



Bericht nach Art. 47 RPV

Ortsplanungsrevision Walchwil

Urnenabstimmung

R+K

Die Raumplaner.

**R+K
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch



508-01
19. Mai 2025

Impressum

Auftrag	Ortsplanungsrevision Walchwil		
Auftraggeber	Gemeinderat Walchwil Postfach 6318 Walchwil		
Arbeitsgruppe Ortsplanung	René Peyer, Gemeinderat, Vorsitz		
AGOP	Brigitte van Dulmen Markus Hirt Beat Hürlimann Petra Merz-Hürlimann Peter Schellinger Daniel Simeon-Dubach Michael Ferrari, Abteilungsleiter Bau / Planung		
Auftragnehmer	R+K Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Michael Ruffner, René Ott		
Titelbild	Foto R+K		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	7
Wichtige Themen der Ortsplanungsrevision	8
1. Allgemeines	9
1.1 Anlass	9
1.2 Organisation	9
1.3 Verfahren	10
1.4 Umfang	11
1.5 Parallele Verfahren / nicht Bestandteil der Revision	12
1.6 Ziele	14
1.7 Berichterstattung nach Art. 47 RPV	14
2. Wesentliche Grundlagen	15
2.1 Rechtliche Grundlagen	15
2.2 Planerische Grundlagen	16
3. Thematische Schwerpunkte	17
3.1 Biodiversität und Siedlungsklima	17
3.2 Abgabe Planungsmehrwert	17
3.3 Förderung der Verfügbarkeit von Bauland	19
3.4 Förderung preisgünstiger Wohnraum	19
3.5 Öffentliche Bauten und Anlagen	21
4. Zonenplan	24
4.1 Generelles	24
4.2 Änderungen Grundnutzung (G)	25
4.3 Anpassung an statische Waldgrenze	42
4.4 Technische Anpassungen	43
4.5 Änderungen überlagernde Nutzung (Ü)	44
5. Bauordnung	46
5.1 Anlass	46
5.2 Generelles	47
5.3 Entwurf Bauordnung	47
6. Auswirkungen	74
6.1 Kontingent für Arrondierung	74
6.2 Bevölkerungs- und Beschäftigtenpotenzial	74

6.3	Siedlungsentwicklung nach innen	75
6.4	Räumliche Strategie	78
6.5	Siedlungsqualität, öffentliche Plätze und Naherholung	79
6.6	Auseinandersetzung mit weiteren Aufgaben und Zielen der kantonalen Planungen, Gesetze und Kataster	80
6.7	Lärmschutz	82
6.8	Bundesinventare und Sachpläne	83
6.9	Berücksichtigung von Zielen und Grundsätzen der Raumplanung	83

Anhang		85
---------------	--	-----------

Anhang A – Behandlung Gesuche zur Revision		86
---	--	-----------

Anhang B – Kantonale Vorprüfung vom 13. November 2024		96
--	--	-----------

Anhang C – Behandlung kantonale Vorprüfung vom 17.02.2025, Stand öffentliche Auflage		109
---	--	------------

Anhang D – Tabellarische Auflistung Zonenplanänderungen		121
--	--	------------

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: G1, Änderung Landwirtschaftszone L zu Wohnzone W1	25
Abb. 2: G2, Änderung Zone des öffentlichen Interesses OelB zur Kernzone K	26
Abb. 3: G3, Änderung Zone des öffentlichen Interesses Freihaltung OelF zu Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OelB	27
Abb. 4: G4, Änderung Wohnzone W1 zu Wohnzone W2	28
Abb. 5: G5, Änderung Wohnzone W1 zu Wohnzone W2	28
Abb. 6: G6, Änderung Wohnzone W1 zu Wohnzone W2	29
Abb. 7: G7, Änderung Wohnzone W1 zu Wohnzone W2	29
Abb. 8: G8, Änderung Wohnzone W1 zu Wohnzone W2	30
Abb. 9: G9, Änderung Wohn- und Arbeitszone WA2 zu Wohnzone W2	30
Abb. 10: G10, Änderung Wohn- und Arbeitszone WA2	31
Abb. 11: G12, Änderung Wohnzone W2 zur Wohn- und Arbeitszone WA2	32
Abb. 12: G13, Änderung Wohn- und Arbeitszone WA2 zur Wohn- und Arbeitszone WA3	33
Abb. 13: G14, Änderung Wohnzone W3 zur Wohn- und Arbeitszone WA3	33
Abb. 14: G15, Änderung Wohnzone W2 zur Bauzone mit spezieller Vorschrift Büel	34
Abb. 15: G16, Abstimmung der Kernzone auf den Bestand	34
Abb. 16: Übersicht zu den Schutzinteressen im Dorfkern Oberdorf	35
Abb. 17: G17, Änderung Kernzone K zur Zone des öffentlichen Interesses	35
Abb. 18: G18, Änderung Verkehrsfläche zur Zone des öffentlichen Interesses für Erholung OelE36	
Abb. 19: G19, Änderung Landwirtschaftszone zur Zone des öffentlichen Interesses für Erholung	36
Abb. 20: Konzeptplan Spielplatzgestaltung Büel Walchwil vom 5. Januar 2023	37

Abb. 21: Gebiet Seezugang Hörndli, Differenzierung Zone des öffentlichen Interesses	38
Abb. 22: Gebiet Seezugang Seefeld, Differenzierung Zone des öffentlichen Interesses	39
Abb. 23: Gebiet Seezugang St. Adrian, Differenzierung Zone des öffentlichen Interesses	39
Abb. 24: G22, Auszonung Wohnzone W2 zur Verkehrsfläche VF	40
Abb. 25: Flächenbilanz der Änderungen der Grundnutzung	41
Abb. 26: Beispiel Anpassung an die statische Waldgrenze im Gebiet Hörndli	42
Abb. 27: Flächenbilanz Anpassung an die statische Waldgrenze	42
Abb. 28: Beispiel technische Anpassung an die Grundstücksgrenze	43
Abb. 29: Beispiel Arrondierung im Gebiet Chellen	44
Abb. 30: Flächenbilanz technische Anpassungen	44
Abb. 31: Übersicht Bebauungsplanpflichten	44
Abb. 32: Anpassung der Ortsbildschutzzone Oberdorf (rot: Verkleinerung, blau: Vergrößerung)	45
Abb. 33: Visualisierung der angestrebten Grundmasse mit AZ 1.30 und 8 Vollgeschossen	50
Abb. 34: Visualisierung der angestrebten Grundmasse vom anderen Seeufer aus	51
Abb. 35: Erläuterungsskizze bisherige Messweise Attikageschoss	53
Abb. 36: Erläuterungsskizze neue Messweise Attikageschoss und Dachgeschoss	54
Abb. 37: Erläuterungsskizze neue Messweise Attikageschoss und Dachgeschoss	54
Abb. 38: Vergleich der Höhen bei einem Steildach in der Ebene	57
Abb. 39: Vergleich der Höhen bei einem Steildach im Gelände	57
Abb. 40: Übersicht zu den anrechenbaren Grünflächen	58
Abb. 41: Vergleich der Grünflächenziffer in der Wohnzone W1	59
Abb. 42: Beispiele zur Grünflächenziffer in der Wohnzone W3	59
Abb. 43: Perimeter und Zielsetzungen zur einfachen Bebauungsplanpflicht Hörndli	61
Abb. 44: Perimeter und Zielsetzungen zur einfachen Bebauungsplanpflicht Utigen/Rägeten	62
Abb. 45: Perimeter und Zielsetzungen zur einfachen Bebauungsplanpflicht Obersagen	63
Abb. 46: Perimeter und Zielsetzungen zur einfachen Bebauungsplanpflicht St. Adrian	63
Abb. 47: Perimeter und Zielsetzungen zur ordentlichen Bebauungsplanpflicht Büel	64
Abb. 48: Perimeter und Zielsetzungen zur ordentlichen Bebauungsplanpflicht Zentrumsbogen	65
Abb. 49: Beispiel Begrünung Dachfläche mit Solaranlage in Walchwil	67
Abb. 50: Fernwirkung von Terrassenhäusern in Walchwil	68
Abb. 51: Parallellinie zum massgebenden Terrain als Höhenbegrenzung für Terrassenhäuser	69
Abb. 52: Skizze zur Anwendung des Attikazuschlags	70
Abb. 53: Übersicht Bauzonenreserven Stand Mai 2023	75

Glossar

Begriff	Bedeutung
Einzonung	Zuweisung einer Fläche bzw. eines Grundstücks der Nichtbauzone (z. B. Landwirtschaftszone) zur Bauzone (z. B. Wohnzone W2)
Auszonung	Zuweisung einer Fläche der Bauzone (z. B. Wohnzone W2) zur Nichtbauzone (z. B. Landwirtschaftszone)
Umzonung	Zuweisung einer Fläche der Bauzone (z. B. Wohnzone) zu einer Bauzone mit anderer Nutzweise (z. B. öffentliche Zone)
Aufzonung	Intensivierung der Nutzung der Bauzone (z. B. Wohnzone W1 zur W2)
Mehrwert(-abgabe)	Mehrwert eines Grundstücks infolge einer Planungsmassnahme (z. B. Einzonung). Der Mehrwert muss nach Art. 5 Abs. 2 RPG mit 20 % abgeschöpft werden.

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Bedeutung
IVHB	Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen
OelB	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen
OelE	Zone des öffentlichen Interesses für Erholung
OelF	Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung

Zusammenfassung

Revisionsbedarf der Ortsplanung Walchwil	Im Zuge der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung 2014 und den Anpassungen des kantonalen Richtplans sowie des Planungs- und Baugesetzes ist die Ortsplanung der Gemeinde Walchwil gesamthaft zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen. Die Gemeinden im Kanton Zug haben für die Umsetzung der Ortsplanungsrevision Zeit bis Ende 2025. Im Kanton Zug sind seit der Revision des RPGs keine massgeblichen Einzonungen mehr möglich. Lediglich flächengleiche Bauzonenabtausche und/oder Bauzonenarrondierungen können vorgenommen werden.
Phase 1: Erarbeitung kommunale Grundlagen und Räumliche Strategie	In einer ersten Phase der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde eine Orts- und Quartieranalyse sowie ein Konzept für öffentliche Bauten und Anlagen erarbeitet. Basierend auf diesen fachlichen Grundlagen wurde die Räumliche Strategie entwickelt. Die Räumliche Strategie 2040 zeigt mit einem Zielbild, in welche Richtung sich Walchwil künftig entwickeln will. Teilstrategien zum Wachstum, Siedlung, Freiraum- und Landschaft sowie Verkehr ergänzen das Zielbild. Die Räumliche Strategie 2040 wurde der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet und am 19. Oktober 2022 vom Gemeinderat Walchwil erlassen.
Phase 2: Revision Planungsinstrumente	In einer zweiten Phase folgt die Umsetzung der Räumlichen Strategie in den grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumenten (Zonenplan, Bauordnung und weitere Reglemente). Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung umfasst den Zonenplan und die Bauordnung, welche basierend auf dem kantonalen Richtplan, dem Planungs- und Baugesetz inklusive Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), der Räumlichen Strategie und Gesuchen aus der Bevölkerung überarbeitet wurde.

Wichtige Themen der Ortsplanungsrevision

Mit der 2. Phase der Ortsplanungsrevision sollen Qualitäten in der Siedlungs- und Umgebungsgestaltung gefördert, eine Siedlungsentwicklung nach innen verfolgt und die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ermöglicht werden.

Qualitäten in der Siedlungs- und Umgebungsgestaltung

- Einführung einer Grünflächenziffer unter anderem zur Vermeidung einer übermässigen Versiegelung (§12 der Bauordnung)
- Förderung von Quartiersspielplätzen durch Anreizsystem zur Zusammenlegung von Pflichtflächenanteilen (§ 29 Abs. 3)
- Förderung der Versickerungsfähigkeit (§ 32 Abs. 3)
- Schaffung von ökologisch wertvollen Flächen (§ 32 Abs. 4)

Siedlungsentwicklung nach innen

- Festlegung von Bebauungsplanpflichten zur Sicherung einer qualitativen Verdichtung gemäss den Zielsetzungen zu den Pflichten (§13)
- Aufzonung von geeigneten Flächen (Kap. 4.2)
- Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Wohnzone W3 (zentral und gut erschlossene Flächen) zur besseren Ausnützung (§12)
- Förderung von zusätzlichen Gewerberäumen über einen Gewerbeanteil in den Wohn- und Arbeitszonen und über Umzonungen von zentrumsnahen Wohnzonen zu Wohn- und Arbeitszonen (§12)

Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (verbindlich kann dies gemäss kantonalem Gesetz nur auf Mehrausnutzungen gegenüber dem rechtskräftigen Bestand angewendet werden)

- Schaffung einer Bauzone mit speziellen Vorschriften Bül zur dichten Ausnützung (Erhöhung der AZ von 0.55 auf 1.00) mit Festlegung eines Anteils an preisgünstigem Wohnraum von 45 %.
- Weitere Förderung von preisgünstigem Wohnraum im Gebiet Zentrumsbogen über den ordentlichen Bebauungsplan (Festlegung der genauen Anzahl im Folgeinstrument des ordentlichen Bebauungsplans durch die Gemeinde)

Aus technischer Sicht sind zudem die Bauvorschriften an die aktuellen Baubegriffe und Messweisen anzupassen. Generell wurde die Nutzungsplanung eingehend überprüft und aktualisiert.

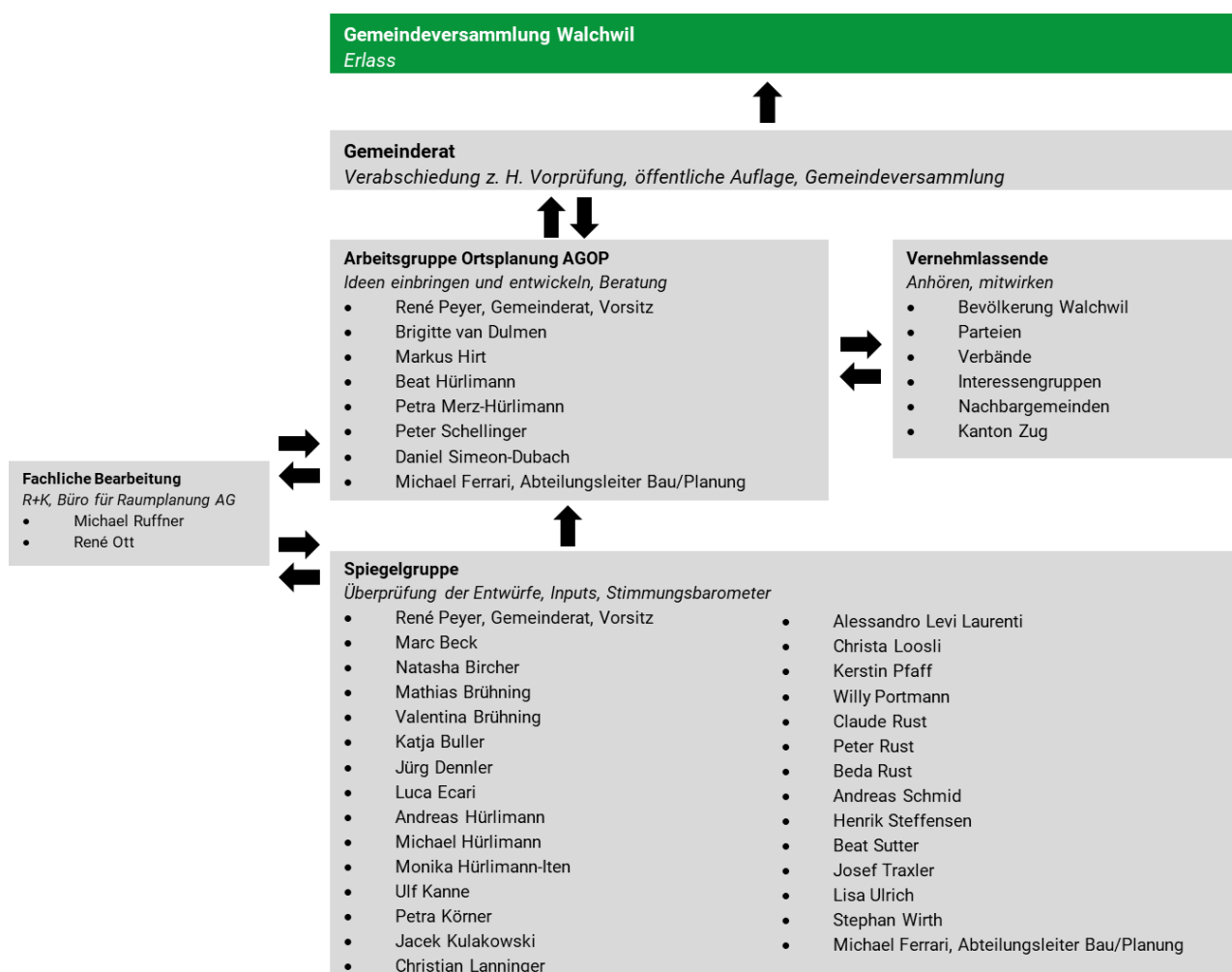
1. Allgemeines

1.1 Anlass

Revision Ortsplanung Im Zuge der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung 2014 und den Anpassungen der kantonalen Gesetze und Planungsinstrumenten ist die Gemeinde Walchwil verpflichtet, die Ortsplanung bis Ende 2025 gesamthaft zu überprüfen.

1.2 Organisation

Der gesamte Prozess der Ortsplanungsrevision wird durch die Arbeitsgruppe Ortsplanung begleitet. Ergänzend haben die Mitarbeitenden der Abteilung Bau/Planung ihre fachliche Meinung und Praxiserfahrung im Rahmen der Erarbeitung eingebracht. Die Organisation der Ortsplanungsrevision präsentiert sich wie folgt:



AGOP	Die AGOP hat die Revision der Nutzungsplanung an insgesamt acht Sitzungen und einer Begehung zwischen März 2022 und Mai 2023 erarbeitet.
Spiegelgruppe	Mit der Spiegelgruppe wurden Bestandteile der Revision an zwei Workshops behandelt. Am ersten Workshop vom 1. Oktober 2022 wurde hinsichtlich der Revision die möglichen Themen der Gestaltungsvorschriften für Terrassenhäuser und Umgebungsbereiche besprochen. Am zweiten Workshop vom 25. März 2023 wurden die konkreten grösseren Zonenplanänderungen (vgl. Kap. 4.2), die Grundmasse der Bauzone mit speziellen Vorschriften «Büel» sowie die Vorschriften zu den Terrassenhäusern und der Umgebungsgestaltung diskutiert.
Möglichkeit zur Gesuchstellung	Jede Person konnte sich zu Beginn der Ortsplanungsrevision bei der Gemeinde mit Gesuchen zur Anpassung der Nutzungsplanung melden. Die Ausschreibung der Möglichkeit zur Gesuchstellung erfolgte per 1. Juli 2022 im kantonalen Amtsblatt. Die Gesuche wurden von der AGOP behandelt und je nach Berücksichtigung in der Revision aufgenommen.

1.3 Verfahren

§ 17 ff PBG bildet die rechtliche Grundlage für die Rahmennutzungsplanung, bestehend aus gemeindlichen Bauvorschriften (Bauordnung) und dem Zonenplan. Das Verfahren richtet sich nach § 39 PBG.

Verfahrensschritt	
Ab März 2022	Start Revision Nutzungsplanung (Phase 2 Ortsplanungsrevision)
01.07.22 – 23.08.22	Entgegennahme Gesuche zur Nutzungsplanung
01.10.22	1. Workshop Spiegelgruppe
25.03.23	2. Workshop Spiegelgruppe
Bis Mai 2023	Entwurf Bauordnung und Zonenplan, Behandlung Gesuche und Verarbeitung Resultate Workshops Spiegelgruppe
Juli 2023 – November 2024	Kantonale Vorprüfung durch Baudirektion
17.02.2025	Beschluss Gemeinderat zur öffentlichen Auflage
20.02.2025 – 24.03.2025	Öffentliche Auflage mit Möglichkeit zur schriftlichen Einwendung
April – Mai 2025	Auswertung und Behandlung der Einwendungen
28.09.2025	(Geplant) Urnenabstimmung
Monat XXXX	(Geplant) Genehmigung Baudirektion resp. Beschwerdeentscheid Regierungsrat

1.4 Umfang

Bestandteile der
Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanungsrevision umfasst folgende verbindlichen Unterlagen:

Unterlagen	Mst.	Verbindlichkeit	Datum
Zonenplan	1:5'000	verbindlich	19.05.25
Bauordnung	-	verbindlich	19.05.25

Die Ortsplanungsrevision umfasst folgende orientierenden Unterlagen:

Unterlagen	Mst.	Verbindlichkeit	Datum
Änderungsplan	1:3'500	orientierend	19.05.25
Synopsis Bauordnung	-	orientierend	19.05.25
Behandlung Einwendungen	-	orientierend	19.05.25
Bericht nach Art. 47 RPV	-	orientierend	19.05.25
Konzept Seezugänge	-	orientierend	19.05.25
Räumliche Strategie – Kurzfassung	-	orientierend	19.10.21
Räumliche Strategie – lange Fassung	-	orientierend	19.10.21
Räumliche Strategie – Plan	1:7'500	orientierend	19.10.21
Räumliche Strategie – Konzept OelB	1:5'000	orientierend	19.10.21
Räumliche Strategie – Bestand OelB	1:5'000	orientierend	19.10.21

Räumliche Strategie

Die Räumliche Strategie wurde in einer ersten Phase der Ortsplanungsrevision erarbeitet und vom Gemeinderat am 19. Oktober 2021 beschlossen. Die Mitwirkung fand vom 6. Mai bis 31. August 2021 statt. Die Räumliche Strategie bildet die Grundlage für die zweite Phase der Ortsplanungsrevision bestehend aus Zonenplan und Bauordnung.

Kommunaler Richtplan

Auf die Weiterführung der kommunalen Richtplanung wird verzichtet. Die bestehende Räumliche Strategie zeigt die räumlichen Stossrichtungen der Entwicklung genügend auf. Grenzüberschreitende, überkommunal abgestimmte Massnahmen sind zudem bereits im kantonalen Richtplan enthalten. Mit der Ortsplanungsrevision soll deshalb die kommunale Richtplanung aufgehoben werden.

Offen bleibt die Ausarbeitung eines kommunalen Richtplans Energie. Dieser kann unabhängig von raumplanerischen Festlegungen ausgearbeitet werden. Dahingehende Fragen der erneuerbaren Energien und Verteilnetze sind kein Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision.

Naturgefahren «Im Kanton Zug treten wie in anderen voralpinen Gebieten Naturgefahrenprozesse auf (Hochwasser, Rutschungen, Steinschlag), welche eine Gefährdung für Menschen, Tiere und Sachwerte darstellen können. Ziel ist es, einen optimalen Schutz vor Naturgefahren zu ermöglichen und Schäden mit verhältnismässigen Mitteln zu vermeiden. Der Kanton und die Gemeinden verfügen über umfassende Grundlagen, die zeigen, welche Gebiete wie stark durch Naturgefahren bedroht sind (Gefahrenkarten, Gefahrenhinweiskarte, Ereigniskataster).»¹

Im Kanton Zug kommt bis heute das Gefahrenzonenmodell zur Anwendung. Mit der Richtplananpassung 2022/1 beantragt die Direktion des Innern einen Modellwechsel hin zum Gefahrenhinweismodell (Kantonaler Richtplan, L 9.1). Die Gefahrenkarten werden im Kanton Zug durch das kantonale Amt für Wald und Wild erarbeitet. Bei raumwirksamen Planungen und der Bewilligung von Bauten und Anlagen sind die Gefahrenkarten zu berücksichtigen. Wo noch keine Gefahrenkarten erstellt wurden, gilt die Gefahrenhinweiskarte, welche Auskunft zur Gefährdung durch Naturgefahren gibt, jedoch ohne Information zu Intensität und Wahrscheinlichkeit eines Naturgefahrenprozesses.

In der Revision der Nutzungsplanung werden folglich die festgesetzten Gefahrenzonen unter Vorbehalt der Richtplananpassung aus dem Zonenplan gestrichen.

1.5 Parallele Verfahren / nicht Bestandteil der Revision

Überführung Bebauungspläne In Walchwil bestehen vier rechtskräftig bestehende Bebauungspläne, welche nicht dem aktuellen Recht gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie dazugehöriger Verordnung (V PBG) entsprechen («Dorfzentrum», «Bahnhofareal SBB», «Wihelstrasse» und «Erweiterung Zentrum Elisabeth»). Diese Bebauungspläne müssen in das neue Recht überführt werden. Die Überführung erfolgt parallel zur Ortsplanungsrevision und wurde im Dezember 2023 gestartet. Die Vorprüfung wurde im November 2024 gestartet. Im Bebauungsplan «Bahnhofareal SBB» sind massgebliche Änderungen geplant, weshalb diese Überführung aktuell ausgesetzt wird.

Hafen Loch / Übrige Zone mit speziellen Vorschriften Bootsstationierung Im kantonalen Richtplan besteht die Möglichkeit das bestehende Bojenfeld durch den Bau eines Hafens, mit einer Erweiterung um max. 50 Plätze, zu ersetzen (L 10.1.1). Da zurzeit kein konkretes Projekt vorliegt, wurde die «Übrige Zone mit speziellen Vorschriften Bootsstationierung (UeBo)» belassen und keine Änderungen der Zonierung in der laufenden Revision vorgenommen. In

¹ Direktion des Innern, Amt für Wald und Wild: Naturgefahren, URL: <https://www.zg.ch/behoerden/direktion-des-innern/wald-und-wild/d-naturgefahren> (Stand 03.08.2022)

der Bauordnung wurde der Hinweis aufgenommen, dass die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundes innerhalb des Gewässerraums vorbehalten bleiben.

- | | |
|-------------------------------------|---|
| Aufwertung Seezugänge | Die Seezugänge in Walchwil sollen aufgewertet werden. Dazu sind zum einen Renaturierungen, aber auch Verbesserungen der Nutzungsmöglichkeiten für die Bevölkerung vorgesehen. Das Konzept Seezugänge zeigt auf, wie sich die Seezugänge entwickeln können. Aus dem Konzept ergeben sich zwei Zonenplanänderungen (G21). Für die weiteren Seezugänge «Hörndli Strassenbogen», «Sagenbrugg» und «Bootsstationierung Loch» bestehen noch keine ausgereiften und konkreten Projekte, weshalb diese von der Revision ausgenommen werden. |
| Studienauftrag
Zentrumsbogen | Im Gebiet Zentrumsbogen (zwischen der Dorfstrasse und Kirchgasse) wurde bis im Dezember 2025 ein Studienauftrag durchgeführt, welcher unter anderem aufzeigen sollte, wie sich dieser wichtige Zentrumsbereich geeignet entwickeln soll. Die öffentliche Ausstellung der Ergebnisse für die breite Bevölkerung soll voraussichtlich im März / April 2025 durchgeführt werden. Nutzungsplanrelevante Änderungen sind in der laufenden Revision eingeflossen (G2). |
| Erschliessung Bauzone
GS-Nr. 162 | Die Bauzone auf GS-Nr. 162 in der Wohnzone W1 und W2 ist bislang unbebaut. Das Gebiet wird dabei ab der Zugerstrasse im Bereich der Wohnzone W1 erschlossen. Für den hinteren Bereich der Wohnzone W2 besteht nur noch eine geringe Breite für die Zufahrtsstrasse zwischen GS-Nr. 655 und der Zone OeIF auf GS-Nr. 1. Es kann folglich eine Zonengrenzkorrektur notwendig werden, welche zum jetzigen Zeitpunkt aber nicht abschätzbar ist und deshalb nicht Bestandteil der vorliegenden Revision ist. |
| Ausscheidung Gewässerraum | Die Gewässerräume werden in einem separaten Verfahren festgelegt. Die Gewässerräume sind mit dem Zonenplan zu koordinieren und werden nach Abschluss der Teilrevision Gewässerräume im Zonenplan übernommen. |

1.6 Ziele

Mit der Ortsplanungsrevision werden folgende Ziele verfolgt:

- Förderung von Qualitäten im Umgebungsbereich (Grünflächen, naturnahe, ökologische Gestaltung, zurückhaltende Bearbeitung des Terrains).
- Sicherstellung einer qualitativen Nutzung der grösseren, unbebauten Flächen.
- Beseitigung von Redundanzen in der Bauordnung.
- Verdichtungsmöglichkeiten im Zonenplan an den geeigneten Stellen.
- Abstimmung der Zonenzuteilung auf die Lage im Siedlungsgebiet und die Nutzungsmöglichkeiten von gleichwertigen Nachbargrundstücken.
- Förderung von zusätzlichen Geschossflächen für Gewerbebetriebe.
- Eine Nutzungsplanung, welche mit dem Raumplanungsgesetz sowie den kantonalen Planungen konform ist.

1.7 Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Berichterstattung gegenüber
der kantonalen
Genehmigungsbehörde und
der Bevölkerung

Der vorliegende Erläuterungsbericht dient der Berichterstattung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Die Gemeinde erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Rahmennutzungsplanung die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes, den kantonalen und kommunalen Richtplan sowie die Anregungen aus der Bevölkerung berücksichtigt.

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Walchwil wurde unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung erarbeitet und in den Planungsinstrumenten angemessen berücksichtigt.

2. Wesentliche Grundlagen

Nachfolgend sind die wesentlichen rechtlichen und planerischen Grundlagen aufgelistet. Die breite Auseinandersetzung mit den übergeordneten Planungen und Gesetzen erfolgte in der Räumlichen Strategie. Je nach Thema wurden diese Grundlagen in diesem Bericht ergänzt.

2.1 Rechtliche Grundlagen

Stufe Bund			Stand
Bundesgesetz über die Raumplanung	RPG	SR 700	01.01.2019
Raumplanungsverordnung	RPV	SR 700.1	01.07.2022
Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz	NHG	SR 451	01.01.2022
Verordnung über den Natur- und Heimatschutz	NHV	SR 451.1	01.01.2017
Bundesgesetz über den Umweltschutz	USG	SR 814.01	01.01.2024
Bundesgesetz über den Wald	WaG	SR 921.0	01.01.2022
Lärmschutzverordnung	LSV	SR 814.41	01.11.2023
Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum	WfV	SR 841.2	01.10.2020

Stufe Kanton			Stand
Planungs- und Baugesetz	PBG	721.11	23.10.2021
Verordnung zum Planungs- und Baugesetz	V PBG	721.111	01.01.2024
Gesetz über Strassen und Wege	GSW	751.14	01.01.2019
Gesetz über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz	DMSG	423.11	14.12.2019
Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz	-	432.1	01.10.2013
Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Wald	EG Wald-gesetz	931.1	01.01.2020
Wohnraumförderungsgesetz	WFG	851.211	23.03.2019
Wohnraumförderungsverordnung	WfV	851.212	01.08.2010

Stufe Gemeinde		Stand
Zonenplan der Gemeinde Walchwil	-	30.03.2006
Bauordnung	-	30.03.2006
Parkplatzreglement	-	09.06.2006
Strassenreglement		27.02.2008

2.2 Planerische Grundlagen

Stufe Bund	Stand
Sachpläne des Bundes	
Bundesinventare	
Raumkonzept Schweiz	
Statistiken des Bundes, Bundesamt für Statistik (STATPOP, STATENT, GWS)	

Stufe Kanton	Stand
Kantonaler Richtplan, Richtplantext und -karte	04.07.2024
Musterbauordnung	04.04.2023
Häufig gestellte Fragen zur Ortsplanungsrevision (FAQ)	
Arbeitspapier Ortsplanungsrevision 2025	17.02.2022

Stufe Gemeinde	Stand
Räumliche Strategie	19.10.2021
Richtplan Walchwil	20.02.2007

3. Thematische Schwerpunkte

3.1 Biodiversität und Siedlungsklima

3.1.1 Ausgangslage

Hohe Wichtigkeit der Thematik

Die Themen Biodiversität und Siedlungsklima haben eine grosse Wichtigkeit hinsichtlich Lebensqualität, Gesundheit, Bildung, Emissionen und vielfältigen Lebensräumen. Die Themen haben gegenseitig Einfluss auf das Bauen, Wohnen und Zusammenleben. Die konkreten Einflüsse auf die vorliegende Revision der Nutzungsplanung sind jedoch gering, weil die Themen auf nationaler, kantonaler und auch kommunaler Stufe mit bestehenden Gesetzen und Strategien geregelt sind. Erst auf Stufe von Bebauungsplänen und im Baubewilligungsverfahren kommen die wesentlichen Themen zum Tragen.

3.1.2 Umsetzung in der Nutzungsplanung

Anforderungen in der
Bauordnung

Im Entwurf Bauordnung finden sich die Themen im § 12 (Grünflächenziffer), § 29 Spiel- und Freizeitflächen, § 32 (ökologische Ausgestaltung und Ausgleich) sowie § 33 (Dachgestaltung und Fassaden) wieder. Die Grünflächenziffer sichert die Umgebungsflächen vor der Überbauung oder Versiegelung. Der Gemeinderat ist berechtigt, Auflagen zu ökologisch wertvollen Flächen in allen Zonen mit einer Grünflächenziffer, bei öffentlich zugänglichen Bauten sowie bei Mehrfamilienhäusern zu machen. Flachdächer sind zudem neu extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassenfläche genutzt werden oder für Solaranlagen vorgesehen sind.

3.2 Abgabe Planungsmehrwert

3.2.1 Ausgangslage

Grundlage im eidgenössischen
Raumplanungsgesetz

«Das eidgenössische Raumplanungsgesetz hält die Kantone seit dem 1. Januar 1980 an, einen angemessenen Ausgleich für planungsbedingte erhebliche Vor- und Nachteile zu schaffen. Vielerorts wurde dieser Ausgleich jedoch nie eingeführt. Seit dem 1. Mai 2014 hat sich der Wind gedreht: Das revidierte RPG verlangt nun mit Nachdruck die Einführung eines Mehrwertausgleichs von 20 %.

Mehrwert durch bessere
Nutzungsmöglichkeiten

Welchen Wert ein Grundstück hat, bemisst sich nach dessen Nutzungsmöglichkeiten. Wie ein Grundstück genutzt werden kann, bestimmt in erster Linie die Gemeinde mit ihrer Raumplanung. Sie kann den Wert eines Grundstücks steigern, beispielsweise wenn sie Landwirtschaftsland neu als Bauland einzoniert oder wenn sie auf einem Grundstück eine erhöhte Nutzung zulässt. Sie

kann umgekehrt den Wert eines Grundstücks vermindern, indem sie etwa aus teurem Bauland «billiges» Landwirtschaftsland macht.»²

Abschliessende Vorgabe im PBG Der Kanton Zug hat mit der Revision des PBG vom 1. Juli 2019 Bestimmungen zur Mehrwertabgabe eingeführt. In § 52a PBG werden die Mehrwertabgabebetstände abschliessend aufgeführt. In einem kürzlich ergangenen Urteil gegen die Gemeinde Meikirch BE (BGer 1C_233/2021 vom 5. April 2022) hielt das Bundesgericht jedoch fest, dass auch bei Um- und Aufzonungen erhebliche Planungsvorteile angemessen ausgeglichen werden müssen. Welche konkreten Auswirkungen das Bundesgerichtsurteil auf die kantonale Gesetzgebung hat, kann aus heutiger Sicht noch nicht abgeschätzt werden.

3.2.2 Umsetzung

Die Abschöpfung des Planungsmehrwerts erfolgt gemäss den Vorgaben im PBG. Der Bodenmehrwert bemisst sich gemäss § 52a Abs. 3 nach der Differenz zwischen dem Verkehrswert unmittelbar vor und jenem unmittelbar nach der rechtskräftigen Zonenplanänderung bzw. nach der Rechtskraft eines Bebauungsplanes. Die Veranlagung erfolgt gemäss § 52a1 PBG. Für die Ermittlung des Mehrwerts und die Festlegung der Mehrwertabgabe ist die kantonale Schätzungskommission innerhalb Jahresfrist seit Rechtskraft zuständig. Die Veranlagung muss nicht im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision aufgezeigt werden. Für Arrondierungen mit einem ermittelten Mehrwert von weniger als CHF 30'000.– ist keine Abgabe geschuldet (§ 52c PBG).

Bei der erstmaligen und dauerhaften Zuweisung von Boden zu Bauzonen (Neueinzonungen) sowie bei der Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen überweist die Gemeinde 40 % der veranlagten Mehrwertabgabe dem Kanton. Bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen kann die Gemeinde 100 % der Abgabe behalten, sofern mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag gesichert. Die Mehrwertabgabe fliesst gemäss § 52d zweckgebunden in eine Spezialfinanzierung, die für Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen verwendet wird.

Die Gemeinde Walchwil kann die Mehrwertabgabe, wo zweckmässig und bei ausgewiesenem Bedarf, mit Sachleistungen abschöpfen. Dazu ist das Einverständnis der Grundeigentümerschaft vorausgesetzt und mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag zu sichern. Sachleistungen können Beteiligungen an Infrastrukturen (Wege, Förderung öffentlicher Verkehr etc.), Gestaltungen des

² Espace Suisse, Mehrwertausgleich, URL: <https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/mehrwertausgleich> (Stand 01.09.2022)

öffentlichen oder öffentlich zugänglichen Raums (Parks, Spielplätze, Aussichtsplätze etc.), an öffentlichen Einrichtungen von kommunaler Bedeutung, der Abtausch oder die Abtretung von Grundstücken oder Bau- und Nutzungsrechten im öffentlichen Interesse, die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum oder auch die Übernahme von Planungskosten sein. Die Sachleistung muss dem geschätzten Geldwert der Mehrwertabgabe entsprechen, ansonsten ist die Sachleistung anzurechnen und der Restbetrag erfolgt als Barleistung.

3.3 Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

3.3.1 Ausgangslage

Die Gemeinden haben mit entsprechenden Massnahmen für die Verfügbarkeit der rechtskräftigen Bauzonen zu sorgen (Kant. Richtplan S 1.1.2). Damit sollen die sogenannte Baulandhortung verhindert und der Innenentwicklungsprozess vorangetrieben werden. Im Rahmen der vorliegenden Revision wurden deshalb auch Auszonungen von nicht verfügbaren Wohnzonen geprüft (S 1.1.3). In den letzten Jahren fand in Walchwil eine rege und konstante Bautätigkeit statt. Anzeichen von Baulandhortung sind der Gemeinde nicht bekannt.

3.3.2 Umsetzung in der Nutzungsplanung

Im Rahmen der Überprüfung von nicht überbauten Bauzonen hat die Gemeinde keinen Handlungsbedarf festgestellt. Es bestehen in Walchwil keine wesentlichen, nicht verfügbaren Bauzonen. Für die Ausübung des gesetzlichen Kaufrechts gemäss § 52f PBG sieht die Gemeinde vorerst keinen Bedarf. Vorbehalten bleibt eine veränderte Ausgangslage.

3.4 Förderung preisgünstiger Wohnraum

3.4.1 Ausgangslage

Abschliessende Vorgabe im
PBG

Die Förderung von preisgünstigem Wohnraum ist nach § 18 Abs. 4 PBG mit der Festlegung von Mindestanteilen bei Neueinzonungen, Umzonungen und Aufzonungen von einer Fläche von mehr als 5'000 m² zulässig. Der Mindestanteil preisgünstiger Wohnungsbau darf dabei maximal die Mehrausnützung betragen. Abweichungen von § 18 Abs. 4 PBG oder eigenständige, losgelöste Zonen für preisgünstigen Wohnraum sind nicht zulässig.

Definition
preisgünstiger Wohnraum

Bis heute gibt es keine abschliessende Definition, was unter preisgünstigem Wohnraum zu verstehen ist. Als preisgünstiger Wohnraum wird im Allgemeinen aber Wohnraum verstanden, welcher im Vergleich mit ähnlichen Objekten

in der Gemeinde oder Region weniger kostet. Preisgünstig kann somit nicht mit effektiven Zahlen hinterlegt werden, sondern hängt stark mit dem in der Gemeinde oder Region vorhandenen und verfügbaren Wohnraumangebot ab. Der lokale Wohnungsmarkt definiert somit, was «preisgünstig» heisst. Der Kanton Zug hat mit dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG, BGS 851.211) eine gesetzliche Grundlage zur Definition respektive Förderung von preisgünstigem Wohnraum geschaffen.

Definition Kostenmiete	Die Kostenmiete besagt, dass sich der erlaubte Mietzins nach den Kosten des Vermieters inklusive Hypothekarzins richten muss. Somit werden den Mietern und Mieterinnen nur die Kosten verrechnet, die durch das Bauen, den Aufwand für die Verwaltung und Instandhaltung der Liegenschaften sowie für Hypothekarzinsen entstehen. Die Wertsteigerung des Bodens fliesst nicht in die Mietzinskalkulation ein. Somit kann der Vermieter oder die Vermieterin keinen übersetzten Gewinn durch den Mietzins erzielen. Das Hauptziel der beiden Begriffe «preisgünstiger Wohnraum» und «Kostenmiete» ist das Schaffen von langfristig günstigem Wohnraum.
---------------------------	---

Wohnbauförderungsgesetz	Im Kanton Zug sind die Grundsätze zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum im Wohnraumförderungsgesetz (WFG, BGS 851.211) festgehalten, welches 2003 erlassen wurde. Gemäss § 1 WFG fördert der Kanton Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen. Dabei soll der Bau, die Erneuerung, der Erwerb und der Erhalt von preisgünstigem Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen gefördert werden. Ebenfalls soll der Bau und Erwerb von Wohneigentum für Personen mit mittlerem Einkommen unterstützt werden. Die Einwohnergemeinden sollen durch den Erwerb von Land und Liegenschaften mit anschliessender Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Bauträger und der Realisierung von eigenen Bauvorhaben preisgünstigen Wohnraum unterstützen.
-------------------------	--

3.4.2 Umsetzung in der Nutzungsplanung

Förderung preisgünstiger Wohnraum mit Dritten	Im Entwurf Bauordnung wird für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bül (vormals Wohnzone W2) ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnungsbau festgeschrieben. Entgegen der kantonalen Musterbauordnung wird im Zonenplan auf weitere speziell bezeichnete Gebiete verzichtet, für welche ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum definiert wird.
--	---

Förderung preisgünstiger Wohnraum durch Gemeinde	Die Gemeinde Walchwil setzt sich ebenfalls für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum ein. Im Gebiet Zentrumsbogen ist sie im Besitz von verschiedenen Grundstücken. Für dieses Gebiet soll ein Anteil an preisgünstigem Wohnraum weiterverfolgt werden. Im Rahmen des vorgesehenen
---	--

Studienauftrages gilt es einen hohen Anteil an preisgünstigem Wohnraum nachzuweisen. Abgesehen vom Gebiet Zentrumsbogen, besitzt die Gemeinde keine weiteren Bauzonen, welche nicht der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zugehören. Die weitere Erstellung von preisgünstigem Wohnraum durch die Gemeinde ist folglich limitiert.

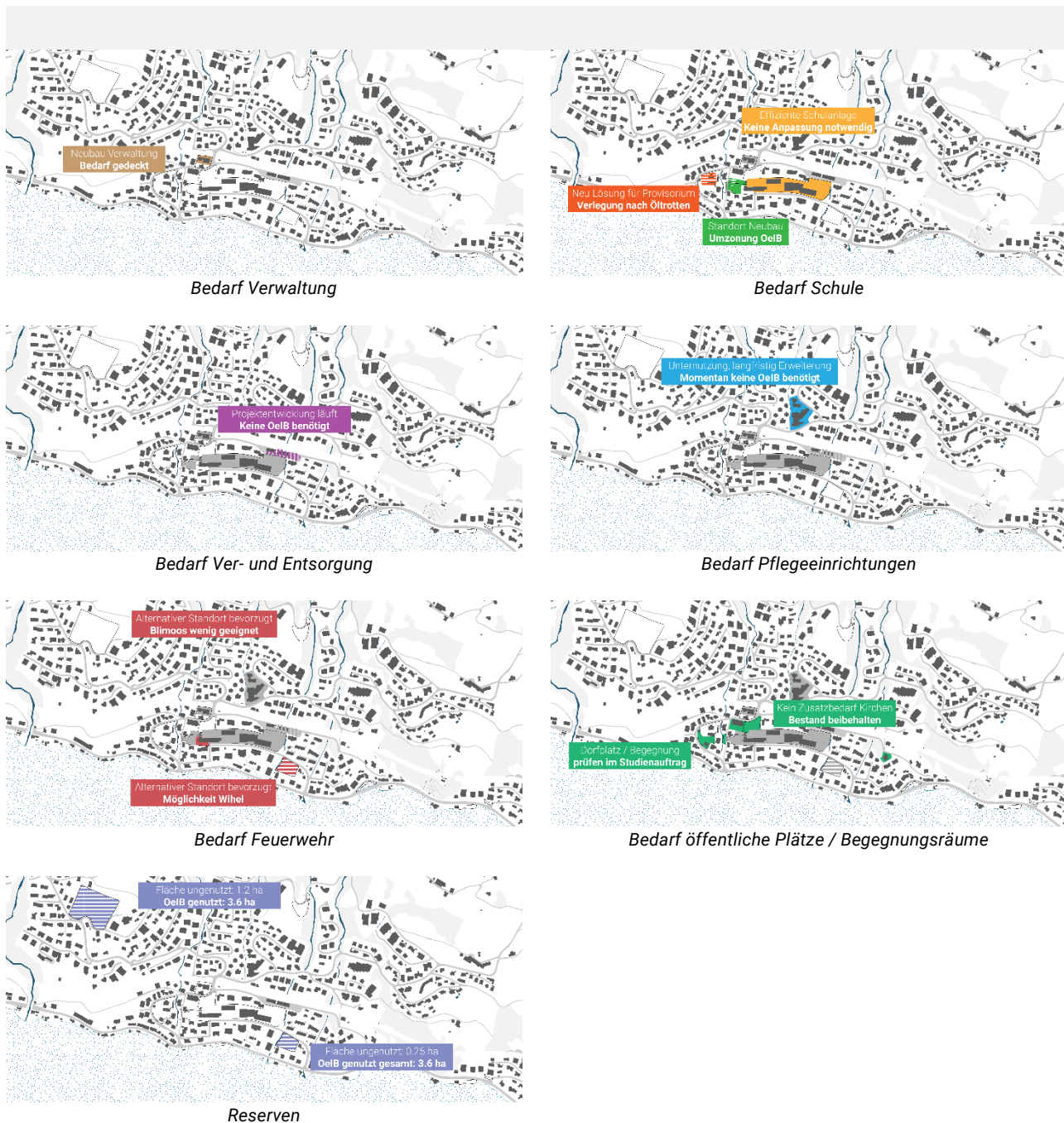
3.5 Öffentliche Bauten und Anlagen

3.5.1 Konzept OelB

Räumliche Strategie	Im Rahmen der Räumlichen Strategie wurde das Konzept OelB erarbeitet, welche die langfristige Strategie zu den öffentlichen Zonen (OelB und OelF) sowie der gemeindlichen Liegenschaften und Nutzungen aufzeigt. Es hat sich gezeigt, dass mit den Gebieten Blimoos und Zentrumsbogen zwei Fokusgebiete bestehen, welche vertieft überprüft und entwickelt werden sollen.
Strategischer Bedarf für zusätzliche OelB	Das Konzept OelB hat aufgezeigt, dass strategisch keine zusätzlichen Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) für die öffentlichen Aufgaben der Gemeinde notwendig sind. Im Vordergrund steht die Ausrichtung und Weiterentwicklung der grossen Areale «Blimoos», «Zentrumsbogen» und «Öltrotten».

3.5.2 Bedarfsnachweis

Der Bedarf für die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) wurde im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung gemäss den wichtigen öffentlichen Abteilungen noch einmal geprüft.



Weiterentwicklung
vor Ort möglich

Die bestehenden Nutzungen (Verwaltung, Schule, Pflege) können sich grundsätzlich am bestehenden Standort weiterentwickeln bzw. besitzen eine passend dimensionierte Infrastruktur. Für einen passenden Zonenverlauf soll

einzig eine Umzonung der Kernzone im Bereich der Kirchgasse / Öltrotten vorgenommen werden (GS Nr. 65, 66 und 67).

Ver- und Entsorgung	Die Ver- und Entsorgung soll weiterhin am bestehenden Ort des Ökihofs erfolgen. Dazu soll der Standort erweitert werden. Die Planung für eine Erweiterung laufen, werden jedoch keine OelB-Flächen benötigen – die Zuteilung zur Wohn- und Arbeitszone ist ausreichend.
Pflegeeinrichtungen	Das bestehende Alterswohnheim Mütschi ist zurzeit ausgelastet. Dabei werden auch Personen aufgenommen, welche nicht ursprünglich in der Gemeinde Walchwil wohnhaft waren. Mit Horizont 2030/2040 soll die Erweiterung vor Ort geprüft werden. Es bestehen noch keine konkreten Projekte und es werden derzeit keine zusätzlichen Flächen OelB benötigt.
Feuerwehr	Die Feuerwehr ist an einem alternativen Standort interessiert, da die bestehende Anlage hinsichtlich der Zufahrt am Schulstandort vorbei nicht ideal ist. Zudem werden zusätzliche Flächen für den Betrieb benötigt. Ein alternativer Standort in den OelB ist im Gebiet Blimoos möglich. Weitere zentrale, unbebaute Standorte sind in der Gemeinde nicht verfügbar.
Öffentliche Plätze und Begegnungsräume	Der bestehende Dorfplatz ist für die angedachten Veranstaltungen passend. Bei grösserem Raumbedarf kann zudem auf die Umgebungsflächen der Schule ausgewichen werden. Im Bereich des Zentrumsbogens sollen im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung geeignete Begegnungsräume entstehen. In beiden Bereichen sind für diese Nutzungen bereits OelB-Flächen vorhanden.
Reserven für weitere Nutzungen	Neben den bereits genutzten OelB-Flächen im Umfang von rund 3.4 ha bestehen weitere Reserven der OelB im Umfang von rund 1.45 ha. Für weitere Nutzungen (wie z. B. Asylplätze) stehen bei Bedarf folglich genügend Flächen bereit, welche aktiviert werden können.
Fazit	Neben der Abdeckung aller relevanten öffentlichen Nutzungen durch die bestehenden OelB-Flächen, liegen auch die Kennwerte der Gemeinde der Flächen OelB im Verhältnis zu den Einwohnern und Beschäftigten unter dem kantonalen Schnitt (Vgl. Konzept OelB, Räumliche Strategie). Die Zone des öffentlichen Interesses ist folglich gemäss Bedarfsnachweis passend dimensioniert und deckt die Bedürfnisse bis rund 2040 ab.

