

Ordentlicher Bebauungsplan Areal Mülirein, 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	7
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
2	Richtprojekt	10
2.1	Allgemein	10
2.2	Bauräumliches Konzept	10
2.3	Freiraumkonzept	12
2.4	Erschliessungskonzept	13
3	Ordentlicher Bebauungsplan	15
3.1	Erläuterungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Müllrein	15
3.2	Abweichungen von der Regelbauweise	19
4	Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung	22
4.1	Änderungen im Situationsplan	22
4.2	Änderungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Müllrein	22
5	Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV	24
6	Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplanes	25
7	Mitwirkungen	26
7.1	Ablauf	26
7.2	Ergebnis Einspracheverfahren	27
8	Planungsablauf	27

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 Mülirein 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 wird die anrechenbare Geschossfläche aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnutzungsziffer im neuen PBG / PBG V des Kantons (Attikageschoss wird neu zur anrechenbaren Geschossfläche angerechnet) leicht erhöht.

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.

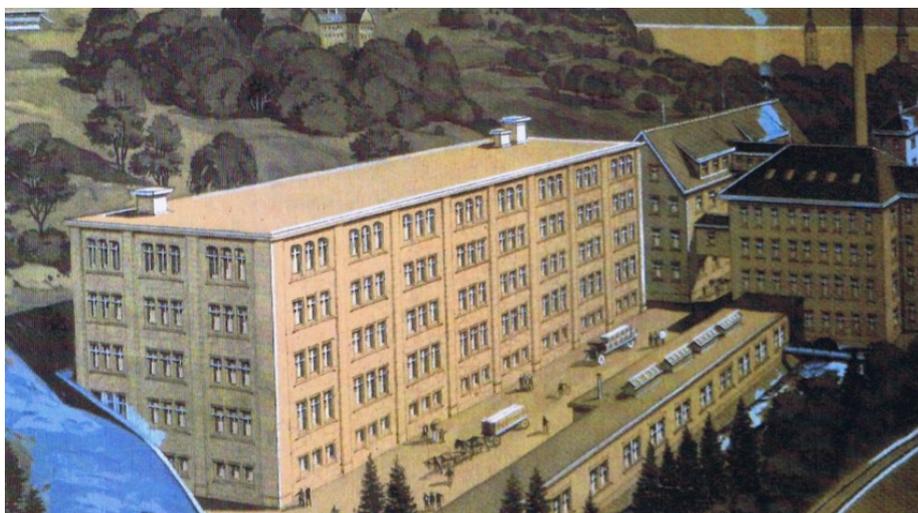
1 Einleitung

Der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV liefert Hintergrundinformationen zum Planungsprozess sowie Erläuterungen zu den geänderten Festlegungen des ordentlichen Bebauungsplans Mülirein.

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

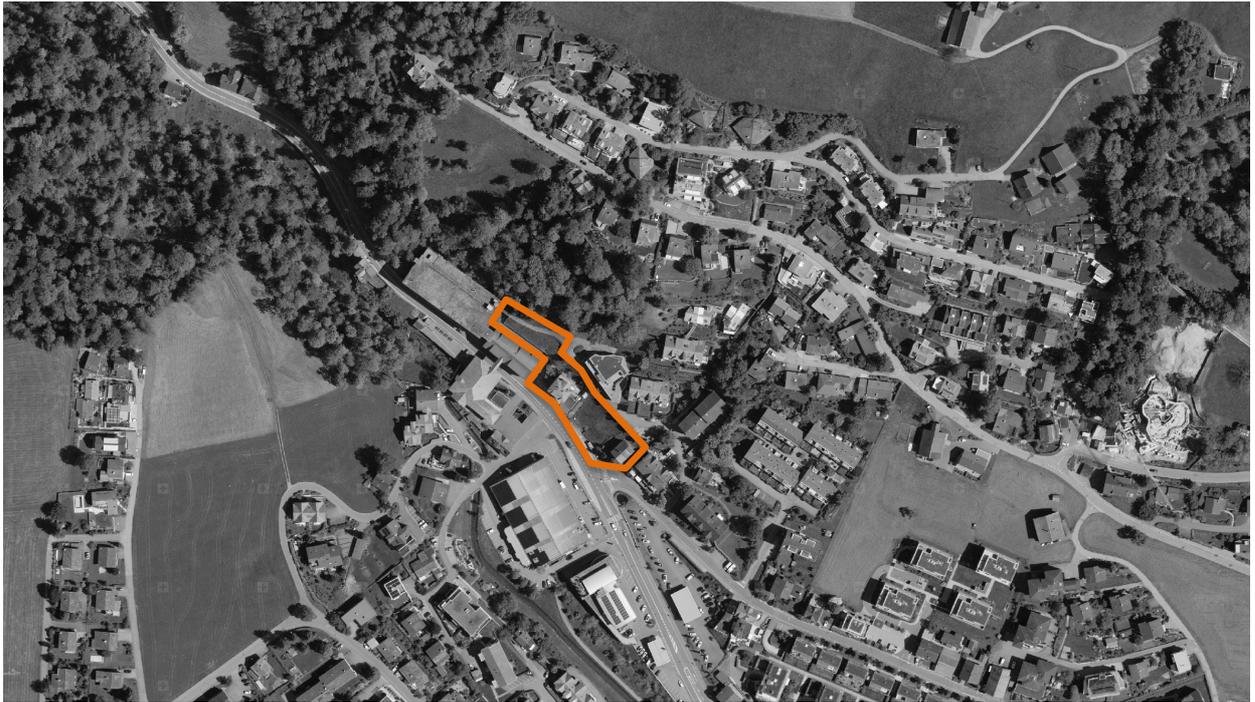
Areal Mülirein

Seit deren Entstehung im Jahr 1834 prägen die Gebäude der «Inneren Spinnerei» auf dem rund 3 ha grossen Areal Mülirein entlang der Zugerstrasse 88/86 den Ortseingang von Unterägeri. Das Ensemble steht heute unter Denkmalschutz und wird nach wie vor als industrieller Produktionsort genutzt, was sich zunehmend als Herausforderung darstellt.



Die Innere Spinnerei auf dem Areal Mülirein (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Mülirein Art. 47 RPV vom 7.01.2016)

Um dessen jetzige Nutzung als Produktionsort langfristig sicherzustellen, braucht es zusätzliche Lager- und Produktionsflächen sowie einen entsprechenden Neubau im westlichen Teil. Zudem soll im östlichen Teil ein Neubau mit Wohn- und Gewerbeflächen entstehen, der das industriell geprägte Ensemble der Spinnereigebäude ergänzt, eine nachhaltige Nutzungsmischung sicherstellt und eine dem Standort angemessene Dichte – entsprechend den Zielen der Innenentwicklung – erfüllt. Durch die Weiterentwicklung des Areals wird ausserdem die Chance genutzt, die ortsbauliche Eingangssituation qualitativ weiterzuentwickeln und in diesem Sinne eine den Strassenraum begleitende Überbauung zu schaffen. Auch soll die Erschliessung des Perimeters optimal geregelt und der historischen Situation mittels einer entsprechenden Umgebungsgestaltung Rechnung getragen werden. Der vorliegende Bebauungsplan für das Areal Mülirein soll eine qualitative Weiterentwicklung der Inneren Spinnerei sowohl für die Gemeinde als auch für die Eigentümerschaft sichern.



