

Ordentlicher Bebauungsplan Schulhaus Dorfplatz, Unterägeri

Planungsbericht zum ordentlichen Bebauungsplan
nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

16. August 2023

Impressum

KEEAS AG
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich
044 252 85 45, www.keemas.ch

Ilva Gerber, MSE FHO Spatial Development & Landscape Architecture
Nora Mühlberger, MAS GSR, BSc FHO Raumplanung,

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2	Zielsetzung	6
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
2	Richtprojekt	8
2.1	Bebauung	8
2.2	Erschliessung	8
3	Ordentlicher Bebauungsplan	9
3.1	Erläuterungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Schulhaus Dorfplatz	9
3.2	Abweichungen zur Regelbauweise	12
4	Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung	13
4.1	Änderungen im Situationsplan	13
4.2	Bestimmungen des Bebauungsplanes Schulhaus Dorfplatz	13
5	Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV	16
6	Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplanes	17
7	Mitwirkungen	18
7.1	Ablauf	18
7.2	Ergebnis Einspracheverfahren	18
8	Planungsablauf	18

Vorwort zur Überführung

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. Unter bestimmten Voraussetzungen besteht gar die Möglichkeit, den bisherigen Bebauungsplan vollständig aufzuheben.

Bei der Überführung des Bebauungsplanes Schulhaus Dorfplatz in einen ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich um formale Anpassungen an das aktuelle Recht bzw. an die Begrifflichkeiten und Messweisen des revidierten Planungs- und Baugesetz sowie dessen Verordnung ohne inhaltliche Anpassung. Die Anpassungen erfordern dementsprechend eine kantonale Vorprüfung, eine öffentliche Auflage, den Beschluss des Gemeinderates sowie die Genehmigung des Kantons.

1 Einleitung

Der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV liefert Hintergrundinformationen zum Planungsprozess, vermittelt die Absichten hinter den Festsetzungen und ergänzt damit die rechtlich verbindlichen Inhalte (Situationsplan und Bestimmungen des Bebauungsplanes Schulhaus Dorfplatz).

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Schulhaus Dorfplatz

Das rund ½ ha grosse Areal Schulhaus Dorfplatz befindet sich im Zentrum der Gemeinde Unterägeri. Es stehen heute sechs Bauten auf dem Areal, welche fürs Wohnen, für publikumsorientierte Dienstleistungen, für die Bibliothek und die Verwaltung genutzt werden.

Aufgrund der Absicht der Eigentümerschaft von Grundstück Nr. 2221, zwei Mehrfamilienhäuser zu erstellen, wurde für das Gebiet ein Bebauungsplan erarbeitet. Ziel hierbei war es, qualitativ hochstehendes Wohnen sowie eine sinnvolle Weiterentwicklung des traditionellen Dorfkernes zu erreichen. Der Bebauungsplan wurde im Jahre 2005 durch den Regierungsrat des Kantons Zugs genehmigt.



Lageplan Areal Schulhaus Dorfplatz (orange) (Quelle: map.geo.admin.ch)

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt zwischen der Kantonsstrasse und dem alten Turnplatz und grenzt im Osten an die Oberdorfstrasse sowie im Westen an das Grundstück der katholischen Kirche. Er umfasst eine Fläche von insgesamt 5'095 m² und setzt sich aus folgenden Grundstücken zusammen:

Grundstück GS Nr.	Eigentümerschaft	Fläche
657	Marschalken AG	424 m ²
660	Einwohnergemeinde Unterägeri	949 m ²
661	WWZ AG	91 m ²
662	Gesamteigentum / einfache Gesellschaft	641 m ²
663	Stockwerkeigentum	538 m ²
2221	Stockwerkeigentum	2'452 m ²
Total Geltungsbereich		5'095 m²



Ausschnitt Grundstücksplan Areal Schulhaus Dorfplatz (orange) (Quelle: Grundlage zugmap.ch)

Verfahrensschritte

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird im Rahmen eines einfachen Verfahrens in einen ordentlichen Bebauungsplan gemäss § 40 PBG überführt. Es handelt sich dabei um eine rein formale Überführung ohne inhaltliche Anpassung (Kategorie D) (siehe detaillierte Ausführungen in Kap. 4).

