



Auszug aus dem Protokoll
Sitzung vom 12. August 2008 ek
Versandt am 14. AUG. 2008

Gemeindeaufsicht

Ortsplanung der Einwohnergemeinde Unterägeri

- a) Bauordnung vom 24. Februar 2008 (Gesamtrevision)
- b) Zonenplan vom 24. Februar 2008 (Gesamtrevision)
- c) Gefahrenzonenplan vom 24. Februar 2008

Kantonale Genehmigungen

Der Regierungsrat,

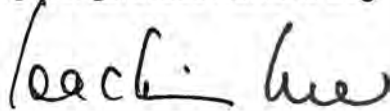
gestützt auf § 3 Abs. 3 und § 42 des Planungs- und Baugesetzes (BGS 721.11; PBG) vom 26. November 1998,

beschliesst:

1. Folgende an der Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008 beschlossene Bauvorschriften der Gemeinde Unterägeri werden mit Auflagen gemäss Ziff. 2 genehmigt:
 - a) Bauordnung
 - b) Zonenplan
 - c) Gefahrenzonenplan
2. Die Auflagen lauten zusammengefasst:
 - a) Zonenplan; Auflagen gemäss Bst. F a) betreffend
 - Kantonales Naturschutzgebiet "Vorderes Hürital"
 - Seeuferschutzzone
 - Grundwasserschutzzone
 - b) Formalien; Auflagen gemäss Bst. F b) und c) betreffend
 - Einreichung der digitalen raumbezogenen Daten innert drei Monaten nach Rechtskraft dieses Beschlusses bei der GIS-Fachstelle des Kantons
 - Nachreichung der bereinigten Dokumente (Bauordnung, Zonenplan, Gefahrenzonenplan) innert drei Monaten nach Rechtskraft dieses Beschlusses beim Amt für Raumplanung
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach der ersten Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizufügen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen. Nach Ablauf der Beschwerdefrist treten die nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochtenen Bauvorschriften (Bauordnung, Zonenplan, Gefahrenzonenplan) in Kraft.

4. Die Baudirektion wird beauftragt, die Ziffern 1 bis 3 dieses Entscheides zweimal im Amtsblatt zu publizieren und den Beschluss öffentlich aufzulegen.
5. Mitteilung an:
- Gemeinderat Unterägeri, Postfach 79, 6314 Unterägeri (Beilagen: je 4 Ex. Bauordnung, Zonenplan, Gefahrenzonenplan)
 - Natur- und Landschaftsschutzkommission des Kantons Zug, c/o Amt für Fischerei und Jagd
 - Direktion des Innern
 - Direktion für Bildung und Kultur
 - Sicherheitsdirektion
 - Baudirektion
 - Grundbuch- und Vermessungsamt
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie
 - Kantonsforstamt
 - Amt für Fischerei und Jagd
 - Direktionssekretariat Volkswirtschaftsdirektion
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit
 - Landwirtschaftsamt
 - Amt für öffentlichen Verkehr
 - Direktionssekretariat Baudirektion
 - Tiefbauamt
 - Hochbauamt
 - Amt für Umweltschutz
 - Gebäudeversicherung des Kantons Zug
 - Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft
 - Amt für Raumplanung, Abteilung Kantonalplanung, GIS und Administration
 - ☒ Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilagen: je 3 Ex. Bauordnung, Zonenplan, Gefahrenzonenplan; 4 Ex. Beschluss des Regierungsrates)

Regierungsrat des Kantons Zug



Joachim Eder
Landammann



Tino Jorio
Landschreiber

A. Die Gemeinde Unterägeri hat ihre Ortsplanung aus dem Jahre 1989, bestehend aus dem Teilrichtplan Siedlung und Landschaft und dem Teilrichtplan Verkehr sowie der Bauordnung und dem Zonenplan vollständig überarbeitet. Die neue Ortsplanung besteht aus einem Richtplan Siedlung und Landschaft (Karte und Text), einem Richtplan Verkehr (Karte und Text), einer Bauordnung (BO) und einem Zonenplan sowie einem Gefahrenzonenplan.

B. Die Baudirektion hat die Dokumente der Ortsplanung am 9. Oktober 2007 vorgeprüft. Sie erklärte im Vorprüfungsbericht, dass es sich um ein sehr gutes Planwerk handle. Die Planung sei zweckmässig und pragmatisch. Dennoch mussten diverse Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise festgehalten werden.

C. Die überarbeitete Bauordnung, der überarbeitete Zonenplan sowie der Gefahrenzonenplan wurden erstmals am 12. und 19. Oktober 2007 im Amtsblatt publiziert und vom 15. Oktober bis 15. November 2007 öffentlich aufgelegt. Anlässlich der öffentlichen Auflage wurde eine Einwendungen gegen die Bauordnung eingereicht. Mit Botschaft zur Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008 hat der Gemeinderat die Stimmberechtigten über die Einwendung informiert und dazu Stellung genommen. Der Souverän hat an der Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008 die Bauordnung, den Zonenplan sowie Gefahrenzonenplan mit einem Ja-Anteil von 63,6 % beschlossen. Ferner wurden mit 51,4 % die Zonenplananpassungen Südhang und mit 63,1 % die Zonenplananpassungen Rain angenommen. Die Publikation des Urnenabstimmungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt vom 4. und 11. März 2008, die öffentliche Auflage des Beschlusses fand vom 7. bis 26. März 2008 statt. Gegen den Beschluss der Urnenabstimmung wurden keine Beschwerden erhoben.

