

Ortsplanungsrevision Neuheim – Paket I

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

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



Impressum

Auftrag	Ortsplanungsrevision Neuheim – Paket I		
Auftraggeber	Gemeinderat Neuheim Dorfplatz 5 6345 Neuheim		
Ortsplanungskommission	Daniel Schillig, Gemeindepräsident, Vorsitz Walter Ulrich, Vertreter CVP Christof Wicky, Vertreter SVP Thomas Kessler, Vertreter FDP Michael Planzer sel., Vertreter Wirtschaftskommission (bis Februar 2020) Alberto Diaz, Vertreter CVP (bis Januar 2023, ab April 2023 Vertreter Wirtschaftskommission) Martin Gisler, parteilos Erich Ayer, Vertreter Baukommission (bis Dezember 2022) Patrick Lenz, Vertreter Baukommission (ab Januar 2023) Beat Obrist Alois Zürcher Nadine Wyss Beratend / Ohne Stimmrecht: Peter Nussbaumer, Abteilungsleiter Bau und Planung (bis Dezember 2022) Simone Schafroth, Abteilungsleiterin Bau und Planung (ab Januar 2023 bis Februar 2025) Janine Bisig, Abteilungsleiterin Bau und Planung (ab März 2025) Deny Ammann, Abteilungsleiter Sicherheit, Infrastruktur und Verkehr (ab Januar 2022)		
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	Mario Roth, Daniel Hauser, Chiara Kehl		
Titelbild	Eigene Aufnahme		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	9
1. Allgemeines	10
1.1 Anlass	10
1.2 Organisation	11
1.3 Verfahren	12
1.4 Umfang	13
1.5 Kennzahlen Gemeinde Neuheim	15
1.6 Berichterstattung nach Art. 47 RPV	15
2. Wesentliche Grundlagen	16
2.1 Übersicht rechtliche Grundlagen	16
2.2 Übersicht planerische Grundlagen	17
2.3 Ziele und Grundsätze der Raumplanung	18
2.4 Sachpläne, Konzepte und Inventare des Bundes	19
2.5 Kantonaler Richtplan (Art. 8 RPG)	23
3. Thematische Schwerpunkte	26
3.1 Ortsbildschutz und Kernzonen	26
3.2 Naturschutz- und Landschaftsschutzzonen	40
3.3 Biodiversität und Siedlungsklima	44
3.4 Förderung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum	45
3.5 Abgabe Planungsmehrwert	47
3.6 Förderung der Verfügbarkeit von Bauland	48
4. Zonenplan	50
4.1 Generelles	50
4.2 Änderungen Kernzone	53
4.3 Weitere Änderungen der Grundnutzung	56
4.4 Technische Anpassungen	61
4.5 Anpassung an statische Waldgrenze	89
4.6 Änderungen überlagernde Nutzung (Ü)	91
5. Bauordnung	92
5.1 Anlass	92
5.2 Generelles	93
5.3 Herleitung Erhöhung Ausnützungsziffer	93
5.4 Neue Höhenlage Erdgeschoss und Geschossdefinition	98
5.5 Mobilfunk	101

5.6	Parkierung	102
5.7	Näherbaurecht	104
5.8	Entsorgung	104
5.9	Lärmempfindlichkeitsstufen	104
6.	Auswirkungen	106
6.1	Unbebaute Bauzone und Flächenbilanz	106
6.2	Kontigent für Arrondierung	107
6.3	Bevölkerungs- und Beschäftigtenpotenzial	108
7.	Würdigung der Planung	111
7.1	Räumliche Strategie 2040	111
7.2	Konzept öffentliche Bauten und Anlagen	112
7.3	Berücksichtigung von Zielen und Grundsätzen der Raumplanung	112
7.4	Berücksichtigung / Umgang mit Sachplänen / Konzepten / Inventaren des Bundes	114
7.5	Berücksichtigung / Umgang mit kantonalem Richtplan	115
7.6	NISV	117
7.7	Kataster der belasteten Standorte	117
7.8	Lärmschutz	117
Anhang		118
A)	Tabelle Flächenbilanz	119
Beilagen		120

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Prozess Ortsplanungsrevision Neuheim	10
Abb. 2 Hintergrundkarte: Übersichtsplan 1:16'000, ISOS Ortsbilder, Darstellung R+K	27
Abb. 3: Übersichtsplan 1:5000, ISOS Ortsbilder, Darstellung R+K	28
Abb. 4: Übersichtskarte Bedarfsabklärung Ortsbildschutzzonen Neuheim, R+K	30
Abb. 5: Neuheim, Ausschnitt Inventar schützenswerter Denkmäler und Verzeichnis geschützter Denkmäler und Ausschnitt Luftbild, GIS Kanton Zug, swisstopo, Abfrage vom 13.07.2023	31
Abb. 6: Hinterburg, Ausschnitt Inventar schützenswerter Denkmäler und Verzeichnis geschützter Denkmäler und Ausschnitt Luftbild, GIS Kanton Zug, swisstopo, Abfrage vom 13.07.2023	31
Abb. 7: Windenboden, Ausschnitt Inventar schützenswerter Denkmäler und Verzeichnis geschützter Denkmäler und Ausschnitt Luftbild, GIS Kanton Zug, swisstopo, Abfrage vom 13.07.2023	32
Abb. 8: Übersichtskarte bestehende Kernzone und Ortsbildschutzzone Neuheim, R+K	33
Abb. 9: Übersichtskarte neue Kernzonen, Ortsbildschutzzone Neuheim, R+K	35
Abb. 10: Übersichtskarte neue Kernzonen, Ortsbildschutzzone Neuheim, R+K	36
Abb. 11: AZ-Relevante Flächen Gruppen 1 bis 4 und Gruppe 7	38
Abb. 12: AZ-Relevante Flächen, Gruppen 5 bis 6	39
Abb. 13: Übersichtskarte Bauzone mit speziellen Vorschriften Windenboden Neuheim, R+K	40
Abb. 14: Gegenüberstellung der überlagernden Zone archäologischer Fundstätten, GIS Kanton Zug, Abfrage vom 14.07.2023	52
Abb. 15: Änderung Nr. 19 im Änderungsplan, R+K	53
Abb. 16: Änderung Nr. 23 im Änderungsplan, R+K	54
Abb. 17: Änderung Nr. 25 im Änderungsplan, R+K	54
Abb. 18: Änderung Nr. 27 im Änderungsplan, R+K	55
Abb. 19: Änderung Nr. 4 im Änderungsplan, R+K	56
Abb. 20: Änderung Nr. 5 im Änderungsplan, W2 zu BsV Wi im Umfang von 15'688m ² , R+K	57
Abb. 21: Änderung Nr. 28 im Änderungsplan, R+K	58
Abb. 22: Änderung Nr. 30 im Änderungsplan, R+K	59
Abb. 23: Änderung Nr. 40 im Änderungsplan, R+K	59
Abb. 24: Änderung Nr. 41 im Änderungsplan, R+K	60
Abb. 25: Änderung Nr. 1, 43 und 46 im Änderungsplan, R+K	61
Abb. 26: Änderung Nr. 65 im Änderungsplan, R+K	62
Abb. 27: Änderung Nr. 66 im Änderungsplan, R+K	63
Abb. 28: Änderung Nr. 58 im Änderungsplan, R+K	63
Abb. 29: Änderung Nr. 64 im Änderungsplan, R+K	64
Abb. 30: Änderung Nr. 60 im Änderungsplan, R+K	64
Abb. 31: Änderung Nr. 59 im Änderungsplan, R+K	65
Abb. 32: Änderung Nr. 67 im Änderungsplan, R+K	65
Abb. 33: Änderung Nr. 61 im Änderungsplan, R+K	66
Abb. 34: Änderung Nr. 10 und 14 im Änderungsplan, R+K	66
Abb. 35: Änderung Nr. 62 im Änderungsplan, R+K	67
Abb. 36: Änderung Nr. 63 im Änderungsplan, R+K	67
Abb. 37: Änderung Nr. 68 im Änderungsplan, R+K	68
Abb. 38: Änderung Nr. 69 im Änderungsplan, R+K	68
Abb. 39: Änderung Nr. 70 im Änderungsplan, R+K	70
Abb. 40: Änderung Nr. 71 im Änderungsplan, R+K	70
Abb. 41: Änderung Nr. 72 im Änderungsplan, R+K	71

Abb. 42: Änderung Nr. 52 und 53 im Änderungsplan, R+K	72
Abb. 43: Änderung Nr. 8 im Änderungsplan, R+K	73
Abb. 44: Änderung Nrn. 9,15 und 16 im Änderungsplan, R+K	73
Abb. 45: Änderung Nr. 13 im Änderungsplan, R+K	74
Abb. 46: Änderung Nr. 17 im Änderungsplan, R+K	74
Abb. 47: Änderung Nr. 54 im Änderungsplan, R+K	75
Abb. 48: Änderung Nrn. 55 im Änderungsplan, R+K	75
Abb. 49: Änderungen Nr. 2 und 3 im Änderungsplan, R+K	76
Abb. 50: Änderung Nrn. 18 und 20 im Änderungsplan, R+K	77
Abb. 51: Änderung Nr. 21 im Änderungsplan, R+K	78
Abb. 52: Änderung Nr. 33 im Änderungsplan, R+K	78
Abb. 53: Änderung Nr. 35 im Änderungsplan, R+K	79
Abb. 54: Änderung Nr. 29 im Änderungsplan, R+K	80
Abb. 55: Änderungen Nrn. 12, 34 und 42 im Änderungsplan, R+K	81
Abb. 56: Änderung Nr. 36 und 37 im Änderungsplan, R+K	82
Abb. 57: Änderung Nr. 57 im Änderungsplan, R+K	83
Abb. 58: Änderung Nr. 31 im Änderungsplan, R+K	83
Abb. 59: Änderung Nr. 39 im Änderungsplan, R+K	84
Abb. 60: Änderung Nr. 32 im Änderungsplan, R+K	85
Abb. 61: Änderung Nr. 24 im Änderungsplan, R+K	86
Abb. 62: Änderungen Nr. 6, 7, 11 und 56 im Änderungsplan, R+K	89
Abb. 63: Änderungen Nr. 43, 44, 46, 47, 48, 49 und 50 im Änderungsplan, R+K	90
Abb. 64: Änderung Nr. 22 im Änderungsplan, R+K	91
Abb. 65: Erläuterungsskizze Messweise «Alt», R+K	94
Abb. 66: Tabelle Herleitung Erhöhung Ausnützungsziffer, R+K	94
Abb. 67: Erläuterungsskizze Messweise «Neu», Attikageschoss vollständig anzurechnen, R+K	95
Abb. 68: Erläuterungsskizze Messweise «Neu», Dachgeschoss zum Grossteil anzurechnen, R+K	95
Abb. 69: Tabelle Herleitung Erhöhung Baumassenziffer, R+K	96
Abb. 70: Erläuterungsskizze Messweise «Neu», Aussenwände vollständig anzurechnen, Wandstärke 0.3 Meter, R+K	97
Abb. 71: Erläuterungsskizze Messweise «Neu», Aussenwände vollständig anzurechnen, Wandstärke 0.5 Meter, R+K	97
Abb. 72: Gegenüberstellung der maximal zulässigen Höhen bei Gebäuden mit Dachgeschoss in der Ebene am Beispiel der Wohnzone 2 gemäss V PBG vom 1. Januar 2024, R+K	100
Abb. 73: Gegenüberstellung der maximal zulässigen Höhen bei Gebäuden mit Dachgeschossen an Hanglagen am Beispiel der Wohnzone 2 gemäss V PBG vom 1. Januar 2024, R+K	100
Abb. 74: Unbebaute Bauzone, GIS Kanton Zug, Abfrage vom 05.02.2025	106
Abb. 75: Übersicht Bauzonen der rechtskräftigen Nutzungsplanung (Amt für Raum und Verkehr) mit dem Entwurf Ortsplanungsrevision (R+K)	107
Abb. 76: Diagramm Bevölkerungsentwicklung mit revidierter Nutzungsplanung, R+K	109

