



Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

A-Post

Gemeinderat Unterägeri
Seestrasse 2
6314 Unterägeri

T direkt +41 41 728 54 87
susanna.etter@zg.ch
UA-2023-020
- 7. JUNI 2023
Zug,

**2. Vorprüfung Teilrevision «Festlegung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet»,
Gemeinde Unterägeri**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 17. Februar 2023 haben Sie uns die Teilrevision der Gewässerräume im Siedlungsgebiet der Gemeinde Unterägeri zur zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Dossier umfasst diverse verbindliche und orientierende Dokumente (vgl. Anhang des vorliegenden Vorprüfungsberichts).

Die Festlegung der Gewässerräume für Fliessgewässer und stehende Gewässer hat innerhalb und ausserhalb der Bauzonen im Rahmen der Ortsplanungsrevision, erstmals bis spätestens Ende 2025, zu erfolgen (Richtplan Beschluss L 8.4.1). Die Gemeinde Unterägeri hat die Gewässerraumfestlegung gestützt auf das Merkblatt «Gewässerraum» der Baudirektion vom 16. Februar 2022 und den entsprechenden Beilagen innerhalb des Siedlungsgebiets (Etappe 1) vorgenommen.

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zur Festlegung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet der Gemeinde Unterägeri wie folgt:

1 Grundsätzliches

1.1 Etappierung und Zonenplan

In der Gemeinde Unterägeri werden die Gewässerräume in zwei Etappen ausgeschieden. Die erste Etappe beinhaltet alle Fliessgewässerabschnitte im Siedlungsgebiet und aufgrund

des Koordinationsbedarfs alle Gewässer mit einer überlagernden Seeuferschutzzone sowie die stehenden Gewässer (Ägerisee). Die zweite Etappe umfasst alle übrigen Gewässerabschnitte. Gegen ein solches zweistufiges Vorgehen ist nichts einzuwenden.

Die Ausscheidung der Gewässerräume ist mehrheitlich nachvollziehbar und entspricht grundsätzlich den Vorgaben und Empfehlungen des kantonalen Merkblatts. Für die verschiedenen Fliessgewässer und den Ägerisee wurden Faktenblätter erarbeitet, die in den Planungsbericht integriert sind. Zusätzlich wird in den Detailplänen sowohl die Festlegung des Gewässerraums als auch ein allfälliger Verzicht parzellenscharf dargestellt. Die Detailpläne sind für die Nachvollziehbarkeit der Festlegung der Gewässerräume eine wichtige Grundlage. Die Legendeneinträge müssen mit dem Planinhalt übereinstimmen. Die Detailpläne sollten klar und übersichtlich sein. Die einzelnen Gewässerräume sind über alle Detailpläne mit den entsprechenden Meterangaben zu vervollständigen. Für eine bessere Lesbarkeit, bspw. bei den Denkmälern, sollten zudem die kantonalen Darstellungen übernommen werden.

Die Detailpläne sind nicht verbindlich, sondern orientierend und werden nicht genehmigt. Der Gewässerraum ist im Einzelfall grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf als überlagernde Zone im kommunalen Zonenplan festzulegen (Richtplan Beschluss L 8.4.3). Mit der vorliegenden Teilrevision wurde ein Übersichtsplan, jedoch kein kommunaler Zonenplan eingereicht. Dieser ist in den kommunalen Zonenplan zu überführen. Der Gewässerraum muss als überlagernde Zone im kommunalen Zonenplan nach dem kantonalen Datenmodell, das heisst mit einer Umrandung im Farbwert RGB (0/11/255), festgesetzt werden.

Die Gemeinde muss sicherstellen, dass spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung der Ortsplanungsrevision die Gewässerräume aller Gewässer in den kommunalen Zonenplan einfließen können.

Vorbehalt: Die Festlegung des Gewässerraums gemäss Übersichtsplan ist im kommunalen Zonenplan festzusetzen. Bis zur Genehmigung der Ortsplanungsrevision ist der Gewässerraum über das ganze Gemeindegebiet in den kommunalen Zonenplan zu integrieren.

1.1.1 Dicht bebautes Gebiet

Die Breite des Gewässerraums kann sowohl bei Fliessgewässern als auch stehenden Gewässern in dicht überbauten Gebieten unter gewissen Voraussetzungen angepasst werden. Der Kanton hat diesbezüglich für die Gemeinden eine erste Übersicht erstellt. Diesen gilt es im Rahmen der Festlegung des Gewässerraums zu überprüfen, was teilweise erfolgt ist. So werden bspw. beim Ägerisee 1 die Grundstücke (GS) 15 bis 18 ebenfalls dem dicht überbauten Gebiet zugeordnet, was im Faktenblatt zwar erwähnt, jedoch nicht begründet wird.