4. Zonenplan

4.1 Generelles

Überprüfung Zonenplan	Der Zonenplan bildet zusammen mit der Bauordnung den Rahmennutzungsplan. Zonenplan und Bauordnung schaffen den grundeigentümergebundenen, grundstücksscharfen Rahmen für die zulässige bauliche Nutzung im Gemeindegebiet von Walchwil. Auf Basis des kantonalen Richtplans, der Räumlichen Strategie und den Anträgen der Bevölkerung sowie in Koordination mit der Revision der Bauordnung ist der Zonenplan gesamthaft überprüft worden.
Voraussetzungen im kantonalen Richtplan	Im Kanton Zug sind seit der Revision des RPGs keine massgeblichen Einzonungen mehr möglich. Das Siedlungsgebiet gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan wurde im kantonalen Richtplan festgesetzt (S. 1.1.1). Der Kanton schreibt vor, dass die Gemeinden im Rahmen der Ortsplanungsrevision auf substanzielle neue Einzonungen verzichten (S. 1.1.4). Entsprechend wurde der Fokus auf die Innenentwicklung mit Aufzonungen und Umzonungen gelegt (G 5.1). Der Gemeinde Walchwil wurden ein Arrondierungskontingent von 0.20 ha zugewiesen. Sofern keine raumplanerischen Gründe entgegenstehen, ist ein flächengleicher Abtausch von rechtskräftig eingezonten Bauzonen möglich (S. 1.1.5). Weiter verlangt der kantonale Richtplan die Prüfung von Auszonungen von nicht verfügbaren Wohnzonen (S 1.1.3). Die Überprüfung hat keinen Handlungsbedarf ergeben. Eine Anpassung der Siedlungsbegrenzung (S 2.1) ist aufgrund der vorgesehenen Änderung nicht erforderlich.
Zonenplan und Änderungsplan	Im Änderungsplan sind die wesentlichen Änderungen abgebildet. Jede Zonenplanänderung ist mit einer Laufnummer versehen und im Bericht dokumentiert nach «rechtskräftige Ausgangslage», «Änderung» und «Entwurf mit Änderung». Der Zonenplan mit Änderungen zeigt den «neuen» Zonenplan, welcher nach der Genehmigung durch die Baudirektion in Rechtskraft erwachsen wird.
Zone für Gewässerraum	Die Gewässerräume werden in einem separaten Verfahren festgelegt und mit der Revision der Nutzungsplanung koordiniert.
Verkehrsflächen	Das Geodatenmodell des Kantons Zug sieht im Gegensatz zum Geodatenmodell des Bundes keine Differenzierung der Verkehrszonen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen vor. In Anbetracht des laufenden Aufbaus eines ÖREB-Katasters (Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen) erfasst und differenziert die Gemeinde Walchwil vorsorglich die Verkehrszonen innerhalb der Bauzone und die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzone. Die Differenzierung hat keine grundeigentümergebundene Auswirkung und erfolgt lediglich in den digitalen Geodaten, im Zonenplan sind keine Unterschiede ersichtlich.

Statische Waldgrenzen	In der Gemeinde Walchwil bestehen bereits zahlreiche festgesetzte, statische Waldgrenzen. Mit dem Beschluss L 4.1.6 des kantonalen Richtplans werden über das ganze Kantonsgebiet statische Waldgrenzen festgelegt. Dadurch soll eine unerwünschte Ausdehnung des Waldes verhindert werden. Der Zonenplan wird folglich auf die statischen Waldgrenzen angepasst.
Arrondierungen und technische Anpassungen	Im Rahmen der Überarbeitung des Zonenplans wurden eine Vielzahl untergeordneter Abweichungen zwischen Grundstücksgrenzen und Zonenabgrenzungen festgestellt. Diese Abweichungen sind auf Ungenauigkeiten im Rahmen der Digitalisierung der physischen Zonenpläne oder Grundstücksmutationen zurückzuführen. Die Bauzonengrenzen wurden gesamthaft überprüft und zweckmässig auf die Grundstücksgrenzen angepasst. Diese untergeordneten Zonengrenzkorrekturen sind nicht mit einer Änderungsnummer versehen, jedoch im Änderungsplan abgebildet.

4.2 Änderungen Grundnutzung (G)

G1 – Einzonung L zur W1, «Tschachenweg»



Abb. 1: G1, Änderung Landwirtschaftszone L zu Wohnzone W1 im Umfang von 178 m² (R+K)

Die Grundstücke Nr. 535 und 583 sind bisher nicht über eine Bauzone erschlossen. Mit der Einzonung des Strassenbereichs kann diese Situation bereinigt werden.

G2 – Umzonung Zone OelB zur Kernzone K

Abb. 2: G2, Änderung Zone des öffentlichen Interesses OelB zur Kernzone K im Umfang von **3'343 m²** (R+K)

Im Gebiet Zentrumsbogen wurde die zukünftige Ausrichtung zum einen über die Schulraumplanung sowie zum anderen über den Studienauftrag Zentrumsbogen eruiert. In der Schulraumplanung hat sich gezeigt, dass die bestehenden Kindergarten- und Schulräume optimal im Gebiet Öltrotten angeordnet werden können. Als öffentliche Nutzung verbleibt im Zentrumsbogen eine KITA, welche jedoch nicht an eine OelB gebunden ist. Für den neuen Standort wird die bestehende Zone OelB durch eine Umzonung der Kernzone K in eine geeignete Form arrondiert (Vgl. Änderung G17). Die neue Zonierung im Zentrumsbogen kann folglich auf die Ergebnisse des Studienauftrages abgestimmt werden.

Alle Studien bewegten sich im Bereich der Grundmasse der Kernzone K. Die Grundordnung der Kernzone K erscheint folglich auch für den Zentrumsbogen zweckmässig. Vereinzelte kleinere Abweichungen hinsichtlich der Anzahl Geschosse oder der Gesamthöhe der bestgeeigneten Studie können über den ordentlichen Bebauungsplan gesichert werden. Für den Zentrumsbogen ist mit der laufenden Revision neu ohnehin eine ordentliche Bebauungsplanpflicht vorgesehen (Vgl. Änderung Ü6).

Folglich wird eine Umzonung der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OelB zur Kernzone K vorgesehen.

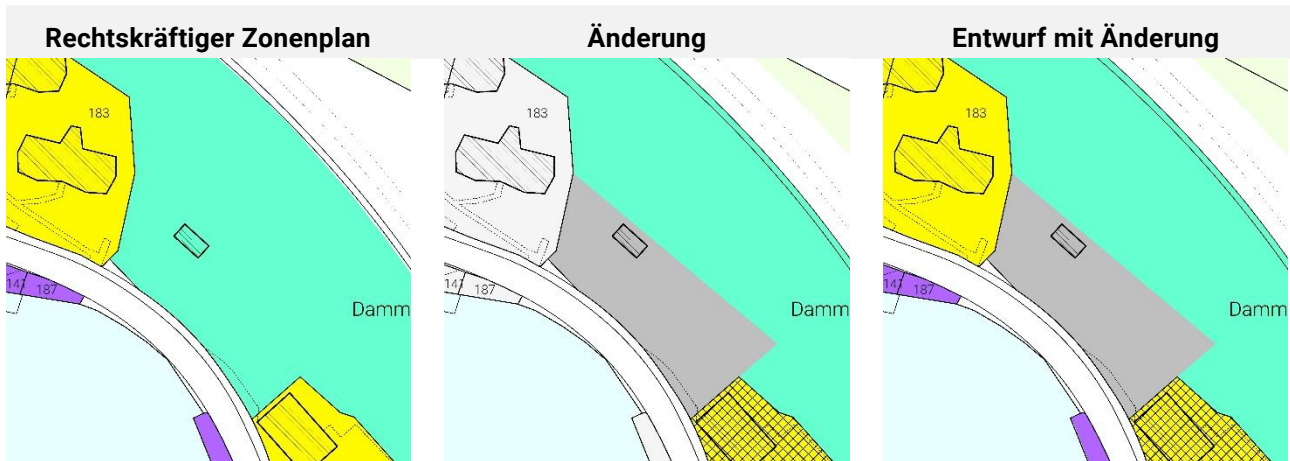
G3 – Einzonung OelF zur OelB, «Damm»

Abb. 3: G3, Änderung Zone des öffentlichen Interesses Freihaltung OelF zu Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OelB im Umfang von **1'310 m²** (R+K)

Mit dem kantonalen Richtplan (Beschluss L 8.3.4, Stand 4. Juli 2024) sind Massnahmen zur Reduzierung der Nährstoffbelastung im Zugersee vorgesehen. Neben see-externen Massnahmen sind dazu auch see-interne Massnahmen notwendig. Eine dieser see-internen Massnahmen ist die Unterstützung der Zirkulation des Zugersees durch Einleitung von Druckluft. Dadurch wird die Durchmischung der Wasserschichten gefördert.

Für die Umsetzung dieser Massnahme ist der Bau eines landseitigen Betriebsgebäudes erforderlich. Die Standortevaluation der Baudirektion des Kantons Zug hat das Grundstück Nr. 118 als geeignet hervorgebracht. Hier soll die bestehende öffentliche Zone zur Freihaltung OelF zur öffentlichen Zone für Bauten und Anlagen OelB eingezont werden.

Gemäss Auskunft des Kantonsplaners wird die einzuzonende Fläche von 1'310 m² nicht dem Kontingent der laufenden Ortsplanungsrevision der Gemeinde Walchwil, sondern dem kantonalen Kontingent für neue OelB angerechnet.

G4 – Aufzoning W1 zur W2, «Mägeristrasse»

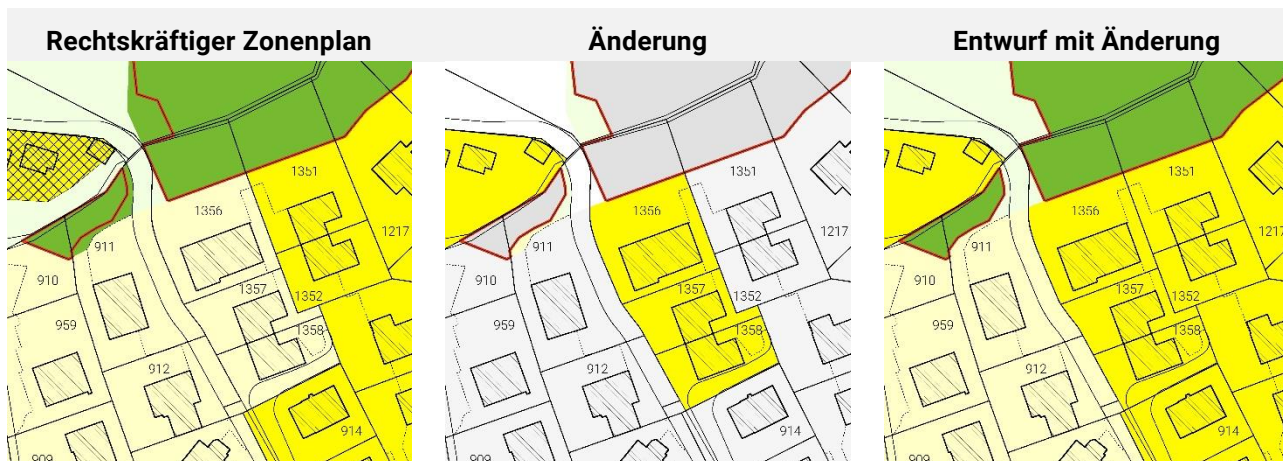


Abb. 4: G4, Änderung Wohnzone W1 zu Wohnzone W2 im Umfang von 1'395 m² (R+K)

Im Quartier Mägeri sind mit drei Ausnahmen alle Grundstücke der Wohnzone W2 zugewiesen. In Angleichung an die Situation oberhalb der Mägeristrasse werden die drei Grundstücke von der Wohnzone W1 zur Wohnzone W2 zugeteilt.

G5 – Aufzoning W1 zur W2, «Haltirain»

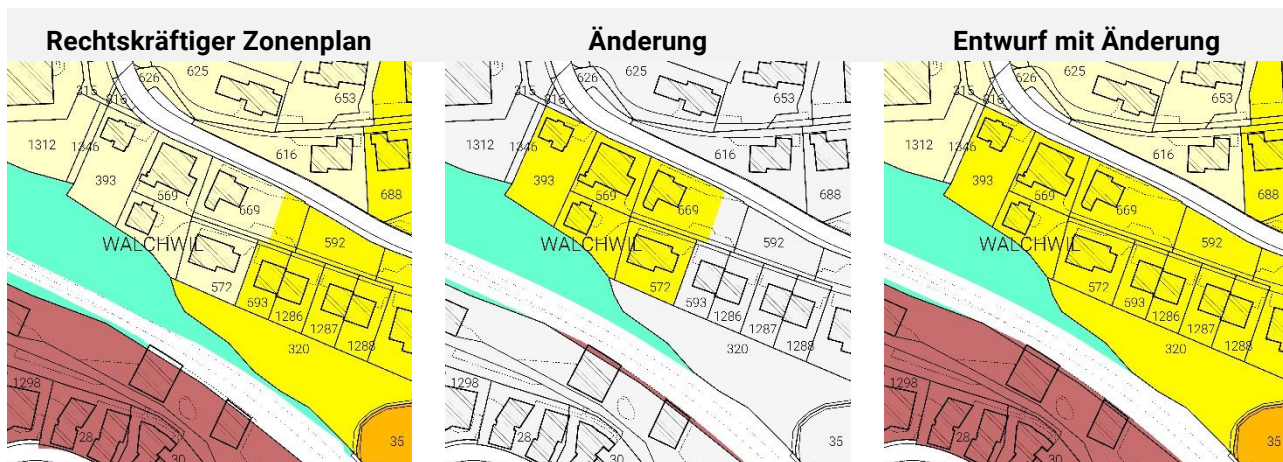


Abb. 5: G5, Änderung Wohnzone W1 zu Wohnzone W2 im Umfang von 3'090 m² (R+K)

Am Haltirain besteht eine Zonengrenze zwischen der Wohnzone W1 und der Wohnzone W2. Es können jedoch keine Kriterien ausgemacht werden, welche eine unterschiedliche Zonierung der Grundstücke an der gleichen Strasse erklären würden. Der Haltirain liegt zudem nahe am dichten Zentrum und der Kernzone auf der anderen Seite der Bahngleise, weshalb eine Aufzoning als ortsbildverträglich beurteilt wird.

G6 – Aufzoning W1 zur W2, «Mettlenweg»

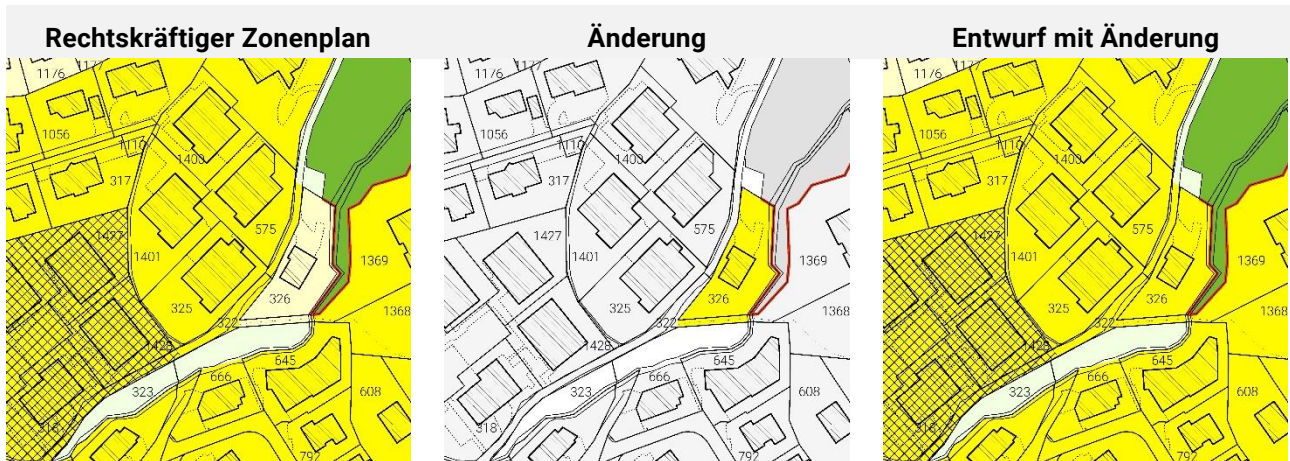


Abb. 6: G6, Änderung Wohnzone W1 zu Wohnzone W2 im Umfang von **920 m²** (R+K)

Am Mettlenweg besteht eine Zoneninsel Wohnzone W1. Benachbarte Grundstücke sind der Wohnzone W2 zugewiesen. Das Grundstück soll folglich gleichbehandelt werden wie die umliegenden Gebiete. Zudem liegt das Grundstück nah zum Zentrum, weshalb eine Aufzoning als verträglich beurteilt wird.

G7 – Aufzoning W1 zur W2, «Geissbächliweg»

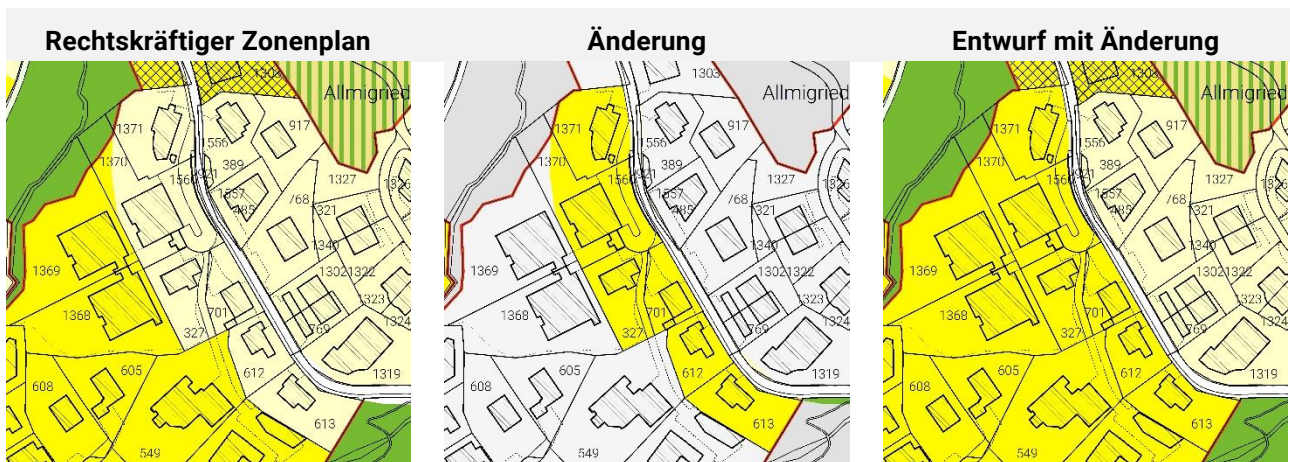


Abb. 7: G7, Änderung Wohnzone W1 zu Wohnzone W2 im Umfang von **5'191 m²** (R+K)

Unterhalb der Forchwaldstrasse ist eine Bautiefe der Wohnzone W1 zugeteilt. Im Sinne der Gleichbehandlung zu der Wohnzone W2 unterhalb soll eine Aufzoning zur Wohnzone W2 vorgenommen werden. Aufgrund des steilen Geländes erscheint eine Aufzoning ortsbildverträglich. Die Grundstücke oberhalb der Forchwaldstrasse werden in ihren Interessen nicht massgeblich tangiert.

G8 – Umzonung W1 und WA2 zur W2, «Dürrenburg»

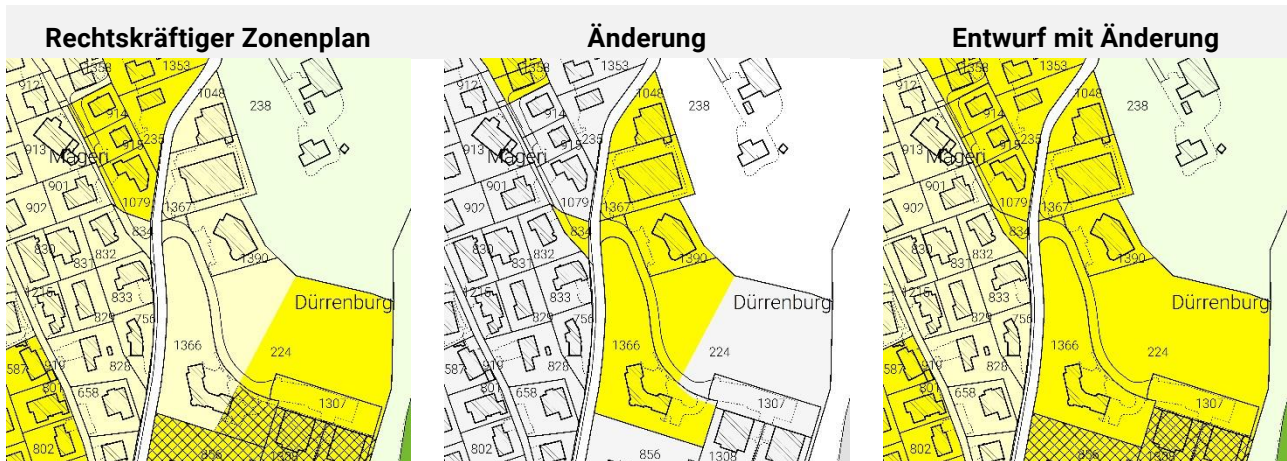


Abb. 8: G8, Änderung Wohnzone W1 zur Wohnzone W2 im Umfang von **8'495 m²**, Änderung Wohn- und Arbeitszone WA2 zur Wohnzone W2 im Umfang von **654 m²** (R+K)

Im rechtskräftigen Zonenplan verläuft die Zonengrenze der Wohnzone W1 zur Wohnzone W2 rechtwinklig zum Hangverlauf. Ebenso verläuft die Zonengrenze der Wohn- und Arbeitszone WA2 quer durch ein Grundstück.

Das Gebiet Dürrenburg ist im südlichen Bereich bereits dicht bebaut und weist eine grössere Körnigkeit der Gebäude auf als im Quartier Mägeri, unterhalb der Vorderbergstrasse. Im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen bietet es sich folglich an, die unbebauten Bauzonen in einer vergleichbaren Dichte zu nutzen. Da die unbebauten Bauzonen gleichzeitig den Siedlungsrand bilden, werden durch eine Aufzonung keine nachbarlichen Interessen berührt. Zur Gleichbehandlung im Quartier Dürrenburg sollen die drei bereits bebauten Grundstücke ebenfalls der Wohnzone W2 zugeordnet werden.

G9 – Umzonung WA2 zur W2, «Oberwihel»



Abb. 9: G9, Änderung Wohn- und Arbeitszone WA2 zu Wohnzone W2 im Umfang von **354 m²** (R+K)

Die bisherige Zonengrenze verläuft quer durch das Grundstück Nr. 725. Damit das Grundstück vollständig einer Zone zugeteilt ist, wird die Wohn- und Arbeitszone WA2 der Wohnzone W2 zugeordnet. Durch die Umzonung wird die Ausnützung nicht verändert. Es entfällt einzig die Möglichkeit für den Gewerbeanteil im bisher der Wohn- und Arbeitszone WA2 zugeteilten Bereich. Mit der Umzonung wird die Lärmempfindlichkeitsstufe im Teilbereich von ES III auf ES II angepasst.

G10 – W2 und L zur W2, «Rägeten»

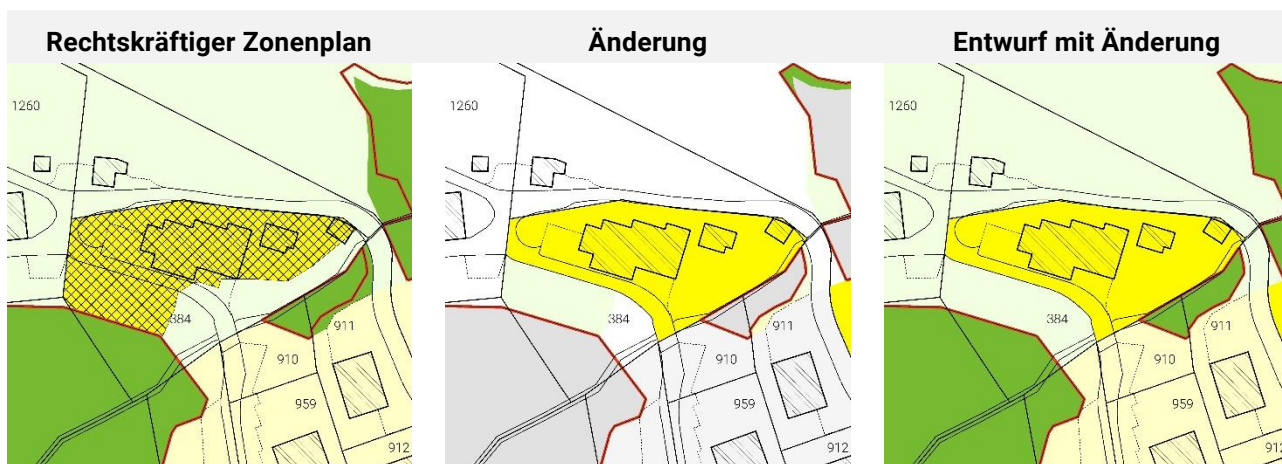


Abb. 10: G10, Änderung Wohn- und Arbeitszone WA2 zur Landwirtschaftszone L im Umfang von **330 m²**, Änderung Wohn- und Arbeitszone WA2 zur Wohnzone W2 im Umfang von **1'101 m²**, Änderung Landwirtschaftszone L zur Wohnzone W2 im Umfang von **359 m²** (R+K)

Das 2009 erstellte Mehrfamilienhaus befindet sich rechtskräftig in der Wohnzone WA2, wobei die Bauzone nicht das gesamte Gebäude umfasst. Zudem ist die Bauzone isoliert vom restlichen Siedlungsgebiet und bildet damit eine bundesrechtswidrige, sogenannte «Inselbauzone». Die Bauzone unterhalb der Rägetenstrasse wird folglich umgelagert und bündig zur Wohnzone W1 des Quartiers Mägeri und der Waldfläche angeordnet. Da im Mehrfamilienhaus keine Arbeitsnutzungen mehr bestehen, wird die Bauzone neu der Wohnzone W2 zugeordnet. Mit der Umzonung wird die Lärmempfindlichkeitsstufe von ES III auf ES II angepasst. Da die Bauzone neu an den Wald grenzt, wurde im Januar das Verfahren zur Waldfeststellung eingeleitet. Ohne Einsprachen ist die neue statische Waldgrenze am 26. März 2024 in Rechtskraft erwachsen.

G11 – Teilzonenplan Wihel

In einem separaten Verfahren wird die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OelB zur Wohnzone W3 umgezont. Die Umzonung wird im Änderungsplan folglich orientierend dargestellt. Die Zonenplanänderung wurde an der Gemeindeversammlung vom 30. November 2022 erlassen.

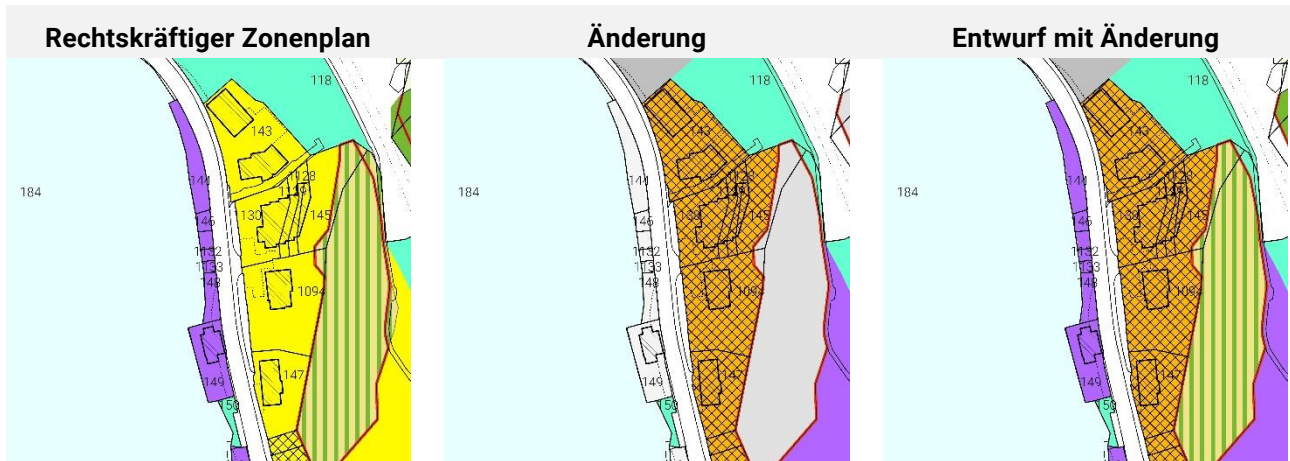
G12 – Umzonung W2 zur WA3, «Damm»

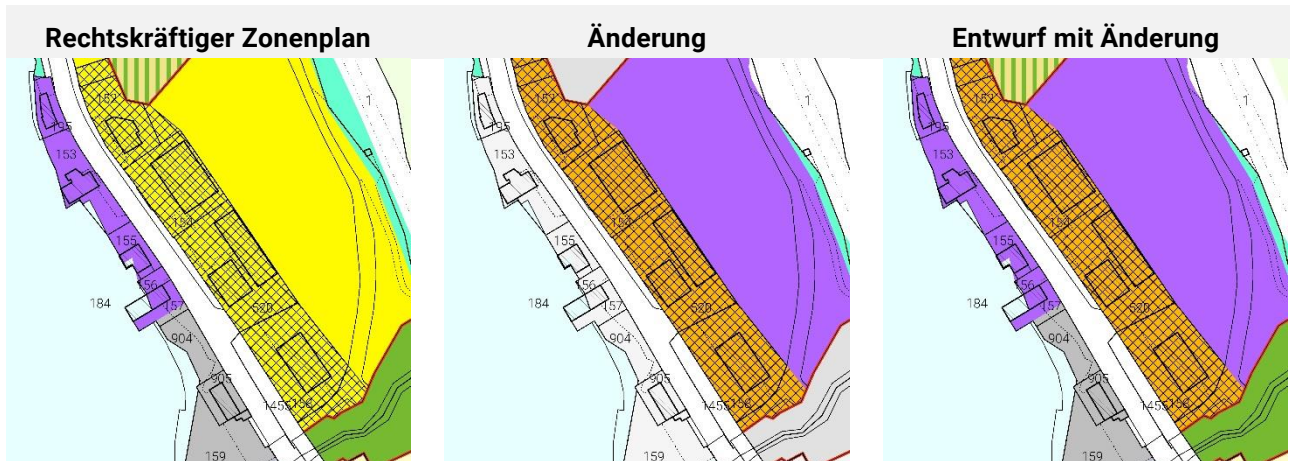
Abb. 11: G12, Änderung Wohnzone W2 zur Wohn- und Arbeitszone WA2 im Umfang von **4'434 m²** (R+K)

Wohn- und Arbeitszonen

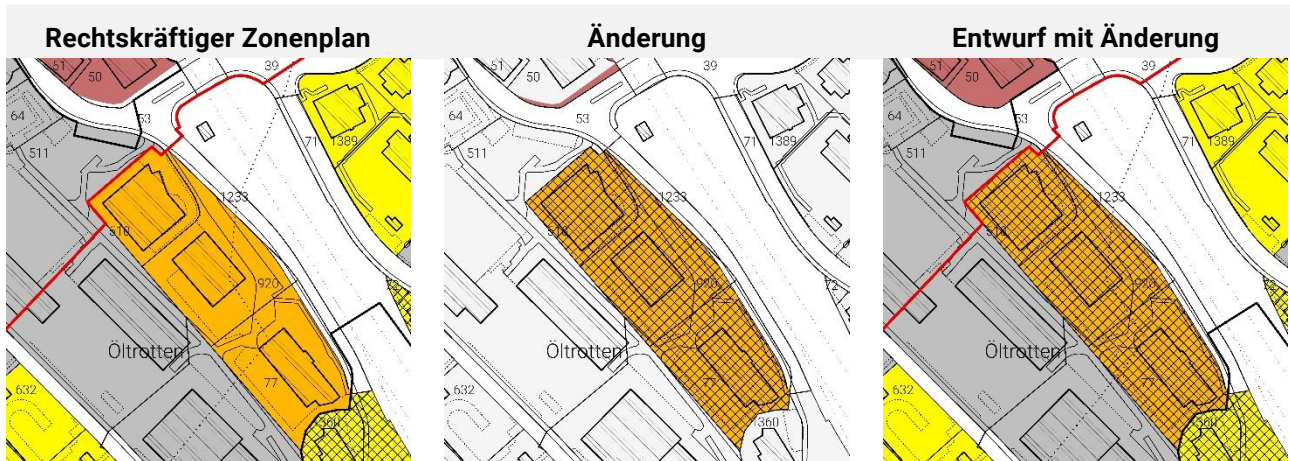
In der Gemeinde Walchwil bestehen keine reinen Arbeitszonen. Für Gewerbebetriebe verbleiben einzig die Wohn- und Arbeitszonen (Mischzonen). Anforderungen der Gewerbebetriebe sind unter anderem eine möglichst nahe Erschliessung zu den Hauptstrassen, ein hoher Anteil an ebenem oder nur leicht geneigtem Gelände und eine Lage fern von reinen Wohnzonen. Entsprechend sind die Wohn- und Arbeitszonen bisher vor allem entlang der Zugerstrasse oder in Bahnlinien- und Bahnhofsnähe angeordnet.

Im Gebiet Büel ist ein Abschnitt bereits der Wohn- und Arbeitszone WA2 zugeordnet, während der andere Abschnitt im Gebiet Damm in der Wohnzone W2 liegt. Die bisherige WA2 wird mit der Änderung G13 zur WA3 aufgezont.

Durch die Aufzoning und Zuweisung zur Wohn- und Arbeitszone können Gewerbenutzungen auch in der bisherigen W2 gefördert und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Zusammen mit der BsV Büel entstehen künftig in diesem Gebiet, nahe zum Bahnhof Hörndli, dichtere Nutzungen. Die Umzonung G12 bewirkt, dass ein Ausnützungsbonus gemäss Bauordnung konsumiert werden kann, wenn ein Gewerbebetrieb vorgesehen ist. Wird kein Gewerbebetrieb vorgesehen, so richten sich die Bauvorschriften (Auszonung, Gebäudehöhe etc.) nach der Wohnzone W3. Mit der Umzonung wird die Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III angepasst.

G13 – Aufzoning WA2 zur WA3, «Büel»**Abb. 12:** G13, Änderung Wohn- und Arbeitszone WA2 zur Wohn- und Arbeitszone WA3 im Umfang von **3'704 m²** (R+K)

Als Schwerpunkt der Entwicklung soll im Büel zusätzlicher Raum für Gewerbenutzungen entstehen. Die bisherige Wohn- und Arbeitszone WA2 soll deshalb zur Wohn- und Arbeitszone WA3 aufgezont werden. Aufgrund des topografischen Geländesprungs zur bestehenden Wohnzone W2 bzw. neuer Bauzone mit speziellen Vorschriften BsV B wird die Änderung als verträglich eingestuft. Dies ermöglicht über den Gewerbeanteil zusätzliche Möglichkeiten für gewerbliche Nutzungen in der Gemeinde.

G14 – Umzonung W3 zur WA3, «Öltrotten»**Abb. 13:** G14, Änderung Wohnzone W3 zur Wohn- und Arbeitszone WA3 im Umfang von **4'248 m²** (R+K)

Aufgrund der zentrumsnahen Lage, fernab von reinen Wohnzonen und guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr soll die Wohnzone W3 der Wohn- und Arbeitszone WA3 zugeordnet werden. Dies kann im Optimalfall zusätzliche Gewerbebetriebe fördern (zusätzlicher Gewerbeanteil). Im bahnhofsnahen Bereich besteht zudem bereits eine Wohn- und Arbeitszone WA2.

G15 – Umzonung W2 zur Bauzone mit spezieller Vorschrift «Büel»

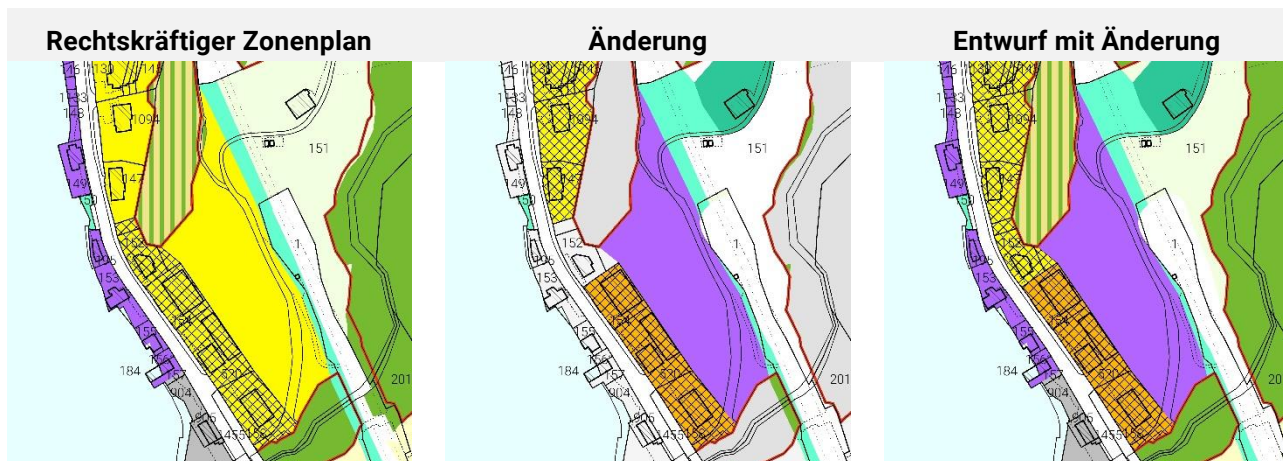


Abb. 14: G15, Änderung Wohnzone W2 zur Bauzone mit spezieller Vorschrift Büel im Umfang von **7'318 m²** (R+K)

Förderung preisgünstiger
Wohnraum

Zur Förderung des preisgünstigen Wohnraumes in der Gemeinde wird das Grundstück der Korporation im Gebiet Büel zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Büel umgezont. Die Nutzweise der Zone wird im § 11 der Bauordnung festgelegt und in Kap. 5.3.2 ausführlich beschrieben.

Ordentliche
Bebauungsplanpflicht

Damit die Gebietsentwicklung mit hohen Qualitäten erfolgt, wird überlagernd gleichzeitig eine ordentliche Bebauungsplanpflicht aufgenommen und in Kap. 5.3.4 ausführlich beschrieben.

G16 – Abstimmung der Kernzone auf den Bestand



Abb. 15: G16, Abstimmung der Kernzone auf den Bestand, Änderung Wohnzone W2 zur Kernzone K im Umfang von **1'648 m²** (R+K)

Die Kernzone Oberdorf wurde zusammen mit der Ortsbildschutzzone eingehend geprüft. Es galt, die Abgrenzung an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen, aber auch eine Abstimmung auf die Grundstücksgrenzen vorzunehmen.

Dorfkern und Schutzobjekte

Rund um den Ortskern fanden in den vergangen rund 50 Jahren grössere Siedlungsentwicklungen statt. Zuletzt wurde nördlich des Dorfkerns die Siedlung Grossmatt mit sechs neuen Wohnbauten realisiert. Die Kernzone ordnet sich um die Strassenkreuzung zwischen der Vorderberg- und Geisswaldstrasse. Zentral für den Dorfkern ist die Kapelle St. Antonius von Padua (geschütztes Objekt). Dazu kommen das Wohnhaus Blimoos (geschütztes Objekt) und das Wohnhaus Grossmatt (schützenswertes Objekt).

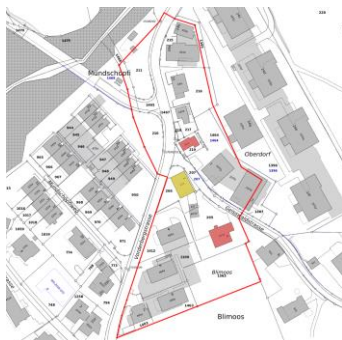


Abb. 16: Übersicht zu den Schutzinteressen im Dorfkern Oberdorf

Kernzone

In der bisherigen Kernzone fehlt das Wohnhaus Blimoos, weshalb die Kernzone um dieses Grundstück erweitert wird. Ebenso ist die Abgrenzung oberhalb der Oberdorf- und Geisswaldstrasse nicht auf die Grundstücksgrenzen abgestimmt, weshalb hier technische Anpassungen vorgenommen werden. Weitere Anpassungen werden nicht vorgenommen.

G17 – Umzonung K zu OelB, «Kirchgasse»



Abb. 17: G17, Änderung Kernzone K zur Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OelB im Umfang von 822 m² (R+K)

Die Gemeinde Walchwil plant im Gebiet Kirchgasse / Öltrotten die Weiterentwicklung der Schulanlagen. Auf dem bislang unbebauten Grundstück Nr. 67 soll langfristig ein neues Schulhaus entstehen. Ebenso sollen die Grundstücke Nr. 65 und 66 in den Perimeter einbezogen werden. Folglich soll die

rechtskräftige Kernzone, umgeben von der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB), der Zone OelB zugeordnet werden.

G18 – Umzonung VF zu OelE, «Usseregg»

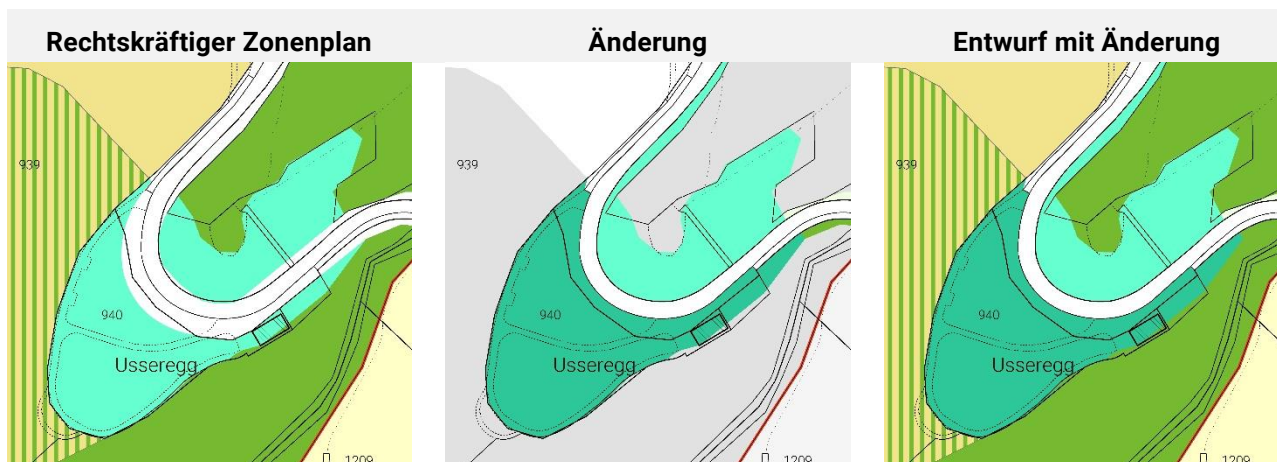


Abb. 18: G18, Änderung Verkehrsfläche zur Zone des öffentlichen Interesses für Erholung OelE im Umfang von **326 m²** (R+K)

Die Zonenabgrenzung des bestehenden Spielplatzes ist nicht auf den Verlauf der Forchwaldstrasse angepasst. Damit die Spielplatznutzung langfristig gesichert ist, wird die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung OelE (vgl. Kap. 5.3.1) bis zur Forchwaldstrasse geführt.

G19 und G20 – Umzonung L zur OelE, «Büel»

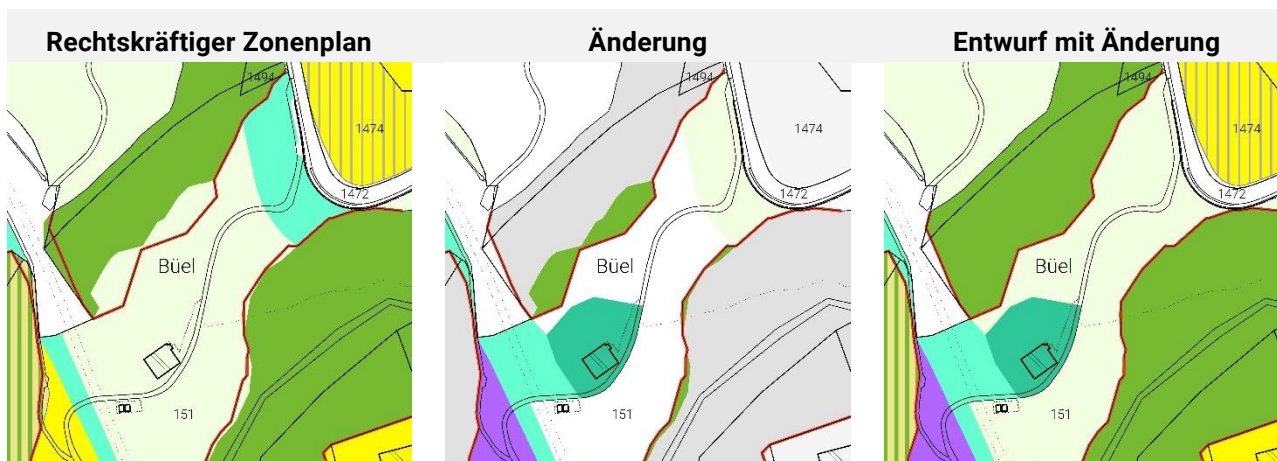


Abb. 19: G19, Änderung Landwirtschaftszone zur Zone des öffentlichen Interesses für Erholung OelE im Umfang von **1'562 m²**, Änderung Landwirtschaftszone zur Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung OelF im Umfang von **841 m²**, G20, Änderung Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung OelF zur Landwirtschaftszone im Umfang von **1'912 m²**, Änderung Verkehrsfläche zur Landwirtschaftszone im Umfang von **66 m²** (R+K)

Zweiter Quartierspielplatz

In der Usseregg wurde bereits ein Quartierspielplatz realisiert, welcher vor allem für Bewohnende aus den oberen, südlichen Quartieren einfach zugänglich ist. Im nördlichen Gemeindegebiet fehlt ein vergleichbarer Spiel- und

Aufenthaltsplatz mit Grillstelle etc. Die Gemeinde hat deshalb ein Konzept für eine mögliche Spielplatzgestaltung im Büel, zusammen mit dem bestehenden ehemaligen Schützenhaus, erstellen lassen.



Abb. 20: Konzeptplan Spielplatzgestaltung Büel Walchwil vom 5. Januar 2023 (iten landschaftsarchitekten gmbh)

Basierend auf dem Konzept wird die rechtskräftige Landwirtschaftszone L zur Zone des öffentlichen Interesses für Erholung zugewiesen. Die Hangbereiche unter dem Spielplatz werden der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung zugeordnet.

Zonenabtausch Im Gegenzug wird die rechtskräftige OeIF an der Oberdorfstrasse ausgezont. Hier war ursprünglich ein Aussichtspunkt im Zusammenhang mit dem Bau der Oberdorfstrasse vorgesehen. Ein solcher Aussichtspunkt wurde jedoch nicht realisiert. Die Flächen sollen nun für den Spielplatz eingesetzt werden.

G21 und G22 Differenzierung Zone des öffentlichen Interesses für Erholung + Freihaltung

Mit der kantonalen Musterbauordnung wird eine Differenzierung der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung + Erholung OeIF vorgenommen (Vgl. Kap. 5.3.1). Die bestehenden Zonen werden folglich in die Zone für Freihaltung (OeIF) und die Zone für Erholung (OeIE) differenziert. Entsprechend der Nutzungsunterscheidung werden die beiden Zonen im Zonenplan unterschiedlich dargestellt.

- Zone für Erhaltung** Als Zone des öffentlichen Interesses für Erholung wird der bestehende Spielplatz Usseregg sowie der geplante Spielplatz Büel aufgenommen (Vgl. Änderung G18 und G19).
- Konzept Seezugänge** Mit dem Konzept Seezugänge wurde die bestehende Zonierung überprüft. Es hat sich gezeigt, dass eine Anpassung bei den Seezugängen «Hörndli Mitte», «Seefeld» und «St. Adrian» notwendig ist, um Sanitäranlagen bereitstellen zu können. Diese ist in der bestehenden Zone OelF nicht möglich. Darüber hinaus sollen jedoch keine massgeblichen Nutzungsintensivierungen einher. Es soll ermöglichen, den bereits bestehenden Freizeitnutzungen eine geeignete Infrastruktur zur Verfügung zu stellen.