	Aufhebung		Formale Überführung		Inhaltliche Anpassung und formale Überführung			
	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 BBP inkl. KKV 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	Einwohnergemeinde / GGR	Einwohnergemeinde / GGR	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Einwohnergemeinde / GGR	Einwohnergemeinde / GGR
Kt. Genehmigung	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja

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

1.2 Zielsetzung

Mit dem ordentlichen Bebauungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

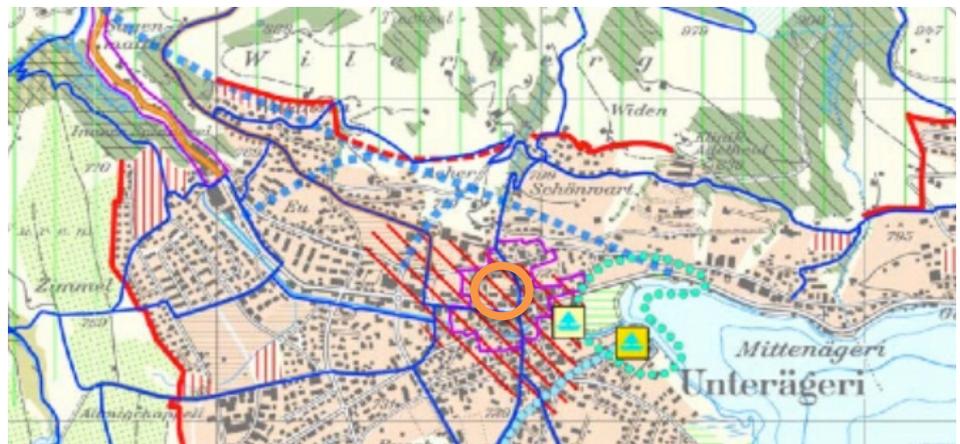
- Ein qualitativ und architektonisch hochstehender Wohnungsbau.
- Eine besonders gute Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume.
- Eine besonders gute städtebauliche Einordnung des Vorhabens in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild.
- Eine sinnvolle Weiterentwicklung und damit verbundene Steigerung der Attraktivität des traditionellen Dorfkernes.

1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im Planungsgebiet sind folgende planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten:

Kantonaler Richtplan

Das Areal befindet sich im Zentrumsgebiet. In diesem sind durch Massnahmen wie die Verbesserung der Wege für den Fuss- und Veloverkehr, das Schaffen und Beleben neuer öffentlicher Freiräume sowie die Gestaltung der Strassenräume die Ortsbaulichen Qualitäten zu stärken. Das Areal ist teilweise dem Bereich der archäologischen Fundstätten zugewiesen und grenzt an die Seestrasse, welche zum Hauptnetz des öffentlichen Feinverteilers gehört.



Auszug Richtplankarte Kanton Zug (Quelle: Kanton Zug, Richtplankarte Stand 2014) Orange: Bereich Bebauungsplan

Nutzungsplanung

Im Zonenplan der Gemeinde Unterägeri ist der Geltungsbereich der Kernzone B (KB) und der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) zugeordnet (vorbehältlich der Genehmigung der revidierten Ortsplanungsinstrumente).



Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Unterägeri (Quelle: KEEAS, 31.07.2023)

Die Kernzone dient der Erhaltung und Weiterentwicklung des traditionellen Dorfkerns. Sie ist für Wohnen und für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnnutzungen sind lediglich in Form von Hochparterre- oder Maisonette-Wohnungen und mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig. An der Kantonsstrasse sind sie gar gänzlich ausgeschlossen. Gebäude und ihre Umgebung sind so zu gestalten, dass sie sich in das historische Dorfbild einpassen und die Gebäudezugänge einen öffentlichen Charakter ausstrahlen.

