

Ordentlicher Bebauungsplan Areal Birmislos, 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	Nutzung	8
2.2	Bebauung	8
3	Ordentlicher Bebauungsplan	12
3.1	Erläuterungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Birmislos	12
3.2	Abweichungen zur Regelbauweise	20
4	Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung	22
4.1	Änderungen im Situationsplan des Bebauungsplanes Birmislos	22
4.2	Änderungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Birmislos	23
4.3	Änderungen der Bauordnung der Gemeinde Unterägeri	25
5	Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV	26
6	Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplanes	27
7	Mitwirkungen	28
7.1	Ablauf	28
7.2	Ergebnis Einspracheverfahren	29
8	Planungsablauf	29

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 Birmislos in einen ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich grundsätzlich um formale Anpassungen wie z.B. um die Übernahme der Begrifflichkeiten und Messweisen des revidierten V PBG. Darüber hinaus sind einzelne kleine inhaltliche Anpassungen aufgrund neueren Kenntnisstandes notwendig:

- Leichte Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnutzungsziffer im neuen PBG / PBG V des Kantons.
- Leichte Verschiebung des Baubereichs und des Bereichs für Unterverbauten.

Die Änderungen werden insgesamt als klein beurteilt, da die vorgesehenen Anpassungen die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans gemäss § 32 Abs. 1 und 2 PBG nur in untergeordneter Weise ändern und das Projekt in den Grundzügen gewahrt bleibt. 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 sowie Erläuterungen zu den geänderten Festlegungen des ordentlichen Bebauungsplans Birmislos.

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Areal Birmislos

In der Gemeinde Unterägeri im Gebiet Birmislos besitzt die Eigentümerschaft Dr. Bossard Erben ein Grundstück von über 32'000 m². Rund ein Drittel der Parzelle liegt innerhalb der bestehenden Bauzonen. Ein Teil davon ist mit der privaten heilpädagogischen Schule Dr. Bossard überbaut. Westlich der Schulanlage befand sich bis vor Kurzem ein offener Reitplatz, der nur noch selten durch die Schule genutzt wurde. Hier wurde auf Basis des vorliegenden Bebauungsplanes (2015/16) ein – von der Schule unabhängiges – Mehrfamilienhaus erstellt. Zudem wurden mit dem Bebauungsplan Entwicklungsmöglichkeiten für die Schulanlage geschaffen.



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

Ziel des Bebauungsplanes war es, an der sehr schönen Lage – am westlichen Rand des Grundstücks – ein Mehrfamilienhaus zu erstellen. Durch einen respektvollen Abstand zur bestehenden Schule, dessen Hauptgebäude inventarisiert (schützenswert) ist, wird bewusst eine eigenständige Wohnatmosphäre geschaffen und die Schule in ihrem eigenständigen Auftritt gewahrt. Durch den Reitplatz wurde das Grundstück teilweise unnatürlich terrassiert. Mit dem Neubauprojekt erhält das Gelände wieder einen natürlicheren Verlauf: Die neuen Volumina lehnen sich an den wiederhergestellten ursprünglichen Hang in diesem Gebiet an. Hierdurch werden die Eingriffe ins Landschaftsbild minimiert und gleichzeitig die bestehenden Einschnitte zurückgebaut. Die vieleckige Gebäudeform verhindert zudem grosse Fassadenflächen talwärts und ermöglicht die Ausrichtung der Wohnflächen sowohl

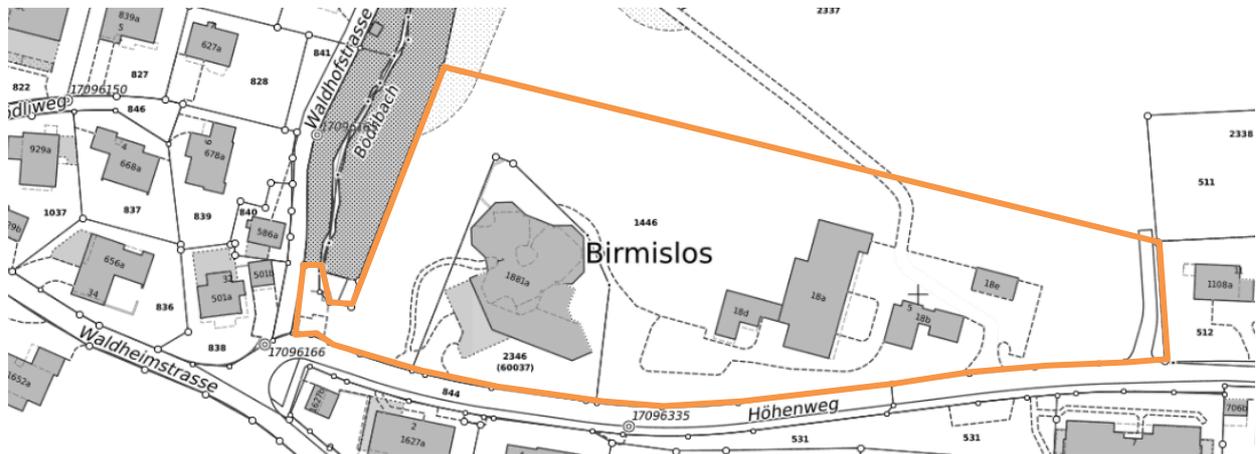
gegen Westen, Süden und Osten. Trotz der exponierten Lage gelingt es daher das Gebäude gut in die Umgebung einzubetten und die Erscheinung der Baute wirkt sehr massstäblich.

Der bestehende Bebauungsplan wird nun in einen ordentlichen Bebauungsplan überführt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt 11'080 m² und setzt sich aus folgenden Grundstücken zusammen:

Grundstück GS Nr.	Eigentümerschaft	Fläche
1446	Dr. Bossard Erben, Unterägeri	9'237 m ²
2346	Dr. Bossard Erben, Unterägeri	1'873 m ²
Total Geltungsbereich		11'080 m²



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

Verfahrensschritte

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in einen ordentlichen Bebauungsplan im Rahmen eines einfachen Verfahrens gemäss § 40 PBG überführt. Es handelt sich dabei um eine formale Überführung mit kleinen inhaltlichen Änderungen (Kategorie F). Die Änderungen werden als klein beurteilt, da die vorgesehenen Anpassungen die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans gemäss § 32 Abs. 1 und 2 PBG nur in untergeordneter Weise geändert werden und das Projekt in den Grundzügen gewahrt bleibt (siehe detaillierte Ausführungen in Kap. 4):

- Geringfügige Anpassung der Ausnutzungsziffer sowie leichte Verschiebung des Baubereichs und des Bereichs für Unterniveaubauten mit geringen Auswirkungen auf Raum und Umwelt;
- Rein formelle Übersetzungen bzw. redaktionelle Änderungen (Anpassung an Begrifflichkeiten und Messweisen nach neuem Recht).

	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	Einwohner- gemeinde / GGR	Einwohner- gemeinde / GGR	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Einwohner- gemeinde / GGR	Einwohner- gemeinde / 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

Folgende Ziele sind für den ordentlichen Bebauungsplan Birmislos wegweisend:

- Künftige Möglichkeiten zur Bebauung auf dem Areal ausloten und sichern.
- Grundstückspotentiale nutzen und Wohnangebot schaffen.
- Erscheinung des bestehenden Schulgebäudes wahren und Erweiterungsbauten ermöglichen.
- Merkmale für Umgebungsgestaltung und architektonische Gestaltung festlegen.
- Zweckmässige und wirtschaftliche Erschliessung und Parkierung sichern.
- Harmonisches Erscheinungsbild von Neubau und Bestandsbauten in der Landschaft generieren.

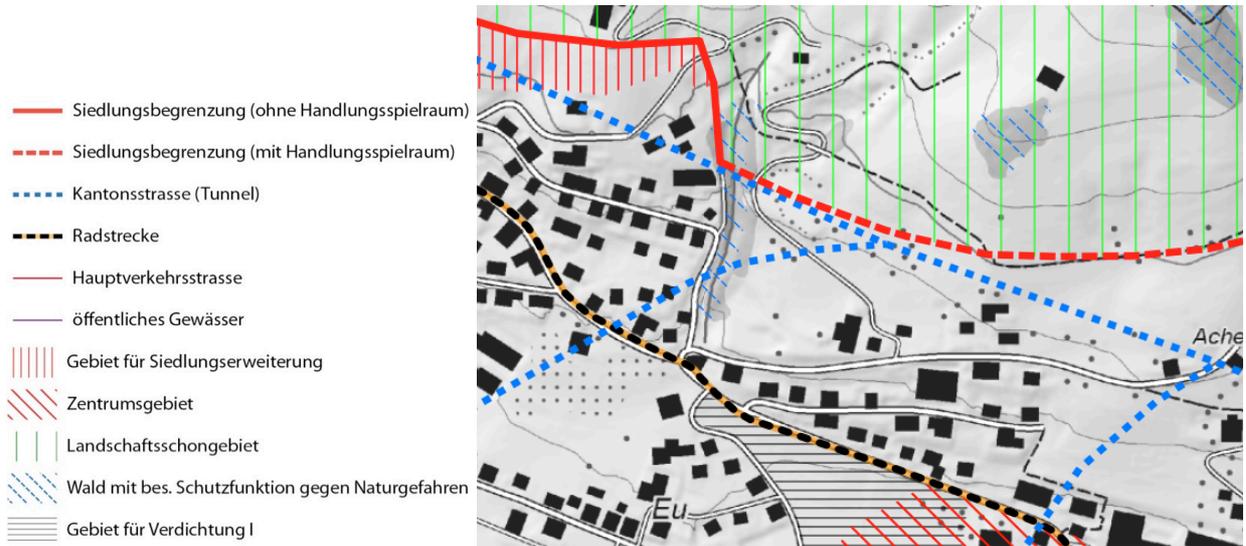
1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im Geltungsbereich sind folgende planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten:

Kantonaler Richtplan

Im Kantonalen Richtplan Siedlung wird das Areal als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Die geplante unterirdische Umfahrungsstrasse tangiert den Geltungsbereich im Westen nur am äusseren Rand (die dafür geplante Notausfahrt ist im Richtplan nicht zu erkennen, wird allerdings bei der Erschliessung genauer dargelegt). Die Siedlungsbegrenzungslinie mit Handlungsspielraum verläuft nördlich des Grundstücks. Für das Projekt birgt diese daher keine Einschränkungen. Gemäss Richtplan handelt es sich bei dem

angrenzenden Waldstück um Wald mit besonderer Schutzfunktion gegen Naturgefahren. Auf diesen ist daher besondere Rücksicht zu nehmen.