Abkürzungsverzeichnis

AA	Arbeitszone A
AB	Arbeitszone B
ADA	Amt für Denkmalpflege und Archäologie
AFW	Amt für Wald und Wild
ARK	Zone für Abbau und Rekultivierung
ARV	Amt für Raum und Verkehr
AZ	Ausnützungsziffer
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BAB	Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone
BGS	Systematische Rechtssammlung des Kantons Zug
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
BO	Bauordnung
BPUK	Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz
Bsp.	Beispiel
BsV GE	Bauzone mit speziellen Vorschriften Gartenanlagen / Erschliessung
BsV Wi	Bauzone mit speziellen Vorschriften Windenboden
DMSG	Denkmalschutzgesetz
eBO	Entwurf Bauordnung
ENHK	Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission
EW	Einwohner und Einwohnerinnen
FAQ	Häufig gestellte Fragen
ff.	Fortfolgend
GschG	Gewässerschutzgesetz
GschV	Gewässerschutzverordnung
GS Nr.	Grundstücksnummer
GSW	Gesetz über Strassen und Wege
GWS	Gebäude- und Wohnungsstatistik
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über Harmonisierung der Baubegriffe
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
KA	Kernzone A
KB	Kernzone B
KC	Kernzone C
L	Landwirtschaftszone
LDK	Konferenz der kantonalen Landwirtschaftsdirektoren
LEK	Landschaftsentwicklungskonzept
lit.	Nach Buchstaben gegliederte Aufzählung in Erlassen
LSV	Lärmschutzverordnung
MBO	Musterbauordnung
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung
OelB	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen
ÖREB	Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

PBG	Planungs- und Baugesetz
RPG	Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung
SR	Systematische Rechtssammlung des Bundes
STATENT	Statistik der Unternehmensstruktur
STATPOP	Statistik der Bevölkerung und Haushalte
TWW	Trockenwiesen und -weiden
UeCa	Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Camping
UeRs	Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsport
USG	Umweltschutzgesetz
W2	Wohnzone 2
W3	Wohnzone 3
WA3	Wohn- und Arbeitszone 3
WA4	Wohn- und Arbeitszone 4
WaG	Waldgesetz
WaV	Waldverordnung
WBG	Bundesgesetz über den Wasserbau
WFG	Wohnraumförderungsgesetz des Kantons Zug
V PBG	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
Zeba	Zweckverband der Zuger Einwohnergemeinden für die Bewirtschaftung von Abfällen

Zusammenfassung

Revisionsbedarf der Ortsplanung Neuheim	<p>Im Zuge der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) 2014 und den Anpassungen des kantonalen Richtplans sowie des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist die Ortsplanung der Gemeinde Neuheim 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, sondern nur noch flächengleiche Bauzonenabtausch und/oder Bauzonenarrondierungen.</p>
Phase 1: Erarbeitung kommunale Grundlagen und Räumliche Strategie 2040	<p>In einer ersten Phase der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Neuheim ein Gesamtverkehrskonzept, ein Landschaftsentwicklungskonzept (LEK), eine Orts- und Quartieranalyse sowie ein Konzept für öffentliche Bauten und Anlagen erarbeitet. Basierend auf diesen fachlichen Grundlagen wurde die Räumliche Strategie 2040 entwickelt. Die Räumliche Strategie 2040 zeigt mit einem Zielbild, in welche Richtung sich Neuheim künftig entwickeln will. Teilstrategien zum Wachstum, Siedlung, Freiraum- und Landschaft sowie Verkehr mit Zieldefinitionen und Handlungsanweisungen ergänzen das Zielbild und nehmen die Grundzüge der räumlichen Entwicklung gemäss kantonalem Richtplan auf. Die Räumliche Strategie 2040 wurde der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet und am 5. April 2022 vom Gemeinderat Neuheim erlassen.</p>
Phase 2: Revision Planungsinstrumente	<p>In einer zweiten Phase folgt deren Umsetzung in den grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumenten (Zonenplan, Bauordnung). Die vorliegende Revision der Rahmennutzungsplanung 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 Anträgen aus der Bevölkerung überarbeitet werden.</p> <p>Wichtige Themen der 2. Phase sind die Förderung von Qualitäten in der Siedlungs- und Umgebungsgestaltung, die Siedlungsentwicklung nach innen, die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und die Überführung der Bauvorschriften an die aktuellen Baubegriffe und Messweisen der IVHB. Daneben wurden verschiedene weitere Themen, wie beispielsweise Arrondierungen, behandelt und die Nutzungsplanung eingehend überprüft und aktualisiert.</p>

1. Allgemeines

1.1 Anlass

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

Erste Phase In einer ersten Phase hat die Gemeinde Neuheim ein Verkehrskonzept, ein Landschaftsentwicklungskonzept (LEK), eine Orts- und Quartieranalyse sowie ein Konzept für öffentliche Bauten und Anlagen erarbeitet. Basierend auf diesen fachlichen Grundlagen wurde die Räumliche Strategie 2040 entwickelt. Die Information und Mitwirkung der Bevölkerung wurde mit Informationsveranstaltungen am 16. und 22. Juni 2021 sowie einer Mitwirkungsaufgabe vom 16. Juni 2021 bis 31. August 2021 sichergestellt. Die rund 250 Anträge von 49 Mitwirkenden wurden eingehend geprüft und die Strategie teilweise angepasst. Am 5. April 2022 hat der Gemeinderat die Räumliche Strategie 2040 erlassen.

Start zweite Phase In der zweiten Phase erfolgt die Umsetzung der Räumlichen Strategie 2040. Es werden die grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente überprüft und angepasst.

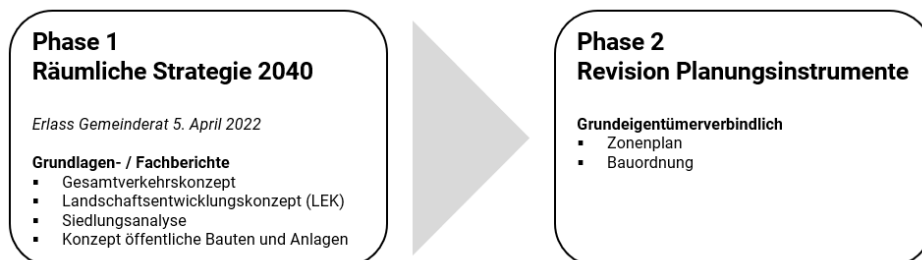


Abb. 1: Prozess Ortsplanungsrevision Neuheim

Aufhebung bestehender kommunaler Richtplan (2006)

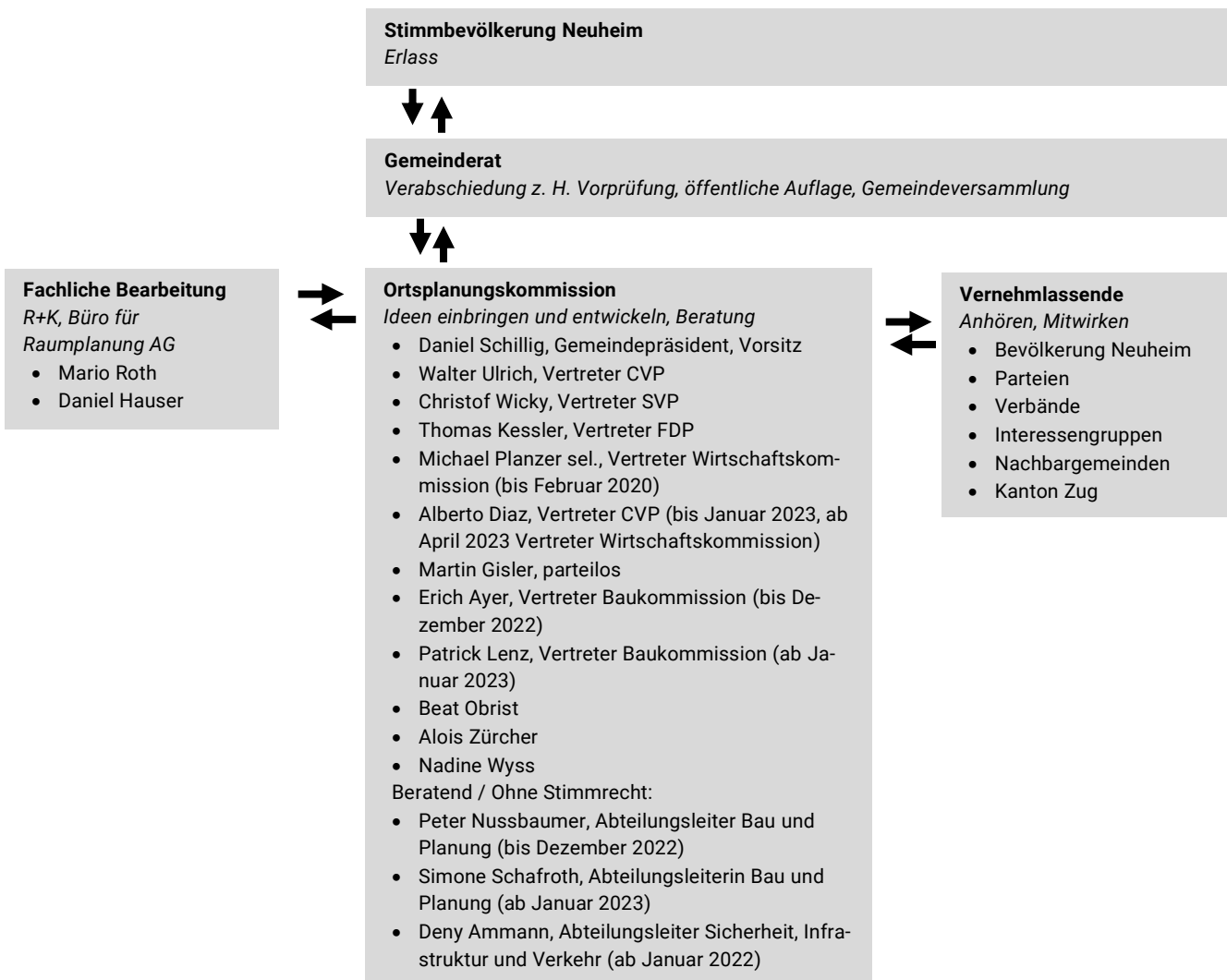
Die Gemeinde Neuheim hat einen rechtsgültigen kommunalen Richtplan aus dem Jahr 2006. Der kommunale Richtplan besteht aus den beiden Richtplankarten «Siedlung und Landschaft» sowie «Verkehr». Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes Kanton Zug (Stand 23.10.2021) entfiel die Pflicht eines kommunalen Richtplans. Der kommunale Richtplan (2006) wurde entsprechend durch die Räumliche Strategie 2040 abgelöst und der bisherige kommunale Richtplan (2006) wird parallel zur Festsetzung des neuen Zonen-

