



URNENABSTIMMUNG

VOM 30. NOVEMBER 2025

**Ortsplanungsrevision Paket I
Zonenplan und Bauordnung**

**Ortsplanungsrevision Paket II
Gewässerräume**



GEMEINDE
NEUHEIM

STIMMRECHTSAUSWEIS / STIMMRECHT

Denken Sie bitte daran, bei der schriftlichen Stimmabgabe den Stimmrechtsausweis **oben rechts zu unterzeichnen**.

STIMMBERECHTIGUNG

Stimmberechtigt an der Urne sind gemäss § 27 der Kantonsverfassung (BGS 111.1) die in der Gemeinde Neuheim wohnhaften Schweizer Bürgerinnen und Bürger, welche das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und nicht unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden (Art. 398 ZGB). Das Stimmrecht kann frühestens fünf Tage nach erfolgter melderechtlicher Anmeldung bei der Einwohnerkontrolle ausgeübt werden.

URNENÖFFNUNGSZEITEN

Vorurne: Gemeindehaus

Donnerstag, 27. November 2025, von 10.30 bis 11.30 Uhr

Freitag, 28. November 2025, von 10.30 bis 11.30 Uhr

Haupturne: Gemeindehaus

Sonntag, 30. November 2025, von 10.00 bis 11.00 Uhr

RECHTSMITTEL

Gestützt auf § 17^{bis} des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesezt, GG; BGS 171.1) vom 4. September 1980 in Verbindung mit § 67 des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen (Wahl- und Abstimmungsgesezt, WAG; BGS 131.1) vom 28. September 2006 kann wegen Verletzung des Stimmrechts und wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen und Abstimmungen beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde ist innert zehn Tagen seit der Entdeckung des Beschwerdegrundes, spätestens jedoch am zehnten Tag nach der amtlichen Veröffentlichung der Ergebnisse im Amtsblatt einzureichen (§ 67 Abs. 2 WAG). Bei Abstimmungs- und Wahlbeschwerden ist ausserdem glaubhaft zu machen, dass die behaupteten Unregelmässigkeiten nach Art und Umfang geeignet waren, das Abstimmungs- oder Wahlergebnis wesentlich zu beeinflussen (§ 68 Abs. 2 WAG). Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung (§ 67 Abs. 3 WAG).

INHALTSVERZEICHNIS

VORLAGE 1	4
------------------------	----------

Ortsplanungsrevision Paket I

Zonenplan und Bauordnung

VORLAGE 2	44
------------------------	-----------

Ortsplanungsrevision Paket II

Gewässerräume

VORLAGE 1

ORTSPLANUNGSREVISION PAKET I – ZONENPLAN UND BAUORDNUNG

LIEBE STIMMBÜRGERINNEN UND STIMMBÜRGER

Mit Ihrer Stimme zum Paket I der Ortsplanungsrevision gestalten Sie die Zukunft von Neuheim aktiv mit. Das Paket I der Revision bildet die Grundlage für die räumliche Entwicklung der Gemeinde in den kommenden zwanzig Jahren – in Bereichen wie Wohnen, Verkehr, Umwelt, Gewerbe und Lebensqualität. Seit dem Start des Prozesses im Sommer 2019 war es uns wichtig, Sie als Bevölkerung einzubeziehen. Regelmässige Informationen, eine Ortsplanungskommission mit Vertreterinnen und Vertretern aus Parteien, Gewerbe und der Baukommission sowie Sie selbst als Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Rahmen der Mitwirkung zur Räumlichen Strategie 2040, der eingegangenen Anträge zur Revision des Zonenplans und der Bauordnung und im Rahmen der öffentlichen Auflage, haben diesen Prozess mitgetragen und mitgeprägt. Unterstützt und begleitet wurde der Prozess durch die Firma R+K Raumplanung AG. Zur Abstimmung stehen im Paket I nun die grundeigentümerverbindlichen Instrumente des Zonenplans sowie der Bauordnung.

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Wie alle Gemeinden im Kanton Zug hat auch die Gemeinde Neuheim noch bis Ende 2025 Zeit, ihre Nutzungsplanung an die übergeordneten Bestimmungen anzupassen. Grössere Einzonungen sind aufgrund des 2014 angenommenen Raumplanungsgesetzes nicht mehr möglich. Eine Wachstumsentwicklung ist daher nur nach innen möglich. Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden folgende prioritäre Ziele verfolgt:

- Qualitäten in der Siedlungs- und Umgebungsgestaltung schaffen und sichern
- Siedlungsentwicklung nach innen fördern und ein angemessenes Wachstum der Gemeinde Neuheim ermöglichen
- Belebung des Zentrums von Neuheim fördern
- Förderung von preisgünstigem Wohnraum
- Anpassung der Bauordnung an die übergeordneten Planungsinstrumente

Die Ortsplanungsrevision lag gestützt auf § 39 und § 47a PBG während 30 Tagen vom 13. März 2025 bis zum 12. April 2025 öffentlich auf. Während dieser Zeit konnte sich jede Person zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Mit der Gesamtrevision der Bauordnung sowie des Zonenplans wird die Raumplanung der Gemeinde auf die geänderten Rahmenbedingungen angepasst und die Basis für die künftige Entwicklung gelegt. Mit dem Fokus auf der qualitativen Entwicklung soll auch die Lebensqualität der Gemeinde erhalten und gesteigert werden.

Mit der vorliegenden Broschüre können die Inhalte der Ortsplanungsrevision nur zusammenfassend wiedergegeben werden. Alle Details können dem Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision entnommen werden, der mit allen anderen relevanten Unterlagen auf www.neuheim.ch zu finden ist oder bei der Abteilung Bau und Planung eingesehen werden kann.

EMPFEHLUNG GEMEINDERAT

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit der Revision der Ortsplanung die raumplanerische Entwicklung positiv zu beeinflussen. Er empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen.

FOLGEN EINER ABLEHNUNG DER NUTZUNGSPLANUNG

Bei einer Ablehnung der Nutzungsplanung gelten weiterhin die aktuelle Bauordnung und der aktuelle Zonenplan. Der ganze Prozess müsste neu gestartet werden.

GLOSSAR

Abkürzung	Definition
PBG	Planungs- und Baugesetz
PBV	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz
OP	Ortsplanung
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
IVHB	interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
BO	Bauordnung
AZ	Ausnützungsziffer
BMZ	Baumassenziffer
W2	Wohnzone 2
W3	Wohnzone 3
WA3	Wohn- und Arbeitszone 3
WA4	Wohn- und Arbeitszone 4
KA	Kernzone A
KB	Kernzone B
AA	Arbeitszone A
AB	Arbeitszone B
OelB	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen
BsV Wi	Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung Windenboden
BsV GE	Bauzone mit speziellen Vorschriften Gartenanlagen/Erschliessung

1. AUSGANGSLAGE

1.1. ALLGEMEIN

Nach der Anpassung des kantonalen Richtplans sowie des Planungs- und Baugesetzes (PBG) besteht Bedarf, die Instrumente der Nutzungsplanung der Gemeinde Neuheim zu überarbeiten. Für alle Gemeinden des Kantons Zug läuft die Frist bis Ende 2025.

In einer ersten Phase wurden eine Orts- und Quartiersanalyse sowie ein Konzept für öffentliche Bauten und Anlagen erarbeitet. Auf dieser Basis wurde dann die «Räumliche Strategie 2040» entwickelt. Diese besteht aus Teilstrategien zu den Bereichen Wachstum, Siedlung, Freiraum und Landschaft sowie Verkehr. Die «Räumliche Strategie 2040» wurde der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet und am 5. April 2022 vom Gemeinderat Neuheim erlassen.

Mit der zweiten Phase folgt nun die Umsetzung der «Räumlichen Strategie 2040» in den grund-eigentümerverbindlichen Planungsinstrumenten. 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 2040» und Gesuchen aus der Bevölkerung überarbeitet wurde.

1.2. GESUCHE AUS DER BEVÖLKERUNG

Im kantonalen Amtsblatt vom 17. Juni 2022 wurde die Möglichkeit zur Gesuchstellung für die anstehende Revision der Nutzungsplanung ausgeschrieben. Jede Person hatte bis zum 31. August 2022 Zeit, ein Gesuch an den Gemeinderat zu stellen. Insgesamt gingen von neun Personen verschiedene Anträge ein. Davon konnten zwei Anträge berücksichtigt und ein Antrag teilweise berücksichtigt werden. Die übrigen Anträge konnten entweder nicht berücksichtigt werden oder waren nicht Gegenstand der vorliegenden Ortsplanungsrevision.

1.3. KANTONALE VORPRÜFUNG

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde in Zusammenarbeit mit der Ortsplanungskommission zwischen September 2022 und November 2023 erarbeitet. Dieser Entwurf wurde der Baudirektion des Kantons Zug zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 4. Dezember 2024 hat der Kanton verschiedene Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise vorgebracht, welche geprüft und wo notwendig in die Unterlagen eingearbeitet wurden.

1.4. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die Ortsplanungsrevision wurde vom Gemeinderat am 4. März 2025 zuhänden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte gestützt auf § 39 und § 47a PBG während 30 Tagen vom 13. März 2025 bis zum 12. April 2025.

Während der Auflagefrist konnte sich jede Person zur Gesamtrevision der Ortsplanung äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. 10 Einwenderinnen und Einwender haben sich mit 22 thematisch verbundenen Anträgen (Einzel- bzw. Partikularinteressen) an die Gemeinde

gewandt. Gemäss § 39 PBG hat das Planungsbüro R+K Raumplanung AG die eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen ausgewertet, geprüft und im Bericht «Behandlung der Einwendungen» festgehalten. Dieser Einwendungsbericht wurde von der Ortsplanungskommission am 23. Juni 2025 zuhänden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat hat die Unterlagen der Ortsplanungsrevision Paket I schliesslich an der Sitzung vom 16. September 2025 für die Urnenabstimmung freigegeben. Die berücksichtigten Einwendungen der Beilage F («Behandlung der Einwendungen») des Erläuterungsberichts vom 16. September 2025 wurden in die Unterlagen der Ortsplanungsrevision eingearbeitet, über welche nun an der Urnenabstimmung abgestimmt wird. Folgende Anliegen wurden **teilweise oder ganz berücksichtigt**:

- Die Formulierung des Art. 7 Abs. 4 in der Bauordnung wurde angepasst und wie folgt geändert: «In der Kernzone B sind in den Erdgeschossen [...] nur publikumsorientierte Nutzungen zugelassen. ~~Die Hauptzugänge~~ *Deren Hauszugänge* orientieren sich zur Strasse. Die Vorzonen bilden Teil des öffentlichen Raums...»
- Die Formulierung des Art. 24 Abs. 1 in der Bauordnung wird ergänzt, sodass auch im Absatz 1 explizit von «visuell als solche wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen» gesprochen wird.
- Die Formulierung in der Bauordnung des Art. 24 Abs. 2 «... aufgrund des fernmelderechtlichen Versorgungsauftrags nicht ausreichend ...» wird durch die Formulierung «... ist die Abdeckung nicht ausreichend ...» ersetzt. Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen darf zudem nicht der gleichen Priorität zugewiesen werden wie der Wohnzone, sofern nicht ausschliesslich Wohnnutzungen in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen vorhanden ist. Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen wird entsprechend aufgeteilt, sodass die Gebiete mit Wohnnutzung (Alterswohnungen) in der dritten Priorität verbleiben und die übrigen Gebiete in die zweite Priorität verschoben werden, nicht jedoch wie gefordert in die erste Priorität.

2. ZONENPLANANPASSUNGEN

Das Paket I der vorliegenden Gesamtrevision umfasst die grundeigentümergebundenen Instrumente bestehend aus Zonenplan und Bauordnung. Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen des Zonenplans zusammengefasst.

2.1. ÄNDERUNGEN KERNZONE

Neuheim verfügt über einen identitätsstiftenden Dorfkern mit sehr viel Charme. Der Ortskern besteht zu grossen Teilen aus historischen Bauten bzw. Anlagen und bildet das Herz des Siedlungsgebiets Neuheim. Aufgrund der prägenden Elemente und der Historie ist der Ortskern der bedeutendste Treffpunkt der Gemeinde und ein Raum für den Austausch innerhalb der Bevölkerung sowie für verschiedene Veranstaltungen. Der historische Ortskern soll demnach auch zukünftig einer Kernzone zugewiesen werden und von der Ortsbildschutzzone überlagert werden.

Im rechtskräftigen Zonenplan ist lediglich eine Kernzone vorhanden. Um eine Stärkung des Zentrums zwischen Dorfstrasse und Poststrasse als Ort für die Öffentlichkeit mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen zu fördern, soll eine Kernzone B geschaffen werden. In der Kernzone B werden Vorschriften zur publikumsorientierten Erdgeschossnutzung eingeführt. Zudem soll in der Kernzone B auch eine dichtere Bebauung im Sinne der Innenentwicklung und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden möglich sein.

Der Gemeinde sollen zudem Möglichkeiten zur Entwicklung und Belebung des Zentrums gegeben werden. Dazu soll die neu geschaffene Kernzone B östlich der Poststrasse auf einem Teil der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 347 (heute Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen) erweitert werden. Eine potenzielle Neuorientierung dieses Gebiets war bereits im Konzept für öffentliche Bauten und Anlagen vorgesehen.

In der Kernzone der Gemeinde Neuheim sollen entsprechend verschiedene Anpassungen des Zonenplans vorgenommen werden. Diese werden nachfolgend zusammengefasst und plangrafisch aufgezeigt:

Nr. 19 – Einzonung L in KA

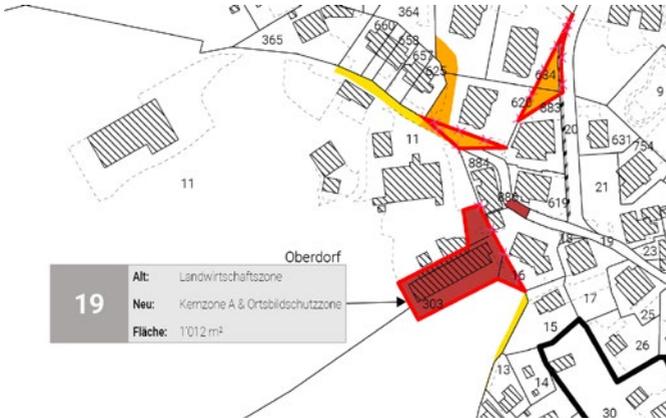


Abb. 1: Änderung Nr. 19 im Änderungsplan, R+K

Die Parzelle 303 mit einer Grösse von 1'012 m² soll, gemäss Antrag der Eigentümerschaft, von der Landwirtschaftszone in die Kernzone A eingezont werden. Die Parzelle ist schon heute erschlossen und wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Mit dieser Erweiterung kann eine kernnahe Entwicklung ermöglicht werden.

