



Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

**A-Post**

Gemeinderat Unterägeri  
Seestrasse 2  
6314 Unterägeri

T direkt +41 41 728 54 87  
raphael.walker@zg.ch  
UA-2023-025

Zug, ..... - 7. JUNI 2023

**2. Vorprüfung Ortsplanungsrevision Gemeinde Unterägeri**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 22. Februar 2023 haben Sie uns die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Unterägeri zur zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Dossier umfasst diverse verbindliche und orientierende Dokumente (vgl. Anhang des vorliegenden Vorprüfungsberichts).

Die vorliegende Ortsplanungsrevision stützt sich auf die Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und den revidierten kantonalen Richtplan. Sollen gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- oder ordentliche Bebauungspläne erlassen, geändert oder aufgehoben werden, lässt der Gemeinderat seinen Entwurf durch die Baudirektion vorprüfen (§ 39 Abs. 1 PBG).

Als eine Grundlage für die Ortsplanungsrevision erarbeiteten die Gemeinden Unterägeri und Oberägeri ein gemeinsames Bild der Zwischenlandschaft (kantonaler Richtplan Beschluss G 9.3). Weiter definiert die Räumliche Strategie 2040 (RES) auf strategischer Ebene die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Unterägeri.

Die Gemeinde legt, gestützt auf Beschluss L 8.4.1 des kantonalen Richtplans, im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision den Gewässerraum fest. Die Gewässerräume werden in einem ersten Schritt lediglich im Siedlungsgebiet, im Rahmen eines separaten und zur vorliegenden Ortsplanungsrevision parallel verlaufenden Verfahrens (UA-2023-020), ausgeschieden.

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zur Ortsplanungsrevision der Gemeinde Unterägeri wie folgt:

## **1 Kantonaler Richtplan und Bericht nach Art. 47 RPV**

Gestützt auf Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) erstattet die Gemeinde dem Kanton Bericht. Dieser zeigt auf, wie die Ortsplanungsrevision die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigt. Weiter ist darin darzulegen, wie die Ortsplanungsrevision den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung trägt.

Alle für die Ortsplanungsrevision massgebenden Dokumente sind im Bericht einzeln auszuweisen. Dabei ist zwischen den verbindlichen, den orientierenden und gegebenenfalls den begleitenden Unterlagen zu unterscheiden.

**Vorbehalt:** Sämtliche Dokumente sind im Planungsbericht aufzuführen.

## **2 Kommunalen Richtplan**

Der gemeindliche Richtplan gibt darüber Aufschluss, wie sich das Gemeindegebiet bezüglich Siedlung, Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung räumlich entwickeln soll (§ 15 Abs. 1 PBG). Sofern eine Gemeinde bei ihrer Planung einen gemeindlichen Richtplan einsetzen will, ist er durch den Gemeinderat zu erlassen und der Baudirektion zur Genehmigung zu unterbreiten.

Aktuell sind in der Gemeinde Unterägeri die gemeindlichen Richtpläne «Siedlung und Landschaft» sowie «Verkehr» rechtsgültig. Im Planungsbericht wird umschrieben, dass gleichzeitig mit der Festsetzung der neuen kommunalen Richtpläne der Richtplan «Siedlung und Landschaft» aus dem Jahr 2008 vollumfänglich aufgehoben wird. Wie mit dem Richtplan «Verkehr» verfahren werden soll, ist jedoch nicht abgehandelt. Es ist aufzuzeigen und zu begründen, ob der Richtplan «Verkehr» im Rahmen der Ortsplanungsrevision weitergeführt oder aufgehoben wird und wie mit den bestehenden Richtplaninhalten umgegangen wird. Die Aufhebung eines bestehenden Richtplans benötigt, analog der Festsetzung eines neuen Richtplans, eine kantonale Genehmigung. Dazu ist der Plankopf der bestehenden Richtpläne mit den erforderlichen Angaben für die Aufhebung zu ergänzen und ebenfalls einzureichen. Alternativ kann die Aufhebung auch im Richtplantext verbindlich festgelegt werden.

**Vorbehalt:** Der Umgang mit dem bestehenden Richtplan «Verkehr» ist aufzuzeigen und die beiden bestehenden Richtpläne sind, sofern sie aufgehoben werden, formell einzureichen oder die Aufhebung ist im Richtplantext verbindlich festzulegen.

Auf den Richtplankarten wird in der Legende jeweils zwischen zu genehmigenden Richtplaninhalten, die grau hinterlegt sind, und informativer Ausgangslage unterschieden. In zwei Richtplankarten wird zudem ein Zwischenergebnis ausgewiesen. Der zu genehmigende Richtplaninhalt kann generell keine Informationen aus der Ausgangslage erfassen. Die grau hinterlegten Stellen sind entsprechend auf die effektiv zu genehmigenden Richtplaninhalt (Texte, Zwischenergebnisse, Festsetzungen) anzupassen. Weiter können unter «Richtplaninhalt» keine Informationen aus kantonalen Zuständigkeiten, auch wenn diese nicht grau hinterlegt sind, aufgeführt werden. Sämtliche Informationen, die aus übergeordneten Planungen stammen, sind unter der Ausgangslage aufzuführen.

Dies gilt vergleichsweise auch bei den kommunalen Inhalten. Diese können in einer Karte festgesetzt und in den anderen Karten als Ausgangslage dargestellt werden. Zudem sind generell kantonale und kommunale Inhalte in einer separaten Zeile in der Legende aufzuführen.

**Vorbehalt:** Die grau hinterlegten Stellen sind auf die Zwischenergebnisse und die Richtplaninhalte zu beschränken und sämtliche Informationen, die aus übergeordneten Planungen stammen, sind unter der Ausgangslage, getrennt nach kantonalen und kommunalen Inhalten, aufzuführen.