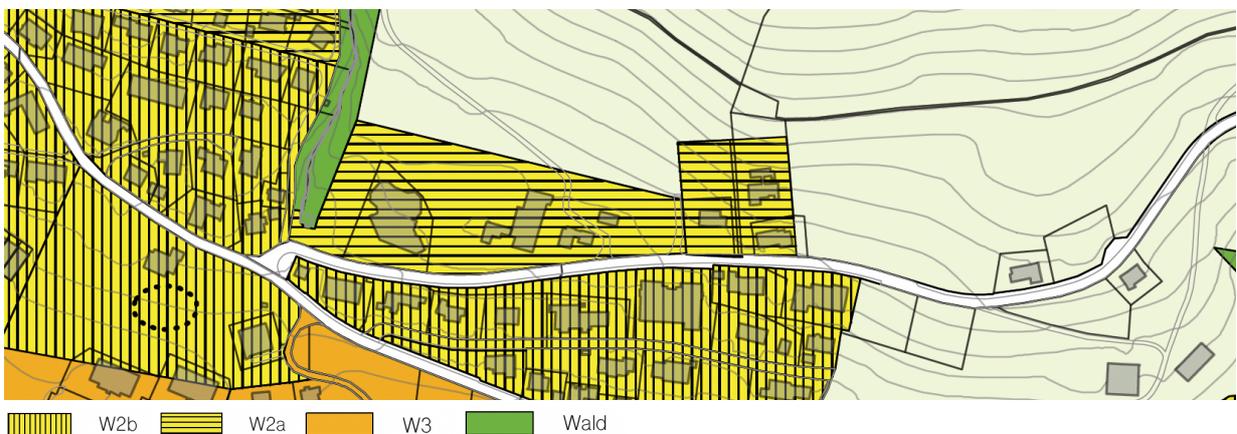
Ausschnitt Richtplankarte Kanton Zug (Quelle: zugmap.ch)

Kommunaler Richtplan

Im kommunalen Richtplan 2008 Siedlung und Landschaft wird der Geltungsbereich als Vorranggebiet für Wohnen mit erhöhten gestalterischen Anforderungen markiert. Der vorliegende Bebauungsplan sichert die im Richtplan vorgegebenen erhöhten qualitativen Anforderungen. Der architektonische Entwurf – die Grundlage für dem Bebauungsplan – ging aus einem Wettbewerb hervor.

Nutzungsplanung

Das Areal liegt in der Wohnzone W2a, es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Der Geltungsbereich grenzt an weitgehend bebautes Gebiet (Wohnzonen 2a resp. 2b) sowie an die Landwirtschaftszone und den Wald.



Ausschnitt Zonenplan Unterägeri (Quelle: KEEAS AG)

Für die W2a gelten folgende Bestimmungen:

- Geschosszahl: 2; Ausnützung: 0.31*; Grenzabstand: 6m; Gebäudelänge: 30m; min. Spielfläche: 15%

*Vorbehältlich der Genehmigung der revidierten Ortsplanungsinstrumente (Zonenplan und Bauordnung).

2 Richtprojekt

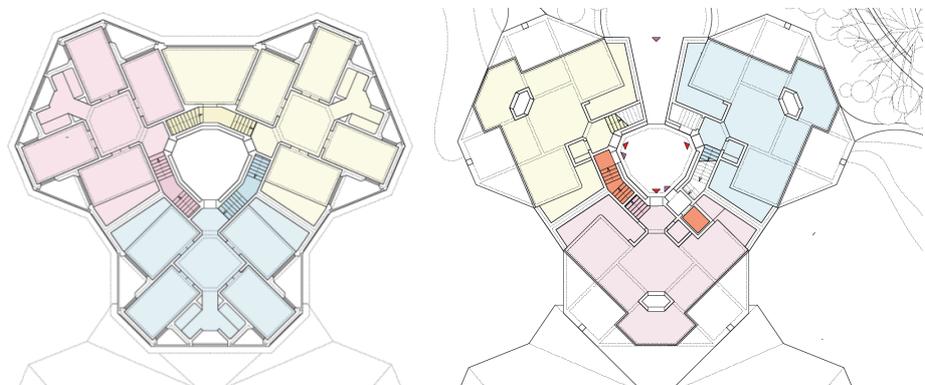
2.1 Nutzung

Der Bebauungsplan stützt sich auf das Richtprojekt von Edelmann Krell Architekten, welches aus einem Wettbewerb mit vier Architekturbüros hervorging. Die unterschiedlichen Projekte wurden durch eine Fachjury beurteilt, in der auch das Bauamt der Gemeinde Unterägeri vertreten war. Das Richtprojekt sieht ein Mehrfamilienhaus im Westen des Grundstücks vor. Erweiterungen der Schulbauten und notwendige Betriebs- und Verwaltungsbauten sowie ggf. ein kleiner Anteil an Wohnbauten könnten beim bestehenden Gebäudeensemble ergänzt werden.

2.2 Bebauung

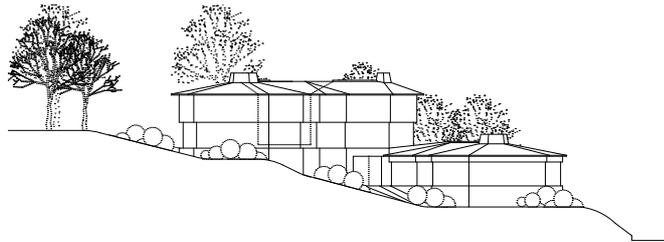
Bauliches Konzept

Mit dem Wohnhaus im Westen erhält das Gesamtareal eine funktionale, baulich unabhängige Einheit. Das Konzept verbindet Eigentumswohnungen für die Familie Bossard mit Mietwohnungen in einer kompakten Form. Das Wohnhaus kann keinem ursprünglichen Gebäudetyp zugewiesen werden. Es lehnt sich dem Bauernhaustyp an, wird allerdings durch eine Stufung optimal in die Landschaft eingepasst. Im Richtprojekt sind ungefähr sieben Wohnungen vorgesehen. In den obersten beiden Geschossen befinden sich drei Eigentumswohnungen. Sie liegen jeweils über zwei Etagen, wobei eine Rotation der Wohnflächen im Uhrzeigersinn stattfindet.



Obergeschoss und Erdgeschoss Eigentumswohnungen (Quelle: Edelmann Krell Architekten)

Demnach kommt die obere Etage der einen Wohnung über der unteren Etage der anderen Wohnung zu liegen. Auf diese Weise profitiert jede Wohnung von der Ausrichtung in mehrere Himmelsrichtungen. Die Eigentumswohnungen werden über einen zentralen Innenhof auf der Ebene der Schulterrasse erschlossen. In den unteren beiden Geschossen sind vier bis fünf Mietwohnungen vorgesehen, wovon drei als Maisonetten über zwei Etagen angeordnet sind. Sie werden über einen Eingang in der Mitte der Gebäudelänge von Westen erschlossen. Von hier aus bestehen auch Nebeneingänge in die oberen eigengenutzten Wohneinheiten.



Ansicht West Richtprojekt (Quelle: Edelmann Krell Architekten)

Gestaltung

Der Neubau im Nutzungsabschnitt I lehnt sich in seiner Gestaltung dem Bauernhaustyp an. Das Gebäude weist daher einen massiven Sockel und einen hölzernen Oberbau vor. Die Erscheinung der Baute wird durch diese beiden Materialtypen massgeblich bestimmt. Die Materialien sollen in ihrer natürlichen Erscheinung wirken.

Einordnung in die Umgebung

Ein wesentliches Merkmal für die landschaftliche Einbindung bildet die Stellung des Gebäudes. Ähnlich wie beim Bauernhaustyp wird die schmale Seite des Wohnprojekts an die Hangkante gesetzt. Das Gebäudevolumen erstreckt sich senkrecht zum Hang und vermeidet dadurch eine vereinnahmende Fassadenfront zur Talseite. Die bauliche Struktur setzt sich mit den Qualitäten und Besonderheiten des Ortes auseinander. Der Baukörper bettet sich in das ursprüngliche Terrain ein und löst dadurch die schroffe Planie des Reitplatzes auf. Trotz der exponierten Lage gelingt es durch die Taillierung des Volumens, die diagonale Ausrichtung der Hausenden und die Höhenstaffelung eine situativ wechselnde Erscheinung zu erzeugen und dadurch grossflächige, starre Fassadenfronten zu vermeiden.