Nr. 23 – Umzonung OeIB in KA



Abb. 2: Änderung Nr. 23 im Änderungsplan, R+K

Die Parzelle 3 der Kirchgemeinde mit einer Grösse von 1'571 m² soll auf Antrag der Grundeigentümerin von der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen in die Kernzone A umgezont werden. Damit ist mittel- und langfristig eine flexiblere Nutzung der Parzelle möglich.

Nr. 25 – Umzonung KA in KB



Abb. 3: Änderung Nr. 25 im Änderungsplan, R+K

Im Rahmen der Räumlichen Strategie 2040 wurde das Ziel definiert, das Zentrum der Gemeinde Neuheim zu beleben und attraktiver zu gestalten. Um eine Belebung des Zentrums grundeigentümerverbindlich zu sichern, wird das Gebiet zwischen Dorfstrasse und Poststrasse mit einer Fläche von 4'211 m² sowie die bestehende Kernzone östlich der Poststrasse (Parzellen Nrn. 492, 535, 536 und 537) mit einer Fläche von 2'510 m² und damit eine Gesamtfläche von 6'721 m² von der Kernzone A in die Kernzone B umgezont. Bereits heute verfügen die meisten Bauten im Gebiet zwischen der Dorfstrasse und der Poststrasse über eine publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss. Um dies auch künftig beizubehalten sowie insbesondere entlang der Poststrasse auch zu fördern, wird in der neuen Kernzone B entlang der Strassen eine publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss gefordert und damit grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Nr. 27 – Umzonung OeIB in KB

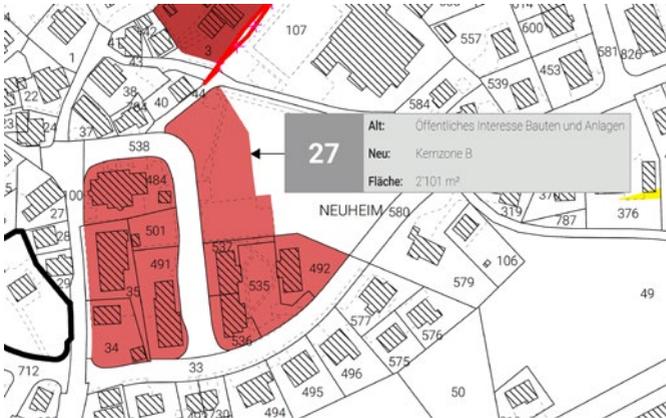


Abb. 4: Änderung Nr. 27 im Änderungsplan, R+K

Um der Gemeinde Möglichkeiten bei der Verwirklichung der Ziele zu geben, die publikumsorientierten Nutzungen im Zentrum zu stärken und damit das Zentrum von Neuheim zu beleben, wird eine Fläche von rund 2'100 m² von der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) in die Kernzone B umgezont. Sollte ein allfälliger Dorfladen nicht in der Bauzone zwischen Dorf- und Poststrasse untergebracht werden können, wird der Gemeinde als Grundeigentümerin der umzuzonenden Fläche die Möglichkeit, beziehungsweise die potenzielle Fläche in einer dafür geeigneten Zone gegeben, die allfällige Ansiedlung eines Dorfladens eigenständig voranzutreiben. Mögliche weitere Nutzungen auf dieser Fläche könnten beispielsweise Alterswohnungen sein oder die Fläche wird als Entwicklungsreserve für künftige Generationen beibehalten. Für die Kernzone B wird in der Bauordnung grundeigentümerverbindlich eine publikumsorientierte Nutzung der Erdgeschossflächen entlang der Strassen festgeschrieben. Damit kann für das öffentliche Interesse einer Belebung des Zentrums eine wesentliche Voraussetzung geschaffen werden. Der Bedarf einer OeIB ist an diesem Standort eher untergeordnet, was bereits im Konzept der öffentlichen Bauten und Anlagen im Rahmen der Räumlichen Strategie 2040 untersucht wurde. Mit der geplanten Umzonung wird die Möglichkeit für eine allfällige zukünftige Neuorientierung dieser Fläche gegeben. Mit der geplanten Abgrenzung kann die Spielwiese auf dem Gs. Nr. 347 weiterhin genutzt werden. Diese weist dadurch auch zukünftig die notwendige Masse für ein Juniorenfußballfeld auf.

2.2. WEITERE ÄNDERUNGEN DER GRUNDNUTZUNG

Nr. 5 – Umzonung W2 in BsV Wi



Abb. 5: Änderung Nr. 5 im Änderungsplan, W2 zu BsV Wi im Umfang von 15'688m², R+K

Der spezielle Quartiercharakter des Gebiets Windenboden soll erhalten werden. Mit dem Ziel einer Strukturhaltung wurde die «Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturhaltung Windenboden» erstellt. Aus diesem Grund wird die gekennzeichnete Fläche in einem Umfang von 15'688 m² von der Wohnzone W2 in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturhaltung Windenboden (BsV Wi) umgezont. (Siehe auch Kapitel 3.1.)

Nr. 28 – Umzonung WA4 in AA

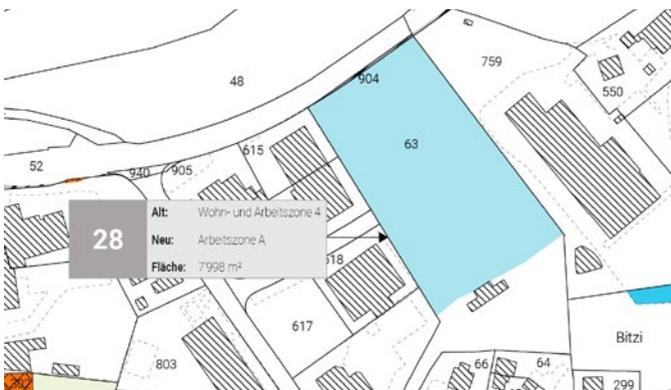


Abb. 6: Änderung Nr. 28 im Änderungsplan, R+K

Gemäss der Räumlichen Strategie 2040 soll im Gebiet der Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4) bei der Industriestrasse primär die Arbeitsnutzung gefördert werden. Dafür wird die heute unbebaute Parzelle 63, welche der WA4 zugewiesen ist, in die Arbeitszone A (AA) umgezont. Damit wird ein verträglicher Übergang von der Arbeitszone B (AB), in welcher stark störende Betriebe zugelassen sind, zur heutigen WA4, in welcher auch ein untergeordneter Wohnanteil zugelassen ist, sichergestellt. Zudem wird die grösste bestehende Baulücke der heutigen WA4 im Gebiet der Industriestrasse neu einer Zone mit reiner Arbeitsnutzung zugewiesen.

Nr. 30 – Umzonung BsV in WA4

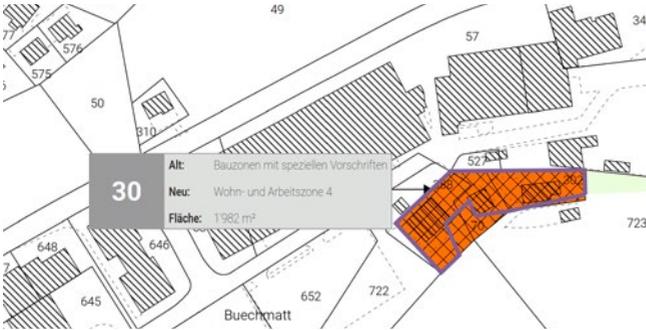


Abb. 7: Änderung Nr. 30 im Änderungsplan, R+K

Der bereits heute eingezonte Teil des in der oben stehenden Abbildung markierten Gebiets (lila umrandet) war bisher der Bauzone mit speziellen Vorschriften «Am Büel» zugewiesen. Der Grund für die Zuweisung in eine «Bauzone mit speziellen Vorschriften» waren provisorische Schutzmassnahmen für eine Grundwasserfassung. Nun wurden diese provisorischen Schutzmassnahmen aufgehoben, wodurch eine Umzonung der Spezialzone ermöglicht wurde. Die umliegenden Parzellen sind bereits heute der Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4) zugewiesen. Ebenfalls gelten bereits heute dieselben Massvorschriften wie in der WA4. Auf dieser Basis wird die markierte Fläche in einem Umfang von 1'982 m² von der Bauzone mit speziellen Vorschriften «Am Büel» in die WA4 umgezont.

Nr. 40 – Aufzoning W2 in W3



Abb. 8: Änderung Nrn. 40 im Änderungsplan, R+K

Das Quartier Im Blatt gehört zur Wohnzone 2 (W2). Die Mehrfamilien- und Terrassenhäuser stammen aus den 1960er- und 1970er-Jahren. Im Zuge der quartierverträglichen Verdichtung sollte gemäss Räumlicher Strategie 2040 eine Aufzoning östlich der Edlibachstrasse realisiert werden. Eine Verdichtung innerhalb der Terrassenstruktur ist nicht möglich. Auf dieser Grundlage wird das Gebiet unterhalb der Terrassensiedlung mit einer Fläche von 9'266 m² von der W2 in die Wohnzone 3 (W3) aufgezont.

Nr. 41 – Aufzoning W2 in W3



Abb. 9: Änderung Nr. 41 im Änderungsplan, R+K

Das Quartier Blattmatt gehört zu den Wohnzonen W2 und W3 sowie zur Wohn- und Arbeitszone WA3. Um eine Verdichtung im mittleren Teil des Gebietes zu ermöglichen, werden Parzellen in einem Umfang von 4'569 m² von der Wohnzone 2 in die Wohnzone 3 aufgezont.

2.3. ARRONDIERUNGEN

Die Nutzungen wie Bauten, Umgebungsbereiche etc. sind im Siedlungsgebiet auf die Bauzonen zu beschränken. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision Paket I wurde geprüft, wo und in welcher Form in Neuheim Anpassungen der Bauzonenabgrenzung notwendig sind. Bei diversen Grundstücken wurden Differenzen festgestellt. Die Bauzone wird, wo sinnvoll und notwendig arrondiert, was zu kleineren Einzonungen oder Auszonungen führt. Die Änderungen im Zonenplan werden nachfolgend zusammengefasst:

Nrn. 2 und 3 – Einzonung L in W2



Abb. 10: Änderungen Nrn. 2 und 3 im Änderungsplan, R+K

Das Wohngebiet zwischen Mattweg und Maiackerstrasse wird über die Maiackerstrasse erschlossen, welche im rechtskräftigen Zonenplan der Landwirtschaftszone zugewiesen ist. Über die Maiackerstrasse wird somit Bauland erschlossen. Entsprechend muss diese Strasse ebenfalls der Bauzone zugewiesen werden. Da es sich hier um eine Privatstrasse handelt, soll diese mit den Änderungen 2 und 3 der benachbarten Wohnzone W2 anstatt einer Verkehrsfläche zugewiesen werden.

Nr. 4 – Auszonung W2 in L



Abb. 11: Änderung Nr. 4 im Änderungsplan, R+K

Auf dem Gs. Nr. 7 ist parallel zur bestehenden Sänthisstrasse ein Landstreifen mit einer Tiefe von 2 bis 5 Metern der Wohnzone W2 zugewiesen. Dieser Landstreifen wird nicht von der Strasse beansprucht. Ursprünglich wurde die Fläche für einen Ausnutzungsübertrag für die Bebauungen Unterdorf und Lamat benötigt. Mit der neuen Definition der Ausnutzungsziffer und der damit notwendigen Anpassung der Ausnutzungsziffern in der Bauordnung (BO) werden die Flächen jedoch nicht länger benötigt. Die realisierte Ausnutzung der Bebauung Unterdorf und Lamat liegt unter der neuen maximal möglichen Ausnutzungsziffer. Aus diesem Grund kann der Landstreifen auszoniert werden, um dafür andernorts Arrondierungen der Bauzone vorzunehmen. Insgesamt soll eine Fläche von 846 m² auszoniert werden.

Nrn. 18 und 20 – Einzonung L in KA

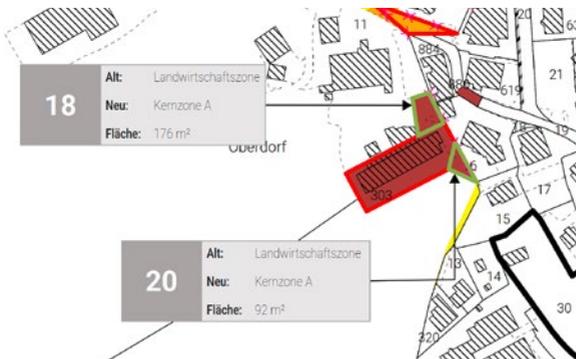


Abb. 12: Änderungen Nrn. 18 und 20 im Änderungsplan, R+K

Die beiden grün hervorgehobenen Flächen (Änderungen 18 und 20) liegen heute in der Landwirtschaftszone, weisen jedoch eine Umgebungsgestaltung bis an die Parzellengrenze auf. Entsprechend werden die Flächen im Umfang von 268 m² als Arrondierungsmaßnahme von der Landwirtschaftszone L in die Kernzone KA eingezont.

Nr. 21 – Einzonung L in W2

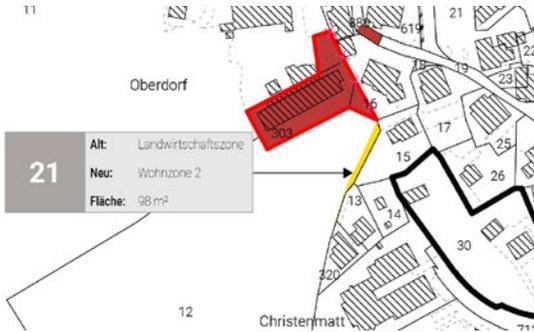


Abb. 13: Änderung Nr. 21 im Änderungsplan, R+K

Die Wohnungen am Schössliweg 5 und 7 werden über den Schössliweg erschlossen, welcher im rechtskräftigen Zonenplan zu Teilen der Landwirtschaftszone zugewiesen wird. Da über den Schössliweg auf der Parzelle 12 somit Bauland erschlossen wird, muss diese Strasse der Bauzone zugewiesen werden. Entsprechend soll diese, analog den Änderungen 2 und 3, der benachbarten W2 zugewiesen werden.