plans und der Bauordnung formell aufgehoben, wobei der kommunale Richtplan Teil Verkehr so lange seine Gültigkeit behält, bis das Strassenreglement überarbeitet wurde.

1.2 Organisation

Der gesamte Prozess der Ortsplanungsrevision wird durch die Ortsplanungskommission, in welcher Vertreterinnen und Vertreter der Parteien und verschiedener Interessengruppen Einsitz nehmen, begleitet. Ergänzend haben die Mitarbeitenden der Abteilungen Bau und Planung sowie Sicherheit, Infrastruktur und Verkehr ihre fachliche Meinung und Praxiserfahrung im Rahmen der Erarbeitung eingebracht.

Die Organisation der Ortsplanungsrevision präsentiert sich wie folgt:



1.3 Verfahren

Rechtliche Grundlage

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

Verfahrensübersicht

Ab Sommer 2022	Start zweite Phase
Juni bis Aug 2022	Entgegennahme von Anträgen zur Nutzungsplanungsrevision
Bis Herbst 2023	Entwurf Bauordnung und Zonenplan, Behandlung Anträge
5. Dezember 2023	Verabschiedung zur kantonalen Vorprüfung mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 2023-148
15. Dezember 2023 bis 04. Dezember 2024	Kantonale Vorprüfung durch Amt für Raum und Verkehr
13. März 2025 bis 12. April 2025	Öffentliche Auflage mit Möglichkeit zur schriftlichen Einwendung, Vernehmlassung Nachbargemeinden
April bis August 2025	Auswertung und Behandlung der Einwendungen der Bevölkerung
30. November 2025	Urnenabstimmung und Erledigung der Einwendungen
xx 2025	Publikation Erlass mit Möglichkeit zur Beschwerde
xx 2025 / 2026	Genehmigung Baudirektion resp. Beschwerdeentscheid Regierungsrat

Start zweite Phase, Entwurf Bauordnung und Zonenplan

Mit Ausschreibung im Amtsblatt vom 17. Juni 2022 wurde die Bevölkerung über den Start der zweiten Phase und die Möglichkeit zur Eingabe von Anträgen zur Nutzungsplanungsrevision bis am 31. August 2022 informiert. Zwischen September 2022 und November 2023 wurde der Entwurf der Rahmennutzungsplanung erarbeitet.

Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat hat den Entwurf gemäss § 39 Abs. 1 PBG von der Baudirektion vorprüfen zu lassen, wenn gemeindliche Bauvorschriften und Zonenpläne erlassen werden. Die Baudirektion sorgt für den Einbezug der beteiligten kantonalen Fachstellen. Der Gemeinderat hat den Entwurf der Ortsplanungsrevision mit Beschluss-Nr. 2023-148 vom 5. Dezember 2023 zur Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion verabschiedet.

Mit der Vorprüfung vom 04. Dezember 2024 hat sich die Baudirektion zur Vorlage geäussert. Die Inhalte der kantonalen Vorprüfung und deren Behandlung sind in der Beilage C ersichtlich.

Information Bevölkerung Die Antragstellenden wurden im Februar 2024 brieflich über die vorgesehene Behandlung ihrer Anträge informiert. Die Bevölkerung wurde über die Gemeindehomepage laufend über den aktuellen Stand der Ortsplanungsrevision informiert. Zudem fand am 11. März 2025 eine Informationsveranstaltung statt.

Öffentliche Auflage Nach der Vorprüfung legte der Gemeinderat gemäss § 39 Abs. 2 PBG den bereinigten Entwurf öffentlich auf und zeigte die Auflage im Amtsblatt an. Die 30-tägige öffentliche Auflage fand vom 13. März bis 12. April 2025 statt. Dabei sind zum Paket I 10 Eingaben mit insgesamt 22 Anträge eingegangen. Der Umgang mit den Eingaben im Rahmen der öffentlichen Auflage ist in der Beilage F ersichtlich.

**Anhörung
Infrastrukturbetreibende und
Nachbarsgemeinden** Gemäss der kantonalen Vorprüfung ist die Anhörung der Infrastrukturbetreibenden wie auch die Anhörung der Nachbarsgemeinden Sache der Gemeinde. Die grossen Infrastrukturen (Wasser, Energie, Abwasser) können zu Nutzungskonflikten für Neu- und Umzonungen führen und sind für die künftigen Baugesuche relevant. Parallel zur öffentlichen Auflage hat die Gemeinde den Infrastrukturbetreibenden wie auch den Nachbarsgemeinden die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision (Stand Öffentliche Auflage) zugestellt und zur Stellungnahme eingeladen. Es sind weder von Nachbarsgemeinden noch von Infrastrukturbetreibenden Stellungnahmen eingegangen.

1.4 Umfang

**Bestandteile der
Ortsplanungsrevision** Die Ortsplanungsrevision umfasst folgende verbindlichen Unterlagen:

Unterlagen	Mst.	Verbindlichkeit	Datum
Zonenplan	1:5'000 1:2'500	verbindlich	16.09.25
Bauordnung	-	verbindlich	16.09.25

Die Ortsplanungsrevision umfasst folgende orientierenden Unterlagen:

Unterlagen	Mst.	Verbindlichkeit	Datum
Änderungsplan Ausschnitt Siedlungsgebiet	1:2'500	orientierend	16.09.25
Änderungsplan	1:5'000	orientierend	16.09.25
Bericht nach Art. 47 RPV	-	orientierend	16.09.25

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. Diese gibt Auskunft zur Gefährdung durch Naturgefahren, enthält jedoch keine Information zu Intensität und Wahrscheinlichkeit eines Naturgefahrenprozesses.

Überführung Bebauungspläne Im Zusammenhang mit der Revision des PBG sind die bisherigen rechtskräftigen Bebauungspläne gemäss § 32 a PBG an das neue Recht anzupassen. Die Baudirektion des Kantons Zug hat dazu ein Merkblatt betreffend Umgang mit Bebauungsplänen und Arealbebauungen nach bisherigem Recht vom 30. April 2021 publiziert.

In Neuheim bestehen drei rechtskräftige Bebauungspläne, welche nach bisherigem Recht erstellt wurden. In einem parallel zur vorliegenden Revision laufenden Prozess werden diese Bebauungspläne samt Sonderbauvorschriften an die neuen Anforderungen und Messweisen des PBG und dessen Verordnung angepasst und in einfache oder ordentliche Bebauungspläne differenziert. Dabei erfolgt mehrheitlich eine formale Überführung. In seltenen Fällen erfolgt eine inhaltliche Anpassung des Bebauungsplanes. Unter bestimmten Voraussetzungen können bisherige Bebauungspläne aufgehoben werden. Die Überführungen werden für jeden Bebauungsplan in separaten Verfahren vollzogen. Das Vorgehen zur Überführung wurde mit der Baudirektion des Kantons Zug abgesprochen.

Baulinien und Strassenlinien Die Baulinien und Strassenlinien sichern Strassen, Trassen, Wege und Plätze. Sie halten insbesondere Räume für bestehende oder künftige Verkehrsanla-

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)

gen frei. In Neuheim sind entlang der gemeindlichen Strassen Bau- und Strassenlinien festgelegt. Die Bau- und Strassenlinien entlang der kantonalen Strassen werden durch den Kanton, jene entlang von Nationalstrassen vom Bund erlassen. Die Überprüfung und Überarbeitung der rechtskräftigen gemeindlichen Baulinien erfolgen projektspezifisch.

Strassenreglement Das Strassenreglement setzt das kantonale Gesetz über Strassen und Wege um. Es regelt insbesondere die Planung, den Bau, den Unterhalt, den Gebrauch und die Finanzierung von öffentlichen und privaten Strassen, Wegen und Plätzen in der Gemeinde Neuheim. Im Anhang zum Strassenreglement sind die öffentlichen Strassen und Wege verzeichnet. Das Strassenreglement wird nachträglich zur vorliegenden Revision der Nutzungsplanung überarbeitet. Als Überarbeitungsfrist des Strassenreglements gilt das Jahr 2028.