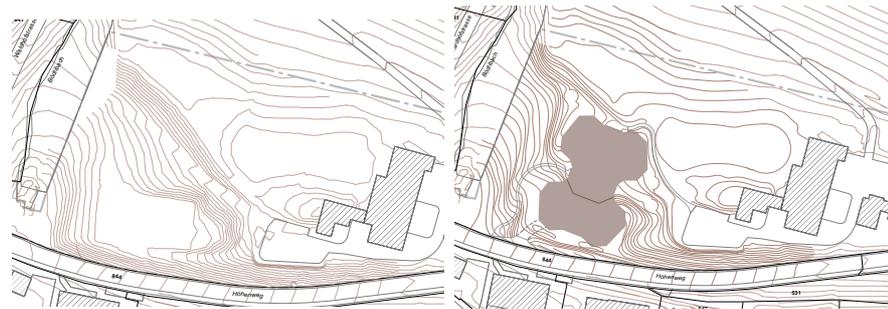
Durch die Distanz zu den Bestandsbauten der Schulanlage wird die Erscheinung des bestehenden Ensembles gewahrt. Die Schulanlage befindet sich verglichen mit dem Wohnhaus auf einem höher gelegenen Plateau. Die Wohnnutzung wird der Schulnutzung dadurch in Erscheinung und Bedeutung untergeordnet.



Ansicht Modell (Quelle: Edelmann Krell Architekten)

Terrainveränderungen

Das Planungsgebiet liegt am Hang. Dieser wurde bei der Erstellung des Reitplatzes abgetragen und zu einem Plateau umgestaltet. Mit dem Wohnprojekt werden die Höhenlinien wieder dem ursprünglichen Terrain angepasst. Stützmauern oder andere künstliche Hangabfangungen werden auf den Bereich der Tiefgaragenausfahrt und Teile des Sichtfeldes reduziert. Hiervon abgesehen wird das Terrain möglichst natürlich und mit weichen Übergängen gestaltet.

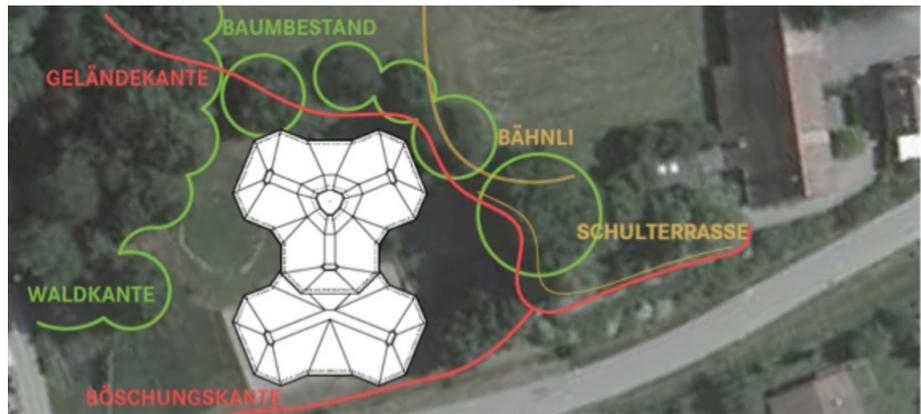


Höhenlinien Bestand und Höhenlinien gemäss Richtprojekt (Quelle: KEEAS Raumkonzepte)

Freiraum

Der Gedanke der Einbettung in den gewachsenen Naturraum steht im Vordergrund. Das Plateau des Reitplatzes wird durch eine weichere Modellierung des Hanges, die sich dem ursprünglichen Hangverlauf anlehnt, gestaltet. Die Lage des Neubaus nimmt auf den vorhandenen Baumbestand und Geländekanten des natürlichen Terrains Rücksicht. Der Bestand an Bäumen und Sträuchern bleibt dadurch weitestgehend erhalten. Harmonisch sind kleine Sitzgelegenheiten und Rückzugsmöglichkeiten in das Landschaftsbild hinein modelliert. Die weichen Linien der Erschliessungswege nach Osten und Westen runden das Konzept ab.

Durch die kompakte Bauweise des Neubaus kann eine grosse zusammenhängende Wiesenfläche zwischen dem Neubau und dem Schulgebäude erhalten werden. In diesem Gebiet sind verschiedene Spielflächen, jedoch ohne grössere bauliche Elemente, für die Schulkinder untergebracht. Sie sollen auch in Zukunft in dieser Weise bestehen bleiben. Eines der Spielelemente für die Schulkinder in diesem Bereich ist das alte «Bähnli». Es hat für die Schule und die Familie Bossard einen emotionalen Wert und bleibt daher an der bestehenden Lage erhalten.



Skizze Umgebungskonzept (Quelle: EDELMANN KRELL Architekten)

Spielfläche

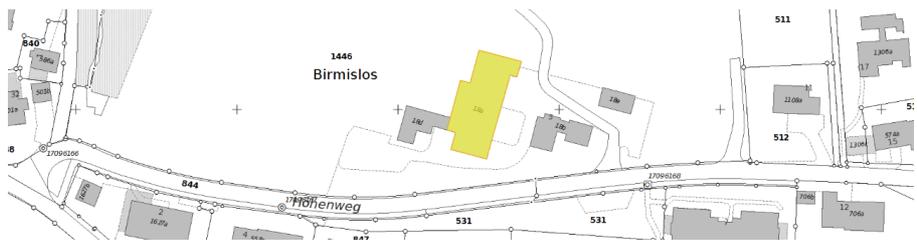
Die Spielflächen für den Neubau werden ins Terrain und in die Landschaftsgestaltung eingebettet. Es werden Sitz-, Kletter- und Rutschmöglichkeiten geschaffen. Um grössere, bauliche Eingriffe in die Landschaft zu vermeiden, werden für die Gestaltung natürliche Materialien wie Steine, Sand, Rindenhäcksel, Seile, Baumstämme, Wurzelstöcke und weitere Pflanzenteile empfohlen. Damit werden unterschiedliche Bewegungen gefördert und geübt. Die Spielflächen liegen teilweise im Hang mit fließendem Übergang in die umgebende Landschaft. Von grösseren Plateaus, versiegelten Flächen und normierten Geräten aus dem Katalog ist möglichst abzusehen.

Bepflanzung

Zusätzliche Bepflanzungen sind auf den Bestand abgestimmt und erfolgen mit standortgerechten Sträuchern, Stauden und Bäumen. Die Grenze zum Wald im westlichen Bereich des Perimeters bleibt als natürlicher Übergang mit Sträuchern und kleinen Bäumen erhalten. Auf diese Weise wird ein wichtiger Lebensraum für viele Tierarten bewusst bewahrt und es entsteht ein weicher Übergang zum Wald- und Bachraum.

Schutzobjekte

Das Hauptgebäude der Schulanlage ist ein schützenswertes Denkmal. Das Wohnhaus hält einen grosszügigen Abstand zum Hauptgebäude und N respektiert dadurch dessen Erscheinung bzw. beeinträchtigt das Hauptgebäude nicht. Künftige Erweiterungen und bauliche Veränderungen am schützenswerten Denkmal müssen mit der Denkmalpflege abgestimmt werden und sich harmonisch in die Gebäudegruppe integrieren.



Gebäude aus dem Inventar schützenswerter Denkmäler Unterägeri (Quelle: zugmap.ch Februar 2015)

3 Ordentlicher Bebauungsplan



Ausschnitt Situationsplan und Legende Bebauungsplan Birmislos (Quelle: KEAS AG)

3.1 Erläuterungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Birmislos

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 zwei Grundstücke mit einer gemeinsamen Fläche von insgesamt 11'080 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. Das darin beschriebene Richtprojekt ist für die Beurteilung im Bewilligungsverfahren wegleitend. Der Umgebungsplan ist für die Beurteilung im Bewilligungsverfahren wegleitend.

Nutzung Art. 4

Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Kinderheim- und Schulbauten resp. deren nötige Betriebs- und Verwaltungsbauten.

Für die Schulnutzung steht der Fläche im Bebauungsplan ein Bonus von 50% auf die Ausnützung gemäss Bauordnung zu. Damit der Eigentümerschaft der Nutzungsbonus zusteht, muss die Geschossfläche für Kinderheim, Schule oder die zugehörigen Betriebs- und Verwaltungsbauten bei der maximal ausgenutzten Parzelle mindestens die Höhe des Bonus aufweisen. D.h. bei der maximalen Ausnützung der Parzelle müssen mind. 1'753 m² der anrechenbaren Geschossfläche Kinderheim- und Schulbauten resp. den nötigen Betriebs- und Verwaltungsbeuten dienen.