Der kommunale Richtplan hat neben der Karte auch einen Richtplantext, welcher die behördenverbindlichen Aussagen enthält, zu umfassen. Vorliegend werden die einzelnen Themen im Planungsbericht aufgeführt und die zu genehmigenden Richtplaninhalte sind farblich dargestellt. Der verbindliche Richtplantext ist jedoch entweder direkt auf den einzelnen Richtplankarten aufzuführen oder es ist ein separates und zu genehmigendes Dokument zu erstellen. Erläuterungen zu den Richtplänen sind im Planungsbericht zu belassen. Bei der Formulierung ist generell zu beachten, dass die Gemeinde keine Massnahmen vorgeben kann, die in der Zuständigkeit des Kantons liegt. Diese Formulierungen sind so anzupassen, dass sich die Gemeinde beim Kanton für eine entsprechende Massnahme einsetzt.

**Vorbehalt:** Der verbindliche Richtplantext ist direkt auf den einzelnen Richtplankarten oder in einem separaten Dokument aufzuführen und die Formulierungen im Planungsbericht sind anzupassen.

## 2.1 Kommunalen Richtplan Verkehr

### 2.1.1 Verkehrsrichtplan Fusswege

Im Rahmen der RES und der 1. Vorprüfung wurde zu einem Seesteg zwischen Seefeldstrasse und Lido bereits Stellung genommen und dieser wurde abgelehnt. Einerseits wären durch den Steg natürliche Uferabschnitte mit ihrer wertvollen Ufervegetation betroffen und andererseits steht landseitig Land zur Verfügung, um eine Wegverbindung zu realisieren. Ein Ausweichen auf die Seefläche lässt sich vorliegend nicht begründen und widerspricht dem kantonalen Richtplan (Beschluss L 8.3.2).

Im überarbeiteten Richtplan «Landschaft und Erholung» wurde der Steg zwar gestrichen, nicht jedoch im Verkehrsrichtplan «Fusswege», in welchem er neu als Zwischenergebnis aufgeführt wird.

**Vorbehalt:** Der Steg zwischen Seestrasse und Lido ist in sämtlichen Richtplänen zu streichen.

Nördlich des Hüribachs, zwischen Höfnerstrasse und Wilbrunnenstrasse, ist ein Verbindungsweg ausgewiesen. Dieser Weg wird im Richtplan «Landschaft und Erholung» nördlich des Hüribachs mit einem Pfeil und im Verkehrsrichtplan «Fusswege» unmittelbar entlang des Hüribachs festgesetzt. Gewässer mit ihren Ufergehölzen sind attraktive Räume für die Naherholung. Sie sind aber auch wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie wichtige Vernetzungskorridore. Wege im Gewässerraum müssen zudem im öffentlichen Interesse und standortgebunden sein. Für den Langsamverkehr kann unter Umständen eine Standortgebundenheit aufgrund des Bestimmungszwecks geltend gemacht werden. Im vorliegenden Fall ist jedoch, bevor die Wegführung im kommunalen Richtplan konkret festgesetzt wird, eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen. Die beiden Richtpläne sind zudem aufeinander abzustimmen und die Verbindung kann im Verkehrsrichtplan «Fusswege» lediglich als Zwischenergebnis, nördlich des Hüribachs, mit einem Pfeil aufgenommen werden. Im Richtplan «Landschaft und Erholung» ist der Eintrag zu streichen.

**Vorbehalt:** Die Wegverbindung ist im Verkehrsrichtplan «Fusswege» lediglich als Zwischenergebnis, nördlich des Hüribachs, mit einem Pfeil aufzunehmen und der Eintrag ist im Richtplan «Landschaft und Erholung» zu streichen.

Der kantonale Wanderweg oberhalb des Gebiets «Schönwart» ist nicht korrekt eingetragen. Allgemein ist zu beachten, dass die kantonalen Wanderwege dem kantonalen Richtplan zu entsprechen haben.

**Vorbehalt:** Der Eintrag ist auf das Netz des kantonalen Richtplans abzustimmen und die Wanderwege sind nicht als Richtplaninhalt, sondern als Ausgangslage auszuweisen.

### **3 Zonenplan**

#### **3.1 Ausdehnung der Bauzonen/Siedlungsgebiet**

Die Ausdehnung der kommunalen Bauzonen (Stand Ende 2017) ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet festgesetzt. Der kantonale Richtplan lässt eine Erweiterung um maximal 10 Hektaren zu. Ausgenommen sind Zonen für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses (Richtplan Beschluss S 1.1.1).

Der Kanton und die Gemeinden vereinbarten einen Flächenschlüssel für die Zuteilung der 10 Hektaren. Der Gemeinde Unterägeri stehen für Neueinzonungen 0,5 Hektaren zu. Im Planungsbericht wird eine Neueinzonung von 867 m<sup>2</sup> Wohnzone ausgewiesen. Effektiv handelt es sich jedoch, unter Berücksichtigung der Erweiterung der Seefeldwiese, gesamthaft um eine Reduktion der Wohnzone um 548 m<sup>2</sup>. Bei der Arbeitszone wird eine Einzonung von 2149 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Aktuell weist die Gemeinde Unterägeri eine Bauzonenfläche (exkl. Verkehrsflächen) von 164 Hektaren aus. Im Planungsbericht fehlen abschliessende Aussagen, ob die Vorgaben bezüglich der zulässigen Ausdehnung der Bauzonen des kantonalen Richtplans eingehalten sind (Kapitel S 1.1.1).

**Vorbehalt:** Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, wie die Vorgaben des kantonalen Richtplanes bezüglich der zulässigen Ausdehnung der Bauzonen eingehalten sind. Die Erweiterung der Seefeldwiese ist in der Flächenberechnung zu berücksichtigen.