D. Mit Schreiben vom 24. April 2008 reichte der Gemeinderat Unterägeri die Bauordnung, den Zonenplan und den Gefahrenzonenplan zur Genehmigung ein. Gemäss § 42 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) sowie § 36 Abs. 1 Ziff. 2 Gemeindegesetz vom 4. September 1980 (GG; BGS 171.1) bedürfen allgemein verbindliche Gemeindereglemente zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Kantons. Diese 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 vorliegenden Bauvorschriften und Pläne der Gemeinde Unterägeri den rechtsstaatlichen Prinzipien der Bundes- und der Kantonsverfassung sowie den Vorschriften der Bundes- und der kantonalen Gesetze entsprechen. Die Prüfung beschränkt sich auf die Recht- und Zweckmässigkeit.

Hinsichtlich der Bedeutung der Genehmigung ist jedoch 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, S. 380/381). Die Überprüfung eines konkreten Aktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

E. Die neue Ortsplanung entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Die nach kantonalem Richtplan möglichen Kapazitäten betragen 9'300 Einwohner. Der Zonenplan weist ein Fassungsvermögen von 8'800 Einwohnern aus. Die Gemeinde schöpft mit der neuen Ortsplanung das Richtplan-Potential um 500 Einwohnern nicht aus.

F. Die Prüfung auf Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, besonders mit dem RPG und dem PBG, ergab, dass die Planwerke mit Änderungen und Auflagen genehmigt werden können. Der Regierungsrat

wird deshalb ersatzweise den Zonenplan aus Gründen der Dringlichkeit oder Offenkundigkeit gestützt auf § 39 Abs. 1 Ziff. 3 GG im Rahmen von Auflagen nachfolgend korrigieren (Ruch, Kommentar RPG, Art. 26, Rz.18).

a) Zonenplan

Kantonales Naturschutzgebiet "Vorderes Hürital"

Im Gebiet Illenberg stimmt die Abgrenzung des Naturschutzgebietes nach Osten nicht überein mit dem kantonalen Schutzplan vom 1.9.1993. Die Grenze liegt beim Tierbachwald ca. 50 m weiter hangaufwärts.

Auflage:

Die Abgrenzung der kantonalen Naturschutzgebiete ist gemäss den verbindlichen Schutzplänen zu übertragen.

Seeuferschutzzone

Im Bereich der Hüribachmündung ist die Abgrenzung der Seeuferschutzzone falsch. Im Bereich Bergwald fehlt die Seeuferschutzzone

Auflage:

Die Seeuferschutzzone ist korrekt darzustellen.

Grundwasserschutzzone

Die Schutzzone Fürschwand/Oberbrämen entspricht nicht mehr dem aktuellsten Stand (siehe ZUGIS).

Auflage:

Im Zonenplan ist die Abgrenzung der Grundwasserschutzzone Fürschwand/Oberbrämen dem neuesten Stand anpassen.

b) GIS-Daten

Die Einwohnergemeinden sind verpflichtet, dem Kanton ihre raumbezogenen Daten in digitaler Form zu übermitteln, sobald sie Gegenstand eines Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahrens bilden (§ 74 Abs. 2 PBG). Die GIS-Daten des genehmigten Zonenplanes sind derart aufzubereiten, dass sie für das Intranet ZUGIS und das Internet ZUGMAP eingesetzt werden können. Sämtliche Attributdaten sind in die Datenbank abzufüllen. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde das entsprechende Datenmodell bei der GIS-Fachstelle zu beziehen.

Auflage:

Innert 3 Monaten nach Rechtskraft des Beschlusses ist der GIS-Fachstelle die mit sämtlichen Attributdaten gefüllte Datenbank zuzustellen.

c) Nachführung

Der Zonenplan ist aufgrund der Auflagen anzupassen.

Auflage:

Dem Amt für Raumplanung sind innert 3 Monaten nach Rechtskraft dieses Beschlusses folgende nachgeführten Dokumente einzureichen:

- Zonenplan 1:5'000 (3fach)
- Bauordnung (3fach)

G. Gleichzeitig mit der Genehmigung der Ortsplanung (Bauordnung, Zonenplan, Gefahrenzonenplan) ist die Genehmigung der am 20. Februar 2008 vom Gemeinderat Unterägeri beschlossenen kommunalen Richtpläne "Siedlung und Landschaft" und "Verkehr" (Richtplantexte, Richtplankarte) durch das Amt für Raumplanung zu eröffnen.

Der Gemeinderat unterbreitet gemeindliche Richtpläne der Baudirektion zur Genehmigung (§

43 PBG). In Anwendung von Ziff. 2 Bst. d der Verfügung der Baudirektion über die Delegation von Zuständigkeiten der Baudirektion [...] vom 12. Mai 2003 (BGS 153.741) ist das Amt für Raumplanung für die Genehmigung der Richtpläne zuständig.

Anhang:
Übersicht der Auflagen zum Zonenplan

Anhang:
Übersicht der Auflagen zum Zonenplan

Kantonales Naturschutzgebiet "Vorderes Hürital"

Auflage:

Die Abgrenzung der kantonalen Naturschutzgebiete ist gemäss den verbindlichen Schutzplänen zu übertragen.

Seeuferschutzzone

Auflage:

Die Seeuferschutzzone ist korrekt darzustellen.

Grundwasserschutzzone

Auflage:

Im Zonenplan ist die Abgrenzung der Grundwasserschutzzone Fürschwand/Oberbrämen dem neuesten Stand anpassen.