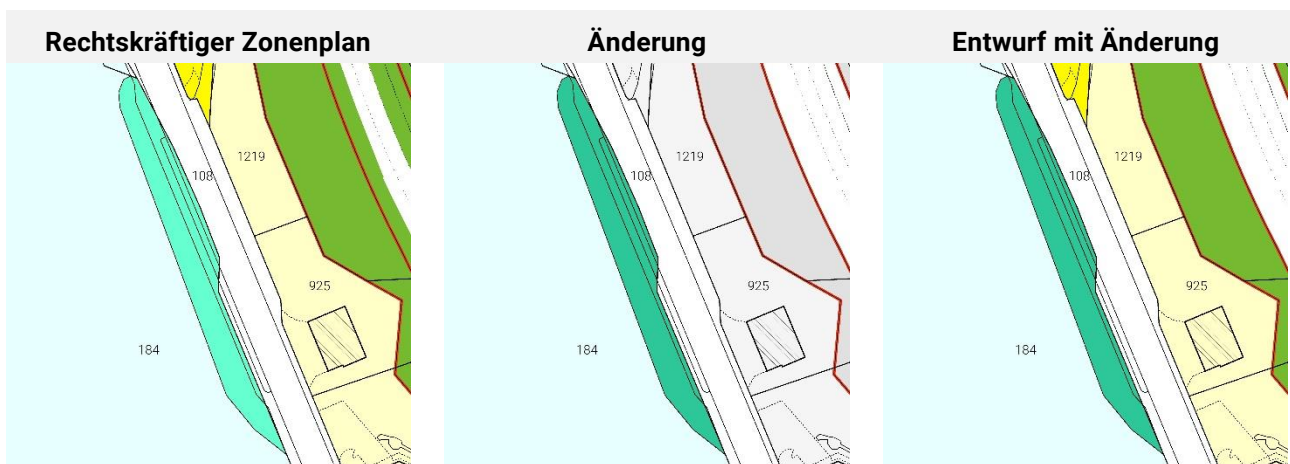


Abb. 21: Gebiet Seezugang Hörndli, Differenzierung Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung OelF zur Zone des öffentlichen Interesses für Erholung OelE im Umfang von 777 m² (R+K)

Im Abschnitt verläuft ein Fuss- und Veloweg sowie einzelne, wegbegleitende Sitzbänke. Als beliebter Standort für Taucher ist der Uferabschnitt ungenügend ausgestattet. Es fehlt an einem Mindestmass an Sanitäranlagen. Diese sollen künftig bereitgestellt werden. Ebenso ist der Zugang zum Wasser nur ungenügend gesichert, was für die Nutzenden sowie die Natur Nachteile mit sich bringt. Folglich ist zusätzlich eine, möglichst naturschonende, Treppe vorgesehen. Die restlichen Uferbereiche, welche für die Freizeitnutzung nicht benötigt werden, sollen weiterhin möglichst naturnah gestaltet bleiben. Für das ökomorphologisch «stark beeinträchtigte» Ufer sind deshalb ökologische Aufwertungen zu prüfen.



Abb. 22: Gebiet Seezugang Seefeld, Differenzierung Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung OeIF zur Zone des öffentlichen Interesses für Erholung OeE und Verkehrsfläche Vf im Umfang von **319 m²** (OeE) und **25 m²** (Vf) (R+K)

Der Uferabschnitt wurde im Bereich der Seeparzelle und dem Gewässerraum bereits baulich als Anlage- und Aufenthaltsbereich gestaltet. Grundsätzlich sind im Konzept Seezugänge im Zusammenhang mit dem Hafen Loch Sanitär- anlagen (sowie weitere Nutzungen) geplant. Ein konkretes Projekt für den Ha- fen liegt jedoch aktuell nicht vor, weshalb in unmittelbarer Nähe die Erstellung einer solchen Sanitäranlage sichergestellt werden soll. Folglich wird eine Um- zonung der bestehenden OeIF zur OeE vorgenommen sowie die Zonenabgren- zung auf den Strassenraum angepasst.

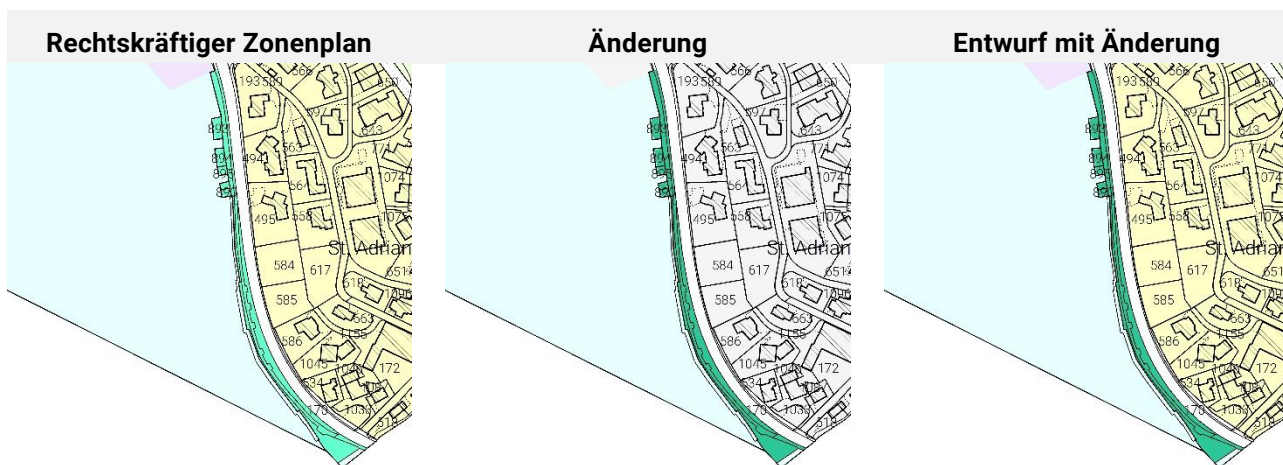


Abb. 23: Gebiet Seezugang St. Adrian, Differenzierung Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung OeIF zur Zone des öffentli- chen Interesses für Erholung OeE im Umfang von **2'638 m²** (R+K)

Der Uferabschnitt im Gebiet St. Adrian ist bereits baulich gestaltet und ermög- licht einen Weg entlang des Sees sowie verschiedene Sitzmöglichkeiten näher am Wasser oder höher gelegen auf Strassenniveau. Der Zugang zum Wasser ist jedoch anspruchsvoll und nur über einzelne Leitern möglich. Es fehlt zu- dem an Sanitäranlagen an dieser peripheren Lage. Zur Förderung des Seezu- gangs sind kleinere, schwimmende Strukturen im See zur Badenutzung

denkbar. Im Gegenzug soll an den geeigneten Stellen Aufwertungen des sehr künstlich bzw. naturfremd gestalteten Ufers geprüft werden. Z. B. im Bereich der Mündung des Rufibachs. Damit u. a. eine Sanitäranlage realisiert werden kann, ist eine Umzonung in die OeE notwendig.

Zone für Freihaltung	Alle weiteren bestehenden OeF werden der Freihaltung zugeordnet. In der neuen OeF liegen Nutzungen wie der Panoramaweg, bestehende Freiflächen am Zugersee oder Flächen, welche nicht überbaut werden sollen.
Flächenbilanz	Von den bisherigen, rechtskräftigen OeF (Freihaltung + Erholung) wurden 0.38 ha der Zone OeE zugewiesen.

G23 – Auszonung W2 zur VF / L, «Mundschöpfli»



Abb. 24: G22, Auszonung Wohnzone W2 zur Verkehrsfläche VF im Umfang von **68 m²**, Auszonung Wohnzone W2 zur Landwirtschaftszone L im Umfang von **181 m²** und Umzonung Landwirtschaftszone L zur Verkehrsfläche VF im Umfang von **5 m²** (R+K)

Mit dem Bau der Oberdorfstrasse wurde die bisherige Wohnzone W2 im Gebiet Mundschöpfli zerschnitten. Die Restfläche oberhalb der Strasse lässt sich aufgrund des Wald- und Grenzabstandes nicht sinnvoll nutzen, weshalb die Wohnzone W2 zur Verkehrsfläche VF und Landwirtschaftszone L ausgezont werden soll.

Flächenbilanz Änderungen der Grundnutzung

Kap.	Zone		Bauzonen								Nichtbauzonen				
			W1	W2	W3	WA2	WA3	Bsv B	K	OelB	OelE	OelF	L	VF	
G1	L	W1	178										-178		
G2	OelB	K							3'343	-3'343					
G3	OelF	OelB	Ist nicht der Bilanz anzurechnen												
G4	W1	W2	-1'395	1'395											
G5	W1	W2	-3'090	3'090											
G6	W1	W2	-920	920											
G7	W1	W2	-5'191	5'191											
G8	W1/WA2	W2	-8'495	9'149		-654									
G9	WA2	W2		354		-354									
G10	WA2/L	W2		1460		-1431							-29		
G11	-	-													
G12	W2	WA2		-4'434			4'434								
G13	WA2	WA3				-3'704	3'704								
G14	W3	WA3			-4'248		4'248								
G15	W2	BsV B		-7'318				7'318							
G16	W2	K		-1'648					1'648						
G17	K	OelB							-822	822					
G18	VF	OelE									326			-326	
G19/G20	L/OelF	OelE									1'562	-1'071	-425	-66	
G21	(OelF)	OelE									3'759	-3'784		25	
G22	(OelF)	OelF													
G23	W2	VF		-249									162	87	

Subtotal	[m2]	-18'913	7'910	-4'248	-6'143	12'386	7'318	4'169	-2'521	5'647	-4'855	-470	-280
	[ha]	-1.89	0.79	-0.42	-0.61	1.24	0.73	0.42	-0.25	0.56	-0.49	-0.05	-0.03
Total	[ha]	0.00									0.00		

Abb. 25: Flächenbilanz der Änderungen der Grundnutzung

Mit den grösseren Änderungen der Grundnutzung wird die Bauzone weder vergrössert noch verkleinert. Grosse Verschiebung der Zonenflächen haben sich von der Wohnzone W1 zur Wohnzone W2 (und von der W2 zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Büel BsV B) ergeben. Ebenso wurden die Flächen der Wohn- und Arbeitszone (WA2 und WA3 zusammen) um rund 0.63 ha erhöht. Dies bedeutet, dass mit der zusätzlichen Ausnützung über den Gewerbeanteil künftig zusätzliche Geschossflächen für Gewerbebetriebe entstehen können.

4.3 Anpassung an statische Waldgrenze

Innerhalb des Siedlungsgebiets wurden durch das Amt für Wald und Wild bereits an verschiedenen Stellen statische Waldgrenzen verfügt. Dadurch kann verhindert werden, dass sich der Wald ungehindert ausbreitet. Der Zonenplan wird entsprechend auf die statischen Waldgrenzen angepasst.

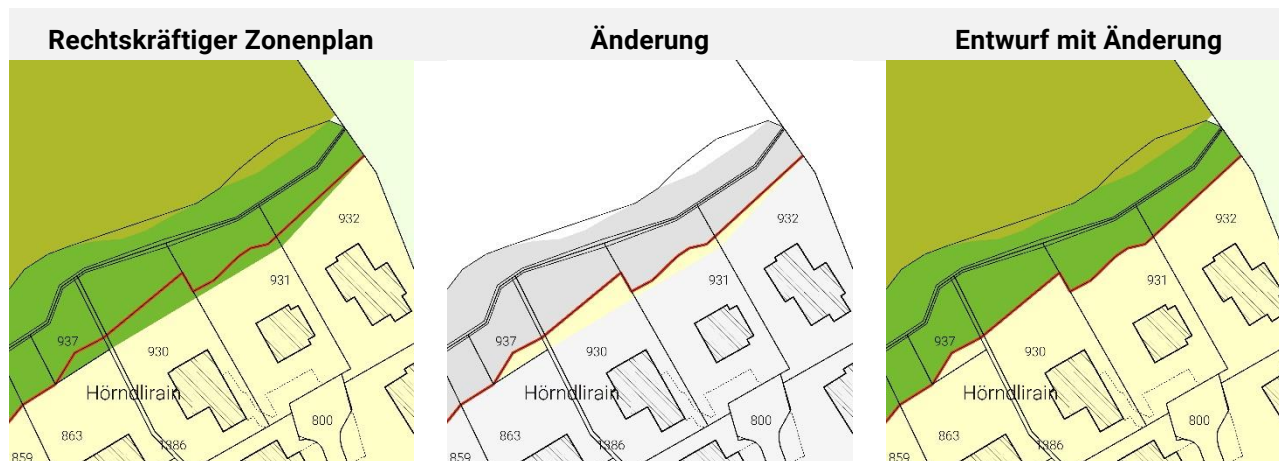


Abb. 26: Beispiel Anpassung an die statische Waldgrenze im Gebiet Hörndli (R+K)

Flächenbilanz Anpassung an
statische Waldgrenze

Änderungs Nummer	Zone	Bauzonen				Nichtbauzonen					
		W1	W2	OelB	BsV B	OelF	Wald	NSG	NSK	L	Vf/Ba
Subtotal	[m2]	637	38	-3	96	-175	-8'040	-17	0	870	6'594
	[ha]	0.06	0.00	0.00	0.01	-0.02	-0.80	0.00	0.00	0.09	0.66
Total	[ha]	0.08				-0.08					

Abb. 27: Flächenbilanz Anpassung an die statische Waldgrenze

Mit den Anpassungen an die statische Waldgrenze wird die Bauzone um rund 0.08 ha vergrössert. Die grössten Veränderungen finden vom Wald zur Landwirtschaftszone L und dem Bahnareal/der Verkehrsfläche statt. Während das Bahnareal/die Verkehrsfläche insgesamt um 0.66 ha grösser wird, nimmt der Wald im Zonenplan um rund 0.80 ha ab. Alle Zonenplanänderungen im Zusammenhang mit der statischen Waldgrenze sind im Anhang aufgeführt.

4.4 Technische Anpassungen

4.4.1 Anpassung auf die Grundstücks- und Strassengrenzen

Für die Grundeigentümerinnen als auch die Gemeinde ist eine abgestimmte Abgrenzung der Zonenzuteilung auf das Grundstück von Vorteil, da z. B. die Ausnutzungsziffer eindeutig festgelegt ist und keine Berechnung notwendig wird. Der Zonenplan wurde deshalb technisch überprüft und Anpassungen auf die Grundstücks- oder Strassengrenzen vorgenommen.



Abb. 28: Beispiel technische Anpassung an die Grundstücksgrenze im Gebiet Zentrum Walchwil (R+K)

4.4.2 Abstand zur Nichtbauzone

Grundsätzlich sind die Nutzungen (Bauten, Umgebungsbereiche etc.) im Siedlungsgebiet auf die Bauzonen zu beschränken. Das Amt für Raum und Verkehr (ARV) hat anhand der Luftbilder überprüft, ob die Nutzungen in den Gemeinden tatsächlich vollständig in der Bauzone zu liegen kommen. Anhand der Zusammenstellung des ARV wurde geprüft, wo in Walchwil Anpassungen notwendig sind.

Bei wenigen Grundstücken wurden Differenzen festgestellt. Ein Grossteil der Fälle hat sich durch die Anpassung an die statischen Waldgrenzen geklärt (vgl. Kap. 4.3). Bei Fällen, in welchen die Bauten bis an die Bauzonengrenze gebaut wurden, mussten Anpassungen vorgenommen werden. Es zeigt sich, dass in diesem Falle die Umgebungsflächen automatisch ausserhalb der Bauzone zu liegen kommen. Die Bauzone wurde folglich arrondiert, auch zur Erfüllung des Mindestabstandes zur Nichtbauzone nach § 26 Abs. 6 V PBG.



Abb. 29: Beispiel Arrondierung im Gebiet Chellen (R+K)

Flächenbilanz technische
Anpassung

		Bauzonen					Nichtbauzonen		
		W1	W2	WA2	K	OeIF	Wald	L	Vf
Subtotal	[m2]	-28	16	16	160	26	-15	-147	-28
	[ha]	0.00	0.00	0.00	0.02	0.00	0.00	-0.01	0.00
Total	[ha]	0.02					-0.02		

Abb. 30: Flächenbilanz technische Anpassungen

4.5 Änderungen überlagernde Nutzung (Ü)

4.5.1 Ü1-6, Bebauungsplanpflichten

Zur Sicherung einer qualitativen Siedlungsentwicklung wurden in den grösseren, unbebauten Bauzonen eine Bebauungsplanpflicht festgelegt und in der Bauordnung Zielsetzungen aufgenommen. Die Zielsetzungen zu den Bebauungsplanpflichten werden im Kapitel 5.3.4 behandelt.

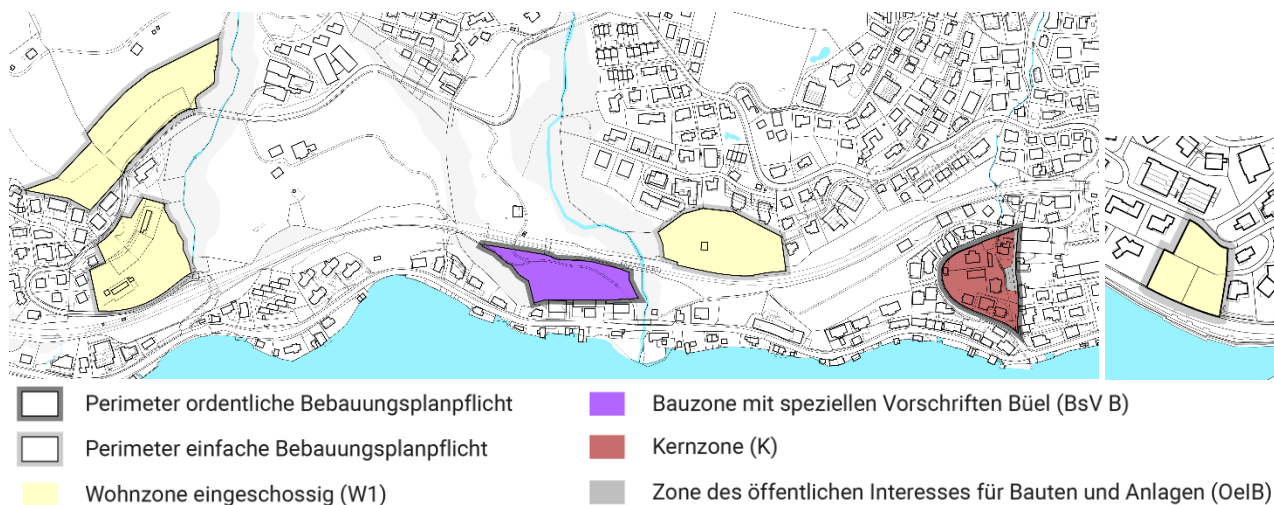


Abb. 31: Übersicht Bebauungsplanpflichten (V. l. n. r. Utigen/Rägeten, Hörndli, Büel, Obersagen, Zentrumsbogen und St. Adrian) (R+K)

4.5.2 Ü7, Ortsbildschutzzone

Innerhalb der Ortsbildschutzzone müssen Baugesuche auch dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie vorgelegt werden. Es wurde folglich geprüft, für welche Gebiete diese Massnahme sinnvoll und zweckmässig ist.

Die Ortsbildschutzzone ist bislang über die Kernzone hinaus gefasst. Besonders im südlichen Bereich umfasst die Ortsbildschutzzone eine neuere Überbauung, welche nur bedingt auf den Dorfkern abgestimmt ist. Ebenso nimmt die Siedlung Mundschoepfi, südwestlich des Dorfkerns, nur untergeordnet Bezug zum Dorfkern. Mit der Entwicklung Grossmatt 2020, nördlich des Dorfkerns, zeigt sich die Anpassung auf den Dorfkern und die Kapelle nur bei den zwei Bauten innerhalb der Ortsbildschutzzone.

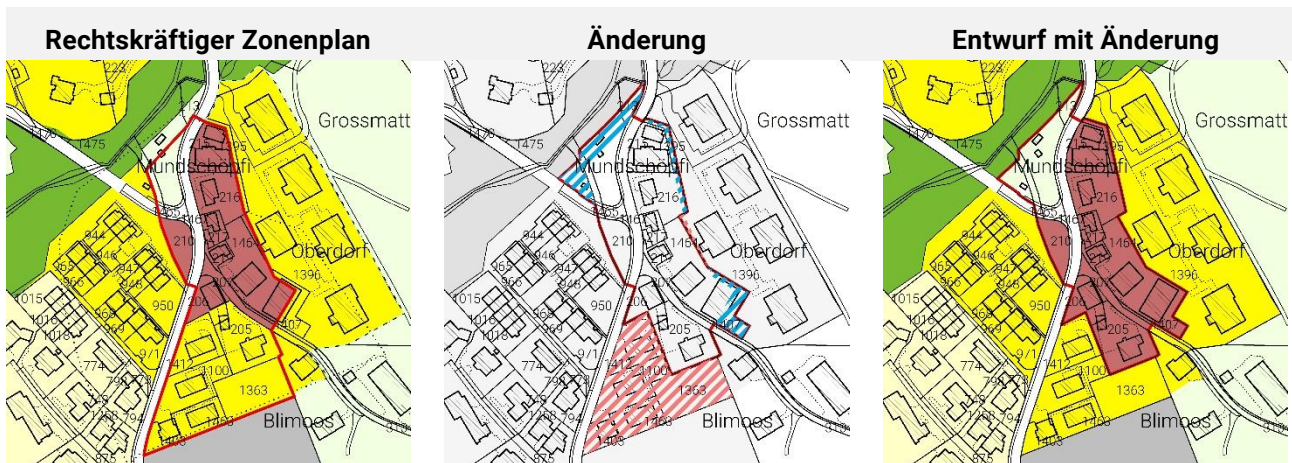


Abb. 32: Anpassung der Ortsbildschutzzone Oberdorf (rot: Verkleinerung, blau: Vergrösserung) (R+K)

Eine Erweiterung der Zone auf die umliegenden Siedlungen erscheint deshalb aufgrund der vorhandenen Substanz nicht als sinnvoll und zweckmässig. Folglich wird der südliche Bereich der Ortsbildschutzzone verkleinert, während an anderen Stellen die Begrenzung auf die Kernzone und die Grundstücksgrenzen abgestimmt wird. Weiterhin in der Ortsbildschutzzone verbleibt die Freifläche in der Kernzone an der Kreuzung Oberdorf- und Vorderbergstrasse. Die unbauten Flächen in der Nichtbauzone werden vollständig zur Ortsbildschutzzone ergänzt.

4.5.3 Technische Anpassungen rechtskräftiger überlagernder Festlegungen

Zur Abstimmung der überlagernden Nutzung auf die Grundnutzung wurden die rechtskräftigen Festlegungen bei Änderungen der Grundnutzung angepasst (Bsp. Anpassung der Abgrenzung «Massgebender Lärmgrenzwert Planungswert bei der Änderung G16»). Grundstücke, welche bebaut sind, wurden aus der Überlagerung «Massgebender Lärmgrenzwert Planungswert entlassen.

5. Bauordnung

5.1 Anlass

Revision PBG und V PBG

Der Kanton Zug hat mit der zweiteiligen Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes das PBG von 1988 an das eidgenössische Recht, insbesondere das revidierte Raumplanungsgesetz und das Zweitwohnungsgesetz angepasst. Weiter wurden mit dieser Teilrevision auch parlamentarische Vorstösse und Anliegen aus der Praxis und Rechtsprechung umgesetzt. Das revidierte PBG trat am 1. Januar 2019 in Kraft.

In Ausführung des neuen PBGs wurde auch die Totalrevision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom Regierungsrat erlassen. Dabei wurde insbesondere die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt.

Es ist die Aufgabe der Gemeinde, die kommunale Bauordnung im Rahmen der Ortsplanungsrevision an das neue Recht, im Besonderen die Baubegriffe und Messweisen, anzupassen.

Kantonale
Musterbauordnung

Die Baudirektion des Kantons Zug hat eine Musterbauordnung (MBO) erarbeitet, welche den Gemeinden als Grundlage für die Anpassung ihrer Bauordnungen dienen soll. Mit der MBO wird beabsichtigt, die Bauordnungen der elf Zuger Gemeinden auf freiwilliger Basis zu harmonisieren.

Entwurf Bauordnung Walchwil

Der Entwurf Bauordnung Walchwil basiert weitgehend auf der kantonalen Musterbauordnung. Wo aufgrund ortsspezifischer Anforderungen zusätzlicher Regelungsbedarf besteht, wurde die kantonale Musterbauordnung entsprechend ergänzt oder präzisiert.

Synopsis

Zur übersichtlichen und guten Verständlichkeit der Änderungen in der Bauordnung hat die Gemeinde eine Synopsis erstellt. In der Synopsis werden die rechtskräftige Bauordnung, die kantonale Musterbauordnung sowie der Entwurf Bauordnung Walchwil gegenübergestellt. In den Bemerkungen werden die Änderungen und allfällige Abweichungen von der Musterbauordnung erläutert. Die Synopsis hat orientierenden Charakter und ist nicht Gegenstand der Beschlussfassung und Genehmigung.

5.2 Generelles

Gliederung	Die neue Bauordnung gliedert sich in die folgenden Kapitel: 1. Einleitung 2. Zonenvorschriften 3. Bauvorschriften 4. Parkierungsvorschriften 5. Schlussbestimmungen
Reduktion Umfang	Das neue PBG respektive V PBG erfordert eine grundlegende Überarbeitung der heutigen Bauordnung. Weil viele Inhalte der rechtskräftigen Bauordnung neu übergeordnet geregelt sind, kann der Umfang der Bauordnung insgesamt reduziert werden. So entfallen beispielsweise die allgemeinen Bestimmungen oder baurechtliche Vorgaben zu den Dachaufbauten. Demgegenüber werden mit der Ortsplanungsrevision neue Zonen und Anforderungen an die ökologische Ausgestaltung und die Mehrwertabgabe eingeführt.
5.3 Entwurf Bauordnung	
5.3.1 Zonen des öffentlichen Interesses (§ 7, 16, 17)	
Anlass	Bislang gab es zwei Zonen des öffentlichen Interesses; eine für Bauten und Anlagen (OelB) und eine für Erholung + Freihaltung (OelF). Während die OelB für öffentliche Bauten wie z. B. Schulen, Verwaltung oder Altersheime gedacht ist, gilt die OelF als Nichtbauzone. Es sind nur untergeordnet Bauten möglich, welche mit der Nutzung als Frei-, Grün- und Erholungsflächen vereinbar sind. Die Gemeinde Walchwil verfügt über besonders viele Flächen der OelF pro Einwohnerinnen und Beschäftigte. Diese wurden festgelegt, um z. B. Flächen für den Panoramaweg oder die Gartenbereiche des heutigen Kurhotels St. Elisabeth zu sichern oder sensible Bereiche vor einer Überbauung zu schützen.
Musterbauordnung	Die Musterbauordnung schlägt für die öffentlichen Zonen angepasste Paragraphen vor. Diese werden im Sinne einer Harmonisierung übernommen. Damit geht eine Differenzierung der ursprünglichen Zone OelF in die <i>Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OelF)</i> und <i>Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OelE)</i> einher (vgl. Kap. 4.2). Beide Zonen sind Nichtbauzonen.
Bauliche Möglichkeiten OelE	In der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OelE) sind kleinere Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Nutzung vorgesehen. In den OelE in der Gemeinde sind Spiel- und Grillplätze untergebracht. In diesem Zusammenhang sind gestaltete Umgebungsbereiche, als auch kleinere Bauten wie Sanitäranlagen oder Spieleinrichtungen möglich.

Änderungen in rot

§ 7 Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB)

¹ Die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen sind für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

~~² Die Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung sind für Frei-, Grün- und Erholungsflächen bestimmt. Darauf dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche für die Nutzung erforderlich sind.~~

² Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. ~~Die Dichtevorgaben der Nachbarzonen sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.~~

§ 16 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF)

¹ Die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung umfasst Freiflächen, die in ihrem naturnahen Charakter zu erhalten und von Bauten freizuhalten sind. Darauf dürfen nur Ausstattungen wie Wege, Grillplätze, Sitzbänke und dergleichen erstellt werden, welche mit dem Charakter der Zone vereinbar sind.

² Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

§ 17 Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE)

¹ Die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung umfasst Grün- und Erholungsflächen für die Bevölkerung. Darauf dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche der Erholungsnutzung dienen. Neue Bauten und Anlagen nehmen Rücksicht auf die Besonderheit des Orts und die gewachsenen Nutzungen.

² Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten

5.3.2 Bauzone mit speziellen Vorschriften Büel (BsV B) (§ 11)

Ziel	Im Gebiet Büel soll eine dichte Bauzone entstehen, welche einen besonders hohen Anteil an preisgünstigem Wohnraum vorsieht. Mithilfe der Erhöhung der Ausnützung und Geschosshöhe kann so preisgünstiger Wohnraum entstehen. Zur Sicherung einer qualitativ hochwertigen Entwicklung wird zudem eine ordentliche Bebauungsplanpflicht vorgesehen.
Anlass	Im Gebiet Büel besteht eine grössere, unbebaute Fläche der Wohnzone W2 im Umfang von rund 7'300 m ² , welche im Besitz der Korporation Walchwil ist. Die Gemeinde Walchwil wiederum ist bestrebt, preisgünstigen Wohnraum (z. B. über genossenschaftliche Bauträger oder Vermietung zur Kostenmiete) zu fördern. Zusammen mit der Korporation Walchwil wurde folglich geprüft, wie eine Entwicklung im Gebiet Büel mit einem hohen Anteil an preisgünstigem Wohnraum möglich werden kann (vgl. Möglichkeiten preisgünstiger Wohnraum, Kap. 3.4).
Max. Ausnützungsziffer/ Vollgeschosshöhe	Angestrebt wird im Gebiet Büel eine Erhöhung der Ausnützung von 0.55 auf 1.30 sowie eine Erhöhung der Geschosshöhe von 2 Vollgeschossen auf 8 . Gemäss der kantonalen Vorprüfung kann in der Regelbauweise jedoch max. eine Ausnützung von 1.00 (sowie eine Vollgeschosshöhe von 6) vorgegeben werden. Über den nachfolgenden ordentlichen Bebauungsplan kann die angestrebte Richtgrösse unter Nachweis von weiteren Qualitäten erreicht werden.
Anteil preisgünstiger Wohnraum	Durch die Erhöhung der Ausnützungsziffer kann ein hoher Anteil von 40 % an preisgünstigem Wohnraum ermöglicht werden. Im Büel wird der gesamte preisgünstige Wohnraum dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz unterstellt (851.211). Gemäss § 18 Abs. 4 PBG kann der Anteil preisgünstiger Wohnraum maximal der Mehrausnützung von 45 % entsprechen. Im Entwurf der öffentlichen Auflage war ein Teil des preisgünstigen Wohnraums noch der Kostenmiete unterstellt, und insgesamt 45 % preisgünstiger Wohnraum verlangt. Mit Antrag der Korporation wurde die nun vorliegende Lösung besprochen und festgelegt. Diese bringt aus Sicht der Gemeinde folgende Vorteile mit sich und begründet die Anpassungen: ■ Mit der vollständigen Unterstellung unter das WFG ist zu erwarten, dass die preisgünstigen Mietzinse erreicht werden können, da im WFG die Anlagekosten gedeckelt sind. Die Höhe der Anlagekosten wird durch den Regierungsrat festgelegt (§ 3 WFG). In der Kostenmiete wären die Anlagekosten nicht gedeckelt gewesen. ■ Mieterinnen und Mieter können durch den Kanton eine Subjekthilfe für den Mietzins erhalten, wenn sie die Anforderungen dafür erfüllen. Der Mietzins kann effektiv folglich weiter gesenkt werden. Die Kontrolle für die

Einhaltung der Anforderungen obliegt dem Kanton. Für den Anteil Kostenmiete (Stand öff. Auflage) wäre eine solche Hilfe nicht möglich gewesen.

- Mit den Vorschriften, wie sie nun vorliegen, sind die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Finanzierung und Entwicklung durch die Eigentümerin gegeben.

Für die bisher in der W2 verfügbaren Geschossflächen bestehen keine weiteren Auflagen. Die Geschossflächen für preisgünstigen Wohnraum steigt mit einer weiteren Ausnutzungssteigerung über den ordentlichen Bebauungsplan weiter an.

	Frei gestaltbare Geschossfläche	Anteil preisgünstiger Wohnraum (Ge- schossfläche)
Wohnzone W2 (bisher)	4'025 m ²	-
BsV Büel	4'391 m ²	2'927 m ²

Max. Gebäudelänge /
Grenzabstand

Die max. Gebäudelänge wird im Vergleich zur Wohnzone W2 von 25 m auf 35 m erhöht. In Anbetracht der höheren Ausnutzungsziffer ist eine Anhebung der Gebäudelänge notwendig.

Grünflächenziffer

Am bestehenden Standort soll effizient und eher in die Höhe als in die Breite gebaut werden. Zur Sicherung der dadurch entstehenden Aussenräume wird eine hohe Grünflächenziffer von 50 % festgelegt (vgl. Kap 5.3.3).

Visualisierung Grundmasse

Mit den möglichen sechs Vollgeschossen sowie der Ausnutzung von 1.00 sind grosse Bauvolumen möglich, welche in Erscheinung treten werden. In den Visualisierungen mit der angestrebten Dichte und Höhe zeigt sich aber auch, dass die Bauten hangaufwärts weniger stark auffallen als in Richtung See. Der steile Hang dämpft die visuelle Wirkung der Gebäude.

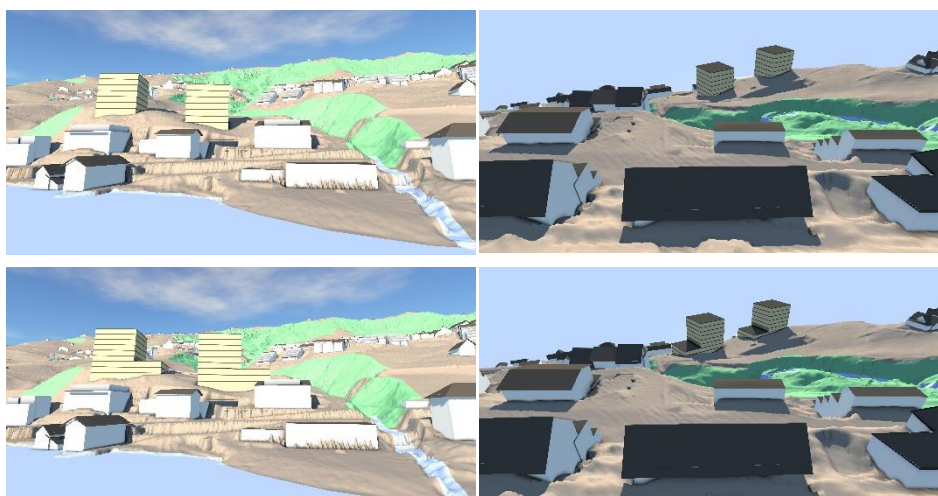


Abb. 33: Visualisierung der angestrebten Grundmasse mit AZ 1.30 und 8 Vollgeschossen (R+K)

Von der anderen Seeseite aus betrachtet, fallen die Bauten aufgrund des steilen Hanges hinsichtlich der Höhe und der Geländekammer, in welcher sie sich befinden, ebenfalls weniger stark auf. Aus Sicht der Gemeinde kann so eine Verdichtung erfolgen, welche landschaftlich trotzdem verträglich eingebettet werden kann.



Abb. 34: Visualisierung der angestrebten Grundmasse vom anderen Seeufer aus (R+K)

§ 11 Bauzone mit speziellen Vorschriften Büel (BsV B)

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Büel ist für eine dichte Wohnnutzung mit einem hohen Anteil an preisgünstigem Wohnraum bestimmt.

² Es ist mindestens ein Anteil von 40 % der anrechenbaren Geschossfläche als preisgünstiger Wohnraum gemäss dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz [WFG; BGS 851.211] zu realisieren.

³ Es gelten folgende Grundmasse:

Max. Ausnützungsziffer	1.00
Vollgeschossanzahl	6
Max. Gebäudelänge	35 m
Grenzabstand	4 m
Grünflächenziffer	50 %

Möglichkeiten zur
Abstimmung/Mitwirkung

Mit der vorgesehenen Festlegung hat die Stimmbevölkerung zweimal die Möglichkeit zum Beschluss:

1. Umzonung in die Spezialzone mit einer Ausnützung von 1.00 und einer Vollgeschosszahl von 6 (**Ortsplanungsrevision**)
2. Festlegung des ordentlichen Bebauungsplans Büel mit, zum heutigen Stand, angestrebten 1.30 Ausnützung und 8 Vollgeschossen. Dem Bebauungsplan wird ein Projekt zugrunde liegen, welches in einem qualitätssichernden Konkurrenzverfahren erarbeitet wurde und die Qualitäten der Entwicklung aufzeigen soll
(**Gemeindeversammlung/Abstimmung ordentlicher Bebauungsplan**).

5.3.3 Masse für die Einzelbauweise (§ 12)

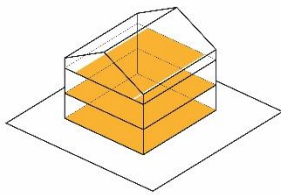
Anlass Die Gemeinden müssen gemäss § 71 Abs. 1 PBG ihre Vorschriften bis spätestens 2025 an das neue PBG sowie an die sich an der IVHB orientierenden Baubegriffe und Messweisen der Verordnung anpassen. Die wesentlichen Änderungen betreffen unter anderem die Anrechenbarkeit von Dachgeschossen, die Geschossdefinitionen, die Festlegung der Höhenlage des Erdgeschosses sowie die Grünflächenziffer. Die Masse für die Einzelbauweise wurden folglich umfassend überprüft.

§ 12 Masse für die Einzelbauweise							
Bezeichnung	Max. Ausnützungsziffer Wohnanteil	Max. Ausnützungsziffer mit Gewerbeanteil Gewerbebonus ²⁾	Vollgeschosszahl	Firsthöhe	Gebäudelänge	Grenzabstand	Grünflächenziffer ²⁾
W1	0.45 ¹⁾	-	1	7.4 m	25 m	4 m	40 %
W2	0.55 ¹⁾	-	2	10.1 m	25 m	4 m	40 %
W3	0.70	-	3	13.2 m	30 m	4 m	30 %
WA2	0.55	0.75	2	10.1 m	25 m	4 m	30 %
WA3	0.70	0.90	3	13.2 m	30 m	4 m	20 %
K	0.90	-	2	-	-	4 m	-

¹⁾ Der Gewerbebonus führt zu einer entsprechenden Erhöhung der Ausnützungsziffer.

¹⁾ Sofern ein Dachgeschoss im Sinne von § 24 V PBG realisiert wird, erhöht sich in der W1 und W2 die max. Ausnützungsziffer um 0.05.

²⁾ Sofern die Grundstückeform die Einhaltung der Grünflächenziffer trotz effizienter Anordnung der Bauten und Umgebungsbereiche verunmöglicht, kann in begründetem Mass von der Grünflächenziffer abgewichen werden.



Auswirkungen auf die
Ausnutzungsziffer

Max. Ausnutzungsziffer Wohnanteil

Die neue Regelung der Anrechenbarkeit der Geschossflächen gemäss § 35 V PBG hat direkte Auswirkungen auf die Berechnung der Ausnutzungsziffer (AZ). Waren bis anhin Dachgeschosse fast gänzlich ausnutzungsprivilegiert (nicht an die Geschossfläche anzurechnen), sind Attikageschosse neu vollumfänglich anzurechnen. Geschosse mit einem Kniestock (entspricht umgangssprachlich mehrheitlich einem Steildach) sind ab einer Raumhöhe von 1.5 m an die Geschossfläche anzurechnen. Diese Änderung führt dazu, dass die AZ zwangsläufig erhöht werden muss, damit bestehende Bauten nicht ins Unrecht gesetzt werden respektive einer Ausnutzungsüberschreitung zugeführt werden. Denn die Anpassungen dürfen für die Baugrundstücke gemäss § 71 Abs. 2 PBG die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten nicht vermindern.

Messweise Alt

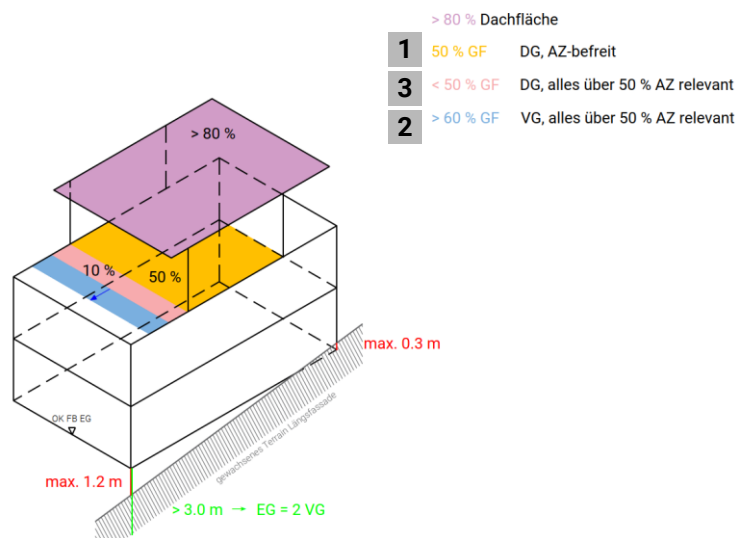


Abb. 35: Erläuterungsskizze bisherige Messweise Attikageschoss (R+K)

Erläuterungsskizze bisherige
Messweise Attikageschoss

In der bisherigen Messweise musste das Dachgeschoss nicht an die Ausnutzungsziffer angerechnet werden, wenn die Geschossfläche kleiner als 50 % der Geschossfläche des Vollgeschosses war (1). Das Attikageschoss durfte indes maximal 60 % der Geschossfläche des Vollgeschosses betragen, da es ansonsten ebenfalls als Vollgeschoss galt (2). Die Differenz zu den 50 % nicht anrechenbarer Geschossfläche musste folglich angerechnet werden (3).

Herleitung Ausnutzungsziffer

Die Gemeinde Walchwil hat zur Herleitung der erforderlichen Erhöhung der Ausnutzungsziffer die Auswirkungen der neuen Messweise anhand von standardisierten Gebäuden und von aktuellen Baugesuchen überprüft. Die gelben Flächen müssen neu vollständig angerechnet werden. Es zeigt sich, dass Gebäude mit Dachgeschossen mehr «zusätzliche» Ausnutzung benötigen und diese bisher gegenüber Gebäuden mit Attikageschossen «bevorzugt» waren. Der Anteil des bisher nicht anrechenbaren Dachgeschosses ist bei den Zonen

mit nur einem Vollgeschoss höher als bei Zonen mit mehreren Vollgeschossen (Bsp. Berechnung basierend auf dem Modell Abb. 31: Wohnzone W1: 33 % Anteil Attikageschoss / Wohnzone W3: 14 %).

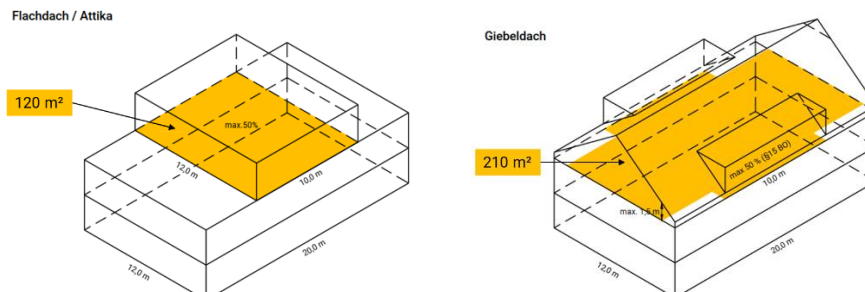


Abb. 36: Erläuterungsskizze neue Messweise Attikageschoss und Dachgeschoss (R+K)

Diese «Optimierung» der Ausnützungsziffer ist folglich bei den Wohnzonen W1 deutlich relevanter als bei den Wohnzonen W3.

Herleitung Ausnützungsziffer

Die Ausgangslage in Walchwil ist durch die Lage am Hang speziell. Während in der Ebene die «Optimierung» der Ausnützung über ein möglichst grosses Vollgeschoss erreicht werden kann, funktioniert eine solche Bauweise am Hang nicht.

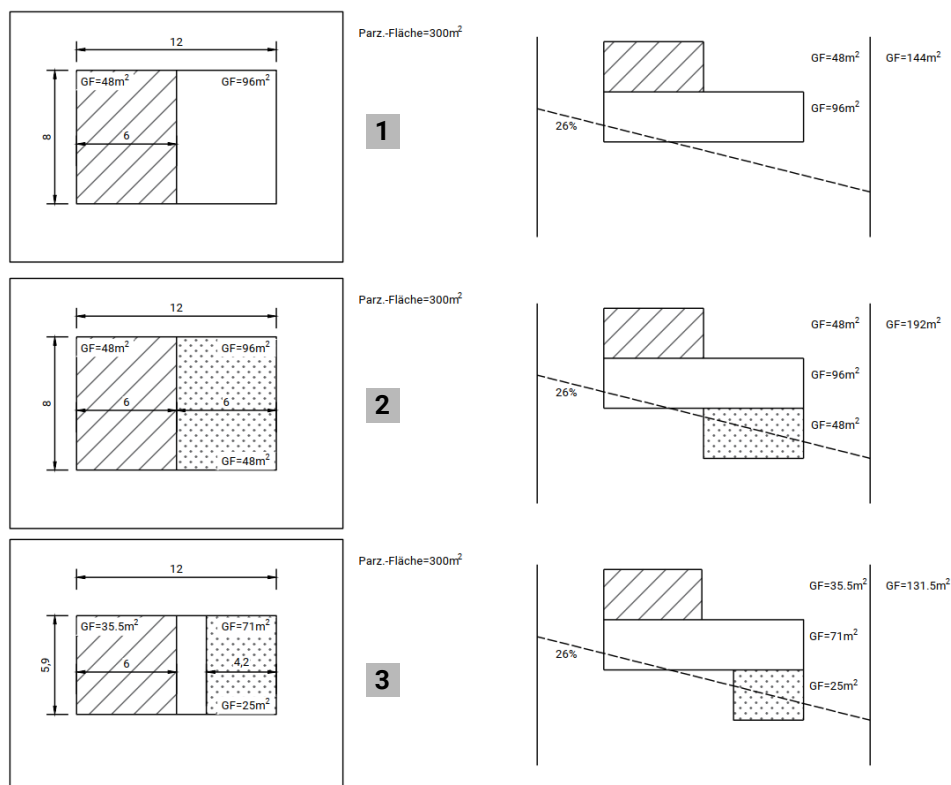


Abb. 37: Erläuterungsskizze neue Messweise Attikageschoss und Dachgeschoss (R+K)

Im Beispiel Abb. 37 wird ein Grundstück von 300 m² angenommen, was bei einer bisherigen Ausnützung der Wohnzone W1 (0.32) eine anrechenbare Geschossfläche von 96 m² ergibt. Wird nur ein Voll- und ein Attikageschoss mit 96 m² realisiert, so «schwebt» das Gebäude in der Luft, was baurechtlich (und bautechnisch) nicht möglich wäre. Entsprechend müsste das Gebäude weiter in den Boden gesetzt werden, was nachteilig für die Aussicht ist und unter anderem deshalb nicht gebaut wird (1). Wird nun ein Untergeschoss, mit 50 % der Geschossflächen realisiert, um dem Umstand des ersten Beispiels entgegenzuwirken, würde die zulässige Geschossfläche überschritten (2). Realisiert wird folglich eine Mittelvariante, welche die Geschossflächen zwischen dem Voll- und Untergeschoss aufteilt. Darauf wird dann ein Attikageschoss gebaut (3). Damit das Beispiel 3 unter der neuen Messweise realisiert werden kann, müsste die Ausnutzungsziffer von 0.32 auf rund 0.44 erhöht werden.

Überführung
Ausnutzungsziffer

Entsprechend der Systematik (Verhältnis zwischen Unter-, Voll- und Dachgeschoss) von Abb. 37 wurden die bisherigen Ausnutzungsziffern überführt. Da beim Steildach bisher grundsätzlich mehr Geschossfläche nicht angerechnet werden musste, wird in der Wohnzone W1 und Wohnzone W2 eine Erhöhung der AZ um 0.05 ermöglicht.

Zone	AZ (bisher)	AZ (neu)
Wohnzone W1	0.32	0.45
Steildach in Wohnzone W1		+0.05
Wohnzone W2	0.47	0.55
Steildach in Wohnzone W1		+0.05
Wohnzone W3	0.52	0.70
Wohn- und Arbeitszone WA2	0.47	0.55
Wohn- und Arbeitszone WA3	0.55	0.70
Kernzone K	0.77	0.90

Leichte AZ-Erhöhung
Wohnzone W3

In der Wohnzone W3 wird über die Überführung der AZ hinaus eine leichte Erhöhung der Ausnutzungsziffer vorgenommen. Anhand bestehender Baugesuche hat sich gezeigt, dass für die Überführung eine AZ von rund 0.65 ausreichen würde. Die bisherige AZ in der W3 war jedoch eher tief und sehr nah an der Wohnzone W2 angesetzt. Um die Differenzierung zur W2 zu verdeutlichen, wird die AZ deshalb um 0.05 angehoben.