Nr. 29 – Einzonung L in W2

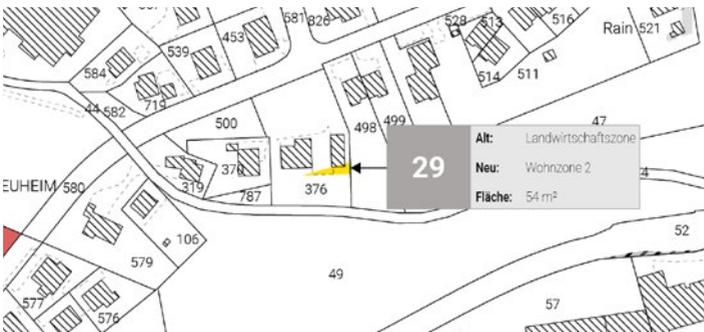


Abb. 14: Änderung Nr. 29 im Änderungsplan, R+K

Die Fläche der Änderung 29 liegt heute in der Landwirtschaftszone, weist jedoch eine unterirdische Baute auf, welche talseitig aus dem Terrain ragt. Die Parzelle umfasst neben der Fläche mit der unterirdischen Baute noch ein grösseres Gebiet, welches einen mit Büschen und Bäumen überwachsenen Hang aufweist und ebenfalls der Landwirtschaftszone zugewiesen ist. Die Fläche mit der unterirdischen Baute wird als Lot bis zur Parzellengrenze der Parzelle 498 weitergezogen, womit eine Fläche von 54 m² von der Landwirtschaftszone L in die Wohnzone W2 eingezont wird.

Nr. 31 – Einzonung L in WA4

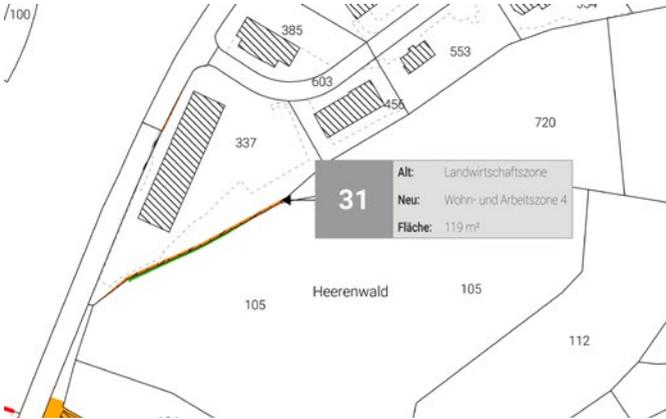


Abb. 15: Änderung Nr. 31 im Änderungsplan, R+K

Die Änderung 31 liegt heute in der Landwirtschaftszone. Direkt angrenzend an die Parzelle 337 befindet sich Wald. Dieser Reststreifen im Umfang von 119 m² auf dem Grundstück 337 kann nicht landwirtschaftlich genutzt werden und soll als Arrondierungsmassnahme von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Arbeitszone WA4 eingezont werden.

Nr. 33 – Einzonung L in W2

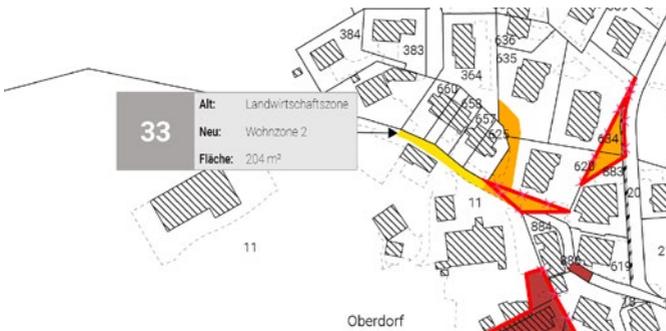


Abb. 16: Änderungen Nr. 33 im Änderungsplan, R+K

Die Wohnungen am Lindenweg 20, 22, 24, 26 und 28 werden über den Lindenweg erschlossen, welcher im rechtskräftigen Zonenplan zu Teilen der Landwirtschaftszone zugewiesen wird. Da über den Lindenweg auf der Parzelle 11 somit Bauland erschlossen wird, muss diese Strasse der Bauzone zugewiesen werden. Entsprechend soll diese analog wie bei den Änderungen 2, 3 und 21 der benachbarten W2 zugewiesen werden.

Nr. 35 – Einzonung L in W3

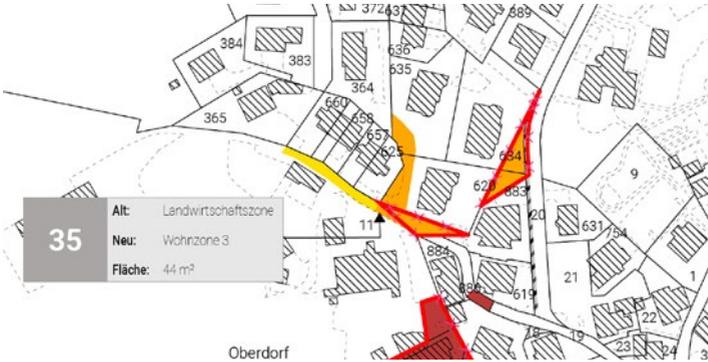


Abb. 17: Änderung Nr. 35 im Änderungsplan, R+K

Die Wohnungen am Lindenweg 20, 22, 24, 26 und 28 werden über den Lindenweg erschlossen, welcher im rechtskräftigen Zonenplan zu Teilen der Landwirtschaftszone zugewiesen wird. Da über den Lindenweg auf der Parzelle 11 somit Bauland erschlossen wird, muss diese Strasse der Bauzone zugewiesen werden. Entsprechend soll diese analog wie bei den Änderungen 2, 3, 21 und 33 der benachbarten W3 zugewiesen werden.

Nrn. 36 und 37 – Einzonung L in WA4



Abb. 18: Änderung Nr. 36 und 37 im Änderungsplan, R+K

Die grün hervorgehobene Fläche (Änderung 37) sowie die Änderung 36 liegen heute in der Landwirtschaftszone, weisen jedoch im Falle der Änderung 37 eine Umgebungsgestaltung bis an die Parzellengrenze und im Falle der Änderung 36 einen befestigten Vorplatz im Umfang der skizzierten Änderung auf. Entsprechend werden die beiden Flächen im Umfang von insgesamt 482 m² als Arrondierungsmassnahme von der Landwirtschaftszone L in die Wohn- und Arbeitszone WA4 eingezont.

Nr. 57 – Auszonung WA4 in L



Abb. 19: Änderung Nr. 57 im Änderungsplan, R+K

Auf der Parzelle 723 ist heute ein Reststreifen, welcher aufgrund der Grenzabstände baulich nicht genutzt werden kann, der Wohn- und Arbeitszone WA4 zugewiesen. Da diese Fläche ohnehin nicht baulich genutzt werden kann, soll sie zur Schonung des Arrondierungskontingents vollumfänglich ausgezont werden. Insgesamt werden damit 480 m² von der WA4 der Landwirtschaftszone zugewiesen.

2.4. BAUZONE MIT SPEZIELLEN VORSCHRIFTEN GARTENANLAGEN/ERSCHLIESSUNG

In Neuheim gibt es mehrere Gebiete, in denen Gartenanlagen sowie Erschliessungswege in die Landwirtschaftszone ragen. Diese Flächen zu beheben und in die angrenzenden Wohnzonen einzuzonen, würde das Arrondierungskontingent der Gemeinde deutlich übersteigen. Aus diesem Grund soll eine neue Zone geschaffen werden. In der Bauzone mit speziellen Bauvorschriften Gartenanlagen/Erschliessung (BsV GE) sollen lediglich Gartenanlagen, Umgebungsgestaltungen und Anlagen, die der Erschliessung dienen, zugelassen sein. (Siehe auch Kapitel 3.2.):

Nr. 39 – Einzonung L in BsV GE

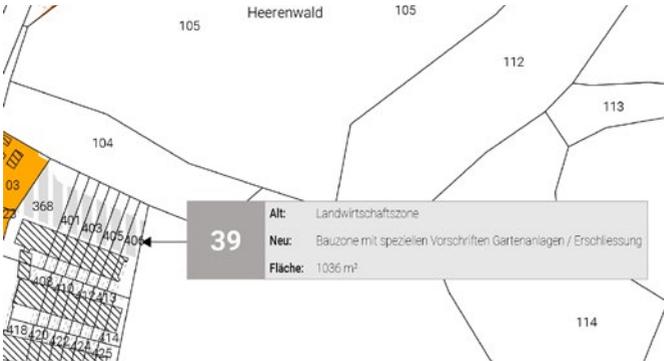


Abb. 20: Änderung Nr. 39 im Änderungsplan, R+K

Nr. 32 – Einzonung L in BsV GE



Abb. 21: Änderung Nr. 32 im Änderungsplan, R+K

Nr. 24 – Einzonung L in BsV GE

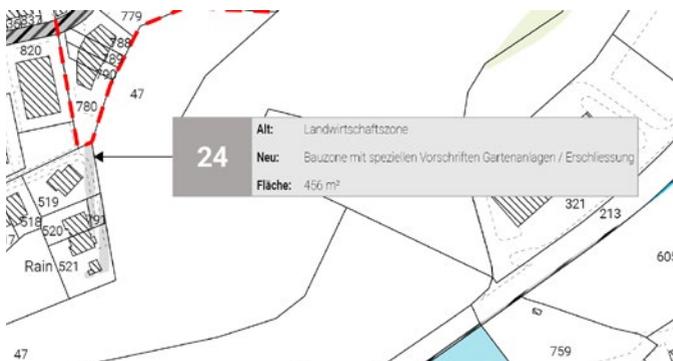


Abb. 22: Änderung Nr. 24 im Änderungsplan, R+K

2.5. ÄNDERUNG ÜBERLAGERENDE NUTZUNGEN

Nr. 22 – Festlegung ordentliche Bebauungsplanpflicht

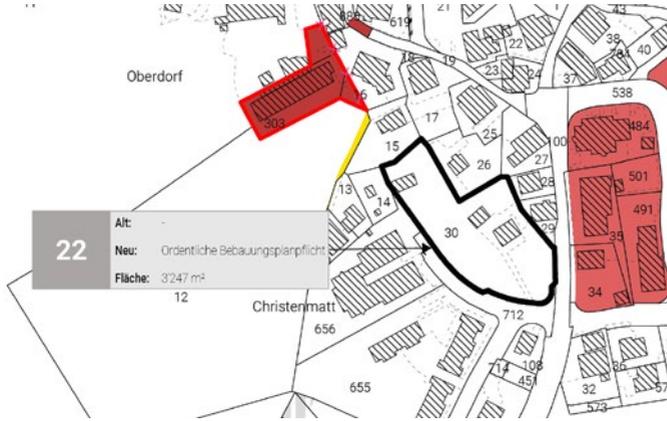


Abb. 23: Änderung Nr. 22 im Änderungsplan, R+K

Aufgrund der Grösse und der Lage der heute stark unternutzten Parzelle 30, welche der Kernzone zugewiesen ist und direkt am Dorfeingang des Kerns von Neuheim liegt, soll eine ordentliche Bebauungsplanpflicht festgelegt werden. Die Parzelle 30 verfügt über ein grosses Potenzial für eine Entwicklung. Aufgrund der prominenten Lage hat eine allfällige Entwicklung jedoch eine hohe Qualität vorzubringen. Dies soll mit einer ordentlichen Bebauungsplanpflicht gesichert werden. Zusätzlich kann damit ein Anteil an preisgünstigem Wohnraum gefordert werden, für den in Neuheim Bedarf vorhanden ist. (Siehe auch Kapitel 3.3.)

2.6. TECHNISCHE ANPASSUNGEN

Neben den oben detailliert aufgeführten Zonenplanänderungen werden diverse weitere, kleinere Zonenplananpassungen vorgenommen. Diese umfassen beispielsweise Anpassungen der Zonierungen an die Grundstücksgrenzen, Anpassungen der Zonierung auf die Strassengrenzen sowie Anpassungen an die statischen Waldgrenzen. Zudem sollen im Zonenplan sämtliche Flächen der Strassen, welche im Besitz der öffentlichen Hand sind, der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Dies wird auf dem gesamten Gemeindegebiet einheitlich gehandhabt. Nachfolgend ist jeweils ein typisches Beispiel einer solchen Änderung aufgeführt. Die weiteren Änderungen können dem Zonenplan sowie dem Erläuterungsbericht entnommen werden.