### **3.2 Wohnzonen**

Die Gemeinde Unterägeri weist im Jahr 2021 eine ständige Wohnbevölkerung von 9000 Einwohner/innen auf. Der kantonale Richtplan prognostiziert für die Gemeinde Unterägeri für das Jahr 2040 eine Wohnbevölkerung von 10 000 Personen. Mit der Ortsplanungsrevision setzt sich die Gemeinde Unterägeri das Ziel, den zusätzlichen Wohnraumbedarf innerhalb des heutigen Siedlungsgebiets abzudecken und geht davon aus, dass mit der neuen Bauordnung und den vorgesehenen Zonenplanänderungen ein zusätzliches Fassungsvermögen auf total 10 330 Einwohner/innen besteht.

### **3.3 Arbeitszonen**

Der kantonale Richtplan prognostiziert für Unterägeri bis im Jahr 2040 eine Beschäftigtenzahl von 3600. Dies entspricht gegenüber 2016 einer Zunahme von rund 514 Beschäftigten.

### **3.4 Zonen für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses (OeIB)**

Seit Ende 2017 schied die Gemeinde Unterägeri keine zusätzlichen Zonen für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse (OeIB) aus. Die Gemeinde besitzt heute rund 20,1 Hektaren OeIB. Mit der Ortsplanungsrevision erhöht sie die OeIB-Fläche um rund 1,5 Hektaren auf insgesamt 21,6 Hektaren.

OeIB	Stand rechtskräftiger Zonenplan	Stand nach Ortsplanungsrevision	Rechtskräftig ganzer Kanton
Gesamtfläche [ha]	20,1	21,6	307,1
davon bebaut [ha]	19,9	19,9	267,6
davon unbebaut [ha]	0,2	1,7	39,5
davon unbebaut [%]	1,0	7,9	12,9
pro Einwohner/in [m <sup>2</sup> ]	22,3	24,0	23,7

Gemäss den vorliegenden Berechnungen geht die Gemeinde Unterägeri für 2040 von einer ständigen Wohnbevölkerung von 10 330 Personen aus. Unter dieser Annahme resultieren 20,9 m<sup>2</sup>-OeIB-Flächen pro Einwohner/in. Damit liegt die Gemeinde Unterägeri tiefer als der kantonale Schnitt, der gemäss den im kantonalen Richtplan prognostizierten Entwicklungen für 2040 bei 22,4 m<sup>2</sup> OeIB-Flächen pro Einwohner/in zu erwarten ist. Dies zeugt von einem haushälterischen Umgang mit den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Gemäss Planungsbericht reichen die vorhandenen Reserven aus und die geplanten Anpassungen sind zulässig. Anzumerken ist jedoch, dass die Bedarfsüberprüfung der Sportflächen ergeben hat, dass ein langfristiger Bedarf (Zeithorizont nach 2040) für eine zusätzliche Sportflächenerweiterung besteht.

### 3.5 Änderungen Zonenplan

#### 3.5.1 Nrn. 1 und 7 – Flächenoptimierung Rain sowie Umlagerung Widenstrasse

Die geplante Flächenoptimierung im Gebiet Rain sowie die Umlagerung im Gebiet Widenstrasse stehen aktuell im Konflikt mit der im kantonalen Richtplan festgesetzten Siedlungsbegrenzungslinie, welche jedoch, gestützt auf den Antrag des Gemeinderats, angepasst werden soll. Von kantonalen Seite bestehen zur Flächenoptimierung und Umlagerung keine Einwände. Vorbehalten bleibt jedoch die Genehmigung der Richtplananpassung.

**Vorbehalt:** Der Flächenoptimierung und der Umlagerung kann, unter Vorbehalt der Genehmigung der Richtplananpassung, zugestimmt werden.

#### 3.5.2 Nr. 3 – Aussenraumaufwertung Chlösterli

Neben weiteren geringfügigen Zonenplananpassungen ist die Einzonung des faktisch gesamten Grundstücks (GS) Nr. 637 geplant. Gemäss Planungsbericht besteht beim Chlösterli ein Bedarf von insgesamt 90 Parkplätzen (PP), wovon 51 PP bereits auf dem GS Nr. 205 vorhanden sind. Auf dem GS Nr. 637 sollen somit auf einer Fläche von 1835 m<sup>2</sup> insgesamt 39 PP erstellt werden. Diese ist stark überdimensioniert. Der Bedarf der Neueinzonung auf GS Nr. 637 ist nicht gegeben und dieser kann nicht zugestimmt werden.

**Vorbehalt:** Die vorgeschlagene Einzonung auf GS Nr. 637 ist nicht nachvollziehbar und in diesem Umfang nicht genehmigungsfähig.

### 3.5.3 Nr. 5 – Erweiterung Wilbrunnenstrasse

An der Wilbrunnenstrasse ist eine Erweiterung der bestehenden Wohnzone 3 (W3) in Richtung der bestehenden Scheune (Assek. Nr. 147a) geplant. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass Menschen vor lästigen Luftverunreinigungen zu schützen sind. Aufgrund dessen müssen landwirtschaftliche Anlagen gegenüber Wohnzonen einen Mindestabstand einhalten. Verursacht eine Anlage übermässige Immissionen, ist sie sanierungspflichtig. Anhand der Unterlagen ist nicht ersichtlich, inwiefern die Geruchssituation relevant sein könnte und ob die Situation geprüft wurde. Aus kantonaler Sicht kann der Einzonung nur zugestimmt werden, wenn der erwähnte Mindestabstand eingehalten werden kann.

**Vorbehalt:** Für die Einzonung ist nachzuweisen, dass der erforderliche Mindestabstand eingehalten wird.

### 3.5.4 Nr. 8 – Erweiterung Sanatorium Adelheid

Die im nördlichen Bereich in der Landwirtschaftszone bestehenden PP (ca. 315 m<sup>2</sup>) dienen dem Sanatorium Adelheid und sind entsprechend der OelB-Zone zuzuweisen.

