

Gemeindeaufsicht

Teil-Genehmigung Ortsplanungsrevision, beinhaltet Zonenplan und Bauordnung, Baubereichspläne, Aufhebung Bebauungspläne sowie Überführung Bebauungspläne,

Gemeinde Unterägeri

Die Baudirektion,

gestützt auf §§ 5 Abs. 2 Bst. c und 42 Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zug vom 26. November 1998 (BGS 721.11),

beschliesst:

1. Die von der Stimmbevölkerung der Gemeinde Unterägeri an der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 angenommene Revision des Zonenplans und der Bauordnung werden mit folgenden Ausnahmen genehmigt:
 - 1.1. Einzonung Nr. 5; Wilbrunnenstrasse, Grundstück (GS) Nr. 133
 - 1.2. Umlagerung Nr. 7; EFH-Zone Widenstrasse/Schönwart, GS Nrn. 929 und 1451
2. Die vom Gemeinderat Unterägeri am 13. November 2024 beschlossene Korrektur der Zonengrenze im Bereich «Alte Landstrasse 88», GS Nrn. 441 und 442, wird genehmigt.
3. Die von der Stimmbevölkerung der Gemeinde Unterägeri an der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 angenommene Aufhebung der ordentlichen Bebauungspläne «Eu», «Gyrenrank», «Zugerstrasse 29 bis Neuschellstrasse 1» sowie «Brunnenmatt» wird genehmigt.
4. Die vom Gemeinderat Unterägeri an der Sitzung vom 20. Dezember 2023 beschlossene Überführung der ordentlichen Bebauungspläne «Schulhaus Dorfplatz», «Birmislos», «Zimel», «Mülirein» sowie «Helgenhüsli» wird genehmigt.
5. Die vom Gemeinderat Unterägeri am 10. Januar 2024 beschlossenen Baubereichspläne Innenentwicklung «Kernzone C», «Neuschellstrasse», «Alte Landstrasse» sowie «St. Anna» werden genehmigt.
6. Der bestehende Zonenplan und die Bauordnung aus dem Jahre 2008 und die alten Bebauungspläne werden im Umfang der vorliegenden Genehmigung aufgehoben.
7. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizufügen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu be-

nennen und soweit möglich beizulegen. Nach Ablauf der Beschwerdefrist tritt die (Teil-) Genehmigung in Kraft, sofern diese nicht angefochten wird.

8. Mitteilung an:

- Gemeinderat Unterägeri, Seestrasse 2, Postfach, 6314 Unterägeri (Versand per Post)
(Beilage: je 1 Expl. Zonenplan und Bauordnung; Baubereichspläne Innenentwicklung
«Kernzone C», «Neuschellstrasse», «Alte Landstrasse» sowie «St. Anna»; Bebau-
ungspläne «Eu», «Gyrerank», «Zugerstrasse 29 bis Neuschellstrasse 1» sowie
«Brunnenmatt» und Bebauungspläne «Schulhaus Dorfplatz», «Birmislos», «Zimel»,
«Mültrein» sowie «Helgenhüsli»)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Baudirektionssekretariat (info.bds@zg.ch)
 - Volkswirtschaftsdirektion (info.vds@zg.ch)
 - Tiefbauamt (info.tba@zg.ch)
 - Amt für Umwelt (info.afu@zg.ch)
 - Amt für Wald und Wild (info.afw@zg.ch)
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie (info.ada@zg.ch)
 - Amt für Grundbuch und Geoinformation (info.agg@zg.ch)
 - Amt für Raum und Verkehr (info.arv@zg.ch)
- (Beilage: je 1 Expl. Zonenplan und Bauordnung; Baubereichspläne Innenentwicklung
«Kernzone C», «Neuschellstrasse», «Alte Landstrasse» sowie «St. Anna»; Bebau-
ungspläne «Eu», «Gyrerank», «Zugerstrasse 29 bis Neuschellstrasse 1» sowie
«Brunnenmatt» und Bebauungspläne «Schulhaus Dorfplatz», «Birmislos», «Zimel»,
«Mültrein» sowie «Helgenhüsli»)

Baudirektion



Florian Weber
Regierungsrat

Zug, 27. FEB. 2025 / UA-2024-038

A. Die vorliegende Ortsplanungsrevision stützt sich auf die Revision vom 22. Februar 2018 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (neu PBG; BGS 721.11) sowie die Totalrevision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 20. November 2018 (neu V PBG; BGS 721.111), welche per 1. Januar 2019 in Kraft getreten sind. Mit dieser Gesetzesänderung müssen die Gemeinden gemäss § 71 Abs. 1 neu PBG ihre Vorschriften bei der nächsten Ortsplanungsrevision an das neue PBG sowie an die sich an der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) orientierenden Baubegriffe und Messweisen der neu V PBG anpassen.