Für die Kernzone B gelten folgende Bestimmungen:

- Geschosszahl: 3; Ausnützung: frei; Grenzabstand: durch den Gemeinderat; Gebäudelänge: frei; Min. Spielfläche: keine

Für die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen gelten folgende Bestimmungen:

- Grenzabstand: gemäss angrenzender Zone; übrige Bauvorschriften: durch den Gemeinderat

2 Richtprojekt

2.1 Bebauung

Auf dem Areal befinden sich das seit dem Jahre 2003 unter Denkmalschutz stehende Gebäude der Parzelle GS Nr. 662 (Zugerstrasse 6), das schützenswerte Schulhaus Dorfplatz (GS Nr. 660) sowie das Gebäude der Raiffeisenbank (GS Nr. 657). Mit dem Bebauungsplan wird ermöglicht, dass dieses Ensemble durch drei weitere Bauten – mit je drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss – ergänzt wird. So entstanden auf dem Grundstück Nr. 662 im Jahr 2006 zwei Wohnhäuser. Das dritte Gebäude liegt an der Kantonsstrasse zwischen dem schützenswerten Schulhaus Dorfplatz und dem geschützten Gebäude an der Zugerstrasse 6. Aufgrund dieser ortsbau-lich sensiblen Lage war für dieses ein vorgängiges Studienverfahren notwendig. Auf dessen Grundlage entstand 2007 ein Wohn- und Geschäftshaus.