1.5 Kennzahlen Gemeinde Neuheim

Stufe Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gemeindefläche 794 ha ■ Haushalte/Wohnungen 2022 947/1'012 ■ Bevölkerung 2023: 2'454 Einwohnerinnen und Einwohner <li style="padding-left: 20px;">Ziel Räumliche Strategie 2040: 2'500 bis 2'735 Einwohnerinnen und Einwohner ■ Beschäftigte 2023: 997 Anzahl Beschäftigte Total <li style="padding-left: 20px;">Ziel Räumliche Strategie 2040: 930 bis 1'100 Beschäftigte ■ Unbebaute Bauzone, Stand Dezember 2023 (Daten: Kanton Zug, Amt für Raum und Verkehr):
----------------	--

Bauzonen	Gesamtfläche [ha]	davon unbebaut [ha]	Unbebaute Bauzone [%]
Total	52.08	5.41	10.4%
Wohnzonen	23.43	0.46	1.9%
Mischzonen	8.65	1.16	13.4%
Kernzonen	2.28	0.00	0.0%
Arbeitszonen	9.58	0.93	9.7%
OelB	8.14	2.87	35.2%

1.6 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 Neuheim 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 Behandlung der übergeordneten Grundlagen ist insbesondere im Grundlagenbericht zur Orts- und Quartieranalyse vom 16. März 2022 aufgezeigt.

2.1 Übersicht rechtliche Grundlagen

Stufe Bund			Stand
Bundesgesetz über die Raumplanung	RPG	SR 700	01.01.2019
Raumplanungsverordnung	RPV	SR 700.1	03.06.2022
Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz	NHG	SR 451	01.08.2025
Verordnung über den Natur- und Heimatschutz	NHV	SR 451.1	01.08.2025
Bundesgesetz über den Umweltschutz	USG	SR 814.01	01.04.2025
Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer	GschG	SR 814.20	01.08.2025
Bundesgesetz über den Wald	WaG	SR 921.0	01.08.2025
Gewässerschutzverordnung	GschV	SR 814.201	01.08.2025
Lärmschutzverordnung	LSV	SR 814.41	01.01.2025
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	14.11.2023
Gesetz über Strassen und Wege	GSW	751.14	29.11.2018
Gesetz über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz	DMSG	423.11	31.01.2019
Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz	-	432.1	23.05.2013
Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Wald	EG Waldgesetz	931.1	25.01.2024
Wohnraumförderungsgesetz	WFG	851.211	12.03.2019
Wohnraumförderungsverordnung	WFV	851.212	29.06.2010

Stufe Gemeinde		Stand
Zonenplan der Gemeinde Neuheim	-	12.06.2006
Bauordnung	-	12.06.2006
Strassenreglement		06.12.2001

2.2 Übersicht planerische Grundlagen

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

Stufe Kanton	Verbindlichkeit	Stand
Kantonaler Richtplan, Richtplantext und -karte	behördenverbindlich	03. Juli 2025
Musterbauordnung	-	04. April 2023
Häufig gestellte Fragen zur Ortsplanungsrevision (FAQ)	-	
Arbeitspapier Ortsplanungsrevision 2025	-	17. Juli 2022

Stufe Gemeinde	Verbindlichkeit	Stand
Kommunaler Richtplan	behördenverbindlich	2. Mai 2006 wird aufgehoben
LEK	orientierend	Mai 2019
Siedlungsanalyse	orientierend	16. März 2022
Gesamtverkehrskonzept	orientierend	16. März 2022
Konzept OelB	orientierend	16. März 2022
Räumliche Strategie 2040	behördenverbindlich	16. März 2022

Die Aufhebung des kommunalen Richtplans wird zeitgleich mit der Festsetzung des neuen Zonenplans erfolgen, wobei Teile des kommunalen Richtplans Verkehr ihre Gültigkeit behalten, bis das Strassenreglement angepasst wird. Der offizielle Antrag zur Aufhebung des kommunalen Richtplans wurde mit dem Schreiben vom 22. Mai 2024 gestellt.

2.3 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

2.3.1 Ziele der Raumplanung nach Art. 1 RPG

Gemäss Art. 1 RPG werden Bund, Kantone und Gemeinden einerseits dazu aufgefordert, den Boden haushälterisch zu nutzen und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen. Zudem sollen sie raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abstimmen und darauf achten, die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung einzuhalten.

Andererseits wird von Bund, Kantonen und Gemeinden verlangt, folgende Bestrebungen mit Massnahmen der Raumplanung zu unterstützen:

- Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser und Landschaft;
- Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;
- Erstellung kompakter Siedlungen;
- Schaffung und Erhaltung räumlicher Voraussetzungen für die Wirtschaft;
- Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens in den einzelnen Landesteilen sowie einer angemessenen Dezentralisierung der Besiedlung und der Wirtschaft;
- Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes;
- Gewährleistung der Gesamtverteidigung;
- Förderung der Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie des gesellschaftlichen Zusammenhalts.

2.3.2 Grundsätze der Raumplanung nach Art. 3 RPG

Während der Planung achten die vertrauten Behörden gemäss Art. 3 RPG darauf, die Landschaft zu schützen. Insbesondere soll die Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, besonders Fruchtfolgefleichen, behalten. Des Weiteren wird auf eine Einordnung der Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft geachtet. Die See- und Flussufer werden freigehalten und deren öffentlicher Zugang und Begehung werden erleichtert. Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben und die Wälder weiter ihre Funktionen erfüllen können.

Als weiterer Grundsatz gilt, dass die Bedürfnisse der Bevölkerung in der Gestaltung der Siedlungen zentral sind und diese in ihren Ausdehnungen beschränkt werden müssen. Dabei sollen Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und vor allem an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Orten geplant werden. Ebenfalls sind Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen zu treffen sowie die Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche zu schaffen. Zudem sollen Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen

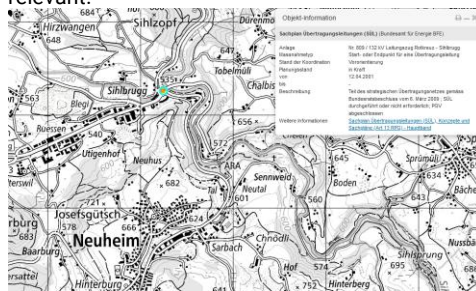
Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden. Rad- und Fusswege müssen erhalten und geschaffen werden. Und es sind günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen. Ferner sollen Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Letztlich gilt es zu beachten, für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sachgerechte Standorte zu bestimmen. Hierbei sollen regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten behoben werden. Zusätzlich soll die gute Erreichbarkeit für Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gewährleistet sein. Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft sollen vermieden oder gesamthaft geringgehalten werden.

2.4 Sachpläne, Konzepte und Inventare des Bundes

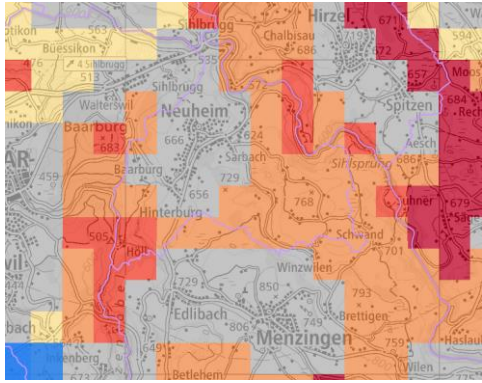
In den nachfolgenden Tabellen werden sämtliche Sachpläne, Konzepte und Inventare des Bundes aufgelistet. Dabei sind die für die Ortsplanungsrevision relevanten Grundlagen grün eingefärbt. Auf den Umgang mit diesen wird am Ende des vorliegenden Berichts in Kapitel 7 eingegangen.

Sachpläne	Relevanz/Betroffenheit
Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene SIS	Keine räumliche Tangierung.
Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse SIN	Keine räumliche Tangierung.
Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt SIL	Keine räumliche Tangierung.
Verkehr, Teil Infrastruktur Schifffahrt SIF	Keine räumliche Tangierung.
Militär SPM	Keine räumliche Tangierung.
Übertragungsleitungen SÜL	Im Sachplan Übertragungsleitung ist in Sihlbrugg ein Start- oder Endpunkt für eine Leitung für die Verbindung «Sihlbrugg – Rotkreuz» eingetragen. Der Eintrag ist für die Ortsplanungsrevision nicht relevant.
Geologische Tiefenlager SGT	Keine räumliche Tangierung.
Asyl SPA	Keine räumliche Tangierung.
Fruchtfolgeflächen SP FFF	In der Gemeinde Neuheim sind Fruchtfolgeflächen vorhanden. Diese werden im kantonalen Richtplan räumlich festgelegt.

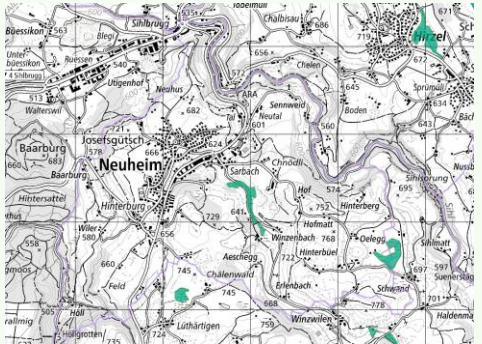


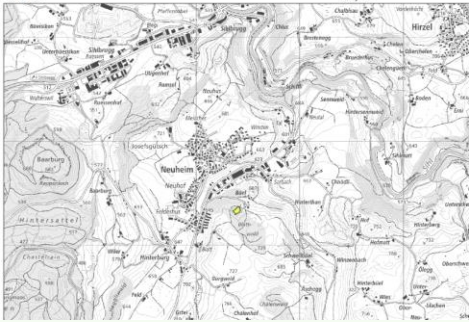


Konzepte	Relevanz/Betroffenheit
Konzept Gütertransport Schiene	Keine räumliche Tangierung.
Konzept Windenergie	Die Gemeinde Neuheim ist nicht als Gebiet mit hohem Windpotenzial ausgewiesen. Das Konzept Windenergie ist für die Ortsplanungsrevision nicht relevant.
Nationales Sportanlagenkonzept NA-SAK	Keine räumliche Tangierung.
Landschaftskonzept Schweiz LKS	Die Landschaftsqualitätsziele sowie die Sachziele aus dem Landschaftskonzept sind für die Ortsplanungsrevision grundsätzlich relevant.