Luftbild mit Perimeter (Quelle: map.geo.admin.ch)

2012 wurde die erste Version des Bebauungsplans Mülirein dem Gemeinderat eingereicht und 2013 der Baudirektion des Kantons Zug zur Vorprüfung vorgelegt. Aufgrund der kantonalen Vorbehalte sowie der veränderten Ausgangslage der Zonenzuordnung innerhalb des Bebauungsplanperimeters entschloss sich die Gemeinde danach den Bebauungsplan neu aufzulegen. Der Bebauungsplan und das Richtprojekt wurden überarbeitet, mit den Anregungen der kantonalen Denkmalpflege sowie dem Amt für Wald und Wild abgestimmt und 2015/16 verabschiedet sowie genehmigt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden ordentlichen Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:

Grundstück GS Nr.	Eigentümerschaft	Fläche
885 (Teilfläche)	SAE Immobilien AG	1'880 m ²
1260	SAE Immobilien AG	1'091 m ²
1979 (Teilfläche)	SAE Immobilien AG	170 m ² (Erschliessung)
1533 (Teilfläche)	Stockwerkeigentum	59 m ² (Erschliessung)
873 (Teilfläche)	Einwohnergemeinde Unterägeri	100 m ² (öffentlicher Platz)
870 (Teilfläche)	Hodel Finanz AG	5 m ² (Erschliessung)
8 (Teilfläche)	Kanton Zug	14 m ² (Erschliessung)
Total Geltungsbereich		3'319 m²

Der Bebauungsplanperimeter umfasst den östlichen Teil des GS Nr. 885 mit der Direktorenvilla sowie das ganze Grundstück GS Nr.1260. Zudem schliesst er kleinere Flächen der GS Nrn. 1979, 1533, 870, 8 und 873 mit

	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

Mit dem ordentlichen Bebauungsplan werden folgenden Ziele angestrebt:

- Die Innere Spinnerei als Produktionsstandort erhalten und ausbauen;
- Eine bessere Nutzungsmischung erreichen (Leerstände vermeiden);
- Die Dichte an diesem öffentlichen Verkehrsknotenpunkt maximieren;
- Die ortsbauliche Eingangssituation stärker herausarbeiten und qualitativ aufwerten;
- Den industriellen Charakter des Dorfeingangs durch eine entsprechende Ausgestaltung der Neubauten stärken;
- Mit dem denkmalgeschützten Kontext rücksichtsvoll umgehen;
- Durch eine übergeordnete Umgebungsgestaltung die Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit des Areals erhöhen;
- Eine optimale Gesamterschliessung des Areals unter Berücksichtigung der übergeordneten Verkehrsführung erreichen;
- Geeignete Massnahmen für den Lärmschutz implementieren;
- Eine zweckmässige Ver- und Entsorgung ausscheiden und regeln

1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im Planungsgebiet sind folgende planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten:

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan Zug weist das betroffene Gebiet dem Siedlungsgebiet und einen Teil dem Vorranggebiet Arbeitsnutzung entlang einer Hauptverkehrsstrasse zu. Im Norden grenzt ein Wald mit besonderer

Schutzfunktion gegen Naturgefahren an. Entlang der Zugerstrasse verläuft eine übergeordnete Radstrecke. Die Zugerstrasse bildet einen Teil des Hauptnetzes für den leistungsfähigen öffentlichen Verkehr. Mit der Bushaltestelle «Spinnerei» ist das Bebauungsplangebiet sehr gut mit dem öV erschlossen.



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

Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan 2008 weist das Areal dem Siedlungsgebiet vorrangig für Arbeiten und den östlichen Teil auch für Wohnen zu. Teile des Geltungsbereichs liegen in oder an der Ortsbildschutzzone. Im Norden grenzen Teile des Perimeters an Landwirtschaftsgebiet und an den Wald, im Osten an ein Gebiet mit vorrangiger Wohnnutzung und auf der gegenüberliegenden Strassenseite wird das Vorranggebiet Arbeitsnutzung weitergeführt.

Nutzungsplanung

Im Zonenplan der Gemeinde Unterägeri ist der Geltungsbereich hauptsächlich als Arbeitszone A (AA, hellblau) und als Wohn- und Arbeitszone (WA3, orange / schraffiert) ausgewiesen. Ebenfalls eingeschlossen sind in der Wohnzone W2b (gelb / schraffiert) resp. Verkehrsfläche (weiss) liegende kleinere Flächen. Diese dienen der übergeordneten Erschliessung und der Umgebungsgestaltung.

An das Grundstück GS Nr. 885 grenzen im Norden ein Wald sowie im Nordosten eine Wohnzone W2b an. Das Grundstück liegt in Teilen in der Ortsbildschutzzone. An das Grundstück GS Nr. 1260 grenzen im Südwesten die Zugerstrasse, im Südosten eine Wohnzone W3 und im Nordosten eine Wohnzone W2b. Es ragt somit in diese Wohngebiete hinein.

-  Wohnzone 2b
-  Ortsbildschutzzone
-  Wohnzone 3
-  Arbeitszone A
-  Wohn- Arbeitszone 3



Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Unterägeri (Quelle: zugmap.ch)

Für die Arbeitszone A gelten folgende Bestimmungen:

- Baumasse: 6.66*, Grenzabstand: 5 m; Gebäudelänge: frei; Gebäudehöhe: 13 m

Für die Wohn- und Arbeitszone WA3 gelten folgende Bestimmungen:

- Geschosszahl: 3; Ausnützung: 1.05*; Grenzabstand: 5 m; Gebäudelänge: frei; Min. Spielfläche 10%

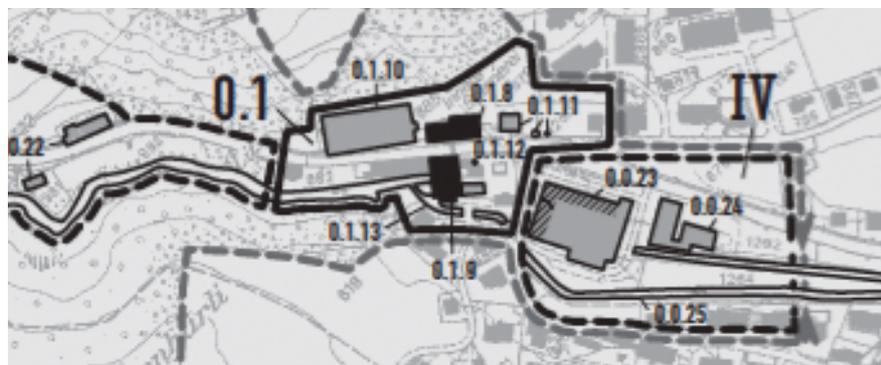
*Vorbehältlich der Genehmigung der revidierten Ortsplanungsinstrumente (Zonenplan und Bauordnung)

Denkmalschutz (ISOS)

Sowohl innerhalb als auch direkt angrenzend an den Bebauungsplanperimeter befinden sich verschiedene Gebäude im Verzeichnis der geschützten Denkmäler des Kantons Zug. Der Gründungsbau der Inneren Spinnerei von 1834 ist ein dreigeschossiger Massivbau unter steilem Sparrendach. Daneben liegt die Fabrikantenvilla von 1848, die mit dem klassizistischen Walmdachbau und gusseisernem Vordach den Abschluss des historischen Ensembles bildet. Ergänzt wird die Situation durch einen alten Brunnen unter einer grossen Linde.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Strasse liegt der nicht mehr zum Perimeter gehörende, quer über die Lorze stehende Walmdachbau aus dem Jahre 1846 und der alte Fabrikschlot, das Wahrzeichen der Fabrikanlage. Sie sind ebenfalls im Verzeichnis der geschützten Denkmäler des Kantons Zug als Schutzobjekt eingetragen.