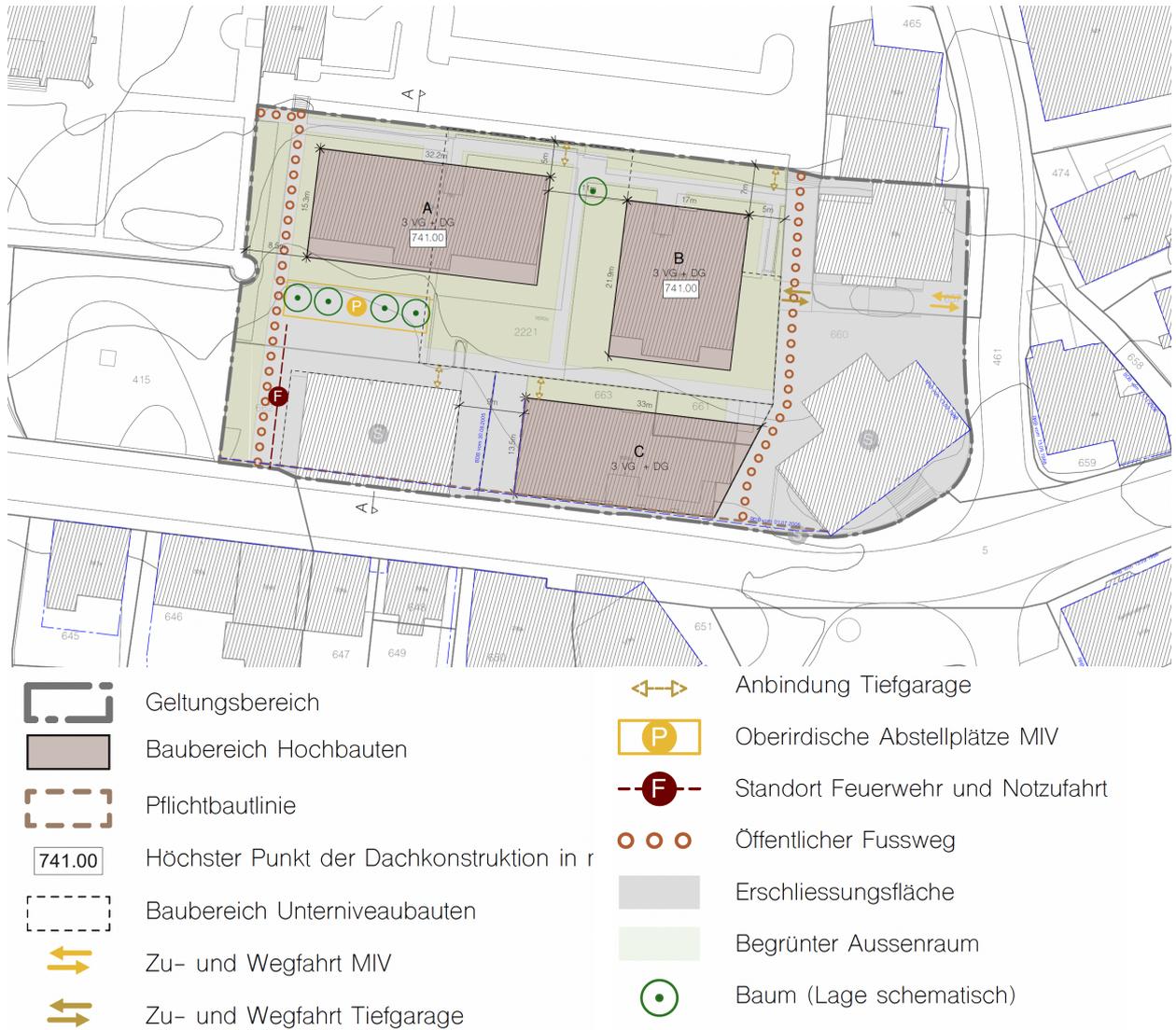


Foto Unterägeri Bebauung Areal Schulhaus Dorfplatz entlang der Kantonsstrasse

2.2 Erschliessung

Die Grundstücke im Perimeter werden gemeinsam ab der Oberdorfstrasse erschlossen. Die notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte sind im Grundbuch eingetragen. Die Parkplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle angeordnet.

3 Ordentlicher Bebauungsplan



Ausschnitt Bebauungsplan Schulhaus Dorfplatz (Quelle: KEEAS AG)

3.1 Erläuterungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Schulhaus Dorfplatz

Zweck Art. 1

Mit dem Zweckartikel werden die Absichten und Zielsetzungen des ordentlichen Bebauungsplans auf Grundlage von § 32 PBG dargelegt.

Geltungsbereich Art. 2

Der ordentliche Bebauungsplan umfasst 6 Grundstücke mit einer gemeinsamen Fläche von insgesamt 5'095 m².

Bestandteile Art. 3

Der ordentliche Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der vorliegende Bericht erlangt keine Rechtsverbindlichkeit; er erläutert die Absichten und begründet die Festlegungen im ordentlichen Bebauungsplan.

Baubereiche und Pflichtbaulinie Art. 4

Im Bebauungsplan werden folgende drei Gebäude als reine Bestandsbauten übernommen: Das seit dem Jahre 2003 unter Denkmalschutz stehende Gebäude auf dem GS Nr. 662, das schützenswerte Schulhaus Dorfplatz auf dem GS Nr. 660 sowie das Geschäfts- und Wohnhaus der Marschalken AG an der Oberdorfstrasse 1 (GS Nr. 657).

Der Situationsplan enthält darüber hinaus die drei Baubereiche A, B und C, auf denen Gebäude mit je drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss erstellt werden können. Die maximale vertikale Ausdehnung der Neubauten ist im Bebauungsplan als höchster Punkt der Dachkonstruktion in Meter über Meer pro Baubereich für Hochbauten angegeben.

Die Seiten- und Hauptfassade des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 663 sind auf die im Situationsplan bezeichneten Pflichtbaulinie zu erstellen. Diese Pflichtbaulinien garantieren die ortsbauliche Qualität sowie die gewünschten Sichtbezüge und Abstände.

Volumendefinition GS 661 und 663 Art. 5

Anzahl und Grösse der Bauvolumina auf den Grundstücken Nrn. 661 und 663 müssen aufgrund ihrer prominenten Lage im Rahmen eines qualitätssichernden Studienverfahrens nach städtebaulichen Kriterien bestimmt werden. Form und Umfang des Studienverfahrens werden vom Gemeinderat festgelegt.

Der Betrieb der Trafostation auf der Parzelle Nr. 661 muss gewährleistet werden. Dem Betreibenden darf durch die Bebauung kein finanzieller Nachteil entstehen.

Nutzung Art. 6

Um der zentralen Lage gerecht zu werden und den öffentlichen Charakter zu bewahren, sind bei den Neubauten auf den GS Nrn. 661 und 663 Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zugelassen.

Gestaltung Art. 7

Alle Bauten, Anlagen und Aussenräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang – hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung – besonders gut zu gestalten. Dies gilt auch bei einer etappierten Realisierung.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Material- und Farbkonzept vorzulegen. Dieses hat zum Ziel, ein harmonisches und stimmiges Siedlungsbild zu erreichen sowie die ortsüblichen Farbelemente und Materialien aus der Umgebung aufzunehmen.