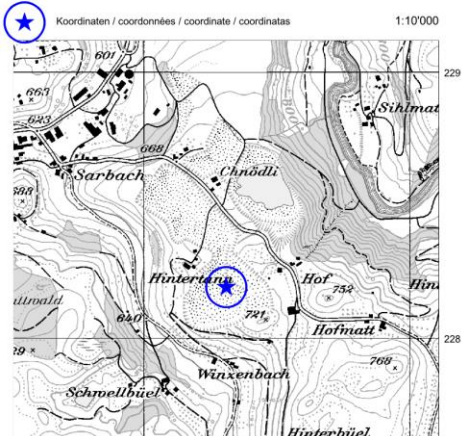
Bundesinventare	Relevanz/Betroffenheit
Moorlandschaften	Keine räumliche Tangierung.
Flachmoore	Innerhalb des Gemeindegebiets befindet sich das Flachmoor Sarbach (Objekt-Nr. 2804) und Teile des Flachmoors Oberschwelli (Objekt-Nr. 2795).
Hochmoore	Innerhalb des Gemeindegebiets befindet sich das Hochmoor zwischen Büel und Blattwald (Objekt-Nr. 175).



	Lokalität Localité Località Localidad	Objekt Objet Oggetto Object
	Moor zwischen Büel und Blattwald	175
		

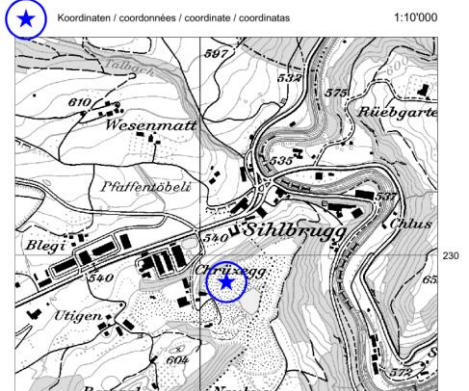
Auengebiete	Keine räumliche Tangierung.
Wasser- und Zugvogelreserve	Keine räumliche Tangierung.
Jagdbannggebiete	Keine räumliche Tangierung.

Amphibien Wanderobjekte
 Innerhalb des Gemeindegebiets befindet sich das Wanderobjekt Kiesgrube Sarbach / Hintertann (Objekt-Nr. ZG38)

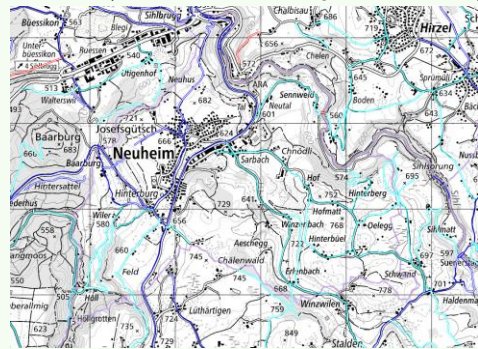
	Lokalität Localité Località Localidad	Objekt Objet Oggetto Object
	Kiesgrube Sarbach/Hintertann	ZG 38
		

Auf dem Gemeindegebiet von Baar befindet sich das Wanderobjekt Chrüzegg (Objekt-Nr. ZG10). Da es sich um ein Wanderobjekt handelt dehnt sich der Lebensraum der Amphibien auch auf das Gemeindegebiet von Neuheim aus.

Bundesinventar der Amphibienlebensgebiete von nationaler Bedeutung
 Inventaire fédéral des sites de reproduction de batraciens d'importance nationale
 Inventario federale dei siti di riproduzione di anfibi di importanza nazionale
 Inventari federal dals territoris da frega d'amfibis d'importanza nazionala

	Lokalität Localité Località Localidad	Objekt Objet Oggetto Object
	Chrüzegg	ZG 10
		

Amphibien ortsfeste Objekte	Keine räumliche Tangierung.
Schützenswerte Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung, ISOS	Keine räumliche Tangierung.
Historische Verkehrswege der Schweiz, IVS	Innerhalb, respektive auf der Grenze des Gemeindegebiets von Neuheim befindet sich der historische Verkehrsweg von nationaler Bedeutung ZH 3.5, Sihlmatt; Sihlbrücke Babenwag. Weiter queren die historischen Verkehrswege von regionaler Bedeutung ZG 159; Baar – Neuheim, ZG 160: Sihlbrugg – Neuheim – Unterägeri und GZ 164: Walterswil – Hinterburg das Gemeindegebiet. Dazu kommen zahlreiche historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung (ZG 153: Neuheim/Tal – Sennweid, ZG 154: Schwand – Unter Schwelli / - Ölegg, ZG 155: ZG 173 – Hinterberg – Sihl, ZG 157: Baarburg – Hinterburg – Lorzentobel/Höll, ZG 173: Neuheim/Sarbach – Schwand – Wilersee, ZG 177: Schönbrunn – Hinterburg, ZG 179: Sarbach – Brätigen, ZG 180: Neuheim/Hinterburg – Stalden (- Finstersee) und ZG 185: Menzingen – Erlenbach)

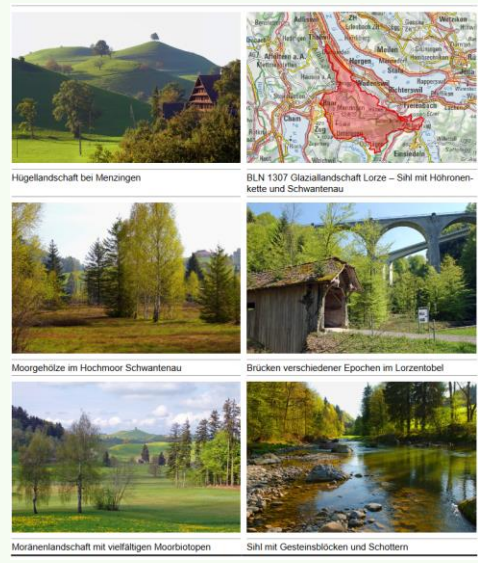


Trockenwiesen und Weiden, TWW	Keine räumliche Tangierung.
-------------------------------	-----------------------------

Landschaften und Naturdenkmäler, BLN	Das gesamte Gemeindegebiet von Neuheim liegt im BLN Objekte Nr. 1307 «Glaziallandschaft Lorze – Sihl mit Höhronenkette und Schwantenu». Die Schutzziele des BLN sind für die Ortsplanungsrevision relevant.
--------------------------------------	---

BLN 1307 Glaziallandschaft Lorze – Sihl mit Höhronenkette und Schwantenu

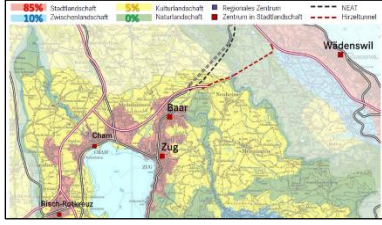
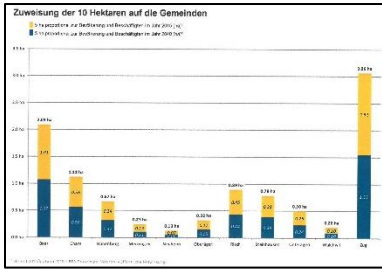
Kantone	Gemeinden	Fläche
Zürich	Hausen am Albis, Hirzel, Horgen, Hütten, Oberrieden, Richterswil, Schönenberg, Thalwil, Wädenswil	10 808 ha
Schwyz	Einsiedeln, Feusisberg, Wollerau	
Zug	Baar, Menzingen, Neuheim, Oberägeri, Unterägeri	



Hügellandschaft bei Menzingen
 BLN 1307 Glaziallandschaft Lorze – Sihl mit Höhronenkette und Schwantenu
 Moorgehölte im Hochmoor Schwantenu
 Brücken verschiedener Epochen im Lorzentobel
 Moränenlandschaft mit vielfältigen Moorbiotopen
 Sihl mit Gesteinsblöcken und Schottern

2.5 Kantonaler Richtplan (Art. 8 RPG)

Jeder Kanton wird nach dem RPG (Art. 8 RPG) dazu aufgefordert, einen Richtplan zu erstellen. Dieser beinhaltet, wie sich der entsprechende Kanton räumlich entwickeln soll und wie die raumwirksamen Tätigkeiten darauf abgestimmt werden. Ebenfalls legt der Richtplan fest, in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln vorgesehen ist, die Aufgaben zu erfüllen. In der nachfolgenden Tabelle sind die für Neuheim relevanten Richtplaninhalte zusammengetragen.

Festlegungen / Grundsätze	Relevanz/Betroffenheit
<p>Neuheim wird im Kantonalen Richtplan der Kulturlandschaft zugeordnet (Teilkarte G 9, Räumliche Gliederung).</p> 	<p>Die Gemeinde Neuheim liegt zum grössten Teil innerhalb der Kulturlandschaft. Dabei sind folgende Punkte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rund 5 % des Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums bis 2040 findet in der Kulturlandschaft statt; - Neuheim (Walchwil und Menzingen) stärkt seine Nischenstrategie, auch wenn es stark mit der Stadtlandschaft vernetzt ist; - Die Dörfer und Weiler entwickeln sich im Bestand weiter; - Anliegen des Ortsbildschutzes sind zu berücksichtigen; - Neuheim sensibilisiert 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. <p>Entlang der Sihl sowie der Lorze liegt die Gemeinde Neuheim zudem in der Naturlandschaft. Für diese Gebiete sind folgende Punkte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es soll kein Wachstum in diesen Räumen stattfinden. - Die Naturräume sind zu sichern; - Die Landwirtschaftliche Nutzung ist zu erhalten; - Die Erholungsnutzungen sind zu kanalisieren.;
<p>Wachstumsziele für die Gemeinde Neuheim (Richtplantext G 2 und G 3)</p>	<p>Für die Gemeinde Neuheim werden folgende Wachstumsziele definiert: Bevölkerungsentwicklung: 2'219 Einwohner (Stand 2016) bis im Jahr 2040 auf 2'500 Einwohner Beschäftigtenentwicklung (2. und 3. Sektor): 960 Beschäftigte (Stand 2014) bis im Jahr 2040 auf 1'100 Beschäftigte</p>
<p>Dem Kanton stehen insgesamt 10ha Arrondierungsflächen zur Verfügung.</p> 	<p>Der Gemeinde Neuheim werden vom gesamten Arrondierungskontingent 1'300 m² zur Verfügung gestellt.</p>
<p>S 1.1, Vorranggebiete für Arbeitsnutzungen:</p>	<p>In der Gemeinde Neuheim liegen festgesetzte Vorranggebiete für die Arbeitsnutzung.</p>