Die Innere Spinnerei auf GS Nr. 885 ist darüber hinaus im Inventar Schützenswerter Ortsbilder Schweiz (ISOS) aufgeführt. Die Gesamtsituation der Inneren Spinnerei inklusive der dazugehörigen Bereiche südlich der Zugerstrasse werden mit ihrer Umgebung als Teil der «Baugruppe Innere Spinnerei» eingestuft. Hierunter fällt auch das gesamte Grundstück GS Nr. 885.



Auszug Grundplan ISOS (Quelle: bak.admin.ch)

2 Richtprojekt

2.1 Allgemein

Auf einem Teil des Grundstücks Nr. 885 sollen zusätzliche Flächen für die Aufrechterhaltung und Erneuerung der bestehenden Nutzung der Produktionsgebäude entstehen. Vorgesehen ist der Neubau eines Lager- und Produktionsgebäudes, das sich nördlich an das historische Spinnereigebäude angliedert. In diesem Zusammenhang soll auch die nördliche Erschliessung über den Mülireinweg weiter ausgebaut sowie die bestehende Zufahrt von der Zugerstrasse her optimiert werden.

Auf der Parzelle GS Nr.1260 soll das bestehende Wohnhaus am südöstlichen Rand des Grundstücks abgebrochen und durch ein neues Wohn- und Gewerbegebäude ersetzt werden. Dabei soll vor allem das Erdgeschoss eine öffentliche Ausgestaltung erfahren und durch eine optimale Erschliessung gut zugänglich gemacht werden. Durch eine übergeordnete Umgebungsgestaltung soll eine verbesserte Nutzungs- und Aufenthaltsqualität geschaffen sowie die ortsbauliche Situation aufgewertet werden.

2.2 Bauräumliches Konzept

Wesentliche Triebkraft bei der Gestaltung der Neubauten bilden die umliegenden Schutzobjekte der Inneren Spinnerei. Der Gegensatz zwischen dem industriellen Charakter der Gründungsbauten mit dessen imposanter Volumetrie sowie der rohen Fassadengestaltung und der romantischen Direktorenvilla verleiht dem Ortseingang eine für Unterägeri einzigartige räumliche Qualität. Die gilt es zu bewahren und zu stärken.

Dies wird erreicht, indem die Direktorenvilla neu den Mittelpunkt und nicht mehr den Abschluss des Gesamtensembles darstellt. Dafür schafft der neue Wohn- und Gewerbebau den entsprechenden Rahmen. Sein Volumen ist so gesetzt, dass ein zum alten Produktionsgebäude hin vergleichbarer Abstand zwischen Villa und Neubau erhalten bleibt. Diese Symmetrie verleiht dem Ensemble eine gewisse Ruhe und trägt dazu bei, die Präsenz der Villa in den Vordergrund zu rücken. Als einfaches, kubisches Volumen ausgestaltet, ordnet er sich parallel zur Zugerstrasse an und nimmt dabei die Flucht der Direktorenvilla auf, um sie nicht zu dominieren. Die Proportionen, die Fassaden- und Fenstereinteilung sowie die schlichte Ausgestaltung und Materialisierung des Neubaus orientieren sich dabei am bestehenden Produktionsgebäude. So entsteht gestalterisch keine Konkurrenz zur Direktorenvilla und die restlichen Gebäude bilden gemeinsam eine Einheit.

Die Höhenentwicklung der Fassade und die Positionierung des Attikas widerspiegeln ebenfalls den Fokus auf die Direktorenvilla. So wird das Attikageschoss ganz an das östliche Ende des Baukörpers geschoben und schliesst dreiseitig an die Fassade an. Dadurch reduziert sich die Höhe des

Gebäudekörpers gegen die Direktorenvilla und verleiht ihr Präsenz und Strahlkraft. Zudem wirkt das Attikageschoss nicht aufgesetzt und widerspiegelt die solitäre Gebäudekubatur der Gründungsbauten. Insgesamt entsteht eine fortlaufende Bebauungsstruktur, welche den Ortseingang von Unterägeri ortsbaulich klärt und prägnant fasst.

Sowohl die Fenstereinteilung als auch die Materialisierung sind einfach und zurückhaltend gestaltet, um den schlichten Charme des angrenzenden historischen Industrieensembles weiterzuführen. Auch auf auskragende Balkone auf der südlichen Strassenfassade wird aufgrund der typologischen Fremdartigkeit verzichtet, was den Industriecharakter des Gebäudes unterstützt und zur architektonischen Einbindung in den Kontext beiträgt. Der Neubau des Wohn- und Gewerbehauses setzt damit den Bebauungscharakter der Inneren Spinnerei fort und fügt sich so harmonisch in die gegebene historische Situation und Umgebung ein. Durch den Neubau und die sorgfältige Umgebungsgestaltung wird der Anlage neuen Wert gegeben und das historische Gesamtbild aufgewertet.

Im Rahmen der Grundrisskonzeption wurde im speziellen auf die örtliche Lärmbelastung reagiert. Die Wohnräume orientieren sich sowohl zur Strasse als auch zur Strasse abgewandten Seite des Gebäudes. Exponierte Räume sind über eine Loggia belüftet. Das Gebäude umfasst ca. 13 Wohnungen, wobei die Grundrisslayouts eine flexible Zuteilung der Anzahl Zimmer zu den jeweiligen Wohnungen gewähren.

Das neue Lager- und Produktionsgebäude bezweckt die funktionale Weiterentwicklung der Inneren Spinnerei. Wie bei allen Industriearealen sind die Räume einem ständigen Wandel unterworfen. So sind seit der Gründung 1834 bereits mehrere Anpassungen und Erweiterungen bei der Inneren Spinnerei zu erkennen. Im zu erstellenden Anbau sind Flächen vorgesehen, die vorwiegend als Lager sowie zur Produktion und zur effizienteren Erschliessung der bestehenden Gebäude genutzt werden sollen. Sie stehen damit in direktem Zusammenhang zur heutigen Nutzung im Spinnereigebäude. Gleichzeitig ist der Anbau aber auch so angeordnet, dass eine flexible Umnutzung für diverse andere Funktionen ebenfalls möglich wäre. Eine verbesserte Erschliessung der neuen Flächen durch den Ausbau der Zufahrt Mülreinweg soll die Nutzbarkeit zusätzlich optimieren und nachhaltig sichern.

Der geplante Neubau fügt sich direkt an der strassenabgewandten Rückseite des Altbaus der Inneren Spinnerei an. Er schliesst die rückwärtige Lücke zwischen dem bestehenden Spinnereigebäude und der gewachsenen Topografie. Durch einen Rücksprung der seitlichen Fassade von den bestehenden Gebäudeecken, der geringen Höhe und der Einbettung in die Topografie tritt der Anbau kaum in Erscheinung und die Gebäudekubatur des Altbaus bleibt einwandfrei ablesbar. Zudem lehnt sich der Neubau in seiner formalen Ausgestaltung sowie der Materialität und Gliederung der Öffnungen an die Gründungsbauten an.

2.3 Freiraumkonzept

Die Gestaltung des Freiraums setzt sich mit der Historie des Ortes auseinander. Dabei steht die Grünfläche um das denkmalgeschützte Direktorenhaus besonders im Zentrum. Diese wird als Garten ausgestaltet, der durch verschiedene Bereiche wie einen Baumgarten, eine Blumenwiese und kleine Plätze gegliedert ist. Die Strukturierung orientiert sich dabei am historischen Vorbild alter Villengärten. Für diese ist auch der Umgang mit Stützmauern und Treppen typisch, um Höhenversätze im Terrain zu kompensieren. Dementsprechend soll auch die Steigung des Geländes um die Villa geschickt durch kleine Mauern gegliedert und damit das Direktorenhaus angemessen in Szene gesetzt werden.