Dachgestaltung Art. 8

Die Bauten sind – mit Ausnahme der Dachaufbauten – mit einem Flachdach oder einem Schrägdach abzuschliessen. Wichtig dabei ist, dass im Gesamtkontext ein harmonisches und stimmiges Dachlandschaftsbild erreicht wird.

Erschliessung / Parkierung Art. 9

Die gemeinsame Erschliessung der Grundstücke erfolgt über das im Grundbuch eingetragene öffentliche Fuss- und Fahrwegrecht auf den Grundstücken Nrn. 657 und 660. Diese Erschliessung ist im Situationsplan als Zu- und Wegfahrt MIV definiert.

Abstellplätze für Personenwagen werden in einer Tiefgarage angeordnet. Die oberirdischen Parkplätze sind nur im Situationsplan definierten Bereich erlaubt und bleiben Besuchenden vorbehalten.

Es dürfen maximal 60 unter- und oberirdische Abstellplätze für Personenwagen erstellt werden.

Umgebungsgestaltung Art. 10

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist durch ein Landschaftsarchitektur ein Freiraumprojekt auszuarbeiten, das Aussagen über die Gestaltung und Bepflanzung der Frei- und Grünräume, den Spielflächen und Erschliessungsflächen macht. Die Freiräume sind dabei so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.

An einem geeigneten Standort ist eine gemeinschaftliche kindgerechte und vielfältige Spielfläche vorzusehen. Deren Grösse ist frei wählbar.

Entwässerung und Siedlungsökologie Art. 11

Das Meteorwasser ist – wo möglich – versickern zu lassen. Im Freiraumplan sind entsprechende Versickerungsmulden festzulegen.

Die Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Je intensiver die Begrünung erfolgt, desto grösser ist der klimatische Nutzen sowie der verzögerte Abfluss von Regenwasser.

Schlussbestimmungen Art 12

Der ordentliche Bebauungsplan wird vom Regierungsrat genehmigt. Die Begriffe wurden so gewählt, dass diese dem revidierten Planungs- und Baugesetz entsprechen.

3.2 Abweichungen zur Regelbauweise

Um die Qualitäten zu sichern, weist der Bebauungsplan gegenüber der bestehenden kommunalen Bauordnung sowie dem Planungs- und Baugesetz Kanton Zug Abweichungen auf.

Wohnnutzung im Erdgeschoss

Gemäss gemeindlicher Bauordnung sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss in der Kernzone B in Form von Hochparterre- oder Maisonette-Wohnungen und mit Zustimmung der des Gemeinderates zulässig. Entlang der Kantonsstrasse ist Wohnen gänzlich ausgeschlossen. Auf diese Weise wird der öffentliche Charakter bewahrt und der Aussenraum belebt. Der Bebauungsplan weicht insofern von dieser Regelung ab, als dass er lediglich für die Grundstücke GS Nrn. 661 und 663 Wohnen im Erdgeschoss ausschliesst.

Baubereich Unterniveaubauten / Tiefgarage

Gemäss Bebauungsplan darf die Tiefgarage talseitig das gewachsene Terrain um 1.50 m überragen. Die 1.50 m übersteigen die gemäss § 19 Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) zulässige Höhe von 1 m um 50 cm.

Fazit

Mit der Überführung des bisher rechtskräftigen altrechtlichen Bebauungsplans in einen ordentlichen Bebauungsplan nach neuem Recht kann der planungsrechtliche Fortbestand des Areals Schulhaus Dorfplatz langfristig gesichert werden.

4 Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung

Bei der Überführung des Bebauungsplanes Schulhaus Dorfplatz in einen ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich um formale Anpassungen an das aktuelle Recht wie z.B. um die Übernahme der Begrifflichkeiten und Messweisen des revidierten Planungs- und Baugesetz sowie dessen Verordnung.

Sämtliche Anpassungen werden nachfolgend offengelegt.