Bebauung Art. 5

Ausnützung und bauliche Dichte

Gemäss der Bauordnung der Gemeinde Unterägeri gilt für das Planungsgebiet eine Ausnützung von 0.31* in der Wohnzone 2a. Im Planungsgebiet wird zudem ein Bonus von 50% für Kinderheim und Schulbauten sowie die notwendigen Betriebs- und Verwaltungsbauten gewährt. Dieser bezieht sich auf die gesamte Fläche des Bebauungsplans. Damit der Eigentümerschaft der Nutzungsbonus zusteht, muss bei der maximal ausgenutzten Parzelle mindestens in der Höhe des Bonus, Geschossfläche für Kinderheim, Schule oder die zugehörigen Betriebs- und Verwaltungsbauten genutzt werden.

Die zulässige Dichte im Planungsgebiet ergibt sich aus der anrechenbaren Landfläche sowie den Ausnützungstransfers aus der Landabtretung für das Trottoir und dem Reststreifen der Wohnzone ausserhalb des Bebauungsplans am östlichen Grundstücksrand. Daraus ergibt sich eine total anrechenbare Landfläche von 11'308 m².

Die maximal zulässige Ausnützung resp. anrechenbare Geschossfläche beträgt 31% der total anrechenbaren Landfläche plus 16% der Perimeterfläche (Bonus). Für den Bebauungsplan ergibt sich dadurch eine Ausnützung von rund 47% und somit eine maximale zulässige anrechenbare Geschossfläche von 5'258 m². Bei einer vollständigen Ausnützung des Areals muss mindestens der ausgeschiedene Bonus von 1'753 m² für Schul-, Kinderheim- und angegliederte Nutzungen dienen.

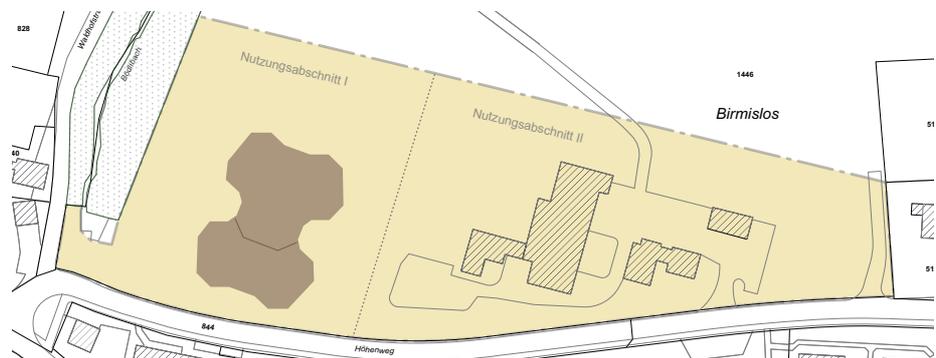
*Vorbehältlich der Genehmigung der revidierten Ortsplanungsinstrumente (Zonenplan und Bauordnung)

	m2	Ausnutzung
Perimeterfläche Bebauungsplan	11'078	
Ausnutzungstransfer Landstreifen östl. Grundstücksrand	123	
Ausnutzungstransfer Trottoirabtretung	107	
Total anrechenbare Landfläche	11'308	
Ausnutzung gemäss Zone	3'505	0.31
Ausnutzungsbonus +50% im Perimeter	1'753	0.16
Total Ausnutzung	5'258	0.47
Konsumation Neubau	1'280	0.12
Konsumation Bestand	1'029	0.1
Total Konsumation	2'309	0.22
Restliche zustehende Ausnutzung	3'157	0.3

Der Bestand setzt sich aus 850 m² aGF im Schulhaus inkl. Scheune und 179 m² im Stöckli für die Betriebswohnungen zusammen. Dies ergibt 1'029 m² aGF für die bestehende Schul- und angegliederten Nutzungen.

Für eine bessere Übersicht über die Nutzungsmöglichkeiten des Areals sowie die Sicherung einer sinnvollen weiteren baulichen Entwicklung wird der Geltungsbereich in zwei Abschnitte eingeteilt. Für jeden Nutzungsabschnitt wird die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche festgelegt. Nutzungsübertragungen gemäss V PBG § 40 zwischen den Grundstücken sind zulässig, sofern die maximal anrechenbare Geschossfläche im jeweiligen Grundstück nicht um mehr als 25% erhöht oder reduziert wird.

Vorliegend soll der Nutzungstransfer zwischen den Nutzungsabschnitten analog mit 25% ermöglicht werden, insbesondere für die Sicherung der mittel- bis langfristigen Entwicklung im Bereich der Schulbauten, für genügend Flexibilität bei der detaillierteren Ausarbeitung und Realisierung des Richtprojekts und für eine optimierte Baulandmobilisierung im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung.



	bestehende anrechenbare Geschossfläche	verfügbare anrechenbare Geschossfläche	maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche
Nutzungsabschnitt I	-	1'280	1'280
Nutzungsabschnitt II	1'029	3'157	4'186
Total			5'258

Nutzungsabschnitte und zugehörige aGF (Quelle: KEEAS AG)

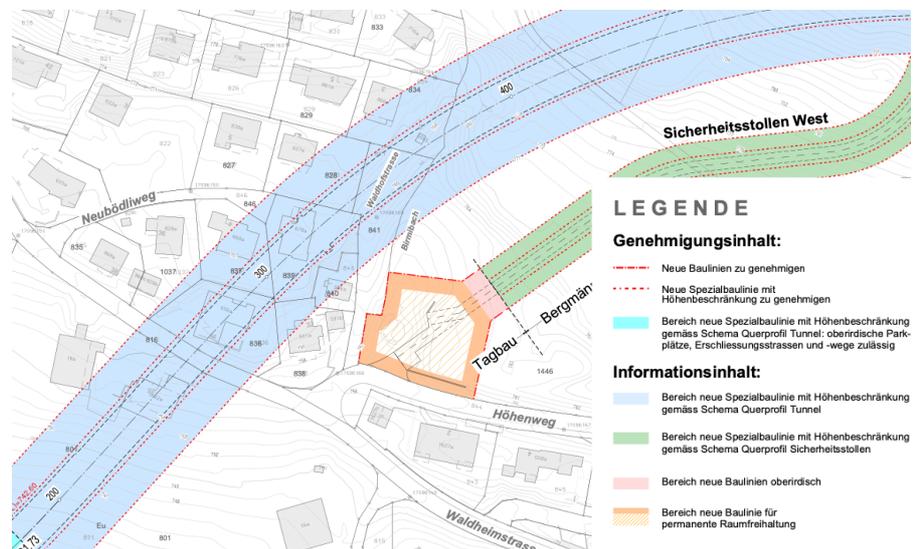
Baubereich Nutzungsabschnitt I

Für den Neubau gemäss Richtprojekt wird im Nutzungsabschnitt I ein Baubereich festgelegt. Er ist stark an das Richtprojekt angelehnt, um die Qualitäten der Erscheinung und der Einbettung dieses spezifischen Bauvolumens in die Landschaft zu sichern. Sämtliche Bauten und Bauteile im Nutzungsabschnitt I sind innerhalb dieses Baubereichs anzuordnen. Darin eingeschlossen sind auch Dachüberstände oder allfällige Erker, Balkone, Vortreppen etc.

Weitere bauliche Ergänzungen können im Nutzungsabschnitt II nach der gültigen Bauordnung der Gemeinde Unterägeri erfolgen. Sie sind harmonisch in die bestehende Gebäudegruppe einzuordnen. Es gelten die maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen nach Nutzungsabschnitt gemäss Abschnitt zur Ausnützung und baulichen Dichte.

Absolutes Bauverbot

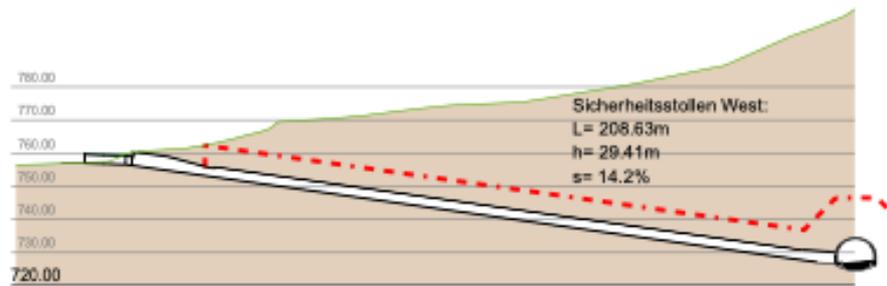
Die Baulinien für die geplante unterirdische Umfahrungsstrasse Unterägeri führen über den nördlichen Perimeterrand. Die Baulinien des zugehörigen Sicherheitsstollens West für die Notausfahrt durchqueren das Planungsgebiet und sind im Bebauungsplan als Orientierungsinhalt dargestellt. Diese Baulinien befinden sich noch im Genehmigungsverfahren. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung und Genehmigung des Bebauungsplans Birmislos befanden sie weiter westlich und wiesen eine andere Ausdehnung auf. Aufgrund einer angepassten Linienführung des Tunnels werden sich die Baulinien voraussichtlich erneut ändern. Der Bebauungsplan zeigt den Stand, der zum Zeitpunkt der Überführung verbindlich ist.



Schema Baulinien (Quelle: Tiefbauamt Kanton Zug)

Die Baulinien im Bereich des Sicherheitsstollens sind durch Höhenbeschränkungen versehen, da der Tunnel unterirdisch liegen wird. Im Bereich des Portals gelten die Baulinien als absolutes Bauverbot.