Anpassungen an Grundstücksgrenze, Änderungen Nrn. 9, 15 und 16



Abb. 24: Änderungen Nr. 9, 15 und 16 im Änderungsplan, R+K

Anpassungen an Strassengrenzen, Änderungen Nrn. 59 und 60

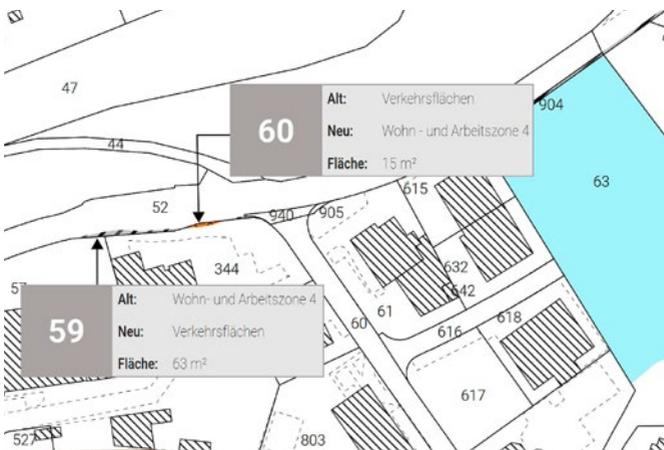


Abb. 25: Änderungen Nr. 59 und 60 im Änderungsplan, R+K

Anpassungen an statische Waldgrenze, Änderungen Nrn. 6, 7 und 11

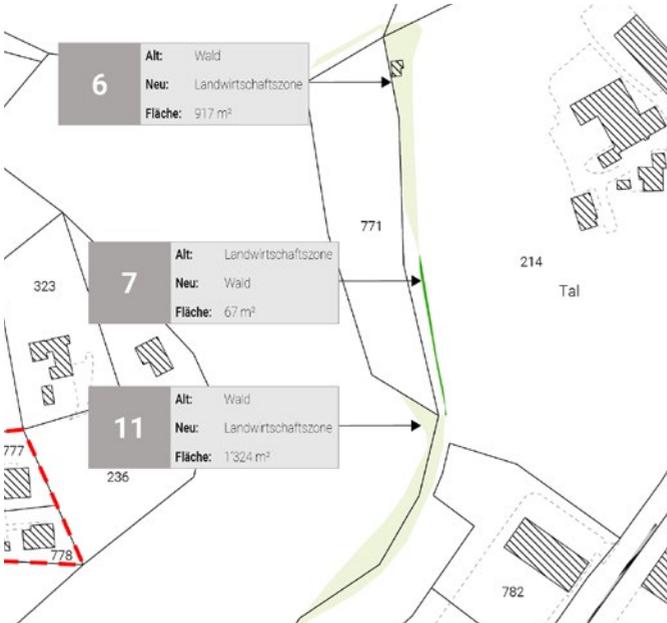


Abb. 26: Änderungen Nr. 6, 7 und 11 im Änderungsplan, R+K

Zuweisung öffentliche Strassen zur Verkehrsfläche, Änderungen Nrn. 10 und 14

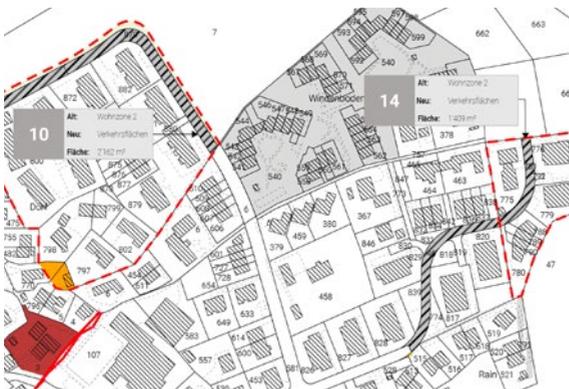


Abb. 27: Änderungen Nr. 10 und 14 im Änderungsplan, R+K

3. ANPASSUNGEN DER BAUORDNUNG

Die Baudirektion des Kantons Zug hat eine Musterbauordnung erarbeitet. Diese soll Zuger Gemeinden bei der Revision der Bauordnung eine Grundlage bieten, um auf freiwilliger Basis die Bauordnungen zu harmonisieren. Die Revision der Bauordnung der Gemeinde Neuheim, welche im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung stattfindet, orientiert sich weitgehend an der Musterbauordnung des Kantons. Wo jedoch aufgrund ortsspezifischer Anforderungen zusätzlicher Regelungsbedarf besteht, wurde die Musterbauordnung entsprechend ergänzt oder präzisiert. Unten stehend werden die wichtigsten Änderungen der Bauordnung im Gegensatz zur bisherigen Bauordnung der Gemeinde Neuheim erläutert.

3.1. BAUZONE MIT SPEZIELLEN VORSCHRIFTEN STRUKTURERHALTUNG WINDENBODEN

Das Quartier Windenboden ist eine altrechtlich bestehende Arealbebauung. Je nach Überführung der Arealbebauung ins neue Recht ist es möglich, dass das Erscheinungsbild der Überbauung nicht gesichert ist und wesentliche Änderungen der Quartierstrukturen umsetzbar sind. Mit der Schaffung der Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturhaltung Windenboden (BsV Wi) kann der Quartiercharakter über die Grundnutzung im Zonenplan langfristig und auch unabhängig von der Arealbebauung sowie den in diesem Gebiet vorliegenden Baurechtsverträgen gesichert werden.

Die Ausnützungsziffer der BsV Wi soll so angelegt werden, dass noch eine Reserve für einen allfälligen Ausbau der einzelnen Liegenschaften vorhanden ist. Die Ausnützungsziffer von 0.5 soll für das gesamte Gebiet gelten und nicht für einzelne Parzellen. Diese weisen bereits heute teilweise eine Ausnützung von mehr als 1.0 auf.



Abb. 28: Windenboden, Ausschnitt Luftbild, GIS Kanton Zug, swisstopo, Abfrage vom 2.7.2025

In der Bauordnung (Art. 9 Abs. 1) wird der Zonenzweck der Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung Windenboden wie folgt definiert:

«Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung für das Gebiet «Windenboden» bezweckt den Erhalt des Quartiercharakters.»

Zudem wird auch präzisiert, welche Elemente im Falle von Neubauten und baulichen Veränderungen besonders zu berücksichtigen sind. So haben sich Bauten hinsichtlich Dachform, Massstab, Stellung, kubischer Gliederung, architektonischem Ausdruck, Materialisierung, Farbgebung sowie Umgebungsgestaltung rücksichtsvoll in die bestehende Quartierstruktur einzuordnen.

3.2. BAUZONE MIT SPEZIELLEN VORSCHRIFTEN GARTENANLAGEN/ERSCHLISSUNG

In Neuheim gibt es mehrere grosse Gebiete mit bewilligten Gartenanlagen in der Landwirtschaftszone. Diese sind beispielsweise im Gebiet Neuhof-Cheiser oder in der Siedlung Im Blatt zu finden. Um eine klare Abgrenzung von Nichtbaugelände zum Baugelände zu schaffen und den Siedlungsrand zu definieren wird eine neue Zone geschaffen. In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Gartenanlagen/Erschliessung (BsV GE) wird eine Ausnützungsziffer von 0.0 festgelegt. Es sind nur Anlagen der Erschliessung sowie zur Nutzung eines Gartens erlaubt.

Der Gemeinde Neuheim steht ein Arrondierungskontingent für Einzonungen zur Verfügung. Mit den Flächen, welche in die BsV GE eingezont werden, würde dieses deutlich überzogen. Diese Strukturen sind historisch gewachsen und auf unsaubere Abgrenzungen von Bauzone zu Nichtbauzone zurückzuführen. Durch diese Änderung werden keine neuen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen, sondern lediglich bestehende Strukturen ins Recht überführt. Daher werden diese Flächen nicht vom Arrondierungskontingent abgezogen.

3.3. BEBAUUNGSPLANPFLICHT

Am Eingang des Dorfkerns befindet sich die stark unternutzte Parzelle 30, welche der Kernzone A zugewiesen ist. Diese verfügt über ein grosses Entwicklungspotenzial. Aufgrund der prominenten Lage hat eine Entwicklung jedoch eine hohe Qualität hervorbringen. Um diese zu sichern, wurde für die Parzelle eine ordentliche Bebauungsplanpflicht festgelegt. Insbesondere kann mit dem ordentlichen Bebauungsplan ein Anteil an preisgünstigem Wohnraum gefordert werden, wofür in der Gemeinde Neuheim Bedarf besteht. Im Anhang der Bauordnung sind die Richtlinien für das bebauungsplanpflichtige Gebiet aufgeführt. Vorgängig zum ordentlichen Bebauungsplan soll ein Konkurrenzverfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb) stattfinden. Ebenfalls sind erhöhte Anforderungen an die Erschliessung und Parkierung sowie der Gestaltung des Strassenraums vorgesehen. Durch den Bebauungsplan soll ein Anteil an preisgünstigem Wohnraum von 20% festgelegt werden.



Abb. 29: Perimeter Bebauungsplan Dorfstrasse/Zehnderstrasse (R+K)

3.4. EINZELBAUWEISE

Die Gemeinden müssen bis 2025 ihre Bauvorschriften an das übergeordnete Recht sowie an die IVHB-konformen (interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) Baubegriffe anpassen. Diese Anpassungen betreffen im Wesentlichen die Anrechenbarkeit der Geschossflächen, die Geschossdefinition und die Festlegung der Höhenlage des Erdgeschosses.

Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer bezeichnet, wie dicht ein Grundstück bebaut werden darf. Sie zeigt das Verhältnis der anrechenbaren Grundstücksfläche und der anrechenbaren Geschossfläche an. Aufgrund der neuen Berechnungsweise der anrechenbaren Geschossfläche sind die Ausnützungsziffern zu erhöhen. Neu sind Attikageschosse ganzheitlich und Dachgeschosse mit einem Kniestock 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 bzw. einer Ausnützungüberschreitung zugeführt werden. Die Anpassungen der Bauordnung dürfen zudem die Möglichkeiten für Baugrundstücke nicht einschränken.

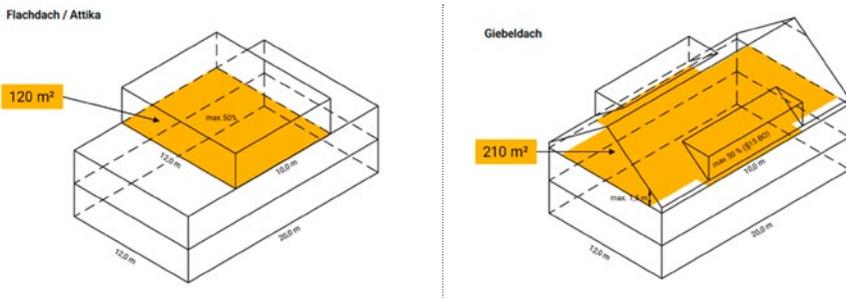


Abb. 30: Erläuterungsskizze neue Messweise Attikageschoss und Dachgeschoss (orange = neu anzurechnende Flächen)

Die erforderliche Erhöhung der Ausnützungsziffer wurde anhand eines standardisierten Gebäudes berechnet und im Anschluss mit exemplarischen Baugesuchen geprüft und verifiziert. Die maximale Ausnützung wird auf den Wert der Gebäude mit Steildach erhöht bzw. auf den nächsthöheren Zentel aufgerundet. Dadurch soll eine störende bauliche Verdichtung von Gebäuden mit Attikageschoss verhindert werden.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die daraus resultierenden Anpassungen der Ausnützungsziffer:

Zonenabkürzungen	AZ (bisher)	AZ (neu)
W2	0.4	0.6
W3	0.6	0.8
– WA3 für Wohnungen	0.6	0.8
– WA3 inkl. Gewerbe	0.65	0.9
– KA für Wohnungen	0.80	1.05
– KA inkl. Gewerbe	0.85	1.15

Minimale Ausnützung

Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung wird zusätzlich zur maximalen Ausnützungsziffer eine minimale Ausnützungsziffer eingeführt. Da in der Zone W2 weiterhin auch eine Bebauung mit einer geringen Dichte möglich bleiben soll, wird für diese keine minimale AZ ausgeschieden. Für die W3 und die WA3, welche eine maximale AZ von 0.80 aufweisen, wird die minimale AZ auf 0.60 festgelegt. Für die Kernzonen KA und KB, welche eine maximale AZ von 1.05 bzw. 1.15 aufweisen, wird die minimale AZ auf 0.80 festgelegt. Bei den Arbeitszonen sowie der WA4, welche auch Betriebe mit hohem Flächenbedarf pro Arbeitsplatz beherbergen können, wird auf ein Minimum verzichtet.

Erhöhung Baumassenziffer

Ähnlich wie bei der Ausnützungsziffer muss die Baumassenziffer (BMZ) ebenfalls erhöht werden aufgrund von der neuen Berechnungsweise des Bauvolumens, welche durch das Planungs- und Baugesetz vorgeschrieben wird. Mit der neuen Berechnungsweise sind, im Gegensatz zur bisherigen, sämtliche Aussenwände anzurechnen und das gewachsene Terrain ist massgebend anstelle des gestalteten Terrains wie bisher. Die Auswirkungen der neuen Messweise wurden anhand eines standardisierten Gebäudes überprüft. Und um diese Berechnungen zu verifizieren, wurden diese im Anschluss exemplarisch an Baugesuchen geprüft.

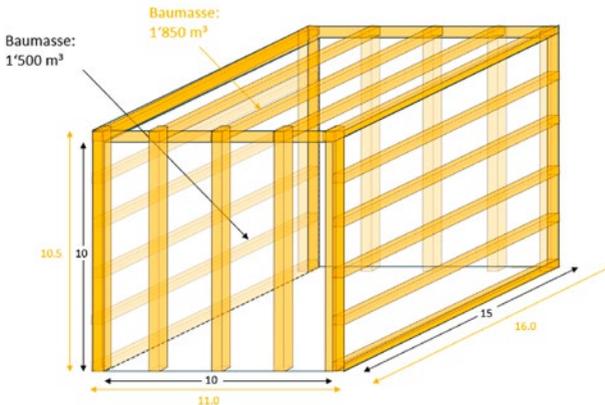


Abb. 31: Erläuterungsskizze Messweise «Neu», Aussenwände vollständig anzurechnen, Wandstärke 0.5 Meter, R+K

Die nachfolgende Tabelle zeigt die daraus resultierenden Anpassungen der Baumassenziffer:

Zonenabkürzungen	BMZ (bisher)	BMZ (neu)
WA4	4.0	5.0
AA	4.0	5.0
AB	4.0	5.0

Höhenregelung

Die neue kantonale Regelung der Höhen gemäss der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV) sieht die Einführung einer Gesamthöhe und einer Fassadenhöhe gemäss IVHB vor. In der Gemeinde Neuheim werden im Sinne eines einfacheren Vollzugs lediglich Regelungen zur Gesamthöhe eingeführt. Auf Festlegung von Fassadenhöhen wird verzichtet. Eine Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird im Sinne eines einfacheren Vollzugs lediglich in den Wohnzonen, den Kernzonen, der Wohn- und Arbeitszone WA3 und der Zone für Reitsport definiert. In den Arbeitszonen und der Wohn- und Arbeitszone WA4 wird keine Anzahl an maximal zulässigen Vollgeschossen festgelegt, um flexible Geschosshöhen, welche je nach Betrieb notwendig sind, zu ermöglichen.