Die daraus resultierenden Terrassen bilden einen deutlichen Mehrwert für die Bewohnenden der Villa und den Nutzenden des Wohn- und Gewerbegebäudes. Ein Teil des Gartens wird allen zur Verfügung stehen wie beispielsweise der Spielplatz und die Wiese. Den Bewohnenden des Direktorenhauses bietet sich die Möglichkeit, sich in einen eigenen Aussenbereich zurückzuziehen. Insgesamt stellt der Garten damit ein wesentliches, freiräumliches Bindeglied zwischen den historischen Industriebauten und dem neuen Wohn- und Geschäftshaus dar.

Für die Freiraumgestaltung ist auch die Zone zwischen der Zugerstrasse und dem geplanten Gewerbe- und Wohngebäude von Bedeutung. Hier wird einerseits bis zur Grundstücksgrenze eine grosszügig dimensionierte, halböffentliche Vorzone geschaffen, welche sich auf die Flucht der Direktorenvilla bezieht und der Erdgeschossnutzung dient. Andererseits bildet nach einem kleinen Höhenversatz im Kreuzungsbereich Zugerstrasse/Alte Landstrasse ein kleiner öffentlicher Platz den Abschluss des Perimeters. Ein solitärer, grosskroniger Lindenbaum sowie der historische Brunnen bilden, eingebettet in eine Sitzbank entlang der Stützmauer, die zentralen Elemente dieses Platzes. Die Solitärelinde ersetzt den bestehenden Baum auf dem Grundstück GS Nr. 1260 und verleiht dem Platz seinen unverwechselbaren Charakter. Eine angemessen grosse Treppe verbindet den Platz mit der Vorzone vor dem Erdgeschoss und dem Eingang ins Gebäude.

Ein Fussweg verbindet die Vorzone mit dem Garten zwischen Villa und Wohnhaus und führt zu einem Laubengang, welcher die Wohnungen erschliesst. Der Laubengang führt zudem über eine Treppe direkt zum kommunalen Fussweg (der rechts entlang des Grundstücks verläuft) und über eine Brücke zum angrenzenden Mülireinweg.

Die Abstufung des Terrains ist wesentlicher Bestandteil der Umgebungsgestaltung. Während in den Bereichen neben und vor der Villa bewusst Stützmauern verwendet werden, sollen alle anderen Stützmauern, vor allem jene für die Gewährleistung der Erschliessung, soweit möglich naturnah ausgestaltet sein. So sollen beispielsweise Höhensprünge zur rückwärtigen Erschliessung mit begrünten Stützmauern überwunden und in die Topografie eingebettet werden. Gehölzvorpflanzungen und Kletterpflanzen tragen dazu

bei, dass vor allem im Kontext des Direktorenhauses ein grüner und damit neutraler Hintergrund entsteht.

Aufgrund ökologischer Aspekte sollen nicht genutzte Flachdächer begrünt und an den geeigneten Stellen Versickerungsmulden und Retentionsanlagen ausgebildet werden. Die Anordnung und Dimensionierung der Entsorgungsstelle ist zweckmässig und auf das notwendige Minimum beschränkt.

Die Vielfältigkeit der Umgebungsgestaltung sichert eine besonders hohe Aufenthaltsqualität und bildet einen attraktiven Anziehungspunkt in der sonst eher zweckmässig gestalteten Nachbarschaft (Industrie- und Gewerbegebäude, Garagen und Tankstellen). Der Garten der Direktorenvilla und der Platz bei der Bushaltestelle stehen im Zentrum der landschaftsarchitektonischen Qualität.



Umgebungsgestaltung (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Mülirein Art. 47 RPV vom 7.1.2016)

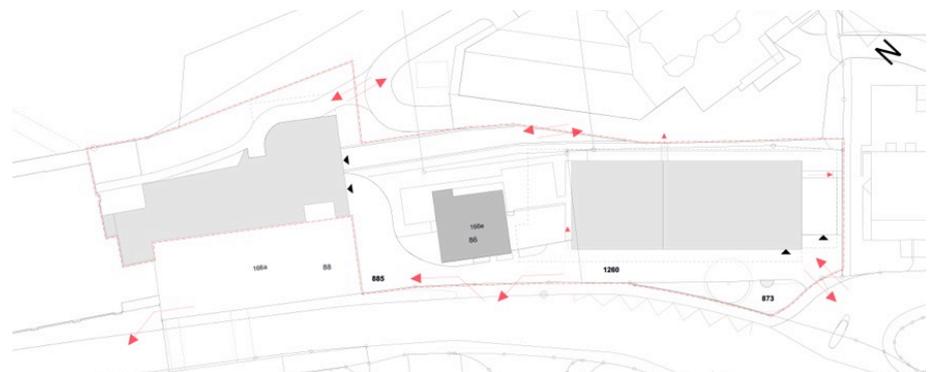
2.4 Erschliessungskonzept

Die Optimierung der Gesamterschliessung ist ein wesentlicher Bestandteil der Neugestaltung des Areals. So werden die Zufahrten sowohl zu den bestehenden Spinnereigebäuden als auch zum neuen Wohn- und Gewerbegebäude angemessen dimensioniert. Die Zufahrten agieren entlastend für die Zugerstrasse und werden den Sicherheitsanforderungen entsprechend ausgebildet. Dabei erfolgt die Erschliessung auf drei in der Höhe versetzten Ebenen. Das Erdgeschoss des neuen Produktions- und Lagergebäudes wird von der Zugerstrasse, entlang des Altbaus, erschlossen. Diese Erschliessung ist bestehend und wird ausgebaut. Eine Wegfahrt auf die Zugerstrasse ist nur für Lieferfahrzeuge möglich (entsprechend beschildert). Bei grossem Lieferungsandrang kann auf die Einfahrt des Wohn- und Gewerbegebäudes zurückgegriffen werden.

Die mittlere Ebene sowie das Dach des Produktions- und Lagergebäudes werden über den Mülireinweg erschlossen. Die Zufahrten werden dabei von der bestehenden Privatstrasse auf den Grundstücken Nrn. 1979 und 1533 in das Gelände des Perimeters eingeschnitten. Auf dem Dach des Lagergebäudes befinden sich 13 Abstellplätze für Besuchende.

