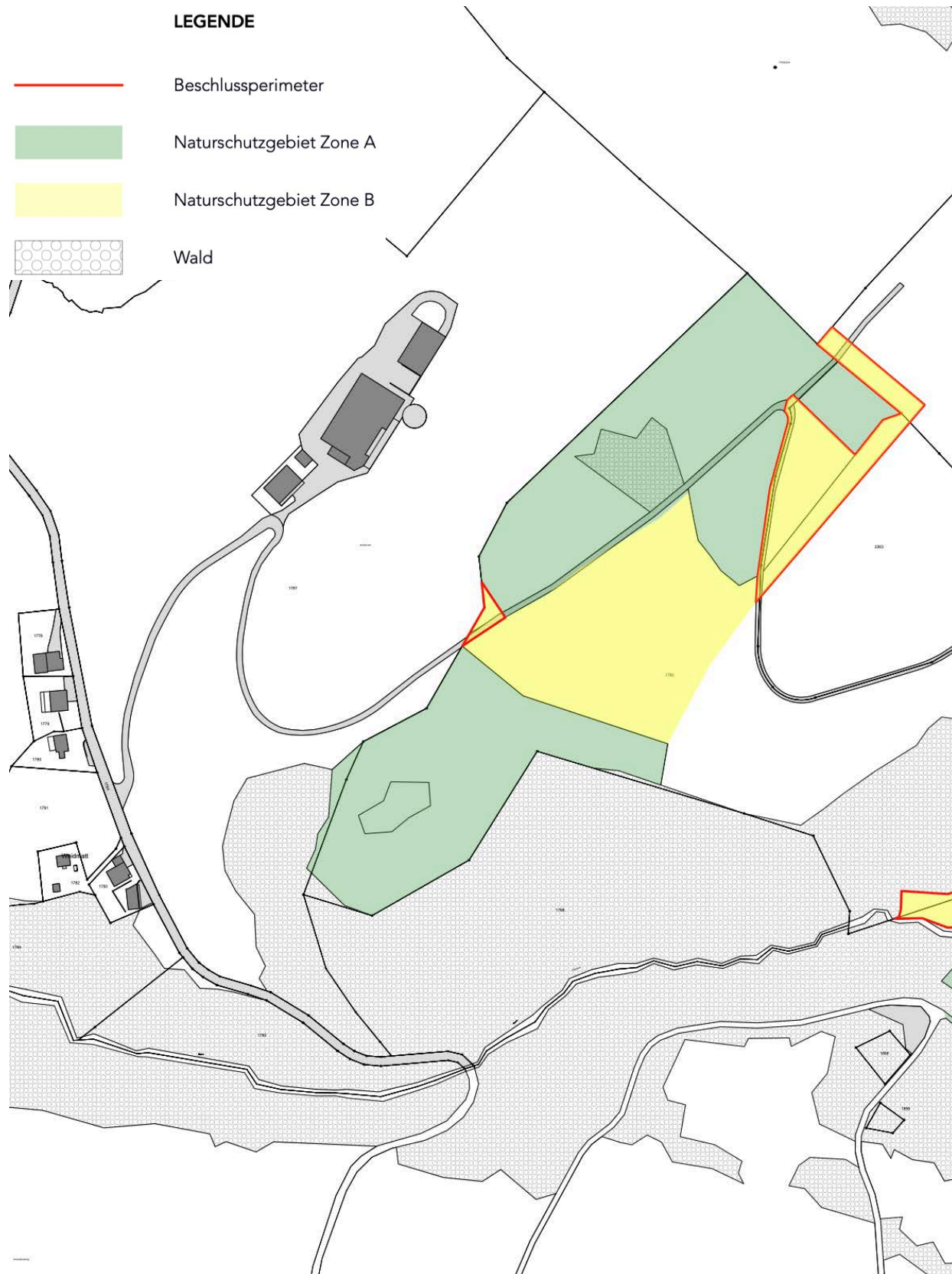
Nussbaumer Otto, Weidmatt 1, 6314 Unterägeri

Die Fläche erfährt kleinere Anpassungen zwischen Zone A und B. Dies aufgrund der Bewirtschaftung vergangener Jahre. Die allgemeine Abgrenzung macht weitgehend Sinn und ist durch Wald, Zäune oder Bewirtschaftungswege begrenzt.

Die Flächen weisen je nach Ausrichtung unterschiedliche und wertvolle Vegetationen auf. Das Artenreichtum könnte noch etwas grösser sein, vermutlich haben die meisten Flächen noch einen hohen Nährstoffgehalt, welcher früheren Bewirtschaftung zu verdanken ist.

Teilweise ist das Adlerfarn dominant, teilweise müssen aufkommende Gehölze etwas im Auge behalten werden.





U20 / 21 Weidmatt (Tierbachweid) – Karte

Bewirtschafter und Grundeigentümer:
Annen Remo, Chilchbüel 2, 6314 Unterägeri

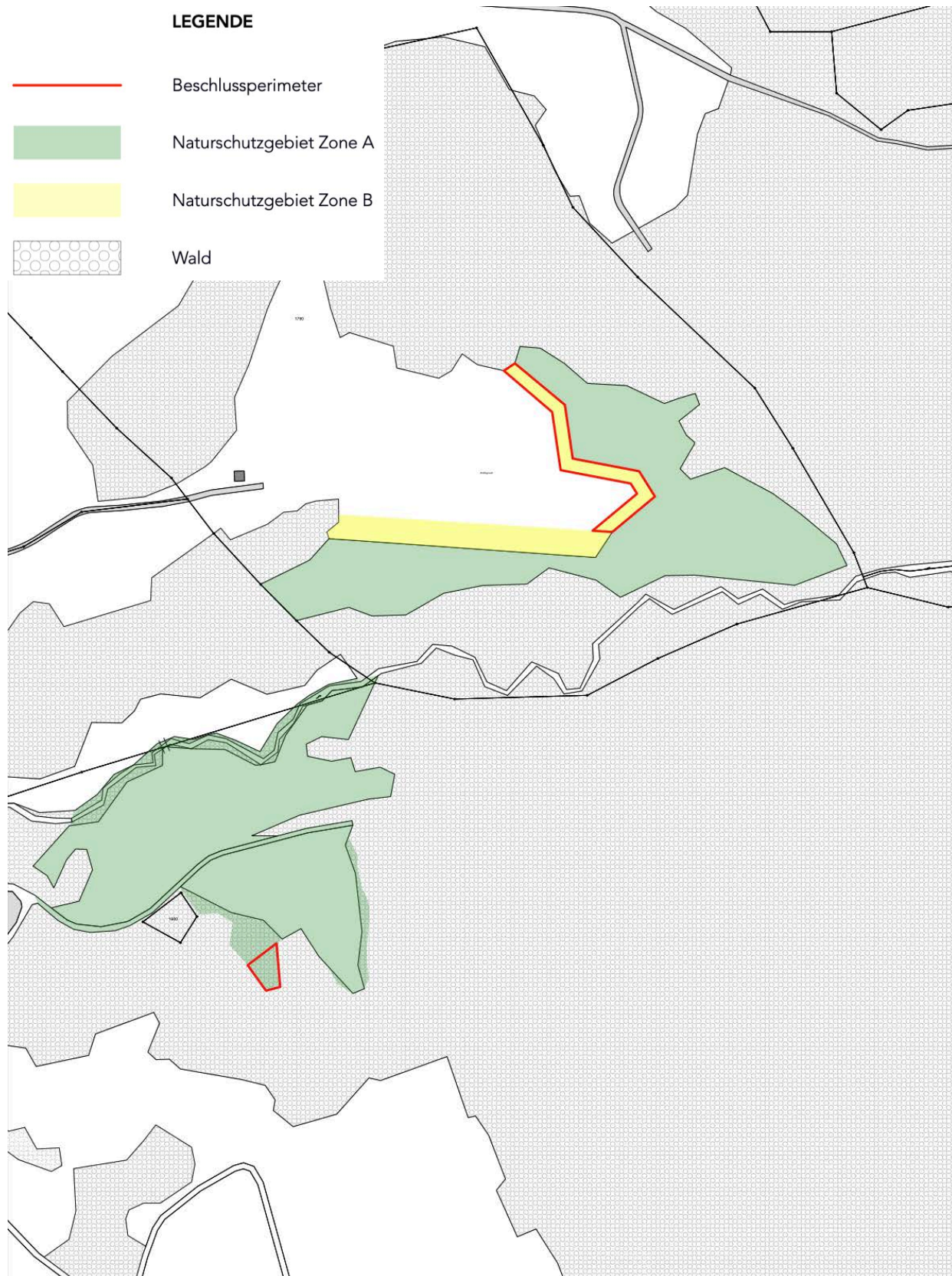
Die Fläche und die Aufteilung in Zonen kann und soll wie bestehend belassen werden.

Es wird einzig ein Streifen der ‚Zone B‘ ergänzt, dies, um den Abstand zu wahren, welcher auch mit einer konventionellen Bewirtschaftung eingehalten werden muss. Für die Bewirtschaftung ergibt das keine zusätzliche Einschränkung.

Teilweise war die Abgrenzung zum Wald nicht ganz klar, dies wird nun aber bei der Bewirtschaftung wieder verstärkt berücksichtigt. Ansonsten droht teilweise eine schleichende Vergrößerung des Gehölzbereiches (Wald)

Die Flächen weisen für Flora und Fauna einen hohen Wert auf und sind relativ artenreich.





U23 Riselen – Karte

U25 Nügschwanten (Bachgaden)

Bewirtschafter: Grab – von Reding Leo, Unterfuren 1, 6314 Unterägeri

Grundeigentümer: Korporation Unterägeri

Das Naturschutzgebiet kann flächenmässig belassen werden. Es ist rundherum von Wald umgeben und konsequenter Schnitt ist notwendig, damit die Fläche im Grundsatz erhalten bleibt.

Eine Ausscheidung von Zone B – Flächen macht aus unserer Sicht wenig Sinn.

Die Fläche weist den Charakter einer Lichtung auf und ist deshalb vor allem auch für das Wild von grosser Bedeutung.





U25 Nügschwanten (Bachgaden) – Karte

Bewirtschafter und Grundeigentümer:
Iten – Grob Werner & Rita, Chilchbuelhof, 6314 Unterägeri

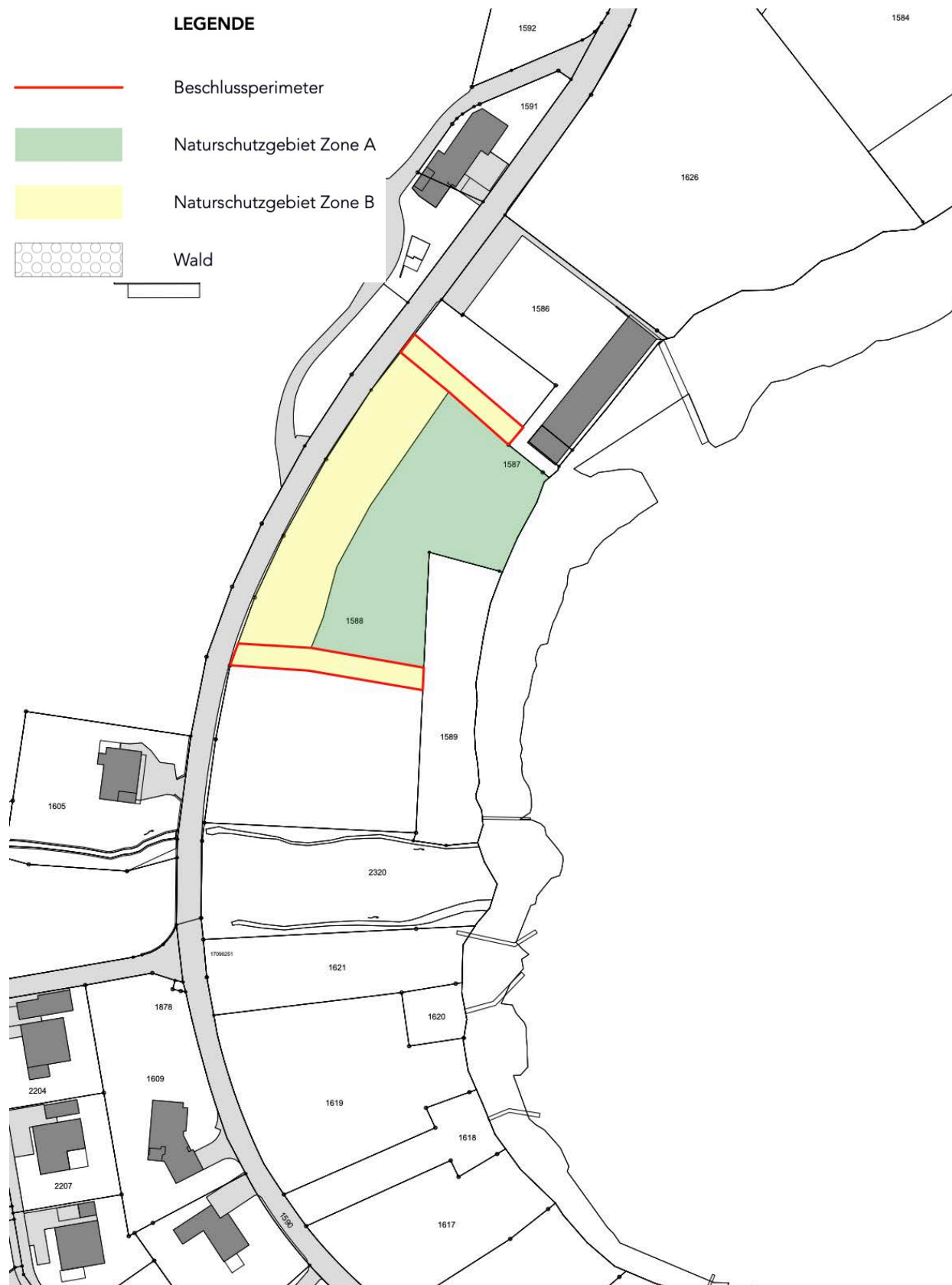
Die Naturschutzfläche und die Aufteilung in Zonen kann und soll wie bestehend belassen werden. Durch die Bewirtschaftung hat sich eine klare Zonenabgrenzung ergeben.

Das Wasser, in Form des Sees und der seitlichen Wassergräben grenzt die Fläche ab. Die ‚Naturschutzzone A‘ weist einen massiven Schilfbestand auf, welche infolge der Lage nur schwer zu ändern ist.

In der gleichen Parzelle wird beidseitig ein Streifen (5 m) der ‚Zone B‘ ergänzt, dies, um den Abstand zu wahren, welcher auch mit einer konventionellen Bewirtschaftung eingehalten werden muss. Für die Bewirtschaftung ergibt das keine zusätzliche Einschränkung. Längerfristig könnte man die ‚Zone B‘ auch in den angrenzenden Parzellen erweitern.

Vor allem entlang der Zonengrenze und der Gräben hat sich eine relativ artenreiche Vegetation angesiedelt.





U27 Trischenbächli – Karte

U28 Strandbad

Bewirtschafter: u.a. Müller Thomas, Buechholz 4, 6314 Unterägeri

Grundeigentümer: Einwohnergemeinde Unterägeri

Die Fläche wird einseitig (westlich) als Parkplatz des Strandbades (Sommerbetrieb) oder für temporäre öffentliche Anlässe genutzt. Die restliche Fläche ist Naturschutzfläche und kann in den Grundzügen so belassen werden. Neu wird ein Streifen der ‚Zone B‘ zugeteilt.

Aufgrund der Bewirtschaftung und Nutzung der letzten Jahre, macht eine leichte Anpassung der Flächen Sinn. Zudem wird östlich ein 2.5m breiter Korridor freigehalten werden. Dieser Teil wird heute als Weg zum See genutzt (Dienstbarkeit rechtlich gesichertes Zugangsrecht).

Die Vegetation ist etwas abgestuft und örtlich unterschiedlich. Je näher man beim See ist, desto stärker ist der Schilfbewuchs. In Landnähe gibt es auch etwas offenere Bereiche mit einer breiteren Artenvielfalt.





U28 Strandbad – Karte

Bewirtschafter:

Furrer – Grunder Josef & Priska, Wilbrunnen 1, 6314 Unterägeri

Hess – Witschi Ruedi & Marianne, Hinterwald 4, 6314 Unterägeri

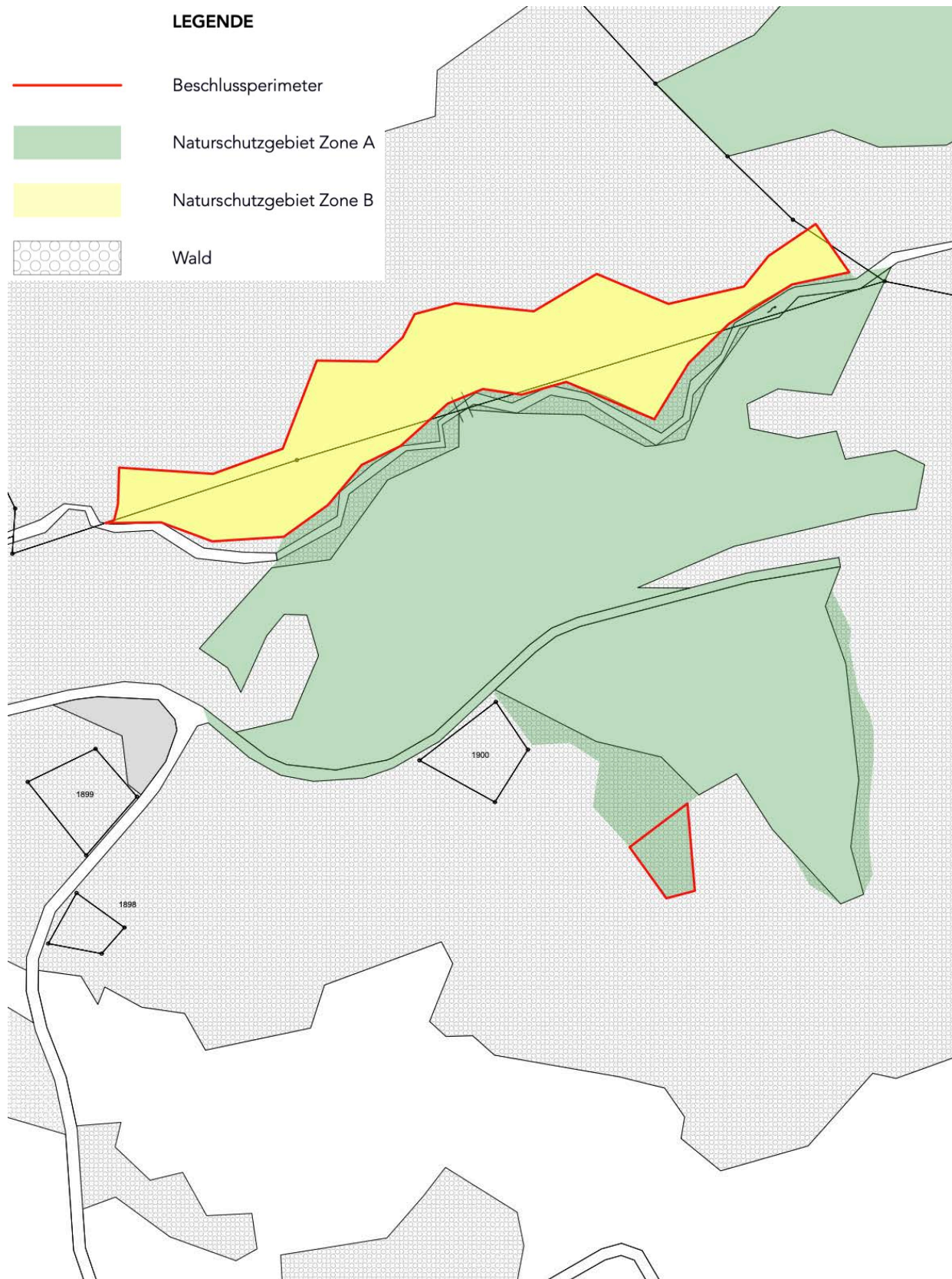
Grundeigentümer: Korporation Unterägeri

Die Fläche ist relativ isoliert und grösstenteils von Wald umgeben. Die Abgrenzung macht wie bestehend Sinn und wird südlich (im Bereich Wald) etwas erweitert / angepasst.

Die nördliche Wiese wird neu der ‚Zone B‘ zugeteilt. Dies einerseits da die Fläche relativ isoliert ist und da dies für die Bewirtschaftung praktisch keinen Unterschied macht, da die Abstände zur ‚Zone A‘ sowieso eingehalten werden müssen.

Die Abgrenzung zum Wald muss im Auge behalten werden. Die Vegetation ist unterschiedlich, teilweise stark bestockt, aber es gibt auch nasse und eher magere Stellen. Aus ökologischer Sicht ist es ein eigenes Biotop und bietet wertvollen Lebensraum für Flora und Fauna.





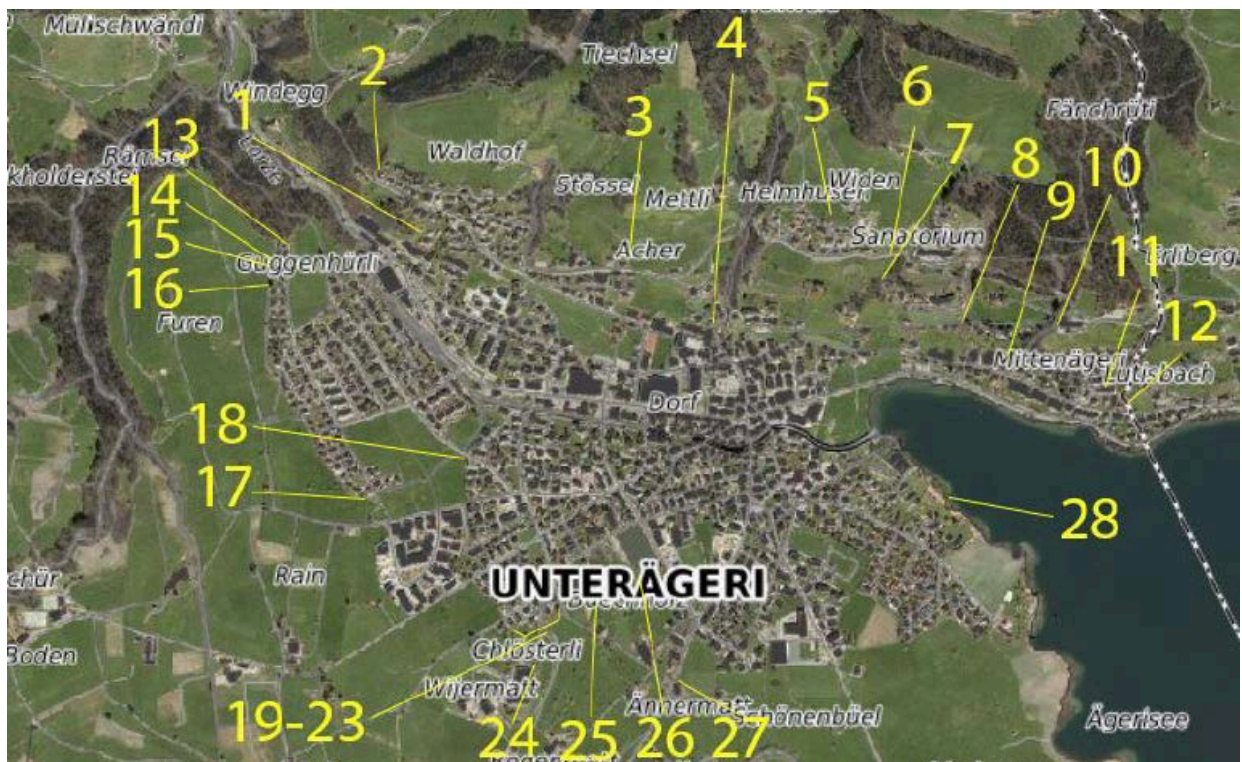
U30 Wolfgrueb-Illenberg – Karte

7.7 Technische Anpassungen/Arrondierungen

Die Bereinigungen am Übergang zwischen Bauzone und Nichtbauzone, Waldfeststellungen sowie Anpassungen an Verkehrsflächen werden im Rahmen der kommunalen Ortsplanungsrevision ebenfalls vorgenommen.

Bereinigung Übergang Bauzone und Nichtbauzone

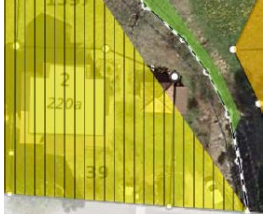
Der Kanton hat die Gemeinde Unterägeri mit einer Liste von 28 Punkten auf unzulässige Zustände am Siedlungsrand zwischen Bauzone und Nichtbauzone hingewiesen (vgl. vollständige Liste im Anhang 14.2).



Kantonale Vorgaben zum notwendigen Massnahmen am Siedlungsrand

Bei den Nummern 1-6, 8, 11, 13-23, 25 handelt es sich um unbewilligte Anlagen ausserhalb der Bauzone, teils auch lediglich um Gemüsegärten; die Gemeinde Unterägeri wird diese Anlagen baupolizeilich behandeln. Die Nummern 10 (Sprachheilschule), 24 (Chlösterli) und 26 (Fussballplatz Rankhof) wurden im Rahmen des Bedarfsnachweises zur öffentlichen Zone (vgl. Kap. 6.2) sowie in den Kapiteln 7.2, 7.3 und 0 Ein- oder Umzonungen behandelt.

Mit den weiteren Punkten wird wie folgt umgegangen:

Listennr. Massnahmen am Siedlungsrand	Abb.	Bemerkung
7		Es handelt sich um eine 1998 bewilligte Baute.
9		Für die bestehende Zufahrt, sowie Kleinbaute gilt ein Bestandesrecht. Für eine Neubaute wurde bereits ein Baugesuch angekündigt. Diese nimmt die bestehende Zufahrt, unter geringfügiger Anpassung in Anspruch, welche jedoch in der Landwirtschafts- und Seeuferschutzzone verbleiben soll.
12		Die Hauptkleinbaute wurde mit dem Lutisbachprojekt von Kanton und Gemeinden 2014 als Bestand genehmigt. Der östliche Anbau wurde als Abbruch vermerkt, was von der Baupolizei durchzusetzen ist.
27		Der Teich mitsamt der Umgebungsgestaltung wurde 2008 bewilligt, die südlich davon liegenden Bauten und Anlagen (ehemalige Sägerei, spätere Forellenzucht) haben eine Bestandesgarantie.
28		Die kantonale Seeuferschutzzone am Ägerisee soll im Bereich der Grundstücke Nr. 188 (Sitzplatz), 187, 1036, 1213, 185, 182 und 181 an die Bauzonengrenze angepasst werden (zwei rote Linien zusammenlegen). Die Behandlung dieser Inhalte erfolgt über die Gewässerraumausscheidung.

Sämtliche flächen- und berechnungsrelevanten Anpassungen sind bereits in die vorherigen Kapitel eingeflossen, umfassend begründet und abgewägt worden.

Sämtliche Anpassungen an der Nutzungsplanung wurden auf der Grundlage des Interlis-Datenmodells des Amts für Raum und Verkehrs vom 27. Januar 2022 vorgenommen.

Wald

- Die kantonalen Ebenen Grundnutzung Wald und Wald gemäss AV93 sind aufeinander abzustimmen, bzw. die Grundnutzung nachzuführen
- Die Waldfeststellung Birmislos, Verfügung vom 17.3.2021 wurde nachgeführt

Strassen

- Mutation Höhenweg Nr. 1141-00 vom 30.11.2021
- Ahornstrasse
- Zugerstrasse 47

Allgemeines

- Bereinigung Überlagernde Zonen «Massgebender Lärmschutzgrenzwert»

7.8 Bauzonenstatistik

Kantonaler Richtplan und Wachstumsprognose

Die prognostizierte, im kantonalen Richtplan vorgegebene Bevölkerungszahl Unterägeris im Jahr 2040 beträgt 10'000 Einwohnende, die Beschäftigtenzahl beträgt 3'600 (kantonaler Richtplan G 2.1 resp. G 3.1).

Stand der Überbauung und Fassungsvermögen

Unterägeris Gesamtfläche in den Bauzonen beträgt rund 164 ha, wovon gut 23.5 ha als nicht überbaut gelten (14.4%), Stand Dezember 2020.

Die Berechnung der Einwohnenden- und Arbeitsplatzkapazität ist keine Prognose, sondern eine Modellrechnung des Fassungsvermögens der Bauzonen. Das Modell beruht auf Annahmen, die üblichen Werten entsprechen. Sie bieten allerdings keine Garantie, dass die Entwicklung so eintreffen wird.

Kennwerte der Berechnung

Der Kanton hat 2012 die theoretische Bewohnendenkapazität in den bestehenden Bauzonen geschätzt. Für die Gemeinde Unterägeri wurde ein Potenzial von 1'332 Einwohnenden ohne Zeithorizont, für den Zeithorizont bis 2030 ein Potenzial von 888 Einwohnenden ausgewiesen. Seither ist die Gemeinde von 8'280 Einwohnenden um 720 gewachsen.

Es wird von einem Geschossflächenbedarf von 55 m² pro Einwohnenden in den Mehrfamilienhausgebieten und 70 m² in den Einfamilienhauszonen mit niedrigen Dichten ausgegangen. Der Ausbaugrad (Anteil der Bauzone, die wirklich genutzt werden) wird generell mit 75% bemessen. Aufgrund der Wachstumsdynamik und der gesetzlichen Mobilisierungs- und Verfügbarkeits-Forderungen wird davon ausgegangen, dass 75% des Baupotenzials im Zonenplan in den nächsten 15 Jahren bebaut sein werden.