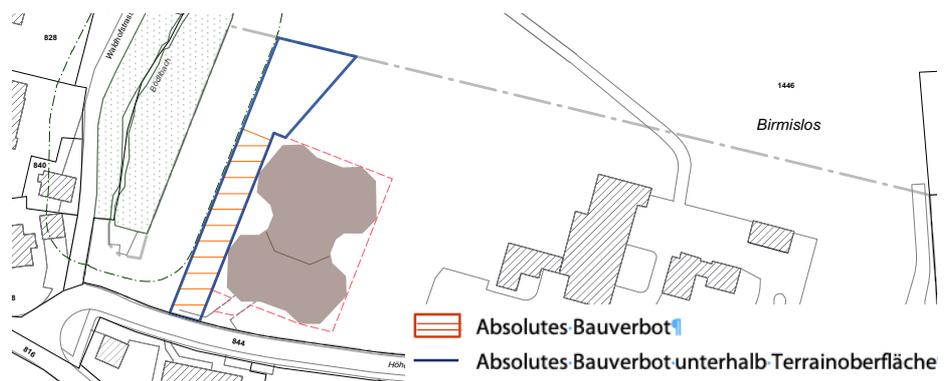
Sicherheitsstollen West



Längsprofil mit Terrain und höhenbeschränkte Baulinien (Quelle: Tiefbauamt Kanton Zug)

Gemäss den Bestimmungen zum Bebauungsplan ist es im Nutzungsabschnitt I allerdings nicht gestattet über den festgesetzten Baubereich hinaus zu bauen. Demnach müssen sich auch vorspringende Elemente wie Balkone, Erker, Dachüberstände und ähnliches vollständig innerhalb des Baubereichs befinden. Dies ermöglicht es, den Baubereich direkt an die Freihaltelinie des Notstollens anzuschliessen.

Im Rahmen des ursprünglichen Genehmigungsverfahrens des Bebauungsplans, entschied das Tiefbauamt des Kantons Zug, die Raumfreihaltung für den Sicherheitsstollen vorerst innerhalb des Perimeters im Rahmen des Bebauungsplans zu sichern. Die Raumsicherung erfolgt mit der Festlegung von zwei Freihaltbereichen: ein absolutes Bauverbot mit Ausnahme, der im Plan bezeichneten Bauten und Anlagen und ein absolutes Bauverbot unterhalb der Terrainlinie. Bei einer allfälligen Inanspruchnahme der Flächen für den Bau der Umfahrungsstrasse Unterägeri verpflichtet sich die jeweilige Grundeigentümerschaft, alle Bauten und Anlagen sowie Pflanzen, insbesondere die Spielflächen und die Erschliessungsbauten wie Stützmauern, Wege etc. auf eigene Kosten und ohne Entschädigung sowie ohne Anspruch auf Schadenersatz oder eine Ersatzlösung zu beseitigen, anzupassen oder zu verlegen und allenfalls den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.



Absolutes Bauverbot (Quelle: KEEAS AG)

Während der Bauzeit des Notstollens kann der Spiel- und Begegnungsbereich vorübergehend nördlich des Neubaus angelegt werden. Da die Fusswegverbindung zwischen dem Höhenweg und dem westlichen Eingang während dieser Zeit ebenfalls wegfällt, ist der private Fussweg zwischen der

Schulanlage und dem Neubau zu nutzen. Die Tiefgarageneinfahrt ist durch den Freihaltebereich des Notstollens sowie einen allfälligen Rückbau nicht betroffen und kann auch während dem Bau des Stollens genutzt werden.

Soweit es technisch möglich ist, können die ausgewiesenen Flächen für die Raumsicherung nach dem Bau des Notstollens wieder für den Spiel- und Begegnungsbereich sowie den privaten Fussweg gemäss dem Bebauungsplan verwendet werden.

Die bestehenden Baulinien werden in einem separaten Verfahren vom Kanton aufgehoben oder ggf. angepasst. Die beiden Verfahren werden eng miteinander koordiniert, damit gleichzeitig mit der Genehmigung des Bebauungsplans die Aufhebung der Baulinien erfolgen kann. Bei allfälligen Anpassungen des Baubereichs oder der Bestimmungen sind die Raumfreihaltung für den Notstollen zu gewährleisten und die Anpassungen im Bebauungsplan mit der kantonalen Stelle abzustimmen.

Gesamthöhe Art. 6

Die im Situationsplan definierten höchsten Punkte der Dachkonstruktion (in m ü.M.) dürfen nur durch technische Aufbauten, Aufbauten in Zusammenhang mit einem Lift sowie Photovoltaik- und Solaranlagen überschritten werden.

Die Koten der Erdgeschosse bezeichnen die Höheachse, auf welcher sich das baurechtliche Erdgeschoss der einzelnen Bauten befindet. Die im Situationsplan definierten Koten sind mit einer Abweichung von +/- 50 cm zwingend einzuhalten.

Geschossigkeit Art. 7

Im Überschneidungsbereich der beiden Teilbaukörper im Nutzungsabschnitt I können bis zu maximal vier Geschosse punktuell in der Seitenansicht sichtbar werden. Die Geschosshöhen sind frei. Durch die Abweichung der Geschosshöhen (gemäss PBG V ist für nicht gewerblich genutzte Vollgeschosse im Durchschnitt eine Geschosshöhe von höchstens 3.20 m definiert) können die Bauvolumen vollständig genutzt werden. Durch die vorhandenen Höhenkoten werden die wesentlichen Gebäudehöhen, die das Erscheinungsbild prägen, kontrolliert. Eine Einschränkung der Geschosshöhen würde die Bauherrschaft unnötig in ihrem Handlungsfreiraum limitieren.

Die Gebäude- und Geschosshöhen des Hauptgebäudes der Schulanlage im Nutzungsabschnitt II dürfen von der Bauordnung abweichen. Die Überschreitung der Geschosshöhen ermöglicht es, den schützenswerten Bestand in seiner heutigen Form zu erhalten und zu nutzen. Eine Beschränkung auf die Regelbauweise wäre in diesem Fall nicht nur unverhältnismässig, sondern vor allem entgegen der denkmalpflegerischen Einschätzung. Der wertvolle Bestand, der das Ortsbild massgeblich prägt, würde dadurch geschmälert.

Gestaltung Art. 8

Alle Aussenräume, Anlagen und Bauten sind für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.

Für Neu- und Erweiterungsbauten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Material- und Farbkonzepte vorzulegen.

Erschliessung und Parkierung Art. 9

Erschliessung

Die Erschliessung des Baubereichs im Nutzungsabschnitt I ist über die im Situationsplan definierte Zu- und Wegfahrt MIV ab dem Höhenweg gesichert. Die Bestandsbauten und allfällige Erweiterungen im Nutzungsabschnitt II werden durch die im Situationsplan gekennzeichneten bestehenden Zu- und Wegfahrten MIV ebenfalls ab dem Höhenweg erschlossen.

Der Neubau weist auf drei Ebenen Zugänge für den Fussverkehr auf. Die Erschliessung für den Veloverkehr verläuft über den Höhenweg. Die Veloabstellplätze liegen witterungsgeschützt in der Tiefgarage – direkt im Zugang der tiefsten Ebene.

Die Verbindung zwischen dem Wohnhaus und der Schule hat eine grosse Bedeutung, da die Nutzenden der Eigentumswohnungen mit der Schule involviert sind. Die Eigentumswohnungen liegen auf der Höhe des Schulplatzes und werden durch einen Fussweg mit diesem verbunden. Die Fusswege sind sanft in die Topografie eingebettet und möglichst mit wasser-durchlässigen Oberflächen auszuführen.

Parkplätze

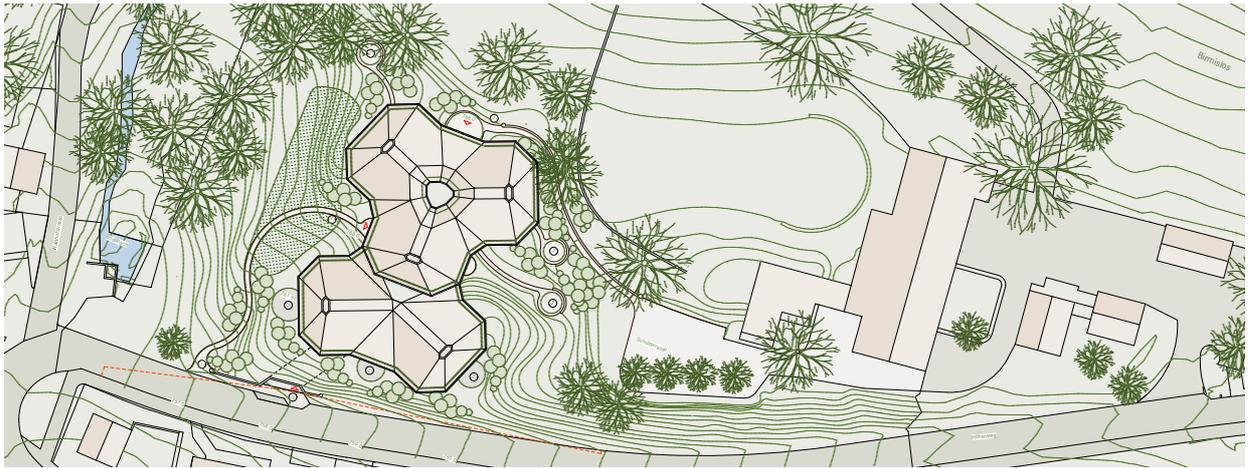
Die Parkierung der Wohnungen des Neubaus erfolgt grösstenteils unterirdisch. Im Situationsplan ist der dafür zulässige Bereich als Bereich für Unterniveaubauten festgesetzt. Die Anzahl der Parkplätze im Nutzungsabschnitt I wird auf eine maximale Zahl gemäss der Berechnung der Bauordnung Unterägeri beschränkt. Dadurch sind gleichzeitig auch die Werte gemäss VSS-Norm 640 281 eingehalten. Abstellplätze für Besuchende können sowohl in der Tiefgarage als auch oberirdisch im dafür bezeichneten Bereich im Situationsplan erfolgen. Die detaillierten Angaben zur Anzahl und Dimensionierung der Parkierung sind im Bewilligungsverfahren nachzuweisen.