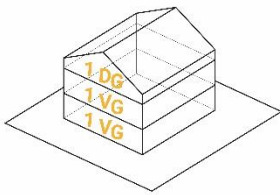
Verifizierung der ermittelten
Ausnutzungsziffern

Die erforderliche Erhöhung der Ausnutzungsziffer gemäss der Berechnung mit einem standardisierten Gebäude wurde im Anschluss verifiziert. Dazu wurden exemplarische Baugesuche der vergangenen Jahre geprüft. Es zeigt sich,

dass die bestehend Bauten unter der neuen Messweise wieder erstellt werden könnten.

Maximale Ausnützungsziffer mit Gewerbeanteil

Bisher bestand die Möglichkeit, die Ausnützungsziffer um das Mass der realisierten Flächen für Gewerbebetriebe, aber maximal um 0.15, zu erhöhen. Vereinzelt wurde dieser bisherige Bonus in Anspruch genommen. Es wurden aber auch verschiedene Bauten in Wohn- und Arbeitszonen erstellt, welche keine Gewerbeflächen realisiert haben. In der Gemeinde Walchwil sind die Flächen für Gewerbebetriebe generell knapp, weshalb zusätzliche Anreize zur Realisierung von Gewerbeflächen geschaffen werden sollen. Die maximale Ausnützungsziffer mit einem Gewerbeanteil wird folglich für die WA2 und WA3 von 0.15 auf 0.20 erhöht. Dies ermöglicht in der WA2 neu eine maximale Ausnutzung von 0.75 mit einem Gewerbeanteil von 0.20 und in der WA3 von 0.90 mit einem Gewerbeanteil von 0.20.



Vollgeschosszahl

Neu sind Untergeschosse gemäss § 23 V PBG Geschosse, bei welchen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt. Neben der Spezifizierung des Untergeschosses ergibt sich daraus neu auch die Höhenlage des Erdgeschosses. Mit der neuen Definition kommt das Erdgeschoss gegenüber dem der Messweise nach altem V PBG je nach Neigung des Baugrunds tiefer zu liegen und wird damit «in den Boden gedrückt». Das Dachgeschoss ist zudem auf eine maximale Höhe von 4.2 m fixiert, was gegenüber der bisherigen Regelung in der Gemeinde Walchwil höher ist (Bsp. W2, aus Firsthöhe 10.10 m und zwei Vollgeschossen zu je 3.2 m ergibt sich eine Geschosshöhe des Dachgeschosses von 3.7 m).

Geschossdefinition und Höhen

Die neue Regelung der Höhen gemäss § 31 V PBG sieht die Einführung einer Gesamthöhe und einer Fassadenhöhe gemäss IVHB vor. Alternativ kann gemäss § 33 Abs. 2 V PBG für eine Zone lediglich eine maximal zulässige Vollgeschosszahl festgelegt werden. Zur Berechnung der zulässigen Höhen kommen dann wiederum abschliessend definierte Geschosshöhen zur Anwendung, welche je nach Lage (Erdgeschoss, Regelgeschoss, Attikageschoss oder Dachgeschoss) und Nutzung (Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung) des Geschosses differenziert werden. Nach § 33 Abs. 3 V PBG sind die effektiven Geschosshöhen frei bestimmbar, wenn die zulässige Höhe eingehalten wird.

16:45

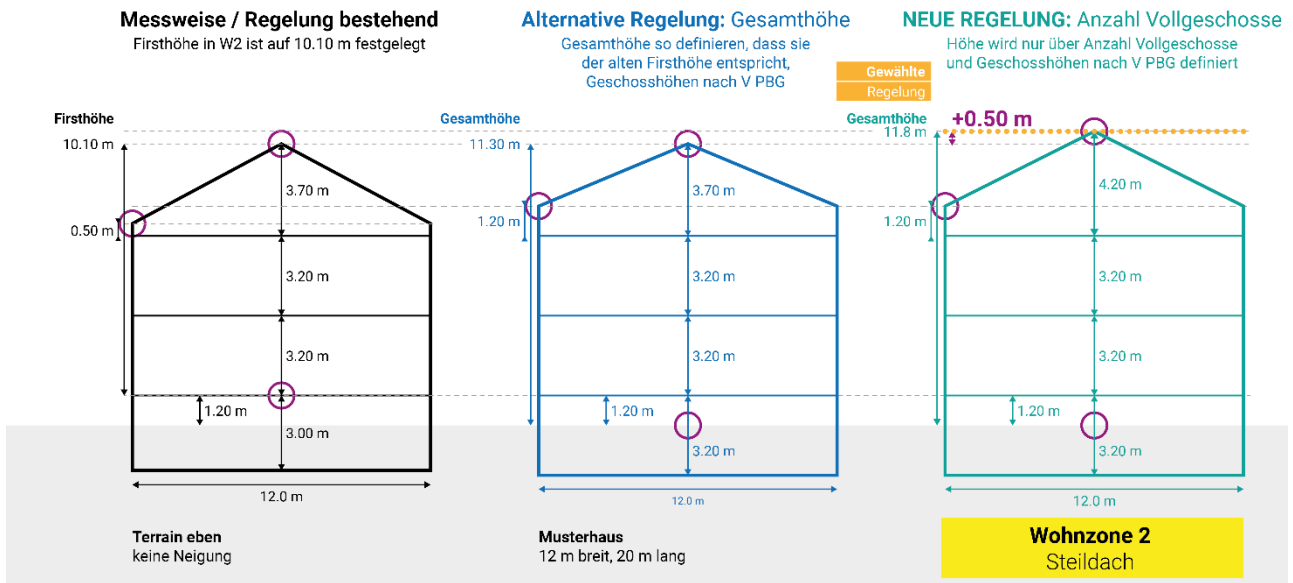


Abb. 38: Vergleich der Höhen bei einem Steildach in der Ebene (links: bisherige Regelung, Mitte: Alternative Regelung über die Gesamthöhe, rechts: Gewählte Regelung nach Anzahl Vollgeschosse mit Geschosshöhen gemäss V PBG (R+K))

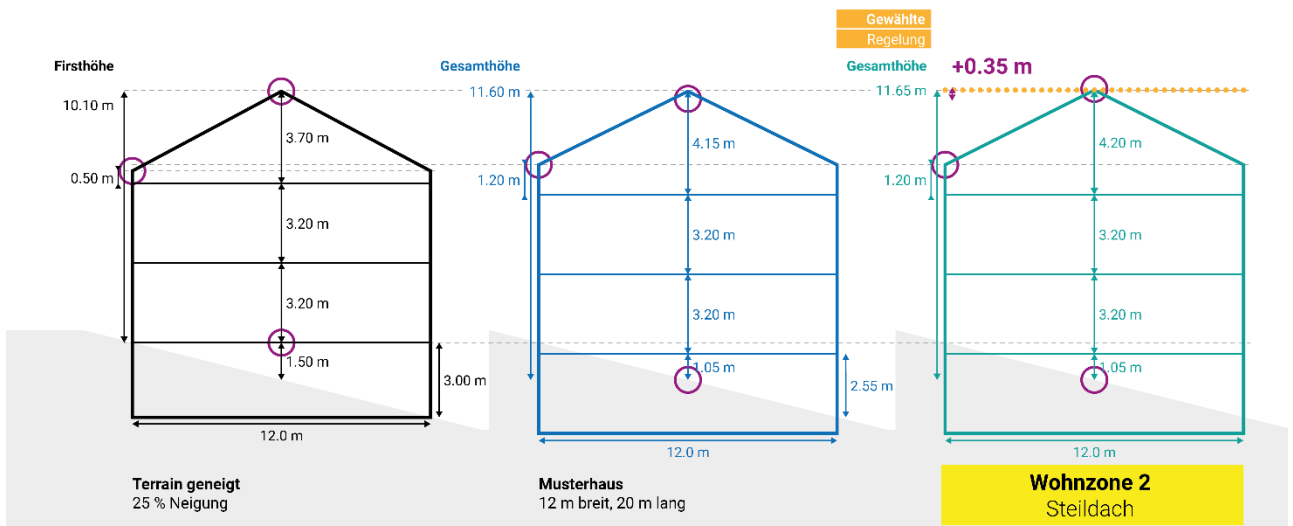


Abb. 39: Vergleich der Höhen bei einem Steildach im Gelände (links: bisherige Regelung, Mitte: Alternative Regelung über die Gesamthöhe, rechts: Gewählte Regelung nach Anzahl Vollgeschosse mit Geschosshöhen gemäss V PBG (R+K))

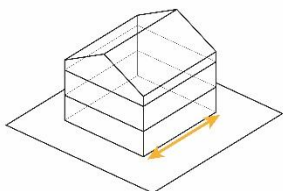
Umsetzung in der Bauordnung

Der Entwurf der Bauordnung stützt auf das PBG ab. Die Regelung der Höhen über die zulässige Anzahl Vollgeschosse entspricht bereits weitgehend der Praxis der Gemeinde Walchwil. Da die bisher festgelegten Geschosshöhen (welche neu im V PBG geregelt sind) bereits dem Wert im V PBG entsprechen, verändern sich die massgebenden Höhen kaum. Die Regelung über die Anzahl Vollgeschosse wird als einfach verständliche und praxisfreundliche Regelung erachtet. In der Ebene ist mit leicht höheren Gebäuden zu rechnen (+ 0.50 m), während die neue Regelung gleich hoch erscheinenden Gebäude im Hang, bei 25 % Neigung, ermöglichen wie bisher (+ 0.05 m). Die Höhen werden folglich über die Anzahl zulässiger Vollgeschosse geregelt. Damit kann der

komplizierten und wenig praxisfreundlichen Gesamthöhendefinition nach IVHB ausgewichen werden. Die verbindliche Vorgabe der Vollgeschosshöhen führt zu einer grösseren Flexibilität bei der Projektierung.

Gebäudelänge und Grenzabstand

Die bisher festgelegten Gebäudelängen und Grenzabstände haben sich in der Praxis bewährt. Die Auswertung der Bauten in Walchwil hat gezeigt, dass nur wenige Bauten die Gebäudelängen ihrer jeweiligen Zonen überschreiten. Sobald die Gebäudelänge überschritten wird, kommt der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung, wodurch sich der Grenzabstand erhöht. Dem nachbarschaftlichen Schutz wird mit der Kombination aus Gebäudelänge, Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag genügend Rechnung getragen. Folglich werden die bisherigen Masse beibehalten.



Grünflächenziffer

Mit dem neuen V PBG gibt es auch die Möglichkeit zur Einführung einer Grünflächenziffer. Die Grünflächenziffer regelt dabei das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 38 V PBG).

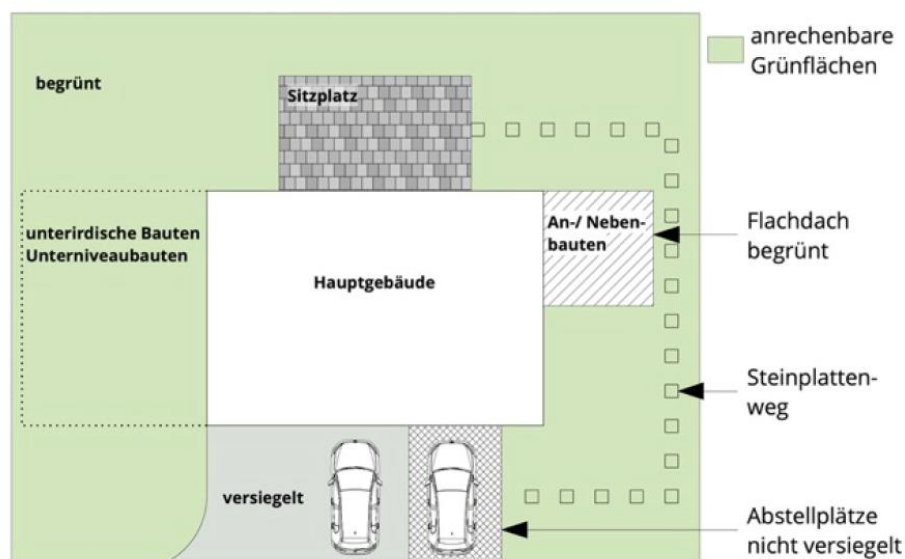
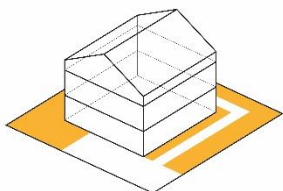


Abb. 40: Übersicht zu den anrechenbaren Grünflächen (Baudirektion Kanton Zug)

Ziel Die Grünflächenziffer soll dabei helfen, eine übermässige Versiegelung der Umgebungsbereiche (durch Bauten oder befestigte Umgebungsflächen) zu verhindern. Mit der Grünflächenziffer steigt zudem der Spielraum bestehende Bepflanzungen zu erhalten.

Ermittlung der
Grünflächenziffer

Für die Masse wurden anhand bestehender Grünfläche von bebauten Grundstücken sowie der Festlegungen anderer Gemeinden ermittelt. Im Bestand zeigt sich, dass ältere Bauten in der Gemeinde im Schnitt höhere Anteile an

Grünflächen haben, wie dies bei neueren Bauten der letzten 5 bis 10 Jahren der Fall ist. Bei den neueren Bauten können bessere als auch schlechtere Beispiele hinsichtlich der Grünflächen ausgemacht werden. Es zeigt sich, dass verschiedentlich die Gebäudegrundfläche maximiert wird, was der Grünflächen nachträglich ist. Grössere Vorbereiche für Zufahrten, Parkplätzen etc. vermindern die Grünflächen zusätzlich.

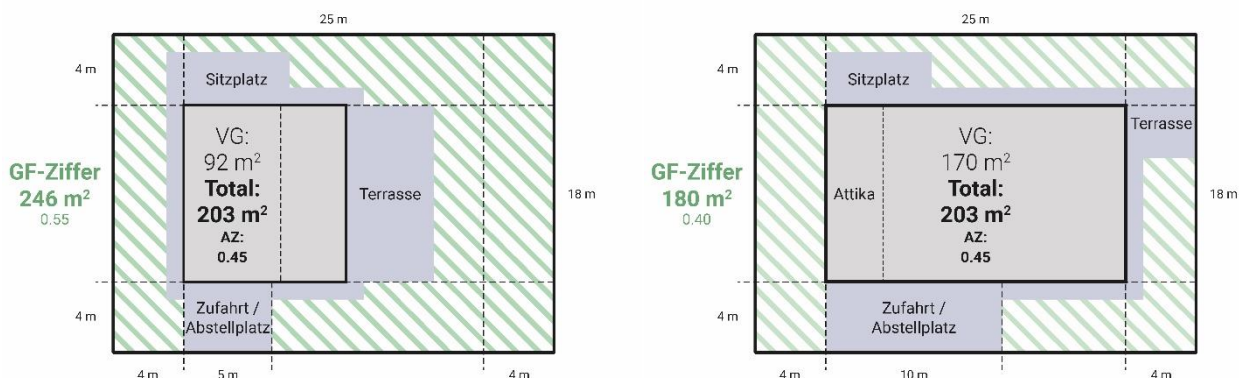


Abb. 41: Vergleich der Grünflächenziffer in der Wohnzone W1 (links: effiziente Lösung des Hochbaus mit Untergeschoss, Vollgeschoss und Attikageschoss, rechts: ineffiziente Lösung des Hochbaus mit maximiertem Vollgeschoss und Attikageschoss)

In der theoretischen Ansicht zeigt sich, dass bei effizienten Bauten grosse Flächen in der Umgebungsgestaltung versiegelt werden können (Sitzplatz, Terrasse, Fusswege und Zufahrt) und trotzdem eine höhere Grünflächenziffer von 0.55 erreicht werden kann (Abb. 36, Bsp. links). Wird die Gebäudegrundfläche maximiert, ist die Gestaltung der Umgebungsbereiche limitiert, da ansonsten die Grünflächenziffer von 0.40 unterschritten werden würde (Abb. 36, Bsp. rechts).

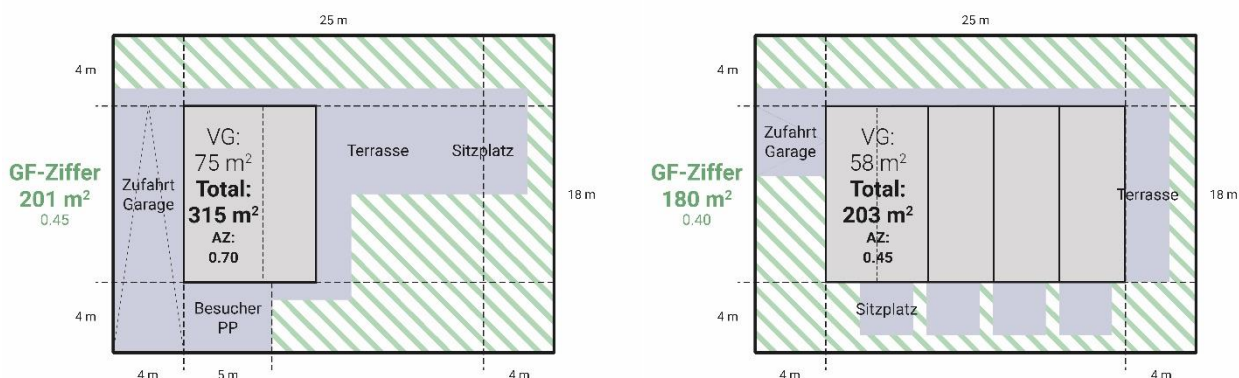


Abb. 42: Beispiele zur Grünflächenziffer in der Wohnzone W3 und bei einem Terrassenhaus in der Wohnzone W1

Bei Mehrfamilienhäusern (z. B. in der Wohnzone W3) oder Terrassenhäusern ist zu erwarten, dass mehr versiegelte oder überbaute Bereiche benötigt werden (Zufahrten Tiefgarage, mehr Nutzflächen in der Umgebungsgestaltung,

mehr überbaute Bereiche etc.). Es zeigt sich aber auch hier, dass die Grünflächenziffern bei entsprechender Gestaltung der Bauten und Umgebungsbereiche eingehalten werden können. Zudem können Sitzplätze oder Wege aus den Beispielen auch so ausgestaltet werden, dass sie zur Grünfläche angerechnet werden können.

Situation in Walchwil Aufgrund der Siedlungsgebiete am Hang kann durch aufwendige Erschliessungen oder ungünstige Grundstücksformen ein hoher Anteil an Grünflächen erschwert werden. Folglich wurden die Masse gegenüber Beispielen von Gemeinden aus eher ebenem Gelände leicht reduziert.

Festlegung Masse

Zone	Grünflächenziffer ³⁾
Wohnzone W1	40 %
Wohnzone W2	40 %
Wohnzone W3	30 %
Wohn- und Arbeitszone WA2	30 %
Wohn- und Arbeitszone WA3	20 %

³⁾ Sofern die Grundstücksform die Einhaltung der Grünflächenziffer trotz effizienter Anordnung der Bauten und Umgebungsbereiche verunmöglicht, kann in begründetem Mass von der Grünflächenziffer abgewichen werden.

Härtefall Sollte die Einhaltung der Grünflächenziffer trotz effizientem Bau und effizienter Erschliessung nachweislich nicht möglich sein, so kann im begründeten Mass von der Grünflächenziffer abgewichen werden.

5.3.4 Bebauungsplanpflicht (§ 13)

Anlass Mit der Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes, welche per 1. Januar 2019 in Kraft getreten ist, wurde das bisherige Instrument der Arealbebauung durch den einfachen Bebauungsplan abgelöst. Folglich werden die bisherigen Artikel Nr. 12 – 15 in der Bauordnung ersatzlos gestrichen.

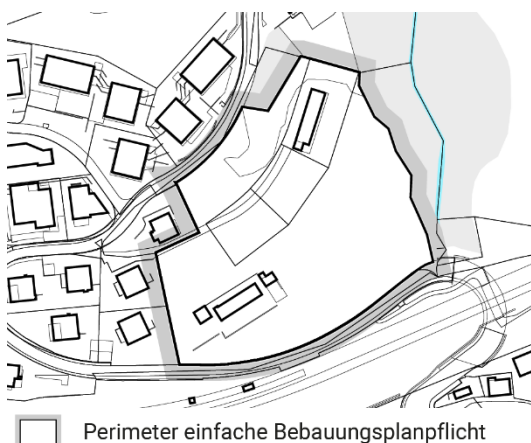
Neben dem einfachen Bebauungsplan gibt es auch den ordentlichen Bebauungsplan. Beide Instrumente haben die wesentlichen Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise nachzuweisen, wodurch gewisse Abweichungen von den Bauvorschriften möglich sind.

Einfacher Bebauungsplan Sofern die wesentlichen Vorzüge nachgewiesen sind, können die definierten Abweichungen von der Einzelbauweise nach § 32^{bis} Abs. 3 PBG vorgenommen werden. Für die Vorprüfung und Genehmigung des einfachen Bebauungsplans ist die Gemeinde zuständig.

Ordentlicher Bebauungsplan	Der ordentliche Bebauungsplan ist in § 32 ^{ter} PBG geregelt. Grundlage für den ordentlichen Bebauungsplan ist ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren mit mindestens drei Planerteams (z. B. Studienauftrag oder Projektwettbewerb). Durch die höheren Anforderungen an das Verfahren sind auch weitere Abweichungen von der Einzelbauweise möglich (z. B. mehr als 50 % Dachaufbauten je Fassade). Die Nutzungsart muss jedoch gewahrt bleiben (z. B. wäre keine Umnutzung von der Wohnzone in die Arbeitszone zulässig).
Bebauungsplanpflicht	Zur zweckmässigen und qualitativen Entwicklung der grösseren bestehenden, unbebauten Bauzonen werden Bebauungsplanpflichten festgelegt. Für diese Gebiete ist folglich für eine Entwicklung ein Bebauungsplan auszuarbeiten, indem die wesentlichen Vorzüge aufgezeigt werden.
Zielsetzungen der Bebauungspläne	Zusätzlich werden in der Bauordnung die Zielsetzungen zu den einzelnen Bebauungsplanpflichten aufgenommen, welche es neben den wesentlichen Vorzügen zusätzlich aufzuzeigen gilt.

Hörndli (Ü1)

Im Gebiet Hörndli wird eine einfache Bebauungsplanpflicht für eine Fläche von rund 11'800 m² aufgenommen. Ein grosser Teil des Gebiets ist momentan nicht überbaut. Vom untersten Punkt zur Oberdorfstrasse besteht eine Höhendifferenz von rund 50 m. Dies entspricht einer durchschnittlichen Neigung von rund 45 %. Damit sich die künftige Bebauung zurückhaltend in den Hang einfügt und eine kompakte Bauweise entsteht, werden folgende Zielsetzungen zur Bebauungsplanpflicht festgelegt:

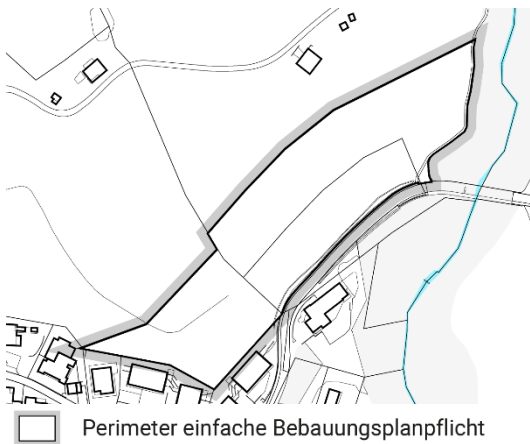


- Sorgfältige Höhenstaffelung hinsichtlich des steilen Hanges.
- Terrainveränderungen sind möglichst klein zu halten und die Grünflächen möglichst gross vorzusehen.
- Die Verkehrsflächen (Zufahrtstrassen etc.) sind zu minimieren.
- Die Parkierung hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

Abb. 43: Perimeter und Zielsetzungen zur einfachen Bebauungsplanpflicht Hörndli

Utigen/Rägeten (Ü2)

Im Gebiet Utigen/Rägeten wird eine einfache Bebauungsplanpflicht für eine unbebaute Fläche von rund 15'900 m² aufgenommen. Ausgehend vom untersten Punkt an der Oberdorfstrasse nach oben besteht eine Höhendifferenz von rund 20 m. Dies entspricht einer durchschnittlichen Neigung von rund 35 %. Für das Gebiet Utigen/Rägeten besteht bereits eine Quartiergestaltungsplanpflicht. Zurzeit wird der Quartiergestaltungsplan erarbeitet (Stand Mai 2023). Damit sich die künftige Bebauung zurückhaltend in den Hang einfügt und eine kompakte Bauweise entsteht, werden folgende Zielsetzungen zur Bebauungsplanpflicht festgelegt:

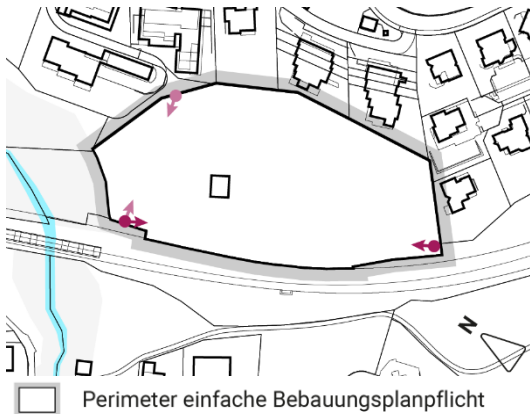


- Sorgfältige Höhenstaffelung hinsichtlich des steilen Hanges.
- Terrainveränderungen sind möglichst klein zu halten und die Grünflächen möglichst gross vorzusehen.
- Die Verkehrsflächen (Zufahrtstrassen etc.) sind zu minimieren.
- Die Parkierung hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

Abb. 44: Perimeter und Zielsetzungen zur einfachen Bebauungsplanpflicht Utigen/Rägeten

Obersagen (Ü3)

Im Gebiet Obersagen wird eine einfache Bebauungsplanpflicht für eine unbebaute Fläche von rund 10'700 m² aufgenommen. Vom untersten Punkt an der Bahnlinie zur Sagenstrasse besteht eine Höhendifferenz von rund 45 m. Dies entspricht einer durchschnittlichen Neigung von rund 35 %. Damit sich die künftige Bebauung zurückhaltend in den Hang einfügt und eine kompakte Bauweise entsteht, werden folgende Zielsetzungen zur Bebauungsplanpflicht festgelegt:



- Sorgfältige Höhenstaffelung hinsichtlich des steilen Hanges.
- Terrainveränderungen sind möglichst klein zu halten und die Grünflächen möglichst gross vorzusehen.
- Es sind attraktive, öffentliche Fusswegverbindungen gemäss der Skizze nachzuweisen. Der genaue Wegverlauf ist im Bebauungsplan aufzuzeigen.

□ Perimeter einfache Bebauungsplanpflicht

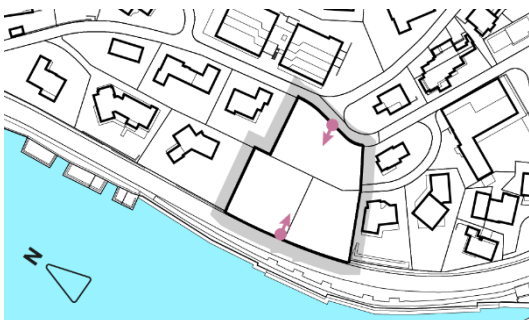
➡ Attraktive, öffentliche und rollstuhlgängige Fusswegverbindungen mit einer Mindestbreite von 2 m

➡ Attraktive, öffentliche Fusswegverbindungen mit einer Mindestbreite von 2 m, nach Möglichkeit rollstuhlgängig

Abb. 45: Perimeter und Zielsetzungen zur einfachen Bebauungsplanpflicht Obersagen

St. Adrian (Ü4)

Im Gebiet St. Adrian wird eine einfache Bebauungsplanpflicht für eine unbebaute Fläche von rund 2'900 m² aufgenommen. Damit keine zusätzlichen Zufahrten auf die Hauptstrasse notwendig werden und eine öffentliche Fusswegverbindung des Quartiers an den See ermöglicht wird, werden für das Gebiet folgende Zielsetzungen festgelegt:



□ Perimeter einfache Bebauungsplanpflicht

➡ Öffentliche Fusswegverbindungen mit einer Mindestbreite von 1.5 m

- Die Erschliessung hat über die St. Adrianstrasse zu erfolgen.
- Es sind öffentliche Fusswegverbindungen gemäss der Skizze nachzuweisen. Der genaue Wegverlauf ist im Bebauungsplan aufzuzeigen.

Abb. 46: Perimeter und Zielsetzungen zur einfachen Bebauungsplanpflicht St. Adrian

Büel (Ü5)

Im Gebiet Büel wird eine ordentliche Bebauungsplanpflicht für eine unbebaute Fläche von rund 7'300 m² aufgenommen. Gleichzeitig wird die bisherige Wohnzone W2 zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Büel umgezont (vgl. Kap 4.2.13 und 5.4.2). Von der verkehrlichen Seite ist es von grosser Bedeutung, dass der Zufahrtsweg bis zur öffentlichen Parkgarage öffentlich befahrbar ist, die Verkehrsflächen sich auf den Bebauungsplanrand begrenzen und die Parkierung unterirdisch erfolgt. Zum Schützenhaus ist ein Zufahrtsweg vorzusehen, welcher jedoch nicht dauernd befahren werden darf.

Im Gebiet Büel/Sagenbrugg kann im Zusammenhang mit der Nutzung des Seeufers künftig ein hoher Bedarf für öffentliche Abstellplätze bestehen. Zusammen mit der Entwicklung des Gebiets Büel (und der Parkgarage) sollen zusätzliche öffentliche Abstellplätze integriert werden. Die konkrete Anzahl sowie der Kostenteiler müssen im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens festgelegt werden.

Im ordentlichen Bebauungsplan sind unabhängig vom qualitätssichernden Verfahren mindestens folgende Zielsetzungen nachzuweisen:



- Zum Schützenhaus ist ein öffentliches Fahrwegrecht zu sichern.
- Es sind attraktive, öffentliche Fusswegverbindungen zum Panoramaweg, zum Zentrum Walchwil / Gebiet Obersagen und Richtung See gemäss der Skizze nachzuweisen.
- Die Verkehrsflächen (Zufahrtstrassen, Aussen-Besucherparkplätze etc.) sind zu minimieren.
- Die Parkierung hat unterirdisch zu erfolgen.
- Sofern der Bedarf gegeben ist, ist eine öffentliche Parkgarage vorzusehen. Die Gemeinde und die Grundeigentümerin regeln im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens die Anzahl Parkplätze sowie den Kostenteiler.

- Perimeter ordentliche Bebauungsplanpflicht
- Attraktive, öffentliche und rollstuhlgängige Fusswegverbindungen mit einer Mindestbreite von 2 m
- Attraktive, öffentliche Fusswegverbindungen mit einer Mindestbreite von 2 m, nach Möglichkeit rollstuhlgängig
- Sicherstellung öffentliches Fahrwegrecht

Abb. 47: Perimeter und Zielsetzungen zur ordentlichen Bebauungsplanpflicht Büel

Zentrumsbogen (Ü6)

Im Gebiet Zentrumsbogen wird eine ordentliche Bebauungsplanpflicht für eine Fläche von rund 8'200 m² aufgenommen. Das Gebiets ist bereits überbaut, jedoch nicht optimal genutzt. Das grosse Potenzial soll genutzt werden, um eine bauliche Entwicklung mit zusätzlichen Ladengeschäften, Wohnraum (mit einem minimalen Anteil preisgünstigen Wohnraum), einen Begegnungsort bzw. Platz mit attraktiven Aussenräumen zu ermöglichen. Die Dichte soll im Vergleich zum bestehenden Zustand erhöht werden. Mithilfe eines Studienauftrages wurde unter Anbetracht der vielfältigen Interessen im Zentrum eine geeignete Lösung zur Weiterentwicklung gefunden. Im ordentlichen Bebauungsplan sind unabhängig vom Studienauftrag mindestens folgende Zielsetzungen nachzuweisen:



- Attraktiver, öffentlicher Begegnungsraum.
- Es sind attraktive, öffentliche Fusswegverbindungen Richtung Schule Öltrotten, Gemeindeverwaltung/Bahnhof und an den See gemäss der Skizze nachzuweisen.
- Der Dorfbach ist zu renaturieren und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.
- Es ist ein Gewerbeanteil von mind. 15 % vorzusehen.
- Die Parkierung hat unterirdisch zu erfolgen.

Abb. 48: Perimeter und Zielsetzungen zur ordentlichen Bebauungsplanpflicht Zentrumsbogen

5.3.5 Spiel- und Freizeitflächen (§ 29)

Die bisherige Vorschrift zu den Spielflächen wird basierend auf der Musterbauordnung ergänzt. Neben den Spielflächen werden neu auch die Freizeitflächen geregelt. Der bisherige Wert von 15 % der anrechenbaren Geschossfläche wird beibehalten.

Zusammenlegung Pflichtbedarf	Zur Förderung von grösseren und gut gestalteten Spiel- und Freizeitflächen soll es im Abs. 3 neu möglich sein, die nachzuweisenden Flächen zusammenzulegen. Bedingung dafür ist, dass die Anlage öffentlich zugänglich ist. Wird die Anlage besonders gut gestaltet, können die nach § 29 Abs. 2 ermittelten Flächen um einen Fünftel verkleinert werden. Anstelle von mehreren kleinen Spiel- und Freizeitflächen können dadurch zusätzliche Quartierspiel- und Begegnungsorte entstehen.
---------------------------------	---

§ 29 Spiel- und Freizeitflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohneinheiten sowie bei Bebauungsplänen hat die Bauherrschaft genügend kindgerechte Spielflächen oder gestaltete Freizeitflächen zu erstellen. Der Gemeinderat legt in Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse fest, ob Spiel- oder Freizeitflächen oder beides zu erstellen ist.

² Die Grösse der Spiel- und/oder Freizeitflächen muss insgesamt mindestens 15 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) betragen. Die Spiel- und/oder Freizeitflächen dürfen in Zonen mit einer Grünflächenziffer an diese angerechnet werden.

³ Die nachzuweisenden Spiel- und Freizeitflächen können von mehreren Grundstücken zu einer gemeinsamen Quartierspiel- und Freizeitfläche zusammengelegt werden, sofern die Anlage besonders gut gestaltet ist und öffentlich zugänglich ist. Die total zu erstellende Fläche kann dabei um einen Fünftel reduziert werden.

⁴ Der Gemeinderat kann in Kernzonen im Interesse der inneren Verdichtung sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Spiel- und Freizeitflächen Ausnahmen gestatten.

5.3.6 Ökologische Ausgestaltung / Ökologischer Ausgleich (§ 32)

Zur Verbesserung der ökologischen Ausgestaltung bzw. Ausgleich wird die Formulierung gemäss der Musterbauordnung übernommen. Dadurch wird es möglich, ökologische Verbesserungen von Projekten von öffentlich zugänglichen Bauten oder Mehrfamilienhäuser zu erreichen.

Zusammenlegung
Pflichtbedarf

Mindestens 10 % der Umgebungsflächen sind ökologisch zu gestalten. Um grössere, zusammenhängende Flächen zu erreichen können, sollen die Flächen zusammengelegt werden können. Mit der Zusammenlegung kann die nachzuweisende Fläche um 2 % reduziert werden.

§ 32 Ökologische Ausgestaltung / Ökologischer Ausgleich

¹ Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung ist im gesamten Planungs- und Bauwesen auf allen Ebenen angemessen Rechnung zu tragen.

² Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen sowie bei Mehrfamilienhäusern, die neu erstellt werden, kann der Gemeinderat im Interesse des Klimaschutzes Auflagen zur Setzung, Materialisierung, Bepflanzung, Belichtung und Besonnung von Bauten und Anlagen machen.

³ Im Rahmen der Umgebungsgestaltung in den Fällen von Abs. 2 ist dem Bedarf nach ökologisch hochwertigen Natur- und Grünflächen Rechnung zu tragen. Neue Bäume sollen bevorzugt in nicht unterbauten Bereichen gepflanzt werden. Bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen sind ausreichende Überdeckungen vorzusehen. Wege und Plätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

⁴ Es sind mindestens 10 % der Umgebungsfläche als ökologisch wertvolle Flächen zu gestalten und entsprechend zu pflegen. Die ökologisch wertvollen Flächen können mit den Nachbargrundstücken zusammengelegt werden. Zusammenhängende Flächen können je Grundstück um 2 % verkleinert werden.

⁵ Der Gemeinderat fördert auch bei anderen Bauvorhaben die Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten und Saadmischungen zur Begrünung des Siedlungsgebiets. In Zonen mit einer Grünflächenziffer ist der Gemeinderat berechtigt, entsprechende Auflagen zu machen. Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

5.3.7 Dachgestaltung und Fassaden (§ 33)

Die Verordnung zum PBG regelt neu die Masse der Dachaufbauten, weshalb die bisherigen Festlegungen gestrichen werden können. Der Fokus bei den Dachaufbauten und Fassaden liegt in der Bauordnung vor allem auf den Qualitäten.

Ruhige Dachlandschaften

Um unruhige wirkende Dachgestaltungen zu verhindern, sollen sich Dachaufbauten gut ins Dach integrieren, technisch Dachaufbauten nur im

erforderlichen Masse über die Dachkonstruktion herausragen oder Anlagen der Haustechnik überhaupt nur auf dem Dach angebracht werden, wo dies technisch nicht anders möglich ist. Dadurch soll verhindert werden, dass Dach «zugestellt» wird und eine nachteilige Auswirkung auf das Orts- bzw. Quartierbild erzeugt.

Begrünung und Nutzung
Dachflächen

Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassenfläche genutzt werden. Die Begrünung ist auch mit einer Solaranlage vorzusehen. Entsprechende Merkblätter (Bsp. Kanton Luzern, Gemeinden Kriens, Emmen etc.) zeigen wie dies miteinander vereinbar ist.



Abb. 49: Beispiel Begrünung Dachfläche mit Solaranlage in Walchwil (links), Dachaufbau mit Solaranlage und Begrünung (rechts) (Merkblatt zur extensiven Dachbegrünung Gemeinde Emmen)

Solaranlagen an Fassaden

Mit der steigenden Bedeutung der Förderung von erneuerbaren Energien werden auch Solaranlagen an Fassaden immer wichtiger. Da Fassaden eine grosse Fernwirkung haben, da sie für jedermann sichtbar sind, gilt es die Solaranlagen an Fassaden hinsichtlich der Materialisierung, Struktur und Anordnung besonders gut zu gestalten.

§ 33 Dachgestaltung und Fassaden

¹ Dachaufbauten haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren.

² Technische Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion nur im technischen erforderlichen Mass überragen. Sie sind nach Möglichkeit zusammenzufassen, einzuhausen und die Einhausung um das doppelte ihrer Höhe vom Dachrand zurückzusetzen.

³ Anlagen der Haustechnik dürfen auf dem Dach nur angebracht werden, wenn dies technisch notwendig ist und sie sich gut in die Dachgestaltung einfügen.

⁴ Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassenfläche genutzt werden.

⁵ Die Dächer von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.

⁶ Fassaden mit Solaranlagen sind hinsichtlich der Materialisierung, Struktur sowie der Anordnung der Module besonders gut zu gestalten.

¹ Lukarnen und Dachaufbauten dürfen folgende Masse nicht überschreiten:

a) — Giebellukarnen dürfen maximal 50 % der entsprechenden Fassadenlänge betragen.

b) — Andere Dachaufbauten dürfen maximal 50 % der entsprechenden Fassadenlänge betragen.

² Lukarnen und Dachaufbauten dürfen überdies zusammen 50 % der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten.

³ Anlagen der Haustechnik dürfen auf dem Dach angebracht werden; sie sind in die Dachgestaltung einzubeziehen.

5.3.8 Terrassenhaus (§ 34)

Bedeutung

Terrassenhäuser sind in Walchwil von sehr grosser Bedeutung. Die Hanglage bevorzugt an verschiedenen Stellen die Bauweise der Terrassenhäuser gegenüber der Regelbauweise. Durch die Verteilung der Geschossfläche auf mehrere Stufen, welche horizontal zueinander verschoben sind erhöht sich die Gebäudegrundfläche. Die grössere Grundfläche wird auch aus grosser Distanz wahrgenommen. Die Terrassenhäuser haben folglich einen starken Einfluss auf das Dorfbild. Folglich wurden die Vorschriften zu den Terrassenhäusern intensiv überprüft und auch an zwei Workshops mit der Spiegelgruppe behandelt.



Abb. 50: Fernwirkung von Terrassenhäusern in Walchwil (Fotografie R+K)

Erkenntnisse Spiegelgruppe	An den Workshops der Spiegelgruppe wurde festgestellt, dass die Terrassenhäuser weiterhin ein gutes Mittel zur Bebauung in Walchwil bleiben, aber die Erscheinung und Gestaltung besser geregelt werden sollen.
Gestaltungsanforderungen	Gemäss den Erkenntnissen aus der Spiegelgruppe und der Arbeit mit der A-GOP wurden höhere Gestaltungsanforderungen aufgenommen. Die Erscheinung der Terrassenhäuser soll zurückhaltend (Vermeidung übermässige Spiegelungen) und besonders gut gestaltet sein. Die Materialisierung stimmt sich auf die nähere Umgebung ab. Terrainveränderungen sind (wie für die Regelbauweise in § 25) zu minimieren. Das massgebende Terrain ist möglichst zu übernehmen, seitliche Einschnitte und Stützwände sind nur dort möglich, wo das Terrain dies erfordert. Seitliche Eingrabungen werden folglich beschränkt.
Erschliessungsflächen	Die Erschliessungsflächen sind grundsätzlich innerhalb des Gebäudevolumens unterzubringen. Eine Anordnung ausserhalb ist nicht ausgeschlossen, muss dann aber mit erhöhten gestalterischen Anforderungen erfolgen.
Max. Anzahl bewohnter Geschosse	Bislang findet mit der Terrassenhausvorschrift keine Unterscheidung hinsichtlich der Zonen statt. Das bedeutet, dass sich die Terrassenhäuser zwischen der Wohnzone W1 und der Wohnzone W3 nur hinsichtlich der Geschossflächen nicht aber bezüglich der Anzahl Terrassenstufen oder Gebäudehöhen unterscheiden. Diese Unterscheidung zwischen den Zonen findet für die Regelbauweise jedoch statt.

Neu soll ein Unterschied bei den Terrassenhäusern z. B. zwischen der Wohnzone W1 und W2 wahrnehmbar sein. Über die maximale Anzahl bewohnter Geschosse (Geschossen mit anrechenbaren Flächen) wird erreicht, dass in der Wohnzone W1 nicht gleich lange Terrassenhäuser wie in der Wohnzone W2 möglich sind. Dadurch wird die Gebäudegrundfläche in der W1 tiefer ausfallen als in der W2. Im Sinne einer freien Aufteilung zwischen Unter-, Voll- und Attikageschoss wird anstelle der bisherigen Vollgeschosse die Anzahl bewohnte Geschosse (Geschosse mit anrechenbaren Geschossflächen) benutzt.

Höhenbegrenzung/ seitliche
Erscheinung

Als zweite wichtige Unterscheidung werden die möglichen Höhen differenziert. Die Höhen sind basierend auf der bisherigen Festlegung von generell 8.50 m neu festgelegt worden. Sie orientieren sich dabei an den Fassadenhöhen der Regelbauweise. In der Wohnzone W2 dürfen Terrassenhäuser weiterhin 8.50 m aus dem Boden ragen, während in der Wohnzone W1 noch 7.0 m möglich sind.

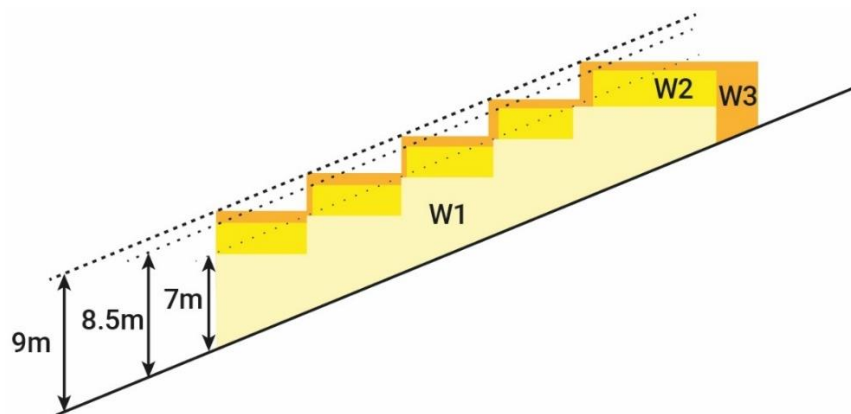


Abb. 51: Parallellinie zum massgebenden Terrain als Höhenbegrenzung für Terrassenhäuser (R+K)

Zulässige Gebäudelänge

Durch das Mass des horizontalen Versatzes ist die Gebäudelänge trotz der Festlegung der maximalen Anzahl bewohnter Geschosse variabel. Der Gemeinderat soll deshalb weiterhin die zulässige Gebäudelänge in § 34 Abs. 7 festlegen können.

§ 34 Terrassenhaus

¹ Terrassenhäuser sind hinsichtlich der Erscheinung zurückhaltend und besonders gut zu gestalten. Die Materialisierung nimmt Rücksicht auf die nähere Umgebung, übermässige Spiegelungen sind zu vermeiden.

² Das massgebende Terrain ist möglichst zu übernehmen. Seitliche Einschnitte und Stützwände sind nur möglich, wo das massgebende Terrain dies erfordert.

³ Erschliessungsflächen sind grundsätzlich innerhalb des Gebäudevolumens unterzubringen. Werden die Erschliessungsflächen aussen angeordnet, haben sie erhöhte gestalterische Anforderungen zu erfüllen.

⁴ Der Gemeinderat bestimmt die zulässige Länge von Terrassenhäusern im Einzelfall. Die Grenzabstände gegenüber den der Hangneigung folgenden Gebäudeseiten richten sich nach der Zahl der bewohnten Geschosse Vollgeschosse. Es sind einzuhalten:

- bis 4 5 Vollgeschosse bewohnte Geschosse minimal 5.0 m
- bei ab 6 5 und 6 Vollgeschosse bewohnten Geschossen minimal 7.5 m

Mehrlängenzuschläge im Sinne von § 32 Abs. 3 sind bei Einhaltung dieser Abstände gegenüber den der Hangneigung folgenden Gebäudeseiten nicht anzuwenden.

⁵ Terrassenhäuser sind in folgenden Zonen, gemäss nachfolgender Tabelle möglich. Die Ausnützung richtet sich nach der jeweiligen Zone.

Zone	Max. bewohnte Geschosse	Mass der Parallellinie zum massgebenden Terrain, über die kein Gebäudeteil hinausragen darf. ¹⁾
W1	5	7 m
W2	6	8.5 m
W3	7	9 m

² Terrassenhäuser können grundsätzlich in allen Zonen erstellt werden. Die Ausnützung richtet sich nach der jeweiligen Zone. Es sind maximal sechs Vollgeschosse zulässig.

¹⁾ Bergseitig darf maximal ein Vollgeschoss in Erscheinung treten. Mit Ausnahme von Brüstungen darf bei Terrassenhäusern kein Gebäudeteil über die Linie hinausragen, die in der Gebäudeachse 8.50 m über dem gewachsenen Boden verläuft.

⁶ Bei Terrassenhäusern sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zulässig.

⁷ Der Gemeinderat bestimmt die zulässige Gebäudelänge des gesamten Terrassenhauses im Einzelfall.

5.3.9 Mehrlängen- und Attikazuschlag (§ 35)

Der Mehrlängenzuschlag- und der Attikazuschlag wurden genauer überprüft. Beim Mehrlängenzuschlag hat sich gezeigt, dass zusammen mit der Gebäudelänge ein gutes Zusammenspiel besteht, welche die nachbarschaftlichen Interessen schützt.

Schwächen in der Praxis

Beim Attikazuschlag zeigt sich in der Praxis, dass durch die Regelung keine gestalterisch überzeugenden Lösungen entstehen. Mit der Ausnahme für Treppen und Liftbauten sowie die Beschränkung auf zwei Drittel der Vollgeschossfassadenlänge bestehen verschiedene Umgehungsmöglichkeiten, ohne dass die Situation für den dahinterliegenden Nachbarn tatsächlich verbessert wird.

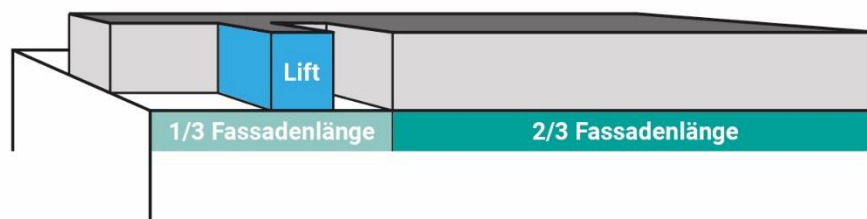


Abb. 52: Skizze zur Anwendung des Attikazuschlags (R+K)

Beispiel ohne Zuschlag

Im Beispiel der Abb. 47 zeigt sich, dass mit der bisherigen Regelung des Attikazuschlages trotzdem ein durchgehendes Attikageschoss auf einer Fassadenseite möglich ist, sofern mindestens ein Drittel der Fassadenlänge des Vollgeschosses um 1.5 m versetzt ist. Die Lift- oder Treppenhäuser sind davon jedoch nicht betroffen und können trotzdem an die Fassade gestellt werden. Das vorliegende Beispiel muss nun den Grenzabstand nicht erhöhen,

obwohl in der Hanglage das Attikageschoss für den dahinterliegenden Nachbarn über die gesamte Fassadenlänge die Sicht verdecken kann.