B. Als Grundlage für die Ortsplanungsrevision wurden die Gemeinden Unterägeri und Oberägeri mit dem kantonalen Richtplan (Richtplan Beschluss G 9.3) beauftragt, ein gemeinsames Bild des «Städtchens am See» zu erarbeiten. Mit dem «Räumliches Bild Ägeri» vom 23. September 2019 wurde diese Vorleistung erbracht. Eine weitere Grundlage der Ortsplanungsrevision bildet die Raumentwicklungsstrategie (RES) vom 5. Mai 2022 der Gemeinde Unterägeri.

C. Die Baudirektion hat die Ortsplanungsrevision mit dem Zonenplan, der Bauordnung, der Aufhebung von rechtskräftig bestehenden ordentlichen Bebauungsplänen, der Überführung von rechtskräftig bestehenden ordentlichen Bebauungsplänen ins neue Recht und den Baubereichsplänen am 6. Dezember 2022 bzw. am 7. Juni 2023 vorgeprüft. Die darin erläuterten Vorbehalte wurden berücksichtigt. Die öffentliche Auflage der Revision des Zonenplans und der Bauordnung, der Aufhebung der rechtskräftig bestehenden ordentlichen Bebauungspläne «Eu», «Gyrerank», «Zugerstrasse 29 bis Neuschellstrasse 1» sowie «Brunnenmatt», der Überführung der ordentlichen Bebauungspläne «Schulhaus Dorfplatz», «Birmislos», «Zimel», «Mülirein» sowie «Helgenhüsli» und der Baubereichspläne Innenentwicklung «Kernzone C», «Neuschellstrasse», «Alte Landstrasse» sowie «St. Anna» erfolgte vom 25. August bis und mit 25. September 2023. Während der öffentlichen Auflage gingen zum Zonenplan, der Bauordnung und der Aufhebung der Bebauungspläne von 27 Personen und Organisationen Einwendungen mit insgesamt 61 Anträgen ein. Zur Überführung der Bebauungspläne gingen keine Einwendungen ein. Zu den Baubereichsplänen gingen insgesamt sechs Einsprachen ein, die jedoch bis Ende Dezember 2023 zurückgezogen wurden. An der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 wurden der Zonenplan und die Bauordnung sowie die Aufhebung der erwähnten Bebauungspläne von der Stimmbevölkerung angenommen und gleichzeitig die dazu eingegangenen Einwendungen erledigt (§ 39 Abs. 4 PBG). Die Überführung der ordentlichen Bebauungspläne «Schulhaus Dorfplatz», «Birmislos», «Zimel», «Mülirein» sowie «Helgenhüsli» wurden vom Gemeinderat Unterägeri an der Sitzung vom 20. Dezember 2023 im einfachen Verfahren gemäss § 40 Abs. 1 Bst. a PBG beschlossen und die Baubereichspläne Innenentwicklung «Kernzone C», «Neuschellstrasse», «Alte Landstrasse» sowie «St. Anna» wurden vom Gemeinderat Unterägeri an der Sitzung vom 10. Januar 2024 im Verfahren gemäss § 27 Abs. 1 V PBG i.V.m. § 39a Abs. 1 PBG beschlossen. Der Zonenplan, die Bauordnung und die Aufhebung der erwähnten Bebauungspläne lagen vom 7. März bis und mit 27. März 2024 öffentlich auf. Während der Auflagefrist ging beim Regierungsrat eine Verwaltungsbeschwerde gegen die Einzonung Nr. 5 «Wilbrunnenstrasse» (GS Nr. 133) ein.