Abkürzungen	Bisherige Höhenregelung		Neue Höhenregelung	
	Gebäudehöhe (m)	Firsthöhe (m)	Vollgeschosszahl	Gesamthöhe (m)
W2	6.0	10.7	2	11.9
W3	9.0	13.7	3	14.9
WA3	9.5	14.2	3	15.4
WA4	15.0	15.0	-	18.0
KA	9.5	14.2	3	15.4
KB			3	15.4
AA	15.0	15.0	-	18.0
AB	15.0	15.0	-	18.0
OelB	-		-	-
BsV Wi			2	11.9
BsV GE			-	3.0

Neue Regelbaumasstabelle

Gesamtübersicht

Abkürzung	AZ min.	AZ max.	BMZ	Vollgeschosszahl	Gesamthöhe (m)	Grenzabstand gross (m)	Grenzabstand klein (m)	Gebäudelänge (m)	Empfindlichkeitsstufe (ES)
W2	-	0.60	-	2	11.9	8.0	5.0	30.0	II
W3	0.60	0.80	-	3	14.9	10.0	5.0	30.0	II
WA3	0.60	0.80	-	3	15.4	10.0	5.0	40.0	III
WA4	-	-	5.0	-	18.0	-	5.0	-	III
KA	0.80	1.05	-	3	15.4	-	Im Einzelfall durch GR	-	III
KB	0.80	1.15	-	3	15.4	-	4.0	-	III
AA	-	-	5.0	-	18.0	-	5.0	-	III
AB	-	-	5.0	-	18.0	-	5.0	-	IV
OelB	-	-	-	-	-	-	-	-	II / III
BsV Wi	-	0.50	-	2	11.9	8.0	5.0	-	II
BsV GE	-	0.00	-	-	3.0	-	-	-	II

3.5. REGELUNGEN KERNZONEN

Intakte Ortsbilder sind für die kulturelle Identität von grosser Bedeutung. Sie sind ein Abbild der geschichtlichen, sozialen, wirtschaftlichen, technischen und architektonischen Entwicklung. Entsprechend wichtig sind Pflege und sorgfältige Weiterentwicklung von historischen Ortsbildern in den Gemeinden. In der Gemeinde Neuheim stellt sich im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision die Frage nach einer sinnvollen Abgrenzung der Kernzonen. Dabei ist insbesondere dem Erhalt des Ortsbildes und der Einordnung besonderes Augenmerk zu schenken. Zudem soll das Ziel der Stärkung des Zentrums als Ort für die Öffentlichkeit aus der Räumlichen Strategie 2040 umgesetzt werden. Dazu sind die raumplanerischen Voraussetzungen in Bezug auf die Entwicklungsmöglichkeiten, die Nutzungen sowie den Erhalt des Ortsbildes zu schaffen.

Differenzierung Kernzone A und Kernzone B

In Neuheim soll neu zwischen zwei verschiedenen Kernzonentypen unterschieden werden, um die differenzierten Ziele adäquat abbilden zu können. Der historische Ortskern soll dabei in der Kernzone A verbleiben. Die Kernzone A dient primär dem Erhalt des Ortsbildes. Der Bereich zwischen Dorf- und Poststrasse sowie die Kernzonen östlich der Poststrasse sollen hingegen der Kernzone B zugewiesen werden. Die Kernzone B dient primär der Belebung und Entwicklung des Zentrums von Neuheim. In der Kernzone B sollen explizit publikumsorientierte Nutzungen gefordert und gefördert werden.

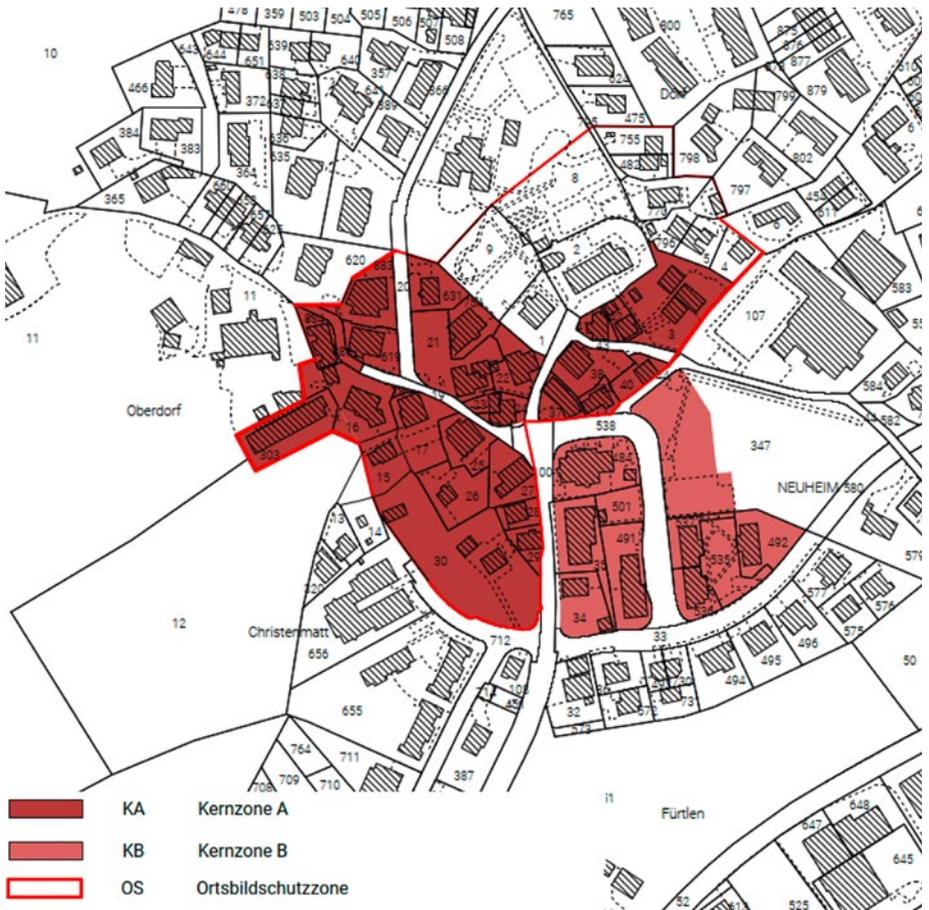


Abb. 32: Übersichtskarte neue Kernzonen, Ortsbildschutzzone Neuheim, R+K

Regelungen Kernzone A

In der Bauordnung (Art. 7 Abs. 1) wird der Zonenzweck der Kernzone A wie folgt definiert:

«Die Kernzone A bezweckt den Erhalt sowie die Pflege und Weiterentwicklung des historischen Ortskerns.»

Regelungen Kernzone B

Die neue Kernzone B umfasst das Zentrum von Neuheim und hat zum Ziel, die Voraussetzungen zu schaffen, um dieses zu beleben und zu stärken. Dazu soll bewusst eine dichtere Entwicklung ermöglicht werden. Die Ausnutzungsziffer soll daher im Vergleich zur Kernzone A um 0.1 höher festgelegt werden.

Zonenabkürzungen	AZ (bisher)	AZ (neu)
KB (bisher KA) für Wohnungen	0.80	1.15
KB (bisher KA) inkl. Gewerbe	0.85	1.25

In der Bauordnung (Art. 7 Abs. 2) wird der Zonenzweck der Kernzone B wie folgt definiert:

«Die Kernzone B bezweckt die Erweiterung des Ortskerns unter Rücksichtnahme auf die ortsbau-liche Qualität der benachbarten Kernzone A.»

Zudem wird mit der Regelung in Art. 7 Abs. 4 explizit eine Pflicht für publikumsorientierte Nutzung der strassenzugewandten Erdgeschosse aufgenommen:

«In der Kernzone B sind in den Erdgeschossen entlang des Ringsystems Dorf-, Post- und Obere Rainstrasse, soweit diese den Strassen zugewandt sind, nur publikumsorientierte Nutzungen zuge-lassen. Deren Hauszugänge orientieren sich zur Strasse. Die Vorzonen bilden Teil des öffentlichen Raums und weisen eine hohe Aufenthaltsqualität auf.»

Grenzabstände Kernzonen

Aufgrund der historisch gewachsenen Struktur sind in der Kernzone A sehr geringe Grenzabstände vorhanden. Die bestehenden Grenzabstände (10 Meter grosser Grenzabstand, 5 Meter kleiner Grenzabstand) sind für die kleinteilige Parzellenstruktur und die engen Gebäudeabstände deutlich zu gross. In der neu geplanten Kernzone B sind ebenfalls teilweise kleine Parzellenstrukturen vor-handen. Innerhalb der Kernzone B soll zudem eine neue und dichtere Entwicklung ermöglicht wer-den, wofür die bestehenden Grenzabstände ebenfalls als zu gross eingestuft werden. Aus diesem Grund soll die Regelung der Grenzabstände in den Kernzonen angepasst werden. Auf der unten stehenden Abbildung sind beispielhaft die Grenzabstände von bestehenden Bauten innerhalb der Kernzone aufgezeigt.

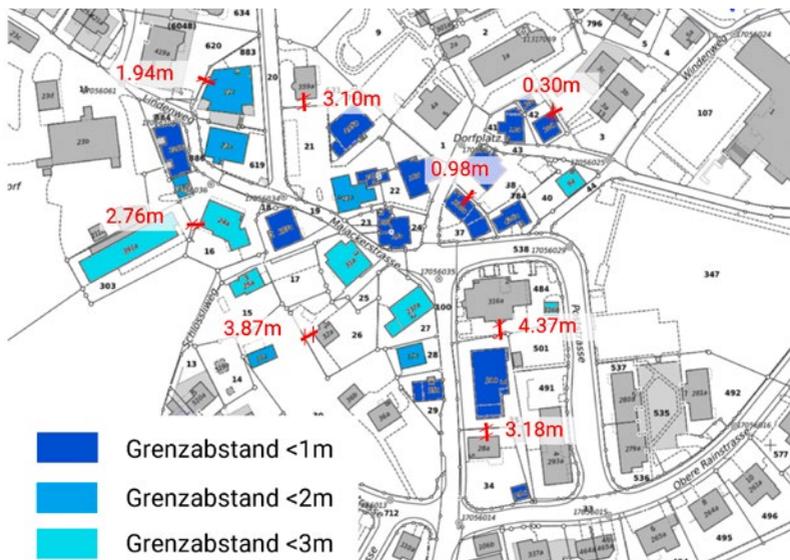


Abb. 33: Bestehende Grenzabstände Kernzone, R+K

Auf dieser Abbildung ist ersichtlich, dass die Grenzabstände innerhalb der Kernzone A stark variieren und oft unterhalb von 1.0 Meter liegen. Die Festlegung eines allgemeingültigen Grenzabstandes wird in der Kernzone A nicht als zweckmässig erachtet. Aus diesem Grund soll in der Kernzone A die Regelung eingeführt werden, dass der Gemeinderat die Grenzabstände im Einzelfall festlegen kann. In der Kernzone B wird der bestehende Bau der Kantonalbank bezüglich Grenzabstand als passender Bau erachtet. Um eine dichte Bebauung innerhalb der Kernzone B zu ermöglichen, soll auf einen grossen Grenzabstand verzichtet und der kleine Grenzabstand auf 4.0 Meter reduziert werden.

Frühzeitiger Kontakt bei Bauvorhaben in den Kernzonen und in der Ortsbildschutzzone

Damit Bauprojekte wie auch Bebauungspläne effizienter behandelt werden können und die Gemeinde frühzeitig gemeinsam mit der Bauherrschaft die gewünschte Richtung vorgeben kann, wird in der Bauordnung eine Regelung eingeführt, welche in den Kernzonen sowie in der Ortsbildschutzzone eine Kontaktaufnahme mit der Gemeinde vor Planungsbeginn fordert (Art. 7 Abs. 6 und Art. 19 Abs. 3):

«Bei Bauvorhaben in Kernzonen/Ortsbildschutzzonen ist vor Planungsbeginn mit dem Gemeinderat Kontakt aufzunehmen. Dieser entscheidet nach Anhörung der Bauherrschaft über den Ablauf des Verfahrens.»

Ziel ist es, Bauvorhaben bereits vor dem Entwurfsstadium in eine Bahn zu lenken, welche für sämtliche Parteien stimmt. So sollen qualitativ hochstehende und für den Ortskern von Neuheim passende Bauvorhaben sichergestellt werden und gleichzeitig soll den Bauherrschaften eine erhöhte Planungssicherheit gegeben werden.

3.6. KASKADENMODELL MOBILFUNKANLAGEN

Die Gemeinde Neuheim möchte die Standortsteuerung für Mobilfunkanlagen regeln. Aus diesem Grund soll vom bisherigen Dialogmodell zum Kaskadenmodell gewechselt werden. Mit dem Kaskadenmodell werden Gebiete unterschiedlichen Prioritäten zugeordnet. Visuell sichtbare Mobilfunkanlagen sind nur dann in einem Gebiet untergeordneter Priorität zulässig, wenn sich diese nicht in einem Gebiet höherer Priorität aufstellen lassen. Die Priorisierung sieht an erster Stelle die Arbeitszonen vor und an letzter die Wohnzonen.

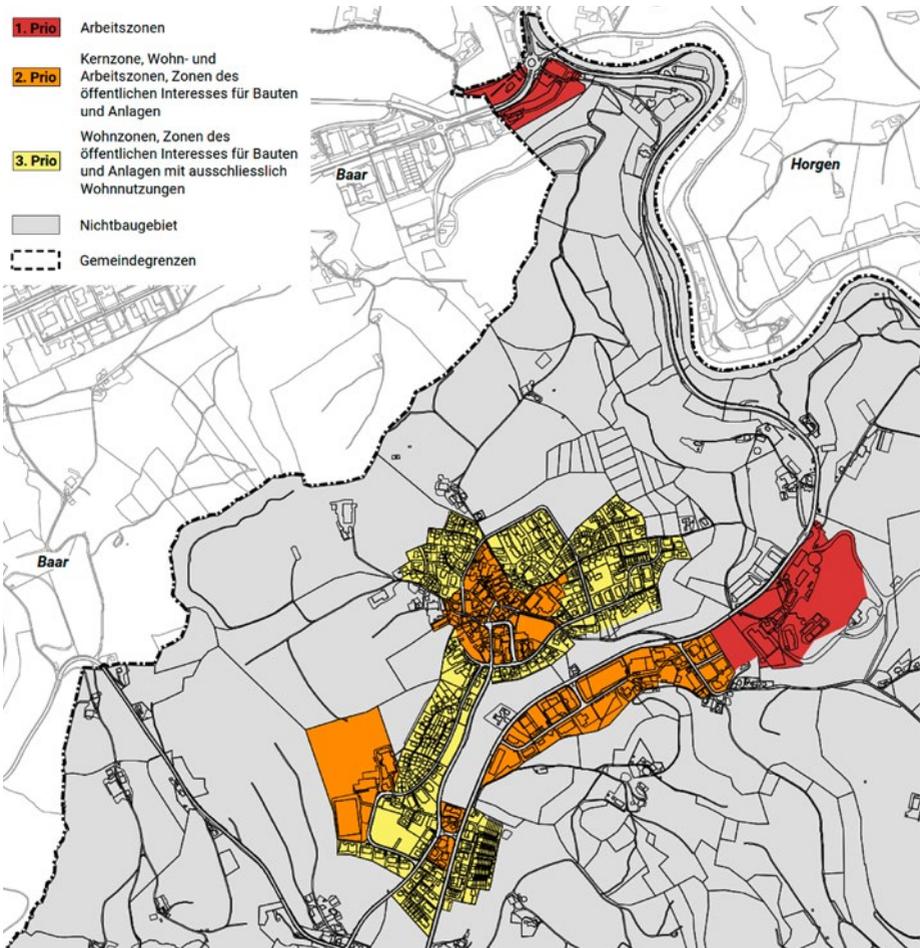


Abb. 34: Abbildung Kaskadenmodell der Gemeinde Neuheim, Bauordnung Anhang 2, R+K

3.7. ABSTELLPLÄTZE

Motorfahrzeugabstellplätze

Die Regelung zu der erforderlichen Anzahl an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge wird grundsätzlich aus der bestehenden Bauordnung übernommen. Bisher musste, wenn weniger als die mindestens erforderlichen Abstellplätze erstellt wurden, eine Ablösesumme von CHF 10'000.– pro fehlendem Parkplatz abgegolten werden. Der Abgabebetrag von CHF 10'000.– gemäss der rechtskräftigen Bauordnung wird aufgrund der steigenden Baukosten sowie der Inflation seit der Inkraftsetzung der Bauordnung im Jahr 2006 als zu gering betrachtet und auf CHF 20'000.– erhöht.

