

EINGANG:	28. FEB. 2011
Objekt:	GR
Kopien:	IS+U m. Beilagen

Gemeindeaufsicht

Genehmigung der Zonenplanänderung Wilbrunnen, GS-Nr. 1607, 2178 + 2264

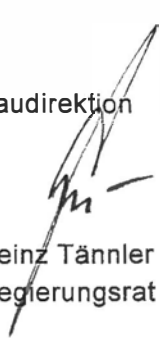
Gemeinde Unterägeri**Die Baudirektion,**

gestützt auf §§ 3 Abs. 3 und 42 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zug vom 26. November 1998 (BGS 721.11) und § 7 Bst. c der Delegationsverordnung vom 23. November 1999,

beschliesst:

1. Die vom Gemeinderat Unterägeri am 5. Januar 2011 im einfachen Verfahren gemäss § 40 PBG beschlossene Zonenplanänderung Wilbrunnen wird genehmigt.
2. Gegen diesen Beschluss kann innert 20 Tagen nach der Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Beschwerde 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 tritt die Zonenplanänderung Wilbrunnen in Kraft, sofern sie nicht angefochten wird.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Unterägeri, Postfach 79, 6314 Unterägeri (Beilage: 2 Expl. Zonenplanänderung Wilbrunnen)
 - GIS-Fachstelle (Beilage: 1 Expl. Zonenplanänderung Wilbrunnen)
 - Landwirtschaftsamt
 - Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei
 - Tiefbauamt, Abteilung Wasserbau und baulicher Gewässerschutz
 - Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilage: 2 Expl. Zonenplanänderung Wilbrunnen)

Baudirektion


Heinz Tännler
Regierungsrat

A. Das bisherige Grundstück Nr. 2178 befindet sich zum einen Teil in der Wohnzone W1a (4'126m²) und zum anderen Teil in der Landwirtschaftszone (2'255 m²). Die Eigentümerin plant, den in der Bauzone gelegenen Teil des Grundstückes zu überbauen. Das bisherige Grundstück Nr. 2178 wird in die beiden Grundstücke Nrn. 2178 und 2264 aufgeteilt. Dabei soll ein flächengleicher Zonenabtausch von Bauzone und Landwirtschaftszone von 434 m² erfolgen.

Mit der Änderung des Zonenverlaufs kann mit baulichen und gestalterischen Massnahmen eine Geländemulde und ein geschütteter Damm erstellt werden, welche das Oberflächenwasser auffangen und verzögert an die bestehende Meteorwasserleitung ableiten können. Damit wird für den Hochwasserschutz der bestehenden und neu geplanten Bauten in Wilbrunnen und an der Maisbühlstrasse ein hohes Mass an Sicherheit erzielt. Die entstehende Geländemulde wird als ökologische Ausgleichsfläche gestaltet. Andererseits wird durch die Verlegung der Siedlungsbegrenzung eine bessere Bebaubarkeit des Grundstückes 2264 erzielt. Die heutige Siedlungsbegrenzung ergibt in weiten Bereichen eine geringe Bautiefe und ist in der Gestaltung einengend. Zudem wird die Erschliessung an die bestehende Strasse (GS Nr. 1607) gesichert.

B. Die Zonenplanänderung Wilbrunnen wurde am 11. November 2010 vom Amt für Raumplanung vorgeprüft und am 19. und 26. November 2010 im Amtsblatt publiziert. Während der öffentlichen Auflage vom 19. November bis und mit 20. Dezember 2010 gingen keine Einwendungen ein. Am 5. Januar 2011 wurde die Zonenplanänderung Wilbrunnen vom Gemeinderat Unterägeri im einfachen Verfahren beschlossen. Der Beschluss wurde am 7. und 14. Januar 2011 im Amtsblatt publiziert und vom 7. bis und mit 26. Januar 2011 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind keine Beschwerden an den Regierungsrat eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 3. Februar 2011 reichte der Gemeinderat Unterägeri die Zonenplanänderung Wilbrunnen an den Regierungsrat zur Genehmigung ein. Nach § 7 der Delegationsverordnung vom 23. November 1999 ist die Baudirektion für die Genehmigung von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungsplänen zuständig, sofern im gemeindlichen Verfahren keine Einwendungen erfolgten, oder Einwendungen gütlich beigelegt werden konnten, oder die Baudirektion nicht vorsieht, die Genehmigung nur unter Auflagen und Bedingungen zu erteilen. Im vorliegenden Fall sind die Kriterien für eine Delegation der Genehmigungsbefugnis vom Regierungsrat an die Baudirektion gegeben. Der Genehmigung der Zonenplanänderung Wilbrunnen steht nichts entgegen.