7.8.1 Fassungsvermögen nach neuer Bauordnung

Gesamtes Fassungsvermögen bisher

Im Jahr 2020 ist, unter Anwendung der neuen Bauordnung (Ausnützungsberechnung) auf die bisherigen Bauzonen, insgesamt eine Kapazität für über 10'000 Bewohnenden vorhanden:

Bauzone	ZC	AZ	Wohnanteil	Zonenfläche	aGF Wohnen	Korrekturfaktor	Wohnfläche	Bewohner
Arbeitszone	AA			89'390 m2			1 Whg./Betrieb	100 Bewohner
BsV Zimel	BsV	0.80	1.00	43'796 m2	33'210 m2	0.75	55 m2/Bewohner	453 Bewohner
BsV St. Anna	BsV	0.80	0.35	13'121 m2	3'674 m2	0.75	55 m2/Bewohner	50 Bewohner
Kernzone A	KA	1.000	0.75	17'102 m2	12'827 m2	0.75	55 m2/Bewohner	175 Bewohner
Kernzone B	KB	1.000	0.75	33'491 m2	25'118 m2	0.75	55 m2/Bewohner	343 Bewohner
Kernzone C	KC	1.200	0.80	76'892 m2	73'816 m2	0.75	55 m2/Bewohner	1'007 Bewohner
Wohnzone 1a	W1a	0.275	1.00	47'384 m2	13'031 m2	0.75	70 m2/Bewohner	140 Bewohner
Wohnzone 1b	W1b	0.275	1.00	68'339 m2	18'793 m2	0.75	70 m2/Bewohner	201 Bewohner
Wohnzone 2a	W2a	0.330	1.00	172'010 m2	56'763 m2	0.75	70 m2/Bewohner	608 Bewohner
Wohnzone 2b	W2b	0.480	1.00	327'071 m2	156'994 m2	0.75	55 m2/Bewohner	2'141 Bewohner
Wohnzone 3	W3	0.650	1.00	426'328 m2	277'113 m2	0.75	55 m2/Bewohner	3'779 Bewohner
Wohnzone 4	W4	0.700	1.00	61'135 m2	42'795 m2	0.75	55 m2/Bewohner	584 Bewohner
Wohn-/Arbeitszone 3	WA3	1.050	0.66	51'933 m2	35'990 m2	0.75	55 m2/Bewohner	491 Bewohner
Wohn-/Arbeitszone 4	WA4	1.050	0.75	9'417 m2	7'416 m2	0.75	55 m2/Bewohner	101 Bewohner
Öffentl. Interesse Bauten/Anlagen	OelB			200'877 m2				0 Bewohner
Total				1'638'286 m2	757'539 m2			10'071 Bewohner exkl. Arbeitszone
G E S A M T T O T A L								10'171 Bewohner inkl. Arbeitszone

Bauzonenstatistik Gemeinde Unterägeri nach neuer BO, Basis Bauzonen Kanton Zug, ARV, Stand Dezember 2020

Fassungsvermögen unbebauter Bauzonen bisher

Vom Fassungsvermögen der bisherigen Bauzonen in Unterägeri ist eine theoretische Kapazität von rund 1'400 Bewohnenden in den noch unbebauten Bauzonen vorhanden:

Bauzone	ZC	AZ	Wohnanteil	unbebaute Fläche	aGF Wohnen	Korrekturfaktor	Wohnfläche	Bewohner
Arbeitszone	AA			27'217 m2			1 Whg./Betrieb	
BsV Zimel	BsV	0.80	1.00	27'329 m2	21'863 m2	0.75	55 m2/Bewohner	298 Bewohner
BsV St. Anna	BsV	0.80	0.35	0 m2	0 m2	0.75	55 m2/Bewohner	
Kernzone A	KA	1.000	0.75	0 m2	0 m2	0.75	55 m2/Bewohner	
Kernzone B	KB	1.000	0.75	0 m2	0 m2	0.75	55 m2/Bewohner	
Kernzone C	KC	1.050	0.80	3'768 m2	3'165 m2	0.75	55 m2/Bewohner	43 Bewohner
Wohnzone 1a	W1a	0.275	1.00	7'693 m2	2'116 m2	0.75	70 m2/Bewohner	23 Bewohner
Wohnzone 1b	W1b	0.275	1.00	43'458 m2	11'951 m2	0.75	70 m2/Bewohner	128 Bewohner
Wohnzone 2a	W2a	0.330	1.00	14'231 m2	4'696 m2	0.75	70 m2/Bewohner	50 Bewohner
Wohnzone 2b	W2b	0.480	1.00	45'750 m2	21'960 m2	0.75	55 m2/Bewohner	299 Bewohner
Wohnzone 3	W3	0.650	1.00	50'040 m2	32'526 m2	0.75	55 m2/Bewohner	444 Bewohner
Wohnzone 4	W4	0.700	1.00	2'452 m2	1'716 m2	0.75	55 m2/Bewohner	23 Bewohner
Wohn-/Arbeitszone 3	WA3	1.050	0.66	11'194 m2	7'757 m2	0.75	55 m2/Bewohner	106 Bewohner
Wohn-/Arbeitszone 4	WA4	1.050	0.75	0 m2	0 m2	0.75	55 m2/Bewohner	
Öffentl. Interesse Bauten/Anlagen	OelB			2'317 m2				
				235'449 m2	107'751 m2	0.75	m2/Bewohner	1'415 Bewohner

Bauzonenstatistik Gemeinde Unterägeri, Basis unbebaute Flächen Kanton Zug, ARV, Stand Dezember 2020

Darin sind allerdings auch Flächen eingerechnet, die nicht bebaut werden können resp. nicht Platz für Bewohnende bieten und daher mit der vorliegenden Revision ausgezont oder umgezont werden (z.B. Seminarhotel und angrenzende Fläche Seefeldweise).

7.8.2 Fassungsvermögen nach Zonenplanrevision

Durch die Änderungen der Bauzonen (vgl. Kap. 7.2 bis 7.3) wurden Flächen umgelagert, ausgezont und nur untergeordnet eingezont. Die Einzonungen und Umlagerungen dienen der Baulandmobilisierung, damit die bereits vorhandenen Kapazitäten tatsächlich genutzt werden können. Mit den Umzonungen im Sinne der Innenentwicklung können weitere Kapazitäten innerhalb der Bauzonen geschaffen werden. Insgesamt kann das Fassungsvermögen um zusätzliche rund 310 Bewohnenden erhöht werden:

Nr.	Ortsname	Fläche	Zone bisher	Zone neu	AZ bisher für	AZ neu für Wohnen	Differenz AZ	Diff. aGF	Diff. Bewohnende	Kommentar
5	Wilbrunnenstrasse 2	379 m2	L	W3	0.00	0.65	0.65	246 m2	3	
10	Spinnerei / Tenniscenter	5'553 m2 46 m2	AA VF	WA3 WA3	0.00 0.00	0.76 0.76	0.76 0.76	4'220 m2 35 m2	58 0	Aufwertung Dorfeingang
11	Zugerstrasse	5'682 m2	W3	WA3	0.65	0.76	0.11	625 m2	9	Gewerbe im Erdgeschoss
12	Zimel (Bebauungsplan)	43'797 m2	BsV	BBP (W3)	0.80	0.87	0.07	3'066 m2	42	Überführung Bestimmungen
13	Gyrenrank	3'897 m2	WA3	W3	0.69	0.65	-0.04	1 m2	0	Aufhebung BBP
14	Neuschellstrasse	17'971 m2	W3	BsV	0.65	0.72	0.07	1'258 m2	17	Kleinteilige Innentwicklung
15	Zentrum / Schützenmatt	4'692 m2	KB	KC	0.75	0.96	0.21	985 m2	13	Umsetzung Zentrumsplanung
		29'791 m2	WA3	KC	0.69	0.96	0.27	7'954 m2	108	
		3'705 m2	W3	KC	0.65	0.96	0.31	1'149 m2	16	
		9'416 m2	WA4	KC	0.79	0.96	0.17	1'624 m2	22	
		1'225 m2	W3	VF	0.65	0.00	-0.65	-796 m2	-11	
16	Zugerbergstrasse	137 m2	VF	KC	0.00	0.96	0.96	131 m2	2	Gesamthafte Überbauung
17	Fussballplatz Chruzelen	103 m2	OelB	W3	0.00	0.65	0.65	67 m2	1	Wohnbauförderung
18	Nübächli/Schönbühl	3'787 m2	W3	W4	0.65	0.70	0.05	189 m2	3	Erweiterung W4
19	Kreuzmühle ab Sonnmattli	1'889 m2	W4	KC	0.70	0.96	0.26	491 m2	7	Erweiterung
		78 m2	KC	VF	0.96	0.00	-0.96	-75 m2	-1	Kernzone C
		126 m2	VF	KC	0.00	0.96	0.96	121 m2	2	
20	Vordere Riedmatt	5'158 m2	W2b	WA3	0.48	0.76	0.28	1'444 m2	20	Therapeutische
		1'936 m2	W3	WA3	0.65	0.76	0.11	213 m2	3	Wohnen
6, 21	Seefeldwiese / Seminarhotel	6'725 m2	KC	BsV	0.96	0.10	-0.86	-5'784 m2	-79	Überführung
		1'415 m2	KC	OelE	0.96	0.00	-0.96	-1'358 m2	-19	Bestimmungen
25,	Alte Landstrasse,	2'958 m2	W2b	BsV	0.48	1.17	0.69	2'041 m2	28	Umsetzung
23,	Seestr./Florastr.,	5'540 m2	W3	KB	0.65	0.90	0.25	1'385 m2	19	Zentrumsplanung,
22	Brunnenmatt	3'507 m2	KB	KC	0.75	0.96	0.21	736 m2	10	Kompensation
24	Seefeld Florastrasse	2'196 m2	W3	KC	0.65	0.96	0.31	681 m2	9	Kompensation
		12'338 m2	W3	WA3	0.65	0.76	0.11	1'357 m2	19	
		4'285 m2	W2b	W3	0.48	0.65	0.17	728 m2	10	
7, 26	Widenstrasse Schönwart	620 m2	L	W2a	0.00	0.33	0.33	205 m2	3	Bauzonenumlagerung
		33 m2	W2a	VF	0.33	0.00	-0.33	-11 m2	0	
		480 m2	W2a	L	0.33	0.00	-0.33	-158 m2	-2	
TOTAL									311	Zunahme Fassungsvermögen

Auswirkung der Zonenplanänderungen auf das Fassungsvermögen (Bei Mischzonen wurde der gemäss BO mögliche Anteil Wohnen berücksichtigt)

Die grössten Zunahmen erfolgen im Zentrum aufgrund der Ausdehnung der Kernzone C (Zentrum/Schützenmatt, Zugerbergstrasse, Kreuzmühle, Seefeld Florastrasse), der Umzonung des Sportcenters Ägeri an der Zugerstrasse (Spinnerei/Tenniscenter) von der Arbeitszone in eine Wohn- und Arbeitszone und durch die kleinteiligen Innentwicklungen der BsV Neuschellstrasse und Alte Landstrasse. Der grösste Kapazitätsverlust ist durch die Änderungen Seminarhotel / Seefeld zu verzeichnen, wobei die bisherigen Kapazitäten nicht realistischen waren, da das Seminarhotel zwar in der Kernzone C lag, immer aber als Hotel genutzt werden sollte. Und das angrenzende

Grundstück aufgrund der ungünstigen Form ohnehin nicht bebaubar war. Für diese beiden Änderungen reduziert sich die Kapazität daher um 98 Personen.

Die Umzonungen von Wohnzonen in Wohn- und Arbeitszonen resp. Kernzonen reduzieren die Kapazitäten der betroffenen Flächen um etwa 22% bis 29%, da im Erdgeschoss nicht mehr gewohnt werden kann.

*Richtgrösse **kantonalen Richtplan bis 2040**: ca. 10'000 BW*

Bewohnende 2021	9'000 BW
Kapazität aufgrund neuer Bauordnung (angewendet auf die bestehenden Zonen 2020)	10'000 BW
Zusatzkapazität aufgrund Zonenplanänderungen	+ 310 BW
Bewohnendenkapazität durch Ortsplanungsrevision 2022	ca. 10'310 BW

alle Angaben gerundet

Im Einklang mit dem Planungs- und Baugesetz definiert die Ortsplanung die Bewohnendenkapazität für die nächsten 15 Jahre. Die leichte Überschreitung der kantonalen Richtgrösse (Richtplan des Kantons Zug, Kapitel G 2.1) ist gerechtfertigt, da die Nachfrage nach Wohnraum in Unterägeri in den letzten Jahren über der Prognose lagen und weiterhin sehr hoch sind. Sie wird durch die Massnahmen im Rahmen der Innenentwicklung ermöglicht.

Die Revision weist gegenüber 2008 deutlich weniger unbebaute Zonen auf, so dass mit der Innenentwicklung eine gute Versorgung sichergestellt werden soll, damit sich das Wohnbauangebot nicht weiter verknappt.

Durch die vorgesehenen Zonenplanänderungen vergrössert sich das theoretische Fassungsvermögen des Zonenplans um ca. 310 Bewohnende gegenüber dem heutigen Zonenplan.

Arbeitsplatzkapazität

Die theoretische Arbeitsplatzkapazität ist, im Gegensatz zur Einwohnendenkapazität, mit grösseren Unsicherheiten behaftet, da die Fläche pro Arbeitsplatz sehr stark von der jeweiligen Betriebsart abhängt. Im Rahmen der vorliegenden Revision werden reine Wohnzonen in Wohnarbeitszonen umgezont. Zudem wird die Arbeitszone A leicht vergrössert (um 2'364 m²).

Nr.	Gebiete	Arbeiten	Fläche	AZ	davon	GF	m2/VZ	VZÄ
10	Spinnerei / Tenniscenter	AA > WA3		5'553	1.05	33%	1'924	30
		VF > WA3		46	1.2	33%	18	30
11	Zugerstrasse	W3 > WA3		5'683	1.05	33%	1'969	30
13	Rain (1'078m ²)	L/VF > AA		2'364	6.6	100%	4'458	85
16	Zugerbergstrasse	VF > KC		137	1.2	25%	41	30
19	Kreuzmühle ab Sonnmattli	W4/VF > KC		1'937	1.2	25%	581	30
20	Vordere Riedmatt	W2b/W3 > WA3		7'094	1.05	33%	2'458	30
23	Seestrasse / Florastrasse	W3 > KB		5'540	1.05	33%	1'920	30
24	Seefeld Florastrasse	W3 > KC/WA3		14'534	1.2/1.05	25%/33%	4'934	30
TOTAL Vollzeitäquivalent								514

Veränderung Vollzeitäquivalent aufgrund Umzonungen in WA3 und AA

Bei einem durchschnittlichen Beschäftigungsgrad von 72% entsprechen 514 Vollzeitäquivalenten rund 714 Beschäftigten. Die Beschäftigtenzahl von 3'256 Beschäftigten im Jahr 2020 (Quelle: Statistik Kanton Zug, 2020) könnte damit theoretisch auf 3'970 Beschäftigte erhöht werden. Einige dieser Gewerbeflächen werden sich allerdings erst später umsetzen lassen, insbesondere, wenn dort zurzeit Bestandsbauten vorhanden sind, die nur teilweise in den nächsten Jahren ersetzt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das kantonale Richtplan-Ziel (Zielgrösse Unterägeri 3'600 Beschäftigte im 2./3. Sektor gemäss Richtplan des Kantons Zug, Kapitel G 3.1) sollte aber mit den vorliegenden Zonenplanänderungen bis 2040 erreichbar sein.

7.8.3 Bodenflächenverbrauch

Gemäss der kantonalen Richtplanziele zur Siedlung (G 5.1) soll die räumliche Entwicklung im bestehenden Siedlungsgebiet stattfinden, womit der Bodenflächenverbrauch pro Einwohnerin und Einwohner tendenziell abnimmt.

Der Bodenflächenverbrauch der Gemeinde Unterägeri pro Einwohnerin kann durch die Ortsplanungsrevision und den erwarteten Zuwachs voraussichtlich um 11% gesenkt werden.

Flächen Wohnzonen 2021	1'146'061 m ²
Flächen Mischzonen 2021 (mit 75% für Wohnen gerechnet)	151'465 m ²
Bewohnende 2021	9'000 BW
Bodenflächenverbrauch 2021	144 m²/BW
Flächen Wohnzonen nach OPR	1'107'495 m ²
Flächen Mischzonen nach OPR (75% für Wohnen)	178'430 m ²
Bewohnende 2040	10'000 BW
Bodenflächenverbrauch nach OPR	129 m²/BW

8 Änderungen in der Bauordnung

8.1 Wesentliche formelle Änderungen der Bauordnung

Das Bundesgesetz über die Raumplanung wurde vor rund zehn Jahren überarbeitet. Im Anschluss daran revidierte der Kanton Zug seine rechtlichen Grundlagen (Richtplan, Planungs- und Baugesetz PBG und die Verordnung zum Planungs- und Baugesetz V PBG) und passte sie den Vorgaben des Bundes an. Das revidierte Planungs- und Baugesetz und die zugehörige Verordnung traten per 1. Januar 2019 in Kraft.

Die Bauordnung wurde im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision auf Grundlage des übergeordneten Rechts, der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und der innerkantonalen Vereinheitlichung des Baurechts angepasst. Ebenso mussten einige Vorschriften aus der Bauordnung entfernt werden, um das übergeordnete Recht nicht unnötig zu wiederholen. Darüber hinaus wurden die rechtskräftigen Bebauungspläne, die auch weiterhin bestehen sollen, ebenfalls dem neuen Recht angepasst (vgl. Kap. 9).

8.1.1 Anpassung an die IVHB

Mit der Grundlage der IVHB wurden bereits im kantonalen Recht Baubegriffe, Definitionen und Berechnungsarten dem interkantonalen Standard angepasst. Entsprechend wurde auch die Bauordnung mit der vorliegenden Revision darauf adaptiert.

Ausnützungsziffer

Eine der augenfälligsten Änderungen erfolgt durch die neue Berechnungsart der Ausnützungsziffer. Waren bisher Dachgeschosse fast gänzlich ausnützungsprivilegiert, sind neu Attikageschosse vollumfänglich und Satteldachgeschosse ab einer Raumhöhe von 1.50 m an die Ausnützung anzurechnen. Um weiterhin die bisher zulässige Ausnützung zuzulassen, wurde die Ausnützungsziffer (AZ) erhöht. Die Erhöhungsschritte fallen je nach Geschossigkeit der Zone unterschiedlich hoch aus, da bei Zunahme der Geschosshöhe proportional weniger Dachgeschossfläche entsteht. Die Festlegung der Ausnützungsziffererhöhung erfolgte auf Basis einer standardisierten Satteldachvariante, die genügend gross gewählt wurde, um auch den Attikatypus einschliessen zu können. Auf diese Weise entspricht die grosse Mehrheit der Bestandsbauten auch künftig den Vorschriften der Bauordnung. Es ist allerdings möglich, dass einzelne Spezialfälle trotzdem mehr anrechenbare Geschossflächen aufweisen, als diese Anpassung zulässt. In solchen Fällen gilt selbstverständlich die Bestandsgarantie.

Bauzone	Ausnützung alte BO	Alte Ausnützung nach neuer Berechnung	Ausnützung neue BO
W1a	0.15	0.273	0.275
W1b	0.15	0.273	0.275
W2a	0.22	0.310	0.33
W2b	0.32	0.451	0.48
W3	0.47	0.599	0.65
W4	0.57	0.687	0.70
WA3	0.82	1.044	1.05
WA4	0.82	0.988	1.05
KA	-	-	-
KB	-	-	-
KC	0.82 + 0.20	0.988 + 0.2	1.2

8.1.2 Anpassung an das übergeordnete Recht

Im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie der zugehörigen Verordnung werden mehr Bestimmungen als bisher bereits abschliessend festgesetzt. Folglich entfallen diese konsequenterweise in der gemeindlichen Bauordnung. Dazu gehören unter anderem Aussagen zu gemeindlichen Plänen, Bauausführung, Einfriedung und Geschosshöhe.

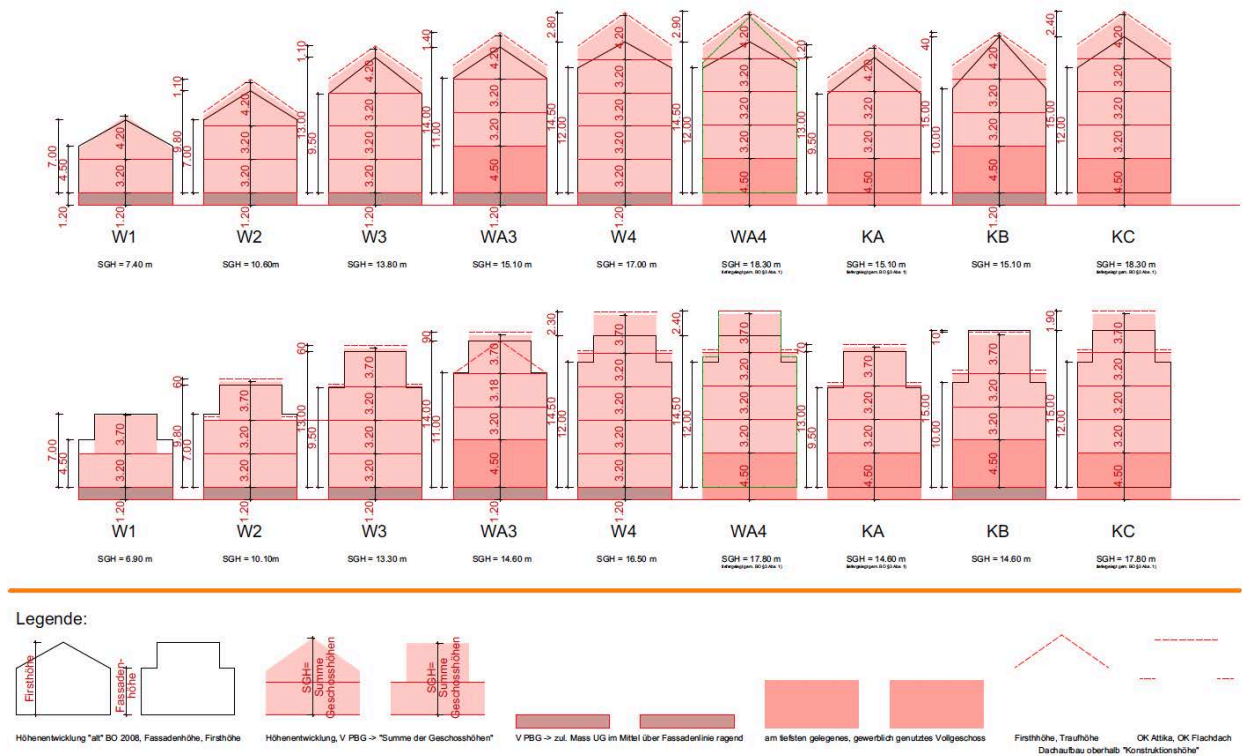
Geschosszahl und Summe der Geschosshöhen statt Gesamthöhen

Die Definition und die Messweise der Gesamthöhe gemäss IVHB ist insbesondere an Hanglagen relativ aufwändig und anwendungsunfreundlich. Daher verzichtet die neue Bauordnung auf entsprechende Vorgaben von Gesamt- und Fassadenhöhen und beschränkt sich auf die Festlegung von Geschosszahlen. Die zulässige max. Geschosshöhe definiert wiederum die Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG). Die maximale Höhe für Gebäude ergibt sich nach übergeordnetem Gesetz aus der Summe der Geschosshöhen.

Die gemeindliche Analyse hinsichtlich Höhenentwicklung Hauptbauten (siehe unten) zeigt auf, dass mit der vorgesehenen Anwendung der "Summe der Geschosshöhen" gegenüber den bisherigen Fassaden- und Firsthöhen gemäss heutiger BO eine verträgliche Höhenentwicklung resultiert. Mit der "Summe der Geschosshöhen" können so die max. möglichen Höhen bis zur "Dachkonstruktion" definiert und innerhalb dieser Höhen dann die Geschosshöhen frei bestimmt werden.

Beispielsweise ergibt sich in der W2 mit Satteldach eine "Summe der Geschosshöhen" von 10.60 m (3.20 m + 3.20 m + 4.20 m). Der Bauherr steht es frei, die Geschosshöhen frei einzuteilen z.B.: 3.00 m + 3.00 m + 4.60 m = 10.60 m (vorbehältlich der Einhaltung der Kniestockhöhe).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in Wohnzonen, wo nicht störendes Gewerbe zulässig ist, trotzdem nur die Geschosshöhen für nicht gewerblich genutzte Vollgeschosse gemäss V PBG §33 angewandt werden können.



Mit der aktuellen Teilrevision V PBG § 23 wird mit der UG-Regelung eine Erhöhung des betreffenden "Masses" – von 1.00 m auf 1.20 m – ermöglicht. Damit wird eine Schlechterstellung hinsichtlich heutiger Regelung weitgehend beseitigt. Im flach geneigten bis steilen Gelände hingegen verbleibt eine Ungleichbehandlung, aber mit dem neuen Mass verringert sich diese. Je steiler das Gelände, umso geringer wird zudem die Ungleichbehandlung gegenüber der heutigen Höhenregelung.

Währenddem sich die Summe der Geschosshöhen gegenüber der bisher zulässigen Gebäudehöhen über die verschiedenen Bauzonen gemäss obiger Abbildung konstant entwickeln, zeigen sich in der WA4 sowie der Kernzonen A und C grössere Sprünge gegenüber heute.

Daher weist die Bauordnung punkto Höhenentwicklung in diesen drei Zonen eine korrigierende Bestimmung auf. Ziel ist es, dass die räumlich wahrnehmbare Höhenentwicklung adäquat erfolgt.

Wird bei einem Neubau die Summe der Geschosshöhen (Gewerbe und Wohnen) maximal eingesetzt, so kann das UG im Mittel nicht über die Fassadenlinie herausragen (0.00 m). Wird die Summe der Geschosshöhen aber reduziert darf das Untergeschoss im entsprechenden Mass bis maximal 1.20 m angehoben werden.

Abschaffung Arealbebauung

Mit dem bereits rechtskräftigen PBG und der zugehörigen Verordnung wurde die Arealbebauung als zweistufiges Baubewilligungsverfahren abgeschafft und durch den sogenannten «einfachen Bebauungsplan» als Planungsinstrument mit Sondernutzungsplanverfahren in der Zuständigkeit des Gemeinderats ersetzt. Dabei regelt das übergeordnete Recht die möglichen Abweichungen des einfachen Bebauungsplans von der Einzelbauweise abschliessend. Bestehende Arealbebauungen fallen unter die Bestandsgarantie und für diese gilt die Übergangsbestimmung gemäss dem § 71a PBG. Sollten an einer bestehenden Arealbebauung Änderungen vorgenommen werden, ist das Planungsinstrument in einen einfachen Bebauungsplan zu überführen.

8.2 Änderungen Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen

Das Areal Birmislos liegt in der W2a am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Bisher sieht die Bauordnung für Kinderheim- und Schulbauten sowie die zugehörigen Betriebs- und Verwaltungsgebäude als abweichende Bestimmung von der W2a bei besonders guter Eingliederung und Gestaltung einen Bonus von 50% auf die zonengemässe Ausnützung vor. Im Hinblick auf eine innerkantonale Vereinheitlichung der Bauordnungen und einer besseren Bebauungsplanübersicht wird der besagte Bonus mit der Überführung des Bebauungsplans neu durch den ordentlichen Bebauungsplan gesichert (vgl. Art. 5 im Bebauungsplan). Die abweichende Bestimmung in der Bauordnung fällt im Gegenzug weg.

Die Wohnzonen W1a und W1b sind an landschaftlich sensiblen Lagen angeordnet. An diesen Standorten wird explizit eine eingeschossige Bebauung angestrebt. Aus diesem Grund wurde die Einhaltung dieser Geschossigkeit als zentrales städtebauliches Anliegen in der Bauordnung aufgenommen. Dies hat zur Folge, dass auch im Rahmen eines Bebauungsplans nicht davon abgewichen werden kann, da ein Projekt mit mehr als einem Vollgeschoss aus städtebaulicher Sicht keinen wesentlichen Vorzug gegenüber der Einzelbauweise aufweisen kann.

§ 4 Wohnzonen

...

- 4) Für Gebäude in den Wohnzonen W1a und W1b ist die Einhaltung der Geschossigkeit gemäss Einzelbauweise (1 Vollgeschoss) ein zentrales städtebauliches Anliegen.

Bisher schrieben die Zonenvorschriften der Wohn- und Arbeitszonen einen Mindestanteil für Gewerbe fest. Dabei war dieser jeweils so festgelegt, dass faktisch mindestens ein Geschoss für Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen vorbehalten war. Die Bestimmung wird nun so angepasst, dass der Kerngedanke erhalten bleibt, statt des Mindestanteils allerdings das Erdgeschoss hierfür reserviert wird. Insbesondere an zentralörtlicher Lage, im

Sinne der Belebung der öffentlichen Räume und dem Öffentlichkeitsgrad der umgebenden Aussenräume soll das Erdgeschoss vorrangig für Gewerbe und Dienstleistungen genutzt werden. Ebenso sinnvoll ist die gewerbliche Erdgeschossnutzung dort, wo aufgrund von störenden Einflüssen Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht attraktiv sind. Der Gemeinderat kann Ausnahmen für folgende Fälle bewilligen:

- für Flächen für die Erschliessung von Wohnnutzungen, die in den Obergeschossen liegen.
- für preisgünstige Wohnungen im Erdgeschoss, um im Sinne einer gesellschaftlich ausgeglichenen Wohnbaupolitik über ein angemessenes Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu verfügen (vgl. Kap. 5.3) und dieses zu fördern.
- für Wohnnutzung im Erdgeschoss, wenn sie flächenmässig als Ersatz einer gewerblichen Nutzung im Obergeschoss dient.