**Vorbehalt:** Die im nördlichen Bereich bestehenden PP sind ebenfalls einzuzonen.

### 3.5.5 Nr. 9 – Ausbau Sprachheilschule, Mittenägeri

Die bestehenden Bauten und Anlagen östlich des Eimerlochbachs sind in Bezug auf die genaue Zonenfestlegung zu bereinigen. Bestehende Bauten sind konsequent der OelB-Zone zuzuweisen und Anlagen können gegebenenfalls einer OelF-Zone zugewiesen werden. Weiter ist dieser Bereich mit den überlagernden Zonen des Gewässerraums und der Seeufer-schutzzone abzustimmen.

**Vorbehalt:** Die Situation östlich des Eimerlochbachs ist in Bezug auf die Zonen zu bereinigen.

### 3.5.6 Nr. 10 – Umzonung Tenniscenter

Das von der Umzonung von einer Arbeitszone A (AA) in eine Wohn- und Arbeitszone (WA3) betroffene Gebiet befindet sich gemäss kantonalem Richtplan im «Vorranggebiet Arbeitsnutzung». Gemäss Richtplan Beschluss S 1.1.6 sind in diesen Gebieten keine Wohnnutzungen zulässig. Eine Umzonung setzt somit, gestützt auf den bereits erfolgten Antrag des Gemeinderats, eine Anpassung des Richtplans voraus. Von kantonaler Seite bestehen zur Umzonung keine Einwände. Vorbehalten bleibt jedoch die Genehmigung der Richtplananpassung.

**Vorbehalt:** Der Umzonung kann, unter Vorbehalt der Genehmigung der Richtplananpassung, zugestimmt werden.

### 3.5.7 Nr. 22 – Umzonung zwischen Seestrasse und Alte Landstrasse

Das Grundstück Nr. 75 ist heute grösstenteils mit einem absoluten Bauverbot für den Installationsplatz des Umfahrungstunnels Unterägeri belegt und somit bis auf weiteres grösstenteils nicht bebaubar.

Die vollständige Umzonung von einer W3 in eine WA3 darf im Zusammenhang mit dem Installationsplatz nicht zu Entschädigungsansprüchen zu Lasten des Kantons führen. Dies ist zusammen mit dem Kanton vor der Genehmigung zu bereinigen.

**Vorbehalt:** Die vollständige Umzonung darf nicht zu Entschädigungsansprüchen zu Lasten des Kantons führen. Dies ist vor der Genehmigung zu bereinigen.

#### 3.5.8 Nr. 37 – Aufwertung Neuägeri

Eine Übrige Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften «Neuägeri» (UeNe) ist in der angeordneten Form denkbar. Der ausgeschiedene Perimeter ist jedoch teilweise nicht nachvollziehbar und anzupassen. Insbesondere ist bei alleinstehenden Gebäuden/Grundstücken auf die Ausscheidung der erwähnten Zone zu verzichten (GS Nrn. 991, 993, 1254 und 1266). Diese sind in der Landwirtschaftszone zu belassen. Dem entgegen ist aufzuzeigen, wieso das GS Nr. 2133 nicht der UeNe zugewiesen werden soll.

**Vorbehalt:** Der Perimeter der UeNe ist zu überarbeiten.

#### 3.5.9 Nr. 38 – Familiengärten im Gebiet «Furen» und im Gebiet «Vorderbüel

Die Schaffung einer Übrigen Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften «Familiengärten» (UeFa) ist grundsätzlich denkbar, wobei auch bei übrigen Nichtbauzonen das Konzentrationsprinzip zu berücksichtigen ist und die Nutzung zumindest im beschränkten Masse einen öffentlichen Charakter ausweisen muss. Eine Familiengartenzone kann nicht für einen einzelnen privaten Nutzer/Nutzerin (Furen) ausgeschieden werden und die Festlegung ist zu bereinigen.

**Vorbehalt:** Die drei UeFa sind in der geplanten Form nicht genehmigungsfähig.

#### 3.5.10 Verschärfungen der Lärmempfindlichkeitsstufen (ES)

In Bauzonen, in denen die Lärmempfindlichkeitsstufe verschärft wird, resultieren strengere Lärmgrenzwerte. Unter Umständen ist mit neuen Überschreitungen der Grenzwerte an bestehenden oder neu geplanten Gebäuden zu rechnen. Im Lärmgutachten wurde die Umzonung Nr. 10 – Tenniscenter lärmtechnisch untersucht und die Einhaltung der Planungswerte nachgewiesen. Massgebend sind bei dieser Umzonung jedoch die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte, welche das Amt für Umwelt (AFU) als möglich erachtet. Das Lärmgutachten ist entsprechend anzupassen und die Überlagerung «Massgebender Lärmgrenzwert, Planungswert» ist aus dem Zonenplan zu entfernen.

**Vorbehalt:** Das Lärmgutachten ist anzupassen und die Überlagerung beim Tenniscenter ist aus dem Zonenplan zu entfernen. Weiter ist die Überlagerung «abweichende Empfindlichkeitsstufen» bei «ES III oder IV Zonen» zu entfernen.

Bei der Umzonung Nr. 13 – Gyrrerank fehlt eine Abklärung der lärmtechnischen Machbarkeit zur Überbauung. Gemäss aktuellem Strassenlärmkataster ist bei den bestehenden Gebäuden entlang der Strassenfassaden der Immissionsgrenzwert ES III überschritten.



Bei einer Umzonung in die ES II sind weitere Fassaden von Grenzwertüberschreitungen betroffen und die Grundstücke nicht mehr bebaubar. Auch lärmrechtlich wesentliche Änderungen wären faktisch ausgeschlossen. Da die ES II mit baulichen Massnahmen über den grössten Teil der Bauzone nicht eingehalten werden kann, ist auf die Umzonung zu verzichten.

**Vorbehalt:** Da die ES II mit baulichen Massnahmen über den grössten Teil der Bauzone nicht eingehalten werden kann, ist auf die Umzonung zu verzichten.