Notdienste

Die Anfahrt für Notdienste ist über den bestehenden Höhenweg gewährleistet.

Freiraum, Spielflächen Art. 10

Der Umgebungsplan zeigt die groben Nutzungen im Freiraum, macht Angaben zur Bepflanzung und zeigt auf, mit welchen Grün- und Freiraumelementen das Wohnprojekt in die Landschaft eingebettet werden soll. Der Umgebungsplan liegt als separate Beilage bei und ist wegleitend.



Ausschnitt Umgebungsplan (Quelle: Edelmann Krell Architekten)

Spielflächen

Für den Wohnbau werden innerhalb des Nutzungsabschnitts I Spielflächen gemäss Bestimmung in der Bauordnung Unterägeri (15% der zu bewilligenden Wohnfläche) geschaffen. Das entspricht rund 320 m² bei einer aGF von 2128 m² im Nutzungsabschnitt I. Die Spielflächen werden westlich des Neubaus angeordnet und orientieren sich am Verlauf des Fussweges. Sie grenzen an den Waldabstand im Westen und werden daher westlich mit einer definitiven Grenze fixiert. Mit der Realisierung im eigenen Nutzungsabschnitt kann gewährleistet werden, dass die Schule ihre eigenen Spielflächen behält und durch den Bau des Mehrfamilienhauses keine Beeinträchtigung für die Schulkinder und ihre Aktivitäten im Freien entstehen.

Ver- und Entsorgung Art. 11

Die Wohnnutzungen im Nutzungsabschnitt I werden über die bestehenden Leitungen im Höhenweg mit Wasser versorgt. Das Grundstück kann sein verschmutztes Wasser an die Trennkanalisation abgeben. Das nicht verschmutzte Regenwasser ist soweit wie möglich zu versickern oder auf dem Grundstück zurückzuhalten, so dass die gedrosselte Weiterleitungsmenge und das Retentionsvolumen den Werten der Nachführung GEP Unterägeri «Retentionsberechnung Überbauung Birmislos» entsprechen. Es sind zwei Röhrenspeicher für die Retention vorgesehen. Der Bebauungsplan verortet diese schematisch.

Direkt angrenzend an den Bebauungsplan liegt eine ungenutzte Quelle (Nr. 228), im Geltungsbereich liegen zudem zwei private Grundwasserquellen. Eine ist ungenutzt (Nr. 229), die andere Quelfassung (Nr. 239) speist laut dem Quellenkataster des Kantons Zug ein Eigenheim, einen Stall und ein altes Haus. Sie gehört der Dr. Bossard Erben AG und wird mit dem Hangwasser aus dem Schottervorkommen im Hangschutt gespeist. Die Baugrube für das geplante Wohnhaus Birmislos ist ein Eingriff in die wasserführenden Schichten im Untergrund. Sie kann eine Gefährdung für die Nutzung der Quellwasserfassung Nr. 239 darstellen.

Die gewässerschutzkonforme Entwässerung der Baustelle soll mit einer Fachbaubegleitung kontrolliert werden. Der Beizug einer Baubegleitung wird für die weitere Planung nahegelegt. Um den Erhalt des Hangwassergrundwasservorkommens und die drei Quellen zu sichern sind zudem für die nötige gewässerschutzrechtliche Bewilligung auf Stufe Baubewilligungsverfahren folgende Nachweise zu erbringen:

- Überwachungskonzept für die Quelle Nr. 239
- temporäre Wasserhaltung der Baugrube während der Bauphase
- gewässerschutzkonforme Meteorontwässerung und allfällige Spitzendrainagen für die Entwässerung des Untergrundes im Endzustand

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 des vorliegenden Richtprojektes zu sichern, weist der Bebauungsplan gegenüber der gemeindlichen Bauordnung Abweichungen auf.

Nutzungsmass

Gegenüber der Bauordnung Unterägeri kann auf dem Areal gemäss Bebauungsplan für Kinderheim- und Schulbauten, worunter auch die notwendigen Betriebs- und Verwaltungsgebäude fallen, bei guter Eingliederung und Gestaltung auf die zonengemässe Ausnützung ein Bonus von 50% erteilt werden.

Gebäudelänge

Die Gebäudelänge darf im ausgeschiedenen Baubereich im Nutzungsabschnitt I maximal 42.40 m betragen. Die Bauordnung sieht für die Wohnzone W2a jedoch eine Gebäudelänge von maximal 30 m vor. Die Gebäudelänge darf gemäss Bebauungsplan um 12.40 m überschritten werden. Durch die Gebäudetaillierungen und die abgekappten Gebäudeecken ist die Überlänge nicht in diesem Masse für die Betrachtenden erkennbar. Zudem bewirkt die Stellung des Volumens mit der schmalen Seite an die Hangkante, dass die Gebäudelänge kürzer wirkt. Das bestehende Schulgebäude wird ebenso wenig durch die Überlänge beeinträchtigt, da es erhöht und in genügender Distanz liegt.

Durch die Möglichkeit der Abweichung der Gebäudelänge auf 42.40 m können insgesamt rund 1'500 m² Wohnfläche in einem kompakten, gut in die Landschaft eingebetteten Wohnbau realisiert werden. Die Beschränkung auf die Regelbauweise würde bedeuten, dass im Gebiet Birmislos für dieselbe Anzahl Wohnfläche anstelle eines Baubereichs mehrere Baubereiche entstehen würden. Aus gestalterischer Sicht ist klar, dass dadurch grössere

Fassadenflächen an der exponierten Lage entstehen würden, welche im Ortsbild deutlich stärker in Erscheinung treten würden.

Geschosse

Im Nutzungsabschnitt I dürfen im Baubereich punktuell maximal vier Vollgeschosse realisiert werden. Die vorbildliche Gebäudestellung mit der schmalen Seite an der Hangkante kann nur realisiert werden, wenn das Volumen eine gewisse Stufung aufweist. Gemäss dem Schnitt im Bebauungsplan treten die vier Geschosse lediglich punktuell auf. In einem beschränkten Bereich weist das Gebäude drei bis maximal vier Vollgeschosse auf. Für die Betrachtenden ab dem Höhenweg tritt das Gebäude allerdings als zwei zweigeschossige Gebäudeteile in Erscheinung. Lediglich in Ost-West-Richtung ist die geringfügige Überschneidung der beiden Gebäudevolumen und damit die Überschreitung der Anzahl Vollgeschosse erkennbar.

Die Abweichung der Zahl der maximalen Vollgeschosse in einem beschränkten Teil des Baubereichs bewirkt eine optimale Anlehnung an die Topografie. Die Stufung des Volumens mit teils vier statt zwei Vollgeschossen hat zudem den Vorteil, die innere Erschliessung effizient zu lösen. Die Regelbauweise hätte in diesem Projekt zur Folge, dass in jedem Gebäudeteil ein separater Erschliessungskern notwendig wäre, was neben ökonomischen auch funktionale Nachteile mit sich bringen würde: Die Verbindung zwischen den Eigentums- und Mietswohnungen sowie zwischen den Eigentumswohnungen und der Tiefgarage würde dadurch besonders erschwert.

Geschosshöhe

Die Geschosshöhen im Baubereich des Nutzungsabschnitts I sind frei. Die Verordnung des kantonalen Planungs- und Baugesetz definiert jedoch eine Gebäudehöhe für nicht gewerblich genutzte Vollgeschosse im Durchschnitt von höchstens 3.20 m. Durch die Festsetzung des höchsten Punktes der Dachkonstruktion wird eine übermässige Überschreitung der Geschosshöhen trotzdem vermieden. Das bestehende Hauptgebäude der Schulanlage im Nutzungsabschnitt II darf die maximalen Geschosshöhe gemäss PBG V ebenfalls überschreiten. Dadurch werden die Bestimmungen dem heutigen Bestand angepasst. Im Hauptgebäude sind bereits heute solche überhohen Räume bestehend, durch den Bebauungsplan soll dieser Zustand auch für die Zukunft gesichert werden. Im Baubereich können dadurch die Volumina unter dem Dach zu einer hohen Wohnqualität beisteuern. Die äussere Wirkung der Baute wird dadurch nicht verändert, da eine erhöhte Fassade aufgrund der Vorgaben zur Dachgestaltung und der Schnitte im Bebauungsplan nicht möglich ist.