Vorbehalt: Im Planungsbericht ist das dicht überbaute Gebiet zu überprüfen. Abweichungen und Änderungen sind zu begründen.

1.1.2 Seeuferschutz zonen

Bei überwiegenden Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes muss die Gewässerraumbreite erhöht werden (Art. 41a Abs. 3 Bst. c Gewässerschutzverordnung; GSchV). Bei Fliessgewässern in der Seeuferschutzzone ist die Gewässerraumbreite entsprechend zu erhöhen. Beim namenlosen Wasserlauf 2291 sowie beim Trischbächli (2293) mit dem Seitengewässer (2296) wurde dies nicht umgesetzt.

Vorbehalt: Der minimale Gewässerraum von 11 m innerhalb der Seeuferschutzzone ist zu erhöhen.

Die Seeuferschutz zonen beim Lutisbach, Eimerlochbach, Sanibach, Oberacherbach und Rorbach sollen aufgehoben und durch Gewässerraumfestlegungen abgelöst werden. Eine Ablösung ist unter der Voraussetzung, dass das bestehende Flächenkontingent der Seeuferschutzzone durch den Gewässerraum übernommen wird, möglich. Einzelne Abweichungen des konkreten Perimeters sind aus kantonaler Sicht denkbar, sofern diese Abweichungen dem eigentlichen Schutzzweck dienen. Der heute vorhandene Schutzstatus darf jedoch nicht geschmälert werden. Für die Aufhebung der kantonalen Seeuferschutzzone ist der Kanton zuständig.

Da es sich vorliegend um eine Ablösung der kantonalen Schutz zonen handelt, ist die Gewässerraumfestlegung nicht ausreichend. Diese ist meist deutlich kleiner als die heute ausgeschiedene Seeuferschutzzone. In der Mehrheit der Fälle umfasst sie das Waldareal. Insbesondere grössere Offenlandbereiche der heutigen Seeuferschutzzone werden nicht erfasst. Von den rechtsgültigen Seeuferschutz zonen wird deutlich abgewichen. Begründet wird dies mit Verweis auf Art. 41 a GSchV. Es erfolgt auch keine adäquate Kompensation, sodass kein flächengleicher Abtausch ersichtlich ist.

Vorbehalt: Sollen die bestehenden Seeuferschutz zonen entlang der Fliessgewässer durch den bundesrechtlichen Gewässerraum abgelöst werden, ist das eigentliche Flächenkontingent zu übernehmen. Einzelne Abweichungen des Perimeters sind zu begründen.

1.2 Planungsbericht

1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Bei der Ermittlung der Gewässerraumbreite ist die Art des Gebiets im Einzelfall massgebend. Im Planungsbericht wird in Kapitel 3.3 zunächst korrekt aufgeführt, dass zwischen Fliessgewässern in Gebieten mit Schutzzielen und Fliessgewässern in übrigen Gebieten unterschieden wird. Die gesetzlichen Grundlagen werden jedoch nicht korrekt und vollständig wiedergegeben. Sowohl Art. 41a Abs. 1 als auch Abs. 2 GSchV schreiben die zulässige Breite des Gewässerraums vor. Unklar ist, woher die Aussage stammt, dass der Gewässerraum für Fliessgewässer mit mehr als 15 Meter natürlicher Breite im Einzelfall zu ermitteln sind.

In Kapitel 3.4 des Planungsberichts wird bei der Prüfung einer Erhöhung des Gewässerraums fälschlicherweise Art. 41a Abs. 1 GschV zitiert, der den minimalen Gewässerraum und nicht eine allfällige Erhöhung regelt. Betreffend Pflicht zur Erhöhung der minimalen Gewässerraumbreite wird zwar korrekt auf Art. 41a Abs. 3 GSchV Bezug genommen. Dieser Artikel gilt allerdings nur für Fliessgewässer. Für stehende Gewässer regelt Art. 41b Abs. 2 GSchV die Pflicht zur Erhöhung des Gewässerraums.

Vorbehalt: Im Planungsbericht sind die gesetzlichen Grundlagen korrekt und vollständig aufzuführen.

1.2.2 Natürliche Gerinnesohlenbreite

Im Faktenblatt 4.1 «Lorze (6000) und Lorzenkanal KW Innere Spinnerei (6420)» wird für den Hauptlauf der Lorze gesamtheitlich eine natürliche Gerinnesohlenbreite von 10,5 Meter ermittelt. In den Faktenblättern zu den einzelnen Abschnitten der Lorze wird zur Ermittlung der minimalen Gewässerraumbreite teilweise aber mit einer abweichenden natürlichen Gerinnesohlenbreite gerechnet, ohne dass dies begründet wird (vgl. etwa. Abschnitt 7 und 8). Es ist durchaus denkbar, die natürliche Gerinnesohlenbreite gesamtheitlich zu ermitteln, doch sind jene Abschnitte, die eine andere Gerinnesohlenbreite aufweisen, explizit zu erwähnen und zu begründen, wie dies für den Abschnitt 5 gemacht wurde.