#### 3.5.11 Nichtionisierende Strahlung

Bauzonen dürfen nur dort ausgedehnt werden, wo die Anlagengrenzwerte nach Anhang 1 Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) von Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Gemäss den aktuellen Richtwerten beträgt der Abstand zur Einhaltung des Anlagengrenzwerts bei Freileitungen mit maximal 50 kV 15 bis 25 Meter. Hochspannungsleitungen ab 100 kV sind vorliegend keine betroffen. Es ist sicherzustellen, dass der Anlagengrenzwert von 1 Mikrottesla bei allen Neueinzonungen in der Nähe von allfälligen Hochspannungsleitungen (bis 50 kV) eingehalten wird. Sofern Neueinzonungen von Hochspannungsleitungen tangiert werden, sind planerische oder bauliche Massnahmen zu definieren.

**Vorbehalt:** Für die neu geplanten Bauzonen ist die Einhaltung der Anlagegrenzwerte bei Freileitungen mit maximal 50 kV zu überprüfen und nachzuweisen.

### 3.6 Darstellung im Zonenplan

#### 3.6.1 Legende beim Plankopf

In der Legende beim Zonenplan wird zwischen Genehmigungsinhalt und Informationsinhalt unterschieden. Die Zuweisung ist im Grundsatz richtig, aber teilweise nicht korrekt und anzupassen. Weiter ist zu beachten, dass auch der Gewässerraum im Zonenplan darzustellen und dies entsprechend in der Legende mit «GwR; Gewässerraum» aufzunehmen ist, die Verkehrsfläche sowohl der Bauzone wie auch der Nicht-Bauzone zuzuweisen ist, die Signatur der Seeuferschutzzone kantonal (SSK) und der Moorlandschaften (ML) nicht zu unterscheiden sind und die Abkürzungen der Bebauungsplanpflicht nicht korrekt sind.

**Vorbehalt:** Die Legende im Zonenplan ist anzupassen.

#### 3.6.2 Lärm: Kennzeichnung bei Neueinzonungen

Können die Planungswerte ohne Massnahmen bei Neueinzonungen nicht eingehalten werden, so ist das eingezonte Gebiet im Zonenplan mit einer überlagernden Bestimmung «Massgebender Lärmgrenzwert Planungswert» zu bezeichnen. Für die Einzonung Nr. 2 – Primarschulhaus Zimel ist gemäss Lärmgutachten der Planungswert der ES II ohne Massnahmen überschritten.

Die Massnahmen sind folglich im Rahmen der Überbauung umzusetzen. Bei den übrigen Einzonungen sind die Planungswerte nachweislich eingehalten und auf die erwähnte überlagernde Bestimmung kann bei diesen Zonen verzichtet werden.

**Vorbehalt:** Bei den Einzonungen ohne Überschreitungen der Planungswerte ist die überlagernde Bestimmung aus dem Zonenplan zu entfernen.

### 3.6.3 Lärm: Änderung überlagernde Bestimmung bei bestehenden Bauzonen

Die Planungswerte bei den nach dem 1. Januar 1985 (Inkrafttreten Umweltschutzgesetz) eingezonten Bauzonen werden im Zonenplan mit der überlagernden Bestimmung «Massgebender Lärmgrenzwert Planungswert» gesichert. Bei denjenigen Gebieten, die seit der Einzonung bereits überbaut wurden, ist die erwähnte Überlagerung zu entfernen.

**Vorbehalt:** Die überlagernde Bestimmung «Massgebender Lärmgrenzwert Planungswert» ist bei denjenigen Gebieten zu entfernen, die bereits überbaut wurden.

### 3.6.4 Lärm: Falsche Aufstufung der ES

Im Zonenplan von Unterägeri befinden sich fälschlicherweise Lärm-Aufstufungen von Zonen, denen bereits die ES III zugewiesen sind. Aufstufungen von Zonen mit der Grundnutzung ES III oder IV sind nicht zulässig (Art. 43 Abs. 2 Lärmschutz-Verordnung).

**Vorbehalt:** Die überlagernde Bestimmung «abweichende Empfindlichkeitsstufe» ist bei den Zonen mit einer ES III oder IV zu entfernen.

## 3.7 Gewässerräume

Der Gewässerraum ist im Einzelfall grundeigentümergebunden und parzellenscharf als überlagernde Zone im kommunalen Zonenplan festzulegen (Richtplan Beschluss L 8.4.3) und auch in der Legende darzustellen. Der Gewässerraum ist als überlagernde Zone im kommunalen Zonenplan nach dem kantonalen Datenmodell, das heisst mit einer Umrandung im Farbwert RGB (0/11/255), festzusetzen.

**Vorbehalt:** Der Gewässerraum ist spätestens bis zur Genehmigung im Zonenplan zu integrieren.

## 3.8 Kantonale Seeuferschutzzone

Im Einzugsgebiet des Ägerisees sind insgesamt fünf Fliessgewässer teilweise von der kantonalen Seeuferschutzzone überlagert. Diese Schutzzone dient der Erhaltung, Freihaltung und Wiederherstellung von ökologisch wertvollen Uferbereichen sowie dem Schutz des Landschaftsbildes. Die Gemeinde beabsichtigt diese Seeuferschutzzonen aufzuheben und durch den Gewässerraum abzulösen.

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. Die Verfahren der Aufhebung der Seeuferschutzzone und der Gewässerraumfestlegung sind zu koordinieren und hat parallel (öffentliche Auflage) zu erfolgen.

Die aktuell vorgesehene Gewässerraumfestlegung entspricht nicht den erwähnten Anforderungen und eine Aufhebung der Seeuferschutzzone kann somit, gestützt auf die geplante Gewässerraumfestlegung, nicht vorgenommen werden.

**Vorbehalt:** Gestützt auf die geplante Gewässerraumfestlegung hebt der Kanton die Seeuferschutzzone nicht auf.

## **4 Bauordnung (BO)**

### **4.1 Grundsätzliches**

Die Baudirektion hat für die Ortsplanungsrevisionen der Gemeinden eine Musterbauordnung erarbeitet. Diese wurde von der Gemeinde Unterägeri grösstenteils übernommen.