Der Absatz 2 zur Wohn- und Arbeitszone lautet neu wie folgt:

§ 5 Wohn- und Arbeitszonen

...

- 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.

8.3 Änderungen Kernzonen

Bisher schlossen die Zonenvorschriften der Kernzonen A und B Wohnnutzungen im Erdgeschoss mit einigen Ausnahmen aus: § 34 Kernzonen A und B Absatz 1) «...Wohnungen im Erdgeschoss sind nicht gestattet, ausgenommen an Lagen, die von der Kantons-, Oberdorf-, Höfner-, Lido- und Zugerbergstrasse abgewandt sind und sich nicht für publikumsintensive Nutzungen eignen.» (alte Bauordnung). Diese Vorschrift wird nun mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision präzisiert, da sich gezeigt hat, dass Wohnnutzungen in bestimmten Bereichen – im Hochparterre oder in Form von Maisonettewohnungen – durchaus bereichernd für die Situation sein können.

Trotz dieser Anpassung soll sichergestellt werden, dass an der zentralörtlichen Lage, wo die Kernzonen A und B angesiedelt sind, die Aussen- und Zwischenräume der Gebäude einen öffentlichen Charakter aufweisen (im Sinne kantonaler Richtplan S 5.1.2). Entlang der Strassen und direkt angrenzend dazu soll von Fassade zu Fassade demnach der Raum dem öffentlichen Leben dienen und somit öffentlich genutzt werden können, unabhängig von der Abgrenzung privater Grundstücke. Dies ist bei üblicher

Wohnnutzung schwierig respektive beeinträchtigt die Privatsphäre in Erdgeschosswohnungen. Der öffentliche Charakter zeigt sich beispielsweise dadurch, dass im benannten Strassenraum keine Einzäunungen, Hecken, Sichtschutze oder andere Hindernisse, die die öffentliche Nutzung des Strassenraums beeinträchtigen, angebracht werden können. Die Strassenräume bilden ein zentrales Element der Zentrumsfunktion der Gemeinde. Sie repräsentieren diese und dienen als Identifikationsquelle und der sozialen Interaktion. Insgesamt zeichnet sich der öffentliche Charakter von Strassenräumen an zentralen Lagen durch ihre Offenheit, Zugänglichkeit und ihre Rolle als soziale und städtebauliche Knotenpunkte aus, die das Leben im Zentrum prägen und bereichern. In diesem Sinne wurde daher ein neuer Absatz in die Vorschriften aufgenommen.

§ 7 Kernzonen A und B

...

- 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.

...

- 5) Gebäude und ihre Umgebung sind so zu gestalten, dass sie sich in das schutzwürdige Ortsbild einpassen und die Gebäudezwischenräume einen öffentlichen Charakter ausstrahlen.

...

- 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.

Da die Ausnützung in der Kernzone A frei ist, soll die Einbettung in den historischen Kern über die Geschossigkeit sichergestellt werden. Aus diesem Grund wurde die Einhaltung von maximal 3 Geschossen als zentrales städtebauliches Anliegen in der Bauordnung aufgenommen. Dies hat zur Folge, dass auch im Rahmen eines Bebauungsplans nicht davon abgewichen werden kann, da ein Projekt mit mehr als 3 Vollgeschossen aus städtebaulicher Sicht keinen wesentlichen Vorzug gegenüber der Einzelbauweise aufweisen kann.

§ 8 Kernzonen A

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

Angelehnt an den Grundsatz für die Kernzonen A und B soll auch in der Kernzone C im Erdgeschoss eine Gewerbenutzung vorzufinden sein. Davon kann der Gemeinderat allerdings Ausnahmen bewilligen, wenn es sich bei

der Wohnnutzung um Hochparterrelösungen oder Maisonettewohnungen handelt, die an den strassenabgewandten Seiten der Gebäude angesiedelt sind, oder dadurch preisgünstiger Wohnraum erstellt werden kann.

In der Kernzone C ist das Zusammenbauen entlang der Strassenbaulinien und innerhalb der Baubereiche uneingeschränkt möglich. Zudem kann bei Zustimmung des betroffenen Nachbarn auf die Grenze gebaut werden. Dabei muss der Gebäudeabstand entweder durch das nächste Gebäude eingehalten oder beim Gemeinderat eine Bewilligung zur Reduktion des Gebäudeabstands gemäss §40 der Bauordnung eingeholt werden. Letzteres ist nur unter Vorbehalt der Anpassung des V PBG bezüglich Reduktion des Gebäudeabstands möglich.

Da in der Kernzone C mit der Ortsplanungsrevision teilweise Baubereiche gemäss Baubereichsplan Innenentwicklung eingeführt werden, ist Abs. 5 in der Bauordnung neu auch auf diese Fälle anzuwenden.

Die Bauordnung weist hierfür den nachfolgenden zusätzlichen Absatz auf:

§ 9 Kernzonen C

...

- 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 [...]

Da der Platz in den Kernzonen an vielen Stellen sehr beschränkt ist, lässt die neue Bauordnung künftig zu, in begründeten Fällen in den Kernzonen A, B und C auf die Erstellung von Spiel- und Freiflächen zu verzichten und stattdessen eine Ersatzabgabe zu leisten. Der neue Absatz in der Bauordnung hierzu lautet wie folgt:

§ 32 Spiel- und Freiflächen

...

- 3) Ist die Erstellung von Spiel- und Freiflächen in der Kernzone A, B oder C nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe von CHF 400.00 pro fehlendem Quadratmeter zu entrichten.

8.4 Innenentwicklung

Zur Förderung der Innenentwicklung wurden neben der Ausweitung der Kernzone C für die Gebiete Neuschellstrasse und Alte Landstrasse als besonders geeignete zentrumsnahe Siedlungsgebiete die Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV) geschaffen. Darin kann entweder nach Einzelbauweise oder gemäss zugehörigem Baubereichsplan gebaut werden. Während die Einzelbauweise bei den genannten BsV faktisch einer Wohnzone 3 entspricht, wird beim Bauen nach Baubereichsplan zusätzliche Qualität im Gegenzug für eine erhöhte Ausnützung und geringere Grenzabstände gefordert. Diese zusätzliche Qualität wird mindestens anhand des Bauvorhabens, der Aussenraumgestaltung, dem Umgang mit dem Übergang zum Strassenraum sowie der Lösung für die Anordnung der Parkierung beurteilt. Darüber hinaus wurden an ausgewählten Lagen in der Kernzone C ebenfalls Baubereiche im Sinne der Innenentwicklung nach Zentrumsplanung ausgeschieden.

Für jeden Baubereich wird die max. Zahl Vollgeschosse und die max. anrechenbare Geschossfläche über die Tabelle in der Bauordnung festgesetzt. Diese Werte wurden über eine 3D Studie ermittelt. Dabei wird die Ausnützung gegenüber der Einzelbauweise erhöht, im Gegenzug werden teilweise die Geschossigkeiten dem jeweiligen Standort und dessen Verträglichkeit auch nach unten angepasst. Die Baubereiche sichern eine sinnvolle Lage der Neubauten.

Allfällige Bauprojekte, die innerhalb der Baubereiche gemäss Baubereichsplan liegen, lässt der Gemeinderat durch die Baukommission und ggf. einer externen Fachperson beurteilen. Wird das Bauprojekt in seiner Gestaltung, dem Umgang mit dem Aussenraum und Einbettung in die Umgebung als besonders gut befunden, kann der Gemeinderat für den jeweiligen Baubereich die höchstmögliche Ausnützung und Geschosszahl gemäss Tabelle in der Bauordnung zugestehen. Werden aber bei der Beurteilung des Vorhabens Mängel beanstandet, welche die Eigentümerschaft nicht behebt, gibt es Abzüge von den maximal zulässigen Werten. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass eine hochwertige Entwicklung im Gegenzug für die Abweichung von der Einzelbauweise erfolgt.

Die Eckpunkte der Bauzone mit speziellen Vorschriften zur Innenentwicklung in Kürze:

- Für die Einzelbauweise in der BsV Ne und der BsV La gelten dieselben vorgaben wie in der Wohnzone 3 mit einer revidierten Ausnützung von 0.65 und maximal 3 Vollgeschossen.
- Die Baubereiche sind als ordentliche Baubereiche im Baubereichsplan Innenentwicklung ausgeschieden und werden öffentlich aufgelegt.
- Die Bauordnung regelt in einer zum Baubereichsplan zugehörigen Tabelle in der Bauordnung die max. zulässige Geschossfläche und Geschosszahl pro Baubereich.
- Die Grundeigentümerschaft entscheidet, ob ein Neubau nach der Einzelbauweise oder innerhalb des Baubereichs erfolgen soll.

- Bei Bauprojekten innerhalb des Baubereichs wird die Baukommission durch den Gemeinderat zur Beurteilung beigezogen. Bei qualitativ hochwertigen Projekten kann der Gemeinderat als Abweichung zur Einzelbauweise maximal die Werte gemäss zugehöriger Tabelle gewähren.
- Werden qualitative Mängel, die die Baukommission beanstandet, nicht behoben, macht der Gemeinderat entsprechende Abzüge von den maximalen Wert.

Weitere inhaltliche Ausführungen zum Thema Innenentwicklung sind im Kapitel 5.2 und zur rechtlichen Ausführung in Kapitel 10 zu finden. Die Baubereiche 2a–d stehen zurzeit noch in Widerspruch mit dem im kantonalen Richtplan festgesetzten Freihaltebereich des Zentrumsanschlusses für die Umfahrung Unterägeri, welcher jedoch angepasst werden soll. Diese Baubereiche bleiben daher der Genehmigung der Richtplananpassung vorbehalten. Um negative Auswirkungen auf Nachbarsgrundstücke durch Baubereiche, die einen Grenzabstand von 3.5 m statt gemäss Einzelbauweise 5 m aufweisen, zu vermindern, sind die neuen Gebäude in diesen Fällen mit der Traufseite, ohne Attika oder mit einem zurückgesetzten Attika zum betroffenen Nachbarsgrundstück auszurichten. Dadurch trifft keine Fassade, die der Gesamthöhe des Gebäudes entspricht, zu nahe an das betroffene Nachbarsgrundstück.

Zur Umsetzung in der Ortsplanungsrevision werden die folgenden Paragraphen und Absätze in der Bauordnung ergänzt:

§ 9 Kernzone C

...

- 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).

...

§ 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:

...

- 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:
...
- 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.

Im Sinne der Innenentwicklung und für eine bessere Bebaubarkeit von Grundstücken kann der Gemeinderat einen reduzierten Gebäudeabstand zulassen. Dabei ist allerdings immer sicherzustellen, dass das Vorhaben sich gut in die Umgebung eingliedert, den Standards der Wohnhygiene und den feuerpolizeilichen Vorgaben entspricht.

Zurzeit besteht durch den hierfür in der Bauordnung neu aufgenommenen Absatz ein Konflikt mit § 29 V PBG, welches den Gebäudeabstand abschliessend regelt. Aktuell ist jedoch eine Revision dieses Paragraphen pending. Der neue Absatz in der Bauordnung (siehe unten) ist daher vorläufig und unterliegt der Anpassung des V PBG durch eine Delegationsnorm, die den Gemeinden erlaubt, den Gebäudeabstand zu unterschreiten.

§ 40 Gebäude- und besondere Abstände

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

...

8.5 Spezielle Vorschriften Zone Neuägeri

Die Übrige Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften Zone Neuägeri sichert den Bestand der traditionellen Arbeiterhäuser sowie deren Weiterentwicklung und Aufwertung ausserhalb der Bauzone. Neben der Wohnnutzung sind auch nicht und mässig störende Dienstleistungsbetriebe zulässig. Besonders begrüsst werden dabei auch kreative und innovative Arbeitskonzepte, das Anbieten von aussergewöhnlichen Leistungen und Produkten und Start-Up Unternehmungen.

Im Sinne einer gesamtheitlichen und langfristigen Planung ist über das ganze Gebiet ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten, welches die Einfahrten zu den Grundstücken definiert und den Strassenzug aufwertet. Besondere Herausforderungen bilden dabei die Gewässer- und Strassenabstandslinien, die zu berücksichtigen sind, sowie den respektvollen Umgang mit dem historischen Erbe.

In Jahren 2008 bis 2011 wurden bereits Anstrengungen für die Weiterentwicklung des Gebiets getätigt. So wurden zusammen mit den Nachbargemeinden und dem Kanton und insbesondere unter Einbezug der Denkmalpflege, des Tiefbauamts sowie des Gewässerschutzes Baulinien für Neuägeri erarbeitet. Dabei wurden folgende Eckwerte festgelegt:

- Für den Bereich zwischen der Kreuzung nach Allenwinden und Schwelli wurde die Baulinie westlich der Zugerstrasse eng an die bestehende historische Bebauung gelehnt. Das Mindestmass betrug ab Strassenrand 2.50 m, so dass ein Fussweg von mindestens 2 m hierin realisiert werden könnte und bei Bauarbeiten an den Gebäuden 0.5 m für Sicherungsmassnahmen vorhanden wären.
- Für Teilgebiete entlang der Lorze wurde zusätzlich eine Begrenzung zum Gewässer, die den Abstand ausserorts auf 6 m reduzierte, skizziert. Ausnahme bildeten zwei Gebäude, die direkt am Wasser stehen und deren Grundstückstiefe sehr gering ist.

Die ausführliche Dokumentation erfolgte zunächst in einem Plan (M 1:1000) und einem Erläuterungsbericht. Der Plan wurde ausgeweitet bis zur inneren Spinnerei. Pro Parzelle wurde die Situation kurz beschrieben (Nutzung, Stellung Gebäude, Erschliessung), die Anforderungen seitens Denkmalpflege, der Zustand der Gebäude, die landschaftliche Einbettung und die städtebauliche Situation. Anschliessend wurden die Regelungen für die gewählten Abstände zur Strasse, zum Gewässer, zum Wald, für Zufahrten und Parkierungen sowie zum Lärmschutz begründet.

Das Tiefbauamt des Kantons Zug wünschte zusätzlich zum Entwurf der Bau- und Gewässerlinien eine Überprüfung der Zufahrten zu den Grundstücken und der Parkierungen. Dabei sollen folgende Fragen geklärt werden:

- Entsprechen die Zufahrten den Sicherheitsbestimmungen des Kantons (Sichtwinkel, genügend Raum um ohne Rangieren zu- und wegzufahren) und unter welchen Voraussetzungen können diese ggf. unterschritten werden?
- Können die Zufahrten von mehreren Gebäuden zusammengefasst und damit die Anzahl reduziert werden?
- Ist die Parkierung in Gruppen zusammenfassbar und wenn ja, wo wären hierfür geeignete Standorte?

Mit Bericht vom 31.3.2010 liegt dem Kanton die Grundlage für die Festsetzung der Bau- und Gewässerlinien vor. Am 11. April 2011 wurden die Grundeigentümer zu einer Orientierungssitzung unter Baudirektor H. Tännler mit Einbezug der betroffenen Ämter eingeladen. Obwohl es keine wesentlichen Widerstände gab, wurde die Planung bisher nicht festgesetzt. Das Tiefbauamt erarbeitet im Abschnitt Neuägeri zurzeit ein Projekt für einen durchgehenden, einseitigen Rad/Gehweg sowie einen Velostreifen (bergwärts). Die bestehenden Erschliessungen sollen optimiert und den neuen Normen angepasst, d.h. soweit wie möglich zusammengefasst und rückwärtig erschlossen werden. Das geometrische Normalprofil wie auch die daraus abzuleitende Strassenbreite werden gemäss den Ausführungsbestimmungen des Kantons Zug bestimmt. So ist für die Fahrbahnbreite die Begehungsgeschwindigkeit massgebend.

Für das Entwicklungskonzept soll auf diesen bisherigen Arbeiten aufgebaut werden. Im Sinne einer ganzheitlichen Interessenabwägung und einheitlichen Regelung über das Gebiet sind sowohl die Nachbargemeinden wie auch die kantonalen Fachstellen einzubeziehen. Sobald das Konzept vorliegt, liegt die baurechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung vor. Bis dahin gelten das eidgenössische Raumplanungsgesetz sowie die Raumplanungsverordnung (Vollzug durch den Kanton), da bauliche und nutzungstechnische Veränderungen gemäss Landwirtschaftszone behandelt werden. Gebäude, die vor dem 1.7.1972 rechtmässig erstellt wurden, gelten nach Art. 24c RPG als altrechtliche Bauten. Sie dürfen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert und wiederaufgebaut werden.

Weitere Informationen zum Gebiet Neuägeri werden im Kapitel 5.1 beschrieben. In der Bauordnung werden die Voraussetzungen für die Zone

Neuägeri Ne (Übrige Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften) wie folgt festgelegt:

e. Übrige Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften

...

§ 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 dies nicht vorliegt, richten sich die Anforderungen nach den Vorgaben der Landwirtschaftszone und des übergeordneten Rechts.

8.6 Klimaangepasste und ökologische Umgebungsgestaltung

Mit den folgenden Anpassungen in der Bauordnung wird unter anderem auf die Aufträge gemäss kantonalem Richtplan S 5.1.1 und E 15.1.1 eingegangen. Die dazugehörigen Überlegungen sind in Kapitel 5.4 ausgeführt, hier die konkreten Bestimmungen:

§ 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, den 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 Saadmischungen zu verwenden. Untersagt ist das beabsichtigte Ansiedeln von invasiven Neophyten (gemäss «Schwarze 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, sickertfähig 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 Lichtverschmutzung 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 2000 Kelvin nicht überschreiten.
- 2) Leuchtende Reklamen, die Beleuchtung von Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 24.00 bis 6.00 Uhr auszuschalten.

8.7 Preisgünstiger Wohnungsbau

Mit den folgenden Anpassungen in der Bauordnung wird auf den Auftrag gemäss kantonalem Richtplan S 10.1 zu Schaffung und Erhalt von Miet- und Eigentumswohnungen als preisgünstigen Wohnraum eingegangen. Die dazugehörigen Überlegungen sind in Kapitel 5.3 ausgeführt, hier die konkreten Bestimmungen:

§ 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, 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 angemerkt.
- 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

8.8 Änderungen Parkierung

Die Parkierungsvorschriften sollen wie bisher in der Bauordnung der Gemeinde Unterägeri geregelt sein. Allerdings wurden die Vorschriften an die Normen des Schweizerischen Verbands der Strasse- und Verkehrsfachleute (VSS) angeglichen. In diesem Sinne wird der Bedarf an Abstellplätzen für Wohnnutzung neu auf die Lage resp. die dort vorherrschende öV-Güteklasse abgestimmt. Je besser ein Areal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist, desto grösser ist der Reduktionsfaktor für die Abstellplätze.

Soll die Pflichtzahl an Abstellplätzen deutlich unterschritten werden, zum Beispiel für autofreies oder autoarmes Wohnen, muss hierfür mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept vorgewiesen werden. Darin wird aufgezeigt, wie die angestrebte Verteilung auf verschiedene Verkehrsmittel erreicht wird, welche Massnahmen dies unterstützen und in welchem Abstand die Zielerreichung kontrolliert wird. Wird das Konzept durch den Gemeinderat bewilligt, ist für die Reduktion gegenüber der Pflichtzahl keine Gebühr fällig. Wird die Pflichtzahl bei einem Bauvorhaben allerdings nur geringfügig unterschritten, weil beispielsweise aufgrund enger Platzverhältnisse nicht mehr Abstellplätze untergebracht werden können, entspricht dies nicht einem bewilligungsfähigem Konzept und daher ist für die nicht erstellten Abstellplätze eine Ersatzabgabe gemäss Bauordnung zu leisten.

Die bisherigen Vorschriften zur Lage und Anordnung der Abstellplätze wurden mit der Revision ersetzt. Der Fokus dieser Änderung liegt darin, die Abstellplätze für die Zukunft der Elektromobilität vorzubereiten. Neu regeln die Vorschriften nun die Erstellung von Lademöglichkeiten bei der Hälfte der Abstellplätze oder mindestens die Möglichkeit einer sofortigen Nachrüstbarkeit. Für die Elektromobilität bietet sich insbesondere die Nutzung von Solarstrom im Sinne von E 15.7.1 an. Darüber hinaus sind Kunden- und Besucherabstellplätze entsprechend zu kennzeichnen und für diese Nutzung freizulassen.

§ 42 Ausmass

- 1) Für die Anzahl der Autoabstellplätze gelten bei Wohnnutzungen folgende Basiswerte: (Abstellplatz = AP, anrechenbare Geschoss-fläche = aGF)
 - Wohnbauten: 1 AP pro 100 m² aGF oder min. 1 AP pro Wohnung
 - Besucherplätze: mind. 10% d. erforderlichen Anz. 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-Gütekategorie ARE (Bundesamt für Raumentwicklung)

...

- 4) Der Gemeinderat kann die Unterschreitung für autoreduzierte Vorhaben bei Nachweis eines Mobilitätskonzepts, welches den Umgang mit einer zusätzlich reduzierten Zahl Abstellplätze aufzeigt, bewilligen.

§ 44 Kennzeichnung und Ausstattung

- 1) Die Kunden- und Besucherparkplätze 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.

8.9 Mehrwertausgleich

Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes trat per 1. Januar 2019 die Mehrwertabgabe gemäss § 52a PBG in Kraft. Mit diesem sind die Planungsvorteile bei Einzonungen auszugleichen. Darüber hinaus wurde die gesetzliche Grundlage für die Mehrwertabgabe durch die Gemeinde bei Um- und Aufzonungen sowie bei Bebauungsplänen, sofern ein Mehrwert oder eine Nutzungserhöhung von mehr als 30% entsteht, geschaffen. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Unterägeri davon Gebrauch gemacht und eine entsprechende Vorschrift in die Bauordnung aufgenommen.

Gemäss PBG darf die gemeindliche Mehrwertabgabe maximal 20% des Mehrwerts betragen. Die Gemeinde Unterägeri setzt die Höhe der Abgabe

somit bei 20% des Bodenmehrerts, der durch eine Um- oder Aufzonung oder einen Bebauungsplan entsteht, fest. Abgabefrei sind die ersten 30%. Der Mehrwert wird durch die Differenz zwischen dem Verkehrswert unmittelbar vor und unmittelbar nach der Rechtskraft der planerischen Massnahme ermittelt. Die Mehrwertabgabe kann sowohl monetär oder in Teilen als auch vollständig als Sachleistung (wie Landabtretung, Erstellung von Bauten und Anlagen oder ähnlichem) erfolgen. Voraussetzung für einen nicht monetären Ausgleich ist die vertragliche Einigung zwischen Gemeinderat und Grundeigentümerschaft.

Die gemeindliche Mehrwertabgabe von Auf- und Umzonungen wird grundsätzlich erst nach Rechtskraft der vorliegenden Ortsplanungsrevision systematisch angewendet. Aufgrund der fehlenden kommunalen Gesetzesgrundlage sollen Auf- und Umzonungen aber in der aktuellen Ortsplanungsrevision trotzdem in Bezug auf die direkte Anwendung Art 5, Abs. 1 RPG für erhebliche Vor- und Nachteile ausgeglichen werden. Dabei wurde nebst dem absoluten Mass der Aufzonung, auch auf die Grösse der betroffenen Grundstücke beachtet. Kleine Grundstücke unter 2'000 m² wurden im Sinne der Förderung der kleinteiligen Innenentwicklung nicht in Betracht gezogen. Für folgende Areale wurden die Mehrwertabgabe im Sinne RPG Art. 5 Abs. 1, bzw. PBG § 52a, Abs. 2a (Mehrwertabgabe) mittels verwaltungsrechtlichen Verträgen geregelt:

- Aufzonung Spinnerei / Tenniscenter (Zonenplanänderung Nr. 10)
- Aufzonung Zugerstrasse (Zonenplanänderung Nr. 11)
- Aufzonung Schützenmatt (Zonenplanänderung Nr. 15)
- Aufzonung Vordere Riedmatt (Zonenplanänderung Nr. 20)
- Aufzonung Alte Landstrasse (Zonenplanänderung Nr. 23)
- Aufzonung Seefeld Florastrasse (Zonenplanänderung Nr. 24)

Im Gegensatz dazu ist das kantonale Recht, das die Mehrwertabgabe von Neueinzonungen sowie Umzonungen von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen festlegt, bereits in Kraft.

Der neu in der Bauordnung aufgenommene Artikel zur Mehrwertabgabe lautet:

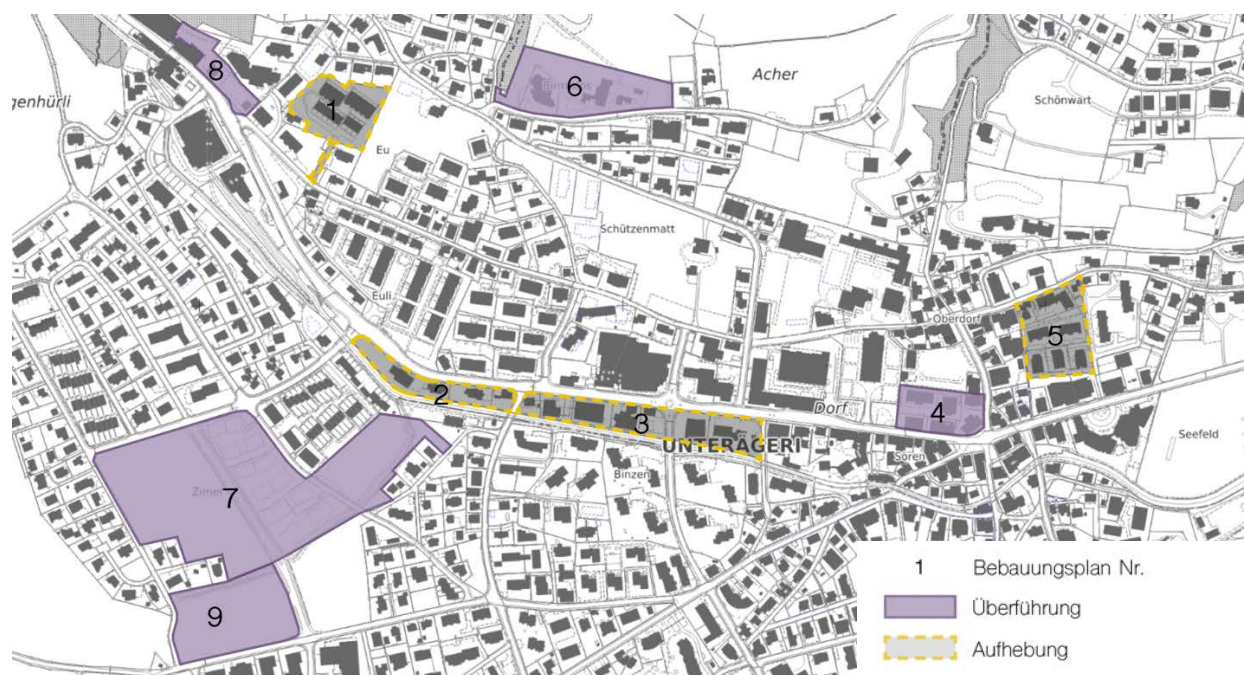
§ 48 Mehrwertabgabe

- 1) Die Gemeinde erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20% des Bodenmehrerts bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen im Sinne von § 52 a 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 verwaltungsrechtlichen Verträgen geregelt.

9 Bebauungspläne

Die Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Mit dieser Änderung wurde festgelegt, dass die Gemeinden ihre Vorschriften bei der nächsten Ortsplanungsrevision (und bis spätestens 2025) an das neue PBG sowie an die orientierenden Baubegriffe und Messweisen der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 20. November 2018 (V PBG) anzupassen haben. In diesem Zusammenhang sind auch die bestehenden altrechtlichen Bebauungspläne in das neue Recht zu überführen. So sind diese formal (rein begrifflich) oder zusätzlich inhaltlich anzupassen (z.B. leichte Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnutzungsziffer im neuen PBG / PBG V). Unter bestimmten Voraussetzungen besteht die Möglichkeit, den bisherigen Bebauungsplan vollständig aufzuheben.

In Unterägeri bestehen neun rechtskräftige Bebauungspläne. Aufgrund des neuen übergeordneten Rechts werden diese im Zuge der Ortsplanungsrevision entweder aufgehoben oder überführt. Die genauen Ausführungen zum jeweiligen Umgang sind in den folgenden Kapiteln zu finden.



Übersicht zum Umgang mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen (Quelle: KEEAS AG)

1		19.09.1988	Aufhebung
6	os	15.03.2016	Formale Überführung in Ordentlichen Bebauungsplan mit inhaltlichen Änderung und Anpassung Zone
9	ihüsl	08.07.2020	Formale Überführung in Ordentlichen Bebauungsplan mit inhaltlichen Änderung

9.1 Überführung bestehende Bebauungspläne

Folgende bestehende Bebauungspläne werden in Ordentliche Bebauungspläne überführt:

- Schulhaus Dorfplatz (Nr. 4):
formale Anpassung ohne inhaltliche Änderungen (Kategorie D)
- Birmislos (Nr. 6):
formale Anpassung mit kleinen inhaltlichen Änderungen (Kategorie F)
- Zimel (Nr. 7):
formale Anpassung mit kleinen inhaltlichen Änderungen (Kategorie F)
- Mülirein (Nr. 8):
formale Anpassung mit kleinen inhaltlichen Änderungen (Kategorie F)
- Helgenhüsli (Nr. 9):
formale Anpassung mit kleinen inhaltlichen Änderungen (Kategorie F)

	Aufhebung BBP	Anpassung Einzelbauweise Aufhebung BBP	einfacher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP einfaches Verfahren	einfacher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP ohne KKV ² ordentliches Verfahren	ordentlicher inkl. Kl. ordentliches Verfahren
Kategorie	A	B	C	D	E	F	G	H
Gesetzliche Grundlage	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 40 I Bst. b PBG	§ 40 I Bst. a PBG	§ 40 I Bst. b PBG	§ 40 I Bst. a PBG	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 39 Abs. 4 PBG
Konkurrenzverfahren	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja
Vorentscheid GR	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja	Ja
Kt. Vorprüfung	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja
Öff. Auflage	Ja	Ja	Nein ³	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Mitwirkungsrecht	Einwendung	Einwendung	Einsprache ⁴	Einwendung	Einsprache ⁵	Einwendung	Einwendung	Einwendung
Beschluss	Einwohner-gemeinde / GGR	Einwohner-gemeinde / GGR	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Einwohner-gemeinde / GGR	Einwohner-gemeinde
Kt. Genehmigung	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja

Überführung von bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen ins neue Recht (Quelle: Merkblatt Kanton Zug)

Auf den nachstehenden Seiten sind die überführten Bebauungspläne zusammengefasst. Die angepassten Situationspläne, Bestimmungen und Planungsberichte nach Art. 47 Raumplanungsverordnung sind als separate Dokumente beigelegt (vgl. Beilagen).