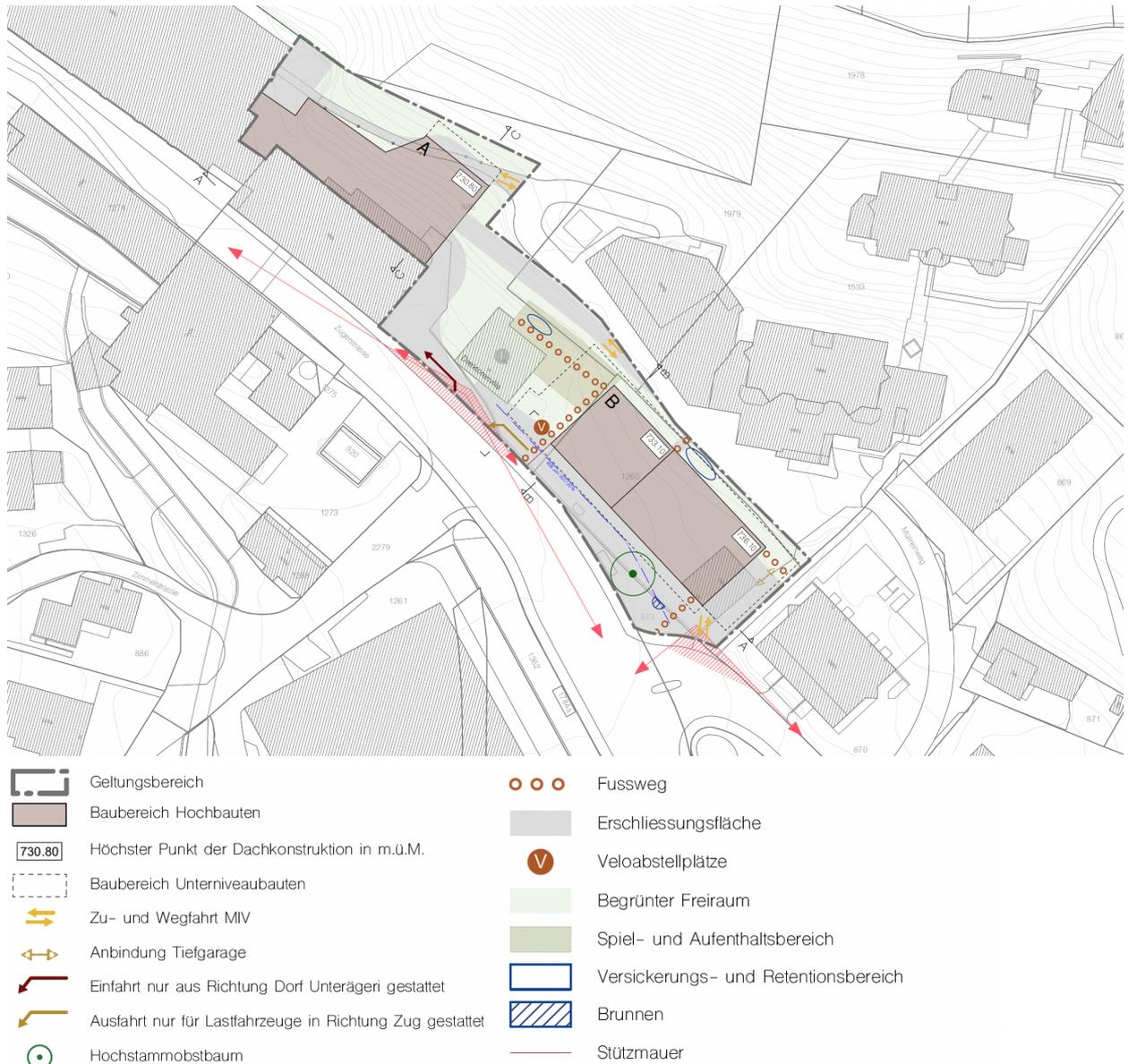
Die Zu- und Wegfahrt zum Wohn- und Gewerbegebäude erfolgt über die Alte Landstrasse. Direkt daran ist die Tiefgarageneinfahrt angeordnet. Sie ist teilweise überdeckt. Die unterirdische Sammelgarage umfasst 26 Abstellplätze. Im Erdgeschoss des Volumens sind zudem vier weitere Abstellplätze für Besuchende in das Gebäude integriert. Entlang der gesamten Strassenfassade wird eine Durchfahrtsbreite von ca. 5 m freigehalten. Diese dient zum einen als Ausweichmöglichkeit bei grossem Lieferungsandrang für die Inneren Spinnereigebäude und zum anderen für die Erschliessung der Gewerbeflächen im Erdgeschoss.

Die Anbindung an das übergeordnete Fuss- und Velonetz ist durch die Erstellung mehrerer Verknüpfungspunkte sichergestellt (siehe Freiraumkonzept). Bei der Erschliessung des Wohn- und Gewerbegebäudes wurde grundsätzlich zwischen dem Zugang zu den Wohnungen und dem Gewerbe unterschieden. Während die Gewerbeflächen direkt von der Strasse bzw. der angegliederten Vorzone zugänglich sind, erschliesst ein interner Fussweg links entlang des Gebäudes den im Norden gelegenen Laubengang, welcher die Wohnungen bedient. Der Laubengang ist zudem an zwei Stellen mit dem öffentlichen und privaten Wegnetz verbunden. Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss sind hingegen sowohl direkt von der Vorzone als auch über den grosszügigen Eingangsbereich, der in der Nähe des öffentlichen Platzes liegt, zugänglich. Im Eingang befindet sich auch noch der Lift für die Wohnungen.



Erschliessungskonzept (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Mülirein Art. 47 RPV vom 7.1.2016)

3 Ordentlicher Bebauungsplan



Ausschnitt Bebauungsplan Mülrein mit Legende (Quelle: KEEAS AG)

3.1 Erläuterungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Mülrein

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 fünf Grundstücke mit einer gemeinsamen Fläche von insgesamt 3'319 m².

Bestandteile Art. 3

Der ordentliche Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der Umgebungsplan ist für die Beurteilung im Bewilligungsverfahren wegleitend. 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.

Bebauung Art. 4

Im Bebauungsplan sind die maximalen Gebäudegrundflächen (Baubereiche A und B) sowie deren höchster Punkt der Dachkonstruktion (in m ü.M.) festgelegt. Der Baubereich A definiert dabei den Bereich des Lagers- und Produktionsgebäudes, welches direkt an das bestehende Spinnereigebäude angliedert wird. Innerhalb des Volumens von Baubereich B soll das Wohn- und Gewerbegebäude zu stehen kommen. Es setzt sich aus einem gewerblich genutzten Erdgeschoss sowie zwei Vollgeschossen und einem Attika für Wohnungen zusammen.

Vorspringende Gebäudeteile (inkl. Balkone, Erker und Hauptdach) dürfen die Baubereiche nicht überragen.

Das Attika ist an drei Seiten an die Fassade gebaut. Die Teile der Gebäude, die unterirdisch liegen, sind im Bebauungsplan separat vermerkt.

Im Baubereich B ist die Fassade des Gebäudes entlang der auf die im Situationsplan bezeichneten Pflichtbaulinien zu erstellen. Diese Pflichtbaulinien garantieren die Ortsbauliche Qualität.

Gestaltungsgrundsätze Art. 5

Alle Bauten sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten. Für die Gestaltung der Bauvolumen und Freiräume ist das Richtprojekt Umgebungsplan wegleitend.

Die Dächer sind als Flachdächer ausgestaltet.

Die Fassadengestaltung orientiert sich in der Gliederung und Materialisierung an den historischen Industriebauten. Die Farbgestaltung ist mit der kantonalen Denkmalpflege abzustimmen.

Nutzung Art. 6

Basierend auf dem Richtprojekt soll im Baubereich A ein Lager- und Produktionsgebäude entstehen, welches die Nutzung der bestehenden Spinnereigebäude ergänzt und der Vorgabe des Zonenplans entspricht.

Ausnützung

Berechnung Baumassenziffer Arbeitszone (AA)	Baubereich A
Anrechenbare Landfläche	1'083 m ²
Volumen	5'079 m ³
Baumassenziffer	4.69

Die reguläre Baumassenziffer in der Arbeitszone (AA) beträgt gemäss Bauordnung Unterägeri 6.6*. Im Rahmen des Bebauungsplans wird für den Baubereich B ein Volumen von 5'079 m³ definiert. Dies entspricht einer Baumasse von 4.69.