<p>In den vom Kanton festgesetzten Vorranggebieten für die Arbeitsnutzung ist die Wohnnutzung nicht zulässig.</p>	
<p>S 2.1, Siedlungsbegrenzungslinien Der Richtplan lässt den Gemeinden bei der Arrondierung von Bauzonen entlang ausgezogener Siedlungsbegrenzungslinien kein Handlungsspielraum.</p>	<p>In der Gemeinde Neuheim ist eine Siedlungsbegrenzungslinie ohne Handlungsraum nach Westen festgesetzt.</p>
<p>L 1.1, Fruchtfolgeflächen Im Richtplan werden die Fruchtfolgeflächen wie gemäss Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes gefordert, festgesetzt.</p>	<p>In der Gemeinde Neuheim liegen festgesetzte Fruchtfolgeflächen (teilweise innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinie sowie auf bestehender Bauzone).</p>
<p>L 8.1, Fließgewässer In der Richtplankarte sind die Hauptläufe der zu renaturierenden Gewässer abgebildet.</p>	<p>In der Gemeinde Neuheim ist die Renaturierung des Sarbachs als 3. Priorität mit Umsetzung bis 2034 festgesetzt.</p>
<p>L 11.1, Kantonaler Erholungsschwerpunkt Im Richtplan werden die Erholungsschwerpunkte des Kantons festgelegt. Intensive Nutzungen sind nicht erwünscht.</p>	<p>In der Gemeinde Neuheim liegt der Schwerpunkt «Lorzentobel-Höll». Die Bauten und Anlagen konzentrieren sich auf die Erholung, Freizeit und Sport.</p>
<p>L 11.2, Kommunale Naherholungsgebiete Im Richtplan werden kommunalen Naherholungsgebiete festgesetzt. Diese Gebiete werden grundsätzlich landwirtschaftlich genutzt und dienen vermehrt der Naherholung.</p>	<p>In der Gemeinde Neuheim spannt sich zwischen der Baarerstrasse und der Sihlbruggstrasse nordwestlich des Siedlungsgebiets ein kommunales Naherholungsgebiet auf. Dieses liegt heute vollständig in der Landwirtschaftszone.</p>
<p>M 4.2, Nationalstrassen An den Nationalstrassenvorhaben mit kantonalem Interesse hält der Kanton für den Bau dieser Anlagen die entsprechenden Räume frei.</p>	<p>In der Gemeinde Neuheim ist im Gebiet Sihlbrugg der Vollanschluss Walterswil/Sihlbrugg für den Neubau Umfahrung von Walterswil und Sihlbrugg mit Priorität 3 festgesetzt.</p>
<p>M 4.9, Veloverkehr In der Richtplankarte werden neue und bestehende Radstrecken festgesetzt.</p>	<p>In der Gemeinde Neuheim liegen festgesetzte Radstrecken.</p>
<p>Teilkarte M 4.9 Radstreckennetz Maassstab 1:150'000 Radstreckennetz</p> 	
<p>M4.10, Kantonales Wanderwegnetz In der Richtplankarte werden neue und bestehende, respektive zu unterhaltende Wanderwege festgesetzt.</p>	<p>In der Gemeinde Neuheim liegen festgesetzte Wanderwege.</p>
<p>Teilkarte M 4.10: Wanderwegnetz Maassstab 1:150'000 Wanderwegnetz</p> 	
<p>E 10, Störfallvorsorge</p>	<p>Auf dem Gemeindegebiet von Neuheim ist im Gebiet Sihlbrugg ein Konsultationsgebiet, aufgrund einer Durchgangsstrasse, vorhanden.</p>

Die Gemeinden haben die Begrenzung der Einwirkungen von Störfällen zu prüfen. Die Karte mit den Konsultationsgebieten Raumplanung und Störfallvorsorge dient dabei als Grundlage für die Beurteilung von Störfallrisiken bei Planungen.



E 11, Abbau Steine und Erden
In der Richtplankarte werden Abbau- und Rekultivierungsgebiete ausgetrennt.

In der Gemeinde Neuheim liegen festgesetzte Abbau- und Rekultivierungsgebiete. Der Kanton scheidet für die grundeigentümergebundene Sicherung dieser Abbaugelände kantonale Nutzungszonen aus.

Auf den Umgang mit den Richtplankarten wird am Ende des vorliegenden Berichts in Kapitel 7 eingegangen.

3. Thematische Schwerpunkte

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden für Themen, welche in der Räumlichen Strategie 2040 oder den Grundlagenberichten noch nicht detailliert behandelt worden sind, Schwerpunkte gesetzt.

- Gewässerräume (Paket II – Separater Bericht)
- Ortsbildschutz (Kap. 3.1)
- Naturschutz- und Landschaftsschutzzonen (Kap. 3.2)
- Biodiversität und Siedlungsklima (Kap. 3.3)
- Förderung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum (Kap. 3.4)
- Abgabe Planungsmehrwert (Kap. 3.5)
- Förderung der Verfügbarkeit von Bauland (Kap. 3.6)

3.1 Ortsbildschutz und Kernzonen

3.1.1 Ausgangslage

Ortsbildschutz und bauliche Entwicklung	Schützenswerte Ortsbilder sind von grosser Bedeutung für die Qualität und Identität einer Gemeinde. Sie steigern die Attraktivität von Grundstücken und gesamten Quartieren, können jedoch auch die Bauentwicklung beschränken.
Einfügung	Das RPG fordert eine Innenentwicklung in zentralen, gut an den öffentlichen Verkehr angebundenen Gebieten. Dabei können Konflikte zwischen Ortsbildschutz und Verdichtung insbesondere in Kerngebieten entstehen, in welchen schützenswerte und erhaltenswerte Bauten sowie Umgebungsstrukturen vorhanden sind und entsprechend die Einfügung eine wichtige Rolle spielt.
Frühzeitige Planung möglicher Entwicklungsabsichten in Kerngebieten	Im RPG wird die Notwendigkeit einer hochwertigen Siedlungsentwicklung unter Wahrung der kulturellen Identität betont. Daher ist es wichtig, Schutzinteressen frühzeitig in Planungsprozesse einzubeziehen. Dies erhöht die Akzeptanz von Verdichtungsprojekten. Konflikte zwischen Verdichtung und Ortsbildschutz treten oft erst im Baubewilligungsverfahren auf, was zu unbefriedigenden Lösungen für sämtliche Parteien führt, da Projekte dann bereits so weit fortgeschritten sind, dass eine Überarbeitung schwierig wird. Daher sollten sich Gemeinden frühzeitig mit den Themen Verdichtung und Ortsbildschutz auseinandersetzen.
Auftrag für die Ortsplanungsrevision	Im Rahmen der Erarbeitung der Räumlichen Strategie 2040 setzte sich die Gemeinde bereits mit dem Thema der Entwicklung des Kerns und des Zentrums von Neuheim auseinander. Dabei wurden in der Räumlichen Strategie 2040 die Wahrung des Ortsbilds des historischen Kerns sowie die Stärkung des Zentrums als Ort für die Öffentlichkeit als Ziele definiert. In der Nutzungsplanung

gilt es zu überprüfen, wie und wo eine Entwicklung im Kern von Neuheim ermöglicht werden soll und wie dabei gleichzeitig den Anforderungen des Ortsbildschutzes Rechnung getragen werden kann.

3.1.2 Grundlagen

Neben den gesetzlichen Grundlagen bestehen auf den Ebenen Bund, Kanton, Region und Gemeinde verschiedene Inventare, in welchen Schutzobjekte erfasst, dokumentiert und deren Schutzziele formuliert sind.

- Bund ■ ISOS: Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung, Bundesamt für Kultur

Für den Ortsbildschutz auf Bundesebene ist das Bundesamt für Kultur zuständig. Das Ortsbild der Gemeinde Neuheim ist im ISOS durch den Eintrag «Hoflandschaft Brettigen / Schwand» erfasst. Durch die ISOS-Aufnahme wird der Erhalt, der für Neuheim typischen, aufgrund der hügligen Landschaft, gestreuten Besiedlung, angestrebt. Neue Gebäude bei Hofgruppen müssen sich gut in die noch heute stark bewirtschafteten und regionaltypischen Bauernhöfe einfügen. Eine Entwicklung dieser Hofgruppen, welche den Zielen des ISOS widerspricht, wird durch die Lage ausserhalb der Bauzone verhindert. Der Ortskern von Neuheim ist hingegen nicht Bestandteil des ISOS.

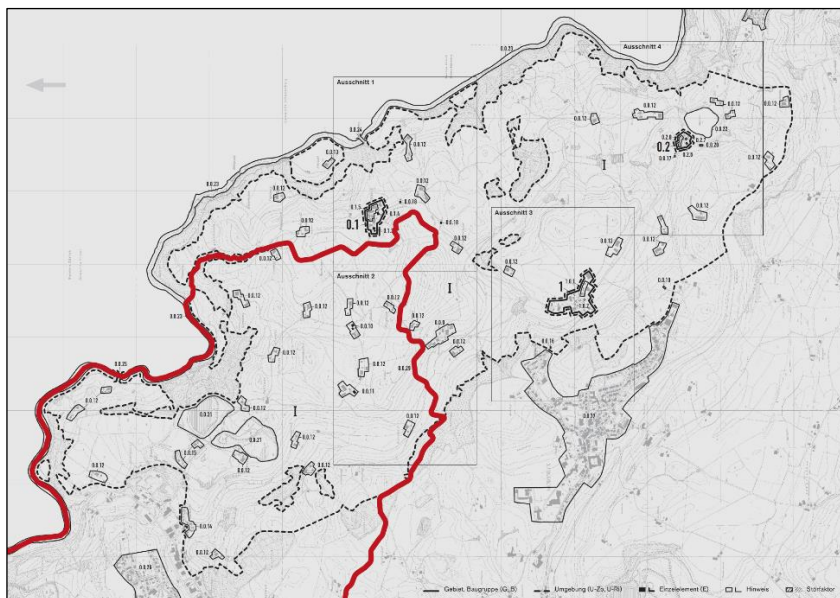


Abb. 2 Hintergrundkarte: Übersichtsplan 1:16'000, ISOS Ortsbilder, Darstellung R+K

- Kanton ■ Kantonales Inventar der schützenswerten Denkmäler
- Kantonales Verzeichnis der geschützten Denkmäler

Im Kanton Zug ist die Direktion des Innern mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie (ADA) für den Ortsbildschutz zuständig. In Neuheim sind 35

Objekte als schützenswerte Denkmäler und 18 Objekte als geschützte Denkmäler inventarisiert (Stand 03.01.2025).