Veloabstellplätze

Um auch das wichtige Thema der Abstellplätze für Velos in der Bauordnung aufzunehmen, soll ein neuer Artikel geschaffen werden. Die bisherige Regelung sah keine bestimmte Anzahl an zu erstellenden Veloabstellplätzen vor. Die Anzahl an erforderlichen Abstellplätzen variiert je nach Nutzung und soll konkret so aussehen:

Art der Nutzung	Bezugseinheit pro:	Anzahl Veloabstellplätze für	
		Bewohnerschaft/ Beschäftigte	Besuchende/ Kundschaft
Wohnen	Zimmer	1.0	Im Richtwert für die Bewohnerschaft enthalten
Industrie, Gewerbe	100 m ² aGF	0.4	0.1
Publikumsintensive Dienstleistungsbetriebe (z. B. Bank, ärztliche Praxis, Haarsalon)	100 m ² aGF	2.0	3.0
Nicht publikumsintensive Dienstleistungsbetriebe (z. B. Architekturbüro, Versicherung)	100 m ² aGF	1.0	0.25
Verkaufsgeschäfte des täglichen Bedarfs (z. B. Lebensmittel, Warenhaus, Apotheke, Kiosk)	100 m ² aGF 100 m ² VF	1.0	2.0
Gastronomiebetriebe (z. B. Restaurant, Café, Bar)	100 m ² aGF	1.0	1.5

Um auch den Anforderungen, welche durch Spezialvelos sowie anderen fahrzeugähnlichen Geräten entstehen, gerecht zu werden, müssen 20 % der Abstellplätze mit ausreichend Freifläche gestaltet werden. Um sicherzustellen, dass die Veloabstellplätze den Bedürfnissen der Bewohnenden entsprechen, wird zudem in der Bauordnung auf die VSS-Norm «VSS 40 066, Parkieren – Projektierung von Veloparkierungsanlagen» verwiesen.

3.8. WEITERE ÄNDERUNGEN

Ortsbauliche Grundhaltung

Es soll ein Artikel in die Bauordnung zur ortsbaulichen Grundhaltung aufgenommen werden. In diesem soll festgelegt werden, dass Neuheim eine zeitgemässe nachhaltige Baukultur unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der quartierspezifischen Qualitäten und Merkmale anstrebt. Der Gemeinderat soll dazu weitere und ortsspezifische Vollzugsrichtlinien erlassen können. Wenn ein Bauvorhaben in der Kernzone oder der Ortsbildschutzzone dies erfordert, soll der Gemeinderat Fachpersonen beiziehen und Gutachten zulasten der Bauherrschaft erstellen lassen können.

Ökologische Ausgestaltung

Der Artikel der Musterbauordnung zum Thema «Ökologische Ausgestaltung und Ausgleich» wird grundsätzlich in die Bauordnung von Neuheim übernommen. Es wird jedoch auf die Festlegung einer Grünflächenziffer verzichtet und somit werden auch die entsprechenden Aussagen aus der Musterbauordnung nicht übernommen.

Näherbaurecht

Der in der rechtskräftigen Bauordnung bereits vorhandene Artikel zum Näherbaurecht wird entgegen der Musterbauordnung auch in der neuen Bauordnung aufgenommen. Unter Vereinbarung mit dem betroffenen Nachbarn soll dabei neben einer Unterschreitung des Grenzabstandes auch der Gebäudeabstand unterschritten werden können, falls keine überwiegenden Interessen dagegen sprechen.

Entsorgung

In der Bauordnung soll ein Artikel zum Thema Entsorgung aufgenommen werden. Dieser soll festlegen, dass unter bestimmten Umständen die Einrichtung von öffentlichen Unterflur- oder Halbunterfluranlagen angeordnet werden kann.

4. AUSWIRKUNGEN

Mit der Gesamtrevision wird die Planung der Gemeinde auf die geänderten Rahmenbedingungen angepasst und die Basis für die künftige Entwicklung gelegt. Mit dem Fokus auf der qualitativen Entwicklung kann die Lebensqualität der Gemeinde erhalten und gesteigert werden.

4.1. KONTINGENT FÜR ARRONDIERUNG

Für die laufende Revision steht der Gemeinde ein Arrondierungskontingent von 1'300 m² für untergeordnete Einzonung zur Verfügung. Mit allen Zonenplanänderungen werden 280 m² eingezont. Das Kontingent wird also nicht ausgeschöpft. Die Anpassung der Bauzone mit speziellen Vorschriften Gartenanlagen/Erschliessung wird dabei nicht an das Arrondierungskontingent ange-rechnet. Das Flächenguthaben beträgt nach der Revision noch 1'020 m².

4.2. BEVÖLKERUNGS- UND BESCHÄFTIGTENPOTENZIAL

Durch die Zonenplanänderungen ergeben sich folgende neue Bevölkerungspotenziale:

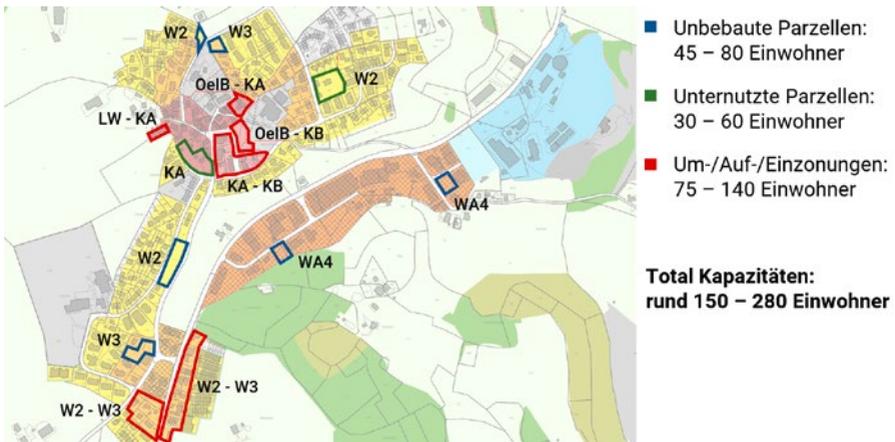


Abb. 35: Bevölkerungspotenziale im neuen Zonenplan

Das Potenzial für Beschäftigte lässt sich nur schwer abschätzen, da die Eigentümer nicht zur Realisierung von gewerblicher Nutzung verpflichtet sind. Es wird jedoch ein Zuwachs an potenziellen Gewerbeflächen gefördert durch die Pflicht zur Realisierung von publikumsorientierten Nutzungen in den strassenzugewandten Erdgeschossen der Kernzone B bei Neubauten sowie der Umzonung der unbebauten Bauzonenfläche auf Grundstück Nr. 63 von der Wohn- und Arbeitszone WA4 in die reine Arbeitszone AA.

Gesamtes, maximal anzunehmendes Bevölkerungswachstum

Der Entwurf des Zonenplans bietet damit insgesamt rechnerisch Raum für rund 150 bis 280 zusätzliche Personen. Da nicht alle Bauzonenreserven in den nächsten 15 Jahren mobilisiert werden dürften, wird mit einer Teilnutzung von maximal 90 % der unbebauten Parzellen und 60 % der unternutzten Parzellen gerechnet. Damit kann bis ins Jahr 2040 mit einem Bevölkerungswachstum von ca. 105 bis 195 Einwohnerinnen und Einwohner (EW) auf 2'510 bis 2'660 EW gerechnet werden.

Damit bewegt sich der Zonenplanentwurf im Rahmen der Zielbandbreite von 2'500 bis 2'735 Einwohnerinnen und Einwohnern gemäss Ziel W1 der Räumlichen Strategie 2040.

5. ABSTIMMUNGSFRAGE

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie der Ortsplanungsrevision Paket I (Zonenplan und Bauordnung) zustimmen?

6. EMPFEHLUNG GEMEINDERAT

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten von Neuheim die Ortsplanungsrevision Paket I (Bauordnung und Zonenplan) zur Annahme.

ORTSPLANUNGSREVISION PAKET II – GEWÄSSERRÄUME

LIEBE STIMMBÜRGERINNEN UND STIMMBÜRGER

Mit Ihrer Stimme zur Ortsplanungsrevision Paket II – Gewässerräume tragen Sie zu einer Umsetzung der übergeordneten bundesrechtlichen Gesetzgebung bei. Seit dem Start des Prozesses im Sommer 2019 war es uns wichtig, Sie als Bevölkerung einzubeziehen. Regelmässige Informationen, eine Ortsplanungskommission mit Vertreterinnen und Vertretern aus Parteien, Gewerbe und der Baukommission sowie Sie selbst als Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Rahmen der Mitwirkung zur Räumlichen Strategie 2040, der eingegangenen Anträge zur Revision des Zonenplans und der Bauordnung und im Rahmen der öffentlichen Auflage, haben diesen Prozess mitgetragen und mitgeprägt. Unterstützt und begleitet wurde der Prozess durch die Firma R+K Raumplanung AG.

Im Verlaufe des Prozesses der Ortsplanungsrevision hat sich gezeigt, dass die Ausscheidung der Gewässerräume aufgrund der Komplexität, in einem eigenständigen Verfahren behandelt werden sollte. Daher steht nun die Ortsplanungsrevision Paket II – Gewässerräume separat zur Abstimmung.

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Wie alle Gemeinden im Kanton Zug und der gesamten Schweiz muss auch die Gemeinde Neuheim die Gewässerräume in der Nutzungsplanung grundeigentümergebunden festlegen. Die Festlegung der Gewässerräume ist ein gesetzlicher Auftrag, welcher auf das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer sowie die dazugehörige Verordnung zurückzuführen ist.

Die Gemeinde Neuheim verfolgt bei der Festlegung der Gewässerräume den Grundsatz, nur diejenigen Gewässer festzulegen, welche zwingend festgelegt werden müssen. Wo ein Verzicht auf eine Gewässerräumauscheidung möglich und begründbar ist, soll auf den Gewässerraum verzichtet werden.

Die Ortsplanungsrevision lag gestützt auf § 39 und § 47a PBG während 30 Tagen vom 13. März 2025 bis zum 12. April 2025 öffentlich auf. Während dieser Zeit konnte sich jede Person zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Mit der vorliegenden Broschüre können die Inhalte der Ortsplanungsrevision nur zusammenfassend wiedergegeben werden. Alle Details können dem Erläuterungsbericht zu den Gewässerräumen sowie den Detailplänen entnommen werden. Diese Unterlagen sind mit allen anderen relevanten Unterlagen auf www.neuheim.ch zu finden oder können bei der Abteilung Bau und Planung eingesehen werden.

EMPFEHLUNG GEMEINDERAT

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit der Revision der Ortsplanung die Gewässerschutzgesetzgebung adäquat umzusetzen. Er empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen.

FOLGEN EINER ABLEHNUNG DER FESTLEGUNG GEWÄSSERRAUM

Bei einer Ablehnung der Festlegung Gewässerraum müsste der ganze Prozess neu gestartet werden, da die gesetzlichen Vorgaben die Ausscheidung des Gewässerraums vorschreiben.

GLOSSAR

Abkürzung	Definition
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer
GSchV	Gewässerschutzverordnung
OP	Ortsplanung
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
BO	Bauordnung
GWR	Gewässerraumzone
ARA	Abwasserreinigungsanlage

1. AUSGANGSLAGE

1.1. ALLGEMEIN

Die übergeordnete Gesetzgebung zum Schutz der Gewässer wurde in den letzten Jahren angepasst. Die Gemeinden sind aufgefordert, ihre Nutzungsplanung auf die geänderte Gesetzgebung abzustimmen. Daher sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Gewässerräume innerhalb und ausserhalb der Bauzone auszuscheiden.

Der Gewässerraum legt den oberirdischen Raumbedarf eines Gewässers grundeigentümergebündlich fest. Dieser soll dafür sorgen, dass die natürliche Funktion der Gewässer, der Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung gewährleistet werden kann.

1.2. KANTONALE VORPRÜFUNG

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde in Zusammenarbeit mit der Ortsplanungskommission zwischen September 2022 und November 2023 erarbeitet. Dieser Entwurf wurde der Baudirektion des Kantons Zug zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 4. Dezember 2024 hat der Kanton verschiedene Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise vorgebracht, welche geprüft und wo notwendig in die Unterlagen eingearbeitet wurden.

1.3. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Das Paket II der Ortsplanungsrevision wurde vom Gemeinderat am 4. März 2025 zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte gestützt auf § 39 und § 47a PBG während 30 Tagen vom 13. März 2025 bis zum 12. April 2025.

Während der Auflagefrist konnte sich jede Person zum Paket II der Ortsplanungsrevision, welches die Gewässerräume umfasst, äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Fünf Einwanderinnen und Einwander haben sich mit rund zehn thematisch verbundenen Anträgen (Einzel- bzw. Partikularinteressen) an die Gemeinde gewandt. Gemäss § 39 PBG hat das Planungsbüro R+K Raumplanung AG die eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen ausgewertet, geprüft und im Bericht «Behandlung der Einwendungen» festgehalten. Dieser Einwendungsbericht wurde von der Ortsplanungskommission am 23. Juni 2025 zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat hat die Unterlagen der Ortsplanungsrevision Paket II schliesslich an der Sitzung vom 16. September 2025 für die Urnenabstimmung freigegeben. Die berücksichtigten Einwendungen des Berichts «Behandlung der Einwendungen» vom 16. September 2025 wurden in die Unterlagen der Ortsplanungsrevision eingearbeitet, über die nun an der Urnenabstimmung abgestimmt wird. Folgende Anliegen wurden **teilweise oder ganz berücksichtigt**:

- Auf die Festlegung eines Gewässerraumes im Abschnitt 32 bis Schwellibach auf der Parzelle 157 wird verzichtet. Da es sich um ein sehr kleines Gewässer handelt und keine überwiegenden Interessen vorliegen, kann darauf verzichtet werden.
- Der Gewässerraum des Abschnitts 9 Sarbach wird asymmetrisch verschoben, sodass die Bauten nicht überlagert werden.