Allgemeine Anpassungen

Die Signaturen und Farben in den Situationsplänen der einzelnen Bebauungspläne wurden soweit verändert, dass sie mit den übrigen Bebauungsplänen in der Gemeinde, die parallel dazu ebenfalls überführt wurden, übereinstimmen (keine Vorgabe des Kantons, Vereinheitlichung in der Gemeinde).

Ferner wurden neu die Koordinaten der Baubereiche auf dem Situationsplan dargestellt. Diese beziehen sich nicht mehr auf die Landesvermessung von 1903 (LV03), sondern auf die zentimetergenaue Landesvermessung von 1995 (LV95).

9.2 Überführung ordentlicher BBP Schulhaus Dorfplatz (Nr. 4)

Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplans Schulhaus Dorfplatz liegt in der Kernzone B (KB) und der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) und unterliegt einer ordentlichen Bebauungsplanpflicht. Er umfasst eine Fläche von insgesamt 5'095 m². Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine sinnvolle Weiterentwicklung des traditionellen Dorfkernes sowie die Ansiedlung von qualitativ hochstehendem Wohnen geschaffen.



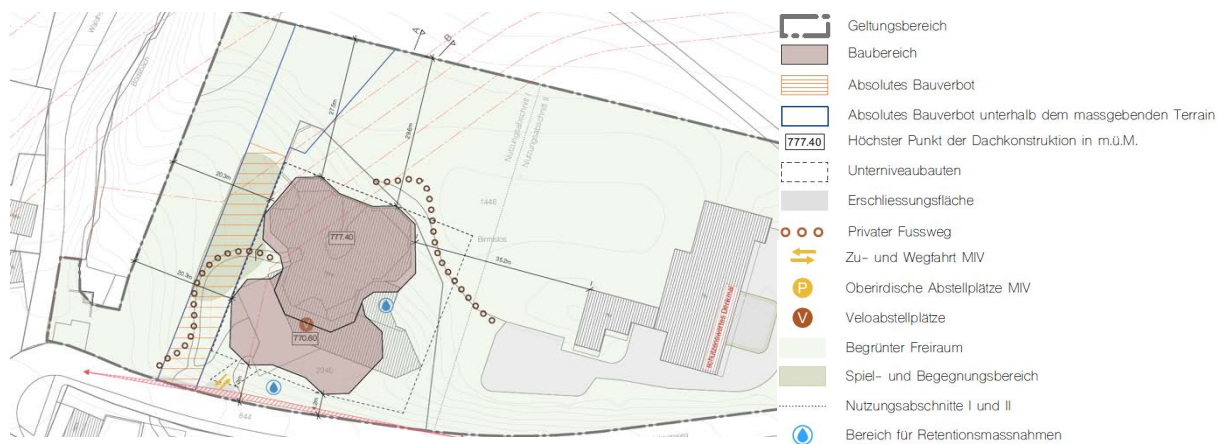
Situationsplan überführter ordentlicher Bebauungsplan Schulhaus Dorfplatz

Bei der Überführung des Bebauungsplanes Schulhaus Dorfplatz in einen ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich um eine formale Anpassung ohne inhaltliche Änderungen (Kategorie D).

Die durch die Überführung vorgesehenen formalen Änderungen tangieren die wesentlichen Vorzüge nicht bzw. das Projekt bleibt in den Grundzügen gewahrt.

9.3 Überführung ordentlicher Bebauungsplan Birmislos (Nr. 6)

Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplans Birmislos liegt in der Wohnzone W2a und umfasst eine Fläche von insgesamt 11'080 m². Mit dem Bebauungsplan werden die baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Mehrfamilienhauses und die Erweiterung der bestehende Schulanlage geschaffen.



Situationsplan überführter ordentlicher Bebauungsplan Birmislos

Bei der Überführung des Bebauungsplanes Birmislos in einen ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich um eine formale Anpassung mit kleinen inhaltlichen Änderungen (Kategorie F):

- Formale Anpassungen wie z.B. um die Übernahme der Begrifflichkeiten und Messweisen des revidierten V PBG.
- Leichte Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnützungsziffer im neuen PBG / PBG V des Kantons (aGF-Erhöhung von 3706 m² auf 5'466 m²).
- Leichte Verschiebung des Baubereichs und des Bereichs für Unterneuebauten.



Links; Ausschnitt bestehender Bebauungsplan: Lage Baubereich (braun) / Bereich für Unterniveaubauten (rot gestrichelt)



Rechts; Ausschnitt überführter ordentlicher Bebauungsplan: Lage Baubereich neu (rot) / Bereich für Unterniveaubauten neu (rot gestrichelt)

Durch den ordentlichen Bebauungsplan ist die in der Bauordnung aufgeführte Bestimmung zur W2a (50%-Bonus auf die zonengemässe Ausnutzung bei besonders guter Eingliederung und Gestaltung für Kinderheim- und Schulbauten sowie die zugehörigen Betriebs- und Verwaltungsgebäude) gesichert (vgl. Kap. 8.2).

Die durch die Überführung vorgesehenen Änderungen tangieren die wesentlichen Vorzüge nur in untergeordneter Weise bzw. bleibt das Projekt in den Grundzügen gewahrt.

9.4 Überführung ordentlicher Bebauungsplan Zimel (Nr. 7)

Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplans Zimel liegt in der Wohnzone W3 mit ordentlicher Bebauungsplanpflicht und umfasst eine Fläche von insgesamt 47'438 m². Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines durchmischten und verdichteten Wohnquartiers geschaffen.



Situationsplan überführter ordentlicher Bebauungsplan Zimel

Bei der Überführung des Bebauungsplanes Zimel in einen ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich um eine formale Anpassung mit kleinen inhaltlichen Änderungen (Kategorie F):

- Formale Anpassungen wie z.B. um die Übernahme der Begrifflichkeiten und Messweisen des revidierten V PBG.
- Leichte Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnützungsziffer im neuen PBG / PBG V des Kantons (Attikageschoss wird neu zur anrechenbaren Geschossfläche angerechnet) und aufgrund der neu zulässigen Verglasung von Veranden, Vorbauten und Balkonen (aGF-Erhö-
hung von 33'210 m² auf 43'796 m² plus max. 20% der Summe aller aGF des jeweiligen Baubereichs für die Verglasung von Veranden, Vorbauten und Balkonen)
- Ergänzung des Geltungsbereichs mit dem Erweiterungsperimeter (Baubereich 30, 31 und 32).
- Ergänzung Begrünter Vegetationsstreifen



Änderungsplan überführter ordentlicher Bebauungsplan Zimel (Änderungen in rot vgl. Legende)

Die durch die Überführung vorgesehenen Änderungen tangieren die wesentlichen Vorzüge nur in untergeordneter Weise bzw. das Projekt bleibt in den Grundzügen gewahrt.

9.5 Überführung ordentlicher Bebauungsplan Mülirein (Nr. 8)

Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplans Mülirein liegt in der Arbeitszone A, der Wohn- und Arbeitszone WA3 und in der Wohnzone W2b und umfasst eine Fläche von insgesamt 3'319 m². Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für den Erhalt und die Weiterentwicklung des Produktionsstandortes inkl. neuen Wohn- und Gewerbeflächen geschaffen.



Situationsplan überführter ordentlicher Bebauungsplan Mülirein

Bei der Überführung des Bebauungsplanes Mülirein in einen ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich um eine formale Anpassung mit kleinen inhaltlichen Änderungen (Kategorie F):

- Formale Anpassungen wie z.B. um die Übernahme der Begrifflichkeiten und Messweisen des revidierten V PBG.
- Leichte Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnützungsziffer im neuen PBG / PBG V des Kantons (aGF-Erhöhung von 1'770 m² auf 1'947 m²).

Die durch die Überführung vorgesehenen Änderungen tangieren die wesentlichen Vorzüge nur in untergeordneter Weise bzw. bleibt das Projekt in den Grundzügen gewahrt.

9.6 Überführung ordentlicher BBP Helgenhüsli (Nr. 9)

Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplans Helgenhüsli liegt in der Wohn- und Arbeitszone WA3 mit Bebauungsplanpflicht und umfasst eine Fläche von insgesamt 12'150 m². Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbezentrums mit Möglichkeit zum Wohnen geschaffen.



Situationsplan überführter ordentlicher Bebauungsplan Helgenhüsli

Bei der Überführung des Bebauungsplanes Helgenhüsli in einen ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich um eine formale Anpassung mit kleinen inhaltlichen Änderungen (Kategorie F):

- Formale Anpassungen wie z.B. um die Übernahme der Begrifflichkeiten und Messweisen des revidierten V PBG.

- Minimale Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der Rundung der berechneten aGF (aGF-Erhöhung von 14'950.8 m² auf 14'953 m²).



Änderungsplan überführter ordentlicher Bebauungsplan Helgenhüsli (Änderungen in rot vgl. Legende)

Die durch die Überführung vorgesehenen Änderungen tangieren die wesentlichen Vorzüge nicht bzw. bleibt das Projekt in den Grundzügen gewahrt.

9.7 Aufhebung bestehende Bebauungspläne

Folgende bestehenden Bebauungspläne werden aufgehoben:

- EU (Nr. 1)
- Gyranerank (Nr. 2)
- Zugerstrasse-Neuschellstrasse (Nr. 3)
- Brunnenmatt (Nr. 5)

Obschon die Aufhebungen der oben genannten Bebauungspläne teils baurechtliche Auswirkungen haben, sind die Bestandsgarantien (inkl. Reserven) gemäss übergeordnetem Gesetz gesichert.

9.7.1 Aufhebung Bebauungsplan Eu (Nr. 1)

Die Aufhebung des Bebauungsplans Eu hat folgende Auswirkungen:

- Die max. Ausnützung wird leicht reduziert.
- Die Aufhebung der Baubereiche bringt eine Reduktion der max. Gebäudelänge mit sich.

	Bestand (vor Ortsplanungsrevision)	Künftig möglich (nach Ortsplanungsrevision)
Zone	W2b / W3 (Strasse), Bebauungsplanpflicht	W2b / W3 (Strasse)
Nutzung	Wohnen und für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	Wohnzwecke & vergleichbare Zwecke, familienergänzende Betreuung. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
Geschoszahl	2 (W2b) / 3 (W3)	2 (W2b) / 3 (W3)
Geschosshöhe	2.80 m	Max. 3.20 m (Wohnen) / 4.50 m (Gewerbe im EG) / 3.70 m od. 5.70 m (DG)
Firsthöhe	8.60 m	Keine Angaben
Ausnützung	Neubauten BP 0.4	0.45 (W2b) / 0.65 (W3)
Grenzabstand	Geregelt durch Baubereiche: über 5 m	5 m
Gebäudelänge	Geregelt durch Baubereiche: über 30 m	30 m
Min. Spielfläche	15%	15%

Interessenabwägung

- Der Bebauungsplan Eu ist mit Genehmigung vom 20. Juni 1988 bereits 35 Jahre alt. Seither haben sich die gesetzliche Grundlage sowie die Mindestanforderungen an einen Bebauungsplan verändert.
- Der Bebauungsplan lässt eine AZ von 0.4 zu. Mit der Anpassung der Bauordnung wird die AZ der W2b von 0.32 auf 0.45 und der W3 von 0.47 auf 0.65 aufgrund der neuen Anrechenbarkeit von Flächen angehoben.
- Mit den geltenden Bestimmungen des Bebauungsplans können im Dachgeschoss gewisse bestehende Räumlichkeiten nicht als Wohnbereich genutzt werden. Weiter erweisen sich erfahrungsgemäss Überdachungen und Wintergartenanlagen in den Dachterrassenbereichen bewilligungstechnisch als sehr schwierig. In der Vergangenheit haben diese Themen immer wieder zu Diskussionen Anlass gegeben und zu Schwierigkeiten geführt.
- Die Aufhebung des Bebauungsplans und damit der darin festgesetzten Baubereiche bewirkt, dass die Gebäudelängen auf die Einzelbauweise von max. 30 m Länge beschränkt werden. Im Bebauungsplan übersteigen zwei der Gebäude diese Länge.
- Mit der Aufhebung des Bebauungsplans und der Anwendung der neuen Zonen- und Bauordnung erfolgen baurechtlich keine wesentlichen Auswirkungen, und die vorab genannten Problematiken können eliminiert werden, da die entsprechenden spezifischen Bestimmungen wegfallen.
- Solange der Bestand im Sinne der Bestandsgarantie betrieben wird, stellt sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans keinerlei Probleme oder Änderung für die Grundeigentümerschaften dar. Bei künftig übergeordneten geplanten und grösseren baulichen Veränderungen besteht

- beispielsweise mit dem neuen Planungsmittel „Einfacher Bebauungsplan“ – die Möglichkeit, wiederum ein massgeschneiderter Sondernutzungsplan auszuarbeiten.
- Für die Überführung des bestehenden Bebauungsplans ins neue Recht wären neben den rein formalen Änderungen faktisch auch neue Qualitätsmerkmale und Flächennachweise aufzunehmen. Diese müssten erst mit den Eigentümern aufgrund einer längerfristigen Entwicklungsvorstellung erarbeitet werden.

Da die Überbauung längst realisiert wurde, durch die Bestandsgarantie gesichert ist und zurzeit kein Bedarf für Änderungen oder Entwicklungsvorstellungen vorhanden sind, wird auf eine Überführung eines in die Jahre gekommenen Bebauungsplans verzichtet. Die leichte Reduktion von AZ sowie Gebäudelänge aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans wirkt sich durch die Bestandsgarantie nicht aus. Stattdessen werden die bisherigen Bestimmungen, die zurzeit zu Schwierigkeiten führen, aufgehoben.

9.7.2 Aufhebung Bebauungsplan Gyrerank (Nr. 2)

Die Aufhebung des Bebauungsplans Gyrerank hat folgende Auswirkungen:

- Die Geschosshöhe wird leicht reduziert, da gemäss PBG V Kanton Zug für nicht gewerblich genutzte Vollgeschosse neu eine Höhe von höchstens 3.20 m erlaubt ist.
- Die max. Ausnützung wird leicht erhöht.

	Bestand (vor Ortsplanungsrevision)	Künftig möglich (nach Ortsplanungsrevision)
Zone	WA3, Bebauungsplanpflicht	WA3 (GS Nrn. 888, 889) / WA3 (GS Nr. 890)
Nutzung	Wohnen und für nicht und mässig störende Gewerbe- & Dienstleistungsbetriebe. Für Lagernutzungen im UG kann ein Ausnützungsbonus bis zu 40% der EG-Gewerbe- oder Dienstleistungsfläche gewährt werden.	WA3: Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke, nicht & mässig störende Gewerbe- & Dienstleistungsbetriebe. Wohnnutzung im EG ausgeschlossen.
Geschossezahl	3	3
Geschosshöhe	3.50 m / 4.50 m (Ladenlokale, Gewerbe im EG)	Max. 3.20 m (Wohnen) / 4.50 m (Gewerbe im EG) / 3.70 m oder 5.70 m (DG)
Firsthöhe	Keine Angaben	Keine Angaben
Ausnützung	Neubauten BP 0.45 / Reserve BP 0.1	1.05 (WA3)
Grenzabstand	Geregelt durch Baubereiche: min. 4 m	Geregelt durch Baulinien
Gebäudelänge	Geregelt durch Baubereiche: 30 m, 21 m, 20 m, 14 m	Geregelt durch Baulinien
Min. Spielfläche	10%	10%

- Der Grenzabstand wird teils bis zu 1 m erhöht, da neu ein ordentlicher Grenzabstand von 5 m resp. zu Strasse und Lorze die rechtskräftigen Abstandslinien gelten.

	Bestand (vor Ortsplanungsrevision)	Künftig möglich (nach Ortsplanungsrevision)
Zone	WA4, Bebauungsplanpflicht	KC
Nutzung	Wohnen, nicht & mässig störende Gewerbe- & Dienstleistungsbetriebe. Für Lagernutzungen im UG kann ein Ausnützungsbonus bis zu 40% der EG-Flächen gewährt werden.	Wohnzwecke, nicht und mässig störende Gewerbe- & Dienstleistungsbetriebe. Wohnnutzung im EG ausgeschlossen.
Vollgeschosszahl	4	4
Geschosshöhe	3.50 m / 4.50 m (Ladenlokale, Gewerbe im EG)	Max. 3.20 m (Wohnen) / 4.50 m (Gewerbe im EG) / 3.70 m od. 5.70 m (DG)
Firsthöhe	16.90 m (Fassadenhöhe 12.50 m)	Keine Angaben
Ausnützung	Neubauten BP 0.21 / Reserve BP 0.79	1.2
Grenzabstand	Geregelt durch Baubereiche: min. 4 m	5 m
Gebäudelänge	Geregelt durch Baubereiche: 10 m, 14 m, 27 m, 28 m	30 m
Min. Spielfläche	10%	15%



Rechtskräftige Abstandslinien auf der Fläche des Bebauungsplans (Quelle :zugmap.ch)

Interessenabwägung

- Der Bebauungsplan Zugerstrasse-Neuschellstrasse wurde am 23. Oktober 2001 genehmigt. Seither wurde lediglich eines der Gebäude realisiert. Für die weiteren Gebäude scheint kein Interesse zu bestehen.
- Demnach sichert der Bebauungsplan ein Vorhaben, hinter dem die Eigentümer nicht mehr stehen resp. das nicht realisiert werden soll.
- Mit der Ortsplanungsrevision wird die Fläche des Bebauungsplans Zugerstrasse-Neuschellstrasse in die Kernzone C umgezont. Dadurch erhöht sich die AZ auf 1.2. Die Rechtskräftigen Abstandslinien sichern reduzierte Abstände zu den Strassen.
- Für das bereits nach Bebauungsplan gebaute Gebäude wird im Rahmen der Baubereichspläne ein Baubereich nach seiner tatsächlichen Abmessung festgesetzt.
- Die übrigen Anforderungen an eine Bebauung im Gebiet können aufgrund der Umzonung durch die Einzelbauweise in der Kernzone C eingefordert werden.
- Für die Überführung des bestehenden Bebauungsplans ins neue Recht, für dessen Realisierung bei den Eigentümern kein Interesse besteht,

wären neben den rein formalen Änderungen faktisch auch neue Qualitätsmerkmale und Flächennachweise aufzunehmen. Dieser Aufwand ist aufgrund des fehlenden Interesses der Grundeigentümer nicht gerechtfertigt. Sollten bei den Eigentümern zu einem späteren Zeitpunkt neue Entwicklungsvorstellung entstehen, kann diese in einen neuen Bebauungsplan gegossen werden. Ansonsten ist aber immer auch das Bauen nach Einzelbauweise und unabhängig der Nachbarn möglich.

Da nur ein Gebäude der Überbauung realisiert wurde, für die weiteren Gebäude kein Bedarf besteht, wird das gemäss Bebauungsplan gebaute Gebäude durch einen neuen Baubereich im Baubereichsplan Innenentwicklung Kernzone C gesichert. Für die übrigen Grundstücke ist eine Entwicklung gemäss den Anforderungen der neuen Kernzone C möglich. Die bestehenden Abstandslinien ermöglichen dabei bereits einen reduzierten Abstand zu den Strassen. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Eigentümer sind demnach gewahrt. Einen Bebauungsplan mit bereits überholten Entwicklungsvorstellungen und nicht mehr zeitgerechten Qualitätsanforderungen ins neue Recht zu überführen ist nicht zielführend.

9.7.4 Aufhebung Bebauungsplan Brunnenmatt (Nr. 5)

Die Aufhebung des Bebauungsplans hat folgende Auswirkungen:

- Die Geschosshöhe wird leicht reduziert, da gemäss PBG Kanton Zug für nicht gewerblich genutzte Vollgeschosse neue eine Höhe von höchstens 3.20 m erlaubt ist.
- In den Kernzonen A und B sind keine Ausnützungsziffern und Gebäudelängen definiert.

	Bestand (vor Ortsplanungsrevision)	Künftig möglich (nach Ortsplanungsrevision)
Zone	KA / W3, Bebauungsplanpflicht	KA / KB
Nutzung	Gewerbe- & Dienstleistungsbetriebe (inkl. Gastgewerbe) sowie Wohnen (Baubereiche 2+3: Im UG Nutzung für mässig störendes Gewerbe)	Nicht & mässig störende Dienstleistungs- & Gewerbebetriebe (inkl. Gastgewerbe), Wohnen. 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.
Geschossezahl	3	3
Geschosshöhe	3.50 m / 4.50 m (Ladenlokale, Gewerbe im EG)	Max. 3.20 m (Wohnen) (unterschritten um 0.30 m) / 4.50 m (Gewerbe im EG) / 3.70 m od. 5.70 m (DG)
Firsthöhe	13.70 m (Gebäudehöhe 10 m)	Keine Angaben
Ausnützung	Neubauten BP 0.63 / Bestand BP 0.34	AZ frei
Grenzabstand	Geregelt durch Baubereiche definiert: min. 6 m	legt Gemeinderat fest
Gebäudelänge	Geregelt durch Baubereiche definiert: 22.50 m, 22.60 m, 22.90 m, 25.40 m, 25.20 m	frei
Min. Spielfläche	15%	15%



Rechtskräftige Abstandslinien Bereich Alte Landstrasse (Quelle :zugmap.ch)

Interessenabwägung

- Der Bebauungsplan Brunnenmatt wurde am 25. Oktober 2007 genehmigt. Bereits kurze Zeit später wurden sämtliche Gebäude realisiert.
- Die Fläche, die bisher der W3 angehörte, wird mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision in die Kernzone B umgezont.
- Über die Anforderungen der Kernzone an die Einzelbauweise können die notwendigen Qualitäten insbesondere betreffend Einordnung im Falle eines Neubaus sichergestellt werden.
- Da die Kernzonen A und B die AZ nicht beschränken und ebenfalls drei Geschosse zulassen, werden die Eigentümer durch die Aufhebung des Bebauungsplans und der gleichzeitigen Umzonung nicht benachteiligt.
- Im Bereich der Alte Landstrasse sichern rechtskräftige Abstandslinien die Setzung der Gebäude zur Strasse.
- Die Überführung des bestehenden Bebauungsplans, der bereits vollständig realisiert wurde, ins neue Recht bringt gegenüber der Umzonung weder für die Privaten noch für die öffentliche Hand Vor- oder Nachteile. Daher soll der Aufwand für eine Überführung gespart werden.

Da sämtliche Gebäude der Überbauung realisiert wurden, kann die Weiterentwicklung der Bebauung durch die Umzonung in die Kernzone B, die an dieser Stelle aufgrund der umliegenden Zonen als sehr sinnvoll erachtet wird, genügend gelenkt und die nötigen Qualitäten gesichert werden. Die bestehenden Abstandslinien sichern dabei bereits die gewünschte städtebauliche Setzung der Gebäude zur Alte Landstrasse. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Eigentümer sind gewahrt. Der Aufwand einer Überführung dieses Bebauungsplans ist daher nicht gerechtfertigt.

Die Auswirkungen der oben aufgeführten Aufhebung bestehender Bebauungspläne sind sehr gering. Die einzelnen Areale sind entweder bereits gemäss Bebauungsplan überbaut worden oder es besteht keine Absicht teilweise bereits lange rechtskräftige Bebauungspläne in Bauprojekten zu verwirklichen. Eine Überführung dieser Pläne ins neue Recht ist in Anbetracht dieser Situationen und deren nicht mehr zeitgemässen Qualitätssicherung nicht gerechtfertigt. Die Aufhebungen sind damit gerechtfertigt und sinnvoll.

10 Baubereichspläne

Die Baubereichspläne sichern zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten unter anderem für Grundstücke, die schwierig zu bebauen sind. Sie sind dort vorgesehen, wo die Bebauung sinnvoll ist, jedoch schwierig zu regeln oder bei hochwertiger Qualität auch höhere Dichten und geringere Abstände Sinn machen. Sie kommen speziell für die kleinteilige Innenentwicklung an guten Lagen zur Anwendung, wo ein Bebauungsplan aufgrund von fehlenden zusammenhängenden Flächen oder der Eigentümergeviertvielfalt nicht möglich ist.

In den Baubereichsplänen Innenentwicklung werden Bereiche festgelegt, in welchen das Bauen aufgrund des angestrebten Siedlungsbildes erwünscht ist. Die Baubereiche wurden im 3D Modell räumlich überprüft und werden parallel mit der Ortsplanungsrevision öffentlich aufgelegt. Genauere Ausführungen und Begründungen sind unter dem Schwerpunktthema Innenentwicklung im Kapitel 5.2 zu finden.

10.1 Rechtliche Einordnung der Baubereiche

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die IVHB Pt. 7.4 Baubereich sieht die Festlegung von Baubereichen im Nutzungsplanverfahren vor.

«Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.»

Verordnung zum Bau- und Planungsgesetz (V PBG)

In der Verordnung zum Bau- und Planungsgesetz (V PBG) vom 20.11.2018 § 27 Baulinien und Baubereiche findet sich die identische Formulierung wie in der IVHB:

«Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.»

10.2 Gebiete mit Baubereichsplänen

Baubereichsplan Innenentwicklung Kernzone C

Gebiet Schützenmatt:



Legende

Genehmigungsinhalt

Baubereich im Genehmigungsverfahren

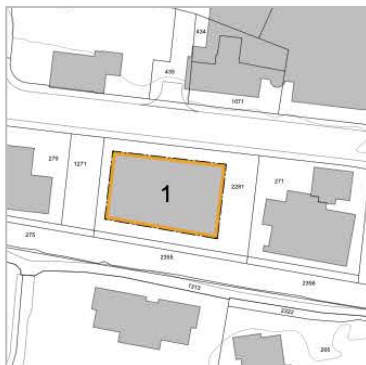
Informationsinhalt

Gebäude bestehend

Parzelle

Die Baubereiche 2a–d stehen zurzeit noch in Widerspruch mit dem im kantonalen Richtplan festgesetzten Freihaltebereich des Zentrumschlusses für die Umfahrung Unterägeri, welcher jedoch angepasst werden soll. Diese Baubereiche bleiben daher der Genehmigung der Richtplananpassung vorbehalten.

Gebiete Zugerstrasse:



Legende

Genehmigungsinhalt

Baubereich im Genehmigungsverfahren

Informationsinhalt

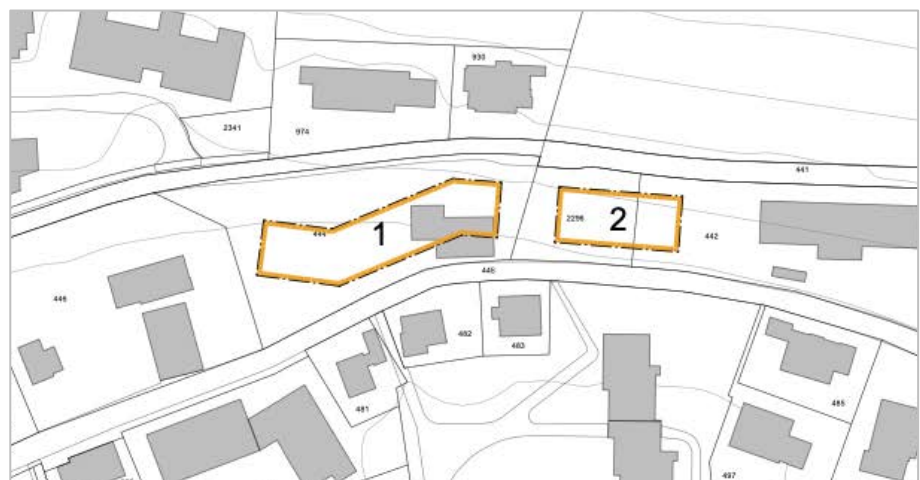
Gebäude bestehend

Parzelle

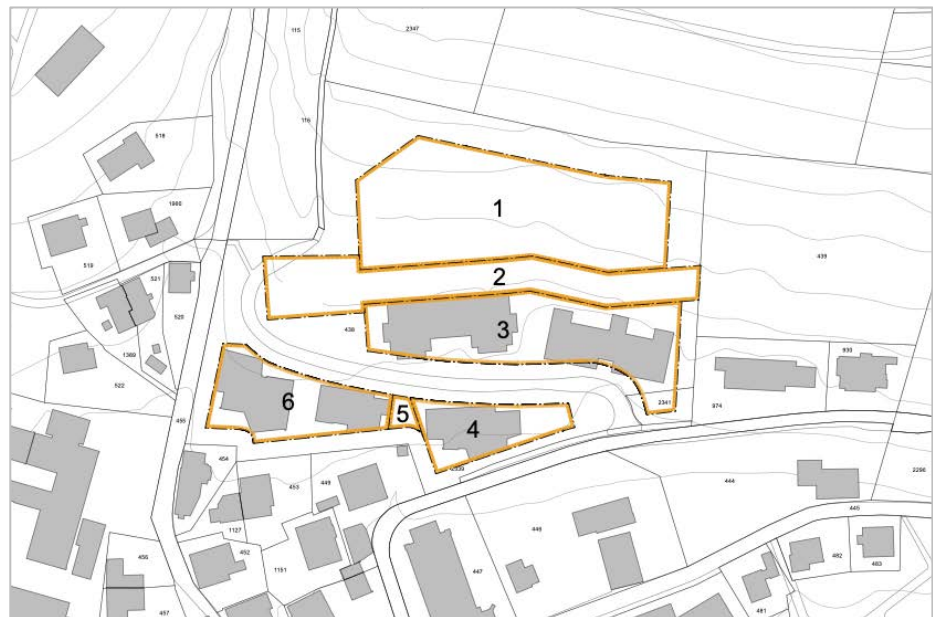
Bauzone mit speziellen Vorschriften «Neuschellstrasse» (BsV Ne)



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



Baubereichsplan Innenentwicklung
Bauzone mit speziellen Vorschriften «St. Anna» (BsV An)



Legende
Genehmigungsinhalt
Baubereich im Genehmigungsverfahren
Informationsinhalt
Gebäude bestehend
99 Parzelle

Die öffentlich aufgelegten Baulinien für den Fluchtsollen des geplanten Umfahrungstunnels tangieren die Baubereiche in der «BsV An». Dabei handelt es sich um Spezialbaulinien die eine Höhenbeschränkung aufweisen, da der Stollen – bis auf das Portal – unterirdisch liegt. Im Rahmen der Baubewilligung im betroffenen Gebiet werden und wurden die Vorhaben jeweils auf die Vereinbarkeit mit den Baulinien überprüft. So hat das Tiefbauamt Kanton Zug am 17. Mai 2017 mit Unterzeichnung eines Beseitigungsrevers (BG Nr. UA-2017-019) der Erteilung einer gemeindlichen Ausnahmegewilligung für die Mikropfähle im Baulinienraum zugestimmt. Das zeigt, dass das Vorhaben mit den Baulinien vereinbar ist.