Berechnung Ausnützung Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)	Baubereich B
Anrechenbare Landfläche	1'786 m ²
Anrechenbare Geschossfläche (aGF)	1'947 m ²
- Davon anrechenbare Geschossfläche Direktorenhaus	351 m ²
- Davon anrechenbare Geschossfläche Neubau	1'596 m ²
Ausnützungsziffer	1.16

Die reguläre Ausnützungsziffer in der Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) beträgt gemäss Bauordnung Unterägeri 1.05*. Im Rahmen des Bebauungsplans wird für den Baubereich B eine aGF von 1'947 m² festgesetzt. Dies entspricht einer Ausnützung von 1.10.

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

Erschliessung Art. 7

Die Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Individualverkehr sind im Situationsplan durch entsprechende Pfeile ausgewiesen und dürfen nur in diesen Bereichen ausgeführt werden. Zudem wird die Einhaltung der Sichtfelder aufgezeigt. Die Erschliessung innerhalb des Areals ist im Situationsplan durch die Erschliessungsfläche gekennzeichnet. Der im Situationsplan definierte begrünte Freiraum erschliesst die Gebäude und vernetzt das Areal mit der Umgebung.

Die Erschliessung des Lagergebäudes auf GS Nr. 885 erfolgt über den Müllreinweg. Bei diesem handelt es sich um eine Privatstrasse, welche zu den Grundstücken Nrn. 870 (Hodel Finanz AG), 1533 (Stockwerkeigentum) und 1979 (SAE Immobilien) gehört. In einem privatrechtlichen Vertrag muss die Benutzung des Müllreinwegs für die Nutzenden des Lagergebäudes auf dem Grundstück Nr. 885 geregelt werden.

Parkierung Art. 8

Gemäss den Vorgaben der Bauordnung Unterägeri ist bei einem Gewerbebau pro 40 m² Nutzfläche mindestens ein Parkplatz vorzusehen. Auf diese Pflichtzahl ist ein Reduktionsfaktor aufgrund der ÖV-Gütekategorie anzuwenden. Im Bereich des Bebauungsplans Mülirein herrscht die ÖV-Gütekategorie C vor, was eine Reduktion auf 50%–100% der Pflichtzahl zur Folge hat. Demnach wären für das Lager- und Produktionsgebäude aus der Pflichtzahl von 29 Abstellplätzen (AP) nach ÖV-Reduktion noch 14.5–29 AP notwendig (+3 Besuchende) und beim Gewerbebau nach ÖV-Reduktion noch 4.5–9 AP notwendig (+1 Besuchende). Im Rahmen des Bebauungsplans sind für das Lagergebäude 15 AP und für das Gewerbe 10 AP vorgesehen. Für die Wohnnutzung bleibt mit der Reduktion auf 50%–100% noch 6.5–13 AP bei Einzelbauweise. Der Bebauungsplan sieht allerdings 15 AP für die Wohnungen vor. In der Summe sind im Bebauungsplan 40 AP vorgesehen, was der Grössenordnung der Einzelbauweise entspricht und aufgrund der Platzverhältnisse und Funktionalität sinnvoll ist.

Nutzung	aGF resp. Whg	Berechnung	Einzelbauweise	Bebauungsplan
Lager	1155.7 m ²	1 PP / 40 m ² , 10% Besuchende	14.5–23.2 (+3 Besuchende)	15 (Baubereich A)
Wohnen	13 Whg	1 PP / Whg, 10% Besuchende	6.5–10.4 (+2 Besuchende)	15 (Baubereich B, Direktorenvilla)
Gewerbe	330 m ²	1 PP / 40 m ² , 10% Besuchende	4.5–7.2 (+1 Besuchende)	10
Total			31.5–46.8 (inkl. Besuchende)	40

Veloabstellplätze für Besuchende der Gewerberäume werden oberirdisch, nahe der Fusswege angeordnet. Veloabstellplätze für die Bewohnenden werden unterirdisch angeordnet.

Freiraum Art. 9

Im Bereich zwischen dem Wohn- und Gewerbegebäude und der Direktorenvilla ist ein Spiel- und Aufenthaltsbereich vorgesehen. Deren Ausgestaltung und Bepflanzung wird im Rahmen des Umgebungsplans näher erläutert. Dieser ist begleitender Bestandteil des Bebauungsplans.

Entwässerung Art. 10

Der Umgebungsplan zeigt auf, dass der Anteil der versiegelten Flächen geringgehalten wird. Das anfallende Regenwasser soll, soweit es der Baugrund zulässt innerhalb des Geltungsbereichs versickern. Der Umgebungsplan zeigt die möglichen Retentions- und Versickerungsflächen auf wobei die genaue Lage noch variieren kann. Ein detailliertes Entwässerungskonzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auszuarbeiten.

Ver- und Entsorgung Art. 11

Die Abfallentsorgung für das Wohn- und Gewerbegebäude wird über die benachbarte Unterfluranlage auf GS Nr. 1261 gewährleistet. Für das Lagergebäude wird die bestehende Abfallsammelstelle der alten Spinnereigebäude verwendet.

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 von der Regelbauweise

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

Ausnützung

Die maximal zulässige Ausnützung im Baubereich B beträgt 1'947 m² aGF. Bezogen auf die anrechenbare Landfläche (aLF) von 1'786 m² ergibt dies eine Ausnützungsziffer AZ von 1.10, anstelle der in der Bauordnung vorgesehenen AZ von 1.05 (Vorbehältlich der Genehmigung der revidierten Ortsplanungsinstrumente Zonenplan und Bauordnung). Dies entspricht einer Mehrausnützung von rund 5%.

Anmerkung: Die die max. anrechenbare Geschossfläche wurde im Rahmen der vorliegenden Überführung aufgrund der neuen Berechnungsvorgaben im revidierten PBG/V PBG leicht erhöht. So wurde die max. anrechenbare Geschossfläche des Neubaus im Baubereich B aufgrund des neu anzurechnenden Attikageschosses um 1.125% erhöht.

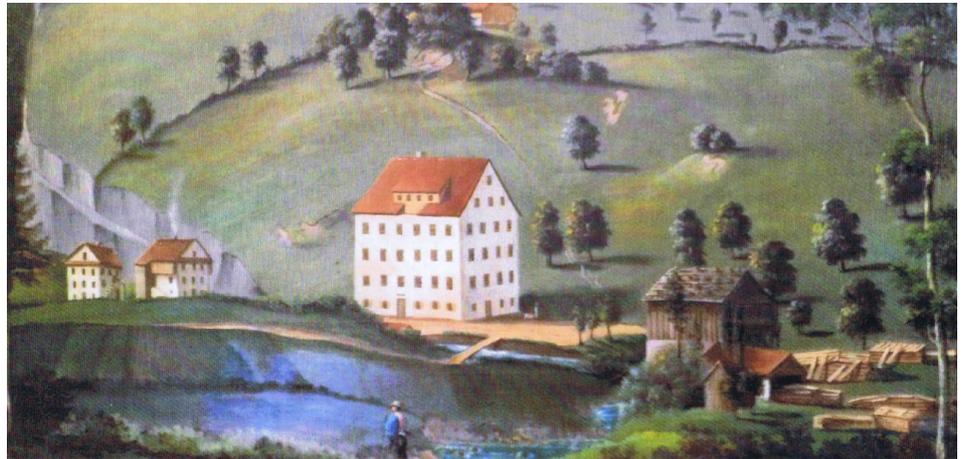
Waldabstand

Der Waldabstand beträgt gemäss §12 PBG 12 m. Der Baubereich A, auf welchem das Lager- und Produktionsgebäude geplant ist, unterschreitet im Norden den Waldabstand auf einer Länge von 16.60 m und einer Fläche von 52 m² um maximal 4.15 m. Die Unterschreitung ist nötig, damit das Produktions- und Lagergebäude sinnvoll genutzt werden kann.