- Der Gewässerraum der Sihl soll im Bereich des Grundstücks Nr. 224 asymmetrisch festgelegt werden, um die Bewirtschaftung des Grundstücks weiterhin zu ermöglichen.
- Im Gebiet Höllgrotten wurde die Gewässerraumfestlegung einzelner Abschnitte zurückgestellt, um diese zu einem späteren Zeitpunkt koordiniert mit einer derzeit laufenden Planung des Kantons festzulegen.
- Es wird für den Abschnitt 25 ein übergeordnetes Interesse festgestellt, namentlich Hochwassergefahr, und für diesen wird daher ein Gewässerraum ausgeschieden.
- Bei den stehenden Gewässern «Baggersee» und «Hinterburgmühliweiher» wurden übergeordnete Interessen gegen den Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums festgestellt und für diese wurde ein entsprechender Gewässerraum ausgeschieden.

2. ZONENPLAN

Das Paket II der vorliegenden Gesamtrevision umfasst die Gewässerräume, die grundeigentümerverbindlich im Zonenplan festgelegt werden. Nachfolgend werden die Änderungen des Zonenplans beziehungsweise die festzulegenden Gewässerräume sowie die Gewässer, bei denen auf einen Gewässerraum verzichtet werden soll, aufgezeigt:

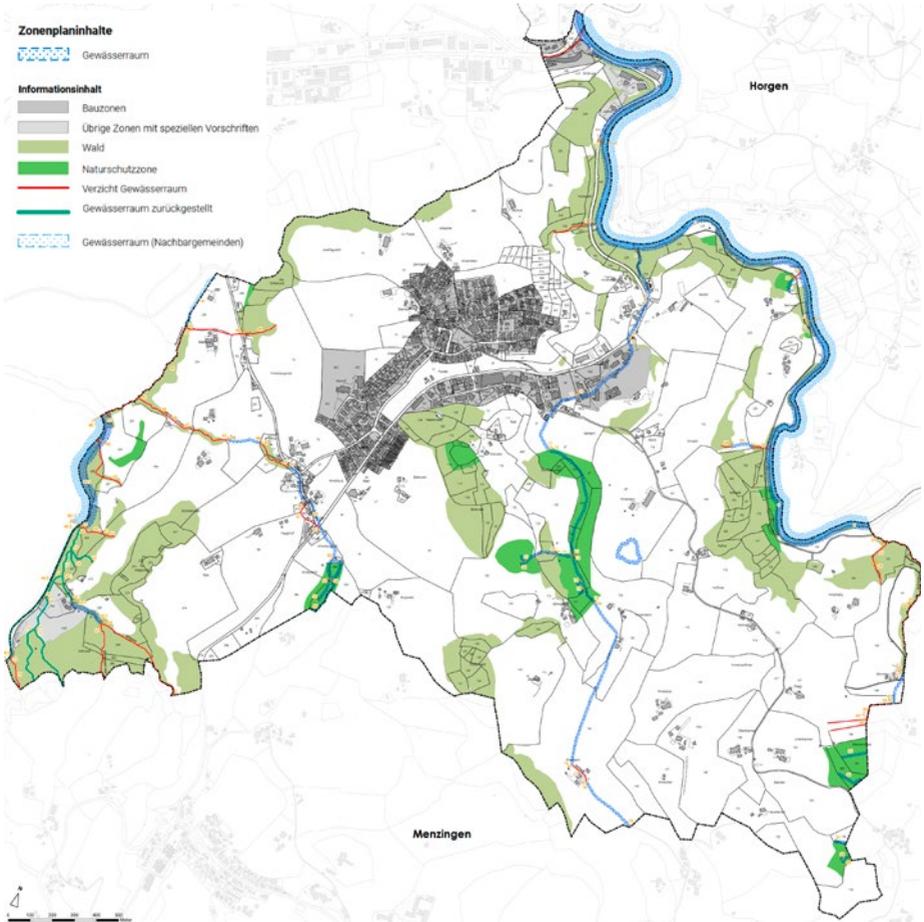


Abb. 1: Übersichtsplan Gewässerräume

Auf dem oben stehenden Übersichtsplan sind sämtliche Gewässer von Neuheim ersichtlich. Die Gewässer, bei denen ein Gewässerraum festgelegt wird, sind blau gekennzeichnet. Die Gewässer, bei denen auf einen Gewässerraum verzichtet werden kann, sind rot gekennzeichnet. Die Gewässer, bei denen die Gewässerraumfestlegung zurückgestellt wird, sind grün gekennzeichnet. Nachfolgend werden die Gewässer, bei denen ein Gewässerraum festgelegt wird, mit Auszügen aus Detailplänen genauer aufgezeigt.

2.1. ZURÜCKGESTELLTE GEWÄSSERRÄUME

Im Gebiet Höllgrotten ist der Kanton in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerschaft sowie den betroffenen Gemeinden aktuell mit der Planung eines Revitalisierungsprojekts befasst. Da diese Arbeiten noch nicht abgeschlossen sind, wird die Festlegung der Gewässerräume im hinteren, vom Projekt betroffenen Abschnitt der Lorze sowie der betroffenen Zuflüsse im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision zurückgestellt. Die Bestimmung dieser Gewässerräume soll koordiniert und abgestützt auf das Revitalisierungsprojekt erfolgen und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt projektspezifisch vorgenommen. Der übrige Abschnitt der Lorze, welcher nicht Teil der Revitalisierungsplanung ist, wird bereits im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision festgelegt. Bis zur definitiven Festlegung gelten bei den zurückgestellten Gewässerräumen die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung.

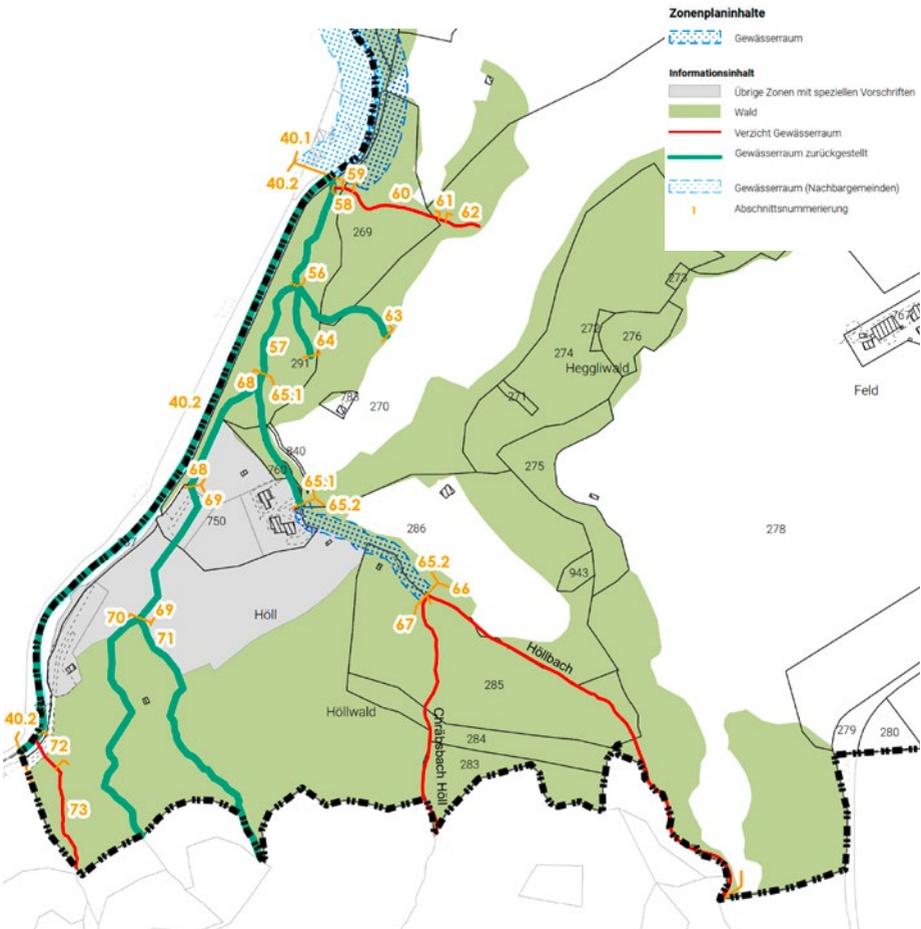


Abb. 2: Übersicht zurückgestellte Gewässerraumfestlegungen

2.2. DETAILPLÄNE GEWÄSSERRÄUME

Sihl, Abschnitte 1 bis 3

Bei der Sihl muss ein Gewässerraum festgelegt werden, da übergeordnete Interessen vorhanden sind. So sind im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) explizite Schutzziele für die Sihl vorhanden. Der notwendige Gewässerraum der Sihl beträgt für den Abschnitt 1 78 Meter und für die Abschnitte 2 und 3 60 Meter. Da die Sihl auf der Grenze zwischen Neuheim und Horgen fliesst, wird jeweils die Hälfte dieses Gewässerraums auf Neuheimer Seite festgelegt. Im Bereich Sihlbrugg wird der Gewässerraum auf die rechtskräftigen Strassenbaulinien reduziert, um die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Bebauungsplans Sihlbrugg nicht zu mindern. Im Bereich des Grundstücks Nr. 224 wird der Gewässerraum zudem asymmetrisch ausgeschieden, sodass dieser die Waldgrenze nach Süden nicht überragt, um die Bewirtschaftung des Grundstücks weiterhin zu ermöglichen.



Abb. 3: Detailplan Sihl, Abschnitt 1



Abb. 4: Detailplan Sihl, Abschnitt 2



Abb. 5: Detailplan Sihl, Abschnitt 3

Moosbach, Abschnitte 5 bis 7

Beim Moosbach muss ab Höhe der Sihlbruggstrasse bachabwärts bis zum Zusammenfluss mit der Sihl ein Gewässerraum festgelegt werden, da aufgrund einer Hochwassergefährdung ein übergeordnetes Interesse vorhanden ist. Der notwendige Gewässerraum des Moosbachs beträgt 11 Meter.



Abb. 6: Detailplan Moosbach, Abschnitte 5 bis 7

Sarbach, Abschnitte 8 bis 12

Beim Sarbach muss ein Gewässerraum festgelegt werden, da dieser gemäss kantonalem Richtplan auf der gesamten Länge renaturiert werden soll. Entsprechend ist ein übergeordnetes Interesse vorhanden. Der notwendige Gewässerraum des Sarbachs beträgt für die Abschnitte 8, 9 und 11 12 Meter, für den Abschnitt 10 13 Meter und für den Abschnitt 12 11 Meter. Im Bereich der ARA sowie im Bereich des Grundstücks Nr. 215 wird der Gewässerraum asymmetrisch ausgeschieden, sodass die entsprechenden Gebäude nicht vom Gewässerraum überlagert werden.



Abb. 7: Detailplan Sarbach, Abschnitte 8 bis 10



Abb. 8: Detailplan Sarbach, Abschnitte 11 bis 12

Sarbach, Abschnitte 13 bis 21

Beim Sarbach muss ein Gewässerraum festgelegt werden, da dieser gemäss kantonalem Richtplan auf der gesamten Länge renaturiert werden soll. Entsprechend ist ein übergeordnetes Interesse vorhanden. Der notwendige Gewässerraum des Sarbachs beträgt für die Abschnitte 13 bis 21 11 Meter. Im Abschnitt 17 (Erlenbach) kann auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet werden, da in diesem Bereich eine Offenlegung des Bachs auch langfristig nicht möglich ist.

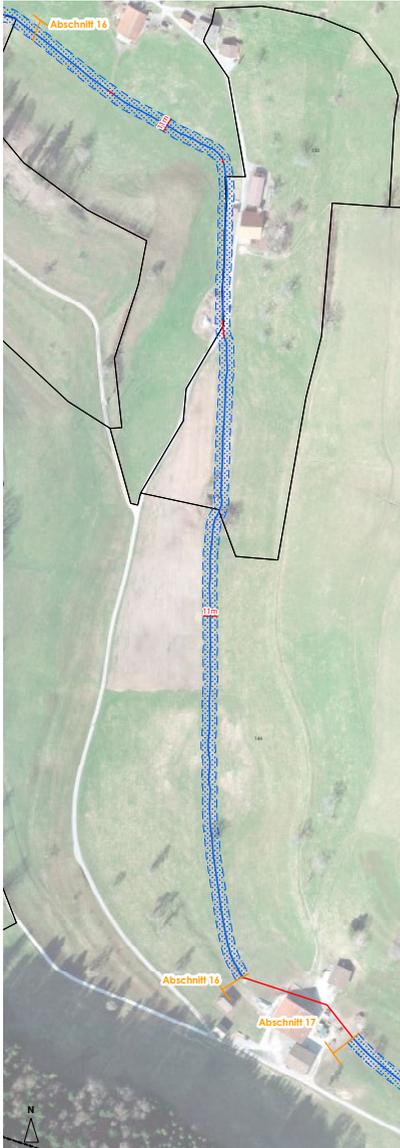


Abb. 9: Detailplan Sarbach, Abschnitte 16 bis 17

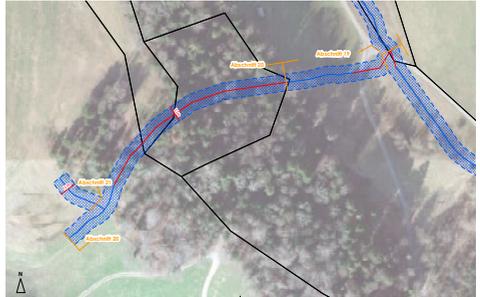


Abb. 10: Detailplan Sarbach, Abschnitte 19 bis 21



Abb. 11: Detailplan Sarbach, Abschnitte 13 bis 15



Abb. 12: Detailplan Sarbach, Abschnitt 18

Gewässer Nr. 4015, Abschnitte 22 bis 23

Beim Gewässer Nr. 4015 muss im Abschnitt 23 ein Gewässerraum festgelegt werden, da in diesem Bereich eine Naturschutzzone vorhanden ist. Entsprechend ist ein übergeordnetes Interesse vorhanden. Der notwendige Gewässerraum beträgt für den Abschnitt 23 11 Meter. Beim Abschnitt 22 kann auf einen Gewässerraum verzichtet werden, da dieser eingedolt ist und keine übergeordneten Interessen vorhanden sind.