Gestützt auf § 5 Abs. 1 Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) setzte der Kanton die Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im kantonalen Recht um. Die Gemeinden passen ihre Vorschriften im Rahmen der Ortsplanungsrevision an. Dies ist entsprechend zu berücksichtigen.

**Vorbehalt:** Die Begrifflichkeiten in der V PBG sind konsequent zu übernehmen.

### **4.2 Zonenvorschriften**

#### **4.2.1 § 3 Masse für die Einzelbauweise**

Die Formulierungen in Art. 3 Abs. 2 ist nicht verständlich und entsprechend anzupassen. Die Bestimmung nimmt beim Untergeschoss auf die Vorgaben in § 23 V PBG und bei der Geschosshöhe respektive bei der Gesamthöhe auf § 33 V PBG Bezug und bezweckt, in bestimmten Zonen bei der Anwendung der maximalen Geschosshöhen und einem gewerblich genutzten Vollgeschoss, eine Reduktion der Gesamthöhe. Da in reinen Wohnzonen gewerblich genutzte Vollgeschosse nicht zugelassen sind, kann auf Abs. 3 dieser Bestimmung verzichtet werden. Neu könnte der Paragraph wie folgt lauten (Formulierungsvorschlag):

*<sup>1</sup> Ragt in der Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4), in der Kernzone A (KA) und in der Kernzone C (KC) das Untergeschoss über die Fassadenlinie hinaus und das Gebäude verfügt über ein gewerblich genutztes Vollgeschoss, so ist die maximal zulässige Gesamthöhe um das aus dem Boden ragende Mass des Untergeschosses zu reduzieren.*

**Vorbehalt:** Art. 3 Abs. 2 ist zu überarbeiten und Abs. 3 ist zu streichen.

#### 4.2.2 § 5 Wohn- und Arbeitszone

Anhand der Formulierung in § 5 Abs. 2 ist für die erwähnte Nutzung keine Ausnahmegewilligung des Gemeinderats notwendig. Dies ist als nicht sinnvoll und als unzweckmässig zu beurteilen. Insbesondere auch die fehlende ergänzende Bestimmung, dass preisgünstiger Wohnraum nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig ist. Die Bestimmung ist dahingehend anzupassen, dass Erschliessungsflächen für die Obergeschosse sowie preisgünstige Wohnnutzung eine Ausnahmegewilligung des Gemeinderats bedürfen und preisgünstiger Wohnraum nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig ist.

**Vorbehalt:** § 5 Abs. 2 ist mit den erwähnten Punkten zu ergänzen.

#### 4.2.3 § 9 Kernzone C

Gemäss § 9 Abs. 4 ist mit Zustimmung der angrenzenden Grundeigentümerschaft das Bauen auf die Grenze zulässig. Die Bestimmung ist dahingehend anzupassen, dass wenn kein Zusammenbau erfolgt, der entsprechende Gebäudeabstand gemäss § 29 Abs. 1 V PBG einzuhalten ist.

**Vorbehalt:** Die Bestimmung steht unter dem Vorbehalt einer Anpassung der V PBG bezgl. Reduktion des Gebäudeabstands.

Gestützt auf § 9 Abs. 6 kann der Gemeinderat Abweichungen zur Einzelbauweise für Bauprojekte, die dem gemeindlichen Baubereichsplan «Innenentwicklung» entsprechen, zulassen. Dies jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die Gebiete mit gleichem Buchstaben einheitlich beplant werden und für die Freigabe ein Baugesuch eingereicht werden muss.

**Vorbehalt:** Die Bestimmung ist im Planungsbericht ausführlich zu umschreiben.

Die Baubereiche A3, A4 und A5 des Baubereichsplans «Innenentwicklung Schützenmatt» stehen aktuell im Konflikt mit dem im kantonalen Richtplan festgesetzten Freihaltebereich des Zentrumsanschlusses für die Umfahrung Unterägeri, welcher jedoch angepasst werden soll. Von kantonalen Seite bestehen zum Baubereichsplan keine Einwände. Vorbehalten bleibt jedoch die Genehmigung der Richtplananpassung.

**Vorbehalt:** Die Festsetzung der Baubereiche A3, A4 und A5 kann, unter Vorbehalt der Genehmigung der Richtplananpassung, zugestimmt werden.

Die Baubereiche C1, C2, D1 und D2 grenzen unmittelbar an die Kantonsstrasse und tangieren bestehende Baulinien. Wird mit Baubereichen ein neuer Abstand zu Kantonsstrassen geregelt, ist der Nachweis der Verkehrssicherheit gemäss VSS Norm 40 273a zu erbringen und die bestehenden Baulinien sind durch den Kanton formell aufzuheben. Diese Verfahren sind zu koordinieren und parallel vorzunehmen.

**Vorbehalt:** Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Verkehrssicherheit gegeben ist und die bestehenden Baulinien sind formell aufzuheben.

4.2.4 § 11 Abs. 3 Bauzone mit speziellen Vorschriften «Neuschellstrasse» (BsV Ne)  
In der unter § 11 Abs. 3 dargestellten Tabelle ist für den Baubereich «B1» weder eine Geschosszahl noch eine maximal anrechenbare Geschossfläche definiert. Dies ist nicht zulässig und diese Werte sind entsprechend vorzugeben.

**Vorbehalt:** Die Geschosszahl und Ausnützung ist beim Baubereich «B1» zu definieren.

4.2.5 § 13 Bauzone mit speziellen Vorschriften «St. Anna» (BsV An)  
Beim Baubereichsplan «St. Anna» (BsV St. Anna) ist zu beachten, dass im Bereich der öffentlich aufgelegten Baulinien für den Fluchtstollen des geplanten Umfahrungstunnels ein Bauverbot gilt. Die Baubereiche sind ausserhalb dieses Baulinienbereichs anzuordnen und dies ist entsprechend nachzuweisen.