10.3 Rechtliche Festsetzung der Baubereiche

Bei den Baubereichen handelt sich um Baubestimmungen, die im Baubereichsplan räumlich verortet sind. Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird. Das Verfahren für den Erlass oder die Anpassung eines Baubereichs richtet sich nach dem Verfahren für den Erlass einer Baulinie gemäss §39a PBG und §38 PBG.

Baubereichspläne bedürfen eine Vorprüfung durch die Baudirektion. Danach wird der bereinigte Entwurf öffentlich aufgelegt und die Betroffenen darüber benachrichtigt. Für die Gewährung des rechtlichen Gehörs ist zudem die Amtsblattpublikation massgebend.

Umsetzung in der neuen Bauordnung

In der neuen Bauordnung der Gemeinde Unterägeri (Gesamtrevision 2022) wird die Handhabung mit den Baubereichen und den Baubereichsplänen Innenentwicklung in den Bestimmungen zu den Bauzonen mit speziellen Vorschriften BsV Neuschellstrasse sowie BsV Alte Landstrasse und in der Kernzone C geregelt. Durch die Baubereiche entstehende Mehr- und Minderwerte sind unter den betroffenen Grundeigentümerschaften zu regeln. Baubereiche in der Kernzone C dürfen vom Gemeinderat nur für ein gesamtes, zusammenhängendes Geviert freigegeben werden. Welche Baubereiche als zusammenhängendes Geviert gelten, wird durch die Bezeichnung der Baubereiche signalisiert (gleiche Nummer = zusammenhängend). So können beispielsweise die Baubereiche 5a, 5b und 5c nur mit einem gemeinsamen Konzept durch den Gemeinderat freigegeben werden. So wird sichergestellt, dass die unterschiedlichen Eigentümerinnen und Eigentümer sich über die Einzelheiten einig sind. Eine spätere Ausarbeitung der Details einzelner Baubereiche sowie eine etappierte Realisierung sind trotzdem möglich.

Pro Bauzone wird ein Baubereichsplan Innenentwicklung mit Baubereichen, in denen nach speziellen Vorschriften gebaut werden kann, festgelegt:

- Kernzone C
- Bauzone mit speziellen Vorschriften Alte Landstrasse (BsV La)
- Bauzone mit speziellen Vorschriften Neuschellstrasse (BsV Ne)
- Bauzone mit speziellen Vorschriften St. Anna (BsV An)

Alternativ besteht allerdings immer die Möglichkeit nach Einzelbauweise der BsV, was faktisch einer Wohnzone 3 entspricht, resp. der Kernzone C zu bauen. Nur in der BsV An ist das Bauen in den Baubereichen unumgänglich.

Die Bestimmungen in der Bauordnung zu den Bauzonen mit speziellen Vorschriften Alte Landstrasse und Neuschellstrasse umfassen:

- Einzelbauweise: AZ 0.65 und maximal 3 Vollgeschossen.
- Die Tabelle in der Bauordnung ist den Baubereichsplänen zugehörig. Sie regelt die max. zulässige Geschossfläche und Geschosszahl pro Baubereich, sofern nicht nach Einzelbauweise gebaut werden soll.
- Die Grundeigentümerschaft entscheidet, ob ein Neubau nach der Einzelbauweise oder innerhalb des Baubereichs erfolgen soll.
- Der Gemeinderat kann nach Beurteilung des Bauprojekts als Abweichung zur Einzelbauweise maximal die Werte gemäss zugehöriger Tabelle gewähren.

Genauere Ausführungen zur Umsetzung in der Bauordnung sind im Kapitel 8.4 zu finden.

11 Gewässerräume

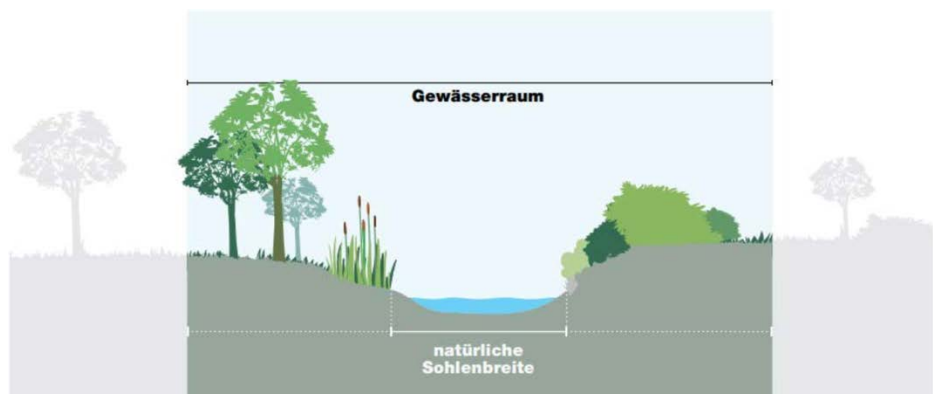
Der Kanton Zug hat die Gewässerraumausscheidung durch die Festlegung im kantonalen Richtplan (L 8.4) an die Gemeinden übertragen. Die Gewässer innerhalb und ausserhalb der Bauzone sind im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen, erstmals bis spätestens Ende 2025, festzulegen. Die Gemeinde Unterägeri hat die Gewässerräume innerhalb des Siedlungsgebiets im Rahmen der Ortsplanungsrevision behandelt, sie sieht diese aufgrund der umfassenden Unterlagen und den relativ geringen Berührungspunkte mit den übrigen Instrumenten der Nutzungsplanung jedoch als separate aber mit den weiteren Planungsinstrumenten koordinierte Planung an.

Die schrittweise Herleitung und die Festlegung der Gewässerräume innerhalb des Siedlungsgebiets wird daher mittels einer separaten Vorlage im «Erläuternden Bericht zur Gewässerraumfestlegung im Siedlungsgebiet nach Art. 47 RPB» behandelt. Das vorliegende Kapitel bietet lediglich eine kurze Übersicht darüber.

11.1 Übersicht

Gewässer benötigen Raum, um ihre natürlichen Funktionen erfüllen zu können. Dieser Raum kann darüber hinaus dem Hochwasserschutz, der Wasserkraft- sowie der Erholungsnutzung dienen.

Der Gewässerraum umfasst das Gewässer selbst sowie die direkt an die Gewässer angrenzende Landfläche und wird in Abhängigkeit von der Sohlenbreite, der Lage des Gewässers und des Gewässerzustands bundesweit einheitlich geregelt. Der Gewässerraum schützt die Uferbereiche und verhindert, dass die Gewässer (noch) stärker durch Bebauungen eingeeengt werden.



Natürliche Gerinnesohlenbreite (Bildquelle: Gewässerraum: das Wichtigste in Kürze, Kanton Zürich, 2017)

Die Festlegung des Gewässerraums stellt sicher, dass den Gewässern heute und in Zukunft genügend Raum zur Verfügung steht. Hierzu wird entlang al-

ler oberirdischen Gewässer ein Streifen Land definiert. Innerhalb des Gewässerraums gilt ein Bauverbot für Bauten und Anlagen. Diese Landfläche darf nur extensiv genutzt werden, das heisst mit begrenzten menschlichen Eingriffen gestaltet und bewirtschaftet werden.

11.2 Gesetzliche Rahmenbedingungen

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 Gesetzgebende 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. 36a Abs. 3 Satz 1 GSchG).

Der Kanton Zug hat die Gewässerraumausscheidung durch die Festlegung im kantonalen Richtplan (L 8.4) 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).

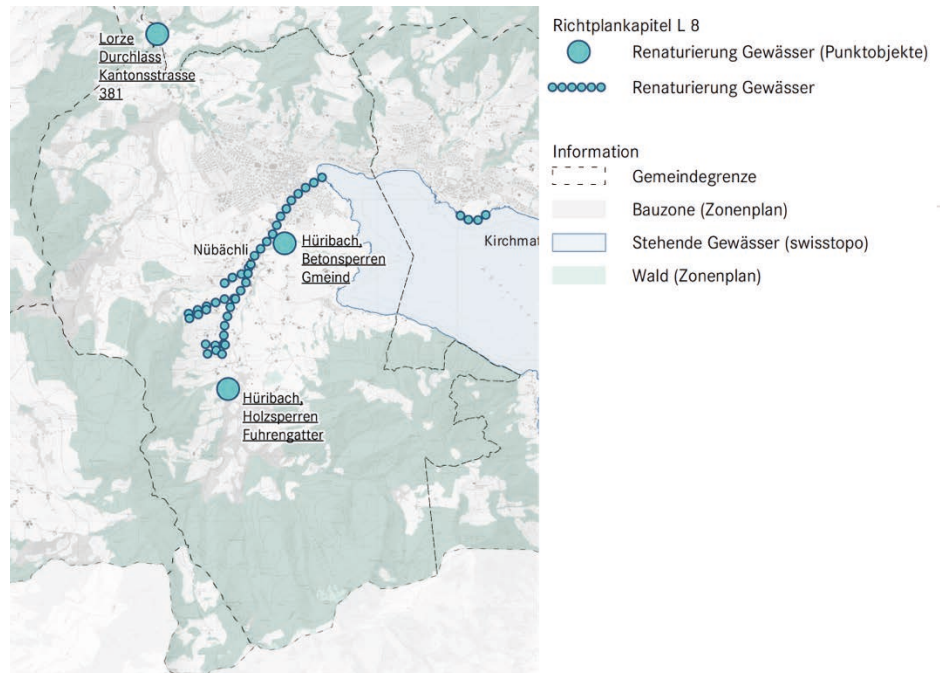
11.3 Verhältnis zur Ortsplanungsrevision

Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzung überlagert (siehe Bauordnung, Gemeinde Unterägeri; L 8.4.3 Richtplan des Kantons Zug) und wird damit grundeigentümergebunden und parzellenscharf ausgeschieden. Ausserhalb der Siedlungsgebiete halten Kanton und Gemeinden die Seeufer grundsätzlich für die Interessen von Natur und Landschaft frei (L 8.3.2 Richtplan des Kantons Zug).

Die Gewässerräume wurden für die Gemeinde Unterägeri parallel und in enger Abstimmung zur Ortsplanungsrevision erarbeitet. Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, wurden die Verfahren allerdings separat geführt. Die Ausscheidung der verschiedenen Gewässerabschnitte sowie die jeweiligen Erläuterungen dazu sind daher in einem separaten Bericht ausgeführt. Die Genehmigung erfordert die Integration der Gewässerräume in den Zonenplan integriert. Ein entsprechender Legendenpunkt ist im Zonenplan vorhanden, die Karteninhalte dann ergänzt.

11.4 Renaturierungen

Die Baudirektion hat bezüglich Renaturierung/Revitalisierungspotenzial folgende Grundlagen geschaffen:



Ausschnitt Gewässerraum Karte 5: Renaturierung, Baudirektion Kanton Zug

Mit dem Konzept zur Umsetzung des Revitalisierungspotenzials für die folgenden Gewässer, kommt die Gemeinde dem Auftrag aus dem kantonalen Richtplan gemäss L 8.1 nach:

- Nübächli (2496)
- Sanibach (2002)
- Eimerlochbach (2003)

Im Jahr 2007 wurde ein Teilbereich des Oberacherbachs und im Jahr 2009 ein Teilbereich des Sanibachs bereits offengelegt und renaturiert.

12 Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren

12.1 Kantonale Vorprüfung

Die Ortsplanungsrevision wurde einer kantonalen Vorprüfung unterzogen. Mit Schreiben vom 7. Juni 2023 hat die Baudirektion ihre Vorbehalte und Empfehlungen zu den umfassenden Unterlagen mitgeteilt. Die Unterlagen wurden auf dieser Grundlage überarbeitet und die Vorbehalte und Empfehlungen wurden mit wenigen Ausnahmen berücksichtigt. Die nachfolgenden Absätze zeigen, warum einzelne Vorbehalte nur teilweise oder gar nicht berücksichtigt wurden. Alle anderen Vorbehalte sind in den vorliegenden Unterlagen bereits berücksichtigt.

Nur teilweise oder nicht berücksichtigte Vorbehalte

Vorbehalt Nr. 2.11

Verkehrsrichtplan Fusswege:

„Der Steg zwischen Seestrasse und Lido ist in sämtlichen Richtplänen zu streichen.“

Umgang mit dem Vorbehalt:

Beim Eintrag im kommunalen Richtplan handelt es sich um ein Zwischenergebnis, die konkrete Wegführung als Seesteg wurde gestrichen. Der Gemeinderat beschloss (GRB Nr. 230621) am 21. Juni 2023 am Eintrag als kommunaler Weg grundsätzlich festzuhalten, es verbleibt aber noch ein Eintrag für die Aufwertung der Wegverbindung.

Vorbehalt Nr. 3.8

Kantonale Seeuferschutzzone

„Geschützt auf die geplante Gewässerraumfestlegung hebt der Kanton die Seeuferschutzzone nicht auf.“

Umgang mit dem Vorbehalt:

Im vorliegenden erläuternden Bericht wurden die Aussagen relativiert. Die eigentliche Behandlung des Themas erfolgt allerdings über das Verfahren der Gewässerraumausscheidung und wird deshalb im dort zugehörigen Bericht behandelt.

Vorbehalt Nr. 4.2

§ 3 Masse für die Einzelbauweise

„Art. 3 Abs. 2 ist zu überarbeiten und Abs. 3 ist zu streichen.“

Umgang mit dem Vorbehalt:

§3 Abs. 2 wurde gemäss den Ausführungen im Vorprüfungsbericht überarbeitet. Am Abs. 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.] wird weiterhin festgehalten, da in den Wohnzonen nicht störendes Gewerbe zulässig ist. Mit dem Abs. 3 soll verhindert werden, dass beispielsweise Bauvorhaben mit einer Praxis oder anderen nicht störenden Nicht-Wohnnutzung von Abs. 2 profitieren.

12.2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 25. August bis 25. September 2023. Die grossen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser) können bei Neu- oder Umzonungen zu Nutzungskonflikten führen und für spätere Baugesuche relevant sein. Daher werden die Infrastrukturbetreiber durch die Gemeinde angesprochen und im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Stellungnahme eingeladen. Ebenso wurden die Nachbargemeinden im Rahmen der öffentlichen Auflage zu Stellungnahmen eingeladen.

Ergebnisse

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind zu den verschiedenen Themen Einwendungen eingegangen.

Der Gemeinderat hat die Einwendungen behandelt. Anhand kleinerer Anpassungen der Dokumente konnten Lösungen für eine Vielzahl der Einwendungen gefunden werden.

Einwendungen zum Zonenplan:

Einwendungsnr.	Einwendung	Umgang und 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 OelE kompensiert. Falls das GS 79 trotzdem in eine W3 mit Höhenbeschränkung oberhalb des Hobacherwegs aufgezont wird, müssen das GS 442 und GS 931 westlich der GS 79, um keine raumplanerischen Nachteile zu erfahren und im Sinne der 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 der GS 464 von einer OelB in eine Kernzone A soll nicht vollzogen werden.	Berücksichtigung Der Alte Turnplatz soll weitgehend als Freizeitaltfläche 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, ORP Planungsbericht S. 15 Nr. 22, S. 130 Nr. 22 Fassung Turnplatz: Die Umzonung des Teilstücks des alten Turnplatzes wird abgelehnt.	Berücksichtigung Vgl. 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:

Einwendungsnr.	Einwendung	Umgang und 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 gibt 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 Baukommission, Absatz 2 ist wie folgt zu ergänzen (unterstrichener Text): 2) Die Baukommission und <u>die Umweltkommission beraten</u> berät den Gemeinderat und andere gemeindliche Behörden in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen und zur Einordnung von Bauvorhaben. Bei	Teilw. Berücksichtigung Vgl. Nr. 17.1

	Bedarf kann zusätzlich ein Gutachten einer externen Fachperson eingeholt werden.	
1	Die maximal zulässige Ausnützung ist zumindest in der Wohnzone W2a ist auf mindestens 0.33 zu erhöhen. Mit einer Anhebung der Ausnützungsziffer 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.	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.
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 umsetzen.	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 Realisierungsstufe im Nachgang Parzellierungen durchgeführt werden. Sie würde aber auch landverbrauchschonende Bauformen, z. B. Reiheneinfamilienhäuser, benachteiligen. Die Regelung würde auch zu einem administrativen Mehraufwand führen.
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 im § 29, 30 und 31 Rechnung getragen, welche die ökologischen Massnahmen vorgeben.
32	In der Wohnzone 2a und 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 Vgl. Nr. 1
25	Unter § 9, Kernzone C, Absatz 6), Baubereiche 5a, 5b, 5c 6) Baubereiche (unterstrichener Text): 5a max. Geschosszahl 4 + <u>Attika fehlt</u> 5b max. Geschosszahl 5 + <u>Attika fehlt</u>	Teilw. Berücksichtigung Bei der Umsetzung des Richtprojekts im Zonenplan wurden die Attikageschosse weggelassen. Grundsätzlich orientiert sich die Zonenplanung jedoch am Richtprojekt;

	5c max. Geschosszahl 5 + <u>Attika fehlt</u> Die max. anrechenbare Geschossfläche pro Baufeld ist korrekt ausgewiesen, bei der Geschossigkeit fehlt jedoch bei allen drei Baubereichen das Attikageschoss.	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.	Berücksichtigung Umweltrecht ist nicht sachgerecht in der Bauordnung. Die Baupolizei muss dann Düngenvorschriften kontrollieren und Nichteinhaltungen ahnden. Daher wird vorgeschlagen, die Pflicht zur Erstellung eines Betriebsreglements (analog der Campingzone), in welchem insbesondere Düngenvorschriften 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	Teilw. Berücksichtigung Auf kommunaler Ebene sind Absichten wie der vorgeschlagene Absatz eins auf Stufe Richtplan festgehalten und behördenverbindlich. Auf Stufe Nutzungsplanungen (Einsprache flut 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 Abs. 6).

	Auflagen zur Setzung, Materialisierung, Bepflanzung, Belichtung und Besonnung von Bauten und Anlagen machen.	
15.1	§ 42 Änderungen Parkierung (Seite 21/190, Planungsbericht) 1) Das Gebiet der Güteklasse B soll die maximale Parkplatzzahl auf 100 % erhöht werden bzw. in die Güteklasse C umgewandelt werden. 2) Eine Pflicht für Ladestationen (§44) soll aus der Bauordnung gestrichen werden.	Teilw. Berücksichtigung 1) 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. 2) Der Artikel zu den E-Ladstationen 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.
16.3	§ 42 Parkierungsvorschriften, Ausmass: Der Reduktionsfaktor der Parkierungsvorschriften im Zentrum auf 80 % wird abgelehnt. Dies würde das Wildparkieren im Dorf fördern. Dieses Problem ist z.B. bereits heute im Quartier Zimel akut.	Berücksichtigung Vgl. Nr. 15.1 1)
16.4	§ 44 Abs. 2, Ausstattung, wenigstens die Hälfte der Abstellplätze sind mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge zu versehen oder so zu erstellen sind, dass sie sofort nachgerüstet werden können. Die SVP lehnt den § 44 Abs. 2 ab.	Ablehnung Vgl. Nr. 15.1 2)

17.2	§ 48 Abs. 2 ist zu streichen und durch folgenden Text zu ersetzen: Die Gemeinden erheben mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag 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.	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.
24.3	§ 48 bezahlbarer Wohnraum Absatz 2) der Bauordnung ist zu streichen <u>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.</u> und durch folgenden Text zu ersetzen: neu Absatz 2) Die Gemeinden erheben mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag 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	Ablehnung Vgl. Nr. 17.2

	Realisierung der entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten fällig.	
22.3	Mehrwertabgabe, Bauordnung § 48 Abs. 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 verwaltungsrechtlichen Verträgen 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..	Ablehnung Vgl. Nr. 17.2
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.	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 Festbeschreibung in der Bauordnung dann begründete Abweichungen als Ausnahmebewilligung genehmigt werden müssten. Das wird Projektverhinderern Tür und Tor für Einsprachen öffnen, was unnütze Mehrkosten und Administration auslösen wird.
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	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.

	dazugehörigen Grundstück installierte Photovoltaikanlage muss bei Neubauten von Parkplatzanlagen mindestens eine installierte Leistung von 0.5 kWpeak/ 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 1000 Franken pro kWpeak 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.	
24.5	Bauordnung, neuer Artikel Label Minergie Die Bauordnung sei wie folgt zu ergänzen: § xx Vorbildfunktion öffentliche Hand (neuer Artikel) Abs. 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. Abs. 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. Abs. 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.	Ablehnung Vgl. 17.3

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 Schrebergarten gibt, sollen sie ebenfalls einem Betriebsreglement gemäss Artikel 23 unterstellt werden, so dass auch hier der Pestizid- und Mineraldüngereinsatz verboten werden kann.	Ablehnung Mit einer Aufnahme der Vorschrift im Bau-reglement 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 umweltrechtli-chen Gesetzesbestimmungen können aber seitens Grundeigentümer mittels Betriebs-reglement freiwillig verschärft werden.
24.9	Bauordnung, neuer Artikel, Photovoltaikpflicht bei neuen Parkplatzanlagen Die Bauordnung sei wie folgt zu ergänzen: § 4x Photovoltaikpflicht bei neuen Parkplatz-anlagen Abs. 1: Bei Neubauten von Parkierungsanla-gen und Parkdecks mit mehr als 5 Plätzen gilt eine Pflicht zur Photovoltaikanlagen. Abs. 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 kWpeak / pro neu gebau-ten Parkplatz erbringen. Abs. 3: Der Nachweis der minimal zu instal-lierenden Leistung gemäss Abs. 2 ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit-tels Formular zu erbringen. Abs. 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 Ersatzab-gabe geschuldet. Abs. 5: Wird keine Anlage zur Eigenstrom-erzeugung realisiert, so hat die Bauherr-schaft einmalig eine Ersatzabgabe von 1000 Franken pro kWpeak nicht realisierter Lei-stung an die Gemeinde zu leisten. Basis der Berechnung ist die Differenz der minimal zu installierender Leistung zur effektiv installier-ten Leistung. Die Ersatzabgabe ist zweckge-bunden und soll zur Förderung der lokalen	Ablehnung Vgl. 17.4

	erneuerbaren Stromproduktion verwendet werden.	
28.5	Zugunsten der Natur und mit 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.	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.
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.	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.
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 den baulichen Massnahmen Ersatzbrutplätze zur Verfügung gestellt werden. Es sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, welche diese Tiere schädigen und stören. Renovationen 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 Amts für Raum und Verkehr (Abteilung Natur und	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 beide wichtigen Themen im Rahmen vom LEK Unterägeri zu sensibilisieren und ein Infoblatt zu erstellen, das den Baubewilligungen beigelegt wird.

	Landschaft) frühzeitig abzusprechen. 2 Tierfallen sind zu vermeiden. Lichtschächte oder sonstige Bodenöffnungen sind mit einem feinmaschigen Gitter zu versehen. Pro Natura und WWF beantragen die Aufnahme der oben genannten Artikel in die Bauordnung der Gemeinde.	

Einwendungen zu den Richtplänen

Einwendungsnr.	Einwendung	Umgang und Begründung
23	Das bestehende Fuss- und Fahrwegrecht für landwirtschaftliche Fahrzeuge zur landwirtschaftlichen Nutzung z.G. GBP Nr. 439, z.L. GBP Nr. 438 ist beizubehalten. Die Erschliessung der Parzelle GS 439 ist zusätzlich mit einem unentgeltlichen Fuss- und Fahrwegrecht (z.G. GS 439, z.L. GS 438) über die Parzelle GS 438 (St. Anna) sicherzustellen. Die Formulierung im Planungsbericht (s. 45) "Neu ist eine Erschliessung direkt an die Alte Landstrasse geplant" ist im Planungsbericht zu löschen.	Teilw. Berücksichtigung Der Eintrag im Richtplan wurde aus dem Richtplan 2008 übernommen. Im Richtplan und im Planungsbericht ist jedoch die Erschliessung über das Areal St. Anna zu ergänzen bzw. Text im Planungsbericht anzupassen.
22.2	Erhöhung Zielgrösse bezahlbarer Wohnraum im Planungsbericht S. 75: Kap. 5.3 Preisgünstiger Wohnraum: "Ziel ist es, in den nächsten 15 Jahren – durch Eigenrealisierungen oder Partnerschaften – etwa 30–50 preisgünstige Mietwohnungen zu sichern. Dies ist die minimale Anzahl an Wohnungen, die für Unterägeri statistisch ermittelt wurde, um Wohnraum für Personen zur Verfügung zu stellen, die wichtige Aufgaben in der Gemeinde sicherstellen, jedoch über keine grosse Kaufkraft verfügen." Antrag: Erhöhung der Zielgrösse von 30–50 auf 200.	Ablehnung Im Planungsbericht und in der Raumentwicklungsstrategie wurde bewusst eine konkrete Zahl genannt, was eher unüblich ist. Wenn hinsichtlich preisgünstigen Wohnungen mehr als 50 Wohnungen erreicht werden, ist das Ziel übertroffen, dagegen spricht nichts. Hingegen liegen 200 Wohnungen weit über dem angestrebten Wachstumszielen und sind unrealistisch.