Abschaffung Attikazuschlag

Es ist davon auszugehen, dass der Attikazuschlag in der Praxis nicht zur Anwendung gelangt. Der nachbarschaftliche Schutz, als eigentlicher Zweck der Vorschrift, wird nicht erreicht. Folglich wird im Sinne einer einheitlichen, ruhigen Fassadengestaltung der Attikazuschlag abgeschafft.

§ 35 Mehrlängen- und Attikazuschlag

¹ In Wohn-, Wohn- und Arbeitszonen sowie in Kernzonen ist bei Fassaden von mehr als 15.00 m Länge der Grenzabstand gegenüber diesen Fassaden um einen Drittel der Mehrlänge zu erhöhen.

² Bei gestaffelten Fassaden wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge für jeden Fassadenteil für sich bestimmt. Zurückliegende Fassadenteile werden durch die Vorsprünge hindurch bis zur äussersten sichtbaren Gebäudekante gemessen. Vorsprünge gelten nur dann als separate Fassadenteile, wenn ihr gegenseitiger Abstand wenigstens der Summe zweier Grenzabstände entspricht.

³ Bei abgewinkelten oder abgerundeten Fassaden wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge gleich wie bei den gestaffelten Fassaden bestimmt.

⁴ ~~Wird ein Attikageschoss, mit Ausnahme von Treppen- und Liftbauten, auf einer Länge von mehr als zwei Dritteln der Vollgeschossfassade näher als 1.50 m zur Fassade gestellt, ist der betreffende Grenzabstand um 1.50 m zu erhöhen.~~

5.3.10 Parkierungsvorschriften (§ 38 bis 46)

Die Parkierungsvorschriften wurden hinsichtlich der Begrifflichkeiten sowie der Kennzahlen überprüft und mit der Musterbauordnung koordiniert. Hinsichtlich der Vorschriften zur Parkierung wurde der Leitfaden Parkierung des Kantons Zug (Stand Entwurf vom 21. März 2019) konsultiert und vereinzelte Punkte übernommen.

Aufgrund der speziellen Ausgangslage in Walchwil wird ein Minimalbedarf an Parkplätzen festgelegt. Es hat sich in der Praxis gezeigt, dass ohne die Festlegung einer Untergrenze zu wenige Parkplätze erstellt werden, welche anschliessend zu Problemen führen (Abstellen von Fahrzeugen an öffentlichen Strassen, fehlende Verfügbarkeit von Parkplätzen bei Vermietung etc.).

Anzahl Autoabstellplätze
(§ 40)

Die Anzahl Autoabstellplätze wurde entsprechend der VSS-Norm 40 281 überarbeitet. Die Werte der VSS-Norm stimmen weitestgehend mit der bisherigen Regelung überein. Abweichungen bestehen vor allem bei den kundenintensiven Verkaufsgeschäften (gerundet neu insgesamt 8 Abstellplätze anstelle von 3 je 100 m²/Verkaufsfläche) oder kundenintensiven Dienstleistungsbetrieben (gerundet neu insgesamt 3 Abstellplätze anstelle 1 Abstellplatz je 100 m² aGF). Mit dem neuen Mass von mindestens 1.5 Abstellplätze pro Wohnung wird der bisherigen Regelung entsprochen. Für Kleinwohnungen soll jedoch ein reduzierter Mindestbedarf gewählt werden, weshalb bei bis zu 2.5-Zimmer-Wohnungen der Wert auf mindestens 1.0 Abstellplätze pro Wohnung herabgesetzt wird. Die Besucherparkplätze ermitteln sich jeweils gesammelt über alle

Wohnungen pro Wohnhaus. Dabei ist pro Wohnhaus mindestens 1 Besucherparkplatz vorzusehen. Die Anzahl Autoabstellplätze ist für die Bauzonen anwendbar. In den Nichtbauzonen gilt das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und die Erstellung von Autoabstellplätzen bedarf der Zustimmung des Kantons (§ 40 Abs. 4).

Ersatzabgabe
(§ 46)

Die Ersatzabgabe, welche zu leisten ist, wenn man von der Pflicht zur Erstellung von Autoabstellplätzen befreit ist, wird aufgrund der Kostensteigerung seit der Revision von 2006 von CHF 8'000.– auf CHF 10'000.– erhöht.

§ 40 Anzahl Autoabstellplätze

¹ Die Berechnung des Mindestbedarfs erfolgt innerhalb der Bauzonen nach der Art der Nutzung und deren Richtwerte gemäss folgender Tabelle.

Art der Nutzung	Bezugseinheit: pro ...	Anzahl Autoabstellplätze für	
		Bewohner/innen bzw. Beschäftigte	Besucher/innen bzw. Kundschaft
Wohnen	1 Wohnung	1.5 ^a	0.15 ^b
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe (z. B. Bank, Arztpraxis, Coiffeur)	100 m ² aGF	2.0	1.0
Nicht kundenintensive Dienstleistungsbetriebe (z. B. Büro, Kanzlei)	100 m ² aGF	2.0	0.5
Kundenintensive Verkaufsgeschäfte (z. B. Lebensmittel, Warenhaus, Apotheke, Kiosk)	100 m ² VF	2.0	8.0
Übrige Verkaufsgeschäfte (z. B. Buchhandlung, Uhren und Schmuck)	100 m ² VF	1.5	3.5
Gastronomiebetriebe (z. B. Restaurant, Café, Bar)	1 Sitzplatz	0.05	0.15

^a Bei Kleinwohnungen (bis 2.5-Zimmer-Wohnungen) ist mindestens 1 Autoabstellplatz pro Wohnung notwendig.

^b Mindestens 1 Autoabstellplatz für Besucher/innen pro Haus.

aGF = anrechenbare Geschossfläche gemäss § 35 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug

VF = die den Kund/innen zugängliche Fläche, inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw.

² Bei Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr, wie Hotels, Restaurants usw., bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der zu schaffenden Plätze nach dem voraussichtlichen Bedarf, wobei die Normen der Vereinigung schweizerischer Strassenfachleute (VSS) begleitend sind.

³ Garagenvorplätze dürfen als Autoabstellplätze angerechnet werden, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritte und Sammelgaragen dienen.

⁴ Ausserhalb der Bauzone gilt das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und die Erstellung von Parkplätzen bedarf der Zustimmung des Kantons.

⁴ Bei Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich mindestens 10 % der minimal erforderlichen Zahl der Parkplätze, mindestens aber ein Parkplatz als Besucherparkplätze zu erstellen.

5.3.11 Schlussbestimmungen (§ 47 – 52)

In den Schlussbestimmungen werden die Vorschriften zur Mehrwertabgabe gemäss der Musterbauordnung aufgenommen. Unter Berücksichtigung des Bundesgerichtsurteils von Meikirch BE (vgl. Kap. 3.2) sind grundsätzlich alle Mehrwerte (auf Einzonungen als auch auf Auf- oder Umzonungen) abgabepflichtig. Es wird sich zeigen, wie der Kanton Zug mit der aktuellen Rechtsprechung umgehen wird.

§ 47 Mehrwertabgabe

¹ Die Gemeinde erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen im Sinne von § 52a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11).

² Die Mehrwertabgabe wird im Sinne von § 52d PBG zweckgebunden für die Entschädigung von Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen verwendet.

§ 50 Mehrwertabgabe in der laufenden Ortsplanungsrevision

Aufzonungen und Umzonungen, die im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision (bis 2025) erfolgen, lösen keine Mehrwertabgabe aus.

6. Auswirkungen

6.1 Kontingent für Arrondierung

Für die laufende Revision der Ortsplanung steht der Gemeinde Walchwil ein Kontingent von 0.20 ha für Einzonungen zu. Mit allen Zonenplanänderungen (Änderung Grundnutzung und technische Anpassungen) wird die Bauzone um insgesamt 0.02 ha vergrössert. Das mögliche Kontingent wird folglich nicht vollständig ausgenützt. Die Anpassungen an die statische Waldgrenze werden nicht an das Kontingent angerechnet.

Mit Schreiben vom 8. August 2019 hat die Baudirektion die Einführung eines Flächenkontos «Siedlungsarrondierung» angekündigt. Das angesammelte Flächenguthaben behalte für die ganze Planungsperiode 2040 seine Gültigkeit und könne zu einem späteren Zeitpunkt verwendet werden. Das Flächenguthaben der Gemeinde Walchwil beträgt nach der Revision folglich 0.18 ha.

6.2 Bevölkerungs- und Beschäftigtenpotenzial

Bilanz Zonenplanänderungen

Mit den Zonenplanänderungen (Kap. 4) werden folgenden Veränderungen an den Zonenflächen und damit an den Potenzialen für zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner vorgenommen.

Zone	Diff. Fläche	AZ neu	Mögliche Geschossflächen	E+ (min.) ³	E+ (max.)
Wohnzone W1	-1.85 ha	0.45	- 8'325 m ²	- 128	- 151
Wohnzone W2	0.96 ha	0.55	5'280 m ²	+ 81	+ 96
Wohnzone W3	-0.42 ha	0.65	- 2'730 m ²	- 42	- 50
Wohn- und Arbeitszone WA2	-0.62 ha	0.55	- 3'410 m ²	- 52	- 62
Wohn- und Arbeitszone WA3	1.24 ha	0.65	8'060 m ²	+ 124	+ 147
BsV Büel	0.73 ha	1.00	7'318 m ²	+ 121	+ 133
Kernzone K	0.42 ha	0.90	3'780 m ²	+ 58	+ 69
Total				+ 162	+ 182

Potenzial Einwohnerinnen und Einwohner

Mit dem Entwurf Zonenplan wird das Potenzial um rund 160 bis 180 Einwohnerinnen und Einwohner erhöht. Dies ist vor allem auf die Umzonung der Wohnzone W2 zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Büel zurückzuführen (vgl. Änderung Grundnutzung G15).

Potenzial Beschäftigte

Das Potenzial für zusätzliche Beschäftigte lässt sich nicht abschätzen, da in den Wohn- und Arbeitszonen zwar ein Anreiz besteht einen Gewerbeanteil zu

³ Annahme von 55/65 m² Geschossfläche pro Einwohner

realisieren, die Grundeigentümer jedoch nicht zur Realisierung des Gewerbeanteils verpflichtet sind. Mit den Zonenplanänderungen werden insgesamt 0.63 ha mehr Wohn- und Arbeitszonen geschaffen. Mit einem möglichen zusätzlichen Gewerbeanteil kann dies bis zu 1'260 m² zusätzlichen Gewerbe- raum entstehen. Weitere Flächen sind möglich, müssten jedoch direkt der Ausnützungsziffer angerechnet werden.

6.3 Siedlungsentwicklung nach innen

6.3.1 Bauzonenreserven (bestehend)

In der Gemeinde Walchwil bestehen bereits grosse ungenutzte Bauzonenreserven. In den vergangenen Jahren hat sich der Umfang der unbebauten Bauzonenreserven weiter reduziert. Der kantonale Datensatz zum Stand der Erschliessung (vom 10. Mai 2023) wurde hinsichtlich des Planungsstandes unterschieden und stellt sich wie folgt dar:

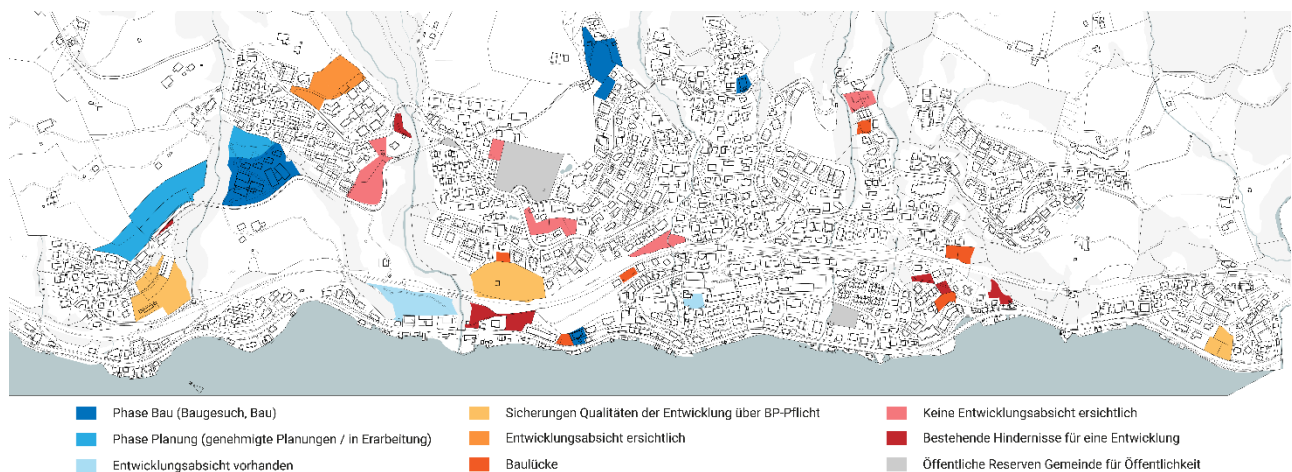


Abb. 53: Übersicht Bauzonenreserven Stand Mai 2023

Planungsstand Von den als unbebauten Bauzonen erfassten 12.8 ha sind die Planungen bzw. der Bau bei 2.25 ha bereits weit fortgeschritten. Es ist anzunehmen, dass diese Fläche in den nächsten 1 bis 5 Jahren als bebaut betrachtet werden können. Für weitere 0.85 ha sind die Planungsabsichten bereits vorhanden, man befindet sich jedoch noch am Anfang der Planung. Eine Entwicklung der Baulücken ist nicht an eine Aktion der Gemeinde gebunden und kann jederzeit durch die Grundeigentümerschaft erfolgen.

Planungsstand	Zeithorizont für Entwicklung	Fläche (ha)
Phase Bau (Baugesuch / Bau)	1 – 2 Jahre	2.21
Phase Planung (genehmigt / in Erarbeitung)	1 – 5 Jahre	2.04
Entwicklungsabsichten vorhanden	5 – 10 Jahre	0.85
Sicherung Qualitäten der Entwicklung über BP-Pflicht	5 – 15 Jahre	2.35

Entwicklungsabsichten ersichtlich	1 – 5 Jahre	0.86
Baulücke	1 – 5 Jahre	0.49
Keine Entwicklungsabsichten vorhanden	Unklar	1.63
Bestehende Hindernisse für eine Entwicklung	Unklar	0.77
Öffentliche Reserven Gemeinde für die Öffentlichkeit	5 – 15 Jahre	1.57
Total		12.76

Verhältnis unbebaute Bauzonen In den nächsten 5 Jahren können sich die unbebauten Bauzonen auf bis zu 7.16 ha reduzieren. Dies entspräche einem Anteil von rund 8.6 % aller Bauzonen, was unterhalb des kantonalen Schnitts liegen würde.

Für weitere 2.35 ha oder rund 3 % aller Bauzonen sind zurzeit keine Entwicklungsabsichten erkennbar, es wurde jedoch eine Bebauungsplanpflicht vorgesehen. Dies soll eine qualitative Entwicklung sichern. Mit den notwendigen Planungsschritten sowie der bisher fehlenden Planungsabsicht ist eine Entwicklung jedoch nicht innert 5 Jahren zu erwarten.

6.3.2 Kapazität Zonenplan Bauzonenreserven

Potenziale (Bau – Entwicklungsabsichten bekannt)						
Zone	W1	W2	W3	WA2	WA3	K
Fläche (m ²)	43'603	18'779	726	-	1'172	-
Ausnützungsziffer (bisher)	0.32	0.47	0.52	0.47	0.52	0.77
Mögliche BGF	13'953	8'826	378	-	812	-
Mögliche Einwohnende (Min.)¹⁾	215	136	6	-	12	-
Mögliche Einwohnende (Max.)²⁾	254	160	7	-	15	-

Potenziale (Reserven)						
Zone	W1	W2	W3	WA2	WA3	K
Fläche (m ²)	30'333	13'132	-	1'783	678	1'101
Ausnützungsziffer (bisher)	0.32	0.47	0.52	0.47	0.52	0.77
Mögliche BGF	9'707	6'172	-	838	353	848
Mögliche Einwohnende (Min.)¹⁾	149	95	-	13	5	13
Mögliche Einwohnende (Max.)²⁾	176	112	-	15	6	15

Für das Potenziale wurden die bisherigen Zonenzuteilungen und Ausnützungsziffern beibehalten, um die Vergleichbarkeit zur Berechnung aus der Räumlichen Strategie herleiten zu können.

¹⁾ Annahme 65 m² / Einwohnende, ²⁾ Annahme 55 m² / Einwohnende

Kapazität	Min.	Max.
Potenziale (Bau – Entwicklungsabsichten bekannt)	369	436
Potenziale (Reserven)	275	324
Total	644	760

Kapazität Zonenplan
(rechtskräftig)

In der Abschätzung der Räumlichen Strategie (Bericht nach Art. 47 RPV, Berechnung vom 16. Oktober 2019) resultierte eine Kapazität von rund 895 bis 1'060 Einwohnenden. Die Kapazität hat sich seither also um rund 300 Einwohnende gesenkt. Die Bevölkerungszahl hat seit Ende 2019 bis Ende 2022 wiederum um rund 220 Personen zugenommen (Ständige Wohnbevölkerung 2019 – 2022 prov., Statistik des Kantons Zug). Die berechnete Dichte wird mit den Entwicklungen der vergangenen Jahre folglich nicht erreicht. Es wird also nicht so dicht gebaut, wie dies in der Berechnung angenommen wurde. Die berechnete Kapazität von max. ca. 760 Personen kann deshalb ebenfalls tiefer ausfallen.

Zusätzlich zum Wachstum an Einwohnerinnen und Einwohner gemäss den Zonenplanänderungen (Kap. 6.2) ist zu erwarten, dass mit der Überführung der Ausnützungsziffer auf die aktuelle Messweise, weitere Potenziale entstehen werden und die Kapazität des Zonenplans weiter steigen wird. Eine weitere Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebiets durch Auf- oder Umzonungen wurde daher nur zurückhaltend vorgenommen.

Vergleich Kapazität mit
Wachstumsvorstellungen
Räumliche Strategie

Im Zonenplan Entwurf bestehen gemäss der rechnerischen Herleitung Kapazitäten für rund 760 bis 890 zusätzliche Personen. Es ist davon auszugehen, dass nicht sämtliche Bauzonenreserven mobilisiert sowie Aufzonungen in den nächsten 15 Jahren konsumiert werden. Griffige Massnahmen zur Mobilisierung von unbebauten Bauzonen stehen jedoch erst nach der Frist gemäss § 52f PBG bereit.

Sofern nicht mehr als 75 % der Nutzungsreserven von ca. 900 zusätzlichen Personen (Aufzonungen und bestehende Kapazität) in den nächsten 15 Jahren entwickelt werden, entspricht der Zonenplanentwurf der Bandbreite aus der Räumlichen Strategie von 4'300 bis 4'600 Einwohnerinnen und Einwohnern (Ziel W1).

6.4 Räumliche Strategie

Die Räumliche Strategie wurde am 19. Oktober 2021 durch den Gemeinderat beschlossen und stellt die Basis für die zweite Phase der Ortsplanungsrevision (Nutzungsplanung) dar.

6.4.1 Konzept öffentliche Bauten und Anlagen

Zone des öffentlichen
Interesses für Bauten und
Anlagen OelB

Im Entwurf Zonenplan wird die Zone des öffentlichen Interesses (OelB) leicht verkleinert durch die Umzonung im Zentrumsbogen, trotz Arrondierung an der Kirchgasse zugunsten der Schulraumentwicklung (vgl. Umzonung G2/G15). Insgesamt sind rund 4.80 ha der Zone OelB zugewiesen. Bei einer anvisierten Bevölkerungszahl von 4'300 bis 4'600 Einwohnende ergibt dies rund 10.4 – 11.2 m² pro Einwohnende. Dies liegt tiefer als im kantonalen Schnitt.

Entwicklungen gemäss dem
Konzept OelB

Im Konzept OelB der Räumliche Strategie wurde zwei grössere, zusammenhängende Gebiete ausgemacht, welche prioritär anzugehen sind – das Gebiet Zentrumsbogen, Zentrum und Wihel sowie das Blimoos. Mit dem Studienauftrag Zentrumsbogen wurde aufgezeigt, wie die bauliche Entwicklung im Sinne eines Zentrums mit öffentlichen, gewerblichen und Wohnnutzungen erfolgen kann. Über die laufende Schulraumplanung wird zudem die Erweiterung der Schulanlagen vorangetrieben, welche auf den bisher unbebauten Flächen der Grundstücke Nr. 65 – 67 erfolgen könnte. Mit dem Teilzonenplan Wihel wurde zudem eine Teilfläche der OelB zur Wohnzone W3 und damit zum Stand vor der letzten Revision zurückgezont. Im Zentrum von Walchwil werden folglich die unternutzten oder unbebauten Flächen angegangen.

Im Gebiet Blimoos besteht die grosse Reserve OelB, für welche gemäss Konzept OelB zuerst ein Zielbild über die Etappierung und Nutzung zusammen mit der Bevölkerung zu erarbeiten sei. Aufgrund des aktuellen Wissensstands wird keine Änderung am Blimoos vorgenommen. Zudem sind auch Nutzungen vorhanden, wie ein neues Feuerwehrdepot, welche entsprechend grosse Flächen benötigen würden.

Die Gemeinde Walchwil verfügt weiterhin über einen hohen Anteil der OelF (bzw. OelE). Dies ist vor allem der Freihaltung vor Überbauung oder für öffentliche Wege (z. B. Panoramaweg) geschuldet.

6.4.2 Zielerfüllung

Mit der zweiten Phase der Ortsplanungsrevision können folgende Ziele der Räumlichen Strategie erreicht werden:

- Mit der Dimensionierung des Zonenplans sowie der Beseitigung von Planungshindernissen besteht genügend Kapazität zur Erfüllung des Ziels von 4'300 bis 4'600 Einwohnerinnen und Einwohner (Ziel W1).
- Die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum wird durch die Bauzone mit speziellen Vorschriften Büel sowie im Zentrumsbogen durch die Gemeinde ermöglicht (Ziel W2).
- Über die Schaffung von neuen Mischzonen an zentralen Lagen sowie der Erhöhung des möglichen Gewerbeanteils wird die Möglichkeit geschaffen, dass die Anzahl Beschäftigte erhalten und langfristig um rund 0.3 % pro Jahr wachsen kann (Ziel W3).
- Die Planungsmaßnahmen der Revision sind gezielt und quartierverträglich und ermöglichen so ein angemessenes Wachstum (Ziel S1).
- Über die Zielsetzungen zur Bebauungsplanpflicht wird die qualitätsvolle Entwicklung des Zentrumsbogens gesichert, welche im separaten Verfahren entwickelt werden soll (Ziel S2).
- Die öffentlichen Nutzungen im Zentrum werden weiterentwickelt (Ziel S3).
- Das Bauen am Hang wird über die neuen Vorschriften zu den Terrassenhäusern sowie die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung qualitativ verbessert (Ziel S4).
- Massnahmen zur Förderung des Gewerbes wurden über die Erhöhung des möglichen Gewerbeanteils sowie der Umzonung einzelner Wohnzonen zu Mischzonen umgesetzt (Ziel S5).
- Die Förderung der Umgebungsgestaltung sowie die Schaffung eines neuen Spielplatzes Büel fördert die Gemeinde Walchwil als lebenswerter Ort mit hochwertigen Grün-, Frei- und Naturräumen (Ziel L5).

Die weiteren Ziele, besonders der Themenbereiche Landschaft und Verkehr, lassen sich nicht über die Nutzungsplanung regeln, sondern werden über konkrete Projekte oder andere Verfahren erreicht.

6.5 Siedlungsqualität, öffentliche Plätze und Naherholung

Siedlungsqualität Damit das Wachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen für die Bevölkerung qualitativ umgesetzt und eine hohe Siedlungsqualität erreicht wird (S 5.1.1), werden in der vorliegenden Ortsplanungsrevision neue Bebauungsplanpflichten aufgenommen, die Möglichkeit für grössere attraktive Spiel- und Freizeitflächen geschaffen, der Umgebungsbereich mit einer Grünflächenziffer sowie Vorgaben zur ökologischen Gestaltung gestärkt sowie die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gefördert. Die Terrassenhäuser werden hinsichtlich ihrer Gestaltung optimiert, damit weitere Terrassenhäuser einen positiven Einfluss auf das Dorfbild haben.

Öffentliche Plätze	Der öffentliche Raum ist besonders beim Gebiet Zentrumsbogen ein wichtiges Element. Es sollen Räume entstehen, welche die bestehenden öffentlichen Plätze (Dorfplatz, Schulhausplatz etc.) ideal ergänzen und ein Netz bzw. eine Raumabfolge an Begegnungs- und Aufenthaltsplätzen erzeugen.
Naherholung	Mit dem Spielplatz Büel wird zudem ein neues Naherholungsangebot, nahe beim Entwicklungsgebiet Büel sowie den bestehenden Siedlungsgebieten Lauhof, Mägeri etc., geschaffen. Ebenso wurde mit dem Konzept Seezugänge die Grundlage gelegt zur Aufwertung und Verbesserung der Erreichbarkeit der öffentlichen Seezugänge. Im kantonalen Schwerpunkt Lienisberg werden die Erholungs-, Sport- und Freizeitangebote konzentriert ermöglicht. Die Entwicklung ist abgeschlossen, weshalb in der laufenden Ortsplanungsrevision keine Änderungen notwendig sind.

6.6 Auseinandersetzung mit weiteren Aufgaben und Zielen der kantonalen Planungen, Gesetze und Kataster

6.6.1 Kerngebiete

Die Attraktivität der Kerngebiete kann mit der Entwicklung des Zentrumsbogens (ordentliche Bebauungsplanpflicht mit Zielsetzungen) gesteigert werden. Massgebliche Veränderungen werden aber ausserhalb der Nutzungsplanung stattfinden durch den durchzuführenden Studienauftrag und die anschliessende bauliche Entwicklung, gestützt auf den zu erstellenden Bebauungsplan.

6.6.2 Raumtyp Kulturlandschaft

Im kantonalen Richtplan ist die Gemeinde Walchwil dem Raumtyp «Kulturlandschaft» zugeordnet. Gemäss G 9.4 des kantonalen Richtplans ist Folgendes für die Kulturlandschaften aufgenommen:

Bis 2040 finden rund 5 % des Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums in der Kulturlandschaft statt. Die drei Dörfer Walchwil, Neuheim und Menzingen stärken ihre heutige Nischenstrategie, auch wenn sie stark mit der Stadtlandschaft vernetzt sind. Die Dörfer und Weiler in der Kulturlandschaft entwickeln sich im Bestand weiter. Anliegen des Ortsbildschutzes sind zu berücksichtigen. Die Gemeinden sensibilisieren die Bauherrschaften über das wichtige Gut «Baukultur» in der Kulturlandschaft. Die Landwirtschaft unterstützt mit der Produktion von Nahrungsmitteln und ihren weiteren Funktionen das Ziel der Erhaltung der typischen Zuger Kulturlandschaften.

Mit der vorliegenden Revision werden einzig dort signifikante Mehrnutzungen geschaffen, wo dies für preisgünstigen Wohnraum genutzt werden kann. Zentrale Schlüsselgebiete werden zudem mit Bebauungsplanpflichten gesichert, sodass eine geeignete Weiterentwicklung im Bestand stattfindet. Mit den

Zonenplanänderungen wird dabei das Ziel von 4'200 bis 4'600 Einwohnerinnen und Einwohner (Ziel W1 der Räumlichen Strategie) bis 2040 erfüllt. Mit dem Fokus auf der Schaffung von Qualitäten in der laufenden Revision wird auch der Baukultur ein zusätzliches Gewicht verliehen und eingefordert. Die Bereiche ausserhalb der Bauzonen weisen bereits eine hohe Qualität auf und ermöglichen auch die Produktion von Nahrungsmitteln und die Erhaltung der Zuger Kulturlandschaft, insbesondere auf dem Zuger-/Walchwilerberg. Die Ziele der Kulturlandschaft gemäss kantonalem Richtplan können folglich mit der Revision erreicht werden.

6.6.3 Grenzüberschreitende Zusammenarbeit

In der laufenden Ortsplanungsrevision sind keine Vorhaben geplant, welche verstärkt über die Gemeindegrenze hinaus abgestimmt werden müssen. Die Massnahmen fokussieren auf die Siedlungsbereiche, welche bis auf St. Adrian isoliert von Nachbargemeinden angeordnet sind. In St. Adrian selbst sind keine Massnahmen vorgesehen, welche auf die Siedlungsbereiche der Gemeinde Arth Auswirkungen haben. Im Rahmen der öffentlichen Auflage werden die Nachbargemeinden zudem zur Stellungnahme eingeladen.

6.6.4 NISV

In der Gemeinde Walchwil bestehen keine Übertragungsleitungen, welche eine Anpassung der Nutzungsplanung gemäss NISV zur Folge hätten.

6.6.5 Störfallrisiko

Die Gemeinde Walchwil und damit die vorgesehenen Planungsmassnahmen sind nicht von Störfallrisiken betroffen.

6.6.6 Kataster der belasteten Standorte

Vom Kataster der belasteten Standorte des Amts für Umwelt des Kantons Zug mit Stand vom 11. Juli 2023 ist mit dem Grundstück Nr. 520 eine Zonenplanänderung betroffen. Gemäss dem Objektblatt Nr. 10_B_206 wird der Standort als Betriebsstandort erfasst, welcher als belastet, aber ohne schädliche oder lästige Einwirkungen zu erwarten beurteilt wird. Folglich sind auch keine konkreten Massnahmen aufgeführt. Mit der Planungsmassnahme G13 – Aufzonung WA2 zur WA3, «Büel» wird die bestehende Mischzone beibehalten, wodurch auch der Betriebsstandort selbst bei Erweiterungsbedarf am Standort verbleiben kann. Es sind deshalb keine nachteiligen Auswirkungen der Planungsmassnahme ersichtlich.

6.6.7 Regenwasser im Siedlungsraum

Ziel der Gestaltung des Siedlungsraumes sollte es sein, einen oberflächigen Abfluss (und über das Abwassersystem) des Regenwassers zu verhindern. Gelingt die Retention vor Ort nicht, können Hochwasser oder eine Überlastung des Abwassersystems inkl. der Reinigungsanlagen die Folge sein. In der laufenden Revision der Ortsplanung wird über die Grünflächenziffer sowie Vorgaben zur Begrünung von Dächern Anforderungen an die Gestaltung gestellt, welche eine bessere Retention vor Ort sichern.

6.7 Lärmschutz

Mit der Revision der Nutzungsplanung werden vier Änderungen vorgenommen, welche zu einer Anpassung der Lärmempfindlichkeitsstufen für ganze Grundstücke oder Teilbereiche davon führen. Konkret handelt es sich um die Änderungen:

- G1 – Einzonung L zur W1, «Tschachen» (ES III zu ES II)
- G7 – Umzonung WA2 zur W2, «Oberwihel» (ES III zu ES II)
- G8 – W2 und L zur W2, «Rägeten» (ES III zu ES II)
- G17 – Umzonung K zu OelB, «Kirchgasse» (ES III zu ES II)

Beurteilung Änderung Grundnutzung G1	Mit der Einzonung G1 wird ein Strassengrundstück eingezont, in der Absicht die bestehenden, angrenzenden Grundstücke der Wohnzone W1 besser erschliessen und damit ausnützen zu können. Auf den betroffenen Grundstücken können keine Bauten erstellt werden, welche von der Lärmschutzverordnung betroffen wären. Die Änderung wird deshalb hinsichtlich des Lärmschutzes als unbedenklich eingestuft.
Beurteilung Änderung Grundnutzung G9	Mit der Umzonung G9 wird eine einheitliche Zonierung über das gesamte Grundstück Nr. 725 angestrebt. Die bestehende Baute befindet sich bereits in der Wohnzone und damit der Lärmempfindlichkeitsstufe II. Der umzuzonende Teil ist max. 10 m tief, was aufgrund der Grenzabstände keine zusätzlichen Bauten ermöglicht, welche von der Lärmschutzverordnung betroffen wären. Die Änderung wird deshalb hinsichtlich des Lärmschutzes als unbedenklich eingestuft.
Beurteilung Änderung Grundnutzung G10	Mit der Anpassung G10 wird eine einheitliche Zonierung, welche auf die Grundstücksgrenzen angepasst ist und die bestehende Baute vollständig beinhaltet verfolgt. Das Grundstück Nr. 384 befindet sich am äussersten Bereich der Quartierstrasse Mägeristrasse. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass über die Strasse kein grosses Verkehrsaufkommen besteht, welches einen Einfluss auf die Lärmschutzgrenzwerte innerhalb des Grundstücks haben. Die

Änderung wird deshalb hinsichtlich des Lärmschutzes als unbedenklich eingestuft.

Beurteilung Änderung
Grundnutzung G17

Mit der Anpassung G17 wird eine einheitliche Zonierung angestrebt, welche das gesamte Grundstück der Zone OelB zuweist. Dadurch wird die baurechtliche Basis für einen Schulhausneubau gelegt. Das Grundstück ist über die Kirchgasse erschlossen, welche eine Strasse ohne grosses Verkehrsaufkommen ist. Die Dorfstrasse als nächste Haupteerschliessungsstrasse befindet sich ums Eck in rund 50 m Entfernung. In diesem Abschnitt der Dorfstrasse ist zudem eine Begegnungszone signalisiert. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass über die Kirchgasse kein grosses Verkehrsaufkommen besteht, welches einen Einfluss auf die Lärmschutzgrenzwerte innerhalb des Grundstücks haben. Ebenso können keine anderen Lärmquellen ausgemacht werden. Die Änderung wird deshalb hinsichtlich des Lärmschutzes als unbedenklich eingestuft.

6.8 Bundesinventare und Sachpläne

Mit der Ortsplanungsrevision werden keine Bundesinventare oder Sachpläne tangiert. Im Gebiet der Zonenplan- und damit Bauordnungsänderungen befinden sich einzig Wegstücke des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS). Diese sind jedoch nicht von konkreten Änderungen betroffen. Weitere Bundesinventare und Fruchtfolgeflächen (geregelt durch den Sachplan FFF sowie den kantonalen Richtplan) befinden sich vor allem auf dem Walchwilerberg, wo in der Revision der Nutzungsplanung keine Änderungen vorgesehen sind.

6.9 Berücksichtigung von Zielen und Grundsätzen der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung sind in Art. 1 und Art. 3 RPG enthalten. Im Folgenden wird aufgezeigt, inwiefern die Revision den verschiedenen Zielen und Grundsätzen der Raumplanung Rechnung trägt. Die Erläuterungen beschränken sich auf Ziele und Grundsätze, welche von der Planung betroffen sind. Die weiteren Ziele und Grundsätze werden weder positiv noch negativ beeinflusst.

- **Siedlungsentwicklung nach innen:** Wo dies zweckmässig und ohne nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarn möglich ist, wurde die Siedlungsentwicklung durch Auf- oder Umzonungen nach innen gelenkt. Die zusätzlichen Anforderungen an die Umgebungsbereiche (Spiel- und Freizeitflächen, ökologische Gestaltung) stellen dabei sicher, dass dies unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität erfolgt.

- **Wohngebiete zweckmässig anordnen:** Die Umzonung in eine Wohnzone erfolgt nahe zum Bahnhof Walchwil und ist folglich ein gut erschlossener Standort innerhalb des Gemeindegebiets.
- **Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen:** In der Gemeinde Walchwil mangelt es an Arbeitsgebieten. Mit der Revision ist es nicht möglich reine neue Arbeitszonen zu schaffen. An zentralen Lagen und guter Erschliessung an die Hauptstrasse (und damit Vermeidung von zusätzlichen Fahrten durch Wohngebiete) wurden deshalb verschiedene Wohn- und Arbeitszonen um- oder aufgezonnt. Über den erhöhten zusätzlichen Gewerbeanteil in Mischzonen ist es künftig möglich, dass mehr Arbeitsräume und Erdgeschossnutzungen erstellt werden.
- **Siedlungen, welche viele Grünflächen und Bäume enthalten:** Mit den neuen Vorschriften der Bauordnung hinsichtlich der Grünflächenziffer und ökologischen Gestaltung der Umgebungsbereiche wird eine Siedlung gefördert, welche mehr Grünflächen und Bäume enthält. Über die zurückhaltenden Terrainveränderungen wird zudem eine natürliche Einordnung in die Hanglandschaft erreicht.
- **Einordnung in die Landschaft:** Die Bauform der Terrassenhäuser ist in Walchwil ein prägendes Element. Die Bauordnung wurde dahingehend angepasst, dass die Terrassenhäuser gut gestaltet werden und zurückhaltender in Erscheinung treten.

Auf die weiteren Ziele und Grundsätze der Raumplanung hat die Revision der Nutzungsplanung keinen direkten Einfluss. Es wird jedoch keine Verschlechterung hinsichtlich der weiteren Anforderungen festgestellt.

Anhang

- A)** Behandlung Gesuche zur Revision
- B)** Kantonale Vorprüfung vom 13.11.2024
- C)** Behandlung kantonale Vorprüfung vom 17.02.2025
- D)** Tabellarische Auflistung Zonenplanänderungen

Anhang A – Behandlung Gesuche zur Revision

Im kantonalen Amtsblatt vom 1. Juli 2022 wurde die Möglichkeit zur Gesuchstellung für die anstehende Revision der Nutzungsplanung ausgeschrieben. Jede Person hatte bis zum 23. August 2022 Zeit, ein Gesuch an den Gemeinderat zu stellen. Die nachfolgende Behandlung zeigt, wie die einzelnen Gesuche im Entwurf der Revision berücksichtigt wurden. In der Behandlung wurden auch Gesuche behandelt, welche vor der Ausschreibung im kantonalen Amtsblatt an die Gemeinde getragen wurden.

	Gesuchstellende Person Nr. 1
Antrag	Neues Feuerwehrdepot
Begründung	Das bestehende Feuerwehrdepot Dorf an der Schulhausstrasse ist am Ende einer Sackgasse inmitten einer Schul- und Begegnungszone gelegen. Der derzeitige Standort ist in Bezug auf sicherheitstechnische Aspekte und Anforderungen nicht mehr optimal. Zudem sind die Räumlichkeiten für Feuerwehr-Ausbildungen z. B. Stabssitzungen der Feuerwehr, in der nicht beheizten Zivilschutzunterkunft nicht sehr ideal und auch eng. Ein geeigneter Waschplatz für die Feuerwehrautos und das Retablierung-Material, welcher am Schmutzwasser angeschlossen ist, fehlt leider auch. Nicht berücksichtigen. Im rechtskräftigen Zonenplan bestehen bereits genügend unbebaute Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OelB), welche für öffentliche Neubauten genutzt werden können. Neueinzonungen von besser geeigneten Standorte (z. B. hinsichtlich der Verkehrssicherheit) konnten keine ausgemacht werden. Ein Projekt für ein neues Feuerwehrdepot ist mit dem Entwurf des Zonenplans grundsätzlich möglich.
Art der Berücksichtigung	
	Gesuchstellende Person Nr. 2
Antrag	Einführung Tempo-30-Zone im Bereich des Alterswohnheims Mütschi.
Begründung	Sicherheits- und Lärmbelastigungsgründe sprechen für eine Tempo-30-Zone. Nicht Gegenstand der Planung. Die Planung und Ausscheidung einer Tempo-30-Zone hat nicht über die Nutzungsplanung zu erfolgen. Die räumliche Strategie hat mögliche Gebiete ausgewiesen, welche für eine Tempo-30-Zone infrage kommen können.
Art der Berücksichtigung	

Gesuchstellende Person Nr. 3

Antrag

Neugestaltung der Waldfeststellung (im Gebiet Mägeri)

Begründung

Die Grundstücke Nr. 827, 1397 und 1413 sollen über die Oberdorfstrasse erschlossen werden können. Bietet die Möglichkeit, 827 überbauen zu können. Waldstück wurde mit Oberdorfstrasse zur «Sackgasse», Begrenzung auf drei Seiten. Neueinpflanzung von niedrigen Büschen und Sträuchern. Höhere Bäume sind in dem Bereich nicht möglich. Eigentümer können die Bepflanzung auch ohne Waldfeststellung aufrechterhalten.

Nicht berücksichtigen.

Art der Berücksichtigung

In der laufenden Ortsplanungsrevision werden keine Änderungen der Waldfeststellungen vorgenommen. Die Waldfeststellung im fraglichen Bereich wurde am 11. August 2006 rechtskräftig festgelegt. Der neue Verlauf nach der Rodung für die neue Oberdorfstrasse wurde ebenfalls rechtskräftig festgelegt, am 6. Mai 2020. Eine Anpassung der Waldgrenze erfordert eine Rodung. Die Bedingungen für eine Rodung nach Art. 5 des Waldgesetzes sind jedoch nicht gegeben.

Gesuchstellende Person Nr. 4

Antrag

Aufzoning Wohnzone W1 zur Wohnzone W2

Begründung

Die drei benachbarten Grundstücke (Nr. 224, 834 und 1366) im Quartier Dürrenburg sind in unterschiedliche Zonen auf- bzw. zugeteilt. Die drei Grundstücke sind ausschliesslich der Zone W2 zuzuweisen. Bei einer allfälligen Überbauung in W1 an Hanglage würden ausschliesslich Terrassenhäuser infrage kommen, was aus gestalterischer Sicht für das Quartier Dürrenburg kritisch beurteilt werden kann. Neben einer qualitativen Aufwertung des Quartiers, würden so auch andere Bauformen als Terrassenhäuser künftig infrage kommen, womit das Potenzial für mehr Wohneinheiten vorhanden ist und die gewünschte Verdichtung auch tatsächlich stattfinden kann. Abschliessend darf festgehalten werden, dass eine Zonenanpassung auf W2 für die benachbarten Grundstücke keine nachteilige Situation darstellt.

Berücksichtigen.

Art der Berücksichtigung

Das bereits weitgehend der zweigeschossigen Wohn- oder Wohn- und Arbeitszone zugewiesene Gebiet wird auf den Grundstücken Nr. 224, 834 und 1366 von einer Wohnzone W1 zu einer Wohnzone W2 aufgezont. Die grösstenteils unbebauten Bauzonen können dadurch effizient genutzt werden. Für die umgebenden Bauzonen lassen sich aufgrund der Hanglage keine negativen Auswirkungen ausmachen. Gemäss der räumlichen Strategie wird im Quartier Dürrenburg der Ansatz «Siedlungserneuerung begleiten» verfolgt, was eine zeitgemässe Dichte ermöglichen soll. Da die angrenzenden Grundstücke, besonders talseitig, bereits der Wohn- und Arbeitszone WA2 sowie Teile des Grundstücks Nr. 224 der Wohnzone W2 zugeordnet sind, ist eine Angleichung hier möglich.

Gesuchstellende Person Nr. 5	
Antrag 1	Aufzonung Wohnzone W1 zur Wohnzone W2 (GS-Nr. 388, 649, 659, 1039)
Begründung	Argumentation zur ursprünglichen Ablehnung des Antrages (zur Räumlichen Strategie) wird hinterfragt. Eine dichtere Überbauung würde das Ortsbild nicht stark beeinträchtigen, da die Grundstücke sich in einer Senke befänden. Erklärtes Ziel der Ortsplanungsrevision sei, eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen. Trotzdem würden weite Teile in der W1 verbleiben. Viele Gebiete, welche sich für Aufzonungen gemäss Strategie anbieten, seien bereits überbaut worden. Lage sei vergleichbar mit möglichem Aufzonenungsgebiet Hintermettlen. Nicht berücksichtigen. Eine Verdichtung hat am richtigen Ort zu erfolgen. Die schlechte Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die schmale Forchwaldstrasse, sowie die periphere Lage des Gebiets sprechen gegen eine Verdichtung. Folglich wurde das Gebiet in der räumlichen Strategie nicht als Fokusgebiet für eine mögliche Verdichtung ausgewiesen. Die vorgeschlagene Aufzonung lässt sich auch aufgrund der umliegenden Zonierung nicht begründen.
Art der Berücksichtigung	
Anpassung der Ausnützungsziffer in allen Wohnzonen	
Antrag 2	
Begründung	Damit sich die geplante Dachstockregelung (Annahme: Änderung der Anrechenbarkeit gemäss V PBG) nicht negativ auf die Bebaubarkeit auswirkt.
Art der Berücksichtigung	Berücksichtigen Die Anpassung der Nutzungsplanung an die neuen Baubegriffe und Messweisen im Zuge der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde in der Revision intensiv geprüft. Die Ausnützungsziffer wurde dahingehend erhöht, dass unter dem neuen Recht wieder gleich viele Geschossflächen realisiert werden können.
Gesuchstellende Person Nr. 6	
Antrag	Bereinigung Bauzonengrenze
Begründung	Mit der Verfügung vom 31. Mai 2021 wurden bei verschiedenen Grundstücken (unter anderem GS-Nr. 930) im Hörndlirain die Waldgrenzen neu festgesetzt. Es wird deshalb ersucht, die Bauzone auf die neuen Grenzen anzupassen. Berücksichtigen.
Art der Berücksichtigung	Die Bauzonen werden im gesamten Gemeindegebiet an die festgesetzten statischen Waldgrenzen angepasst.

Gesuchstellende Person Nr. 7

Antrag

Umzonung Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OelB zur Wohnzone W3

Begründung

Wiederherstellung des Zustandes vor der Revision 2006.

Art der Berücksichtigung

Berücksichtigen.

Die Grundstücke Nr. 887 und 1571 in der vorgängig erarbeiteten Teilrevision Wihel der Wohnzone W3 zugewiesen. In der Ortsplanungsrevision werden die Änderungen der Teilrevision übernommen.

Gesuchstellende Person Nr. 8

Antrag

**Einzonung Landwirtschaftszone L zur Wohnzone W2 +
Aufzonung Wohnzone W1 zur Wohnzone W2**

Begründung

Gesetzliche Abstände schränken die Nutzung ein, weshalb nichts Neues gebaut werden kann.

Mit einer Einzonung und Aufzonung kann eine Verdichtung sowie Arrondierung erreicht werden.

Teilweise berücksichtigen.

Art der Berücksichtigung

Das bereits baulich genutzte Grundstück Nr. 326 wird entsprechend den benachbarten Grundstücken von der Wohnzone W1 zur Wohnzone W2 aufgezonnt. Es ergeben sich keine Gründe für eine andere Zuteilung als die umliegenden Grundstücke. Der Gewässer- und Waldabstand wird jedoch unabhängig der Zonenzuteilung einen massgebenden Einfluss auf die Bebaubarkeit haben.

Auf die Einzonung des Grundstücks 321 wird verzichtet. Das schmale Grundstück ist aufgrund des Gewässerabstandes nicht bebaubar. Zudem sollen die bestehenden Gartenstrukturen beibehalten werden, weshalb eine Einzonung nicht weiterverfolgt wird.

Gesuchstellende Person Nr. 9

Antrag

Aufzonung Wohnzone W1 zur Wohnzone W2 (GS-Nr. 612, 613, 701)

Begründung

Die Häuser stammen aus den 1960er-Jahren und wurden auf kleinen Grundstücken in der heutigen Zone W1 gebaut. Bei einer Sanierung oder Ersetzung der Gebäude wird eine gleiche Nutzung dahinfallen, da eine zu kleine Ausnutzung vorliegt. Weiter sind die umliegenden Grundstücke ebenfalls vorwiegend schon in der Zone W2. Um ein verdichtetes Bauen zu fördern, ist bei Sanierungen von solchen Liegenschaften eine Aufzonung in die W2 unumgänglich.

Berücksichtigen.

Art der Berücksichtigung

Die rechtskräftige Bauzone unterhalb der Forchwaldstrasse befindet sich im zentrumsnahen Gebiet «Tonishof». In der Achse vom Zentrum, Bahnhof zum fraglichen Gebiet erstreckt sich das Siedlungsgebiet am längsten zwischen Seeufer und Hangbereichen. Im steilen Hangbereich sorgt die Forchwaldstrasse dafür, dass die Siedlungsgebiete unterhalb der Strasse keinen besonderen Einfluss auf die Aussicht der Siedlungsgebiete oberhalb der Strasse nehmen. In der Gleichbehandlung unterhalb der Forchwaldstrasse wird der ganze Bereich von der Wohnzone W1 zur Wohnzone W2 aufgezonnt, da dies aus Sicht des Ortsbildes verträglich erscheint.

Gesuchstellende Person Nr. 10

Antrag

Ufersteg zwischen Seebad und Hörndli

Begründung

Ein Ufersteg entlang des Seeufers als Fussweg vorzusehen. Dadurch könnte der begrenzte Platz sinnvoll erweitert werden. Ähnliches Projekt wird am Ägerisee geplant.

Nicht Gegenstand der Planung.

Art der Berücksichtigung

Die Verbesserung der Seezugänge für die Gemeinde Walchwil ist ein wichtiges Ziel der Gemeinde. Ein durchgängiger Uferweg vermag bezüglich des Kosten-Nutzen-Verhältnisses jedoch nicht zu überzeugen. Zudem wäre mit vielen Einsprachen vonseiten der betroffenen Grundeigentümer zu rechnen. Eine gezielte Verbesserung der einzelnen Seezugänge scheint daher kosteneffizienter und zweckmässiger zu sein. Die Verbesserung der Seeuferzugänge kann dabei auch unabhängig der Nutzungsplanung verfolgt werden.