Durch die Abweichung der Geschosshöhen im Nutzungsabschnitt I können die Bauvolumen vollständig genutzt werden. Durch die vorhandenen Höhenkoten werden die wesentlichen Gebäudehöhen, die das Erscheinungsbild prägen, kontrolliert. Eine Einschränkung der Geschosshöhen würde die Bauherrschaft unnötig in ihrem Handlungsfreiraum limitieren.

Die Überschreitung der Geschosshöhen des Hauptgebäudes der Schulanlage im Nutzungsabschnitt II ermöglicht es, den schützenswerten Bestand in seiner heutigen Form zu erhalten und zu nutzen. Eine Beschränkung auf die Regelbauweise wäre in diesem Fall nicht nur unverhältnismässig, sondern vor allem entgegen der denkmalpflegerischen Einschätzung. Der wertvolle Bestand, der das Ortsbild massgeblich prägt, würde dadurch geschmälert.

4 Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung

Bei der Überführung des Bebauungsplans Birmislos in einen ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich grundsätzlich um formale Anpassungen wie z.B. um die Übernahme der Begrifflichkeiten und Messweisen des revidierten Planungs- und Baugesetzes sowie dessen Verordnung. Darüber hinaus sind einzelne, nicht wesentliche inhaltliche Anpassungen aufgrund neueren Kenntnisstandes eingeflossen:

- Leichte Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnützungsziffer im neuen PBG / PBG V des Kantons.
- Leichte Verschiebung des Baubereichs und des Bereichs für Unterniveaubauten.

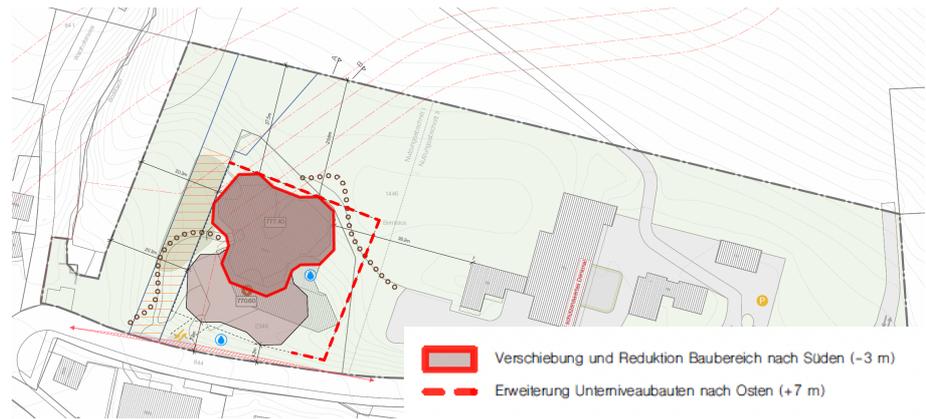
Sämtliche Anpassungen werden nachfolgend offengelegt.

4.1 Änderungen im Situationsplan des Bebauungsplanes Birmislos

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

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).

Zudem wurde der Baubereich nach unten verschoben bzw. um 3 m reduziert sowie der Baubereich für Unterniveaubauten gegen Osten um rund 7m erweitert. Hiermit wurde auf die Bestandsbaute reagiert.



Änderungsplan ordentlicher Bebauungsplan Birmislos (Quelle: KEEAS AG)

4.2 Änderungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Birmislos

Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnützungsziffer im revidierten PBG/V PBG wurde die max. anrechenbare Geschossfläche in den Bestimmungen leicht erhöht. Diese Erhöhung folgt dabei auch der neuen Dichtevorgaben der Zone W2a (vorbehältlich der Genehmigung der revidierten Ortsplanungsinstrumente Zonenplan und Bauordnung) und stellt sicher, dass gemäss Richtprojekt und Nutzungsbedarf gebaut werden kann. Folgende Artikel wurden hierzu inhaltlich angepasst:

Artikel bestehend	Artikel neu												
<p>Nutzung</p> <p>Art. 3 (2) Bei der maximalen Ausnützung der Parzelle müssen mind. 1'220 m² der anrechenbaren Geschossflächen für Kinderheim- und Schulbauten resp. deren nötigen Betriebs- und Verwaltungsbauten genutzt werden.</p>	<p>Art. 4 Nutzung</p> <p>(2) Bei der maximalen Ausnützung der Parzelle müssen mind. 1'753 m² der anrechenbaren Geschossflächen für Kinderheim- und Schulbauten resp. deren nötigen Betriebs- und Verwaltungsbauten genutzt werden.</p>												
<p>Bebauung</p> <p>Art. 4 Der Bebauungsplan ist in zwei Nutzungsabschnitte unterteilt. Pro Abschnitt gelten die nachfolgenden maximalen anrechenbaren Geschossflächen. Diese beinhalten bereits den Ausnutzungsbonus gemäss der Bauordnung Unterägeri.</p> <table border="1" data-bbox="212 1630 793 1744"> <thead> <tr> <th>Baubereich</th> <th>Zulässige aGF in m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nutzungsabschnitt I</td> <td>1'500</td> </tr> <tr> <td>Nutzungsabschnitt II</td> <td>2'206</td> </tr> </tbody> </table>	Baubereich	Zulässige aGF in m ²	Nutzungsabschnitt I	1'500	Nutzungsabschnitt II	2'206	<p>Art. 5 Bebauung</p> <p>(1) Der Bebauungsplan ist in zwei Nutzungsabschnitte unterteilt. Pro Abschnitt gelten die nachfolgenden maximalen anrechenbaren Geschossflächen. Diese beinhalten einen Ausnutzungsbonus von maximal 50% auf die zonengemässe Ausnützung für Kinderheim- und Schulbauten sowie die notwendigen Betriebs- und Verwaltungsbauten gegenüber der Regelbauweise.</p> <table border="1" data-bbox="847 1704 1428 1818"> <thead> <tr> <th>Baubereich</th> <th>Zulässige aGF in m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nutzungsabschnitt I</td> <td>1'280</td> </tr> <tr> <td>Nutzungsabschnitt II</td> <td>4'186</td> </tr> </tbody> </table>	Baubereich	Zulässige aGF in m ²	Nutzungsabschnitt I	1'280	Nutzungsabschnitt II	4'186
Baubereich	Zulässige aGF in m ²												
Nutzungsabschnitt I	1'500												
Nutzungsabschnitt II	2'206												
Baubereich	Zulässige aGF in m ²												
Nutzungsabschnitt I	1'280												
Nutzungsabschnitt II	4'186												
<p>Bebauung</p> <p>Art.5 Nutzungsübertragungen zwischen den Nutzungsabschnitten I und II sind zulässig, soweit die maximal anrechenbare Geschossfläche</p>	<p>Art. 5 Bebauung</p> <p>(2) Nutzungsübertragungen zwischen den Nutzungsabschnitten I und II sind zulässig, soweit die maximal anrechenbare Geschossfläche (aGF)</p>												

(aGF) pro Nutzungsabschnitt nicht um mehr als 20% erhöht bzw. reduziert wird.

pro Nutzungsabschnitt nicht um mehr als 25% erhöht bzw. reduziert wird.

Folgende Artikel in den Bestimmungen wurden zur Vervollständigung ergänzt oder angepasst, ohne dabei den Inhalt des Bebauungsplanes zu verändern:

Artikel bestehend	Artikel neu
<p>Zweck</p> <p>Art. 1 Der Bebauungsplan «Birmislos» bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine hohe ortsbauliche Qualität. - eine gute Einordnung der Neu- und Erweiterungsbauten in die Umgebung und das Landschaftsbild. - ein angemessener Umgang der Neu- und Erweiterungsbauten mit der exponierten Lage. - die Achtung gegenüber schützenswerten Bestandsbauten. 	<p>Art. 1 Zweck</p> <p>(1) Der ordentliche Bebauungsplan «Birmislos» bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine hohe ortsbauliche Qualität. - Eine gute Einordnung der Neu- und Erweiterungsbauten in die Umgebung und das Landschaftsbild. - Eine besonders gute architektonische Gestaltung sowie ein angemessener Umgang der Neu- und Erweiterungsbauten mit der exponierten Lage. - Die Achtung gegenüber schützenswerten Bestandsbauten. - Eine hohe Freiraumqualität.
<p>Geltungsbereich</p> <p>Art. 2 Der Geltungsbereich umfasst Teile des Grundstücks GS Nr. 1446 angrenzend an den Höhenweg und ist im Situationsplan gekennzeichnet.</p>	<p>Art. 2 Geltungsbereich</p> <p>(1) Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplans ist im Situationsplan definiert.</p>
<p>Artikel bisher nicht vorhanden</p>	<p>Art. 3 Bestandteile</p> <p>(1) Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:</p> <p>Verbindliche Bestandteile</p> <ul style="list-style-type: none"> - Situationsplan Massstab 1:500 - Bestimmungen <p>Erläuternde Bestandteile</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV <p>Wegleitende Bestandteile</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umgebungsplan vom 16. September 2015