24.10	Planungsbericht S. 75: Kap. 5.3 Preisgünstiger Wohnraum, Erhöhung Zielgrösse bezahlbarer Wohnraum: "Ziel ist es, in den nächsten 15 Jahren – durch Eigenrealisierungen oder Partnerschaften – etwa 30–50 preisgünstige Mietwohnungen zu sichern. Dies ist die minimale Anzahl an Wohnungen, die für Unterägeri statistisch ermittelt wurde, um Wohnraum für Personen zur Verfügung zu stellen, die wichtige Aufgaben in der Gemeinde sicherstellen, jedoch über keine grosse Kaufkraft verfügen." Antrag Erhöhung der Zielgrösse von 30–50 auf 200.	Ablehnung Vgl. Nr. 22.2
29.2	Verbesserungen für den Veloverkehr entlang der Kantonsstrasse Zugerstrasse Antrag: Punkt Rpt. Velo, V 01 ist im folgenden Sinne zu ergänzen: "Mit der Umfahrung Unterägeri wird entlang der Kantonsstrasse, ab Tunnelportal Nord bis zum geplanten Radweg am See, eine kommunale Radroute mit sicherer und direkter Infrastruktur für den Veloverkehr umgesetzt." Antrag: Die Kantonsstrasse (Zugerstrasse + Seestrasse) soll unabhängig von der Umfahrung Unterägeri für den Veloverkehr sicherer gemacht werden. Die Gemeinde setzt sich beim Kanton dafür ein, indem sie das Gespräch sucht und ihre Ziele kommuniziert.	Teilw. Berücksichtigung Die Formulierung wird im Planungsbericht ergänzt, kann aber nicht als Massnahme im Richtplan festgesetzt werden. Eine ähnliche Formulierung hat der Kanton im Rahmen der Vorprüfung bereits verworfen, da die Kantonsstrasse in die Planungshoheit des Kantons gehört und durch die Gemeinde keine Festsetzungen gemacht werden können.
9	Die bestehende Fussgänger Verbindung von der Waldheimstrasse/Schulhaus Acher bis Höhenweg soll in die Massnahme F04 (geplante kommunale Verbindung vom Höhenweg zum Aussichtspunkt) integriert werden. Im Zusammenhang mit M02 (Schützenmattstrasse wird zur Waldheimstrasse verlängert) und M04 (südlicher Teil der Waldheimstrasse wird zur kommunalen Erschliessungsstrasse zurückgestuft) soll dieser Wegabschnitt bezüglich Lage und Zugänglichkeit so angepasst werden, dass eine attraktive, direkte und übersichtliche Wegführung zwischen Zentrum und Aussichtspunkt entsteht (Begradigung des Weges). In Zukunft soll mehr Gewicht auf bestehende	Ablehnung Die Wegverbindung wurde erst vor 2 Jahren gesichert. Aufgrund der Planbeständigkeit soll die best. Verbindung so im Richtplan beibehalten werden.

	und neu zu planende Fussgängerverbindungen gesetzt werden, so dass ein engmaschiges und attraktives Netz im ganzen Siedlungsgebiet von Unterägeri entsteht, wie dies in der Raumentwicklungsstrategie (RES), 3.3 Entwicklungsstrategie Verkehr und Strassenraum, definiert ist.	
31.2	Im Richtplan Verkehr ist vorgesehen den Fussweg nördlich des Hüribachs (F07) zu verbinden. Dieser liegt letztlich nicht im öffentlichen Interesse. Es kann dazu auch auf die 2. Vorprüfung des Kantons vom 7. Juni 2023 (Bericht Vorprüfung, S. 4), verwiesen werden. Entsprechend wird beantragt, diesen Fussweg aus dem Richtplan Verkehr zu streichen.	Ablehnung Beim Fussweg handelt es sich um ein Zwischenergebnis, die Linienführung ist noch nicht festgelegt und es bestehen noch Vorbehalte. Die Vorbehalte seitens Kanton bestehen hinsichtlich des Gewässerraums, welcher aber bei einer weiteren Bearbeitung eingehalten werden müsste. Am Richtplaneintrag selbst, welcher erst zeigt, dass in den nächsten 15 Jahren, auf Stufe Richtplan der Weg weiter konkretisiert werden soll, oder allenfalls sogar gestrichen werden wird, soll als Zwischenergebnis beibehalten werden.
16.2	Richtplan MIV: M 01: Die flächendeckende Verkehrsberuhigung im ganzen Dorfgebiet wird abgelehnt. Der Verkehr im Dorf soll fliessen und nicht stocken. Daher sind flächendeckende Massnahmen zur Verkehrsberuhigung nicht zielführend.	Ablehnung Der Richtplan sieht keine flächendeckende Einführung vor, sondern welche Quartierstrasse für Verkehrsberuhigungsmassnahmen geeignet sind. Die Einführung erfolgt etappiert bei Bedarf und mehrheitlichem Wunsch der Anwohner. Die Massnahmen werden in einem partizipativen Prozess mit den Anwohnern erarbeitet und erst dann erfolgt die verkehrsrechtliche Beurteilung einer Anordnung durch die Sicherheitsdirektion des Kantons Zug.
29.1	Verbindungen in Naherholungsräume Antrag: Es sind kommunale Radwege für die Erschliessung der Ausgangspunkte in die Naherholungsräume im Hürital (Egggatter und Schönalphüttli), in die Chuewart sowie zum Chlösterli vorzusehen. Massnahmen, die diese Verbindungen sicherer machen, sind in den Massnahmenblättern zu den kommunalen Richtplänen Verkehr aufzulisten.	Ablehnung Die Verbindungen in die Naherholungsräume sind im Richtplan Landschaft und Erholung bereits abgebildet (Festsetzung attraktiver Erschliessungsweg), welcher auch Velo explizit einschliesst. Zudem wird mit dem zukünftigen kantonalen Velowegnetz (Freizeitrouen) die Verbindungen bezüglich Velo sichergestellt (zurzeit ist diese Richtplananpassung in der Vernehmlassung).

13	Der Eintrag Rpt. Oe02 "Entlang dem Müllreinweg wird ein Schräglift angestrebt. Der Korridor ist zu sichern" sei in Plan und Text des kommunalen Verkehrsrichtplans ersatzlos zu streichen.	Ablehnung Der Eintrag ist nicht parzellenscharf, sondern gibt lediglich an, dass die Hanglagen im Bereich Waldheim / Waldhof besser erschlossen werden sollen. Der Lösungsansatz wird auf Ebene Richtplan weiter verfolgt, ist er doch ein langfristiger Ansatz, wie sich die Mobilität entwickeln könnte. Es ist zurzeit kein konkretes Projekt. Wenn ein Projekt angegangen wird, ist erstens eine Etappierung denkbar und die Grundeigentümer im möglichen Perimeter werden von Anfang an miteinbezogen.
14	In keiner Art und Weise mit geplantem Schräglift einverstanden. Der Schräglift wird als für uns und unser Grundstück als in jeder Beziehung sehr negativ beurteilt und wir werden jegliche uns zur Verfügung stehenden Mittel nutzen, um allenfalls die Realisierung dieses Schräglifts zu verhindern.	Ablehnung Vgl. Nr. 13
8.1	Antrag 1 – Richtplan Verkehr In der öffentlichen Auflage der Ortsplanung ist zu entnehmen, dass für die künftige Erschliessung der Parzelle 801 im Bereich der Waldheimstrasse eine Strassen Ein-/Ausfahrt behördenverbindlich festgelegt ist. Wir beantragen diesen Hinweis-Pfeil im Richtplan zu entfernen.	Berücksichtigung Die aufgezeigte Erschliessungsplanung (1. Teilüberbauung) seitens Einwender zeigt, dass das Areal von der Alten Landstrasse her erschlossen wird. Der Richtplan wird entsprechend angepasst.
20	Antrag zum Zwischenergebnis im Richtplan Siedlung (Sportanlagen (Erweiterungsvarianten)) 1. Die Flächen Zone Sportanlagen (Erweiterungsvarianten), süd-östlich des Gebietes Schützen-Boden, sind ersatzlos aus der Richtplankarte "Siedlung" zu löschen. 2. Sollte in Ihrem Bericht Bezug auf diese Zone Sportanlagen (Erweiterungsvarianten) im Gebiet Schützen-Boden genommen werden, so sind diese Textpassagen ebenfalls ersatzlos zu streichen. 3. Der Korporation Unterägeri ist es ein sehr grosses Anliegen, dass über ortsplanerische Anliegen zuerst zwischen den Behörden ganzheitlich diskutiert wird, bevor einseitige	Ablehnung Der Eintrag ist ein Zwischenergebnis, weshalb klar ist, dass nicht alle Abklärungen gemacht sind und naturgemäss zum Standort noch Vorbehalte bestehen, welche in einem weiteren Schritt abgeklärt werden müssen, bevor ein definitiver Richtplaneintrag in der nächsten Planungsgeneration erfolgen könnte.

	Begehren und Wünsche ohne Rücksprache mit der Grundeigentümerin publiziert werden.	
22.1	1. Verbindlichkeit bezahlbarer Wohnraum Richtplantext S02 (Planungsbericht, S. 40): "Es soll bezahlbarer Wohnraum entstehen, damit auch Einheimische (junge Familien und im Dorf Beschäftigte) ein erschwingliches Zuhause finden" Antrag auf Ersetzung von "soll" durch ein "muss"	Ablehnung Richtpläne sind nicht eigentümerverbindlich, bei einem Thema, dass die Behörde jedoch grossmehrheitlich nur in Kooperation mit Grundeigentümern umsetzen kann, ist eine muss-Formulierung nicht zweckmässig.
26.2	Die beiden Standorte für Sportflächenerweiterung Schützen/Boden und Schönenbüel sind aus dem Richtplan Siedlung und Landschaft und allfälligen weiteren gemeindlichen Plänen zu streichen.	Teilw. Berücksichtigung Der Eintrag ist ein Zwischenergebnis, weshalb klar ist, dass nicht alle Abklärungen gemacht sind und naturgemäss zum Standort noch Vorbehalte bestehen, welche in einem weiteren Schritt abgeklärt werden müssen, bevor ein definitiver Richtplaneintrag in der nächsten Planungsgeneration erfolgen könnte. Beim Standort Schönenbüel hingegen stehen zwingende grundbuchrechtliche Vorbehalte entgegen, welche die Gemeinde selbst betreffen, weshalb dieser Standort aus dem Richtplan gestrichen wird. Alternativ könnte die Fläche auf dem Grundstück westlich des Schönenbüels (innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinie) geprüft werden.
31.1	Beim Richtplan Siedlung erheben wir zu den vorgesehenen Optionen der Sportflächenerweiterung die nachfolgend begründeten Einwendungen mit dem Antrag, den Standort Schönenbüel (Nr. E2) aus dem kommunalen Richtplan Siedlung zu streichen.	Berücksichtigung Bei den Einträgen handelt es sich um Zwischenstände, da bei allen vorgeschlagenen Standorten noch Vorbehalte bestehen. Beim Standort Schönenbüel hingegen besteht ein grundbuchrechtliches Bauverbot, weshalb dieser Standort aus dem Richtplan gestrichen wird.
29.3	Veloabstellplätze an Orten des täglichen Bedarfs und an Orten der Naherholung Antrag: Die Gemeinde Unterägeri ermittelt die bestehende Anzahl (gedeckter) öffentlicher Veloabstellplätze an publikumsintensiven Orten (Einkaufszentren, Schulhäuser, Gemeindeverwaltung, Badis, Eventlokale, Bahnhöfen/Bushaltestellen) und trägt diese	Berücksichtigung Die Erhebung der bestehenden Veloabstellplätze werden vorgenommen und eine entsprechende Soll-Planung im Richtplan aufgenommen.

	im Verkehrsrichtplan Velo ein. werden publi- kumsintensive Orte ohne (genügende) An- zahl Veloabstellplätze ermittelt, so werden diese als zu erstellende Infrastruktur auf demselben Plan eingetragen. Als genü- gende Anzahl werden die in der neuen Bauordnung festgelegten Grenzwerte ange- nommen (gleiche Anzahl wie Parkplätze MIV und 75% gedeckt). Antrag: Die Gemeinde Unterägeri stellt si- cher, dass bei der Realisierung von Veloab- stellplätzen die Empfehlungen von Fachstel- len wie dem ASTRA oder aus Richtlinien von anderen Kantonen berücksichtigt wer- den. Eine entsprechende Verbindlichkeit ist durch einen Vermerk im Richtplan, im Richt- plantext oder in der Bauordnung zu schaf- fen.	
15.2	Langfristige Sportflächenplanung (nach 2040), Seite 43 Die Gemeinde bzw. der FC Ägeri müssen besorgt sein, die benötigte Anzahl an Park- plätzen in unmittelbarer Umgebung zu ge- währleisten, damit bei Spielbetrieb keine Verkehrsbehinderungen entstehen, wie diese heute bereits vorkommen.	Ablehnung Kenntnisnahme, der Eintrag ist ein Zwi- schenentscheid, weshalb klar ist, dass nicht alle Abklärungen gemacht sind und zum Standort noch Vorbehalte bestehen.
15.3	Erschliessung Bauzonen (Seite 45, Pla- nungsbericht) Die Eigentümerin der GS 439 hat ein beste- hendes Fuss- und Fahrwegrecht über die GS 438 (St. Anna). Die Gemeinde muss der Eigentümerin ermöglichen, die Parzelle über die GS 438 (Am Baumgarten-Strasse) wei- terhin befahren zu können. Eine Erschliessung über die GS 440 zur Heimelistrasse kann aktuell nicht verlangt werden, da die GS 440 bisher noch land- wirtschaftlich genutzt wird.	Berücksichtigung Eintrag im Richtplan und Planungsbericht anpassen.

Einwendungen zu den Baubereichsplänen

Die Einwendungen 5, 10, 11 und 12, die sich zu den Baubereichsplänen geäußert haben, haben im Rahmen einer gütlichen Bereinigung zur Anpassung der Zonengrenze, teilweise der Geschossigkeit und untergeordnet der Baubereichsgrenzen geführt. Aufgrund der Anpassungen wurden diese vier Einwendungen zurückgezogen.

Einwendungsnr.	Einwendung	Umgang und Begründung
4	Abänderungsantrag, den Baubereichsplan Innenentwicklung Bauzone mit speziellen Vorschriften Neuschellstrasse auf GS 246, Grundbuch Unterägeri, zu erweitern und GS 246 auch die Möglichkeit einer maximalen Geschosszahl 4 + 1 Attika zu gewähren.	Teilw. Berücksichtigung Das Grundstück wird neu auch in die Zone mit speziellen Vorschriften "Neuschell" (BsV Ne) aufgenommen. Der Baubereich muss aber mit einem nachgelagerten separaten Verfahren ausgeschieden werden.
15.7	Baubereichsplan Innenentwicklung: Bauzone mit speziellen Vorschriften "Alte Landstrasse" (BsV La): Das Baufeld 2 der BsV La auf GS 2296 und dem Teil auf GS 442 (283 m ²) soll um min. 74 cm nach Osten verschoben werden, damit die Flächenverhältnisse ausgeglichen und der Verteilschlüssel zwischen der GS 2296 und GS 442 besser gemacht werden kann. Es ist zu prüfen, ob die Baufelder im Volumen und Form innerhalb der Grundstücke später noch verschoben werden können, um beispielsweise allfällige Gewässerräume zu umgehen und die Baukörper mit gleichmässigeren Abständen in die Umgebung einzupassen. Obwohl die Auflagen der Gewässer für die öffentliche Auflage nur zur Orientierung sind und die Gemeinde das gleiche Interesse aufweist, ist alles daran zu setzen, dass der Kanton den Baumgartenbach unterhalb der Heimelistrasse aus dem kantonalen Richtplan streicht und somit die Gewässer- und Gewässerraumlinien aufgehoben werden.	Bereits im Auflageplan berücksichtigt Das Baufeld wurde bereits vor der Auflage in Absprache mit dem Grundeigentümer verschoben; die Einwendung ist daher hinfällig.

Die Einwendungen zu den Gewässerräumen werden im Bericht zu den Gewässerräumen behandelt.

13 Nachtrag zur Ortsplanungsrevision

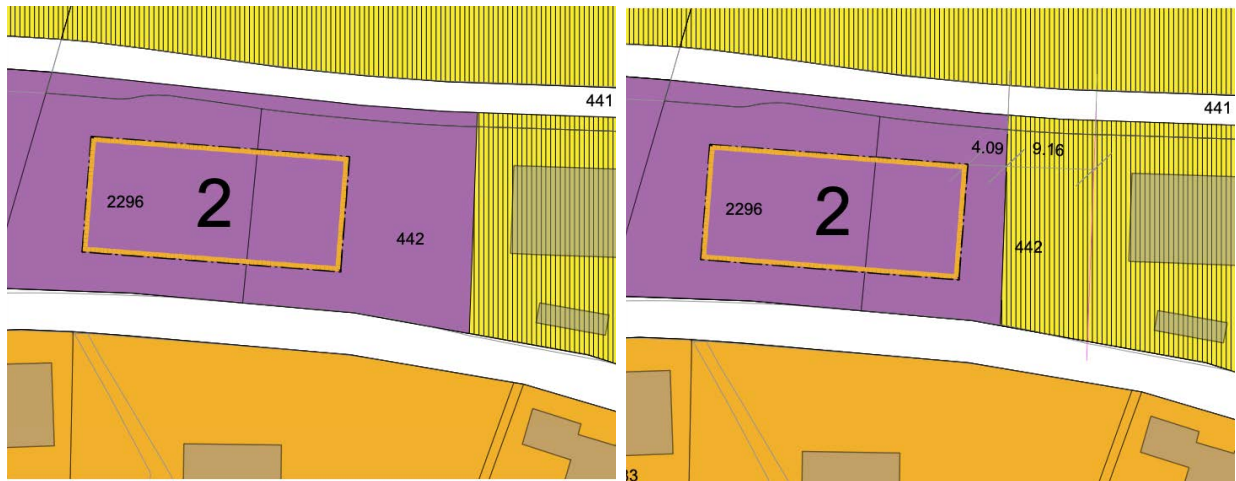
Für die Ortsplanungsrevision Unterägeri, welche mit der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 beschlossen wurde, erfolgte eine Teil-Genehmigung durch den Regierungsrat mit Beschluss vom 28. Februar 2025 (vgl. Anhang 14.6). Im Folgenden wird dargestellt, in welcher Form sich die genehmigten Planungsunterlagen gegenüber dem an der Urnenabstimmung verabschiedeten Stand verändert haben.

13.1 Korrektur Zonengrenze im Bereich Alte Landstrasse

Die Bauzone mit speziellen Vorschriften "Alte Landstrasse (BsVL a)" (Zonenplanänderung Nr. 25) und der zugehörige Baubereichsplan Innenentwicklung dienen der Förderung der Bebauung von gut erschlossenen Grundstücken. Der "Baubereich 2" des vorliegend betroffenen Planes liegt auf den Grundstücken GS 2296 und GS 442. In diesem Baubereich ist eine max. anrechenbare Geschossfläche von 992 m² über die 4 Vollgeschosse plus 148 m² im Untergeschoss möglich.

Im Rahmen des Einwendungsverfahrens zur Ortsplanungsrevision beantragte die Eigentümerschaft, dass die Flächen der festgelegten Baubereiche der BsVL a im gleichen Verhältnis wie die zugehörigen Zonenflächen – konkret im Verhältnis 64:36 – ausgestaltet werden. Der Baubereich wurde daraufhin vor der öffentlichen Auflage entsprechend angepasst, womit sich die Einwendung erledigt hatte. Nach Abschluss der öffentlichen Auflage wurde allerdings festgestellt, dass die Zonengrenze zu weit östlich liegt und somit nicht der vereinbarten Lage entspricht. Dieser Bearbeitungsfehler wird mit dem vorliegenden Nachtrag zur Ortsplanungsrevision korrigiert. Die Zonengrenze wird um 9.16 m nach Westen verschoben, wodurch die zuvor beschriebene Flächenverteilung wie vorgesehen umgesetzt werden kann. Entsprechend verkleinert sich die Fläche der Umzonung von der W2b in die BsV im Kapitel 7.8.2 um 192.3 m².

	Baubereich		Grundstücksfläche	Zonenplan Urnenabstimmung		Zonenplan korrigiert	
GS 2296 - BsV	207.6	64%	505.7	505.7	51%	505.7	64%
GS 442 - BsV	116.4	36%	2928.9	476.8	49%	284.5	36%
GS 442 - W2b				2452.1		2644.5	



Zonierung gemäss Urnenabstimmung (links), Zonierung korrigiert (rechts)

13.2 Berücksichtigung der statischen Waldgrenzen

Im Rahmen der Vorbereitung zur Genehmigung der Ortsplanungsrevision wurden die vom Kanton bereitgestellten statischen Waldgrenzen verfügbar. Diese lagen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage noch nicht vor und konnten daher erst in einem späteren Schritt in den Zonenplan Eingang finden.

Die statischen Waldgrenzen stellen eine kantonal verbindliche Grundlage für die Zonenplanung dar. Zwar wird die statische Waldgrenze im Zonenplan nicht dargestellt, ein Abgleich der Zonengrenzen mit diesen ist aber wichtig, um allfällige Widersprüche zu vermeiden. In diesem Sinne wurde der Zonenplan mit den statischen Waldgrenzen abgestimmt. Daraus erfolgte eine formelle Bereinigung im Sinne einer technischen Korrektur, die auf die Grundzüge der Ortsplanung keine inhaltlichen Auswirkungen hat. Auch die Berechnungen zu Bauzonendimensionierung und Kapazitäten des Siedlungsgebiets werden durch die Berichtigung kaum tangiert.

Die vorgenommenen Änderungen betreffen ausschliesslich die Feinabstimmung der Waldflächen sowie der daran angrenzenden Nichtbauzonen und Bauzonen. Die einzige betroffene Bauzone liegt im Bereich des Sanatoriums. Dabei handelt es sich um die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB), welche in diesem Zuge an mehreren Stellen um wenige Quadratmeter reduziert wird.

Mit den Korrekturen ist sichergestellt, dass der revidierte Zonenplan den kantonalen Vorgaben entspricht und rechtskonform genehmigt werden kann.

13.3 Lärmbeurteilung frühere Neueinzonungen

Mit der Ortsplanungsrevision wurden verschiedene Einträge, wonach bei Neueinzonungen von 2007/2008 als massgebender Lärmgrenzwert der Planungswert gilt, entfernt. Auf die Übernahme resp. den Eintrag der bisherigen "Überlagernden Bestimmungen Massgebender Lärmgrenzwert Planungswert (mlpw)" des Zonenplanes 2008 in den neuen Zonenplan Ortsplanung 2022 kann verzichtet werden,

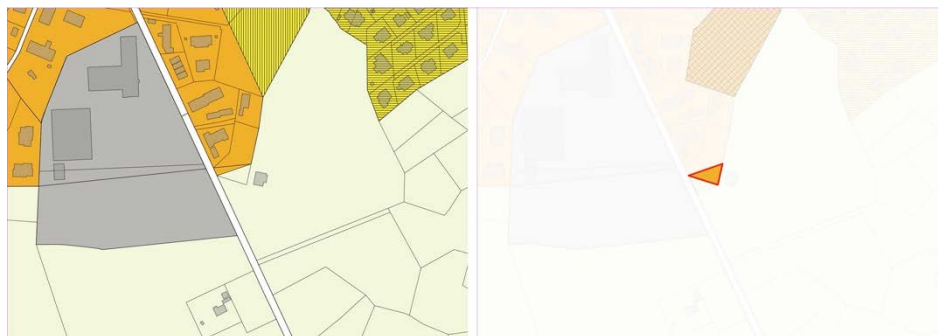
- wenn die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41) sichergestellt ist;
- wenn die betreffenden Gebiete bereits vollständig überbaut worden sind oder eine rechtsgültige Baubewilligung vorliegt;
- oder wenn ein Lärmgutachten bestätigt, dass die Planungswerte bei den unüberbauten Gebieten eingehalten sind.

Das «Gutachten Lärmbeurteilung frühere Neueinzonungen» (vgl. Beilage B7) weist nach, dass die Bedingungen für den Verzicht auf die Übernahme resp. den Eintrag der bisherigen mlpw über das gesamte gemeindliche Baugebiet erfüllt sind. Die Unterlagen der Ortsplanungsrevision wurden seit der Urnenabstimmung diesbezüglich nicht verändert. Es wurde lediglich der Nachweis hierzu als Beilage ergänzt.

13.4 Nicht Genehmigung von Zonenplanänderungen

Zonenplanänderung Nr. 5 Einzonung Wilbrunnenstrasse

Gegen die Zonenplanänderung Nr. 5 Einzonung; Wilbrunnenstrasse, Grundstück (GS) Nr. 133 ging beim Regierungsrat eine Verwaltungsbeschwerde ein. Aufgrund der hängigen Beschwerde wird die Einzonung von der Genehmigung ausgenommen und nach Vorliegen des Beschwerdeentscheides durch den Regierungsrat behandelt.



Vorgesehene Einzonung W3 von der Genehmigung ausgenommen

Zonenplanänderung Nr. 7 Umlagerung Einfamilienhauszone

Die Zonenplanänderung Nr. 7 Umlagerung; EFH-Zone Widenstrasse/Schönwart, GS Nrn. 929 und 1451 setzt die Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie im kantonalen Richtplan voraus. Die Genehmigung

der Richtplananpassung ist zurzeit noch beim Bundesrat pendent. Entsprechend wird diese Zonenumlagerung von der Genehmigung ausgenommen und zu einem späteren Zeitpunkt durch die Baudirektion behandelt, wenn Klarheit über die Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie besteht.



Ausschnitt kantonale Siedlungsbegrenzungslinien Unterägeri (Bereich Widenstrasse)



Vorgesehene Umlagerung Einfamilienhauszone von der Genehmigung ausgenommen

14 Anhang

14.1 Abkürzungsverzeichnis

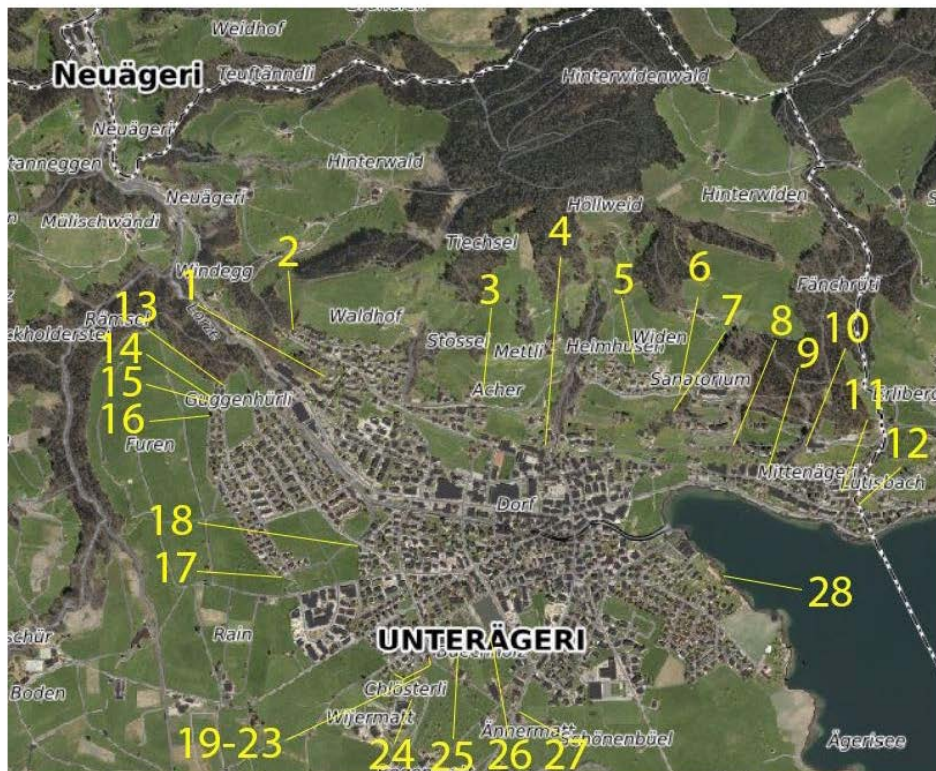
AfU	Amt für Umweltschutz
aGF	anrechenbare Geschossfläche
ARV	Amt für Raum- und Verkehr
BO	Bauordnung
BBP	Bebauungsplan
BV	Bundesverfassung
BW	Bewohnende
DTV	durchschnittlichen Tagesverkehr
EG	Erdgeschoss
FFF	Fruchtfolgefläche
ISOS	Bundesinventar für schützenswerte Ortsbilder der Schweiz
kt.	kantonal
MIV	motorisierter Individualverkehr
mlpw	massgebender Lärmgrenzwert, Planungswert
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung
OelB	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen
OelF	Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung
OelE	Zone des öffentlichen Interesses für Erholung
OG	Obergeschoss
öV	öffentlicher Verkehr
OPR	Ortsplanungsrevision
PBG	Planungs- und Baugesetz
RES	Raumentwicklungsstrategie
ROK	Raumordnungskonzept
RP	Richtplan
RPG	Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung
UFC	Unterflurcontainer
UG	Untergeschoss
V PBG	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz

14.2 Bereinigung Übergang Bauzone und Nichtbauzone

Der Umgang in der Ortsplanungsrevision mit den nachfolgenden 28 Punkten (Liste des Kantons) wird im Kapitel 7.7 erläutert.

