

Auszug aus dem Protokoll
Sitzung vom 13. Dezember 2016 hs
Versandt am 15. DEZ. 2016

Gemeindeaufsicht

**Genehmigung Änderung Zonenplan und Bauordnung sowie Aufhebung Bebauungsplan
St. Anna, GS Nrn. 116, 438 und 448, Gemeinde Unterägeri**

Der Regierungsrat,

gestützt auf §§ 3 Abs. 3 und 42 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11),

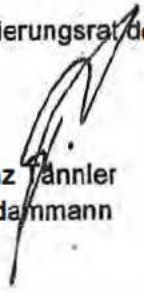
beschliesst:

- Die von der Gemeindeversammlung Unterägeri am 30. Juni 2014 im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossene Änderung von Zonenplan und Bauordnung sowie die Aufhebung des Bebauungsplans St. Anna, GS Nrn. 116, 438 und 448, werden genehmigt.
- Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtenen Entscheid ist beizufügen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.
- Mitteilung an:

 - Gemeinde Unterägeri, Abteilung Bau und Unterhalt, Seestrasse 2, Postfach 79, 6314 Unterägeri (Beilage: 5 Expl. «Zonenplan + Bauordnung - Änderung 2013 St. Anna - GS 116, 438 und 448»)
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - Direktion des Innern
 - Baudirektion
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie
 - Amt für Umweltschutz
 - Amt für Wald und Wild
 - Grundbuch- und Vermessungsamt, GIS-Fachstelle
 - Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei (Beilage: 1 Expl. «Zonenplan + Bauordnung - Änderung 2013 St. Anna - GS 116, 438 und 448»)
 - V Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilage: je 2 Expl. des gesamten Genehmigungsdossiers)

Seite 2/4

Regierungsrat des Kantons Zug



Heinz Tannler
Landammann



Tobias Moser
Landschreiber

A. Im Gebiet St. Anna werden heute ein Kurheim sowie Alterswohnungen durch die Stiftung St. Anna betrieben. Die Gemeinde Unterägeri ist auch an der Stiftung beteiligt. Die heutige Anlage ist sanierungsbedürftig und kann derzeit nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden. Für die zukünftige Entwicklung dieses hervorragend gelegenen Areals müssen in Zukunft neue Perspektiven ermöglicht werden. Die Stiftung St. Anna hat daher eine Machbarkeitsstudie zur Planung eines Kur- und Erholungshauses mit einer Betriebsgrösse von 50 Zimmern in Auftrag gegeben. Heute weist die Anlage 32 Zimmer auf.

Die heutige Nutzung weicht in ihrem Volumen deutlich von der Grundzonierung ab. Eine Zonenplananpassung ist für die Umnutzung des Areals unumgänglich. Da es sich beim Kurhaus um eine spezielle Nutzung im öffentlichen Interesse handelt, steht somit die Schaffung einer Bauzone mit speziellen Vorschriften im Vordergrund. Mit der Anpassung des Zonenplans auf GS Nrn. 116, 438 sowie 448 und der entsprechenden Bestimmungen erübrigt sich die Notwendigkeit eines Bebauungsplans. Die beabsichtigte Zonenplanänderung ermöglicht, die bauliche Entwicklung für dieses Gebiet sachgerecht zu lenken. Dementsprechend soll der rechtskräftige Bebauungsplan St. Anna, Mst. 1:500, vom 30. März 1993, für die GS Nr. 438 aufgehoben werden.

Im kantonalen Richtplan ist die zur Umzonung vorgesehene Fläche als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Die heutigen Bauten stehen nicht unter Denkmalschutz. Die Grundstücke grenzen jedoch an die Ortsbildschutzzone. Es ist daher darauf zu achten, dass ein harmonischer Übergang zur Kernzone entsteht und sich die neuen Gebäude dem Ortsbild entsprechend einpassen.

B. Die Änderung von Zonenplan und Bauordnung sowie die Aufhebung des Bebauungsplans St. Anna, welche die GS Nrn. 116, 438 und 448 betreffen, wurden am 31. März 2014 durch die Baudirektion vorgeprüft. Der Vorprüfungsbericht enthält einen Vorbehalt, welcher im Rahmen der Genehmigungseingabe bereinigt wurde. Die Änderung von Zonenplan und Bauordnung sowie die Aufhebung des Bebauungsplans St. Anna auf GS Nrn. 116, 438 und 448 wurden am 4. und 11. April 2014 im Amtsblatt publiziert. Während der öffentlichen Auflage vom 4. April bis und mit 5. Mai 2014 ging gegen die Änderung von Zonenplan und Bauordnung sowie die Aufhebung des Bebauungsplans St. Anna eine Einwendung von [REDACTED] ein. Am 30. Juni 2014 wurden die Änderung von Zonenplan und Bauordnung sowie die Aufhebung des Bebauungsplans St. Anna von der Gemeindeversammlung Unterägeri im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossen. Der Beschluss wurde am 22. und 29. Juli 2016 im Amtsblatt publiziert und vom 22. Juli bis und mit 10. August 2016 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist ging beim Regierungsrat eine Beschwerde von [REDACTED], Unterägeri, ein.

Der Genehmigungsentscheid für die Änderung von Zonenplan und Bauordnung sowie die Aufhebung des Bebauungsplans St. Anna sowie der Beschwerdeentscheid sind zu koordinieren (§ 42 Abs. 2 PBG) und werden gleichzeitig eröffnet.

C. Gemäss § 3 Abs. 3 und § 42 PBG bedürfen neue, geänderte oder aufgehobene Bauvorschriften zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Regierungsrats. Die Prüfung erstreckt sich auf Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, besonders mit dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), dem PBG und dem kantonalen Richtplan. Der Genehmigungsvorbehalt verpflichtet demnach den Kanton zu prüfen, ob die vorliegende Änderung von Zonenplan und Bauordnung sowie die Aufhebung des Bebauungsplans St. Anna, welche die GS Nrn. 116, 438 und 448 tangieren, der Gemeinde Unterägeri, den rechtsstaatlichen Prinzipien der Bundes- und Kantonsverfassung sowie den Vorschriften der Bundes- und der kantonalen Gesetze entsprechen.

Nach Art. 33 Abs. 3 Bst. b RPG gewährleistet das kantonale Recht im Rahmen eines Beschwerdeverfahrens die volle Überprüfung von Nutzungsplänen durch wenigstens eine Beschwerdebehörde, in diesem Falle durch den Regierungsrat. Somit prüft der Regierungsrat den angefochtenen Beschluss der Gemeindeversammlung Unterägeri vom 30. Juni 2014 nicht nur auf Rechtmässigkeit, sondern mit voller Kognition.

D. Mit Schreiben vom 17. August 2016 reichte der Gemeinderat Unterägeri die Änderung von Zonenplan und Bauordnung sowie die Aufhebung des Bebauungsplans St. Anna der Bau-
direktion zur Genehmigung ein. Die Prüfung ergab, dass die Änderung von Zonenplan und Bauordnung sowie die Aufhebung des Bebauungsplans St. Anna auf GS Nrn. 116, 438 und 448 ohne Auflagen genehmigt werden kann. Die Beschwerde von [REDACTED] wird vom Regierungsrat in einem separaten Entscheid beurteilt und diese wird abgewiesen, da sie unbegründet ist.