**Vorbehalt:** Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der Baulinienbereich nicht tangiert wird.

4.2.6 § 20 Zone Neuägeri (Ue Ne)  
In § 20 Abs. 3 wird festgehalten, dass die Grundlagen für die Übrige Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften «Neuägeri» auf dem Bericht für die angedachten Baulinienfestlegungen vom März 2010 basieren. Die in dieser Gesamtstudie zu Grunde liegenden Normen und Erkenntnisse stützten sich auf die damaligen Vorgaben und entsprechen teilweise nicht mehr den verkehrstechnischen Sicherheitsanforderungen für die zu Fuss Gehenden und Fahrradfahrenden. Eine Aktualisierung ist notwendig und auch die Vorgaben bezüglich der Erschliessung sind zu überprüfen. Weiter gelten bis zum Vorliegen des erwähnten Entwicklungskonzepts neben den Vorgaben der Landwirtschaftszone auch Vorgaben zur Kantonsstrasse, zu den Gewässern, des Denkmalschutzes, des Landschaftsschutzes usw. Entsprechend ist diese Bestimmung offener vorzugeben.

**Vorbehalt:** Der letzte Satz in § 20 Abs. 3 ist offener zu umschreiben.

### **4.3 Bauvorschriften**

#### **4.3.1 § 40 Besondere Abstände**

Die Einhaltung des Gebäudeabstands wird in § 29 V PBG abschliessend vorgeschrieben, was entsprechend zu berücksichtigen ist. Die Bestimmung gemäss § 40 widerspricht dieser Vorgabe und kann so nicht genehmigt werden. Aktuell ist jedoch eine Revision der V PBG pending, in welcher auch die Anpassung von § 29 V PBG in Erwägung gezogen wird. Sofern der Regierungsrat in der Teilrevision eine Delegationsnorm an die Gemeinden zur Unterschreitung des Gebäudeabstands vorsieht, wäre § 40 genehmigungsfähig.

**Vorbehalt:** § 40 widerspricht der aktuellen Regelung in § 29 V PBG und ist nur unter Vorbehalt einer Änderung der V PBG genehmigungsfähig.

### **4.4 Übergangs- und Schlussbestimmungen**

#### **4.4.1 § 48 Mehrwertabgabe**

Die Mehrwertabgabe ist in § 52 a ff. neu PBG abschliessend geregelt. § 48 Abs. 2 und 3 sind mit dem übergeordneten Recht nicht vereinbar und entsprechend zu streichen.

**Vorbehalt:** § 48 Abs. 2 und 3 sind zu streichen.

#### **4.4.2 § 49 Übergangsrecht zu Gebäuden ohne Näherbaurecht**

Um die Problematik der Gebäudeabstände zu regeln, ist am Ende von § 49 Abs. 1 der folgende Satz der Musterbauordnung zu übernehmen: *«Der Gebäudeabstand berechnet sich in der Folge nach Massgabe des durch den Gemeinderat reduzierten Grenzabstands».*

**Vorbehalt:** Der erste Absatz ist zu ergänzen.

## **5 Bebauungspläne (BP)**

Die Gemeinden haben im Rahmen der Ortsplanungsrevision, spätestens bis Ende 2025, die bestehenden Bebauungspläne samt Sonderbauvorschriften an das neue Recht (neu PBG und neu V PBG) anzupassen. In der Gemeinde Unterägeri bestehen aktuell neun rechtskräftige Bebauungspläne, wovon vier aufgehoben werden sollen (BP Eu, BP Gyranerank, BP Zugerstrasse 29 bis Neuschellstrasse 1 und BP Brunnenmatt). Weitere vier bestehende Bebauungspläne werden ins neue Recht überführt (ohne inhaltliche Anpassung) und beim Bebauungsplan Birmislos wird neben der Überführung zusätzlich eine inhaltliche Anpassung vorgenommen.

## 5.1 Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne

Die Aufhebung von rechtskräftigen Bebauungsplänen (kantonales Merkblatt BP; Kategorie A und B) ist stets unter Berücksichtigung einer allfälligen Bebauungsplanpflicht zu prüfen. Bei den vorliegend aufzuhebenden Bebauungsplänen liegt teilweise aktuell eine Bebauungsplanpflicht zugrunde. Eine Auseinandersetzung/Interessenabwägung bezüglich der geplanten Zonenplanänderungen bzw. der Aufhebung der Bebauungsplanpflichten sind dem Planungsbericht jedoch nicht zu entnehmen. Dies ist entsprechend zu ergänzen.

**Vorbehalt:** Für die Aufhebung der bestehenden Bebauungsplanpflichten ist eine Interessenabwägung vorzunehmen.

## 5.2 Überführung rechtskräftiger Bebauungspläne

### 5.2.1 Überführung ordentlicher Bebauungsplan Birmislos

In der Legende des Bebauungsplans sind unter Orientierungsinhalt «Genehmigte Spezialbaulinien» aufgeführt, welche jedoch so nicht bestehen. Dafür fehlen die öffentlich aufgelegten Baulinien für den Umfahrungstunnel Unterägeri.

**Vorbehalt:** Die öffentlich aufgelegten Baulinien für den Tunnel sind im Plan einzutragen und in der Legende zu vermerken.

### 5.2.2 Überführung ordentlicher Bebauungsplan Mülirein

Die Sichtlinien sind vom heute rechtsgültigen Bebauungsplan in den neu zu genehmigenden Bebauungsplan nicht korrekt übernommen worden. Massgebend ist die VSS-Norm 40 273a respektive die Projektierungshilfe. Dies ist entsprechend anzupassen.