Das bestehende Gebäude Assek-Nr. 166a, Zugerstrasse 88, auf dem Grundstück Nr. 885 (nachfolgend «Altbau» genannt) wurde 1834 gebaut und 1839 erweitert. Zu dieser Zeit gab es hinter dem Altbau keinen Wald. Der ganze Hang zum Gebiet Waldheim war unbewaldet.

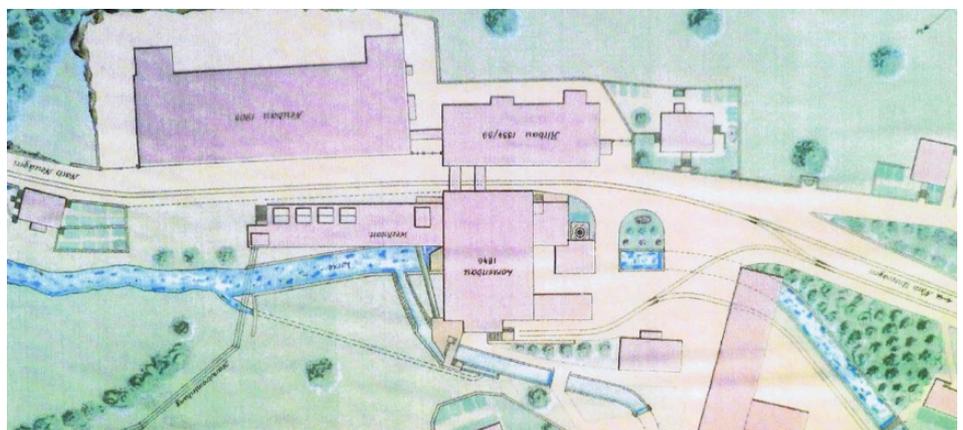
Das westlich daran angrenzende Gebäude Assek-Nr. 166c, ebenfalls Zugerstrasse 88 wurde zwischen 1905 und 1908 erstellt (nachfolgend «Neubau» genannt). Zum Zeitpunkt seiner Erstellung befand sich hinter diesem Gebäude ebenfalls keinen Wald. Der Grund liegt insbesondere darin, dass

der Sandstein für die Erstellung des Gebäudes direkt dahinter abgebaut wurde. Der ehemalige Steinbruch ist noch heute gut sichtbar. Auf der folgenden Abbildung aus dem Jahr 1934 ist der Steinbruch hinter dem Neubau eingezeichnet. Ebenfalls ersichtlich ist, dass sich hinter dem Alt- und Neubau zum damaligen Zeitpunkt kein Wald befand. Dieser ist erst später entstanden.



Bestehende Gebäude Assek-Nr. 166a, Zugerstrasse 88 / «Altbau» (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Mülirein Art. 47 RPV vom 7.1.2016)

Beim Wald hinter dem geplanten Produktions- und Lagergebäude auf dem Grundstück Nr. 1259 handelt es sich um einen Teil des Schutzwaldes Nr. 35 gemäss kantonalem Schutzwaldperimeter. Der Schutzwald selber wird vom geplanten Produktions- und Lagergebäude weder tangiert noch in seiner Schutzfunktion beeinträchtigt. Der sich innerhalb des Bebauungsplanperimeters an dessen nördlicher Grenze befindliche Weg, welcher der Bewirtschaftung des Schutzwaldes dient, bleibt vollständig erhalten. Durch den Bebauungsplan würde die Erschliessungssituation innerhalb des Perimeters deutlich verbessert, was auch die Bewirtschaftung des Schutzwaldes vereinfacht. Die Schutzfunktion des Waldes bliebe durch den Bebauungsplan Mülirein trotz der vorliegend zu beurteilender Unterschreitung des Waldabstandes vollständig erhalten und würde gesamtheitlich betrachtet gar noch verbessert.



Plan von 1938 (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Mülirein Art. 47 RPV vom 7.1.2016)

Grenz- und Gebäudeabstand

Der reguläre Grenzabstand in der Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) beträgt 5 m. Der Baubereich B, auf dem das Wohn- und Gewerbegebäude zu stehen kommt, unterschreitet diesen Abstand im Norden auf der gesamten Gebäudelänge um etwa 1.45 m bis 2.75 m. Das Niveau des Geltungsereichs ist gegenüber den im Norden liegenden Parzellen in der Höhe stark gestaffelt. Ausserdem befinden sich im direkt angrenzenden Bereich des Nachbargrundstücks lediglich Parkplätze, für die durch die Unterschreitung des Grenzabstands keine Nachteile entstehen. Die Vorteile für das Wohn- und Gewerbehaus hingegen sind die grössere Vorzone zur Hauptstrasse sowie die wirtschaftlicher nutzbare Gebäudetiefe. Die Unterschreitungen der Grenzabstände können privatrechtlich geregelt werden, da die betroffenen Grundstücke dem gleichen Grundeigentümer gehören.

Der reguläre Gebäudeabstand von 10 m wird in Baubereich lediglich an einer Stelle und nur gegenüber einer Garage um 0.50 m unterschritten. Diese Unterschreitung ist nötig, damit sich die Gebäudeflucht entlang der Strasse auf die historische Direktorenvilla bezieht und so eine für den Ortseingang wichtige Strassenraumqualität geschaffen werden kann. Zudem soll eine sichere Erschliessung gewährleisten sein.

Attikageschoss

Gemäss § 25 PBG V müssen Attikageschosse in Bezug auf die Grundfläche auf mindestens einer Gebäudelängs- oder Gebäudebreite um mindestens 1 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan darf im Baubereich B das Attikageschoss nicht aufgesetzt, sondern als natürlicher Teil der Gebäudekubatur. Durch die Reduzierung der Höhe des Gebäudekörpers gegen die Direktorenvilla erhält diese mehr Präsenz und Strahlkraft. Die Grösse des Attikageschosses übersteigt die maximal erlaubte Grösse (60% des darunterliegenden Geschosses) jedoch nicht.

Die Abweichung wurde durch die Denkmalpflege angeregt, welche das dadurch erzeugte Gebäudevolumen als wichtige Nachempfindung des historischen Kontexts beurteilt.

Fazit

Mit der Überführung des rechtskräftigen altrechtlichen Bebauungsplanes in einen ordentlichen Bebauungsplan nach neuem Recht kann der planungsrechtliche Fortbestand des Areals Mülirein langfristig gesichert werden.

4 Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung

Bei der Überführung des Bebauungsplanes Mülirein 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 Baugesetz sowie dessen Verordnung.

Darüber hinaus sind einzelne kleinere inhaltliche Anpassungen aufgrund neueren Kenntnisstandes eingeflossen:

- Leichte Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnutzungsziffer im neuen PBG / PBG V des Kantons (Attikageschoss wird neu zur anrechenbaren Geschossfläche angerechnet).

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 (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).

4.2 Änderungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Mülirein

Einige Artikel in den Bestimmungen 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 oder den Begrifflichkeiten gemäss revidiertem PBG), 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 Bebauungsplanes ist im Situationsplan definiert.