D. Mit Schreiben vom 12. März 2024 reichte der Gemeinderat Unterägeri die Ortsplanungsrevision mit dem Zonenplan und der Bauordnung, der Aufhebung der rechtskräftig bestehenden ordentlichen Bebauungspläne, der Überführung der bestehenden ordentlichen Bebauungspläne sowie den Baubereichsplänen zur Genehmigung ein. Die Baudirektion ist für die (Teil-)Genehmigung zuständig, da die Einzonung Nr. 5 «Wilbrunnenstrasse» (GS Nr. 133), gegen welche eine Verwaltungsbeschwerde eingereicht worden ist, explizit von der vorliegenden Genehmigung ausgenommen ist (§ 5 Abs. 2 Bst. c PBG). Die Prüfung durch die Baudirektion erstreckt

sich auf die Übereinstimmung mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, insbesondere mit dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), dem Planungs- und Baugesetz und dem kantonalen Richtplan. Die Genehmigung der Ortsplanungsrevision steht, bis auf die unter den Ziffern E und F aufgeführten Zonenplanänderungen nichts entgegen.

E. Zur Einzonung Nr. 5 «Wilbrunnenstrasse» (GS Nr. 133) läuft aktuell ein Verwaltungsbeschwerdeverfahren. Deshalb wird die erwähnte Einzonung von der vorliegenden Genehmigung ausgenommen (vgl. Abb. 1 und 2). Diese Einzonung bildet somit noch nicht Gegenstand des vorliegenden Beschlusses und wird zu einem späteren Zeitpunkt zusammen mit dem Beschwerdeentscheid durch den Regierungsrat behandelt.

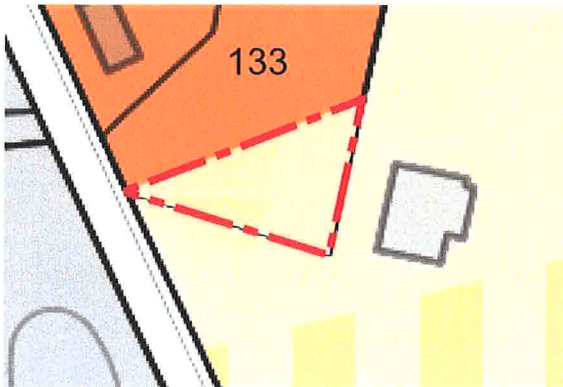


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Zonenplan 2008

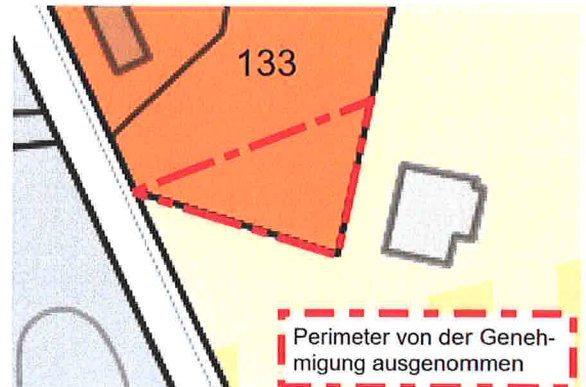


Abb. 2: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit der Einzonung Nr. 5

F. Die Zonenumlagerung Nr. 7 «EFH-Zone Widenstrasse/Schönwart» (GS Nrn. 929 und 1451) setzt die Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie im kantonalen Richtplan voraus. Die Genehmigung der Richtplananpassung beim Bundesrat ist nach wie vor pendent. Entsprechend ist diese Zonenumlagerung von der vorliegenden Genehmigung ausgenommen (vgl. Abb. 3 und 4). Diese Zonenumlagerung bildet somit ebenfalls nicht Gegenstand des vorliegenden Beschlusses und wird zu einem späteren Zeitpunkt durch die Baudirektion behandelt, wenn Klarheit über die Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie besteht.