Vorbehalt: Im Planungsbericht bzw. den Faktenblättern ist die natürliche Gerinnesohlenbreite nachvollziehbar anzugeben.

2 Einzelne Ausscheidungen des Gewässerraums

2.1 Ägerisee

Entlang der Seestrasse wird die Gewässerraumbreite teilweise reduziert. Bei der Festlegung des Gewässerraums sind raumplanerischer Überlegungen einfließen zu lassen. Eine Auseinandersetzung mit der Bauzone und dem dicht überbauten Gebiet ist erforderlich. Eine rein technische Festlegung des Gewässerraums ist in diesem Bereich nicht zielführend.

Vorbehalt: Die Festlegung des Gewässerraums ist im Abschnitt 1 zu überprüfen.

Bei den Naturschutzgebieten entlang des Ägerisees ist vorgesehen, den Gewässerraum auf die gesamte Tiefe des funktionalen Bereichs des Naturschutzgebiets Zone A auszudehnen. Im Naturschutzgebiet B und den Seeuferschutzzonen ist eine Ausdehnung auf die Tiefe der ausgeschiedenen Flächen bis maximal 30 Meter geplant. Im Planungsbericht wird nicht ausgeführt, woraus sich diese 30 Meter ergeben bzw. worauf sich diese Verdoppelung stützt. Der Verlauf des Gewässerraums in den Naturschutzgebieten und die Seeuferschutzzone ist im Einzelfall nachvollziehbar zu begründen.

Die Aussagen in den Faktenblätter sind teilweise widersprüchlich und stimmen nicht mit den Detailplänen überein. So ist im Detailplan zum Ägerisee 2 kein Naturschutzgebiet Zone B ausgewiesen, was nicht mit den Ausführungen im Faktenblatt übereinstimmt. Weiter sind die Aussagen zu bestandesrechtlichen Bauten im Faktenblatt Ägerisee 3 und 4 widersprüchlich. In den Detailplänen sind zudem die Gewässerraumbreiten auszuweisen.

Vorbehalt: Die Faktenblätter und die Detailpläne sind zu überarbeiten. Zudem ist darzulegen, welche Überlegungen der Erhöhung der Gewässerraumbreite auf 30 Meter zugrunde liegen.

Im Detailplan Ägerisee 5 ist bei den GS 1581 und 1582 zwar ein Gewässerraum von 30 Meter vermasset. Es ist jedoch offensichtlich, dass es sich hier nicht überall um eine Gewässerraumbreite von 30 Meter handelt. Es ist unklar, wie die Gewässerraumlinie zustande kommt. Entgegen den anderen Abschnitten am See misst sich hier der Gewässerraum nicht ab der Parzellengrenze bzw. Uferlinie.

Beim Gewässerraum am See wird nicht mehr nur die landseitige Linie (als Abstand zur Uferlinie), sondern neu auch eine (ergänzte) Uferlinie dargestellt. Grundsätzlich handelt es sich dabei gemäss Aussagen im Faktenblatt, um die Land-Wasser-Grenze. Teilweise wurde diese Linie jedoch nicht entlang des Ufers gezogen, sondern sogar in den See auskragend um einzelne Bootshäuser herum (bspw. GS 54). Diese Abgrenzungen sind nicht korrekt und vermitteln den Eindruck, als würden die Gebäude an Land und nicht über dem Wasser stehen.

Vorbehalt: Die Uferlinie ist korrekt darzustellen. Der Gewässerraum ist zu überprüfen und zu präzisieren.

2.2 Lorze (6000)

In mehreren Detailplänen der Lorze sind Baulinien dargestellt. Ein entsprechender Legendeneintrag fehlt jedoch. In den Detailplänen sind die Baulinien in den Legenden aufzuführen, wobei zwischen «oberirdischen Baulinien» und «Unterniveau-Baulinien» zu unterscheiden ist.

Vorbehalt: Baulinien und Unterniveau-Baulinien sind in der Legende aufzunehmen.