Gemeinde Unterägeri

Übersicht 1:15'000



vollständige Liste Kanton zu unzulässigen Zuständen am Sied-
ungsrand. Umgang in der OPR in Kap. 7.7)

Nr.	Luftbild	Objektart	Zonenübergang	Parzelle	Bemerkung	Bereinigung
1		Umgebungsgestaltung	Wohnzone 2b / Landwirtschaftszone	1978	Teich	➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan
2	Luftbild 2011:  Luftbild 2016/18: 	Umgebungsgestaltung	Wohnzone 2a / Wald	1195		➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan
3		Umgebungsgestaltung	Wohnzone 2a / Landwirtschaftszone	513		➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan
4	Luftbild 2011:  Luftbild 2016/18: 	Gartenanlage	Wohnzone 2b / Landwirtschaftszone	522		➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan

unvollständige Liste Kanton zu unzulässigen Zuständen am Sied-

2

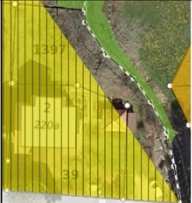
5		Umgebungsgestaltung Platz	Wohnzone 2a / Landwirtschaftszone	1943, 1453		Zonenübergang = Siedlungsbegrenzung ohne Handlungsspielraum ➤ Baugesuch
6	Luftbild 2011:  Luftbild 2016/18: 	Parkierung	Wohnzone 2a / Landwirtschaftszone	1985	Schwer interpretierbar, ob die Parkierung zum Haus auf Parzelle 91 gehört	➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan
7		Bauliche Strukturen Platz	Wohnzone 2a / Landwirtschaftszone	2107		➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan

3

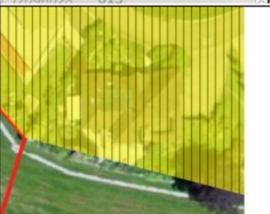
8	Luftbild 2011: 	Luftbild 2016/18: 	Umgebungsgestaltung	Wohnzone 2b / Landwirtschaftszone	80, 2302		➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan
9			Umgebungsgestaltung bauliche Strukturen	Wohnzone 2b / Landwirtschaftszone	86		➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan
10			Spielplatz	Öffentliches Interesse Bauten Anlagen / Landwirtschaftszone	50		➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan
11			Umgebungsgestaltung Sitzplatz	Wohnzone 2b / Landwirtschaftszone	2073		➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan

(Vollständige Liste Kanton zu unzulässigen Zuständen am Siedlungsrand. Umgang in der OPR in Kap. 7.7)

4

12			Bauliche Strukturen	Wohnzone 2b / Landwirtschaftszone	39, 1397		➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan
13	Luftbild 2011: 	Luftbild 2016/18: 	Umgebungsgestaltung Sitzplatz bauliche Strukturen	Wohnzone 2b / Landwirtschaftszone (evtl. auch Wald)	611	Siedlungsbegrenzungslinie in der Nähe	➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan
14	Luftbild 2011: 	Luftbild 2016/18: 	Umgebungsgestaltung	Wohnzone 2b / Landwirtschaftszone	607		Zonenübergang = Siedlungsbegrenzung ohne Handlungsspielraum ➤ Baugesuch
15	Luftbild 2011: 	Luftbild 2016/18: 	Umgebungsgestaltung	Wohnzone 2b / Landwirtschaftszone	608	Steingarten	Zonenübergang = Siedlungsbegrenzung ohne Handlungsspielraum ➤ Baugesuch

5

16		Umgebungsgestaltung	Wohnzone 2b / Landwirtschaftszone	614		Zonenübergang = Siedlungsbegrenzung ohne Handlungsspielraum ➤ Baugesuch
17		Umgebungsgestaltung	Wohnzone 2b / Landwirtschaftszone	958	Steingarten Siedlungsbegrenzung ohne Handlungsspielraum in der Nähe	➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan
18		Umgebungsgestaltung	Wohnzone 3 / Landwirtschaftszone	1207, 399	Gartenanlagen liegen ausserhalb der Parzelle des zugehörigen Gebäudes	➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan

... zu unzulässigen Zuständen am Sied-
... Umfang in der OPR in Kap. 7.7)

6

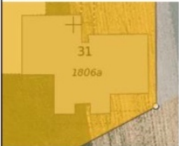
19		Umgebungsgestaltung Gartenanlagen	Wohnzone 3 / Landwirtschaftszone	1199, 633		➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan
20		Umgebungsgestaltung Gartenanlagen	Wohnzone 3 / Landwirtschaftszone	1198, 633		➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan
21		Umgebungsgestaltung Gartenanlagen	Wohnzone 3 / Landwirtschaftszone	2231, 2272		➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan

7

22	Luftbild 2011:  Luftbild 2016/18: 	Umgebungsgestaltung	Wohnzone 3 / Landwirtschaftszone	2232, 2272		➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan
23	Luftbild 2011:  Luftbild 2016/18: 	Umgebungsgestaltung	Wohnzone 3 / Landwirtschaftszone	2233, 2272		➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan

8

Vollständige Liste Kanton zu unzulässigen Zuständen am Siedlungsrand. Umgang in der OPR in Kap. 7.7)

24		Umgebungsgestaltung	Öffentliches Interesse Bauten Anlagen / Landwirtschaftszone	205, 2225	evtl. Spielplatz (?)	➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan
25	Luftbild 2011:  Luftbild 2016/18: 	Umgebungsgestaltung	Wohnzone 3 / Landwirtschaftszone	2259, 2272		➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan

9

26	Luftbild 2011:  Luftbild 2016/18: 	Umgebungsgestaltung	Öffentliches Interesse Bauten Anlagen / Landwirtschaftszone	222, 221	Fussballplatz	➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan
27		Gartenanlage	Wohnzone 3 / Landwirtschaftszone	210	Teich	➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan

10

28		bauliche Strukturen Umgebungsgestaltung	Wohnzone 2a / Landwirtschaftszone	177, 181, 182, 185, 1213, 188	Objekte unterschiedlich je nach Parzelle	➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan
----	---	--	-----------------------------------	--	--	-----------------------------------

11

14.3 Übersichtsliste Massnahmen kommunaler Richtplan 2008

	Massnahme	Beschreibung	Stand
Sammelstrassen	S1	Sprungstrasse-Rainstrasse; soll Verkehr vom Arbeitsgebiet direkt zur Hauptstrasse leiten	umgesetzt
	S2	Bödlistrasse; Verkehr der Alten Landstrasse des Gebiets Eu wird nach Bau des Umfahrungstunnels über Bödlistrasse an Zugerstrasse angeschlossen	pendent
	S3	Waldheimstrasse; Verkehr aus nördlichem Dorfteil ist mittels Bau eines neuen Strassenabschnitts direkt zum Kreisel zu führen	pendent
Erschliessungsstrassen	E1	Alte Waldheimstrasse; bestehende Waldheimstrasse wird nach Bau der neuen Verbindung (S3) als Erschliessungsstrasse typisiert	pendent
	E2	Rainstrasse; mit Bau der neuen Verbindung zur Sprungstrasse (S1) wird Rainstrasse als Erschliessungsstrasse typisiert	umgesetzt
Anschlusspunkte	A1	neue Erschliessung Siedlungserweiterung Arbeitsgebiet Rain; soll über die neue Sammelstrasse erfolgen; Zufahrt von Zugerstrasse soll via	pendent / umgesetzt
	A2	neue Erschliessung Siedlungserweiterung Eimerloch, Heimeli, Schönwart; erfolgt über Höhenweg und Heimelistrasse, die Feinerschliessung über die entsprechenden Zufahrtsstrassen; Gebiet um Sprachheilschule ist über Erlibergstrasse zu erschliessen; bei Ausbau oder Anpassung der Erschliessungsstrassen ist die Situation für Anwohner und Fussgänger zu verbessern	teilweise umgesetzt
	A3	neue Erschliessung Siedlungserweiterung Arbeitsgebiet Zimmel; hat über neue Sammelstrasse zu erfolgen	umgesetzt
	A4	neue Erschliessung Grossmatt Süd; soll über zwei Anschlüsse von der Wilbrunnenstrasse erschlossen werden, damit ein Ringverkehr entsteht	pendent
	A5	neue Erschliessung Siedlung Seefeld; Gebiet ist über Florastrasse oder nach Umtypisierung der Kantonsstrasse im Zusammenhang mit der Realisierung der Umfahrung von der Zugerstrasse zu erschliessen	pendent
	A6	neue Erschliessung Schützenmatt; Gebiet ist einerseits direkt in Richtung Süden an den Kreisel, andererseits über Bödlistrasse zu erschliessen	pendent
	A7	neue Erschliessung Zentrum Chilematt; die Erschliessung des neuen Zentrums inkl. neuem Busdepot soll primär von Waldheimstrasse erfolgen	umgesetzt

Umbau Knoten	K1	Neuer Knoten beim Tunnelportal West. Eine allfällige Einmündung der Alten Landstrasse in den Knoten ist zu prüfen. Gleichzeitig sind flankierende Massnahmen zu ergreifen, um unnötigen Durchgangsverkehr	pendent
	K2	Überprüfung Knoten Neuschellstrasse/Zugerstrasse/Bödlstrasse. Im Zusammenhang mit dem Kammernprinzip überprüfen.	pendent
	K3	Überprüfung Knoten Lidostrasse/Seestrasse. Im Zusammenhang mit dem Kammernprinzip überprüfen.	pendent
	K4	Neuer Knoten Zugerbergstrasse. Zusammen mit dem Neubau soll die Torsituation neu beurteilt werden. Der Verkehr nach und von der Zugerbergstrasse soll weiterhin über die Neuschellstrasse laufen.	pendent
	K5	Neuer Knoten beim Tunnelportal Ost. Beim Bau des Tunnels ist der Knoten als Teil der flankierenden Massnahmen zu gestalten, um unnötigen Durchgangsverkehr zu verhindern. Die Einmündung der neuen Erschliessungsstrasse von der Alten Landstrasse ist auf das Tunnelprojekt abzustimmen.	pendent
	K6	Die neuen Knotenformen sind auf eine einwandfreie betriebliche Abwicklung des öffentlichen Verkehrs zu optimieren (kein Karteneintrag).	unbekannt
Kommunale Radstrecke	R1	Neubau Radweg Neuschellstrasse-Schulhaus Schönenbüel; soll den westlichen Dorfteil mit dem Schulhaus Schönenbüel verbinden	pendent
	R2	nach der Erstellung der Umfahrung Unterägeri ist auf der Zugerstrasse eine neue kommunale Radstrecke zu erstellen	pendent
Verbesserung Querung	Q1	Querung Zugerstrasse; Zugang vom südlichen Dorfteil zur Schulanlage Acher über die Zugerstrasse wird möglichst sicher angelegt	umgesetzt

Kanton Zug

GEMEINDE UNTERÄGERI



Stand Erlass Gemeinderat

Massnahmenblätter zu den kommunalen Richtplänen Verkehr

Vom Gemeinderat beschlossen am 22.02.2023

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Öffentliche Auflage vom 25.08.2023 bis 25.09.2023

Vom Gemeinderat erlassen am 20.12.2023

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

**Von der Baudirektion des Kantons Zug zur Kenntnis genommen
am**

Der Leiter

13.12.2023

Oe03 Mobilitätshub

Oe04 Nebenhub

Beschrieb	Ein Mobilitätshub ist ein Angebot mit verschiedenen Mobilitätsdienstleistungen. Der öffentliche Verkehr und die Parkierung werden ergänzt mit weiteren Dienstleistungen wie Sharing (Car-Sharing, Bike-Sharing, ggf. je nach Nachfrage auch Scooter-Sharing oder Cargo-Bike) sowie Treibstoffe (Steckdosen), Verpflegung und Dienstleistungen im umfassenden Sinne. Das Umfeld ist attraktiv und der Zugang zu den Dienstleistungen einfach. Je nach Standort und Lage sind Hubs unterschiedlicher Grösse denkbar. Ein Mobilitätshub kann durch eine Trägerschaft etabliert werden. Die Gemeinde kann hierfür die Anschubfinanzierung bereitstellen oder über nationale Fördermodelle solche auch beantragen. Mittelfristig sollte das Ziel der Eigenfinanzierung angestrebt werden.		
Ziele	Nutzen der Potenziale multimodaler Mobilität; die Digitalisierung und die Globalisierung vereinfachen den Zugang zu multimodalem Verhalten und verändern die Bedürfnisse der Bevölkerung. Die Potenziale, – in Folge verändertem Nutzendenverhalten – Nachfragerströme positiv zu beeinflussen, soll genutzt werden. Die Abhängigkeit vom motorisierten Verkehr soll reduziert werden.		
Massnahme	Flächen und Angebote für Mobilitätsdienstleistungen etablieren und bereitstellen. Trägerschaft bilden, Kräfte bündeln und Anschubfinanzierung organisieren.		
Bearbeitungsstand*	Ausgangslage Vororientierung Zwischenergebnis Festsetzung	Priorität	1 Priorität 2 Priorität 3 Priorität
Beteiligte	Gemeinde Mobilitätsdienstleister politische Akteure Förderprogramme des Bundes nutzen		

*Die grau hinterlegten Bereiche bilden den aktuellen Bearbeitungsstand und die Priorität ab.

Verkehrsberuhigte Zonen

M01 verkehrsberuhigte Zonen			
Beschrieb	Im Sinne der Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist übergeordnet ein siedlungsverträglicher motorisierter Individualverkehr anzugehen. Eine wichtige Massnahme hierfür ist die Verkehrsberuhigung im Siedlungsgebiet. Ein gemeindeweites Konzept liegt als Entwurf bereits vor und soll nach Prioritäten umgesetzt werden. Eine hohe Priorität gibt es auf kommunalen Erschliessungsstrassen, wo der Anteil des ortsfremden Verkehrs hoch ist. Weitere Abschnitte mit hoher Priorität sind kommunale Strassen im Umfeld von Schulen und Heimen oder Strassen mit einem DTV vom mehr als 3000 Motorfahrzeugen ohne separates Angebot für den Veloverkehr. Wohngebiete sollen je nach den Bedürfnissen der Anwohnenden berücksichtigt werden. Erschliessungsstrassen, wo eine Mehrheit der Anwohnenden eine beruhigte Zone wünschen, sollen priorisiert angegangen werden.		
Ziele	Erhöhung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden Reduktion der Lärm- und Abgasbelastung Senkung des Schleichverkehrs in Wohngebieten		
Massnahmen	Weiterbearbeitung des bestehenden Konzepts zur stufenweisen Umsetzung von verkehrsberuhigten Zonen. Verkehrsmessungen an relevanten Stellen durchführen, Erhebung der bestehenden Geschwindigkeiten und der Verkehrsmengen; Projekte für einzelne Zonen erstellen, Umsetzungsmassnahmen klären (Tore, Anpassungen von Vortrittsregelungen an Knoten, Aufhebung von Zebrastreifen innerhalb der beruhigten Zonen, je nach Verkehrsmessungen weitere verkehrsberuhigende Massnahmen)		
Bearbeitungsstand	Ausgangslage Vororientierung Zwischenergebnis Festsetzung	Priorität	1 Priorität 2 Priorität 3 Priorität
Beteiligte	Gemeinde Bevölkerung Quartiervereine oder Interessengemeinschaften* Polizei		

*Die grau hinterlegten Bereiche bilden den aktuellen Bearbeitungsstand und die Priorität ab.

14.5 Massnahmenblätter kommunaler Richtplan Landschaft und Erholung

Kanton Zug
GEMEINDE UNTERÄGERI



Stand Erlass Gemeinderat

Massnahmenblätter zum kommunalen Richtplan Landschaft und Erholung

Vom Gemeinderat beschlossen am 22.02.2023

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Öffentliche Auflage vom 25.08.2023 bis 25.09.2023

Vom Gemeinderat erlassen am 20.12.2023

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

**Von der Baudirektion des Kantons Zug zur Kenntnis genommen
am**

Der Leiter

13.12.2023

Impressum

Verfasser: Geni Widrig

Auftraggeber: Gemeinde Unterägeri
Seestrasse 2
6314 Unterägeri
www.unteraegeri.ch

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Theaterstrasse 15
6003 Luzern
www.suisseplan.ch

Datei: N:\19 ZG\19 Unterägeri\05 Kommunalen Richtplan, Teil Landschaft\05
Berichte\02 Massnahmenblätter

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
10.02.2022	Entwurf
18.03.2022	Mitwirkung
20.04.2022	1. Vorprüfung
20.01.2023	2. Vorprüfung
16.08.2023	Öffentliche Auflage Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
2	Massnahmenblätter	3
	Landschaft	4
L 1	Fördergebiet Siedlungsökologie	4
L 2	Fördergebiet Siedlungsrand	5
L 3	Attraktiver Ortseingang	6
L 4	Fördergebiet Landschaftsbild	7
L 5	Fördergebiet Hochstamm-Obstgarten	8
L 6	Fördergebiet Amphibien	9
L 7	Revitalisierung Gewässer	10
L 8	Hoher Revitalisierungsnutzen gem. Tiefbauamt Kanton Zug	11
L 9	Mittlerer Revitalisierungsnutzen gem. Tiefbauamt Kanton Zug	12
	Erholung	13
E 1	Fördergebiet Naherholung (kommunal)	13
E 2	Siedlungsinterner Freiraum	14
E 3	Erholungs-Ausgangspunkt	15
E 4	Attraktiver Erschliessungsweg	16
E 5	Siedlungsnaher Spazierweg Seeufer	17
E 6	Rundweg Unterägeri	18
E 7	Öffentlicher Seezugang	19
E 8	Fließgewässer mit hohem Erholungswert	20

1 Einleitung

Die in diesem Dokument aufgeführten **Massnahmenblätter** sind, wie auch die Richtplankarte **behördenverbindlich**. Massnahmenblätter wurden zu den Richtplaninhalten gemäss der Richtplankarte erstellt.

Die Massnahmenziffern sind in der Richtplanlegende beim zugehörigen Legendeneintrag aufgeführt.

In den benannten, **übergeordneten Vorgaben oder Planungen** sind wichtige, zu berücksichtigende Bestimmungen oder weitere Informationen zu entnehmen, welche Einfluss auf die Massnahme haben können.

Bei jeder Massnahme ist die **planerische und zeitliche Umsetzung** festgehalten. Die zeitliche Umsetzung gibt vor, bis wann die Massnahme voraussichtlich umgesetzt wird. Die Massnahmen können auch vor dem fixierten Zeitpunkt realisiert werden oder aufgrund von wesentlichen Hindernissen nicht umgesetzt werden. Grundsätzlich gilt, je entfernter der definierte Zeitpunkt der Umsetzung liegt, desto ungenauer ist die Angabe, resp. kann es zu Verzögerungen kommen. Gewisse Massnahmen erfolgen periodisch oder sind ständig zu berücksichtigen, z. B. wiederkehrende Projekte und werden mit „laufend“ bezeichnet.

2 Massnahmenblätter

Landschaft

L 1 Fördergebiet Siedlungsökologie

Ziele	• Ökologisch und ästhetisch aufgewertete, klimaangepasste öffentliche Umgebungen mit Vorbildcharakter schaffen • Vernetzung der Lebensräume und Trittsteine im Siedlungsgebiet fördern • Einheimische und standortgerechte Pflanzen im Siedlungsgebiet fördern
Massnahmenbeschrieb	Umgebungen mit naturnaher und klimaangepasster Gestaltung werten das Siedlungsgebiet für die Bevölkerung sowie für Fauna und Flora auf. Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Pflanzen, das Schaffen von artgerechten Lebensräumen für Kleintiere, die Beschränkung der Umgebungsbeleuchtung auf das nötige Minimum und der sorgsame Umgang mit dem Meteorwasser schaffen wertvolle Umgebungsflächen. Die Gemeinde Unterägeri geht mit der vorbildlichen Gestaltung und Pflege der Umgebungsflächen öffentlicher Parzellen und von Parzellen mit öffentlicher Nutzung als gutes Beispiel voran. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision sollen entsprechende Vorgaben zur Umgebungsgestaltung in der Bauordnung verankert werden.
Verortung Richtplankarte	Alle öffentlichen Parzellen und Parzellen mit öffentlicher Nutzung
Übergeordnete Vorgaben	Kantonaler Richtplanbeschluss S 5.3
Planerische und zeitliche Umsetzung	⇒ Broschüre für die Bevölkerung kurzfristig ⇒ Vorschriften in der Bauordnung kurzfristig ⇒ Gestaltungskonzepte kurz- bis mittelfristig ⇒ Im Rahmen laufender Sanierungen laufend ⇒ Umsetzungen im Rahmen des Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK) laufend
Beteiligte	Gemeinde, Grundeigentümer/-innen

Landschaft

L 2 Fördergebiet Siedlungsrand

Ziele	• Ästhetisch und ökologisch wertvoll gestaltete, fließende Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft schaffen • Wahrnehmbarkeit des Siedlungsgebietes von der Landschaft aus reduzieren • Attraktiver Freiraum für die Bevölkerung und Vernetzungskorridore für Tiere schaffen	
Massnahmenbeschrieb	Der Siedlungsrand ist der Übergangsraum von Siedlung und Landschaft. Eine umsichtige Gestaltung ist daher wichtig. Er soll einen hohen Anteil an einheimischen Pflanzen aufweisen, durchlässig für Kleintiere sein, die Siedlung gestalterisch in die Kulturlandschaft einbinden und Siedlungs- und Kulturlandschafts-Lebensräume verbinden. Prioritär sind insbesondere Siedlungsränder zu behandeln, die gemäss dem kantonalen Richtplan als ohne Handlungsspielraum bezüglich Siedlungserweiterung festgesetzt sind. Die Gemeinde geht frühzeitig auf die Grundeigentümer/-innen in der Bauzone und in der Landwirtschaftszone zu und informiert sie bezüglich Wichtigkeit der Siedlungsrandgestaltung. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision sollen entsprechende Vorgaben zur Siedlungsrandgestaltung in der Bauordnung verankert werden.	
Verortung Richtplankarte	Fuhren, Rain, Schönenbüel, Riederer, Heimhusen, Waldhof, Chilchbüel, Wilbrunnen	
Übergeordnete Vorgaben	-	
Planerische und zeitliche Umsetzung	⇒ Vorschriften in der Bauordnung ⇒ Informationskampagne ⇒ Für Entwicklungsgebiete am Siedlungsrand entsprechende Gestaltung einfordern ⇒ Umsetzungen im Rahmen des Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK)	kurzfristig kurzfristig laufend laufend
Beteiligte	Gemeinde, Grundeigentümer/-innen, Bewirtschaftende	

Landschaft

L 3 Attraktiver Ortseingang

Ziele	• Attraktiv gestaltete und ortstypische Dorfeingänge schaffen • Siedlungseingänge durch einen hohen Wiedererkennungswert akzentuieren	
Massnahmenbeschrieb	Ortseingänge sind als Tore zur Siedlung bedeutend. Die Ortseingänge von Unterägeri sollen von Fusswegen und Strassen herkommend mit natürlichen und ortstypischen Elementen ansprechend und qualitativ hochwertig gestaltet sein. Mögliche Gestaltungselemente können sein: Markante Einzelbäume, Alleen oder Baumreihen, Hecken oder Bepflanzungen von baulichen Verkehrsmassnahmen (Verkehrinseln etc.).	
Verortung Richtplankarte	Zugerstrasse, Seestrasse	
Übergeordnete Vorgaben	-	
Planerische und zeitliche Umsetzung	⇒ Gestaltungsvorschläge im Rahmen des Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK)	mittelfristig
	⇒ Im Rahmen laufender Sanierungen	laufend
Beteiligte	Gemeinde, Grundeigentümer/-innen	

Landschaft

L 4 Fördergebiet Landschaftsbild

Ziele	• Das typische und qualitätsvolle Landschaftsbild von Unterägeri gezielt erhalten und fördern • Bevölkerung bezüglich des Wertes der Landschaft Unterägeri sensibilisieren
Massnahmenbeschrieb	Die Fördergebiete Landschaftsbild beinhalten das Objekt Nr. 105 des Bundesinventars der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung (ML) sowie die Objekte Nr. 1307 und Nr. 1607 des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Die Gemeinde Unterägeri ist bestrebt, die strukturreiche, charakteristische Landschaft zu erhalten, zielgerecht zu nutzen und wo nötig durch standorttypische Elemente wie beispielsweise Einzelbäume, Tümpel oder Hecken zu ergänzen. Strukturarme Gebiete werden ermittelt und gemäss den Zielen aufgewertet. Die Massnahmen sind mit Förderprojekten auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu koordinieren. Die Gemeinde unterstützt entsprechende Aufwertungsprojekte bei der Umsetzung der Massnahmen. Die Bevölkerung und betroffenen Akteure sollen über die Wichtigkeit eines qualitativ hochwertigen Landschaftsbildes und die Sensibilität der Gebiete informiert werden.
Verortung Richtplankarte	BLN Nr. 1307 (Wilerberg), BLN Nr. 1607, Moorlandschaft Nr. 105
Übergeordnete Vorgaben	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung Bundesinventar der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung
Planerische und zeitliche Umsetzung	⇒ Aufwertungsprojekte im Rahmen des Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK) laufend
Beteiligte	Gemeinde, Grundeigentümer/-innen, Bewirtschaftende, Landwirtschaftsamt Kanton Zug, Amt für Wald und Wild Kanton Zug

Landschaft

L 5 Fördergebiet Hochstamm-Obstgarten

Ziele	• Den wertvollen Lebensraum Hochstamm-Obstgarten erhalten • Die für das Landschaftsbild Unterägeris identitätsstiftenden Hochstamm-Obstgärten fördern
Massnahmenbeschrieb	Hochstamm-Obstgärten sind landschaftsprägende und identitätsstiftende Elemente der Kulturlandschaft Unterägeris. Die Gemeinde fördert vor allem in den bezeichneten Gebieten die Aufwertung der Hochstamm-Obstgärten aktiv. Zur Sensibilisierung und Einbeziehung der Bevölkerung können Projekte wie beispielsweise Baumpatenschaften oder die Vermarktungen von lokalen Landwirtschaftsprodukten erarbeitet werden.
Verortung Richtplankarte	Wilerberg, Fuhren, Hinterwiden, Wissenschwändi, Höf, Maisbühl, Wilbrunnen
Übergeordnete Vorgaben	-
Planerische und zeitliche Umsetzung	⇒ Umsetzungen im Rahmen des Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK) mittelfristig
Beteiligte	Gemeinde, Grundeigentümer/-innen, Bewirtschaftende, Landwirtschaftsamt Kanton Zug

Landschaft

L 6 Fördergebiet Amphibien

Ziele	• Bestehenden Standorte schützen und falls notwendig aufwerten • Lösungen zur verbesserten Vernetzung wichtiger Amphibienlebensräume erarbeiten
Massnahmenbeschrieb	Die Fördergebiete basieren auf dem kantonalen Amphibien-Inventar. Mit dem Fördergebiet sollen die wertvollen Lebensräume ausserhalb des Waldes erhalten, geschützt und mithilfe von standorttypischen Natur- und Kulturelementen untereinander vernetzt werden. Allfällige Mängel bestehender Standorte sollen behoben werden. Die Massnahmen sind mit Förderprojekten auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu koordinieren. Die Gemeinde unterstützt entsprechende Aufwertungsprojekte bei der Umsetzung der Massnahmen.
Verortung Richtplankarte	Standorte gemäss Amphibienlaichgebieten von lokaler und regionaler Bedeutung
Übergeordnete Vorgaben	Amphibienkonzept 2014, Amphibienlaichgebiete von lokaler und regionaler Bedeutung
Planerische und zeitliche Umsetzung	⇒ Schutzwürdigkeit prüfen kurzfristig ⇒ Aufwertungsprojekte im Rahmen des Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK) mittelfristig
Beteiligte	Gemeinde, Grundeigentümer/-innen, Bewirtschaftende, Landwirtschaftsamt Kanton Zug, Amt für Wald und Wild Kanton Zug

Landschaft

L 7 Revitalisierung Gewässer

Ziele	• Wertvolle und attraktive Fliessgewässer für Fauna, Flora und Mensch schaffen • Hochwasserschutz verbessern
Massnahmenbeschrieb	Naturnahe Fliessgewässer sind wichtige Lebensräume und Vernetzungselemente für Tiere und Pflanzen. Der Bevölkerung bieten sie attraktive Erholungsräume und spannende Beobachtungsstellen. Im Zuge des kommunalen Richtplanes soll der Anstoss zur Revitalisierung der Lorze sowie die Ausdolung und Revitalisierung des Zuflusses des Chlösterlibaches im Bereich Chlösterliweg gegeben werden. Die Gemeinde wertet mit einem Revitalisierungsprojekt die eingedolten Fliessgewässer für Flora, Fauna und Mensch auf und geht frühzeitig auf die Grundeigentümer/-innen zu.
Verortung Richtplankarte	Lorze, namenloser Zufluss (Nr. 6426) Chlösterlibach
Übergeordnete Vorgaben	Gewässerschutzgesetz (GSchG), Gewässerschutzverordnung (GschV), Kantonaler Richtplanbeschluss L 8.1
Planerische und zeitliche Umsetzung	⇒ Revitalisierungsplanung mittelfristig
Beteiligte	Gemeinde, Grundeigentümer/-innen, Tiefbauamt Kanton Zug, Abteilung Wasserbau und baulicher Gewässerschutz, Amt für Wald und Wild Kanton Zug

Landschaft

L 8 Hoher Revitalisierungsnutzen gem. Tiefbauamt Kanton Zug

Ziele	• Seeufer mit hohem Potenzial für die Natur aufwerten und für die Belange der Biodiversität sichern • Umsetzung der Uferrevitalisierungen in den nächsten 20 Jahren
Massnahmenbeschrieb	Seeufer sind wertvolle Übergangsräume zwischen Wasser und Land. Die Seeuferabschnitte mit hohem Nutzen für die Landschaft im Verhältnis zum Aufwand sollen im Zuge der Revitalisierungsplanung des Kantons prioritär aufgewertet werden. Die natürlichen Funktionen sollen gewährleistet oder wiederhergestellt werden.
Verortung Richtplankarte	Dorf (Hafen), Riederen (Camping), Bergmatt
Übergeordnete Vorgaben	Gewässerschutzgesetz (GSchG), Gewässerschutzverordnung (GschV), Kantonaler Richtplanbeschluss L 8.2, Revitalisierung Seeufer Kanton Zug – Strategische Planung
Planerische und zeitliche Umsetzung	⇒ Umsetzung Aufwertung Bergmatt bis 2032
Beteiligte	Tiefbauamt Kanton Zug, Grundeigentümer/-innen, Amt für Wald und Wild Kanton Zug, Gemeinde

Landschaft

L 9 Mittlerer Revitalisierungsnutzen gem. Tiefbauamt Kanton Zug

Ziele	• Seeufer mit mittlerem Potenzial revitalisieren
Massnahmenbeschreibung	Seeufer sind wertvolle Übergangsräume zwischen Wasser und Land. Die Seeuferabschnitte mit mittlerem Nutzen für die Landschaft im Verhältnis zum Aufwand sollen im Zuge der Revitalisierungsplanung des Kantons aufgewertet werden. Die natürlichen Funktionen sollen gewährleistet oder wiederhergestellt werden.
Verortung Richtplankarte	Dorf (Seefeld), Riederen (Delta Hüribach), Wilbrunnen
Übergeordnete Vorgaben	Gewässerschutzgesetz (GSchG), Gewässerschutzverordnung (GschV), Revitalisierung Seeufer Kanton Zug – Strategische Planung
Planerische und zeitliche Umsetzung	⇒ Umsetzung Aufwertung Riederen bis 2040 (Delta Hüribach)
Beteiligte	Tiefbauamt Kanton Zug, Grundeigentümer/-innen, Amt für Wald und Wild Kanton Zug, Gemeinde

Erholung

E 1 Fördergebiet Naherholung (kommunal)

Ziele	• Attraktive, gut erreichbare Naherholungsgebiete erhalten und fördern • Verschiedene Erholungsnutzungen in der Landschaft ermöglichen • Konfliktvermeidung der Nutzung der Landschaft für Erholung, Landwirtschaft und Ökologie • Sensible Landschaftsgebiete schützen		
Massnahmenbeschrieb	Das Fördergebiet Naherholung gemäss kantonalem Richtplan (Teilkarte kommunale Naherholungsgebiete) soll auf kommunaler Ebene erweitert werden. Verschiedene Erholungsnutzungen sollen möglichst konfliktfrei ausgeübt werden können. Die Erschliessung für den Langsamverkehr soll attraktiv und sicher sein. Durch eine aktive Besucherlenkung soll eine Beeinträchtigung der sensiblen Landschaftsgebiete vermieden werden. Die Gemeinde plant die Erholungsnutzung im Rahmen der Umsetzung des Erholungskonzeptes. Sie erstellt Routenpläne für die unterschiedlichen Aktivitäten und koordiniert sie untereinander.		
Verortung Richtplankarte	Boden, Chuewart, Furen, Riederen		
Übergeordnete Vorgaben	Kantonaler Richtplanbeschluss L 11.2		
Planerische und zeitliche Umsetzung	⇒ Umsetzung Erholungskonzept	kurz- bis mittelfristig	
	⇒ Erarbeitung Routenpläne	kurz- bis mittelfristig	
Beteiligte	Gemeinde, Grundeigentümer/-innen, Interessensvertreter/-innen Tourismus und Erholung, Amt für Wald und Wild Kanton Zug		