<p>Bebauung</p> <p>Art. 7 (1) Oberirdische Bauten und Bauteile (wie Erker, Balkone, Dachüberstände, Vortreppen etc.) sind nur innerhalb des bezeichneten Baubereichs zulässig. Ausgenommen sind Erschliessungs- und Entsorgungsanlagen sowie Elemente der Umgebungs- und Freiraumgestaltung (wie Freitreppen, Sitzgelegenheiten und Stützmauern).</p>	<p>Art. 5 Bebauung</p> <p>(3) Gebäude und vorspringende Gebäudeteile sind nur innerhalb des bezeichneten Baubereichs zulässig. Ausgenommen sind Erschliessungs- und Entsorgungsanlagen sowie Elemente der Umgebungs- und Freiraumgestaltung (wie Aussentreppen, Sitzgelegenheiten und Stützmauern).</p>
<p>Bebauung</p> <p>Art. 9 (2) Unterniveaubauten sind nur im eingezeichneten Unterniveaubereich zulässig.</p>	<p>Art. 5 Bebauung</p> <p>(3) Unterniveaubauten sind nur im Situationsplan definierten Bereich zulässig.</p>
<p>Bebauung</p> <p>Art. 9 (1) Unterniveaubauten dürfen nicht in Erscheinung treten, davon ausgenommen ist die Tiefgarageneinfahrt.</p>	<p>Art. 5 Bebauung</p> <p>(6) Mit Ausnahme der Tiefgarageneinfahrt dürfen Unterniveaubauten nicht über dem massgebenden Terrain in Erscheinung treten.</p>
<p>Gebäudehöhe</p> <p>Art. 10</p> <p>(1) Nutzungsabschnitt 1: Die festgelegten Höhenkoten geben die maximale Höhe in Meter über Meer für First resp. Dach im Baubereich an.</p>	<p>Art. 6 Gesamthöhe</p> <p>Art. 6 (1) Nutzungsabschnitt I</p> <p>- Die im Situationsplan und in den Schnitten festgelegten Höhenkoten geben den höchsten Punkt der Dachkonstruktion an.</p>
<p>Erschliessung und Parkierung</p> <p>Art. 17</p> <p>(1) Nutzungsabschnitt 1: Die maximale Anzahl Parkplätze ist auf die Berechnung gemäss Bauordnung Unterägeri beschränkt.</p> <p>(2) Nutzungsabschnitt 1: Die Parkierung der Wohnungen hat weitgehend unterirdisch zu erfolgen. Besucherparkplätze sind gut zugänglich unter- oder oberirdisch anzuordnen.</p>	<p>Art. 9 Erschliessung und Parkierung</p> <p>(3) Nutzungsabschnitt I</p> <p>- Die Berechnung der maximalen Anzahl Parkplätze richtet sich nach der Bauordnung Unterägeri.</p> <p>- Die Parkierung der Wohnungen hat weitgehend unterirdisch zu erfolgen. Parkplätze für Besuchende sind gut zugänglich unterirdisch oder gemäss Situationsplan oberirdisch anzuordnen.</p>
<p>Erschliessung und Parkierung</p> <p>Art. 18.</p> <p>(1) Die Mindestanzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der Bauordnung Unterägeri.</p> <p>(2) Die Veloabstellplätze sind gut zugänglich anzuordnen</p>	<p>Art. 9 Erschliessung und Parkierung</p> <p>(4) Abstellplätze für Zweiräder</p> <p>- Die Berechnung der Mindestanzahl Abstellplätze für Zweiräder richtet sich nach der Bauordnung Unterägeri.</p> <p>- Die Abstellplätze für Zweiräder sind gut zugänglich anzuordnen.</p>
<p>Freiraum, Spielflächen</p> <p>Art. 20 Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen</p>	<p>Art. 10 Freiraum, Spielflächen</p> <p>(2) Die Bepflanzung hat mit standortgerechten Arten zu erfolgen.</p>
<p>Schlussbestimmung</p> <p>Art. 25 Der Bebauungsplan tritt nach Genehmigung des Regierungsrats resp., sofern keine Beschwerde eingereicht wurde, der Baudirektion Kanton Zug in Kraft.</p> <p>Art. 26 Soweit dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Regelungen der jeweils gültigen Bauordnung Unterägeri.</p> <p>Art. 27 Der Gemeinderat kann, im Sinne von Art. 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz 01 PBG), Ausnahmen gestatten.</p>	<p>Art. 12 Schlussbestimmungen</p> <p>(1) Wo der ordentliche Bebauungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Unterägeri.</p> <p>(2) Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.</p>

4.3 Änderungen der Bauordnung der Gemeinde Unterägeri

Bisher sieht die Bauordnung der Gemeinde Unterägeri als abweichende Bestimmung von der W2a bei besonders guter Eingliederung und

Gestaltung für Kinderheim- und Schulbauten sowie die zugehörigen Betriebs- und Verwaltungsgebäude 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 Bebauungsplan gesichert (vgl. Art. 5 im Bebauungsplan). Die abweichende Bestimmung in der Bauordnung fällt im Gegenzug weg.

5 Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV

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

Art. 1 und 3 RPG

Bedürfnisse der Bevölkerung: Mit dem Bebauungsplan entstehen sowohl zusätzlicher attraktiver Wohnraum innerhalb der Gemeinde als auch mehr Entwicklungsmöglichkeiten für die heilpädagogische Schule innerhalb der Gemeinde.

Schutz natürlicher Lebensgrundlagen: Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einer Wohnzone. Das angrenzende Waldstück mit besonderer Schutzfunktion gegen Naturgefahren ist nicht vom Vorhaben tangiert. Auch Wasser ist nicht 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 unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt und eine für den Standort angemessene, kompakte Siedlung geschaffen. Mit der Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte wird eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet und damit Raum neue Einwohnende geschaffen.

Schonung der Landschaft und Siedlungen mit Grünflächen und Bäume: Durch die Erhöhung der Dichte erhöht sich auch der Anspruch auf genügend nutzbare Freiräume. Im Bebauungsplan steht die Einbettung in den gewachsenen Naturraum im Vordergrund. So nimmt der Neubau auf den vorhandenen Baumbestand und die Geländekanten des natürlichen Terrains Rücksicht. Ferner kann durch die kompakte Bauweise eine grosse zusammenhängende Wiesenfläche zwischen dem Neubau und dem Schulgebäude erhalten werden. Hier sind verschiedene Spielflächen für die Schulkinder untergebracht. Zusätzliche Bepflanzungen sind auf den Bestand

abgestimmt und erfolgen mit standortgerechten Sträuchern, Stauden und Bäumen. 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. § 32 des kantonalen Baugesetzes (PBG) verlangt bei Bebauungsplänen eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild. Mit der Festlegung von Baubereichen und verschiedenen Freiräumen wird die Einordnung der Bebauung im Quartier gesichert. Zudem geht die Bebauung auf den natürlichen Geländeverlauf ein und nimmt diesen auf.

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 des ordentlichen Bebauungsplanes als Siedlungsgebiet ausgewiesen.

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

Art. 19 RPG

Das Bebauungsplangebiet wird für den motorisierten Individualverkehr über den Höhenweg erschlossen. Die Parkierung der Wohnbaute erfolgt grösstenteils unterirdisch über eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt. Eine private Fusswegverbindung ermöglicht eine hohe Durchlässigkeit des Areals und die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Frei- und Aufenthaltsräumen.

Fazit

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

6 Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplanes

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

- Mit dem Bebauungsplan entstehen sowohl zusätzlicher attraktiver Wohnraum innerhalb der Gemeinde als auch mehr Entwicklungsmöglichkeiten für die heilpädagogische Schule innerhalb der Gemeinde.

- Mit dem Bebauungsplan wird die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt und eine für den Standort angemessene, kompakte Siedlung geschaffen.
- Mit der Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte wird eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet und damit Raum für neue Einwohnende geschaffen.
- Im Bebauungsplan steht die Einbettung in den gewachsenen Naturraum im Vordergrund. So nimmt der Neubau auf den vorhandenen Baumbestand und die Geländekanten des natürlichen Terrains Rücksicht.
- Die kompakte Bauweise stellt die Sicherung einer grossen zusammenhängenden Wiesenfläche zwischen dem Neubau und dem Schulgebäude sicher.
- Zusätzliche Bepflanzungen sind auf den Bestand abgestimmt und erfolgen mit standortgerechten Sträuchern, Stauden und Bäumen. Mit den im Bebauungsplan definierten Festlegungen sind die Freiräume auf dem Areal somit quantitativ und qualitativ gesichert.
- Mit der Festlegung von Baubereichen und verschiedenen Freiräumen wird die Einordnung der Bebauung im Quartier gesichert. Die Form des Baubereichs im Westen geht bewusst auf den natürlichen Geländeverlauf ein und nimmt diesen auf.
- Die Parkierung der Wohnbaute erfolgt grösstenteils unterirdisch über eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt.
- Eine private Fusswegverbindung ermöglicht eine hohe Durchlässigkeit des Areals und die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Frei- und Aufenthaltsräumen.

Die durch die Überführung vorgesehenen Änderungen (leichte Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der angepassten Berechnungsweise und leichte Verschiebung des Baubereichs und des Bereichs für Unterniveaubauten) tangieren die wesentlichen Vorzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans nur in untergeordneter Weise. Das Projekt bleibt in den Grundzügen gewahrt.

7 Mitwirkungen

7.1 Ablauf

Die öffentliche Auflage fand vom bis zum statt. Während der 30-tägigen öffentlichen Auflage kann beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden. Berechtig 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

Aufgrund der Vorprüfung und der öffentlichen Auflage erfolgt allenfalls eine Bereinigung / Überarbeitung der Unterlagen.

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).