4.1 Änderungen im Situationsplan

Die Signaturen und Farben im Situationsplan wurden so weit verändert, dass sie mit den übrigen Bebauungsplänen in der Gemeinde, die parallel dazu ebenfalls überführt wurden, übereinstimmen.

Ferner werden 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).

4.2 Bestimmungen des Bebauungsplanes Schulhaus Dorfplatz

Einzelne Artikel wurden – im Sinne einer übersichtlicheren Struktur und weniger Themen pro Artikel – neu gesetzt oder neu gegliedert.

Folgende Artikel wurden zur Vervollständigung ergänzt oder angepasst (z.B. zum Abgleich mit dem Situationsplan), ohne dabei den Inhalt des Bebauungsplanes zu verändern.

Artikel bestehend	Artikel neu
Artikel nicht vorhanden (nur im Situationsplan definiert)	Art. 2 Geltungsbereich (1) Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplanes ist im Situationsplan definiert.
Artikel nicht vorhanden	Art. 3 Bestandteile (1) Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen: Verbindliche Bestandteile - Situationsplan Massstab 1:500 - Bestimmungen Erläuternde Bestandteile - Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

<p>Art. 1 Zweck</p> <p>Die planerische Absicht besteht darin, Voraussetzungen zu schaffen für qualitativ hochstehenden Wohnungsbau in städtebaulicher, architektonischer und funktioneller Hinsicht, sowie der sinnvollen Erweiterung des historischen Dorfkernes</p>	<p>Art. 1 Zweck</p> <p>Die planerische Absicht besteht darin, Voraussetzungen zu schaffen für qualitativ hochstehenden Wohnungsbau in städtebaulicher, architektonischer und funktioneller Hinsicht, sowie der sinnvollen Weiterentwicklung des traditionellen Dorfkernes</p>
<p>Artikel nicht vorhanden (nur im Situationsplan definiert)</p>	<p>Art. 4 Baubereiche und Pflichtbaulinie</p> <p>(1) Auf den Grundstücken Nrn. 661, 663 und 2221 dürfen Gebäude nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche Hochbauten erstellt werden.</p> <p>(2) Die Seiten- und Hauptfassade des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 663 sind auf die im Situationsplan bezeichneten Pflichtbaulinie zu erstellen.</p>
<p>Art. 9 Volumendefinition GS 661 / 663</p> <p>9.2 Anzahl und Grösse der Bauvolumina müssen im Rahmen eines Studienverfahrens nach städtebaulichen Kriterien bestimmt werden.</p>	<p>Art. 5 Volumendefinition GS 661 / 663</p> <p>(1) Anzahl und Grösse der Bauvolumina müssen im Rahmen eines qualitätssichernden Studienverfahrens nach städtebaulichen Kriterien bestimmt werden.</p>
<p>Art. 5 Erschliessung / Parkierung</p> <p>5.1 Für die Parkierung ist eine unterirdische Einstellhalle anzuordnen. Die innerhalb des Bebauungsplanperimeters mögliche Anzahl von oberirdischen und unterirdischen Parkplätzen beträgt maximal 60 Parkplätze. Die Einstellhalle darf talseitig das gewachsene Terrain um höchstens 1.50m überragen.</p> <p>5.2 Die Einstellhalle wird im Wesentlichen über die Parzelle GS 657, sowie teilweise über die Parzelle GS 660, mittels einer überdachten Zufahrtsrampe, erschlossen.</p>	<p>Art. 9 Erschliessung / Parkierung</p> <p>(1) Für die Parkierung ist im Baubereich Unterniveaubauten gemäss Situationsplan eine Tiefgarage anzuordnen. Die innerhalb des Bebauungsplanperimeters mögliche Anzahl von oberirdischen und unterirdischen Abstellplätzen beträgt maximal 60 Parkplätze. Die Tiefgarage darf talseitig das gewachsene Terrain um höchstens 1.50m überragen.</p> <p>(2) Die Tiefgarage wird im Wesentlichen über die Parzelle GS 657, sowie teilweise über die Parzelle GS 660, mittels einer überdachten Zufahrtsrampe, erschlossen.</p>
<p>Art. 6 Umgebungsgestaltung</p> <p>6.1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsprojekt auszuarbeiten.</p>	<p>Art. 10 Umgebungsgestaltung</p> <p>(1) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Freiraumprojekt auszuarbeiten.</p>

Art. 7 Entwässerung und Siedlungsökologie

7.1 Das Meteorwasser ist wo möglich versickern zu lassen. Im Umgebungsplan sind Versickerungsmulden festzulegen.

Art. 11 Entwässerung und Siedlungsökologie

(1) Das Meteorwasser ist wo möglich versickern zu lassen. Im Freiraumplan sind Versickerungsmulden festzulegen.