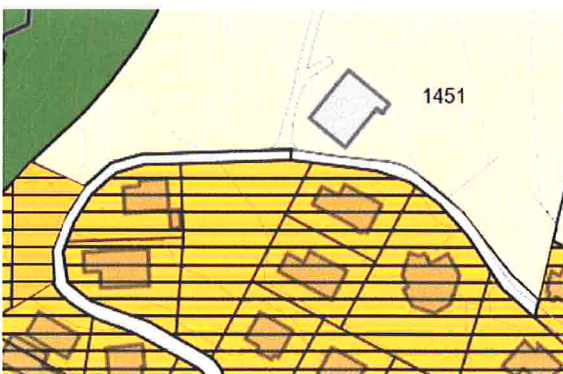


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Zonenplan 2008

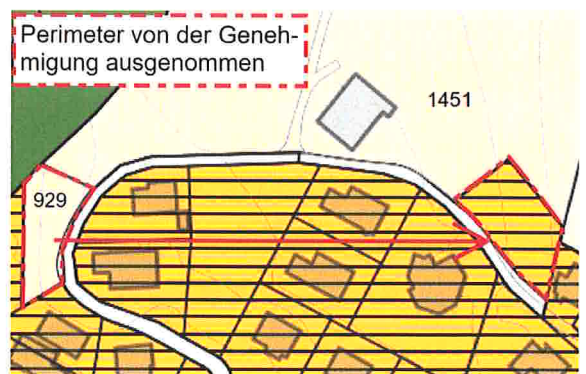


Abb. 4: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit der Zonenumlagerung Nr. 7

G. Die vorliegende Genehmigung mit Ausnahme der Einzonung Nr. 5 und der Zonenumlagerung Nr. 7 (siehe Ziffern E und F) erweist sich inhaltlich als zulässig und gerechtfertigt. Bei der Einzonung Nr. 5 «Wilbrunnenstrasse» (GS Nr. 133) und der Zonenumlagerung Nr. 7 «EFH-Zone Widenstrasse/Schönwart» (GS Nrn. 929 und 1451) handelt es sich aufgrund ihrer Grösse und ihrer Auswirkungen um untergeordnete Zonenplananpassungen, welche die restliche Ortsplanung nicht in Frage stellen. Die erwähnte Einzonung Nr. 5 und die Zonenumlagerung Nr. 7

können isoliert betrachtet und zu einem späteren Zeitpunkt behandelt werden, ohne dass andere Aspekte der Ortsplanung davon betroffen wären. Zudem ist auch bei diesem Vorgehen zu jeder Zeit sichergestellt, dass die Grundeigentümerschaften und der Beschwerdeführer bei den beiden vorerst ausgenommenen Zonenplanänderungen ihrer Rechte nicht verlustig gehen. Diese Verfahren werden nach dem vorliegenden Beschluss ordnungsgemäss weitergeführt und den betroffenen Personen stehen weiterhin die vollen Parteirechte inklusive Rechtsschutz zur Verfügung. Unter diesen Umständen wäre es nicht sachgerecht, die Genehmigung der Ortsplanung der Gemeinde Unterägeri zurückzustellen, bis die Verfahren für die Einzonung Nr. 5 und die Zonenumlagerung Nr. 7 beurteilt werden können. Dies gilt umso mehr, weil bis heute unklar ist, bis wann die dafür notwendigen Abklärungen und Grundlagen für deren Behandlung bereitstehen.

H. Die Gemeinde Unterägeri hat parallel zur Ortsplanungsrevision die Gewässerräume im Siedlungsgebiet festgelegt. Auch diese Festlegung liegt aktuell beim Kanton zur Genehmigung. Die Ortsplanungsrevision und die Gewässerraumfestlegung sind jedoch zwei voneinander getrennte Geschäfte mit jeweils eigener Geschäftsnummer. Sie erhielten jeweils eigene kantonale Vorprüfungsberichte und waren als getrennte Geschäfte in der öffentlichen Auflage. Der Stimmbevölkerung wurden sie als separate Abstimmungsvorlagen, aber ebenfalls an der gemeindlichen Urnenabstimmung vom 3. März 2024 unterbreitet. Aus diesem Grund wird auch die Genehmigung der Gewässerraumfestlegung separat in einem eigenen Verfahren behandelt und ist nicht Gegenstand bzw. bildet nicht Bestandteil der vorliegenden (Teil-)Genehmigung der Ortsplanung. Solange die Genehmigung der Gewässerräume ausstehend ist, gelten weiterhin (wie bis anhin) die grundsätzlich strengeren Übergangsbestimmungen nach der Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201), welche direkt und grundeigentümergebunden die Bemessung des von Bauten und Anlagen freizuhaltenen Uferstreifens an Fliessgewässern regeln.