Erholung

E 2 Siedlungsinterner Freiraum

Ziele	- Für Erholungssuchende attraktive, dem Klima angepasste Freiräume mit einheimischer Bepflanzung schaffen - Freiräume für verschiedene Erholungsbedürfnissen anbieten	
Massnahmenbeschrieb	Siedlungsinterne Freiräume sind Erholungs- und Treffpunkte für die Bevölkerung. Es ist deshalb wichtig, dass sie mit angemessener Erholungsinfrastruktur ausgestattet sind. Insbesondere im Sommerhalbjahr sollen die Erholungssuchenden durch eine klimaangepasste Gestaltung vor übermässiger Wärmeeinwirkung geschützt sein. Durch eine ausreichende Beschattung, Wasserverdunstung durch Pflanzenbewuchs, offene Wasserflächen und unversiegelte Oberflächen und Beläge sollen attraktive Freiräume für Erholungssuchende geschaffen werden. Die Gemeinde erarbeitet zu diesem Zweck Gestaltungskonzepte für Freiräume. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision sollen entsprechende Vorgaben zur Umgebungsgestaltung in der Bauordnung verankert werden.	
Verortung Richtplankarte	Siedlungsinterne und -nahe Freiräume	
Übergeordnete Vorgaben	Kantonaler Richtplanbeschluss S 5.1	
Planerische und zeitliche Umsetzung	⇒ Vorschriften in der Bauordnung	kurzfristig
	⇒ Merkblätter für Bauherr/-innen	kurzfristig
	⇒ Erarbeitung Gestaltungskonzepte Freiräume	kurz- bis mittelfristig
	⇒ Im Rahmen laufender Sanierungen	laufend
	⇒ Umsetzungen im Rahmen des Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK)	laufend
Beteiligte	Gemeinde, Grundeigentümer/-innen	

Erholung

E 3 Erholungs-Ausgangspunkt

Ziele	• Gut erreichbare Erholungs-Ausgangspunkte schaffen • An den Erholungs-Ausgangspunkten für die Erholungsnutzung wichtige Informationen vermitteln	
Massnahmenbeschrieb	Als wichtige Ausgangspunkte von Erholungsaktivitäten sollen sie gut erreichbar und mit den nötigen Parkierungsmöglichkeiten für den Langsamverkehr und den MIV ausgestattet sein. Auf die Erstellung von versiegelten Flächen ist zu verzichten, bestehende sollen durch sickerfähige Beläge ersetzt werden. Eine gute Signaletik zu weiteren Erholungsgebieten ist wichtig. Informationen zu den landschaftlichen Besonderheiten und sensiblen Gebieten sollen den Erholungssuchenden mithilfe von Informationstafeln vermittelt werden. Die Gemeinde erarbeitet zu diesem Zweck in enger Zusammenarbeit mit der Korporation Konzepte zur Parkierung und zu Informationstafeln an den Erholungs-Ausgangspunkten. Die Planungen der Gemeinde im Rahmen des Erholungskonzepts werden auf das bestehende Besucherlenkungskonzept der Moorlandschaft Unterägeri sowie auf weitere kantonale Planungen/Umsetzungen abgestimmt.	
Verortung Richtplankarte	Boden-Nollen, Chlösterli, Egggatter, Schönalphüttli	
Übergeordnete Vorgaben	Besucherlenkungskonzept Moorlandschaft «Unterägeri»	
Planerische und zeitliche Umsetzung	⇒ Konzept Informationstafeln im Rahmen des Erholungskonzepts ⇒ Parkierungskonzept im Rahmen des Erholungskonzepts	kurzfristig kurzfristig
Beteiligte	Gemeinde, Korporation, Grundeigentümer/-innen	

Erholung

E 4 Attraktiver Erschliessungsweg

Ziele	• Attraktive und sichere Verbindungen zu den Erholungs-Ausgangspunkten schaffen
Massnahmenbeschrieb	Attraktive Erschliessungswege sollen die Siedlung mit den Erholungs-Ausgangspunkten und Erholungsgebieten verbinden. Die Verbindungen sollen gut begeh- und befahrbar sein sowie genügend Rastmöglichkeiten und Beschattung, beispielsweise durch Baumreihen, aufweisen. Für den Langsamverkehr werden sichere Bereiche entlang der Strassen ausgeschieden.
Verortung Richtplankarte	Rainstrasse, Zugerbergstrasse (Zwischenergebnis), Bühlstasse/Chlösterliweg, Höfnerstrasse
Übergeordnete Vorgaben	Kantonaler Richtplanbeschluss S 5.1, Kantonaler Richtplanbeschluss S 5.4
Planerische und zeitliche Umsetzung	⇒ Erarbeitung von Gestaltungskonzepten mittelfristig ⇒ Umsetzungen im Rahmen des Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK) laufend
Beteiligte	Gemeinde, Grundeigentümer/-innen

Erholung

E 5 Siedlungsnaher Spazierweg Seeufer

Ziele	• Vielfältiges und attraktives siedlungsnahes Wegnetz erhalten • Lücken im Netz beseitigen
Massnahmenbeschrieb	Siedlungsnaher Spazierwege in der Nähe des Seeufers sollen in ihrem Bestand gesichert und wo Lücken bestehen ergänzt werden. Der Fussweg Riederen soll eine attraktive und siedlungsnaher Spaziermöglichkeit entlang des Seeufers bieten. An der Seepromenade zwischen dem Birkenwäldli und Oberägeri soll für Fussgänger/-innen und Velofahrende eine attraktive und sichere Verbindung mit Plattformen am See entstehen. Neue Wege sollen möglichst entlang von Bewirtschaftungsgrenzen angelegt werden und eine ausreichend bemessene Wegbreite aufweisen. Betroffene Grundeigentümer/-innen und Bewirtschaftende sollen frühzeitig von der Gemeinde informiert und in den Planungsprozess miteinbezogen werden.
Verortung Richtplankarte	Riederen, Seepromenade
Übergeordnete Vorgaben	-
Planerische und zeitliche Umsetzung	⇒ Umsetzungen im Rahmen des mittelfristig Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK)
Beteiligte	Gemeinde, Grundeigentümer/-innen, Bewirtschaftende

Erholung

E 6 Rundweg Unterägeri

Ziele	• Attraktiver siedlungsnaher Rundweg für die Bevölkerung schaffen • Wegstrecke gezielt mit Erholungsinfrastruktur ergänzen		
Massnahmenbeschrieb	Der Rundweg Unterägeri soll ein durchgehender, siedlungsnaher Spazierweg für die lokale Bevölkerung sein. Der Weg soll mit einer attraktiven Erholungsinfrastruktur wie Sitz- und Rastmöglichkeiten, Schattenbäumen oder Aussichtspunkten ausgestattet werden und ausschliesslich auf bereits bestehenden Wegen verlaufen. Die Herausforderung des Litterings wird durch entsprechende Ausstattung und Unterhalt des Rundwegs aktiv angegangen. Die Gemeinde erarbeitet einen Rundwegbeschrieb und eine dazugehörige Rundwegkarte.		
Verortung Richtplankarte	Rundweg um die Siedlung Unterägeri		
Übergeordnete Vorgaben	-		
Planerische und zeitliche Umsetzung	⇒	Erarbeitung Rundwegbeschrieb und Karte	kurzfristig
	⇒	Umsetzungen im Rahmen des Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK)	kurz- bis mittelfristig
Beteiligte	Gemeinde, Grundeigentümer/-innen		

Erholung

E 7 Öffentlicher Seezugang

Ziele	• Bestehende öffentliche Seezugänge erhalten • Neue Seeabschnitte für die Bevölkerung zugänglich machen • Sensible Lebensräume schützen und entlasten		
Massnahmenbeschrieb	Gewässer sind wichtige Elemente für die Erholung. Öffentliche und attraktiv gestaltete Seezugänge sollen den Seezugang zum Ägerisee für die Bevölkerung ermöglichen. Mit gezielt angelegten öffentlichen Seezugängen sollen die weiteren Uferabschnitte des Ägerisees entlastet werden. Die Seezugänge sind extensiv und mit möglichst wenig zusätzlichen Bauten und Anlagen zu gestalten. Sensible Bereiche der Seezugänge sollen mittels Besucherlenkung geschützt werden. Die Gemeinde erarbeitet eine Machbarkeitsstudie zu neuen Seezugängen ausserhalb des Siedlungsgebietes und koordiniert es mit der Revitalisierungsplanung des Kantons.		
Verortung Richtplankarte	Seepromenade, Seestrasse, Birkenwäldli, Lido		
Übergeordnete Vorgaben	Kantonaler Richtplanbeschluss L 8.3		
Planerische und zeitliche Umsetzung	⇒	Machbarkeitsstudie erarbeiten	mittelfristig
Beteiligte	Gemeinde, Grundeigentümer/-innen, Tiefbauamt Kanton Zug		

Erholung

E 8 Fließgewässer mit hohem Erholungswert

Ziele	• Fließgewässer als Verbindungsachsen der Erholung sichern • Fließgewässer für die Erholungssuchenden erlebbar gestalten
Massnahmenbeschrieb	Fließgewässer sind attraktive Erholungsräume und bieten spannende Beobachtungsstellen für die Bevölkerung. Sie sind Verbindungsachsen der Erholung mit angenehmen Aufenthaltsräumen. An geeigneten Stellen sollen die Gewässer für Erholungssuchende zugänglich und erlebbar gemacht werden. Die bestehenden angrenzenden Freiräume sollen wo nötig aufgewertet werden. Bei ausreichenden Platzverhältnissen soll eine ökologische Aufwertung im Sinne einer Revitalisierung geprüft werden. Die Gemeinde geht frühzeitig auf die Grundeigentümer/-innen zu. Aufwertungsmassnahmen sind mit den Revitalisierungsplanungen zu koordinieren.
Verortung Richtplankarte	Lorze, Helgenhüslibach, Nübächli
Übergeordnete Vorgaben	Gewässerschutzgesetz (GSchG)
Planerische und zeitliche Umsetzung	⇒ Umsetzungen im Rahmen des laufend Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK)
Beteiligte	Gemeinde, Grundeigentümer/-innen, Tiefbauamt Kanton Zug, Abteilung Wasserbau und baulicher Gewässerschutz, Amt für Wald und Wild Kanton Zug

14.6 Teil-Genehmigung Ortsplanungsrevision



EINGANG

28. Feb. 2025

Gemeinde Unterägeri
Abteilung Bau

Gemeindeaufsicht

Teil-Genehmigung Ortsplanungsrevision, beinhaltet Zonenplan und Bauordnung, Baubereichspläne, Aufhebung Bebauungspläne sowie Überführung Bebauungspläne,
Gemeinde Unterägeri

Die Baudirektion,

gestützt auf §§ 5 Abs. 2 Bst. c und 42 Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zug vom 26. November 1998 (BGS 721.11),

beschliesst:

1. Die von der Stimmbevölkerung der Gemeinde Unterägeri an der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 angenommene Revision des Zonenplans und der Bauordnung werden mit folgenden Ausnahmen genehmigt:
 - 1.1. Einzoning Nr. 5; Wilbrunnenstrasse, Grundstück (GS) Nr. 133
 - 1.2. Umlagerung Nr. 7; EFH-Zone Widenstrasse/Schönwart, GS Nrn. 929 und 1451
2. Die vom Gemeinderat Unterägeri am 13. November 2024 beschlossene Korrektur der Zonengrenze im Bereich «Alte Landstrasse 88», GS Nrn. 441 und 442, wird genehmigt.
3. Die von der Stimmbevölkerung der Gemeinde Unterägeri an der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 angenommene Aufhebung der ordentlichen Bebauungspläne «Eu», «Gyrenrank», «Zugerstrasse 29 bis Neuschellstrasse 1» sowie «Brunnenmatt» wird genehmigt.
4. Die vom Gemeinderat Unterägeri an der Sitzung vom 20. Dezember 2023 beschlossene Überführung der ordentlichen Bebauungspläne «Schulhaus Dorfplatz», «Birmislos», «Zimel», «Mülirein» sowie «Helgenhüsli» wird genehmigt.
5. Die vom Gemeinderat Unterägeri am 10. Januar 2024 beschlossenen Baubereichspläne Innenentwicklung «Kernzone C», «Neuschellstrasse», «Alte Landstrasse» sowie «St. Anna» werden genehmigt.
6. Der bestehende Zonenplan und die Bauordnung aus dem Jahre 2008 und die alten Bebauungspläne werden im Umfang der vorliegenden Genehmigung aufgehoben.
7. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizufügen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu be-

Aabachstrasse 5, 6300 Zug
T +41 41 594 53 00
www.zg.ch/audirektion

nennen und soweit möglich beizulegen. Nach Ablauf der Beschwerdefrist tritt die (Teil-) Genehmigung in Kraft, sofern diese nicht angefochten wird.

8. Mitteilung an:

- Gemeinderat Unterägeri, Seestrasse 2, Postfach, 6314 Unterägeri (Versand per Post)
(Beilage: je 1 Expl. Zonenplan und Bauordnung; Baubereichspläne Innenentwicklung
«Kernzone C», «Neuschellstrasse», «Alte Landstrasse» sowie «St. Anna»; Bebau-
ungspläne «Eu», «Gyrerank», «Zugerstrasse 29 bis Neuschellstrasse 1» sowie
«Brunnenmatt» und Bebauungspläne «Schulhaus Dorfplatz», «Birmislos», «Zimel»,
«Mültrein» sowie «Helgenhüsli»)
- Ruedi Hess, Hinterwald 4, 6314 Unterägeri
- Joseph Edgar Ithen, Berghof 128, 5637 Geltwil
- Peter Alois Furger, Steckbornstrasse 15, 8535 Herdern
- Manuela Marianne Troxler, Gersagstrasse 27, 6020 Emmenbrücke
- Thea Marlise Stöckli, Zühlweid 10, 6280 Hochdorf
- Felix Albin Furger, Eichenstrasse 4a, 6023 Rothenburg
- Baudirektionssekretariat (info.bds@zg.ch)
- Volkswirtschaftsdirektion (info.vds@zg.ch)
- Tiefbauamt (info.tba@zg.ch)
- Amt für Umwelt (info.afu@zg.ch)
- Amt für Wald und Wild (info.afw@zg.ch)
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie (info.ada@zg.ch)
- Amt für Grundbuch und Geoinformation (info.agg@zg.ch)
- Amt für Raum und Verkehr (info.arv@zg.ch)
(Beilage: je 1 Expl. Zonenplan und Bauordnung; Baubereichspläne Innenentwicklung
«Kernzone C», «Neuschellstrasse», «Alte Landstrasse» sowie «St. Anna»; Bebau-
ungspläne «Eu», «Gyrerank», «Zugerstrasse 29 bis Neuschellstrasse 1» sowie
«Brunnenmatt» und Bebauungspläne «Schulhaus Dorfplatz», «Birmislos», «Zimel»,
«Mültrein» sowie «Helgenhüsli»)

Baudirektion



Florian Weber
Regierungsrat

Zug, 27. FEB. 2025 / UA-2024-038

A. Die vorliegende Ortsplanungsrevision stützt sich auf die Revision vom 22. Februar 2018 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (neu PBG; BGS 721.11) sowie die Totalrevision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 20. November 2018 (neu V PBG; BGS 721.111), welche per 1. Januar 2019 in Kraft getreten sind. Mit dieser Gesetzesänderung müssen die Gemeinden gemäss § 71 Abs. 1 neu PBG ihre Vorschriften bei der nächsten Ortsplanungsrevision an das neue PBG sowie an die sich an der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) orientierenden Baubegriffe und Messweisen der neu V PBG anpassen.

B. Als Grundlage für die Ortsplanungsrevision wurden die Gemeinden Unterägeri und Oberägeri mit dem kantonalen Richtplan (Richtplan Beschluss G 9.3) beauftragt, ein gemeinsames Bild des «Städtchens am See» zu erarbeiten. Mit dem «Räumliches Bild Ägeri» vom 23. September 2019 wurde diese Vorleistung erbracht. Eine weitere Grundlage der Ortsplanungsrevision bildet die Raumentwicklungsstrategie (RES) vom 5. Mai 2022 der Gemeinde Unterägeri.

C. Die Baudirektion hat die Ortsplanungsrevision mit dem Zonenplan, der Bauordnung, der Aufhebung von rechtskräftig bestehenden ordentlichen Bebauungsplänen, der Überführung von rechtskräftig bestehenden ordentlichen Bebauungsplänen ins neue Recht und den Baubereichsplänen am 6. Dezember 2022 bzw. am 7. Juni 2023 vorgeprüft. Die darin erläuterten Vorbehalte wurden berücksichtigt. Die öffentliche Auflage der Revision des Zonenplans und der Bauordnung, der Aufhebung der rechtskräftig bestehenden ordentlichen Bebauungspläne «Eu», «Gyrerank», «Zugerstrasse 29 bis Neuschellstrasse 1» sowie «Brunnenmatt», der Überführung der ordentlichen Bebauungspläne «Schulhaus Dorfplatz», «Birmislos», «Zimel», «Mülirein» sowie «Helgenhüsli» und der Baubereichspläne Innenentwicklung «Kernzone C», «Neuschellstrasse», «Alte Landstrasse» sowie «St. Anna» erfolgte vom 25. August bis und mit 25. September 2023. Während der öffentlichen Auflage gingen zum Zonenplan, der Bauordnung und der Aufhebung der Bebauungspläne von 27 Personen und Organisationen Einwendungen mit insgesamt 61 Anträgen ein. Zur Überführung der Bebauungspläne gingen keine Einwendungen ein. Zu den Baubereichsplänen gingen insgesamt sechs Einsprachen ein, die jedoch bis Ende Dezember 2023 zurückgezogen wurden. An der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 wurden der Zonenplan und die Bauordnung sowie die Aufhebung der erwähnten Bebauungspläne von der Stimmbevölkerung angenommen und gleichzeitig die dazu eingegangenen Einwendungen erledigt (§ 39 Abs. 4 PBG). Die Überführung der ordentlichen Bebauungspläne «Schulhaus Dorfplatz», «Birmislos», «Zimel», «Mülirein» sowie «Helgenhüsli» wurden vom Gemeinderat Unterägeri an der Sitzung vom 20. Dezember 2023 im einfachen Verfahren gemäss § 40 Abs. 1 Bst. a PBG beschlossen und die Baubereichspläne Innenentwicklung «Kernzone C», «Neuschellstrasse», «Alte Landstrasse» sowie «St. Anna» wurden vom Gemeinderat Unterägeri an der Sitzung vom 10. Januar 2024 im Verfahren gemäss § 27 Abs. 1 V PBG i.V.m. § 39a Abs. 1 PBG beschlossen. Der Zonenplan, die Bauordnung und die Aufhebung der erwähnten Bebauungspläne lagen vom 7. März bis und mit 27. März 2024 öffentlich auf. Während der Auflagefrist ging beim Regierungsrat eine Verwaltungsbeschwerde gegen die Einzonung Nr. 5 «Wilbrunnenstrasse» (GS Nr. 133) ein.

D. Mit Schreiben vom 12. März 2024 reichte der Gemeinderat Unterägeri die Ortsplanungsrevision mit dem Zonenplan und der Bauordnung, der Aufhebung der rechtskräftig bestehenden ordentlichen Bebauungspläne, der Überführung der bestehenden ordentlichen Bebauungspläne sowie den Baubereichsplänen zur Genehmigung ein. Die Baudirektion ist für die (Teil-)Genehmigung zuständig, da die Einzonung Nr. 5 «Wilbrunnenstrasse» (GS Nr. 133), gegen welche eine Verwaltungsbeschwerde eingereicht worden ist, explizit von der vorliegenden Genehmigung ausgenommen ist (§ 5 Abs. 2 Bst. c PBG). Die Prüfung durch die Baudirektion erstreckt

sich auf die Übereinstimmung mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, insbesondere mit dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), dem Planungs- und Baugesetz und dem kantonalen Richtplan. Die Genehmigung der Ortsplanungsrevision steht, bis auf die unter den Ziffern E und F aufgeführten Zonenplanänderungen nichts entgegen.

E. Zur Einzonung Nr. 5 «Wilbrunnenstrasse» (GS Nr. 133) läuft aktuell ein Verwaltungsbeschwerdeverfahren. Deshalb wird die erwähnte Einzonung von der vorliegenden Genehmigung ausgenommen (vgl. Abb. 1 und 2). Diese Einzonung bildet somit noch nicht Gegenstand des vorliegenden Beschlusses und wird zu einem späteren Zeitpunkt zusammen mit dem Beschwerdeentscheid durch den Regierungsrat behandelt.

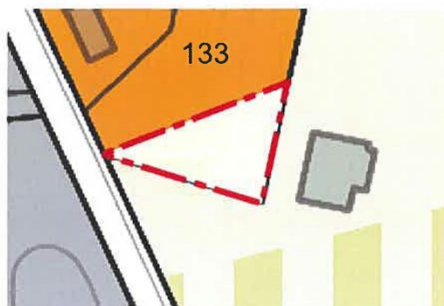


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Zonenplan 2008

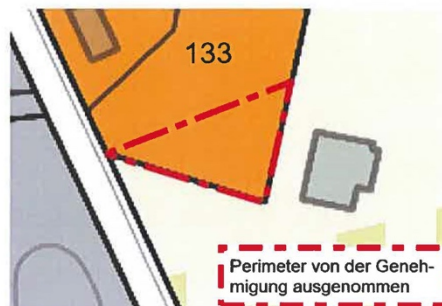


Abb. 2: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit der Einzonung Nr. 5

F. Die Zonenumlagerung Nr. 7 «EFH-Zone Widenstrasse/Schönwart» (GS Nrn. 929 und 1451) setzt die Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie im kantonalen Richtplan voraus. Die Genehmigung der Richtplananpassung beim Bundesrat ist nach wie vor pendent. Entsprechend ist diese Zonenumlagerung von der vorliegenden Genehmigung ausgenommen (vgl. Abb. 3 und 4). Diese Zonenumlagerung bildet somit ebenfalls nicht Gegenstand des vorliegenden Beschlusses und wird zu einem späteren Zeitpunkt durch die Baudirektion behandelt, wenn Klarheit über die Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie besteht.

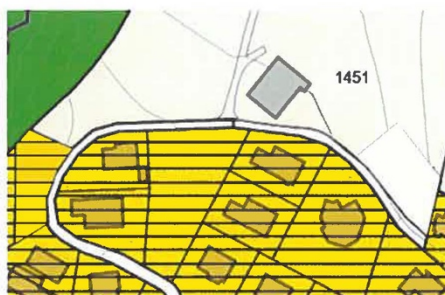


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Zonenplan 2008



Abb. 4: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit der Zonenumlagerung Nr. 7

G. Die vorliegende Genehmigung mit Ausnahme der Einzonung Nr. 5 und der Zonenumlagerung Nr. 7 (siehe Ziffern E und F) erweist sich inhaltlich als zulässig und gerechtfertigt. Bei der Einzonung Nr. 5 «Wilbrunnenstrasse» (GS Nr. 133) und der Zonenumlagerung Nr. 7 «EFH-Zone Widenstrasse/Schönwart» (GS Nrn. 929 und 1451) handelt es sich aufgrund ihrer Grösse und ihrer Auswirkungen um untergeordnete Zonenplananpassungen, welche die restliche Ortsplanung nicht in Frage stellen. Die erwähnte Einzonung Nr. 5 und die Zonenumlagerung Nr. 7

können isoliert betrachtet und zu einem späteren Zeitpunkt behandelt werden, ohne dass andere Aspekte der Ortsplanung davon betroffen wären. Zudem ist auch bei diesem Vorgehen zu jeder Zeit sichergestellt, dass die Grundeigentümerschaften und der Beschwerdeführer bei den beiden vorerst ausgenommenen Zonenplanänderungen ihrer Rechte nicht verlustig gehen. Diese Verfahren werden nach dem vorliegenden Beschluss ordnungsgemäss weitergeführt und den betroffenen Personen stehen weiterhin die vollen Parteirechte inklusive Rechtsschutz zur Verfügung. Unter diesen Umständen wäre es nicht sachgerecht, die Genehmigung der Ortsplanung der Gemeinde Unterägeri zurückzustellen, bis die Verfahren für die Einzonung Nr. 5 und die Zonenumlagerung Nr. 7 beurteilt werden können. Dies gilt umso mehr, weil bis heute unklar ist, bis wann die dafür notwendigen Abklärungen und Grundlagen für deren Behandlung bereitstehen.

H. Die Gemeinde Unterägeri hat parallel zur Ortsplanungsrevision die Gewässerräume im Siedlungsgebiet festgelegt. Auch diese Festlegung liegt aktuell beim Kanton zur Genehmigung. Die Ortsplanungsrevision und die Gewässerraumfestlegung sind jedoch zwei voneinander getrennte Geschäfte mit jeweils eigener Geschäftsnummer. Sie erhielten jeweils eigene kantonale Vorprüfungsberichte und waren als getrennte Geschäfte in der öffentlichen Auflage. Der Stimmbevölkerung wurden sie als separate Abstimmungsvorlagen, aber ebenfalls an der gemeindlichen Urnenabstimmung vom 3. März 2024 unterbreitet. Aus diesem Grund wird auch die Genehmigung der Gewässerraumfestlegung separat in einem eigenen Verfahren behandelt und ist nicht Gegenstand bzw. bildet nicht Bestandteil der vorliegenden (Teil-)Genehmigung der Ortsplanung. Solange die Genehmigung der Gewässerräume ausstehend ist, gelten weiterhin (wie bis anhin) die grundsätzlich strengeren Übergangsbestimmungen nach der Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201), welche direkt und grundeigentümerverbindlich die Bemessung des von Bauten und Anlagen freizuhaltenen Uferstreifens an Fliessgewässern regeln.

I. Im Bereich «Alte Landstrasse 88» (GS Nr. 441 und 442) wurde die Zonengrenze versehentlich falsch festgesetzt (vgl. Abb. 5 und 6). Konkret dient die Bauzone mit speziellen Vorschriften «Alte Landstrasse (BsVLa)» dem Baubereich 2 und die Zonengrenze benötigt lediglich einen Abstand von rund 4 m vom Baubereich. Dazu soll die Zonengrenze um 9,16 m in Richtung Westen verschoben werden, was zu einer Verkleinerung der «BsVLa» und einer entsprechenden Vergrößerung der Wohnzone 2b (W2b) von 192,3 m² führt. Der Fehler wurde erst nach der öffentlichen Auflage erkannt und der Gemeinderat beschloss die Korrektur an der Sitzung vom 13. November 2024. Der Gemeinderat beantragte mit Schreiben vom 18. November 2024 zuhanden der Baudirektion, die entsprechende Anpassung der Zonengrenze als sogenannten Kanzleifehler bei der Genehmigung zu korrigieren. Die betroffenen Eigentümerschaften sind über die beantragte Korrektur informiert und damit einverstanden.

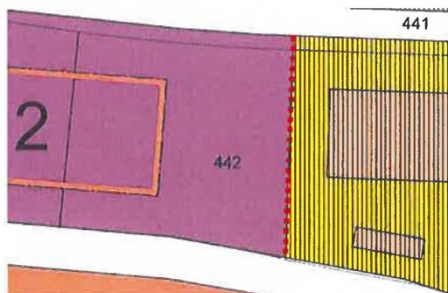


Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan mit Zonengrenze gemäss der öffentlichen Auflage

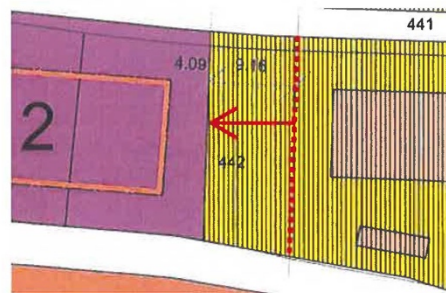


Abb. 6: Ausschnitt Zonenplan mit korrigierter Zonengrenze

J. Der noch anzupassende Zonenplan im Bereich der Einzonung Nr. 5, der Zonenumlagerung Nr. 7 und der Korrektur der Zonengrenze im Bereich «Alte Landstrasse 88» ist nach Rechtskraft der gesamten Ortsplanungsrevision Unterägeri dem Amt für Raum und Verkehr digital und physisch innert drei Monaten nach Rechtskraft zuzustellen.

K. Durch die Genehmigung des Zonenplans und der Bauordnung (mit Ausnahme der Einzonung Nr. 5 und der Umlagerung Nr. 7), der Überführung der ordentlichen Bebauungspläne «Schulhaus Dorfplatz», «Birmislos», «Zimel», «Mülirein» sowie «Helgenhüsli» ins neue Recht und der Baubereichspläne Innenentwicklung «Kernzone C», «Neuschellstrasse», «Alte Landstrasse» sowie «St. Anna» werden der bestehende Zonenplan und die Bauordnung aus dem Jahr 2008 und die alten Bebauungspläne gleichzeitig im Umfang der vorliegenden (Teil-)Genehmigung aufgehoben.

Beilagen

- B1 Änderungspläne Zonenplan (B1.1 bis B1.4)
- B2 Überführte Bebauungspläne
- B3 Aufzuhebende Bebauungspläne
- B4 Lärmgutachten Neueinzonungen
- B5 Baubereichspläne Innenentwicklung
- B6 Parkierungsanlage Chlösterli, Nachweis des Parkplatzbedarfs
- B7 Lärmbeurteilung frühere Neueinzonungen