Gesuchstellende Person Nr. 11

Antrag 1

Parkierungsmöglichkeiten Strandbad verbessern / Erstellung Parkhaus Strandbad

Begründung

Beschränkte Parkierungsmöglichkeiten führen im Sommer wiederholt zu gefährlichen Situationen. Eine Lösung könnte ein Parkhaus im Bereich Seefeld/Rossplatten dienen. Wäre genügend Platz für Parkhaus vorhanden auf Grundstück Nr. 892 und 104.

Nicht berücksichtigen.

Art der Berücksichtigung

Die Grundstücke Nr. 104 und 892 sind zu grossen Teilen vom Wald belegt. Es besteht zudem eine rechtskräftige statische Waldgrenze vom 11. August 2006. Für ein Parkhaus wäre eine Rodung notwendig. Die Bedingungen für eine Rodung nach Art. 5 des Waldgesetzes sind jedoch nicht gegeben.

Antrag 2

Verzicht auf einzelne Tempo-30-Zonen

Begründung

Auf die Einrichtung von Tempo-30-Zonen an nicht sinnvollen Orten sei zu verzichten (z. B. zentrumsferne Bereiche hangaufwärts zwischen Kantonsstrasse und Waldrand). Tempo-30-Zonen und Begegnungszonen seien erneut, vertieft und standortbezogen zu prüfen.

Nicht Gegenstand der Planung.

Art der Berücksichtigung

Die Planung und Ausscheidung einer Tempo-30-Zone hat nicht über die Nutzungsplanung zu erfolgen. Die räumliche Strategie hat mögliche Gebiete ausgewiesen, welche für eine Tempo-30-Zone infrage kommen können.

Antrag 3

Naherholungsgebiete Walchwilerberg stärken

Begründung

Naherholungsgebiet Walchwilerberg haben in qualitativer Hinsicht (noch) nicht viel zu bieten. Dieses grosse Entwicklungspotenzial ist durch die Gemeinde im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu nutzen und auszuschöpfen. Der dadurch generierte Mehrwert kommt nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern von Walchwil, sondern dem gesamten Kanton Zug zugute.

Nicht Gegenstand der Planung.

Art der Berücksichtigung

In der laufenden Ortsplanungsrevision liegt der Fokus auf dem Siedlungsgebiet, der Anpassung an übergeordnete Planungen und Gesetze sowie der Schaffung von zusätzlichen Qualitäten.

Antrag 4

Verbesserung Verkehrssituation allgemein

Begründung

So ist insbesondere die - in der räumlichen Strategie bereits vorgesehene - Aufwertung der Fahrradstrecke entlang des Zugersees, aber auch die verkehrstechnische Aufwertung der Strassen bei weitem (noch) nicht ideal. Die raumplanerische Entwicklung des Verkehrs hat in der Gemeinde Walchwil mit höchster Sorgfalt zu erfolgen.

Art der Berücksichtigung

Kenntnisnahme.

Antrag 5

Leuchtturm als Vision für Walchwil

Begründung

Der Bereich des Schiessplatzes Sagenbrugg wird heute beinahe sträflich untergenutzt. Die prominente Lage wurde sich für ein Leuchtturmprojekt mit prägendem Eindruck anbieten. Die Erstellung eines – von weitem sichtbaren – Hochhauses ist planerisch zu ermöglichen. Ein derartiges Gebäude wurde nicht nur dringend benötigten Wohnraum schaffen, sondern die Gemeinde Walchwil als moderne Gemeinde mit ländlichen Wurzeln prominent positionieren. Es könnte an einem hohen Punkt ein Höhepunkt für Walchwil gebaut werden.

Teilweise berücksichtigen.

Art der Berücksichtigung

Auf dem Grundstück Nr. 151 soll künftig eine dichtere Nutzung ermöglicht werden. Dazu wurde die bisherige Wohnzone W2 zur Bauzone mit spezieller Vorschrift Büel umgezont. Durch die Erhöhung der Ausnützungsziffer soll zu 50 % preisgünstiger Wohnraum entstehen. Insgesamt 30 % unterstehen dabei dem strengen kantonalen Wohnbauförderungsgesetz (WFG; BGS 851.211). Im Areal sollen zwar höhere Gebäude möglich sein. Hochhäuser bleiben jedoch ausgeschlossen.

Antrag 6

Ausscheidung Gewässerräume massvoll vorzunehmen.

Begründung

Ausscheidung hat massvoll und im Lichte der bestehenden und angestrebten Verdichtung gegen innen zu erfolgen. Im Bereich von heute eingefassten Fliessgewässern sei auf die Ausscheidung von Gewässerraum zu verzichten.

Art der Berücksichtigung

Kenntnisnahme.

Antrag 7

Miteinbezug Entwicklung Sternmatt / Zentrumsbogen

Begründung

Die Eigentümerschaft sei von Anfang an in die geplante Neuorientierung einzubeziehen und die Möglichkeit zur aktiven Teilnahme zu gewähren. Insbesondere auch durch Einsitz in entsprechende Beurteilungsgremien. Dadurch könne von Beginn weg eine auch für die Anlieger positive Entwicklung des Zentrums von Walchwil erreicht werden.

Berücksichtigen.

Art der Berücksichtigung

In der Weiterentwicklung des Gebiets Zentrumsbogen werden die betroffenen Grundeigentümer geeignet in das Verfahren einbezogen. Die konkrete Rolle im Verfahren des Studienauftrages ist dahingehend zu klären.

Antrag 8

Miteinbezug Entwicklung Schule Öltrotten

Begründung

Die Eigentümerschaft sei von Anfang an in die geplante Weiterentwicklung einzubeziehen und die Möglichkeit zur aktiven Teilnahme zu gewähren. Durch Teilnahme könnte ein wesentlicher Mehrwert beigetragen werden und auch allfällige Landabtausche/-erwerbe mit der Gemeinde geprüft werden.

Art der Berücksichtigung

Kenntnisnahme.

Antrag 9

Miteinbezug Entwicklung Bootshafen

Begründung

Beide Grundstücke (Nr. 98, 817) liegen unmittelbar angrenzend an den Bootshafen Seefeldquai und können aufgrund der heutigen Zonenvorschriften nicht resp. nicht sinnvoll genutzt werden. Die beiden obgenannten Grundstücke könnten in enger Kooperation zwischen der Gemeinde Walchwil und dem Eigentümer sinnvoll und attraktiv in die Aufwertung des Bootshafens Seefeldquai miteinbezogen werden. Es konnte etwa die Errichtung eines Cafés oder eines Kiosks zur Verpflegung der Gäste des Bootshafens geprüft werden. Die Eigentümerschaft sei von Anfang an in die geplante Weiterentwicklung einzubeziehen und die Möglichkeit zur aktiven Teilnahme zu gewähren.

Nicht Gegenstand der Planung.

Art der Berücksichtigung

Eine Entwicklung des Bootshafens ist in der laufenden Ortsplanungsrevision kein Thema, da kein konkretes Projekt vorliegt.

Antrag 10

Aufzoning Wohnzone W1 zur Wohnzone W2

Begründung

Die drei genannten Grundstücke (Nr. 1356 1357 und 1358) sind die einzigen Grundstücke im Quartier Mägeri, welche der Wohnzone W 1 und nicht der Wohnzone W2 zugeordnet sind. Die Differenzierung zwischen den drei genannten Liegenschaften und den übrigen Liegenschaften lässt sich denn auch schlicht nicht begründen und widerspricht im Übrigen einer gezielten und strukturierten Verdichtung. Dieses raumplanerische Versehen ist anlässlich der Ortsplanungsrevision zu korrigieren.

Berücksichtigen.

Art der Berücksichtigung

Eine Aufzoning der genannten drei Grundstücke erscheint raumplanerisch sinnvoll. Es ergeben sich durch die Gleichbehandlung der Grundstücke oberhalb der Strasse keine Nachteile auf die Grundstücke unterhalb der Strasse in der Wohnzone W1.

Antrag 11

Ausweitung Kernzone Oberdorf

Begründung

Die Kernzone sei auf das gesamte Gebiet der Ortsbilschutzzone zu erweitern. Die Abweichung zwischen Kernzone KA und Ortsbilschutzzone OS lässt sich raumplanerisch nicht begründen und führt zu Konflikten der Zonenvorschriften. Die Vereinheitlichung beider Zonen und die dadurch geschaffene Rechtssicherheit sind angezeigt. Dies ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu korrigieren.

Teilweise berücksichtigen.

Art der Berücksichtigung

Eine Übereinstimmung der Kernzone mit der Ortsbilschutzzone wird angestrebt. Nicht alle Grundstücke innerhalb der Ortsbilschutzzone eignen sich jedoch für die Kernzone KA. In der Revision wurde zum einen geprüft, welche Baustruktur sich für die Kernzone KA eignet. Zudem wurden die Zonengrenzen auf die Grundstücksgrenzen abgestimmt. Bezüglich der Ortsbilschutzzone wurde die Abgrenzung da reduziert, wo der unmittelbare Einfluss auf das Ortsbild nicht mehr gegeben ist. Die bisherigen Neubauten in der Ortsbilschutzzone haben gezeigt, dass die Abstimmung auf das Ortsbild trotz Schutzzone zum Teil nur ungenügend erfolgt ist.

Antrag 12

Aufzoning Wohnzone W1 zur Wohnzone W2

Begründung

Das Grundstück Nr. 1027 oberhalb der Hinterbergstrasse sei in die Wohnzone W2 aufzuzonen. Ziel der Ortsplanungsrevision ist u. a. die Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgabe zur Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebiets. Der heute bestehende Übergang zwischen Wohnzone W2 und Wald durch die Wohnzone W1 ist weder sinnvoll noch nötig. Stattdessen sei das hier interessierende Gebiet bestmöglich auszunützen. Im Sinne der Verdichtung und unter Berücksichtigung des Ortsbilds ist das genannte Gebiet damit ebenfalls der Wohnzone W2 zuzuordnen, um so an guter Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsraums eine quartiervertragliche Verdichtung zu erreichen.

Nicht berücksichtigen.

Art der Berücksichtigung

Das gesamte Gebiet oberhalb der Hinterbergstrasse steht nicht im Fokus der Siedlungsentwicklung nach innen. Die Zuteilung zur Wohnzone W1 erscheint aufgrund der exponierten Lage oberhalb des Hauptsiedlungsbereiches von Walchwil zutreffend.

Gesuchstellende Person Nr. 12

Antrag

Aufzonung Wohnzone W1 zur Wohnzone W2

Begründung

Durch eine Grenzbereinigung ist ein Teil des Grundstücks Nr. 669 in der Wohnzone W2. Es wird der Antrag gestellt, die ganze Parzelle der Wohnzone W2 zuzuweisen.

Berücksichtigen.

Art der Berücksichtigung

Das Grundstück Nr. 669 (sowie 393, 568, 569, 572, 1346) sind gemäss der räumlichen Strategie dem Ansatz «quartierverträgliche Verdichtung prüfen» zugeordnet. Die genannten Grundstücke in der Wohnzone W1 unterscheiden sich bezüglich deren Eignung nicht von den bereits der Wohnzone W2 zugeordneten Grundstücken am Haltlirain. Aufgrund der zentrumsnahen Lage sowie der bestehenden Erschliessung erscheint eine Aufzonung zweckmässig.

Gesuchstellende Person Nr. 13

Antrag

Einzonung Landwirtschaftszone L (Grundstück Nr. 343)

Begründung

Mit dem Landwirtschaftsbetrieb ergibt sich künftig keine Existenz mehr. Der Betrieb muss zudem in naher Zeit vollumfänglich saniert bzw. einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Nicht berücksichtigen.

Art der Berücksichtigung

In der Gemeinde Walchwil bestehen genügend grosse und rechtskräftige Bauzonenreserven für die nächsten 15 Jahre. Zudem können in der laufenden Ortsplanungsrevision einzig Arrondierungen im Umfang von rund 0.2 ha vorgenommen werden. Eine Einzonung der Parzelle ist folglich nicht möglich und widerspricht dem Ziel der Ortsplanungsrevision einer Siedlungsentwicklung nach innen.

	Gesuchstellende Person Nr. 14
Antrag	Campingzone Walchwilerberg / Hof Untersüren
	Auf dem bestehenden Bauernhof soll eine Campingzone errichtet werden, um einen Teil nicht direkt landwirtschaftlich genutzte Fläche, für einen kleinen, ruhigen Campingplatz für vornehmlich ältere Menschen einzurichten. Bereits agrotouristisches Angebot vorhanden, für Feriengäste und betreute Menschen. Schul- und Ferienlager finden ebenfalls auf dem Hof statt.
Begründung	Gedacht sind 7 Plätze, welche teilweise bereits eingerichtet betreut werden. Unterkünfte variieren zwischen Zeltklappanhänger, Reisewohnwagen oder Jurten. Dazu kommen zwei Stellplätze für mittelgrosse Camper (z. B. VW-Bus). Unterkünfte sind mobil und saisonal nutzbar. Nebenräume können im bereits bestehenden Ökonomiegebäude untergebracht werden. Nicht berücksichtigen. Die öffentlichen, landschaftlichen Interessen überwiegen die Interessen der Gesuchstellerin zum Ausbau des Nebenbetriebs. Im Rahmen von Art. 24b RPG besteht für die Gesuchstellerin bereits jetzt ein Spielraum für den Nebenbetrieb zum landwirtschaftlichen Gewerbe. Dieser Spielraum wird als angemessen und genügend beurteilt. Eine darüber hinausgehende Nutzung wird als nicht vereinbar mit den öffentlichen Interessen (Landschaftsschutz, Trennung Nichtbauzone und Bauzone gemäss RPG, Steuerung und Begrenzung des Freizeitverkehrs Walchwilerberg etc.) eingestuft.
Art der Berücksichtigung	

Anhang B – Kantonale Vorprüfung vom 13. November 2024



Kanton Zug

Baudirektion

Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

A-Post

Gemeinderat Walchwil
Postfach
6318 Walchwil

T direkt +41 41 594 22 47
raphael.walker@zg.ch
WA-2023-050

13. NOV. 2024

Zug,

Vorprüfung Ortsplanungsrevision Gemeinde Walchwil

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 17. Juli 2023 haben Sie uns die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Walchwil zur kantonalen Vorprüfung eingereicht und mit Gemeinderatsbeschluss vom 29. April 2024 teilweise überarbeitete Unterlagen zugestellt. 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 Grundlage für die Ortsplanungsrevision erarbeitete die Gemeinde Walchwil, gestützt auf eine Orts- und Quartieranalyse sowie ein Konzept für öffentliche Bauten und Anlagen, die zukünftige Entwicklung der Gemeinde anhand einer Räumlichen Strategie 2040.

Die Gemeinde legt, gestützt auf Beschluss L 8.4.1 des kantonalen Richtplans, im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision den Gewässerraum über das gesamte Gemeindegebiet fest.

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

Seite 2/13

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.

1.1 Arbeitspapier «Ortsplanungsrevision 2025»

Aus dem kantonalen Richtplan ergeben sich diverse Aufträge, welche die Gemeinden im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen haben. Diese sind im Arbeitspapier «Ortsplanungsrevision 2025» (Stand 17. Februar 2022) zusammengefasst, welches den Gemeinden zur Verfügung gestellt wurde und zu berücksichtigen ist. Die aus dem Arbeitspapier resultierenden Aufträge sind entsprechend umzusetzen und der jeweilige Umgang ist im Planungsbericht darzulegen.

Vorbehalt: Die aus dem Arbeitspapier «Ortsplanungsrevision 2025» resultierenden Aufträge für die Ortsplanungsrevision sind zu berücksichtigen und der konkrete Umgang ist aufzuzeigen.

1.2 Grenzüberschreitende Zusammenarbeit

Das Raumplanungsgesetz fordert generell die grenzüberschreitende Zusammenarbeit und der kantonale Richtplan beauftragt die Gemeinden, ihre Nutzungsplanung frühzeitig mit den Nachbargemeinden abzustimmen (Richtplan Beschluss S 1.6.2). Im Planungsbericht wird zu dieser Zusammenarbeit keine Aussagen gemacht. Die grenzüberschreitende Abstimmung ist entsprechend vorzunehmen und im Planungsbericht darzulegen.

Vorbehalt: Der Planungsbericht muss zur grenzüberschreitenden Abstimmung der Gesamtrevision Auskunft geben.

2 Kommunaler 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, bedarf es vor dem Erlass durch den Gemeinderat und der anschliessenden Genehmigung durch die Baudirektion einer kantonalen Vorprüfung des Entwurfs.

Seite 3/13

Aktuell ist in der Gemeinde Walchwil der «Richtplan 2006» mit Inhalten zu Siedlung, Natur und Landschaft, Ökologie und Verkehr rechtsgültig. Dieser Richtplan wurde für die vorliegende Ortsplanungsrevision nicht angepasst und im Planungsbericht wird der Umgang mit diesem Planungsinstrument weder umschrieben noch ist er als Grundlage aufgeführt. Es ist aufzuzeigen, wie mit dem bestehenden gemeindlichen Richtplan umgegangen wird. Konkret ist dieser entweder aufzuheben und ggf. ein neuer gemeindlicher Richtplan festzusetzen, fortzuschreiben oder es ist nachzuweisen, dass die vorliegende Ortsplanungsrevision den Richtplaninhalten nicht widerspricht. Weiter ist aufzuzeigen, ob die Gemeinde als Ergänzung zum kantonalen Velowegnetz ein zusätzliches kommunales Velowegnetz erlassen will.

Vorbehalt: Der Umgang mit dem bestehenden gemeindlichen Richtplan ist im Planungsbericht aufzuzeigen. Bei einer Fortschreibung oder dem Erlass eines neuen gemeindlichen Richtplans ist eine kantonale Vorprüfung notwendig.

Vorbehalt: Es ist aufzuzeigen, ob ein kommunales Velowegnetz erlassen werden soll.

3 Zonenplan

Der Zonenplan (Detail Bauzone) wird im Mst. 1:3'500 dargestellt, wodurch eine bessere Lesbarkeit des Plans erreicht wird. Ein grosser Teil des Gemeindegebiets wird im neuen Zonenplan jedoch nicht dargestellt, sondern nur der Teil des Zonenplans Landschaft. Dies wird als nicht praktikabel beurteilt und ist entsprechend zu korrigieren. Es ist das ganze Gemeindegebiet in einem Zonenplan darzustellen.

Vorbehalt: Im Zonenplan ist das ganze Gemeindegebiet in einem Plan darzustellen.

3.1 Seeuferaufwertung

Parallel zur vorliegenden Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Walchwil ein Konzept für eine Seeuferaufwertung erarbeitet und dieses als Bauanfrage beim Amt für Raum und Verkehr (Nr. WA-2023-064) eingereicht. Die Seeuferaufwertung ist jedoch kein Bestandteil der Ortsplanungsrevision und entsprechend im Planungsbericht auch nicht abgehandelt. Es ist somit unklar, ob die projektierte Aufwertung Auswirkungen auf die bestehende Zonierung haben wird. Die beiden Verfahren sind aufeinander abzustimmen. Sofern die Auswirkungen noch nicht bekannt sein sollten, ist im Planungsbericht zumindest abzuhandeln, dass im Nachgang zur Ortsplanungsrevision ggf. Zonenplananpassungen im Zusammenhang mit der Seeuferaufwertung nötig sein werden.

Vorbehalt: Die geplante Seeuferaufwertung ist bei der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen oder es ist zumindest im Planungsbericht abzuhandeln, dass zu einem späteren Zeitpunkt allenfalls Zonenplananpassungen vorgenommen werden müssen.

Seite 4/13

3.2 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 Flächenverteilungsschlüssel für die Zuteilung der 10 Hektaren. Der Gemeinde Walchwil stehen für Neueinzonungen 0,2 Hektaren zu.

Die entsprechende Richtplanvorgabe ist im Planungsbericht (Seite 22) aufgeführt. In Abb. 22 «Flächenbilanz der Änderungen der Grundnutzung» auf Seite 36 des Planungsberichts wird aufgezeigt, dass im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision insgesamt 0,05 Hektaren Neueinzonungen vorgesehen sind. Im nachfolgenden Fliesstext wird hingegen eine Vergrößerung der Bauzone von 0,07 ha aufgeführt, was sich vermutlich aus der Bereinigung der Siedlungsränder (Kapitel 4.4.2 «Abstand zur Nichtbauzone») ergibt. Dieser Widerspruch ist zu bereinigen respektive zu erläutern. Im Planungsbericht sind die einzelnen Anpassungen im Zusammenhang mit den Bauzonenarrondierungen nachvollziehbar auszuweisen (vgl. Dokument «Bereinigung Übergang zwischen Bauzonen und Nicht-Bauzonen im Rahmen der kommunalen Ortsplanungsrevision»). Die Einhaltung der Richtplanvorgabe, dass der Gemeinde Walchwil ein Kontingent für Neueinzonungen von 0,2 Hektaren zur Verfügung stehen und dieses eingehalten wird, ist im Planungsbericht unter Kapitel 6.1 «Kontingent für Arrondierungen» (Seite 66) aufgeführt.

Vorbehalt: Der Planungsbericht ist dahingehend anzupassen, dass sämtliche Anpassungen im Zusammenhang mit den Differenzen im Bereich des Siedlungsrandes ausgewiesen werden. Weiter ist der Widerspruch der Vergrößerung der Bauzone aufzulösen.

3.3 Wohnzonen

Die Gemeinde Walchwil weist im Jahr 2022 eine ständige Wohnbevölkerung von 3934 Einwohnerinnen und Einwohnern auf. Der kantonale Richtplan prognostiziert für die Gemeinde Walchwil für das Jahr 2040 eine Wohnbevölkerung von 4200 Personen. Mit der Ortsplanungsrevision wird gemäss Planungsbericht (Seite 62) das Potenzial um rund 110 bis 130 Einwohnerinnen und Einwohner erhöht, was in erster Linie auf die Umzonung im Gebiet «Büel» zurückzuführen ist. Weiter wird ausgewiesen, dass im bestehenden Zonenplan eine Kapazitätsreserve im Zusammenhang mit unbebauten Grundstücken von 644 bis 760 Einwohnerinnen und Einwohnern bestehe und durch die Überführung der Ausnutzungsziffer auf die neue Messweise weitere Potenziale entstehen werden. Unter der Annahme, dass lediglich rund 75 % der Nutzungsreserven in den nächsten 15 Jahren entwickelt werden, wird das Ziel der «Räumlichen Strategie» für ein Wachstum innerhalb der Bandbreite von 4300 bis 4600 Einwohnerinnen und Einwohnern erreicht und die Prognose aus dem kantonalen Richtplan übertroffen.

Seite 5/13

3.4 Arbeitszonen

Der kantonale Richtplan prognostiziert für Walchwil bis im Jahr 2040 eine Beschäftigtenzahl von 1050. Dies entspricht gegenüber 2014 einer Zunahme von insgesamt 46 Beschäftigten. Mit der geplanten Zonenplanrevision werden durch Umzonungen insgesamt 0,62 Hektaren neue Wohn- und Arbeitszonen geschaffen.

3.5 Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB)

Gestützt auf einen umfassenden Bedarfsnachweis mit Planungshorizont 2040 ist in den aktuellen Ortsplanungsrevisionen die Ausdehnung der Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) über das ganze Kantonsgebiet bis maximal 25 Hektaren möglich (Richtplan Beschluss S 1.1.1). Im Gemeindegebiet Walchwil wurden seit Ende 2017 keine zusätzlichen OelB-Flächen ausgeschieden. Die Gesamtfläche wurde um 0,18 Hektaren reduziert (G9 – Teilzonenplan Wihel). Die Gemeinde Walchwil verfügt damit aktuell über 5,05 ha OelB.

Im Rahmen der Ortsplanrevision soll die OelB-Fläche im Gebiet «Kirchgasse» um 822 m² erweitert werden. Eine Aufnahme des OelB-Bestands und dessen Weiterentwicklung wurden im Rahmen der «Räumlichen Strategie» aufgezeigt, die als Grundlage für die Ortsplanungsrevision erarbeitet wurde. Im Planungsbericht wird diese Thematik weiter ausgeführt. Die OelB-Flächen pro Einwohnerin und Einwohner liegen bereits heute und auch mit der geplanten Umzonung unter dem kantonalen Durchschnitt. Gemäss Planungsbericht sind die OelB-Zonen passend dimensioniert und decken die Bedürfnisse der Gemeinde bis rund 2040 ab.

3.6 Pflegebetten

Die vorgenommene Bedarfsprognose bezüglich der Pflegeheime im Kanton Zug beim schweizerischen Gesundheitsobservatorium (Obsan) hat ergeben, dass ein erheblicher Anstieg des Pflegebettenbedarfs besteht. Bis ins Jahr 2035 ist mit einem Mehrbedarf von bis zu 680 Pflegebetten zu rechnen, was dazu führen wird, dass neue Pflegeheime gebaut und bestehende Einrichtungen erweitert werden müssen. Die Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung mit Pflegebetten ist Aufgabe der Gemeinden. Im Planungsbericht auf Seite 21 wird ausgeführt, dass das bestehende Alterswohnheim Mütschi zurzeit unternutzt sei und eine allfällig benötigte Erhöhung der Pflegebetten an diesem Standort erfolgen soll.

Seite 6/13

3.7 Änderungen Zonenplan

3.7.1 G14 – Umzonung W2 zur Bauzone mit spezieller Vorschrift «Büel»

Zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums in der Gemeinde soll das Grundstück der Korporation Walchwil im Gebiet «Büel» von einer Wohnzone 2 (W2) in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften «Büel» (BsV B) umgezont werden. Gemäss § 8d Bauordnung (BO) soll dabei eine maximale Ausnützungsziffer von 1,30 festgelegt und insgesamt 8 Vollgeschosse, eine Gebäudelänge von 35 m sowie Grenzabstände von 4 m zugelassen werden. Mit § 10e BO wird für das Gebiet «Büel» zudem eine ordentliche Bebauungsplanpflicht festgesetzt.

Das Gebiet befindet sich am Siedlungsrand und auf einer Hügelkuppe. Die Lage ist landschaftlich exponiert und von weither einsehbar. Aus kantonaler Sicht ist eine Erhöhung der Bauvorschriften auf die erwähnten Grenzwerte ohne ein entsprechendes Studien- oder Wettbewerbsverfahren nicht zulässig und die maximale Ausnützungsziffer ist auf ca. 1,0 sowie die Anzahl Vollgeschosse auf 6 zu reduzieren. Im Rahmen des ordentlichen Bebauungsplanverfahrens können, gestützt auf ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren mit mindestens drei Planerteams und unter der Voraussetzung, dass der Bebauungsplan wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweist, Abweichungen von den kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften festgelegt werden und die Ausnützungsziffer und die Anzahl Vollgeschosse erhöht werden.

Vorbehalt: Die in der BsV B vorgesehenen Bauvolumen sind zu reduzieren.

3.7.2 G16 – Umzonung K zu OelB, «Kirchgasse»

In Bauzonen, in denen die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) verschärft wird (z. B. von ES III zu ES II), resultieren strengere Lärmgrenzwerte. Unter Umständen ist dadurch mit neuen Grenzwertüberschreitungen an bestehenden oder neu geplanten Gebäuden zu rechnen. In den Unterlagen fehlt in diesem Zusammenhang eine Aussage zur lärmrechtlichen Machbarkeit bei der Zonenplanänderung G16 «Kirchgasse».

Vorbehalt: Für die Zonenplanänderungen G16 ist eine lärmtechnische Machbarkeitsuntersuchung durchzuführen.

3.8 Darstellung im Zonenplan

3.8.1 Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV)

In der Bauordnung werden Bestimmungen zu insgesamt vier verschiedenen Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV) erlassen («Seeufer», «Äsch», «Zentrum Elisabeth» und «Büel») und diese werden im Zonenplan separat in einem violetten Farbton dargestellt. Es ist das offizielle kantonale Darstellungsmodell zu verwenden.

Vorbehalt: Der Farbton der BsV-Zonen ist wie bestehend zu belassen.

Seite 7/13

3.8.2 Änderung überlagernde Bestimmung bei bestehenden Bauzonen zum Lärmgrenzwert
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. Im Gebiet «Lauhof» ist zu klären, ob der nordwestliche Teil noch überbaut wird oder nicht. Sofern in diesem Teil noch Überbauungen möglich sind, ist die Überlagerung zumindest im unüberbauten Bereich zu belassen. Zudem sind entlang des gesamten Seeufers diverse Gebiete mit dieser Überlagerung versehen. Sofern die Gebiete überbaut sind, ist die Überlagerung zu entfernen.

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

3.8.3 Naturschutz

Bei den Nicht-Bauzonen wird bei den gemeindlichen Naturschutzzone (NSG) zusätzlich die Naturschutzzone Wald gemeindlich (NSG) aufgeführt. Im Sinne einer harmonisierten und vereinfachten Darstellung sind sämtliche gemeindlichen Naturschutzgebiete im Zonenplan als Naturschutzzone gemeindlich (NSG) darzustellen. Die Differenzierung der Zonen ist in den spezifischen Schutzplänen geregelt.

Vorbehalt: Die gemeindlichen Naturschutzgebiete sind im Zonenplan als Ganzes als Zone Naturschutzzone gemeindlich darzustellen.

4 Gewässerräume

Die Gewässerräume sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision für das gesamte Gemeindegebiet festzulegen. Die eingereichten Unterlagen reichen für eine abschliessende Beurteilung nicht aus, sind zu ergänzen und im Rahmen einer separaten Vorprüfung zu beurteilen. Die Gewässerräume sind materiell auf die Revision der Nutzungsplanung abzustimmen.

Vorbehalt: Die Unterlagen für die Festlegung der Gewässerräume sind in einer separaten Vorprüfung zu beurteilen.

5 Bauordnung (BO)

5.1 Zonenvorschriften

5.1.1 § 4 Wohnzone

Gemäss § 4 Abs. 3 BO dürfen in dem im Zonenplan schwarz schraffierten Gebiet «Aesch-Gutsch» keine oberirdischen Bauten erstellt werden. Diese Bestimmung wurde von der aktuell geltenden Bauordnung übernommen. Weshalb in diesem Gebiet jedoch keine oberirdi-

Seite 8/13

schen Bauten erstellt werden dürfen, wird im Planungsbericht nicht erläutert. Es ist eine entsprechende Begründung anzufügen. Weiter wird die erwähnte schraffierte Fläche weder im Zonenplan dargestellt noch in der Legende aufgeführt.

Vorbehalt: Im Planungsbericht ist auszuführen, warum im schwarz schraffierten Gebiet keine oberirdischen Bauten erstellt werden dürfen. Diese ist im Zonenplan darzustellen.

5.1.2 § 8a Bauzone mit speziellen Vorschriften «Seeufer» (BsV S)

Die Bestimmung der BsV S darf übergeordnetem Recht nicht widersprechen. Neubauten innerhalb des Gewässerraums sind gemäss Art. 41c GSchV nur eingeschränkt zulässig. Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Der Bericht zur Festlegung der Gewässerräume ist mit dem Hinweis zu ergänzen, dass innerhalb des Gewässerraums die übergeordneten Bestimmungen des Gewässerschutzes massgebend sind. Weiter ist § 8a Abs. 2 BO dahingehend zu ergänzen, dass die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundes innerhalb des Gewässerraums vorbehalten bleiben.

Vorbehalt: Der Bericht ist mit einem Hinweis zum Gewässerschutz zu ergänzen und am Ende von § 8a Abs. 2 BO ist zu erwähnen, dass die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundes innerhalb des Gewässerraums vorbehalten bleiben.

5.1.3 § 8c Bauzone mit speziellen Vorschriften «Zentrum Elisabeth» (BsV ZE)

Für die Bauzone mit speziellen Vorschriften «Zentrum Elisabeth» (BsV ZE) ist keine klare Grundnutzung definiert. Dies ist insbesondere in Bezug auf die vorgesehene Bebauungspflicht heikel und entsprechend ist die Bestimmung in der BO zu ergänzen.

Vorbehalt: Für die BSV ZE ist eine Grundnutzung zu definieren.

5.1.4 § 9 Masse für die Einzelbauweise

Die Bestimmung betreffend «Gewerbebonus» ist inhaltlich grundsätzlich zulässig, jedoch erscheint die Begrifflichkeit für das vorliegende Instrument nicht korrekt gewählt. Gemäss kantonalem Recht ist die Bonus-Möglichkeit den Bebauungsplänen vorbehalten.

Ausserdem wird ein Bonus klassischerweise als Gegenleistung für die Erfüllung besonderer Anforderungen gewährt. Bei dem vorliegenden «Gewerbebonus» – wonach die Ausnutzungsziffern (AZ) um das Mass der realisierten Flächen für Gewerbebetriebe um 0,2 erhöht werden kann – handelt es sich daher weniger um einen Bonus, sondern vielmehr um eine differenzierte Ausnutzungsregelung. Wir empfehlen, in der Tabelle bei den WA-Zonen die AZ für den Wohnanteil (z. B. 0,7) und die AZ für die Realisierung mit dem Gewerbeanteil (z. B. 0,9) zu definieren. Was zum gleichen Ergebnis führt, ohne jedoch einen «Bonus» festlegen zu müssen.

Seite 9/13

Vorbehalt: Die Bauordnungsbestimmung ist dahingehend anzupassen, dass nicht ein eigentlicher «Gewerbebonus», sondern differenzierte Zonen- bzw. Ausnutzungsregelungen festgelegt werden. Dies ist im Planungsbericht entsprechend nachzuführen.

5.1.5 § 13 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF)

Die Bestimmung der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) wird grossmehrheitlich von der Musterbauordnung übernommen. Einzig bei der beispielhaften Aufzählung wird neben den Wegen, Grillplätzen und Sitzbänken zusätzlich «Sanitäranlagen» aufgeführt. Diese sind in einer Freihaltungszone nicht zulässig und entsprechend aus der Bestimmung zu streichen.

Vorbehalt: Bei der beispielhaften Aufzählung sind die Sanitäranlagen zu streichen.

5.1.6 § 14 Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE)

Die Bestimmung der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE) wird von der Musterbauordnung übernommen. Im Planungsbericht sind die baulichen Möglichkeiten detaillierter zu umschreiben und es muss hervorgehen, dass es sich um einen Nichtbauzone handelt.

Vorbehalt: Die baulichen Möglichkeiten sind im Planungsbericht detaillierter zu umschreiben.

5.1.7 § 17 Zone für Bootsstationierung

Bei der Zone für Bootsstationierung handelt es sich um eine übrige Zone mit speziellen Vorschriften und somit um eine Nichtbauzone. Diese dient der Platzierung von Booten unter Inanspruchnahme von Seegebiet sowie für Bauten und Anlagen für seebezogene Nutzungen.

Die Bestimmung darf übergeordnetem Recht nicht widersprechen. Neubauten innerhalb des Gewässerraums sind nur eingeschränkt zulässig (Art. 41c GSchV) und rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Der Planungsbericht ist mit dem Hinweis zu ergänzen, dass innerhalb des Gewässerraums die übergeordneten Bestimmungen des Gewässerschutzes massgebend sind und am Ende von § 17 Abs. 1 BO ist aufzuführen, dass die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundes innerhalb des Gewässerraums vorbehalten bleiben.

Vorbehalt: Der Planungsbericht ist mit dem erwähnten Hinweis und § 17 Abs. 1 BO ist mit dem Vorbehalt des übergeordneten Rechts zu ergänzen. Die Zone ist mit «Übrige Zone mit speziellen Vorschriften Bootsstationierung (UeBo)» zu bezeichnen.

Seite 10/13

5.2 Bauvorschriften

5.2.1 § 24 Abfallentsorgungsanlagen

Für das Einverlangen einer Unterflur- oder einer Halbunterfluranlage ist eine übergeordnete Planung erforderlich. Zudem ist stets der Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten. Der Planungsbericht ist mit diesen beiden Themen zu ergänzen.

Vorbehalt: Der Planungsbericht ist bezüglich der übergeordneten Planung und der Verhältnismässigkeit zu ergänzen.

5.2.2 § 31 Terrassenhaus

Vorliegend besteht ein Widerspruch zwischen § 31 Abs. 4 und Abs. 6 BO, welcher zu bereinigen ist. Dazu kann der erste Satz in Abs. 4 ersatzlos gelöscht und der zweite Satz bei Abs. 6 eingefügt werden.

Vorbehalt: Der Widerspruch zwischen Abs. 4 und 6 ist zu bereinigen.

5.3 Parkierungsvorschriften

5.3.1 § 37 Anzahl Autoabstellplätze

Die in § 37 BO aufgeführte Tabelle wird mit den Fussnoten a und b ergänzt. Die Fussnote b ist so zu verstehen, dass pro Wohnung mindestens 1 Autoabstellplatz für Besucherinnen und Besucher zu erstellen ist. Gemäss Planungsbericht bezieht sich diese Anforderung jedoch nicht auf Wohneinheiten, sondern auf Wohnhäuser. Entsprechend ist dies in der BO ebenfalls so zu benennen.

Vorbehalt: Die Fussnote b ist in der BO mit «pro Haus» zu ergänzen.

5.3.2 Geltungsbereich

Ausserhalb Bauzonen gilt das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und die Erstellung von Parkplätzen bedarf der Zustimmung des Kantons. Es muss verbindlich geregelt sein, dass die Parkierungsvorschriften ausserhalb der Bauzonen nicht anwendbar sind.

Vorbehalt: Die Parkierungsvorschriften sind entsprechend zu präzisieren.

6 Bebauungspläne (BP)

6.1 Überführung rechtskräftiger Bebauungspläne

Die Gemeinden haben im Rahmen der Ortsplanungsrevision die bestehenden Bebauungspläne samt Sonderbauvorschriften an das neue Recht (neu PBG und neu V PBG) anzupassen. In der Gemeinde Walchwil bestehen aktuell vier rechtskräftige Bebauungspläne, deren

Seite 11/13

Überführung in das neue Recht in einem separaten Verfahren zur vorliegenden Ortsplanungsrevision erfolgt.

7 Weitere Punkte

7.1 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.

7.2 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.

8 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. In Bezug auf die Gewässerraumausscheidung kann anhand der eingereichten Unterlagen eine abschliessende Beurteilung jedoch noch nicht vorgenommen werden. Die Festlegung der Gewässerräume ist zu überarbeiten und im Rahmen einer separaten Vorprüfung zu beurteilen. Im weiteren Bedarf es ggf. für den gemeindlichen Richtplan ebenfalls noch einer kantonalen Vorprüfung.

9 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

Seite 12/13

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:

- Zonenplan; Detail Bauzone – Mst. 1:3'500 vom 20. März 2024
- Zonenplan; Landschaft – Mst. 1:5'000 vom 20. März 2024
- Bauordnung vom 14. März 2024

Seite 13/13

Mitteilung ohne Beilagen per Mail an:

- Volkswirtschaftsdirektion (info.vds@zg.ch)
- Baudirektionssekretariat (info.bds@zg.ch)
- Amt für Sport und Gesundheit (info.asg@zg.ch)
- Kantonales Sozialamt, Abteilung Soziale Dienste Asyl (sozialamt@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)
- Natur- und Landschaftsschutzkommission (info.bds@zg.ch)
- 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; Detail Bauzone – Mst. 1:3'500 vom 20. März 2024
- Zonenplan; Landschaft – Mst. 1:5'000 vom 20. März 2024
- Bauordnung vom 14. März 2024

Das Dossier umfasst folgende orientierende Dokumente:

- Änderungsplan; Detail Bauzone – Mst. 1:3'500 vom 20. März 2024
- Synopsis Bauordnung vom 20. März 2024
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV (Ortsplanungsrevision) vom 14. März 2024
- Synopsis Bauordnung vom 20. März 2024

Das Dossier umfasst folgende weitere Dokumente:

- Gewässerraumplan Nr. 1, Mst. 1:2'500 vom 6. Juli 2023
- Gewässerraumplan Nr. 2, Mst. 1:2'500 vom 6. Juli 2023
- Gewässerraumplan Nr. 3, Mst. 1:2'500 vom 6. Juli 2023
- Gewässerraumplan Nr. 4, Mst. 1:2'500 vom 6. Juli 2023
- Änderungsplan Gewässerraum Nr. 1, Mst. 1:2'500 vom 6. Juli 2023
- Änderungsplan Gewässerraum Nr. 2, Mst. 1:2'500 vom 6. Juli 2023
- Änderungsplan Gewässerraum Nr. 3, Mst. 1:2'500 vom 6. Juli 2023
- Änderungsplan Gewässerraum Nr. 4, Mst. 1:2'500 vom 6. Juli 2023
- Bauordnung Änderung Gewässerraum vom 11. Juli 2023
- Technischer Bericht zur Festlegung der Gewässerräume vom 11. Juli 2023

Anhang C – Behandlung kantonale Vorprüfung vom 17.02.2025, Stand öffentliche Auflage

Die Baudirektion des Kantons Zug hat der Gemeinde mit Vorprüfungsbericht vom 13. November 2024 die Vorbehalte zur Vorlage der Ortsplanungsrevision mitgeteilt. Mit Vorbehalten werden Inhalte bezeichnet, welche aus Sicht des Kantons in dieser Form nicht genehmigungsfähig sind und eine Anpassung gemäss dem Vorbehalt benötigen. Die Gemeinde muss für die weitere Planung aufzeigen, wie sie mit den Vorbehalten umzugehen denkt.

Neben den Vorbehalten wurde der Gemeinde Empfehlungen und Hinweise mitgegeben, welche die Gemeinde nach eigenem Befinden übernehmen kann.

Aus dem kantonalen Richtplan ergeben sich diverse Aufträge, welche die Gemeinden im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen haben. Diese sind im Arbeitspapier «Ortsplanungsrevision 2025» (Stand 17. Februar 2022) zusammengefasst, welches den Gemeinden zur Verfügung gestellt wurde und zu berücksichtigen ist. Die aus dem Arbeitspapier resultierenden Aufträge sind entsprechend umzusetzen und der jeweilige Umgang ist im Planungsbericht darzulegen.

Vorbehalt: Die aus dem Arbeitspapier «Ortsplanungsrevision 2025» resultierenden Aufträge für die Ortsplanungsrevision sind zu berücksichtigen und der konkrete Umgang ist aufzuzeigen.

Berücksichtigen Die Aufträge aus dem Arbeitspapier werden berücksichtigt und der konkrete Umgang aufgezeigt.

Das Raumplanungsgesetz fordert generell die grenzüberschreitende Zusammenarbeit und der kantonale Richtplan beauftragt die Gemeinden, ihre Nutzungsplanung frühzeitig mit den Nachbargemeinden abzustimmen (Richtplan Beschluss S 1.6.2). Im Planungsbericht wird zu dieser Zusammenarbeit keine Aussagen gemacht. Die grenzüberschreitende Abstimmung ist entsprechend vorzunehmen und im Planungsbericht darzulegen.

Vorbehalt: Der Planungsbericht muss zur grenzüberschreitenden Abstimmung der Gesamtrevision Auskunft geben.

Berücksichtigen Im Bericht nach Art. 47 RPV wird aufgezeigt, dass die vorgesehenen Planungsmassnahmen keine weitere grenzüberschreitende Abstimmung mit den Nachbargemeinden benötigen. Den Nachbargemeinden steht zudem die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auflage offen.

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, bedarf es vor dem Erlass durch den Gemeinderat und der anschliessenden Genehmigung durch die Baudirektion einer kantonalen Vorprüfung des Entwurfs.

Aktuell ist in der Gemeinde Walchwil der «Richtplan 2006» mit Inhalten zu Siedlung, Natur und Landschaft, Ökologie und Verkehr rechtsgültig. Dieser Richtplan wurde für die vorliegende Ortsplanungsrevision nicht angepasst und im Planungsbericht wird der Umgang mit diesem Planungsinstrument weder umschrieben noch ist er als Grundlage aufgeführt. Es ist aufzuzeigen, wie mit dem bestehenden gemeindlichen Richtplan umgegangen wird. Konkret ist dieser entweder aufzuheben und ggf. ein neuer gemeindlicher Richtplan festzusetzen, fortzuschreiben oder es ist nachzuweisen, dass die vorliegende Ortsplanungsrevision den Richtplaninhalten nicht widerspricht. Weiter ist aufzuzeigen, ob die Gemeinde als Ergänzung zum kantonalen Velowegnetz ein zusätzliches kommunales Velowegnetz erlassen will.

Vorbehalt: Der Umgang mit dem bestehenden gemeindlichen Richtplan ist im Planungsbericht aufzuzeigen. Bei einer Fortschreibung oder dem Erlass eines neuen gemeindlichen Richtplans ist eine kantonale Vorprüfung notwendig.

Vorbehalt: Es ist aufzuzeigen, ob ein kommunales Velowegnetz erlassen werden soll.

Teilweise berücksichtigen Es wird auf die Fortführung bzw. Aktualisierung des kommunalen Richtplans verzichtet, da sich keine wesentlichen Inhalte ergeben, welche gesichert werden müssen. Die Räumliche Strategie zeigt die räumlichen Schwerpunkte bereits genügend auf.

Ein kommunales Velowegnetz soll nicht erlassen werden. Bedeutend für den Veloverkehr ist die Zuger-/Artherstrasse, welche direkte Verbindungen um den See nach Zug und Arth ermöglicht. Dabei handelt es sich um eine Kantonsstrasse, welche im kantonalen Richtplan bereits als Radstrecke enthalten ist.

Der Zonenplan (Detail Bauzone) wird im Mst. 1:3'500 dargestellt, wodurch eine bessere Lesbarkeit des Plans erreicht wird. Ein grosser Teil des Gemeindegebiets wird im neuen Zonenplan jedoch nicht dargestellt, sondern nur der Teil des Zonenplans Landschaft. Dies wird als nicht praktikabel beurteilt und ist entsprechend zu korrigieren. Es ist das ganze Gemeindegebiet in einem Zonenplan darzustellen.

Vorbehalt: Im Zonenplan ist das ganze Gemeindegebiet in einem Plan darzustellen.

Berücksichtigen Die Aufteilung in zwei Zonenpläne, welche das ganze Gemeindegebiet abdecken, wird nicht akzeptiert. Folglich wird das gesamte Gemeindegebiet in einem Zonenplan Mst. 1:5'000 abgebildet.

Parallel zur vorliegenden Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Walchwil ein Konzept für eine Seeuferaufwertung erarbeitet und dieses als Bauanfrage beim Amt für Raum und Verkehr (Nr. WA-2023-064) eingereicht. Die Seeuferaufwertung ist jedoch kein Bestandteil der Ortsplanungsrevision und entsprechend im Planungsbericht auch nicht abgehandelt. Es ist somit unklar, ob die projektierte Aufwertung Auswirkungen auf die bestehende Zonierung haben wird. Die beiden Verfahren sind aufeinander abzustimmen. Sofern die Auswirkungen noch nicht bekannt sein sollten, ist im Planungsbericht zumindest abzuhandeln, dass im Nachgang zur Ortsplanungsrevision ggf. Zonenplananpassungen im Zusammenhang mit der Seeuferaufwertung nötig sein werden.

Vorbehalt: Die geplante Seeuferaufwertung ist bei der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen oder es ist zumindest im Planungsbericht abzuhandeln, dass zu einem späteren Zeitpunkt allenfalls Zonenplananpassungen vorgenommen werden müssen.

Berücksichtigen Die Erkenntnisse aus dem Konzept Seezugänge fliessen in die Ortsplanungsrevision ein.

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 Flächenverteilschlüssel für die Zuteilung der 10 Hektaren. Der Gemeinde Walchwil stehen für Neueinzonungen 0,2 Hektaren zu.

Die entsprechende Richtplanvorgabe ist im Planungsbericht (Seite 22) aufgeführt. In Abb. 22 «Flächenbilanz der Änderungen der Grundnutzung» auf Seite 36 des Planungsberichts wird aufgezeigt, dass im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision insgesamt 0,05 Hektaren Neueinzonungen vorgesehen sind. Im nachfolgenden Fliesstext wird hingegen eine Vergrößerung der Bauzone von 0,07 ha aufgeführt, was sich vermutlich aus der Bereinigung der Siedlungsränder (Kapitel 4.4.2 «Abstand zur Nichtbauzone») ergibt. Dieser Widerspruch ist zu bereinigen respektive zu erläutern. Im Planungsbericht sind die einzelnen Anpassungen im Zusammenhang mit den Bauzonenarrondierungen nachvollziehbar auszuweisen (vgl. Dokument «Bereinigung Übergang zwischen Bauzonen und Nicht-Bauzonen im Rahmen der kommunalen Ortsplanungsrevision»). Die Einhaltung der Richtplanvorgabe, dass der Gemeinde Walchwil ein Kontingent für Neueinzonungen von 0,2 Hektaren zur Verfügung stehen und dieses eingehalten wird, ist im Planungsbericht unter Kapitel 6.1 «Kontingent für Arrondierungen» (Seite 66) aufgeführt.

Vorbehalt: Der Planungsbericht ist dahingehend anzupassen, dass sämtliche Anpassungen im Zusammenhang mit den Differenzen im Bereich des Siedlungsrandes ausgewiesen werden. Weiter ist der Widerspruch der Vergrößerung der Bauzone aufzulösen.

Berücksichtigen Die Anpassungen im Zusammenhang mit den Differenzen im Bereich des Siedlungsrandes werden im Bericht nach Art. 47 RPV ausgewiesen. Die Flächenbilanz wird angepasst.

3.7.1 G14 – Umzonung W2 zur Bauzone mit spezieller Vorschrift «Büel»

Zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums in der Gemeinde soll das Grundstück der Korporation Walchwil im Gebiet «Büel» von einer Wohnzone 2 (W2) in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften «Büel» (BsV B) umgezont werden. Gemäss § 8d Bauordnung (BO) soll dabei eine maximale Ausnützungsziffer von 1,30 festgelegt und insgesamt 8 Vollgeschosse, eine Gebäudelänge von 35 m sowie Grenzabstände von 4 m zugelassen werden. Mit § 10e BO wird für das Gebiet «Büel» zudem eine ordentliche Bebauungsplanpflicht festgesetzt.