Region ■ ISOS: Ortsbildaufnahmen regionale Bedeutung (Februar 1992)

Für die Gemeinde Neuheim wurden im Rahmen der Ortsbildaufnahmen für die Erfassung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ebenfalls Ortsbildaufnahmen gemacht. Der Ortskern von Neuheim wurde dabei als schützenswertes Ortsbild mit regionaler Bedeutung definiert und ist nicht Bestandteil des ISOS. Darin werden neben der Bezeichnung von schützenswerten und störenden Gebäuden auch Aussagen zur Umgebung und zum Freiraum getätigt. Die Ortsbildaufnahme wurde seit der Erstellung im Februar 1992 nicht mehr überarbeitet, weshalb teilweise auch überholte Ziele darin enthalten sind, wie beispielsweise das Ziel, den Bereich III (nördlich der Kirche) nicht zu bebauen, was zwischenzeitlich bereits geschehen ist.

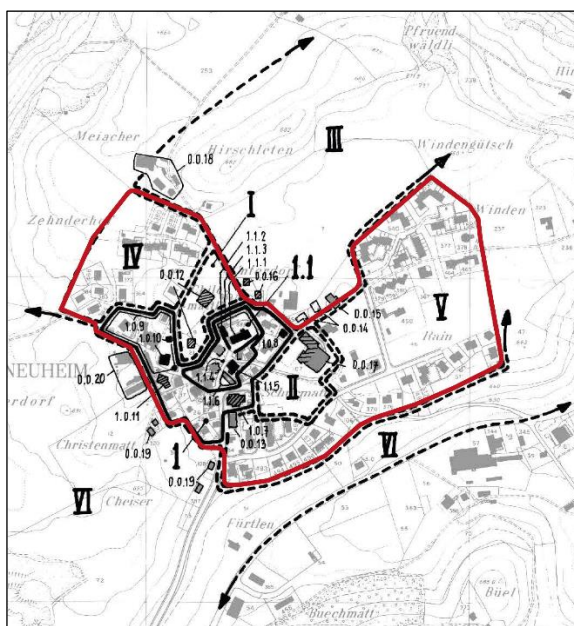


Abb. 3: Übersichtsplan 1:5000, ISOS Ortsbilder, Darstellung R+K

Gemeinde Im Ortskern von Neuheim besteht eine rechtskräftige Ortsbildschutzzone. Nach Art. 26 Abs. 1 der rechtskräftigen Bauordnung dient diese der Erhaltung und Pflege des jeweiligen Orts- und Quartierbildes. Mit der überlagernden Zone für archäologische Fundstätten gemäss Art 16 der rechtskräftigen Bauordnung werden diese Gebiete dem Denkmalschutzgesetz unterstellt.

3.1.3 Bedarfsabklärung Ortsbildschutzzonen

Ziele Ortsbildschutzzone Ortsbildschutzzonen dienen primär dem Erhalt der Eigenart und Schönheit sowie der Weiterentwicklung prägender Bauten, Anlagen, Naturobjekten und Freiräumen. Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut in die Umgebung einpassen. Neubauten müssen überdies dem Charakter des schutzwürdigen

Ortsbilds entsprechen und dieses räumlich sinnvoll ergänzen. Es gilt zu prüfen, an welchen Orten in der Gemeinde Neuheim diese Ziele primär verfolgt werden sollen.

Höhere Qualitätsanforderungen mit Ortsbildschutzzone	Die Gemeinde kann bei Bauvorhaben in einer Ortsbildschutzzone höhere Qualitätsanforderungen stellen. Insbesondere wird die Sicherung der bestehenden Qualitäten höher gewichtet. Es ist immer eine Abwägung zwischen Innenentwicklung und Erhalt der bestehenden Qualitäten zu treffen. Eine Weiterentwicklung ist dadurch grundsätzlich möglich, geht jedoch mit baulichen Einschränkungen einher.
Zusammenarbeit mit Amt für Denkmalpflege und Archäologie	Gemäss § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DMSG) hat die Gemeinde Bauermittlungen, Baugesuche und geplante bauliche Veränderungen stets dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie (ADA) zur Stellungnahme zu unterbreiten, wenn diese in einer Zone für archäologische Fundstätten oder einer Ortsbildschutzzone liegen oder wenn es sich um schützenswerte und geschützte Denkmäler handelt. Bei schützenswerten Denkmälern ist die Schutzwürdigkeit durch die Gemeinde respektive die Grundeigentümerschaft abzuklären, sobald bauliche Massnahmen vorgesehen sind.
Umgebungsschutz	Zudem haben die Gemeinden gemäss § 29 DMSG den sogenannten Umgebungsschutz zu berücksichtigen. Bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung eines geschützten Denkmals dürfen dessen Wert nicht wesentlich beeinträchtigen. Bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung schützenswerter oder geschützter Denkmäler sind dem ADA durch die Gemeinde vor Erteilung der Baubewilligung zu melden.
Bauvorhaben ausserhalb Bauzone	Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone (BAB) fällt der Kanton auf Basis des RPG einen Gesamtentscheid. Die Gemeinde bleibt Baubewilligungsbehörde, hat sich jedoch an die kantonale Beurteilung zu halten. Mit einer kommunalen Ortsbildschutzzone hat die Gemeinde auch bei BAB die Möglichkeit, gegenüber der kantonalen Beurteilung höhere Qualitätsanforderungen zu stellen.
Ermittlung Handlungsbedarf	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde anhand der schützenswerten und geschützten Denkmäler sowie aufgrund der in der Räumlichen Strategie 2040 erkannten einheitlichen und potenziell erhaltenswerten Strukturen die Ausscheidung von neuen oder die Aufhebung von bestehenden Ortsbildschutzzonen geprüft.

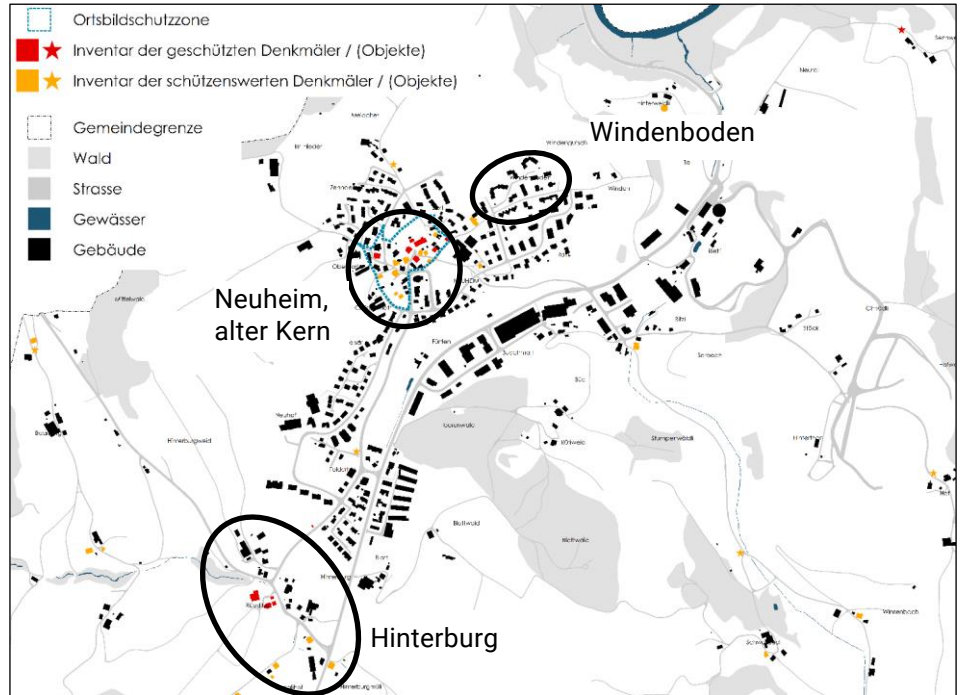


Abb. 4: Übersichtskarte Bedarfsabklärung Ortsbildschutzzonen Neuheim, R+K

Neuheim, alter Kern

Im alten Dorfkern von Neuheim besteht eine rechtskräftige Ortsbildschutzzone. Gemäss dem kantonalen Inventar umfasst das Gebiet acht geschützte und neun schützenswerte Objekte. Diese Bauten sind ortsbilddominierend und weisen eine grosse orts- und architekturgeschichtliche Bedeutung auf. Bei der Bevölkerung besteht ein Bewusstsein für diese historische Bedeutung des Dorfkerns. Die Ortsbildschutzzone liegt in der Kernzone, der Wohnzone und der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen. Innerhalb der Ortsbildschutzzone befindet sich zudem der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 «Zehnderhof» vom 25. März 2014. Aufgrund der Bedeutung des historischen Kerns von Neuheim soll die Ortsbildschutzzone beibehalten und allenfalls geringfügig in ihrer Ausdehnung angepasst werden. Aufgrund der Inventarisierung kommt zudem der Umgebungsschutz zum Tragen.