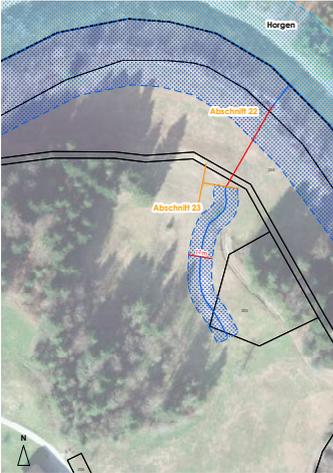


Abb. 13: Detailplan Gewässer Nr. 4015, Abschnitte 22 bis 23

Gewässer Nr. 4016, Abschnitte 24 bis 26

Beim Gewässer Nr. 4016 muss im Abschnitt 25 ein Gewässerraum festgelegt werden, da aufgrund einer Hochwassergefährdung ein übergeordnetes Interesse vorhanden ist. Der notwendige Gewässerraum beträgt für den Abschnitt 25 11 Meter. Bei den Abschnitten 24 und 26 kann auf einen Gewässerraum verzichtet werden, da das Gewässer in diesem Bereich durch den Wald fließt.



Abb. 14: Detailplan Gewässer Nr. 4016, Abschnitte 24 bis 26

Schwellibach, Abschnitte 31 bis 34

Beim Schwellibach muss im Abschnitt 31 ein Gewässerraum festgelegt werden, da bei diesem Abschnitt aufgrund einer Hochwassergefährdung ein übergeordnetes Interesse vorhanden ist. Der notwendige Gewässerraum beträgt für den Abschnitt 31 11 Meter. Bei den übrigen Abschnitten des Schwellibachs sind keine übergeordneten Interessen vorhanden. Diese fließen durch den Wald oder sind untergeordnete Zuflüsse, die als sehr kleine Gewässer gelten. Entsprechend kann bei den übrigen Abschnitten auf einen Gewässerraum verzichtet werden.

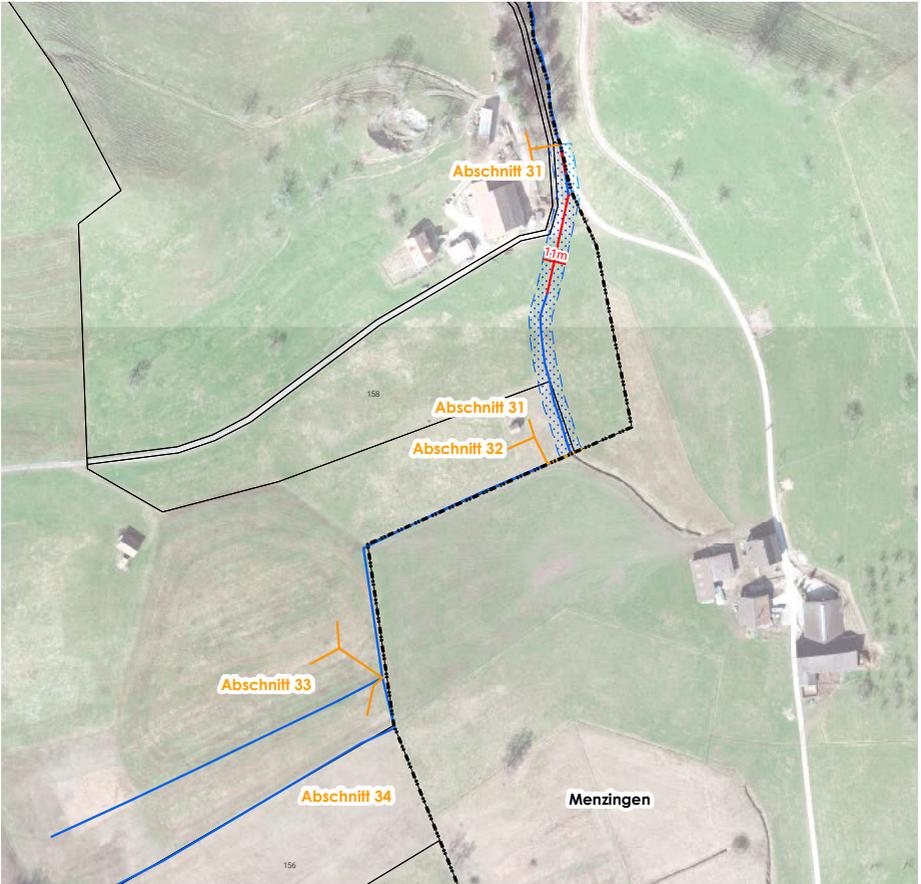


Abb. 15: Schwellibach, Abschnitte 31 bis 34

Gewässer Nrn. 4021 und 4023, Abschnitte 35 bis 36

Bei den Gewässern Nr. 4021 und 4023 muss im Abschnitt 35 und 36 ein Gewässerraum festgelegt werden, da in diesem Bereich eine Naturschutzzone vorhanden ist. Entsprechend ist ein übergeordnetes Interesse vorhanden. Der notwendige Gewässerraum beträgt für beide Gewässer 11 Meter.

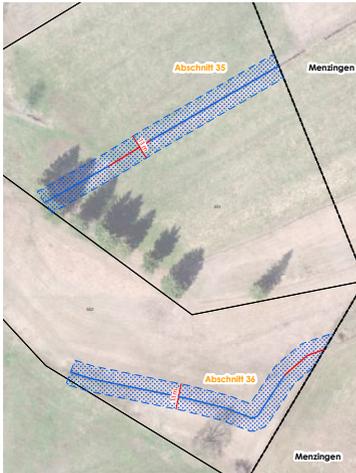


Abb. 16: Detailplan Gewässer Nrn. 4021 und 4023, Abschnitte 35 bis 36

Gewässer Nrn. 4024, 4025 und 4026, Abschnitte 37 bis 39

Bei den Gewässern Nr. 4024, 4025 und 4026 muss bei den Abschnitten 37 bis 39 ein Gewässerraum festgelegt werden, da in diesem Bereich eine Naturschutzzone vorhanden ist. Entsprechend ist ein übergeordnetes Interesse vorhanden. Der notwendige Gewässerraum beträgt für den Abschnitt 37 14 Meter und für die Abschnitte 38 und 39 11 Meter.

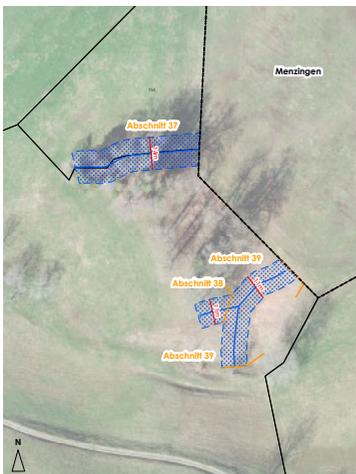


Abb. 17: Detailplan Gewässer Nrn. 4024, 4025 und 4026, Abschnitte 37 bis 39

Lorze, Abschnitt 40.1

Bei der Lorze muss ein Gewässerraum festgelegt werden, da übergeordnete Interessen vorhanden sind. So sind im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) explizite Schutzziele für die Lorze vorhanden. Der notwendige Gewässerraum des Abschnitts 40.1 der Lorze beträgt gemäss einem Fachgutachten, das für die Gemeinde Baar erstellt wurde, 70 Meter. Da die Lorze auf der Grenze zwischen Neuheim und Baar fliesst, wird die Hälfte dieses Gewässerraums mit einer Breite von 35 Metern auf Neuheimer Seite festgelegt.



Abb. 18: Detailplan Lorze, Abschnitt 40.1

Baarburgbach, Abschnitte 41 bis 44

Beim Baarburgbach sind für den Abschnitt 41 aufgrund der Breite des Baches keine Verzichtsründe vorhanden. Entsprechend muss für den Abschnitt 41 ein Gewässerraum festgelegt werden. Der notwendige Gewässerraum des Baarburgbachs beträgt 12 Meter. Der Baarburgbach verläuft auf Gemeindegebiet von Baar, der notwendige Gewässerraum mit einer Breite von 12 Metern ragt jedoch teilweise auf das Gemeindegebiet von Neuheim, weshalb in diesen Bereichen auf Neuheimer Gemeindegebiet ein Gewässerraum festgelegt wird. Die übrigen Abschnitten des Baarburgbachs fließen durch den Wald (Abschnitte 42 und 44) oder sind eingedolt (Abschnitt 43). Entsprechend sind für diese Abschnitte mögliche Verzichtsründe vorhanden, weshalb auf einen Gewässerraum verzichtet wird.

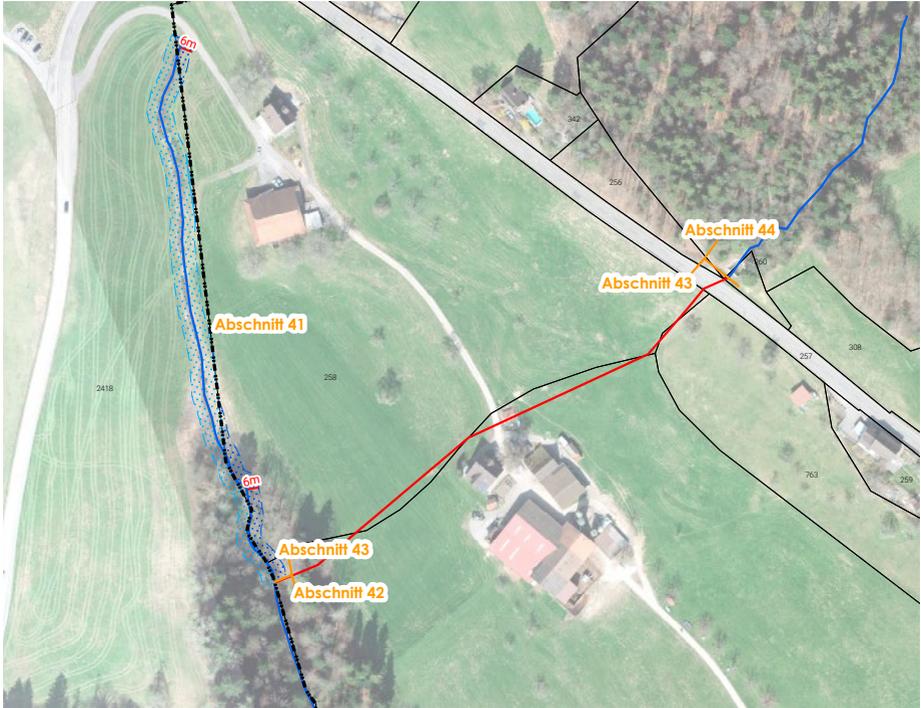


Abb. 19: Detailplan Baarburgbach, Abschnitte 41 bis 44

Hinterburgmühlbach, Abschnitte 44 bis 54

Beim Hinterburgmühlbach sind für die Abschnitte 48, 52 und 53 aufgrund der Breite des Baches keine Verzichtsräume vorhanden. Entsprechend muss für diese Abschnitte ein Gewässerraum festgelegt werden. Der notwendige Gewässerraum beträgt dabei 11 Meter. Die übrigen Abschnitte des Hinterburgmühlbachs fließen durch den Wald (Abschnitte 45, 47 und 49) oder sind eingedolt (Abschnitte 46, 50 und 51). Entsprechend sind für diese Abschnitte mögliche Verzichtsräume vorhanden, weshalb auf einen Gewässerraum verzichtet wird.



Abb. 20: Detailplan Hinterburgmühlbach, Abschnitte 45 bis 49



Abb. 21: Detailplan Hinterburgmühlbach, Abschnitte 50 bis 54

Höllbach, Abschnitte 65.2 bis 67

Beim Höllbach sind für den Abschnitt 65.2 aufgrund der Breite des Baches keine Verzichtgründe vorhanden. Entsprechend muss für diesen Abschnitt ein Gewässerraum festgelegt werden. Der notwendige Gewässerraum beträgt dabei 19 Meter. Die übrigen Abschnitte des Höllbachs fließen komplett durch den Wald (Abschnitte 66 und 67). Entsprechend sind für diese Abschnitte mögliche Verzichtgründe vorhanden, weshalb auf einen Gewässerraum verzichtet wird.

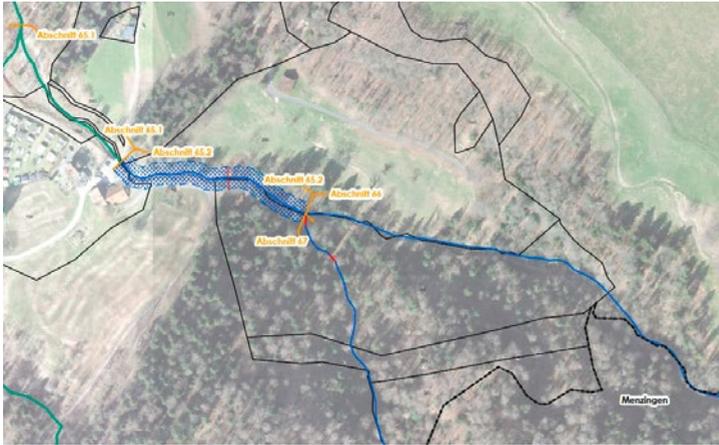


Abb. 22: Detailplan Höllbach, Abschnitte 65.2 bis 67

Hinterburgmühliweiher

Beim Hinterburgmühliweiher muss ein Gewässerraum festgelegt werden, da in diesem Bereich eine Naturschutzzone vorhanden ist. Entsprechend ist ein übergeordnetes Interesse vorhanden. Der notwendige Gewässerraum beträgt ab der Uferlinie 15 Meter.



Abb. 23: Detailplan Hinterburgmühliweiher

Baggersee Hintertann

Beim Baggersee Hintertann auf der Parzelle Nr. 187 muss ein Gewässerraum festgelegt werden, da in diesem Bereich ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung vorhanden ist. Entsprechend ist ein übergeordnetes Interesse vorhanden. Der notwendige Gewässerraum beträgt ab der Uferlinie 15 Meter.



Abb. 24: Detailplan Baggersee Hintertann

Sämtliche Detailpläne der Fliessgewässer und der zwei stehenden Gewässer sind in hoher Auflösung auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet.

3. ABSTIMMUNGSFRAGE

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie der Ortsplanungsrevision Paket II (Gewässerräume) zustimmen?

4. EMPFEHLUNG GEMEINDERAT

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten von Neuheim die Ortsplanungsrevision Paket II (Gewässerräume) zur Annahme.

Gemeindeverwaltung
Neuheim

Dorfplatz 5
6345 Neuheim

www.neuheim.ch