**Vorbehalt:** Die Sichten sind korrekt einzutragen.

### 5.2.3 Überführung ordentlicher BBP Helgenhüsli

Im Rahmen der Überführung des Bebauungsplans Helgenhüsli wird die anrechenbare Geschossfläche (aGF) aufgrund der neuen kantonalen Berechnungsvorgaben für Attikageschosse erhöht, woraus grösstenteils geringfügige Abweichungen entstehen. Beim Baubereich «D» resultiert jedoch gegenüber dem momentan rechtskräftigen Bebauungsplan eine Differenz von 90 m<sup>2</sup>. Diese Abweichung kann nicht als «leichte Erhöhung» beurteilt werden und ist zu überprüfen oder entsprechend zu begründen. Allfällige Anpassungen der aGF sind für den gesamten Planungsbericht und den Bebauungsplan zu berichtigen.

**Vorbehalt:** Die Abweichung der aGF ist beim Baubereich «D» zu überprüfen oder zu begründen.

## **6 Weitere Punkte**

### **6.1 Anhörung der Infrastrukturbetreiber**

Die grossen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser) können bei Neu- oder Umzonungen zu Nutzungskonflikten führen und können für spätere Baugesuche relevant sein. Die Infrastrukturbetreiber sind anzuhören. Im Planungsbericht ist das Thema aufzunehmen. Für die Information der Infrastrukturbetreiber ist die Gemeinde zuständig.

**Vorbehalt:** Die Betreiber der grossen Infrastrukturen sind durch die Gemeinde anzuhören und die Thematik ist im Planungsbericht aufzunehmen.

### **6.2 Geodaten**

Die Bewirtschaftung von Geobasisdaten richtet sich nach den Bestimmungen des Gesetzes über Geoinformation im Kanton Zug. Die Gemeinden sind verpflichtet, dem Kanton ihre raumbezogenen Daten in digitaler Form zu übermitteln, sobald sie Gegenstand eines Vorprüfungs- oder Genehmigungsverfahrens bilden (§ 74 PBG).

**Vorbehalt:** Die Geodaten und die physischen Unterlagen sind aufeinander abzustimmen und die Geodaten sind korrekt zu übermitteln.

## **7 Weiteres Vorgehen**

Die Ortsplanungsrevision kann im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossen werden. Sofern unsere Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung der Ortsplanungsrevision in Aussicht gestellt werden.

## **8 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.

Freundliche Grüsse  
Baudirektion



Florian Weber  
Regierungsrat

Beilagen:

- Ein vollständiger Plansatz

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, Abteilung Koordinationsstelle Planungen und Baugesuche  
(Beilage: Ein vollständiger Plansatz)

#### **Anhang: Dokumente der Vorprüfung**

Das Dossier umfasst folgende verbindliche Dokumente:

- Zonenplan 1:5'000 vom 15. Februar 2023
- Bauordnung vom 15. Februar 2023
  
- Richtplankarte Landschaft und Erholung vom 20. Januar 2023
- Richtplankarte Siedlung vom 15. Februar 2023
- Verkehrsrichtplan Fusswege vom 20. Januar 2023
- Verkehrsrichtplan Velo vom 20. Januar 2023
- Verkehrsrichtplan ÖV vom 20. Januar 2023
- Verkehrsrichtplan MIV vom 20. Januar 2023
  
- Baubereichsplan Innenentwicklung Schützenmatt vom 15. Januar 2023
- Baubereichsplan Innenentwicklung Neuschell vom 15. Januar 2023
- Baubereichsplan Innenentwicklung Kernzone C vom 15. Januar 2023

- Baubereichsplan Innenentwicklung Alte Landstrasse vom 15. Januar 2023
- Baubereichsplan Innenentwicklung St. Anna vom 15. Januar 2023
  
- Aufhebung Bebauungsplan Eu vom 20. Januar 2023
- Aufhebung Bebauungsplan Gyserank vom 20. Januar 2023
- Aufhebung Bebauungsplan Zugerstrasse / Neuschellstrasse vom 20. Januar 2023
- Aufhebung Bebauungsplan Brunnenmatt vom 20. Januar 2023
  
- Bebauungsplan Schulhaus Dorfplatz 15. Februar 2023
- Bebauungsplan Mülirein 15. Februar 2023
- Bebauungsplan Birmislos 15. Februar 2023
- Bebauungsplan Zimel 15. Februar 2023
- Bebauungsplan Helgenhüsli 15. Februar 2023
  
- Das Dossier umfasst folgende orientierende Dokumente:
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 15.02.2023
  
- Änderungsplan Einzonungen vom 22. Februar 2023
- Änderungsplan Umzonungen innerhalb Bauzonen vom 22. Februar 2023
- Änderungsplan Überlagernde Bestimmungen vom 20. Januar 2023
- Änderungsplan Umzonungen ausserhalb Bauzonen vom 22. Februar 2023
  
- Änderungsplan BP Schulhaus Dorfplatz undatiert
- Bebauungsplan Schulhaus Dorfplatz genehmigt vom 30. August 2005
- Planungsbericht zum BP Schulhaus Dorfplatz vom 20. Januar 2023
- Änderungsplan BP Mülirein undatiert
- Bebauungsplan Mülirein genehmigt vom 30. Januar 2018
- Planungsbericht zum BP Mülirein vom 20. Januar 2023
- Änderungsplan BP Birmislos undatiert
- Bebauungsplan Birmislos genehmigt vom 15. März 2016
- Umgebungsplan revidiert vom 16. September 2015
- Planungsbericht zum BP Birmislos vom 15. Februar 2023
- Änderungsplan BP Zimel undatiert
- Bebauungsplan Zimel genehmigt vom 28. Februar 2017
- Plan Freiraumgestaltung Zimel vom 15. April 2015
- Planungsbericht zum BP Zimel vom 20. Januar 2023
- Änderungsplan BP Helgenhüsli undatiert
- Planungsbericht zum BP Helgenhüsli vom 20. Januar 2023
  
- Lärmgutachten Ein-/Umzonungen vom 5. Januar 2023
- Parkplatzberechnung Chlösterli vom 11. Dezember 2022
- Neuägeri Kurzbericht Gesamtstudie 2010.pdf