Art. 8 Geschützte Bauten

8.1 Das bestehende Wohnhaus an der Zugerstrasse 6, GS 662 steht seit dem Jahr 2002 unter kantonalem Denkmalschutz und darf nicht verändert werden.

8.2 Das Schulhaus und der Brunnen von 1897 auf GS Nr. 660 sind im Inventar der schützenswerten Denkmäler enthalten und gelten dementsprechend als Objekte, deren Schutz erwogen wird.

Artikel wird gestrichen (Im Situationsplan definiert)

Art. 10 Allgemeine Bestimmung

Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung sowie die Sonderbauvorschriften «Kernplanung Dorf» vom 20. Juni 1988. Der Gemeinderat kann kleine Abweichungen bewilligen.

Bei Änderungen des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.

Art. 12 Schlussbestimmungen

(1) Wo der ordentliche Bebauungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Unterägeri.
(2) Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.

5 Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV

Mit der Überführung der Bebauungsplanes Schulhaus Dorfplatz in einen ordentlichen Bebauungsplan werden die Mindestinhalte gemäss Art. 47 wie folgt eingehalten:

Art. 1 und 3 RPG

Bedürfnisse der Bevölkerung: Mit dem Bebauungsplan entsteht einerseits zusätzlicher attraktiver und qualitativ hochstehender Wohnraum innerhalb der Gemeinde, andererseits wird die Weiterentwicklung des traditionellen Dorfkernes ermöglicht.

Schutz natürlicher Lebensgrundlagen: Das Bebauungsplangebiet befindet sich teils in der Kernzone B, teils in der Zone des öffentlichen Interessens für Bauten und Anlagen. Weder Wasser noch Wald sind von der Entwicklung betroffen. Durch eine verdichtete Bauweise wird ein Teil des Bodens freigehalten und damit die Landschaft geschont sowie Flora und Fauna gefördert. Damit werden die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft ausreichend geschützt.

Haushälterische Bodennutzung und Siedlungsentwicklung: Mit dem Bebauungsplan wird die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt und ein für den Standort angemessenes Nutzungsdurchmischtes Areal geschaffen. Mit der Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte kann eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet und damit Raum für verschiedene Nutzende geschaffen werden.

Schonung der Landschaft und Siedlungen mit Grünflächen und Bäume: Durch die Erhöhung der Dichte steigt auch der Anspruch auf genügend nutzbare Freiräume. Der begrünte Freiraum auf dem Areal gehört zum zentralen Raum, der Qualitäten schafft und Innenentwicklung für die Bevölkerung akzeptabel macht. Er trägt zum Wohlbefinden der Nutzenden bei. Ferner ist an einem geeigneten Standort eine gemeinschaftliche kindgerechte und vielfältige Spielfläche vorzusehen. Mit den im Bebauungsplan definierten Festlegungen sind die Freiräume auf dem Areal quantitativ und qualitativ gesichert.

Einordnung in die Landschaft: Siedlungen, Bauten und Anlagen müssen sich in die Landschaft einordnen. Weiter verlangt § 32 des kantonalen Baugesetzes (PBG) bei Bebauungsplänen eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild. Mit der Festlegung von Baubereichen und von verschiedenen Freiräumen wird die Einordnung der zukünftigen Bebauung im Zentrum gesichert.

Art. 4 RPG

Es findet eine geeignete Mitwirkung statt: Der überführte ordentliche Bebauungsplan wird öffentlich aufgelegt.

Art. 8 und 13 RPG

Im Kantonalen Richtplan wird der Geltungsbereich dem Zentrumsgebiet zugewiesen.