I. Im Bereich «Alte Landstrasse 88» (GS Nr. 441 und 442) wurde die Zonengrenze versehentlich falsch festgesetzt (vgl. Abb. 5 und 6). Konkret dient die Bauzone mit speziellen Vorschriften «Alte Landstrasse (BsVL a)» dem Baubereich 2 und die Zonengrenze benötigt lediglich einen Abstand von rund 4 m vom Baubereich. Dazu soll die Zonengrenze um 9,16 m in Richtung Westen verschoben werden, was zu einer Verkleinerung der «BsVL a» und einer entsprechenden Vergrößerung der Wohnzone 2b (W2b) von 192,3 m² führt. Der Fehler wurde erst nach der öffentlichen Auflage erkannt und der Gemeinderat beschloss die Korrektur an der Sitzung vom 13. November 2024. Der Gemeinderat beantragte mit Schreiben vom 18. November 2024 zuhanden der Baudirektion, die entsprechende Anpassung der Zonengrenze als sogenannten Kanzleifehler bei der Genehmigung zu korrigieren. Die betroffenen Eigentümerschaften sind über die beantragte Korrektur informiert und damit einverstanden.

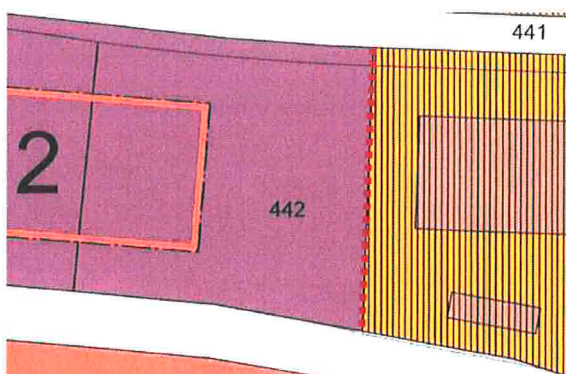


Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan mit Zonengrenze gemäss der öffentlichen Auflage

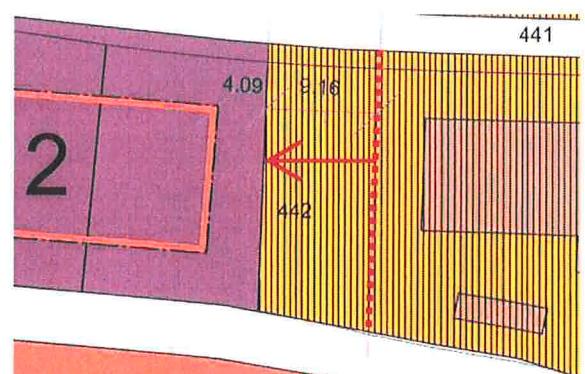


Abb. 6: Ausschnitt Zonenplan mit korrigierter Zonengrenze

J. Der noch anzupassende Zonenplan im Bereich der Einzonung Nr. 5, der Zonenumlagerung Nr. 7 und der Korrektur der Zonengrenze im Bereich «Alte Landstrasse 88» ist nach Rechtskraft der gesamten Ortsplanungsrevision Unterägeri dem Amt für Raum und Verkehr digital und physisch innert drei Monaten nach Rechtskraft zuzustellen.

K. Durch die Genehmigung des Zonenplans und der Bauordnung (mit Ausnahme der Einzonung Nr. 5 und der Umlagerung Nr. 7), der Überführung der ordentlichen Bebauungspläne «Schulhaus Dorfplatz», «Birmislos», «Zimel», «Mültrein» sowie «Helgenhüsli» ins neue Recht und der Baubereichspläne Innenentwicklung «Kernzone C», «Neuschellstrasse», «Alte Landstrasse» sowie «St. Anna» werden der bestehende Zonenplan und die Bauordnung aus dem Jahr 2008 und die alten Bebauungspläne gleichzeitig im Umfang der vorliegenden (Teil-)Genehmigung aufgehoben.