2.2.1 Reduktion Gewässerraumbreite

Entlang der Lorze wird der Gewässerraum mehrmals reduziert, ohne dass dies in den Faktenblättern genauer erläutert wird. Dies betrifft bspw. GS 573 und 572 (Lorze 1) und GS 982 (Lorze 5). Bei GS Nr. 573 könnte der minimale Gewässerraum eingehalten werden, zumal die bestehende Baulinie noch weiter zurückliegt (asymmetrische Ausscheidung).

Vorbehalt: Die Reduktion des Gewässerraums in diesem Bereich ist zu überprüfen und zu begründen.

2.2.2 Verzicht auf Gewässerraumfeststellung

Im Faktenblatt wird zusammenfassend festgehalten, dass der Gewässerraum asymmetrisch angeordnet sei bzw. darauf verzichtet werde. Aus dem Gewässerplan Lorze, Abschnitt 7, geht zwar die asymmetrische Ausscheidung hervor, allerdings ist, mit Ausnahme des Kanals, entlang der Lorze kein Verzicht ersichtlich.

Vorbehalt: Die Ausführungen betreffend Verzicht sind zu korrigieren.

2.3 Oberacherbach (2001)

Gemäss Biodiversitätskurve beträgt die Gewässerraumbreite 12,2 m. Im Detailplan wird im Bereich der Seeuferschutzzone eine Breite von 29 m bzw. 23,9 m ausgeschieden. Das Faktenblatt und der Detailplan stimmen nicht überein. Eine Erweiterung ist möglich, muss jedoch im Einzelfall begründet werden.

Vorbehalt: Die Unterlagen sind zu bereinigen.

Auf dem weitgehend eingedolten Abschnitt oberhalb des Höhenwegs im Bereich Sanatorium wird auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet, was grundsätzlich möglich ist. Zur Begründung wird vorgebracht, der Oberacherbach führe wenig bis kein Wasser. Im Waldstück oberhalb der Klinik sei im Gelände kaum ein Bachbett ersichtlich. Es sei mühsam gewesen, das Rinnsal als Gewässer zu bezeichnen. Diese Begründung ist nicht sachbezogen. Der Verzicht ist auch für den ausgedolten Abschnitt zu begründen.

Vorbehalt: Der Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums im Bereich Sanatorium ist für den eingedolten und den ausgedolten Abschnitt sachgemäss zu begründen.

2.4 Eimerlochbach (2003)

Beim Eimerlochbach bei den GS Nrn. 66 und 69 ist eine Gewässerraumbreite von 17,2 m angegeben. Es kann nicht nachvollzogen werden, wie diese Breite zustande gekommen ist.

Vorbehalt: Die Gewässerraumbreite von 17,2 m ist zu begründen.

2.5 Chlösterlibach (6422) / Seitengewässer (6426)

Gemäss Faktenblatt wird beim Fliessgewässer Nr. 6426 der Gewässerraum exzentrisch aus-
geschieden. Das Fliessgewässer Nr. 6426 ist auf dem dazugehörigen Plan allerdings nicht
angegeben.

Im Abschnitt Maihofstrasse bis zur Lorze wird ein 4 m breiter Gewässerraum zur Zugänglich-
keit für den Gewässerunterhalt ausgeschieden. Auf welche gesetzliche Grundlage oder zu-
mindest auf welche Überlegungen sich dieser Entscheid stützt, ist nicht angegeben.

Vorbehalt: Die Unterlagen sind anzupassen und aufeinander abzustimmen.

2.6 Baumgartenbach (6435)

Der Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums im Unterlauf ist nicht nachvollziehbar.
Es ist genügend Platz für eine Ausdolung vorhanden und es handelt sich zudem um eine
Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF). Auch im Oberlauf soll auf eine Aus-
scheidung verzichtet werden, was ebenfalls nicht nachvollziehbar ist.

Vorbehalt: Zwischen Seestrasse und der Lorze sowie oberhalb der Heimelistrasse ist der
Gewässerraum festzulegen.

3 Weiteres Vorgehen

Die Teilrevision des Zonenplan kann im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlos-
sen werden. Sofern unsere Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung der Teilrevi-
sion des Zonenplans in Aussicht gestellt werden.

4 Bedeutung der Vorprüfung

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und
relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im
konkreten Einzelfall (vgl. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons
Zürich. Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im
Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Seite 8/9

Freundliche Grüße
Baudirektion



Florian Weber
Regierungsrat

Beilagen:

- 1 Expl. Übersichtsplan

Mitteilung ohne Beilagen per Mail an:

- Volkswirtschaftsdirektion
- Baudirektionssekretariat
- Tiefbauamt
- Amt für Umwelt
- Amt für Wald und Wild
- Amt für Sport und Gesundheit
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie
- Amt für Grundbuch und Geoinformation
- Amt für Raum und Verkehr, Koordinationsstelle Ortsplanung und Baugesuche