Der Geltungsbereich ist nicht von den Sachplänen und Konzepten des Bundes betroffen.

Art. 19 RPG

Das Areal wird über die Oberdorfstrasse erschlossen. Die Parkierung erfolgt unterirdisch. Verschiedene Fusswegverbindungen ermöglichen eine hohe Durchlässigkeit des Areals und die Zugänglichkeit zu den Freiräumen.

Fazit

Unter Abwägung der getroffenen Festlegungen im ordentlichen Bebauungsplan Schulhaus Dorfplatz, welche die Interessen von Bevölkerung, Innenentwicklung, Freiraum und Verkehr weitgehend berücksichtigen, kann ein übergeordnetes Interesse ausgewiesen werden.

6 Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplanes

Mit der Überführung der Bebauungsplanes Schulhaus Dorfplatz in einen ordentlichen Bebauungsplan werden die wesentlichen Vorzüge wie folgt eingehalten:

- Mit dem Bebauungsplan entsteht einerseits zusätzlicher attraktiver und qualitativ hochstehender Wohnraum innerhalb der Gemeinde, andererseits wird die Weiterentwicklung des traditionellen Dorfkernes ermöglicht.
- Durch eine verdichtete Bauweise wird ein Teil des Bodens freigehalten und damit die Landschaft geschont sowie Flora und Fauna gefördert.
- Mit dem Bebauungsplan wird die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt und ein für den Standort angemessenes Nutzungsdurchmischtes Areal geschaffen.
- Mit der Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte kann eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet und damit Raum für verschiedene Nutzende geschaffen werden.
- Der Bebauungsplan sichert den begrüneten Freiraum, die Qualitäten schaffen, die den verdichteten Raum attraktiv und damit Innenentwicklung für die Bevölkerung akzeptabel machen.
- Darüber hinaus sichert er an einem geeigneten Standort eine gemeinschaftliche kindgerechte und vielfältige Spielfläche.
- Mit den im Bebauungsplan definierten Festlegungen sind die Freiräume auf dem Areal quantitativ und qualitativ gesichert.
- Mit der Festlegung von Baubereichen und von verschiedenen Freiräumen wird die Einordnung der zukünftigen Bebauung im Zentrum gesichert.
- Die Parkierung erfolgt unterirdisch.

- Verschiedene Fusswegverbindung ermöglichen eine hohe Durchlässigkeit des Areals und die Zugänglichkeit zu den Freiräumen.

Die durch die Überführung vorgesehenen Änderungen (keine inhaltlichen Anpassungen) tangieren die wesentlichen Vorzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht. Das Projekt bleibt in den Grundzügen gewahrt.

7 Mitwirkungen

7.1 Ablauf

Die öffentliche Auflage findet vom bis zum statt. Während der 30-tägigen öffentlichen Auflage kann beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden. Berechtigt sind diejenigen, die von den Plänen berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Unterlassung oder Änderung haben.

Zudem sind alle im Sinne von Art. 4 Abs. 2 RPG berechtigt, bei der Planung mitzuwirken, indem beim Gemeinderat während der Auflagefrist schriftlich Bemerkungen und Vorschläge eingereicht werden können.

7.2 Ergebnis Einspracheverfahren

Wird laufend zu gegebener Zeit ergänzt.

8 Planungsablauf

Kantonale Vorprüfung

Die eingereichten Unterlagen (Ordentlicher Bebauungsplan, Planungsbericht) werden durch den Kanton vorgeprüft (§ 39 PBG).

Öffentliche Auflage

Die Unterlagen werden 30 Tage öffentlich aufgelegt (§ 39a PBG und 47a PBG).

Bereinigung

Allenfalls Bereinigung / Überarbeitung der Unterlagen aufgrund der Vorprüfung und der öffentlichen Auflage.

Beschluss

Der ordentliche Bebauungsplan wird durch den Gemeinderat beschlossen.

Genehmigung

Der ordentliche Bebauungsplan wird durch die kantonale Baudirektion genehmigt.

Beschwerde

Gegen die Genehmigung der kantonalen Baudirektion kann während 20 Tagen Beschwerde erhoben werden (§ 41 PBG).