Das Gebiet befindet sich am Siedlungsrand und auf einer Hügelkuppe. Die Lage ist landschaftlich exponiert und von weither einsehbar. Aus kantonaler Sicht ist eine Erhöhung der Bauvorschriften auf die erwähnten Grenzwerte ohne ein entsprechendes Studien- oder Wettbewerbsverfahren nicht zulässig und die maximale Ausnützungsziffer ist auf ca. 1,0 sowie die Anzahl Vollgeschosse auf 6 zu reduzieren. Im Rahmen des ordentlichen Bebauungsplanverfahrens können, gestützt auf ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren mit mindestens drei Planerteams und unter der Voraussetzung, dass der Bebauungsplan wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweist, Abweichungen von den kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften festgelegt werden und die Ausnützungsziffer und die Anzahl Vollgeschosse erhöht werden.

Vorbehalt: Die in der BsV B vorgesehenen Bauvolumen sind zu reduzieren.

Berücksichtigen Die Bauordnung wird angepasst, dass die Ausnützungsziffer auf 1.0 und sechs Vollgeschosse begrenzt wird. Es wird im Bericht nach Art. 47 RPV jedoch dazu ausgeführt, dass im zwingenden, ordentlichen Bebauungsplan die Höhe von acht Vollgeschossen und eine höhere Ausnützung von 1.30 angestrebt wird. Mit dem ordentlichen Bebauungsplan ist ohnehin ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren durchzuführen, welches aufzeigt soll, wie die acht Vollgeschosse und höhere Ausnützung verträglich sind.

3.8.1 Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV)

In der Bauordnung werden Bestimmungen zu insgesamt vier verschiedenen Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV) erlassen («Seeufer», «Äsch», «Zentrum Elisabeth» und «Büel») und diese werden im Zonenplan separat in einem violetten Farbton dargestellt. Es ist das offizielle kantonale Darstellungsmodell zu verwenden.

Vorbehalt: Der Farbton der BsV-Zonen ist wie bestehend zu belassen.

Berücksichtigen Der Farbton wird entsprechend dem Darstellungsmodell angepasst.

3.8.3 Naturschutz

Bei den Nicht-Bauzonen wird bei den gemeindlichen Naturschutzzonen (NSG) zusätzlich die Naturschutzzone Wald gemeindlich (NSG) aufgeführt. Im Sinne einer harmonisierten und vereinfachten Darstellung sind sämtliche gemeindlichen Naturschutzgebiete im Zonenplan als Naturschutzzone gemeindlich (NSG) darzustellen. Die Differenzierung der Zonen ist in den spezifischen Schutzplänen geregelt.

Vorbehalt: Die gemeindlichen Naturschutzgebiete sind im Zonenplan als Ganzes als Zone Naturschutzzone gemeindlich darzustellen.

Berücksichtigen Die Darstellung wird entsprechend angepasst.

Bei denjenigen Gebieten, die seit der Einzonung bereits überbaut wurden, ist die erwähnte Überlagerung zu entfernen. Im Gebiet «Lauhof» ist zu klären, ob der nordwestliche Teil noch überbaut wird oder nicht. Sofern in diesem Teil noch Überbauungen möglich sind, ist die Überlagerung zumindest im unüberbauten Bereich zu belassen. Zudem sind entlang des gesamten Seeufers diverse Gebiete mit dieser Überlagerung versehen. Sofern die Gebiete überbaut sind, ist die Überlagerung zu entfernen.

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

Berücksichtigen Die Überlagerung wird bei Gebieten, welche überbaut sind, entfernt.

G15 – Umzonung K zu OelB, «Kirchgasse»

In Bauzonen, in denen die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) verschärft wird (z.B. von ES III zu ES II) resultieren strengere Lärmgrenzwerte. Unter Umständen ist dadurch mit neuen Grenzwertüberschreitungen an bestehenden oder neu geplanten Gebäuden zu rechnen. In den Unterlagen fehlt in diesem Zusammenhang eine Aussage zur lärmrechtlichen Machbarkeit bei der Zonenplanänderung G15 «Kirchgasse»

Vorbehalt: Für die Zonenplanänderungen G15 ist eine lärmtechnische Machbarkeitsuntersuchung durchzuführen.

Nicht berücksichtigen Mit der Umzonung G17 (alt G15) wird zwar die Empfindlichkeitslärmstufe von ES III zu ES II verschärft, es befinden sich jedoch keine massgeblichen Lärmquellen im Gebiet. Die Erschliessung erfolgt zudem über die Kirchgasse, welche eine Strasse ohne grosses Verkehrsaufkommen ist. Eine lärmtechnische Machbarkeitsstudie ist deshalb nicht notwendig. Die Ausführung zur Lärmsituation sind im Bericht nach Art. 47 RPV aufgenommen.

5.1.1 § 4 Wohnzone

Gemäss § 4 Abs. 3 BO dürfen in dem im Zonenplan schwarz schraffierten Gebiet «Aesch-Gutsch» keine oberirdischen Bauten erstellt werden. Diese Bestimmung wurde von der aktuell geltenden Bauordnung übernommen. Weshalb in diesem Gebiet jedoch keine oberirdi-

Vorbehalt: Im Planungsbericht ist auszuführen, warum im schwarz schraffierten Gebiet keine oberirdischen Bauten erstellt werden dürfen. Diese ist im Zonenplan darzustellen.

Teilweise berücksichtigen Der § 4 Abs. 3 BO erfährt in der laufenden Ortsplanungsrevision keine Änderung und ist bereits rechtskräftig. Eine Auseinandersetzung im Bericht nach Art. 47 RPV ist nicht verhältnismässig, da keine Änderungen notwendig sind und vorgenommen werden. Die schraffierte Umrandung ist im Zonenplan bereits als «abweichende Bestimmung», wie rechtskräftig, dargestellt. Damit die Verbindung zwischen dem Bauordnungsparagrafen sowie dem Zonenplan zweifelsfrei gezogen werden kann, wird im Zonenplan der Paragraf zur Festlegung aufgeführt und in der Bauordnung die Beschreibung der Darstellung leicht angepasst.

5.1.2 § 8a Bauzone mit speziellen Vorschriften «Seeufer» (BsV S)

Die Bestimmung der BsV S darf übergeordnetem Recht nicht widersprechen. Neubauten innerhalb des Gewässerraums sind gemäss Art. 41c GSchV nur eingeschränkt zulässig. Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Der Bericht zur Festlegung der Gewässerräume ist mit dem Hinweis zu ergänzen, dass innerhalb des Gewässerraums die übergeordneten Bestimmungen des Gewässerschutzes massgebend sind. Weiter ist § 8a Abs. 2 BO dahingehend zu ergänzen, dass die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundes innerhalb des Gewässerraums vorbehalten bleiben.

Vorbehalt: Der Bericht ist mit einem Hinweis zum Gewässerschutz zu ergänzen und am Ende von § 8a Abs. 2 BO ist zu erwähnen, dass die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundes innerhalb des Gewässerraums vorbehalten bleiben.

Berücksichtigen Der Bericht und die Bauordnung werden mit einem entsprechenden Hinweis ergänzt.

5.1.3 § 8c Bauzone mit speziellen Vorschriften «Zentrum Elisabeth» (BsV ZE)

Für die Bauzone mit speziellen Vorschriften «Zentrum Elisabeth» (BsV ZE) ist keine klare Grundnutzung definiert. Dies ist insbesondere in Bezug auf die vorgesehene Bebauungsplanpflicht heikel und entsprechend ist die Bestimmung in der BO zu ergänzen.

Vorbehalt: Für die BSV ZE ist eine Grundnutzung zu definieren.

Nicht berücksichtigen In § 10 Abs. 2 wird geregelt, dass Erneuerungen und Ergänzungsbauten, unter Anwendung einer Bebauungsplanpflicht, möglich sind. Rechtskräftig besteht bereits ein Bebauungsplan, welcher auch ins neue Recht überführt werden soll. Die rechtliche Grundlage sowie die «Grundnutzung» ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan folglich bereits gegeben. Sollte ein neuer Bebauungsplan folglich zweimal nicht angenommen werden, so ist weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan massgebend. Eine Grundnutzung, als Rückfalloption, ist folglich nicht notwendig und soll nicht festgelegt werden, da unklar ist, welche künftigen Anpassungen und Erweiterungen am Zentrum Elisabeth notwendig werden.

5.1.4 § 9 Masse für die Einzelbauweise

Die Bestimmung betreffend «Gewerbebonus» ist inhaltlich grundsätzlich zulässig, jedoch erscheint die Begrifflichkeit für das vorliegende Instrument nicht korrekt gewählt. Gemäss kantonalem Recht ist die Bonus-Möglichkeit den Bebauungsplänen vorbehalten.

Ausserdem wird ein Bonus klassischerweise als Gegenleistung für die Erfüllung besonderer Anforderungen gewährt. Bei dem vorliegenden «Gewerbebonus» – wonach die Ausnutzungsziffern (AZ) um das Mass der realisierten Flächen für Gewerbebetriebe um 0,2 erhöht werden kann – handelt es sich daher weniger um einen Bonus, sondern vielmehr um eine differenzierte Ausnutzungsregelung. Wir empfehlen, in der Tabelle bei den WA-Zonen die AZ für den Wohnanteil (z. B. 0,7) und die AZ für die Realisierung mit dem Gewerbeanteil (z. B. 0,9) zu definieren. Was zum gleichen Ergebnis führt, ohne jedoch einen «Bonus» festlegen zu müssen.

Vorbehalt: Die Bauordnungsbestimmung ist dahingehend anzupassen, dass nicht ein eigentlicher «Gewerbebonus», sondern differenzierte Zonen- bzw. Ausnutzungsregelungen festgelegt werden. Dies ist im Planungsbericht entsprechend nachzuführen.

Berücksichtigen Die Bauordnung und der Bericht nach Art. 47 RPV werden entsprechend angepasst.

5.1.5 § 13 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF)

Die Bestimmung der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) wird grossmehrheitlich von der Musterbauordnung übernommen. Einzig bei der beispielhaften Aufzählung wird neben den Wegen, Grillplätzen und Sitzbänken zusätzlich «Sanitäranlagen» aufgeführt. Diese sind in einer Freihaltungszone nicht zulässig und entsprechend aus der Bestimmung zu streichen.

Vorbehalt: Bei der beispielhaften Aufzählung sind die Sanitäranlagen zu streichen.

Berücksichtigen In der beispielhaften Aufzählung wird auf die Sanitäranlagen verzichtet. Dort wo Sanitäranlagen notwendig sind, werden Umzonungen von der OeIF in die OeIE vorgenommen. Im Bericht nach Art. 47 RPV wird ausgeführt, dass in diesen Zonen einzig Sanitäranlagen als zusätzliche Bauten vorgesehen sind.

5.1.6 § 14 Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE)

Die Bestimmung der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE) wird von der Musterbauordnung übernommen. Im Planungsbericht sind die baulichen Möglichkeiten detaillierter zu umschreiben und es muss hervorgehen, dass es sich um eine Nichtbauzone handelt.

Vorbehalt: Die baulichen Möglichkeiten sind im Planungsbericht detaillierter zu umschreiben.

Berücksichtigen Die baulichen Möglichkeiten der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE) wird im Bericht nach Art. 47 RPV ausgeführt.

5.1.7 § 17 Zone für Bootstationierung

Bei der Zone für Bootstationierung handelt es sich um eine übrige Zone mit speziellen Vorschriften und somit um eine Nichtbauzone. Diese dient der Platzierung von Booten unter Inanspruchnahme von Seegebiet sowie für Bauten und Anlagen für seebezogene Nutzungen.

Die Bestimmung darf übergeordnetem Recht nicht widersprechen. Neubauten innerhalb des Gewässerraums sind nur eingeschränkt zulässig (Art. 41c GSchV) und rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Der Planungsbericht ist mit dem Hinweis zu ergänzen, dass innerhalb des Gewässerraums die übergeordneten Bestimmungen des Gewässerschutzes massgebend sind und am Ende von § 17 Abs. 1 BO ist aufzuführen, dass die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundes innerhalb des Gewässerraums vorbehalten bleiben.

Vorbehalt: Der Planungsbericht ist mit dem erwähnten Hinweis und § 17 Abs. 1 BO ist mit dem Vorbehalt des übergeordneten Rechts zu ergänzen. Die Zone ist mit «Übrige Zone mit speziellen Vorschriften Bootstationierung (UeBo)» zu bezeichnen.

Berücksichtigen Der Bericht nach Art. 47 RPV sowie § 17 Abs. 1 BO wird entsprechend ergänzt.

5.2 Bauvorschriften

5.2.1 § 24 Abfallentsorgungsanlagen

Für das Einverlangen einer Unterflur- oder einer Halbunterfluranlage ist eine übergeordnete Planung erforderlich. Zudem ist stets der Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten. Der Planungsbericht ist mit diesen beiden Themen zu ergänzen.

Vorbehalt: Der Planungsbericht ist bezüglich der übergeordneten Planung und der Verhältnismässigkeit zu ergänzen.

Nicht berücksichtigen Die Bestimmung wird gemäss dem Reglement über die Abfallbewirtschaftung des Zeba vom 19. Mai 2005, Stand 1. Januar 2023 aufgenommen. Dies geschieht auch in anderen Verbandsgemeinden. So ist die gleiche Formulierung bereits in der Gemeinde Unterägeri im Entwurf aufgenommen, welcher durch die Bevölkerung erlassen wurde. Die Eintrittsbedingungen sind genügend hoch, dass die Anordnung einer Unterflur- oder Halbunterfluranlage verhältnismässig ist.

5.2.2 § 31 Terrassenhaus

Vorliegend besteht ein Widerspruch zwischen § 31 Abs. 4 und Abs. 6 BO, welcher zu bereinigen ist. Dazu kann der erste Satz in Abs. 4 ersatzlos gelöscht und der zweite Satz bei Abs. 6 eingefügt werden.

Vorbehalt: Der Widerspruch zwischen Abs. 4 und 6 ist zu bereinigen.

Berücksichtigen Die Bauordnung wird entsprechend angepasst.

5.3.1 § 37 Anzahl Autoabstellplätze

Die in § 37 BO aufgeführte Tabelle wird mit den Fussnoten a und b ergänzt. Die Fussnote b ist so zu verstehen, dass pro Wohnung mindestens 1 Autoabstellplatz für Besucherinnen und Besucher zu erstellen ist. Gemäss Planungsbericht bezieht sich diese Anforderung jedoch nicht auf Wohneinheiten, sondern auf Wohnhäuser. Entsprechend ist dies in der BO ebenfalls so zu benennen.

Vorbehalt: Die Fussnote b ist in der BO mit «pro Haus» zu ergänzen.

Berücksichtigen Der Bericht nach Art. 47 RPV wurde hinsichtlich der Kleinwohnungen angepasst. Die Fussnote b wird in der Bauordnung angepasst und im Bericht nach Art. 47 RPV kurz dazu ausgeführt.

5.3.2 Geltungsbereich

Ausserhalb Bauzonen gilt das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und die Erstellung von Parkplätzen bedarf der Zustimmung des Kantons. Es muss verbindlich geregelt sein, dass die Parkierungsvorschriften ausserhalb der Bauzonen nicht anwendbar sind.

Vorbehalt: Die Parkierungsvorschriften sind entsprechend zu präzisieren.

Berücksichtigen Die Bauordnung wird entsprechend in § 37 Abs. 1 und 4 BO präzisiert.

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.

Berücksichtigen Die Betreiber der grossen Infrastrukturen werden im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Stellungnahme eingeladen.

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.

Berücksichtigen Die Geodaten werden entsprechend den Hinweisen angepasst.

Anhang D – Tabellarische Auflistung Zonenplanänderungen

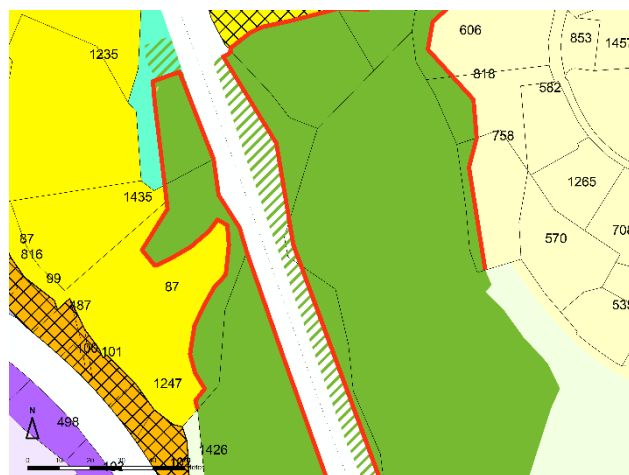
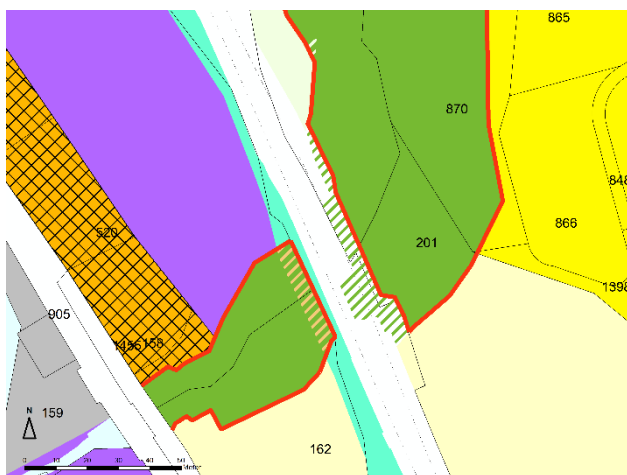
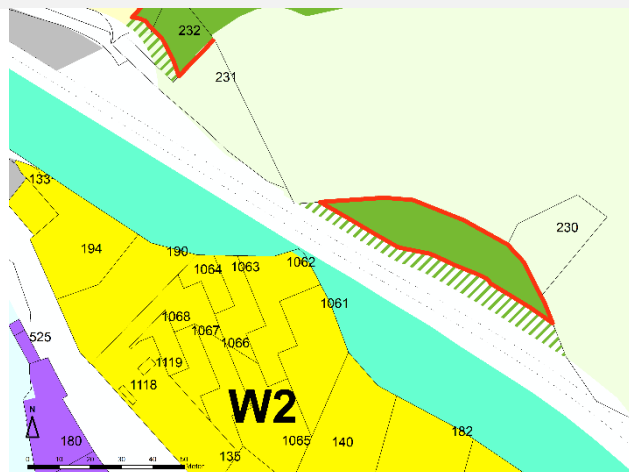
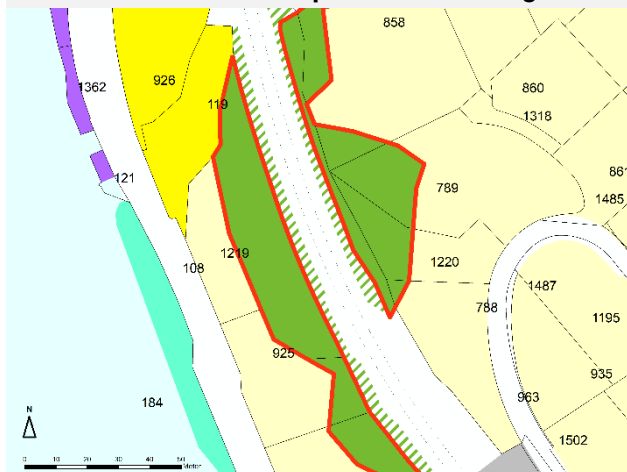
Änderungen aufgrund statischer Waldgrenzen

Der Zonenplan wurde an den Stand der statischen Waldgrenzen vom 9. Januar 2025 angepasst. Die Übersicht zu der Flächenbilanz findet sich in Kapitel 4.3.

1 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

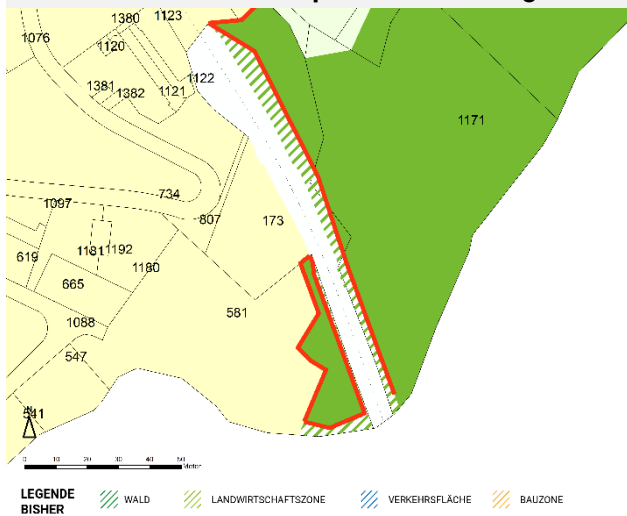


1 - Entwurf Zonenplan mit Änderung



LEGENDE
BISHER
 WALD
  LANDWIRTSCHAFTSZONE
  VERKEHRSFLÄCHE
  BAUZONE

1 - Entwurf Zonenplan mit Änderung



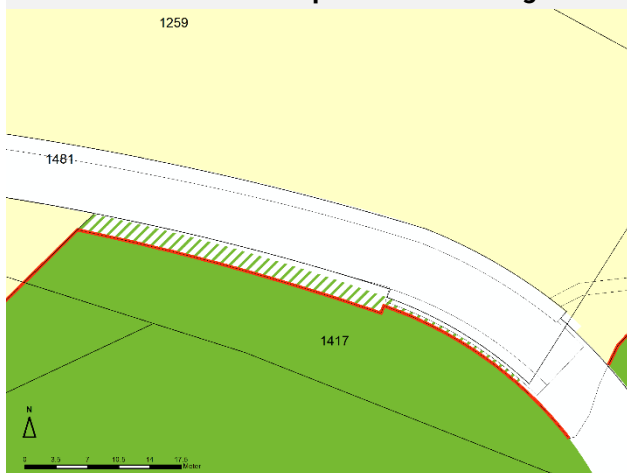
2 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 937, 1386, 930, 931, 932



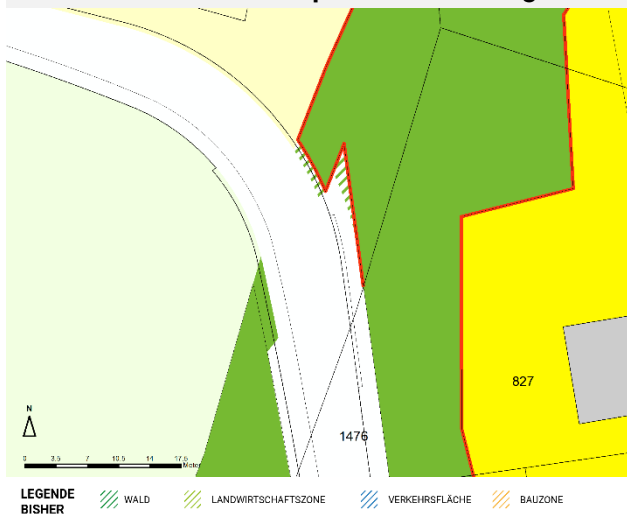
3 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 1417



4 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 1478, 1479



5 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 226, 1475, 1472, 151



6 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 340, 610, 1027



7 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 911

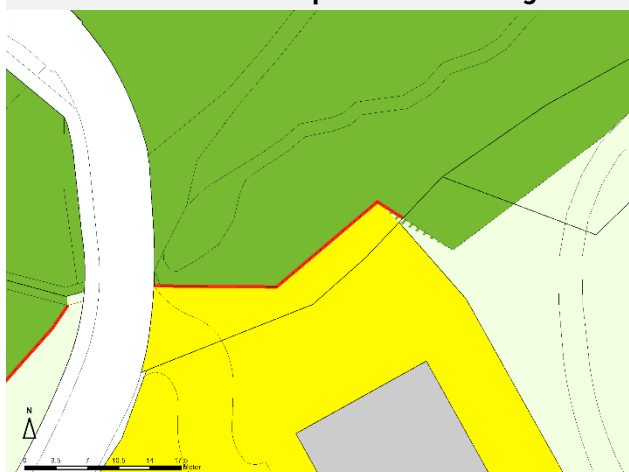


LEGENDE
BISHER

	WALD		LANDWIRTSCHAFTSZONE		VERKEHRSFLÄCHE		BAUZONE
--	------	--	---------------------	--	----------------	--	---------

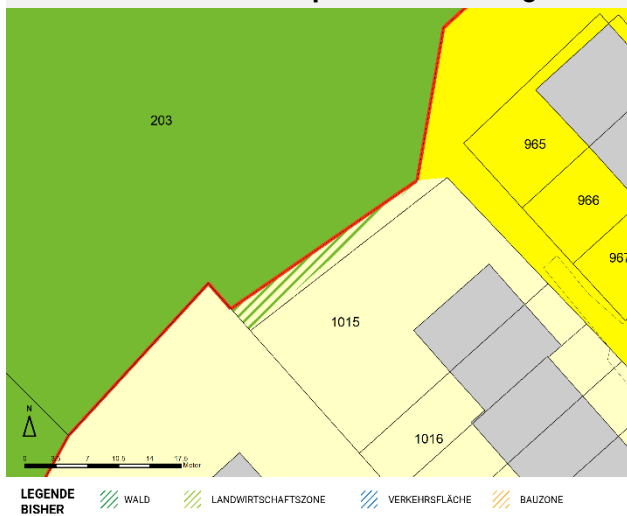
8 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 220 , 222



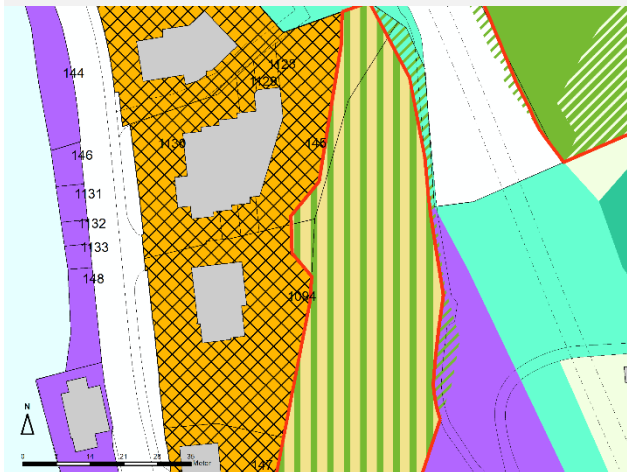
9 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 203



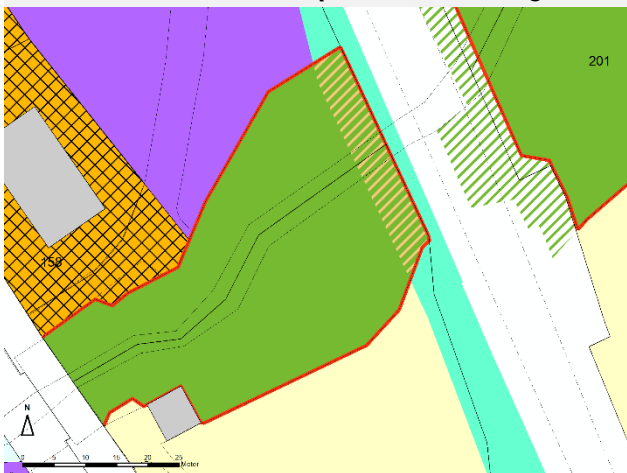
10 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 145, 151



11 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 1, 151, 161



12 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 75, 482, 1078



13 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 892

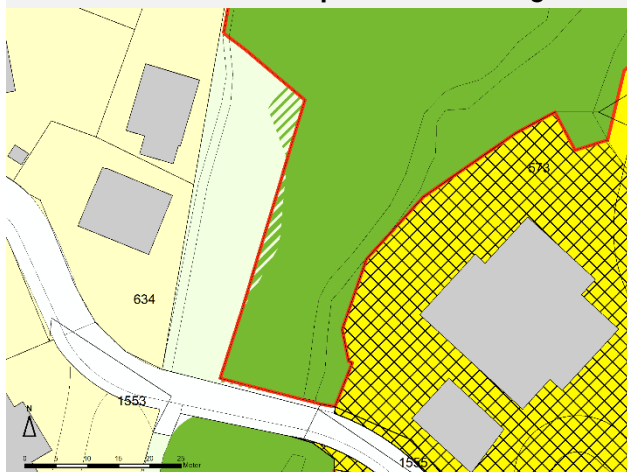


14 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 1127, 1206



15 - Entwurf Zonenplan mit Änderung



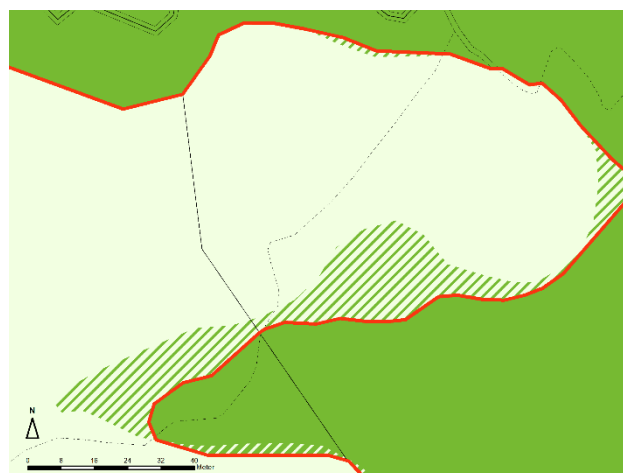
**LEGENDE
BISHER**

	WALD		LANDWIRTSCHAFTSZONE		VERKEHRSFLÄCHE		BAUZONE
--	------	--	---------------------	--	----------------	--	---------

GS-Nr.: 222; 309



16 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

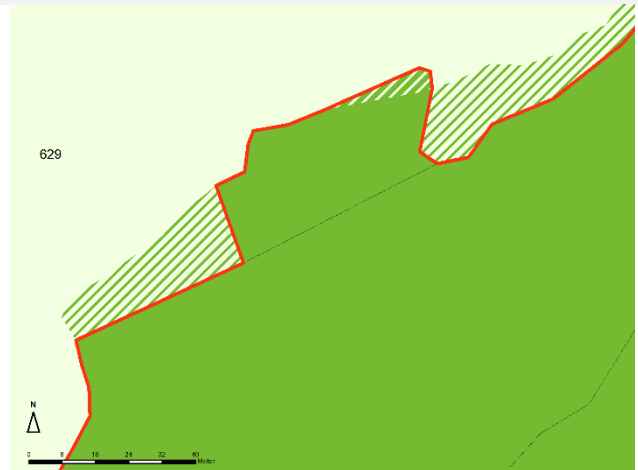


16 - Entwurf Zonenplan mit Änderung



LEGENDE BISHIER

	WALD		LANDWIRTSCHAFTSZONE		VERKEHRSFLÄCHE		BAUZONE
--	------	--	---------------------	--	----------------	--	---------

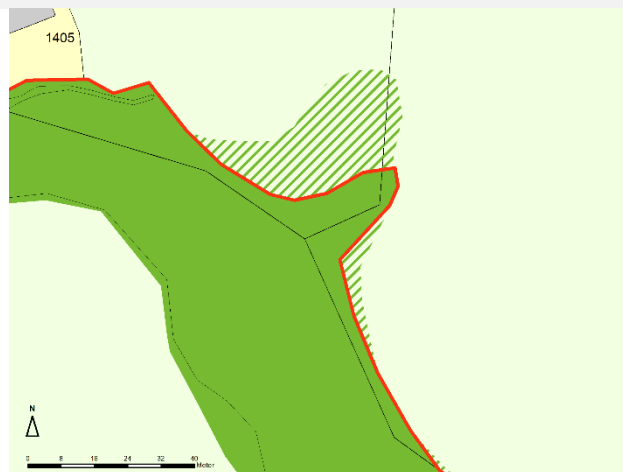


16 - Entwurf Zonenplan mit Änderung



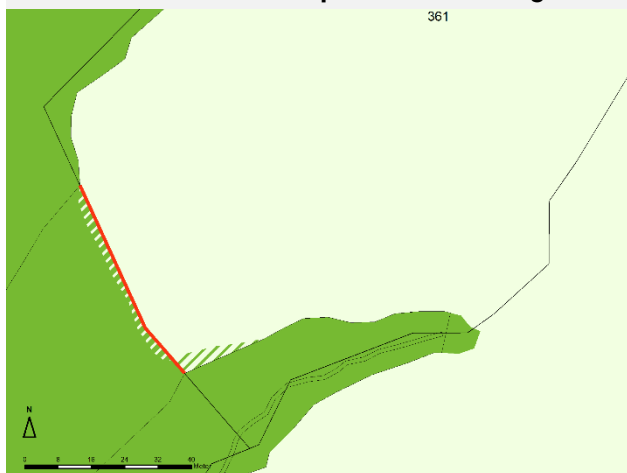
LEGENDE
BISHER

	WALD		LANDWIRTSCHAFTSZONE		VERKEHRSFLÄCHE		BAUZONE
--	------	--	---------------------	--	----------------	--	---------



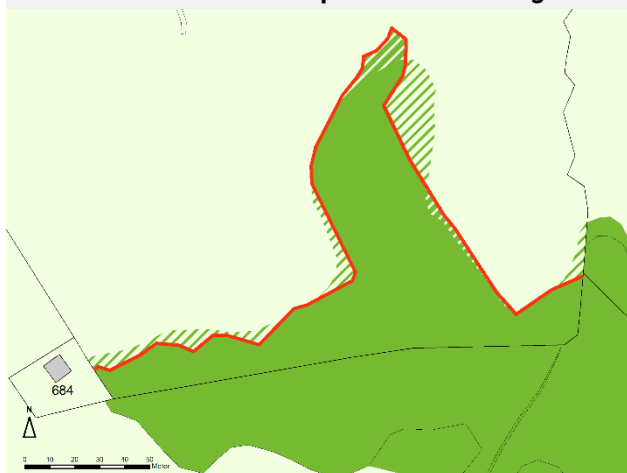
17 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 361, 629



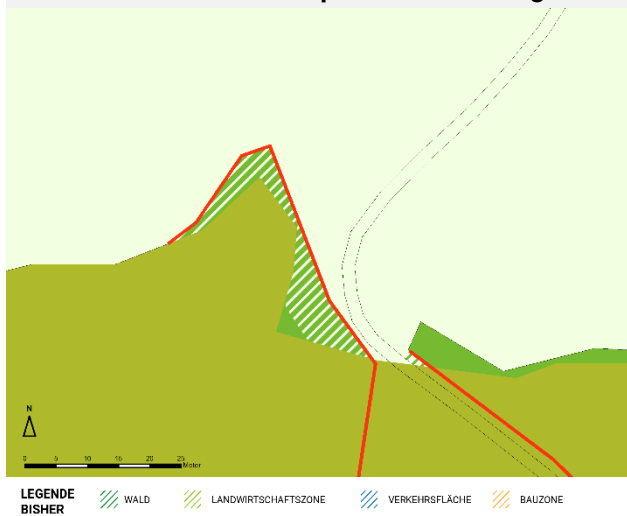
18 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 358



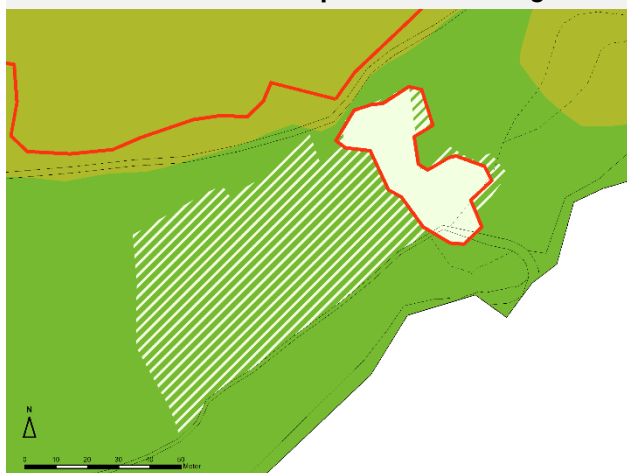
19 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 355



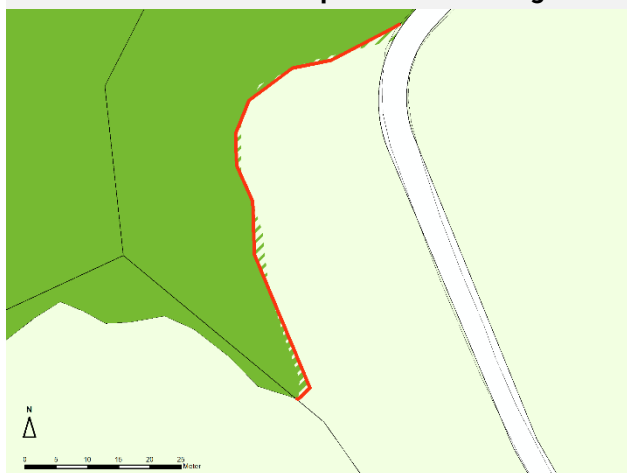
20 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 355



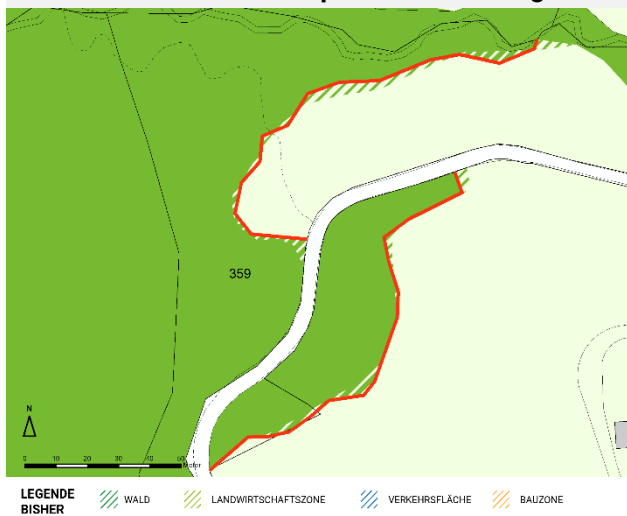
21 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 359



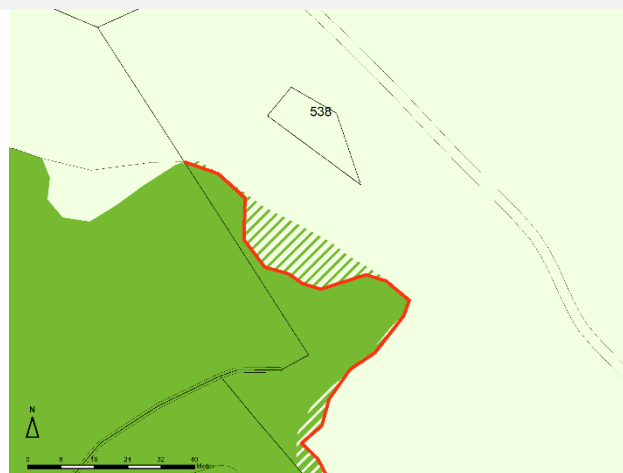
22 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 358, 359, 360



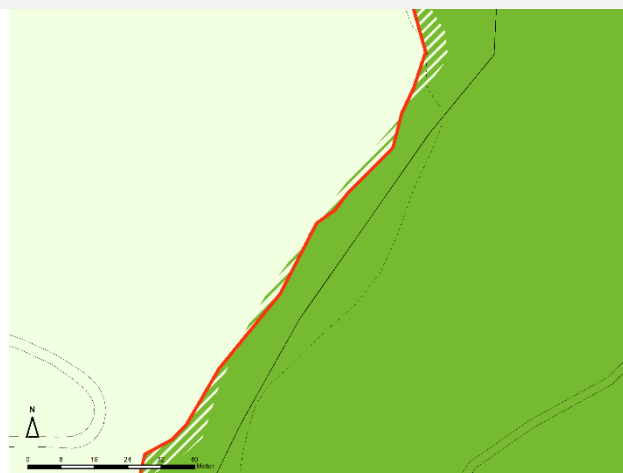
23 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 239



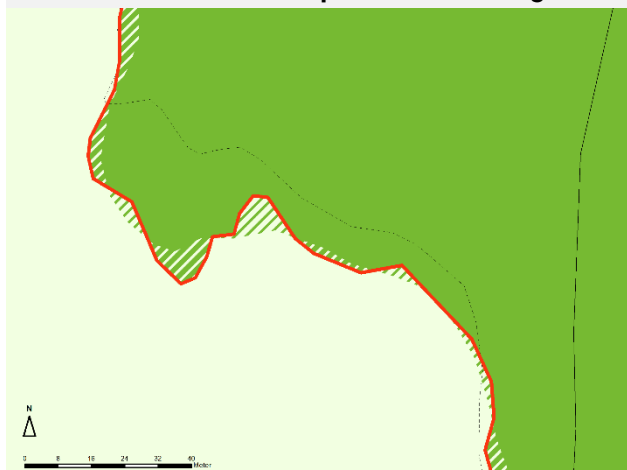
24 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 239



24 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 239



LEGENDE
BISHER

WALD

LANDWIRTSCHAFTSZONE

VERKEHRSFLÄCHE

BAUZONE

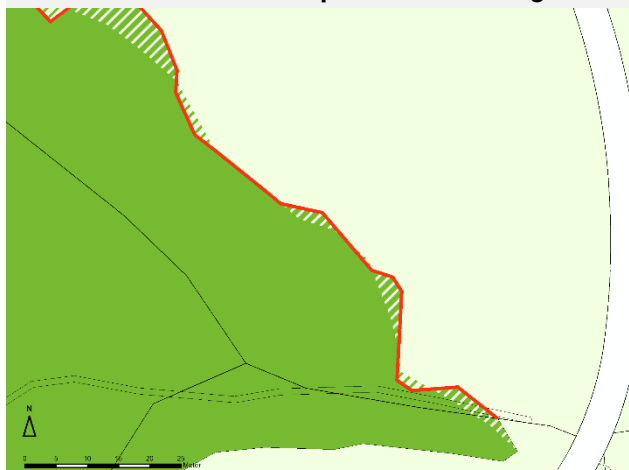
25 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 276, 277, 627, 664; 591, 280



26 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

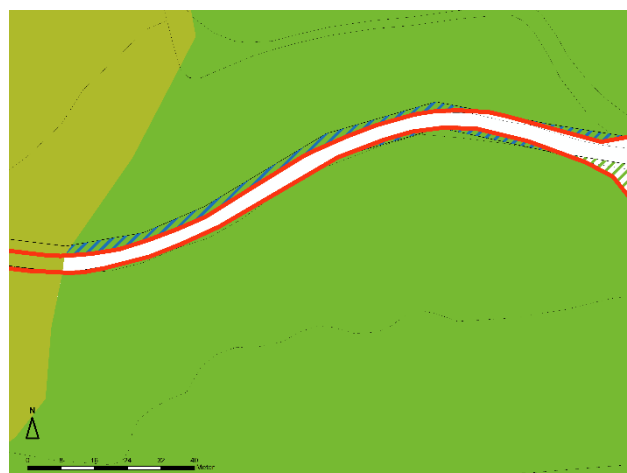
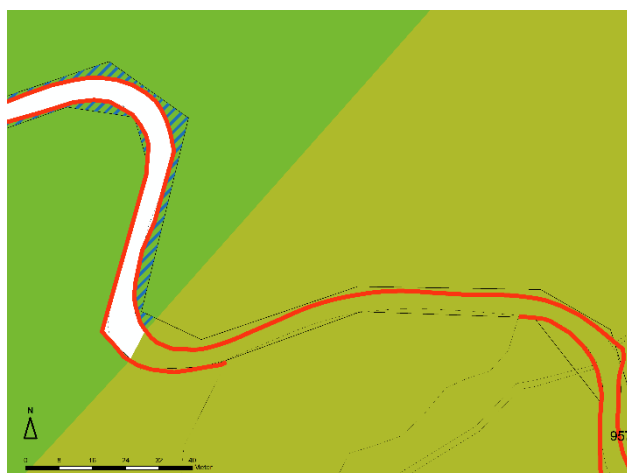
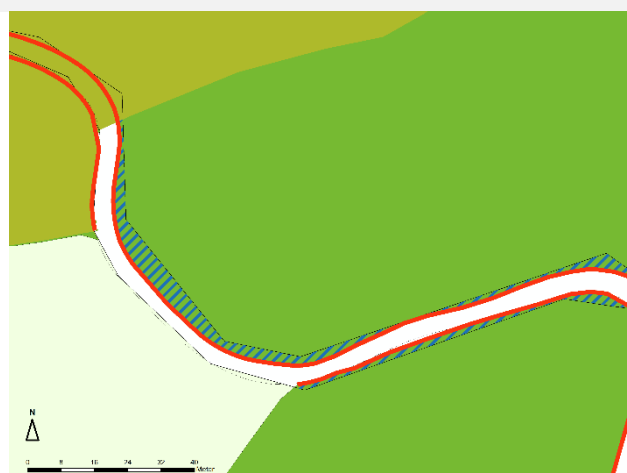
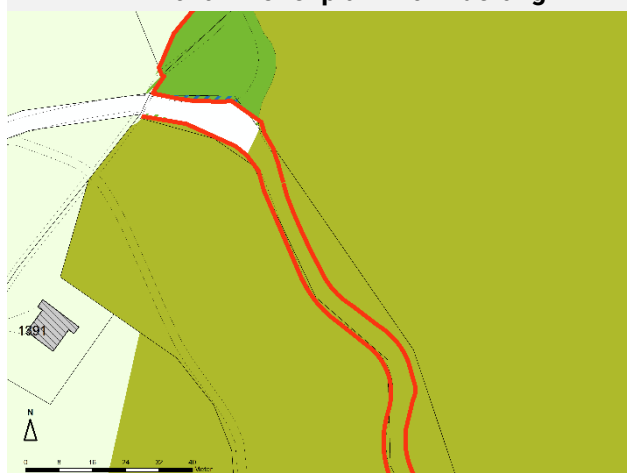
GS-Nr.: 274, 284, 270



**LEGENDE
BISHER**

	WALD		LANDWIRTSCHAFTSZONE		VERKEHRSFLÄCHE		BAUZONE
--	------	--	---------------------	--	----------------	--	---------

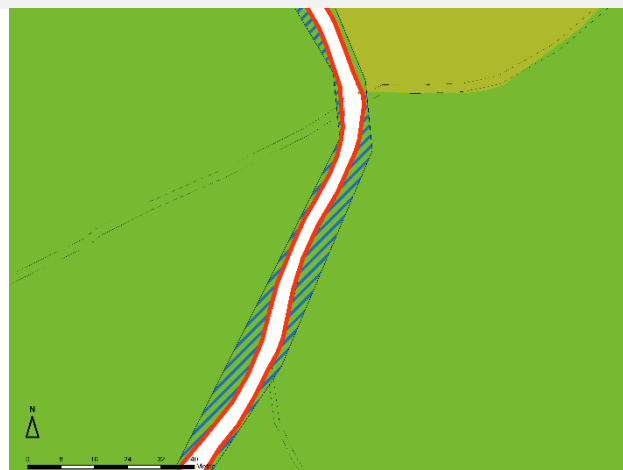
27 - Entwurf Zonenplan mit Änderung



LEGENDE BISHIER

	WALD		LANDWIRTSCHAFTSZONE		VERKEHRSFLÄCHE		BAUZONE
--	------	--	---------------------	--	----------------	--	---------

27 - Entwurf Zonenplan mit Änderung



**LEGENDE
BISHER**

	WALD		LANDWIRTSCHAFTSZONE		VERKEHRSFLÄCHE		BAUZONE
--	------	--	---------------------	--	----------------	--	---------

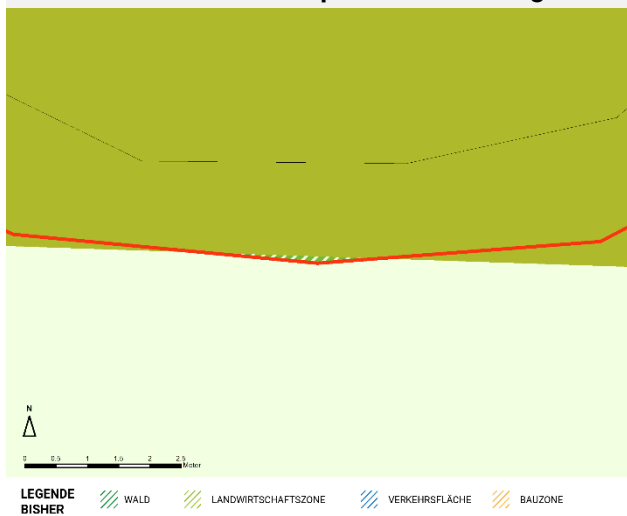
28 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 266, 355



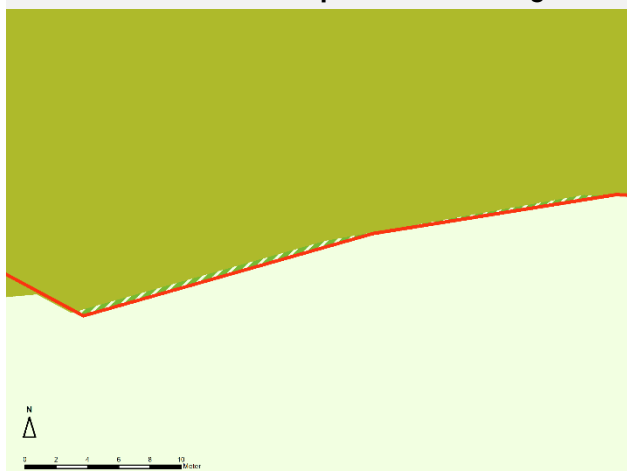
29 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 601



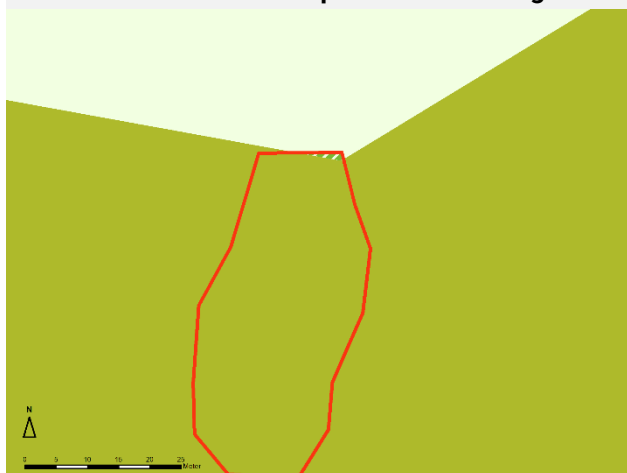
30 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 355



31 - Entwurf Zonenplan mit Änderung

GS-Nr.: 501



Änderungs Nummer	Zone		Bauzonen				Nichtbauzonen					
			W1	W2	OelB	BsV B	OelF	Wald	NSG	NSK	L	Vf/Ba
1	Wald	W2					-83	-4'355			-2'842	7'280
2	Wald	W1	278					-278				
3	Wald	Vf						-80				80
4	Wald	Vf						-15				15
5	Wald	W2/Vf	46					-61				15
6	Wald	W1/Vf	17					-54				37
7	Wald	W1/L	25					-53			28	
8	Wald	L						-3			3	
9	Wald	W1	43					-43				
10	NSG	OelF/BsV B				96	110	-205				
11	Wald/OelF	Wald/Vf					-201	-242				443
12	Wald	W2		38				-50				12
13	OelB	W			-3			3				
14	W	W1	236					-236				
15	W/W1/L	W/L	-8					2			2	5
16	W/L	L/W						-7'429			7'429	
17	L/W	W/L						32			-32	
18	W/L	L/W						-922			922	
19	L/W	W/L						178			-178	
20	L/W	W/L						4'761			-4'761	
21	W/L	L/W						-8			8	
22	L/W	W/L						6			-6	
23	W/L	L/W						-252			252	
24	L/W	W/L						235			-235	
25	L/W	W/L						216			-216	
26	W/L	L/W						-524			524	
27	W/VF/NSK	W/VF/NSK						1'311	-17		-1	-1'293
28	L/W	W/L						5			-5	
29	L/W	W/L						0			0	
30	L/W	W/L						15			-15	
31	W	W1						5			-5	

Subtotal	[m2]	637	38	-3	96	-175	-8'040	-17	0	870	6'594
	[ha]	0.06	0.00	0.00	0.01	-0.02	-0.80	0.00	0.00	0.09	0.66
Total	[ha]	0.08				-0.08					

Flächenbilanz Anpassungen an statische Waldgrenze

Änderungen aufgrund Änderungen Bahnareal

Durch den Doppelspurausbau der Bahnlinie innerhalb des Gemeindegebiets haben sich die Flächennutzungen verändert. Die Zonenzuteilung des «Bahnareals» soll deshalb technisch bereinigt werden. Dabei wurden Anpassungen des Bahnareals anhand der amtlichen Vermessung vorgenommen. Die Zuteilung wurde mithilfe von Luftbildern verifiziert.