<p>Artikel 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 29. April 2015
<p>Bebauung</p> <p>Art. 3 Im Baubereich B muss die Fassade auf Seite der Kantonsstrasse an die Baubereichsgrenze gebaut werden.</p>	<p>Art. 4 Bebauung</p> <p>(1) Im Baubereich B muss die Fassade auf Seite der Kantonsstrasse auf die im Situationsplan bezeichnete Pflichtbaulinie gebaut werden.</p>
<p>Bebauung</p> <p>Art. 4 Die in den Baubereichen festgelegten Höhenknoten dürfen nur durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden.</p>	<p>Art. 4 Bebauung</p> <p>(2) Die in den Baubereichen festgelegten Höhenknoten gelten als höchster Punkt der Dachkonstruktion und dürfen nur durch technische Dachaufbauten überschritten werden.</p>
<p>Bebauung</p> <p>Art. 6 Im Bereich des Baufelds B ist ein Attikageschoss vorzusehen.</p>	<p>Art. 4 Bebauung</p> <p>(3) Im Baubereich B ist ein Attikageschoss vorzusehen.</p>
<p>Bebauung</p> <p>Art. 7 Es sind keine über die Baubereiche auskragenden Terrassen oder Balkone zulässig.</p>	<p>Art. 4 Bebauung</p> <p>(4) Es sind keine vorspringenden Terrassen oder Balkone über die Baubereiche hinaus zulässig.</p>
<p>Nutzung</p> <p>Art. 9 Für Bauten im Baubereich B gilt eine maximal anzurechnende Geschossfläche von 1'770 m² (aGF) (Berechnung nach VPBG §16 Absatz 1 und 2). Das Nutzungsmass im Baubereich A wird durch die dargestellten Bauvolumen bestimmt.</p> <p>Art. 10 Im Erdgeschoss des Baufelds B sind ausschliesslich gewerbliche Nutzungen zulässig.</p>	<p>Art. 6 Nutzung</p> <p>(1) Für Bauten im Baubereich B gilt eine maximal anzurechnende Geschossfläche (aGF) von 1'947 m². Das Nutzungsmass im Baubereich A wird durch die dargestellten Bauvolumen bestimmt.</p> <p>(2) Im Erdgeschoss des Baubereichs B sind ausschliesslich Arbeitsnutzungen zulässig.</p>
<p>Erschliessung</p> <p>Art.13 Die Autoabstellplätze sind auf dem Baufeld B weitestgehend unterirdisch und auf dem Baufeld A auf dem Dach anzuordnen. Die Abstellplätze für Kunden auf dem B Baufeld B im Erdgeschoss sind in das Gebäude zu integrieren und dürfen einen Einschnitt ins Gebäude von max. 13 m Breite und max. 4.5 m Höhe nicht überschreiten.</p>	<p>Art. 8 Parkierung</p> <p>(1) Die Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sind auf dem Baubereich B weitestgehend unterirdisch und auf dem Baubereich A auf dem Dach anzuordnen. Die Abstellplätze für Kundschaft auf dem Baubereich B im Erdgeschoss sind in das Gebäude zu integrieren und dürfen einen Einschnitt ins Gebäude von max. 13 m Breite und max. 4.5 m Höhe nicht überschreiten.</p>
<p>Erschliessung</p> <p>Art.15 Für Baubereich A können mindestens 13 und maximal 29 Parkplätze erstellt werden.</p>	<p>Art. 8 Parkierung</p> <p>(2) Für Baubereich A können mindestens 13 und maximal 29 Abstellplätze erstellt werden</p>

<p>Freiraum</p> <p>Art. 16 Der Umgebungsplan vom 29.04.1015 ist für die weitere Bearbeitung als Konzept verbindlich und stellt einen Bestandteil des Bebauungsplanes dar.</p>	<p>Art. 9 Freiraum</p> <p>(1) Die Gestaltung des Freiraums erfolgt gestützt auf den Umgebungsplan vom 29. April 2015.</p>
<p>Freiraum</p> <p>Art. 18 Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Pflanzplan und Materialkonzept basierend auf dem Umgebungsplan vom 31.03. 2015 einzureichen.</p>	<p>Art. 9 Freiraum</p> <p>(3) Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Pflanzplan und Materialkonzept basierend auf dem Umgebungsplan vom 29. April 2015 einzureichen.</p>
<p>Freiraum</p> <p>Art. 19 Die Spiel- und Begegnungsfläche ist mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.</p>	<p>Art. 9 Freiraum</p> <p>(4) Der im Situationsplan definierte Spiel- und Begegnungsbereich ist mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.</p>
<p>Schlussbestimmungen</p> <p>Art. 24 Soweit der «Bebauungsplan Mülrein» keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die jeweilige Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren kleine Abweichungen bewilligen</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>

5 Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV

Mit der Überführung der Bebauungsplanes Mülrein 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 wird ein bestehender Produktionsstandort durch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten (u.a. Wohnen) gestärkt bzw. dessen Fortbestand langfristig sichergestellt.

Schutz natürlicher Lebensgrundlagen: Das Bebauungsplangebiet befindet sich in verschiedenen Zonen namentlich in einer Arbeitszone, einer Wohn- und Arbeitszone und einer Wohnzone. 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 angemessener Arbeitsstandort mit Wohnanteil geschaffen. Mit der Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte kann eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet und damit Raum neue Arbeitskräfte und Einwohnende 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 sowie der Spiel- und Begegnungsbereich gehören zu den zentralen Räumen, die Qualitäten schaffen bzw. den verdichteten Raum attraktiv und damit Innenentwicklung für die Bevölkerung akzeptabel machen. Sie tragen zum Wohlbefinden der Nutzenenden bei. Mit den im Bebauungsplan definierten Festlegungen sind die Freiräume auf dem Areal entsprechend 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 Quartier 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 ist der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplanes als Siedlungsgebiet und ein Teil als Vorranggebiet Arbeitsnutzung ausgewiesen.

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

Art. 19 RPG

Die Erschliessung des Areals erfolgt über den Mültreinweg, die Zugerstrasse und die alte Landstrasse. Die Parkierung erfolgt grösstenteils unterirdisch. Verschiedene Fusswegverbindungen ermöglichen eine hohe Durchlässigkeit des Areals und die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Frei- und Aufenthaltsräumen.

Fazit

Unter Abwägung der getroffenen Festlegungen im ordentlichen Bebauungsplan Mültrein, 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 Mültrein in einen ordentlichen Bebauungsplan werden die wesentlichen Vorzüge wie folgt eingehalten:

- Mit dem Bebauungsplan wird ein bestehender Produktionsstandort durch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten (u.a. Wohnen) gestärkt bzw. dessen Fortbestand langfristig sichergestellt.
- Mit dem Bebauungsplan wird die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt und ein für den Standort angemessener Arbeitsstandort mit Wohnanteil geschaffen.
- Mit der Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte kann eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet und damit Raum für neue Arbeitskräfte und Einwohnende geschaffen werden.
- Durch die verdichtete Bauweise wird ein Teil des Bodens freigehalten und damit die Landschaft geschont sowie Flora und Fauna gefördert.
- Der Bebauungsplan sichert den begrüneten Freiraum sowie den Spiel- und Begegnungsbereich als zentrale Räume, die Qualitäten schaffen, die den verdichteten Raum attraktiv und damit Innenentwicklung für die Bevölkerung akzeptabel machen.
- Die gesicherten Grünflächen tragen zum Wohlbefinden der Nutzenden bei. 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 Quartier gesichert.
- Die Parkierung erfolgt grösstenteils unterirdisch.
- Verschiedene Fusswegverbindungen ermöglichen eine hohe Durchlässigkeit des Areals und die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Frei- und Aufenthaltsräumen.

Die durch die Überführung vorgesehenen inhaltlichen Änderungen (leichte Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der angepassten Berechnungsweise) 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. 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

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).