Übersicht bisherige Zonierung

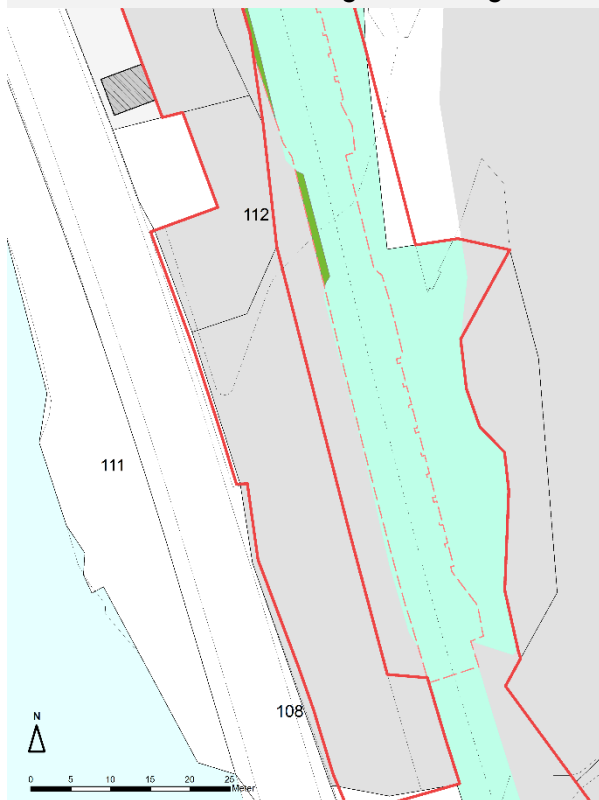


Übersicht Bahnareal neu mit Änderungen



- | | | | |
|---|---|---|---------------------------------|
|  | BAHNAREAL RECHTSKRÄFTIG |  | BAHNAREAL MIT ÄNDERUNGEN |
|  | WOHNZONE W1 RECHTSKRÄFTIG |  | ÄNDERUNG ZU BAHNAREAL |
|  | WOHNZONE W2 RECHTSKRÄFTIG |  | BAHNBEREICH AMTLICHE VERMESSUNG |
|  | ZONE ÖFFENTLICH FREIHALTUNG RECHTSKRÄFTIG |  | STATISCHE WALDGRENZE VERFÜGT |
|  | WALD RECHTSKRÄFTIG | | |
|  | LANDWIRTSCHAFTSZONE RECHTSKRÄFTIG | | |
|  | BAHNBEREICH AMTLICHE VERMESSUNG | | |
|  | STATISCHE WALDGRENZE VERFÜGT | | |

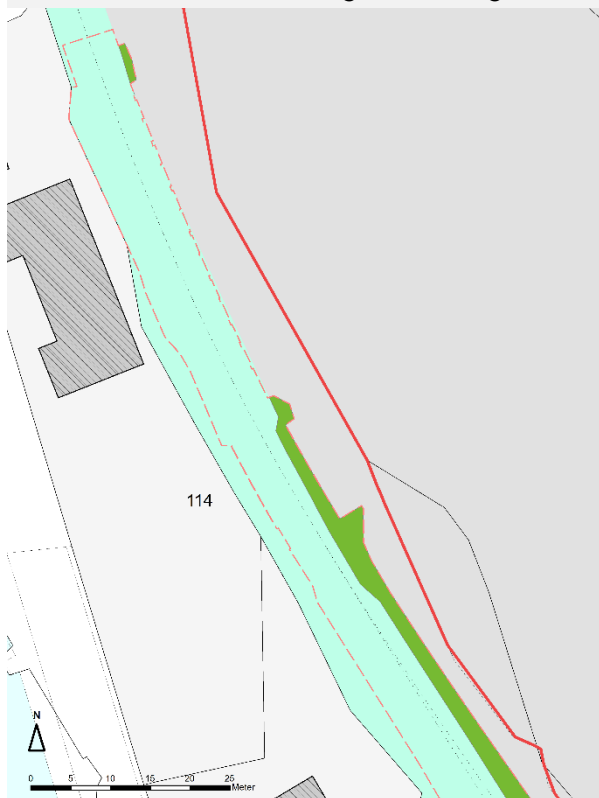
Übersicht bisherige Zonierung



Übersicht Bahnareal neu mit Änderungen



Übersicht bisherige Zonierung



Übersicht Bahnareal neu mit Änderungen



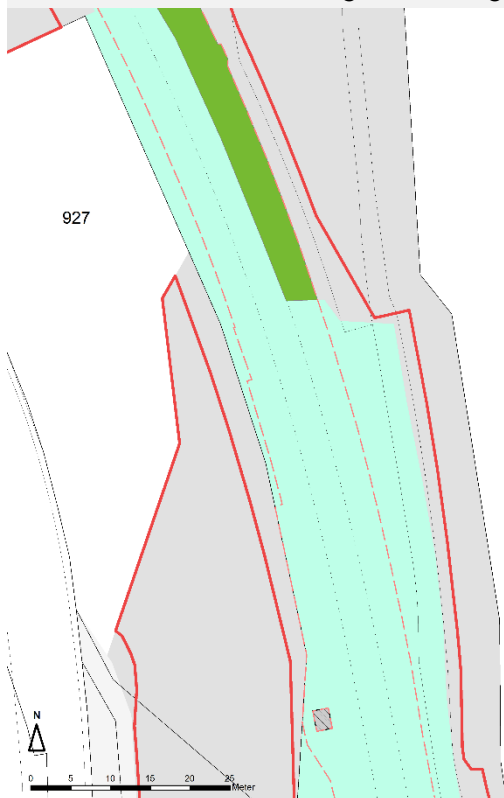
Übersicht bisherige Zonierung



Übersicht Bahnareal neu mit Änderungen



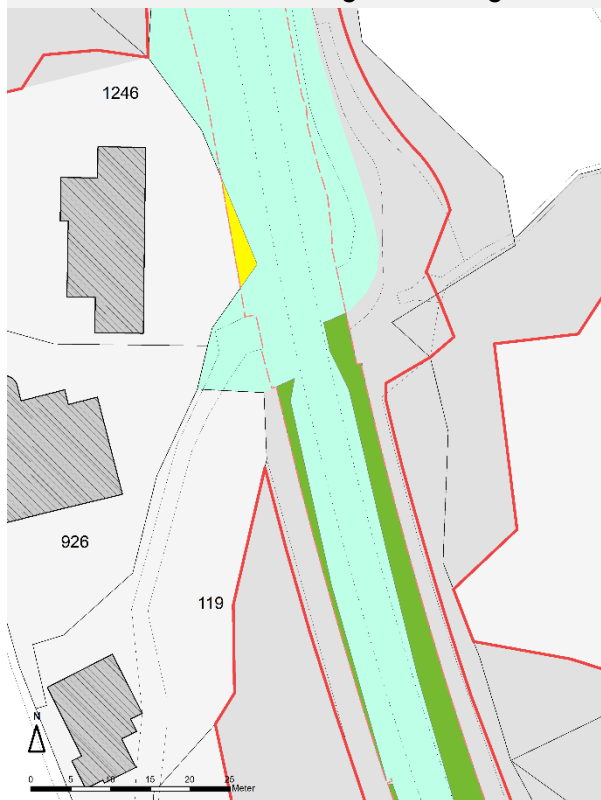
Übersicht bisherige Zonierung



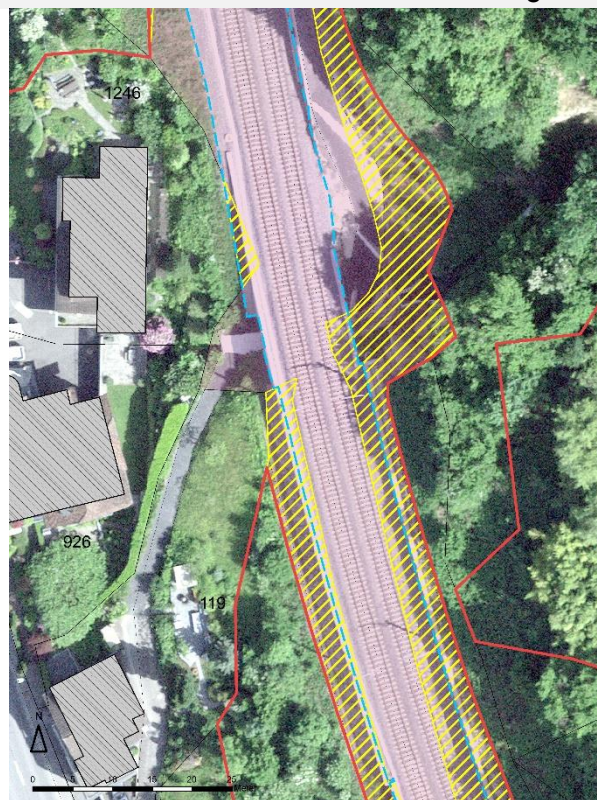
Übersicht Bahnareal neu mit Änderungen



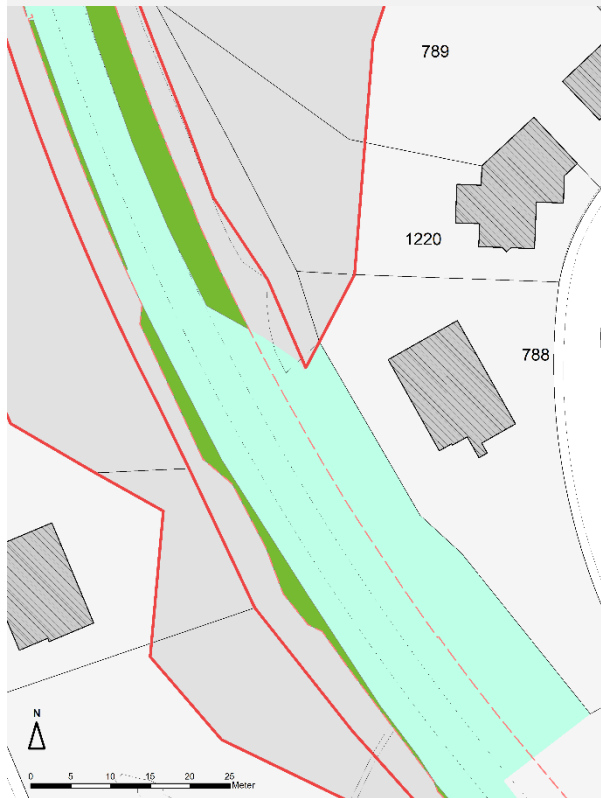
Übersicht bisherige Zonierung



Übersicht Bahnareal neu mit Änderungen



Übersicht bisherige Zonierung



Übersicht Bahnareal neu mit Änderungen



Übersicht bisherige Zonierung



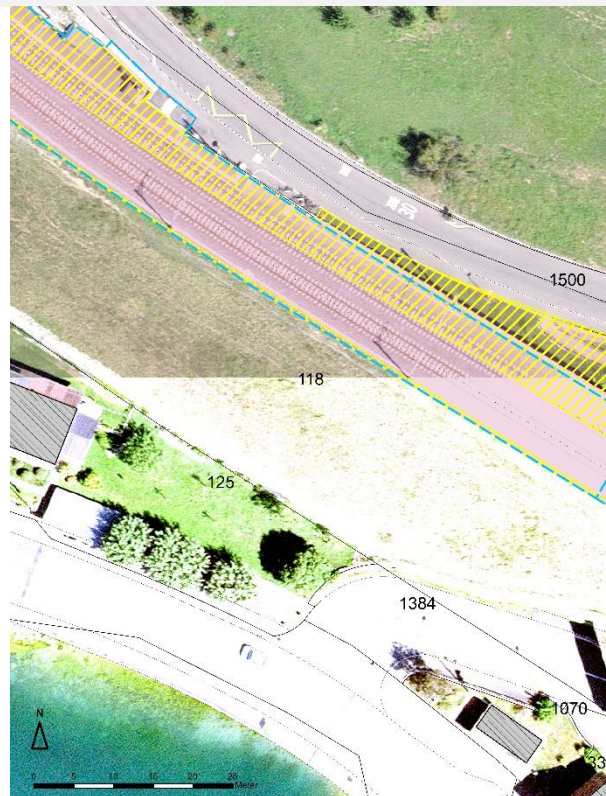
Übersicht Bahnareal neu mit Änderungen



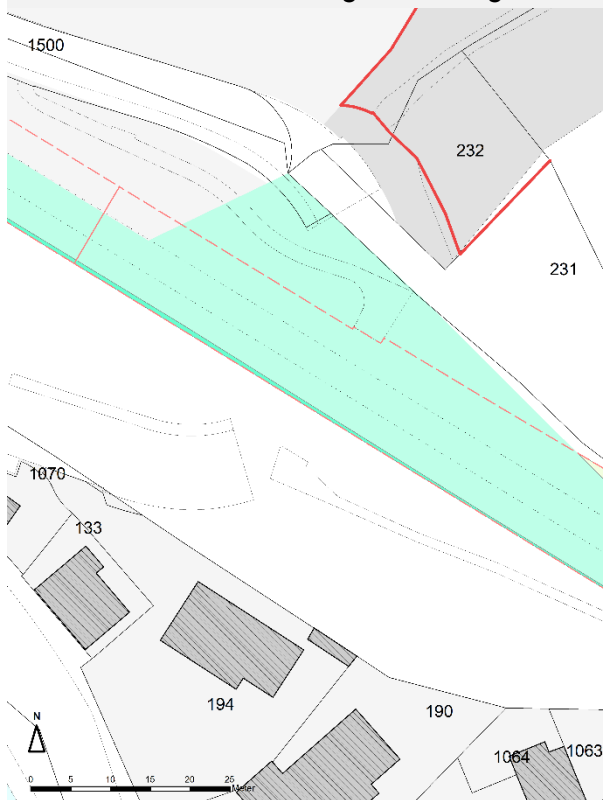
Übersicht bisherige Zonierung



Übersicht Bahnareal neu mit Änderungen



Übersicht bisherige Zonierung



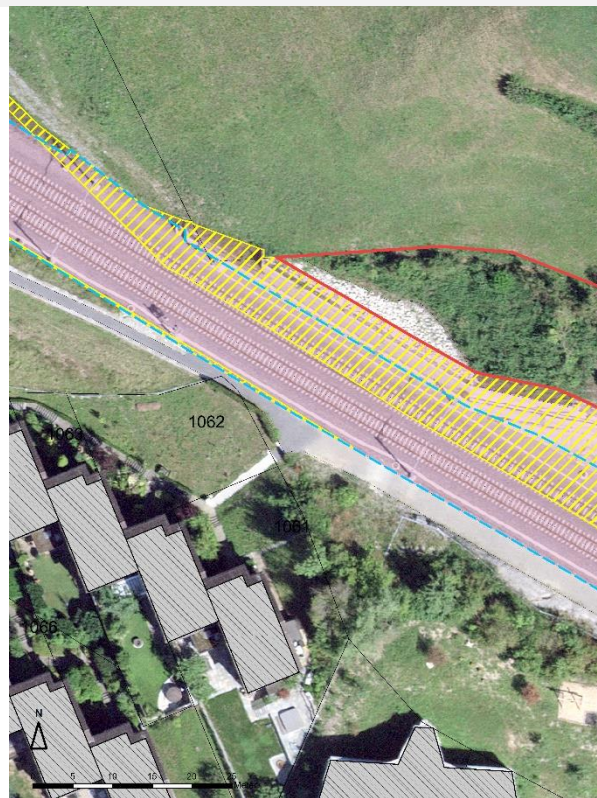
Übersicht Bahnareal neu mit Änderungen



Übersicht bisherige Zonierung



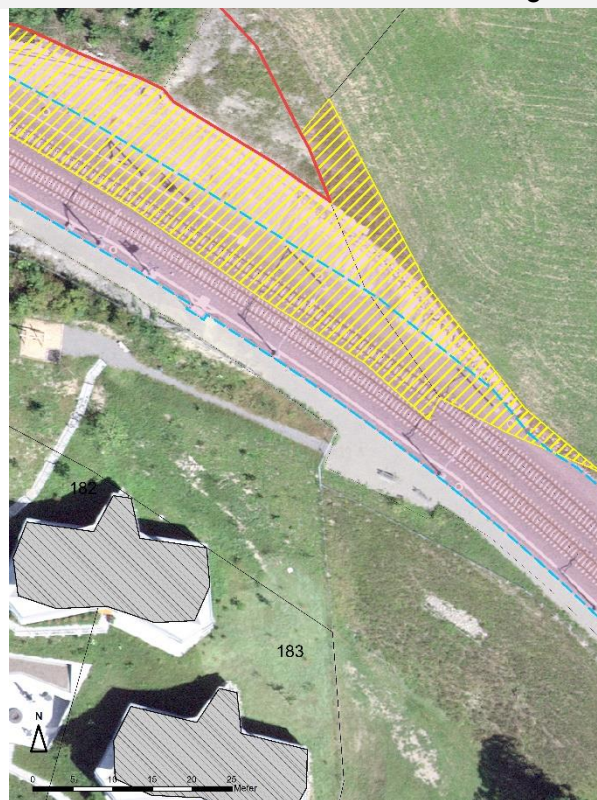
Übersicht Bahnareal neu mit Änderungen



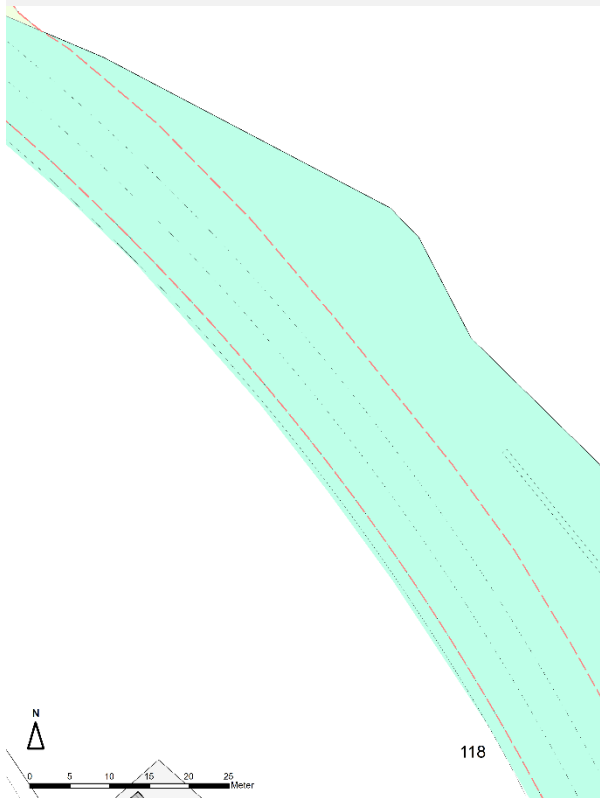
Übersicht bisherige Zonierung



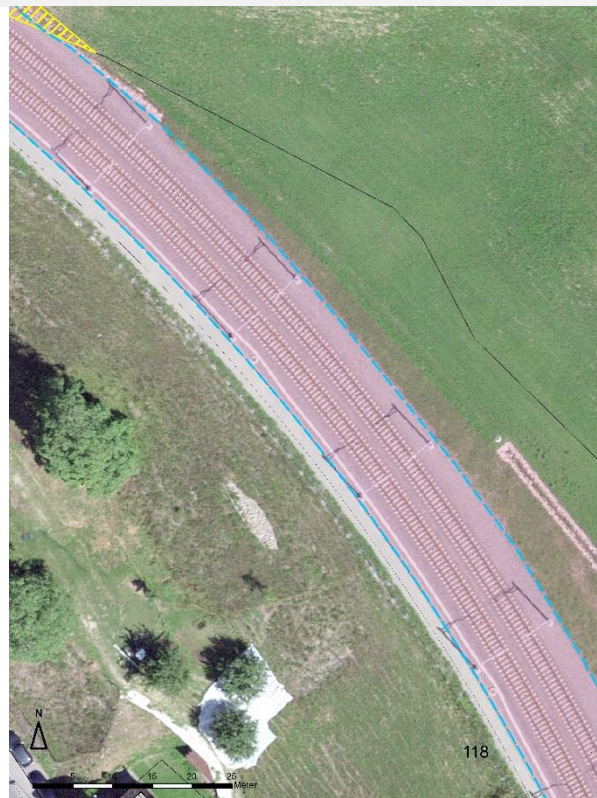
Übersicht Bahnareal neu mit Änderungen



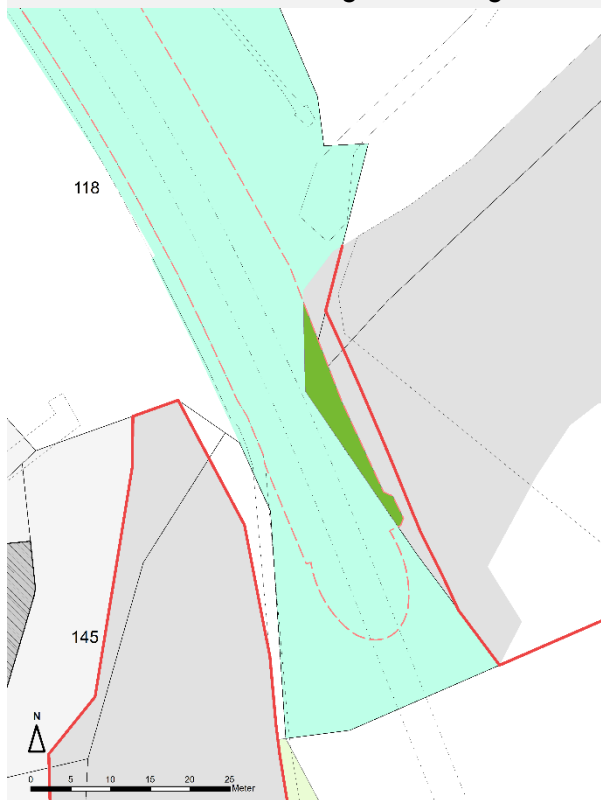
Übersicht bisherige Zonierung



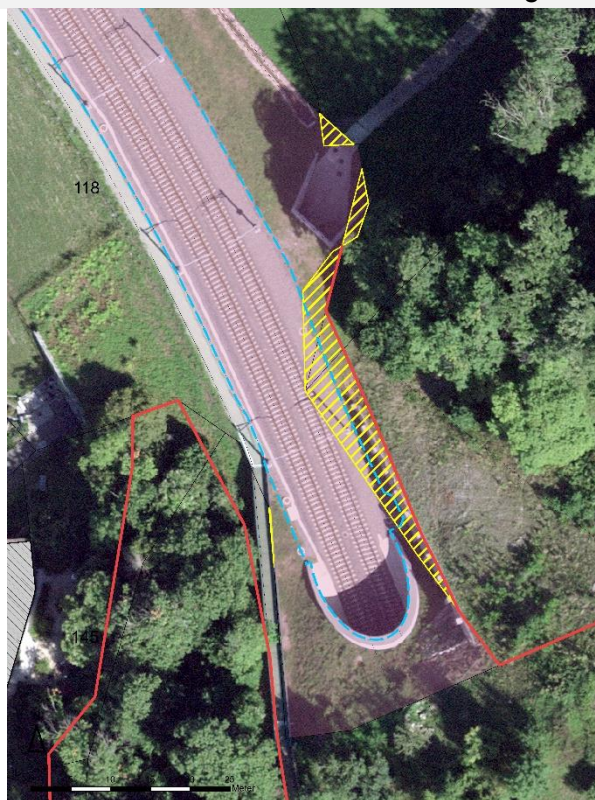
Übersicht Bahnareal neu mit Änderungen



Übersicht bisherige Zonierung



Übersicht Bahnareal neu mit Änderungen



Übersicht bisherige Zonierung



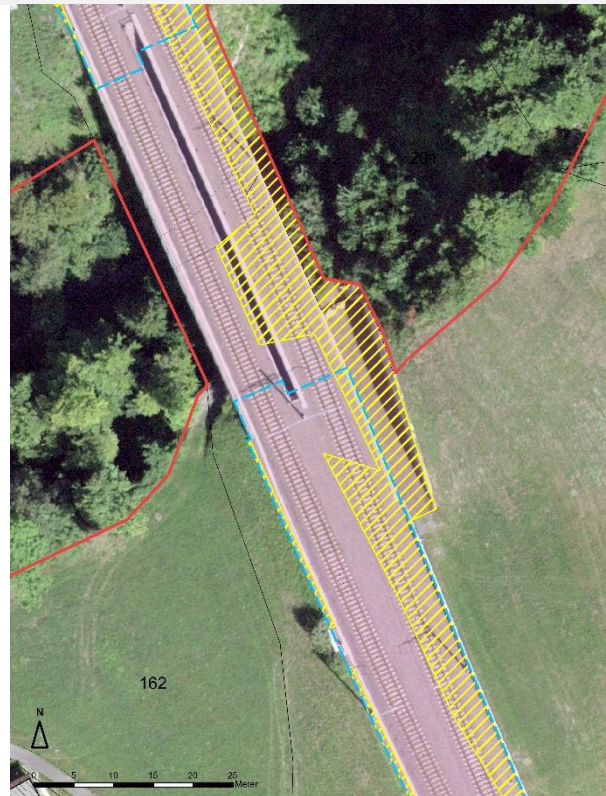
Übersicht Bahnareal neu mit Änderungen



Übersicht bisherige Zonierung



Übersicht Bahnareal neu mit Änderungen



Übersicht bisherige Zonierung



Übersicht Bahnareal neu mit Änderungen



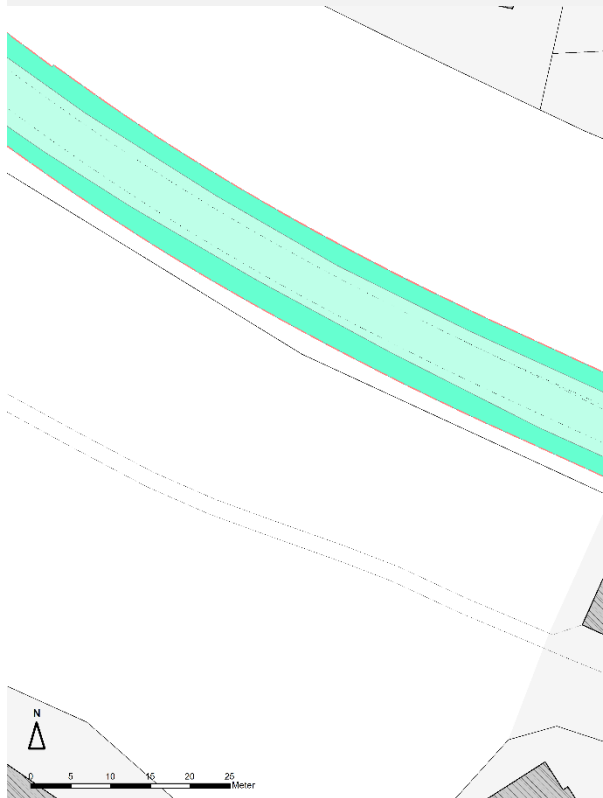
Übersicht bisherige Zonierung



Übersicht Bahnareal neu mit Änderungen



Übersicht bisherige Zonierung



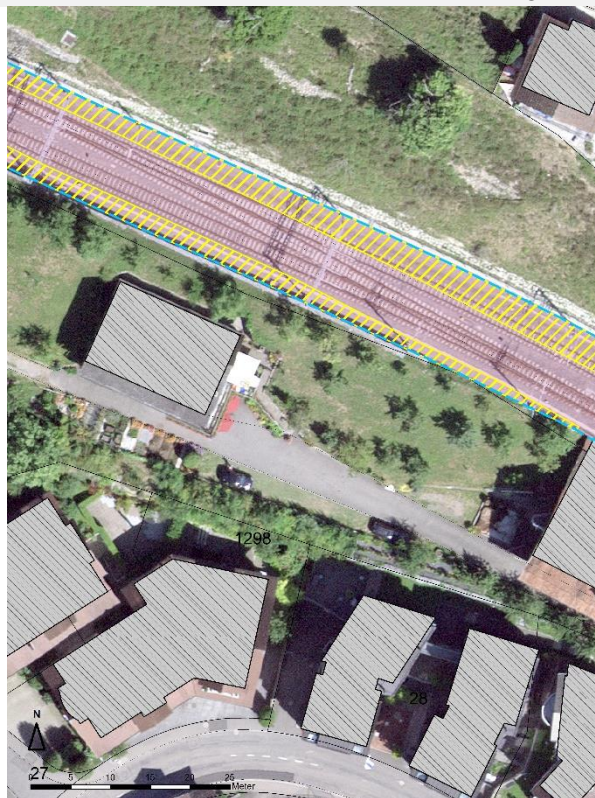
Übersicht Bahnareal neu mit Änderungen



Übersicht bisherige Zonierung



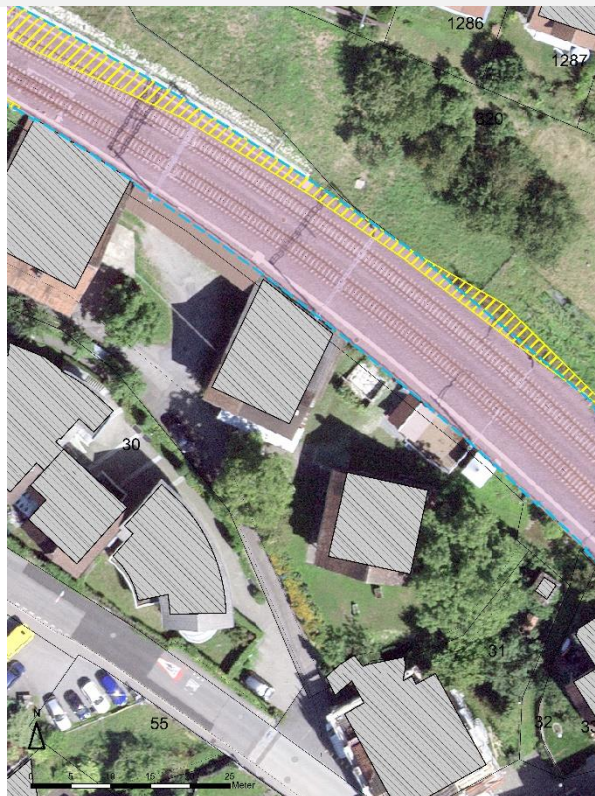
Übersicht Bahnareal neu mit Änderungen



Übersicht bisherige Zonierung



Übersicht Bahnareal neu mit Änderungen



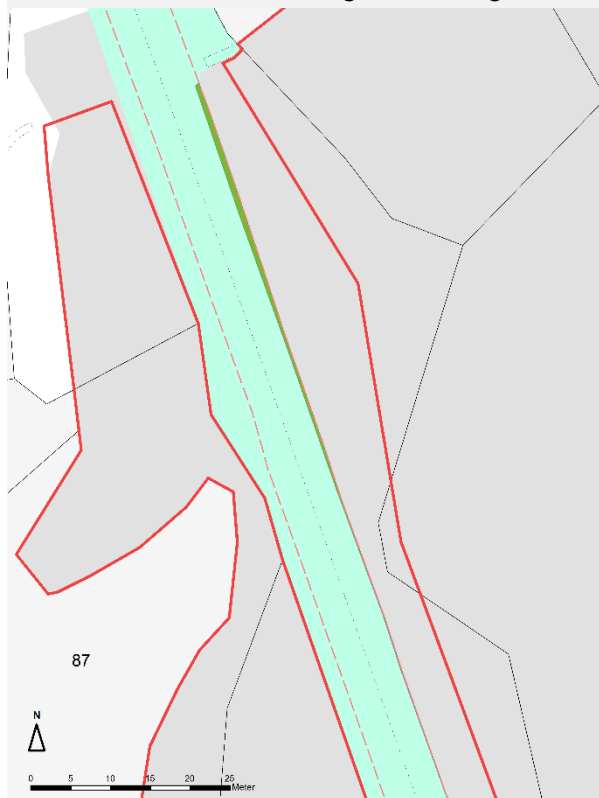
Übersicht bisherige Zonierung



Übersicht Bahnareal neu mit Änderungen



Übersicht bisherige Zonierung



Übersicht Bahnareal neu mit Änderungen



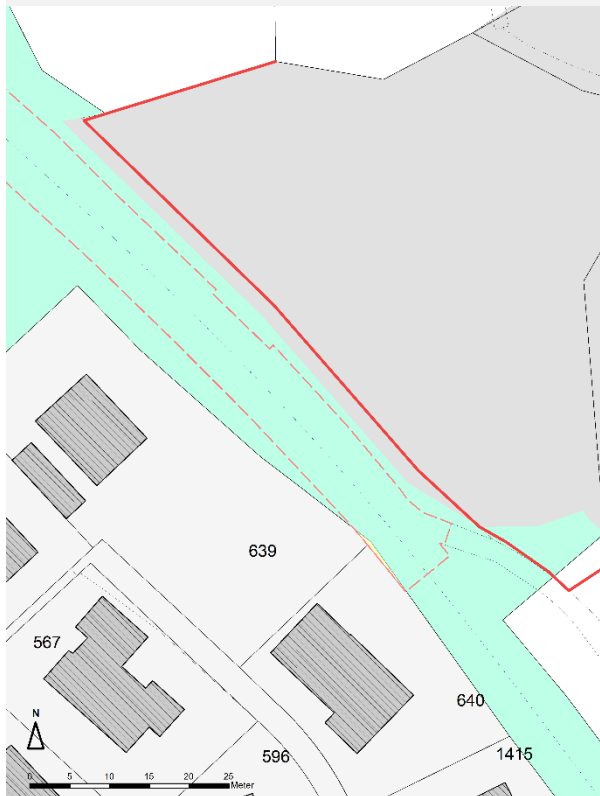
Übersicht bisherige Zonierung



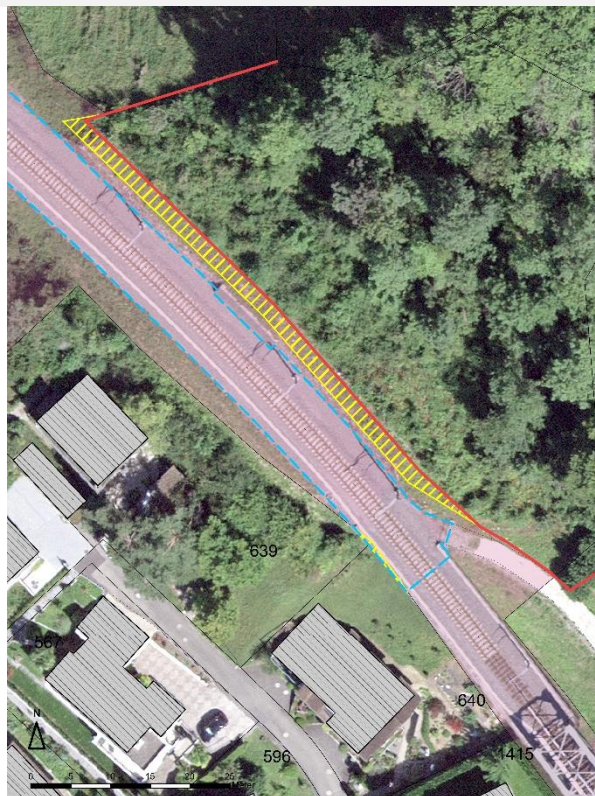
Übersicht Bahnareal neu mit Änderungen

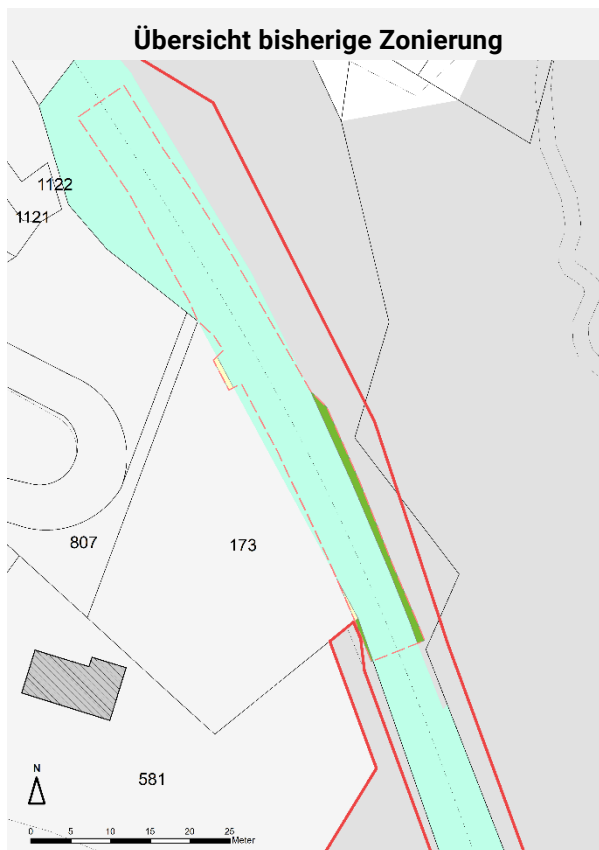


Übersicht bisherige Zonierung



Übersicht Bahnareal neu mit Änderungen





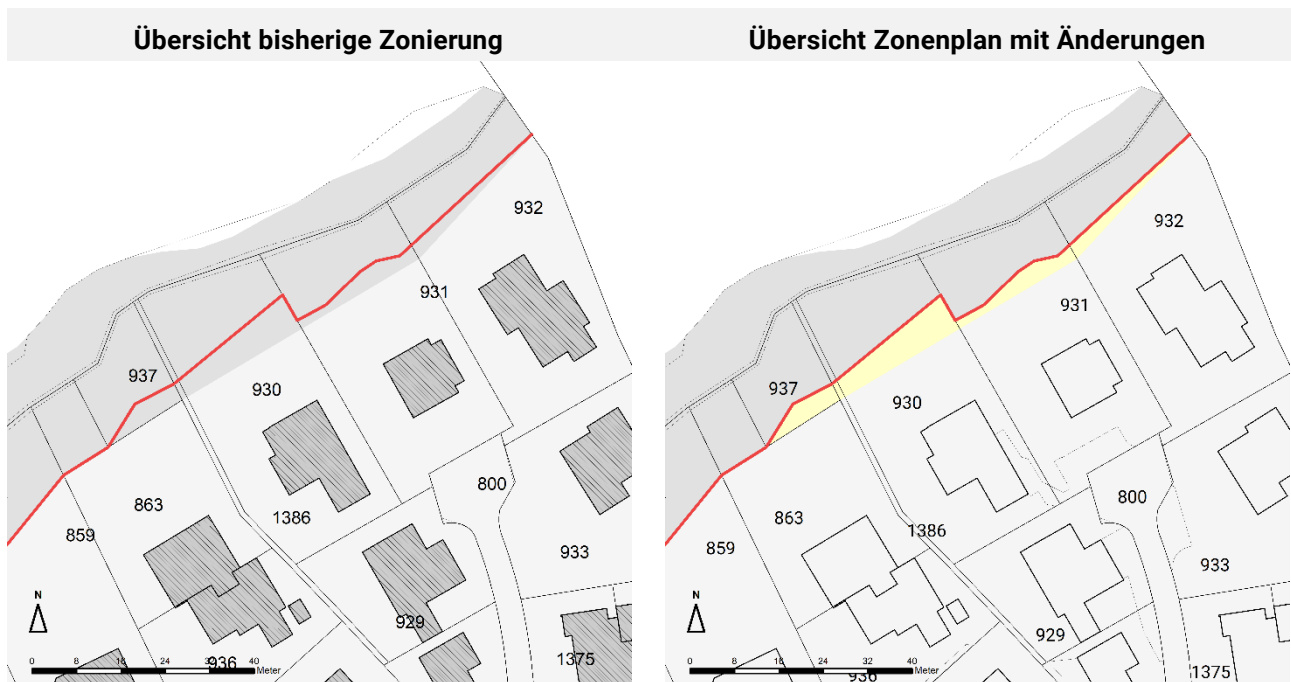
Änderungs Nummer	Zone		Bauzonen		Nichtbauzonen			
			W1	W2	OeIF	Wald	L	BA
-	W1	BA	-301					301
-	W2	BA		-31				31
-	OeIF	BA			-1'574			1'574
-	W	Ba				-2'256		2'256
-	L	Ba					-344	344
Subtotal		[m2]	-301	-31	-1'574	-2'256	-344	4'506
		[ha]	-0.03	0.00	-0.16	-0.23	-0.03	0.45
Total		[ha]	-0.03		0.03			

Flächenbilanz Anpassungen an Bahnareal

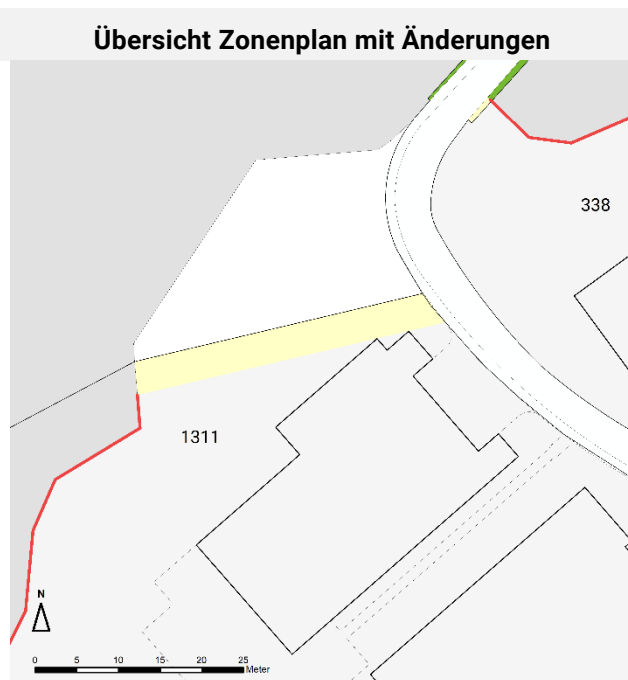
Änderung im Zusammenhang mit dem Siedlungsrand

Gemäss § 26 Abs. 6 V PBG sind sämtliche Grenzabstände auch gegenüber der Nichtbauzone einzuhalten. Dies soll unter anderem sicherstellen, dass der Umschwung nicht automatisch ausserhalb der Bauzone zu liegen kommt. So würde z. B. bei einem Hochbau auf der Grenze Bauzone/Nichtbauzone die Umgebungsgestaltung (Wege, Plätze etc.) automatisch in der Nichtbauzone zu liegen kommen. Das Amt für Raum und Verkehr hat hinsichtlich möglicher Nutzungen der Bauzone in der Nichtbauzone eine Übersicht erstellt, welche in der laufenden Ortsplanungsrevision geprüft wurde. Wo dies notwendig war, wurden Anpassungen am Zonenplan vorgenommen.

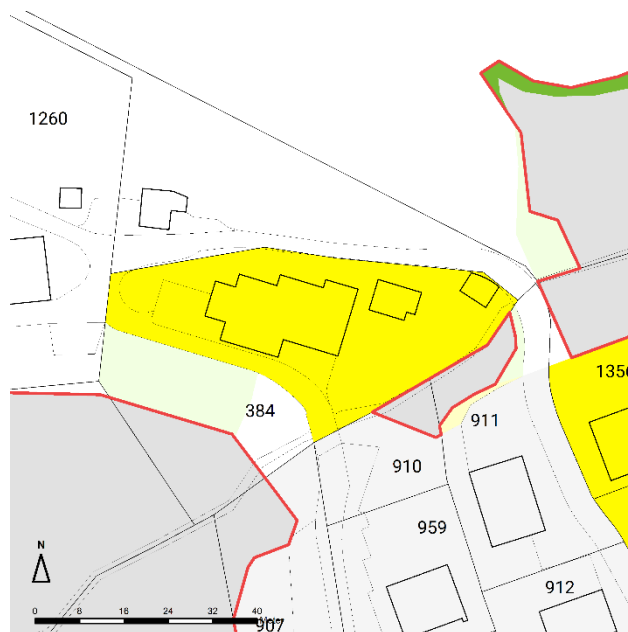
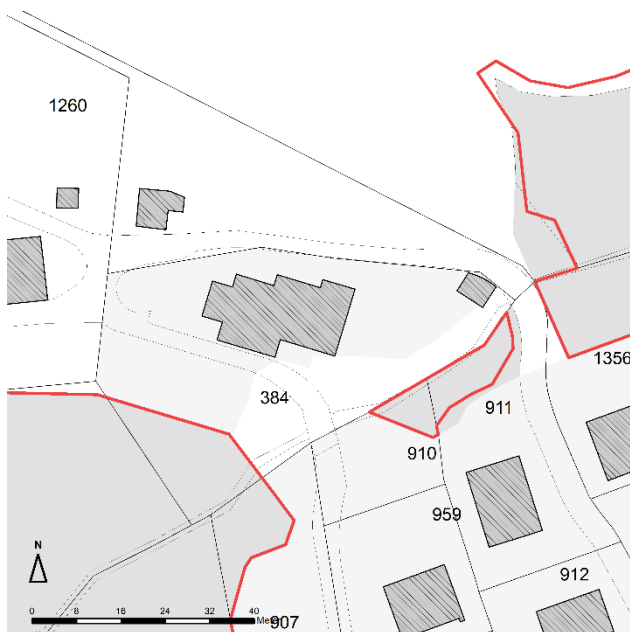
Für den Siedlungsrand wird keine eigene Flächenbilanz geführt. Die Änderungen sind bereits in den Änderungen, Kap. 4.2/4.3/4.4 passiert und dort aufgeführt. Die nachfolgenden Bilder dienen einer einfacheren Nachverfolgbarkeit.



Anpassung aufgrund der statischen Waldgrenze. Bisherige Nutzungen gemäss dem Luftbild befinden sich dadurch in der Wohnzone W1



Einzonung eines 4 m Streifens in die Wohnzone W1



Zonenumlagerung der bisherigen Zonierung sowie Wechsel von der Wohn- und Arbeitszone WA2 zur Wohnzone W2. Dadurch sind Teile des Gebäudes sowie die Umgebungsflächen vollständig in der Bauzone.