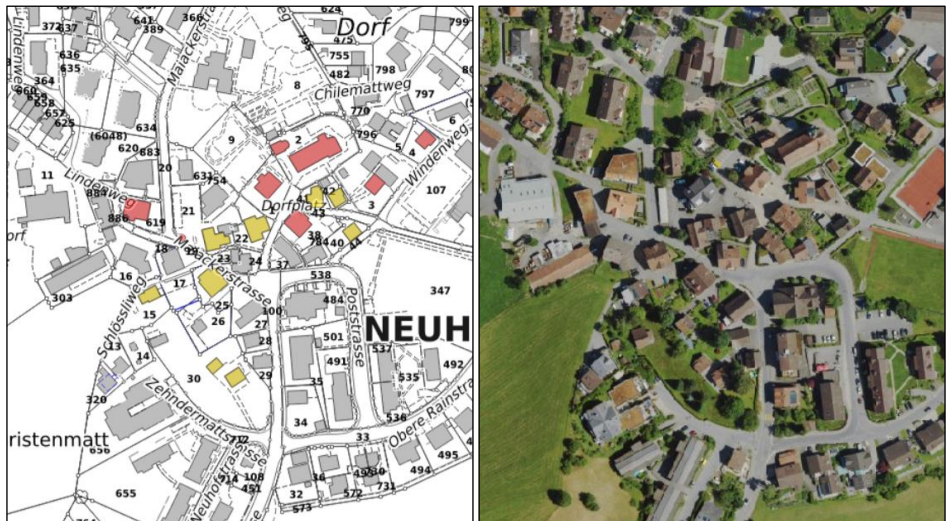


Abb. 5: Neuheim, Ausschnitt Inventar schützenswerter Denkmäler und Verzeichnis geschützter Denkmäler und Ausschnitt Luftbild, GIS Kanton Zug, swisstopo, Abfrage vom 13.07.2023

Hinterburg Im Gebiet Hinterburg, westlich des Siedlungsgebiets, bestehen gemäss kantonalem Inventar vier geschützte Objekte, welche ein wertvolles Ensemble bäuerlicher Architektur bilden. Daneben befindet sich ein schützenswertes Objekt sowie in der näheren Umgebung noch drei weitere schützenswerte Objekte. Aufgrund der Lage ausserhalb Bauzone entscheidet der Kanton über die Zulässigkeit des Bauvorhabens. Mit der Inventarisierung kommt zudem der Umgebungsschutz zum Tragen. Die Gemeinde sieht aufgrund der Lage ausserhalb Bauzone keine wesentlichen Entwicklungsmöglichkeiten im Gebiet Hinterburg. Für die Gemeinde ist der Ortsbildschutz durch die Vollzugspraxis des Kantons sichergestellt. Es besteht kein Bedarf für einen weitergehenden Schutz und demnach auch kein Bedarf für eine neue Ortsbildschutzzone.

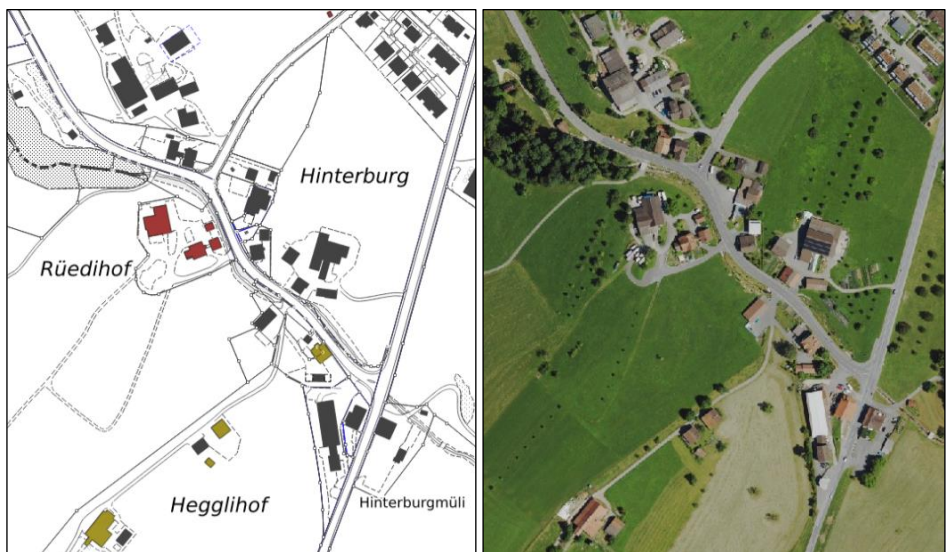


Abb. 6: Hinterburg, Ausschnitt Inventar schützenswerter Denkmäler und Verzeichnis geschützter Denkmäler und Ausschnitt Luftbild, GIS Kanton Zug, swisstopo, Abfrage vom 13.07.2023

Windenboden Im Gebiet Windenboden, am nordöstlichen Siedlungsrand von Neuheim, bestehen weder geschützte noch als schützenswert eingestufte Objekte. Das einheitlich strukturierte, hauptsächlich aus Reihenhäusern der 70er- und 80er-Jahre formierte Quartier weist ausschliesslich Satteldächer sowie eine einheitliche Fassadengestaltung auf. Die Gebäude weisen in der Regel ein Vollgeschoss mit zwei steilen Dachgeschossen auf. Die Siedlung verfügt über grosszügige private sowie gemeinsame Grünflächen und eine gemeinsame Erschliessung. Damit verfügt dieses Quartier über eine grosse identitätsstiftende Qualität. Die Gemeinde sieht aufgrund des Fehlens von geschützten oder schützenswerten Bauten keinen Grund für eine neue Ortsbildschutzzone. Dennoch sollen die Qualitäten des Quartiers Windenboden erhalten bleiben.



Abb. 7: Windenboden, Ausschnitt Inventar schützenswerter Denkmäler und Verzeichnis geschützter Denkmäler und Ausschnitt Luftbild, GIS Kanton Zug, swisstopo, Abfrage vom 13.07.2023

Fazit Die bestehende Ortsbildschutzzone wird bestätigt. Bei der konkreten Überprüfung möglicher weiterer Gebiete wurde kein Bedarf für neue Ortsbildschutzzonen festgestellt. Das Quartier Windenboden, welches eine einheitliche Struktur und einen identitätsstiftenden Charakter aufweist, wird jedoch als erhaltenswert eingestuft, was auch grundeigentümergebunden im Zonenplan sowie der Bauordnung geregelt werden soll.

3.1.4 Abgrenzung Kernzonen

Raumplanerische Voraussetzung für gewünschte Entwicklung schaffen

Intakte Ortsbilder sind für die kulturelle Identität von grosser Bedeutung. Sie sind ein Abbild der geschichtlichen, sozialen, wirtschaftlichen, technischen und architektonischen Entwicklung. Entsprechend wichtig ist Pflege und sorgfältige Weiterentwicklung von historischen Ortsbildern in den Gemeinden. In der Gemeinde Neuheim stellt sich im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision die Frage über eine sinnvolle Abgrenzung der Kernzonen. Dabei sind 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.

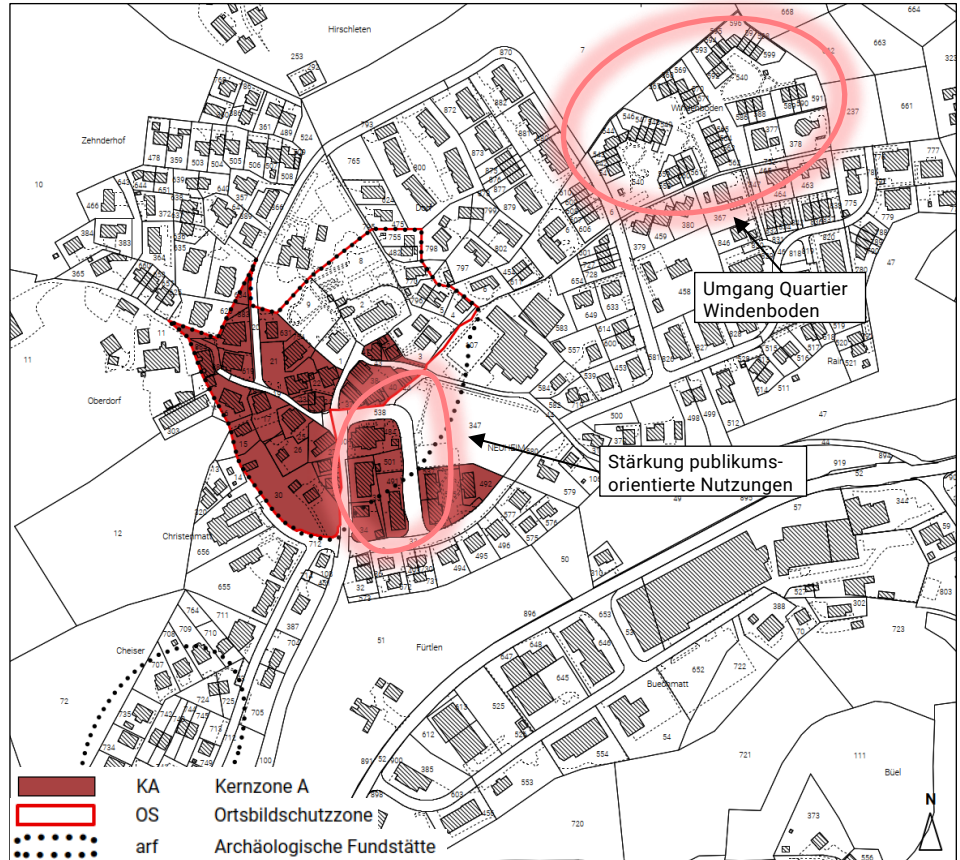


Abb. 8: Übersichtskarte bestehende Kernzone und Ortsbildschutzzone Neuheim, R+K

Qualitäten historischer Ortskern erhalten

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. Die räumlichen Qualitäten des Dorfkerns sind geprägt durch ein einheitliches Ortsbild, enge Gassen und einen grosszügigen historischen Dorfplatz. Prägende Bauten, Anlagen, Naturobjekte und Freiräume sollen erhalten werden. Neue Bauten und Anlagen sollen sich besonders gut in die Umgebung einpassen, indem sie dem Charakter des Ortsbilds entsprechen und das Ortsbild räumlich sinnvoll ergänzen. Aus diesem Grund ist der historische Dorfkern mit einer Ortsbildschutzzone überlagert, welche der Erhaltung und Pflege des Orts- und Quartierbildes dient. Der historische Ortskern soll demnach auch zukünftig einer Kernzone zugewiesen werden.

Publikumsorientierte Nutzungen im Zentrum fördern	Im rechtskräftigen Zonenplan ist lediglich eine Kernzone vorhanden. Um eine Stärkung des Zentrums als Ort für die Öffentlichkeit mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen zu fördern, sind raumplanerische Massnahmen vorzusehen. In der rechtskräftigen Kernzone sind keine Nutzungsvorschriften in Bezug auf Minimalanteile von gewerblichen, respektive publikumsorientierten Nutzungen vorhanden. Ziel ist es, entlang des Rings der Dorfstrasse / Poststrasse, publikumsorientierte Nutzungen zu sichern. Da jedoch nicht in der gesamten Kernzone Erdgeschossnutzungen gefordert werden sollen, da dafür der Bedarf zu klein ist, soll eine Unterscheidung der Kernzonen erfolgen. So soll neu eine Kernzone B geschaffen werden, welche die Gebiete mit geforderter publikumsorientierter Erdgeschossnutzung umfasst. Zudem soll in der Kernzone B auch eine dichtere Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden möglich sein. In der Kernzone B ist somit eine Erhöhung der Ausnützungsziffer zu prüfen.
Möglichkeiten schaffen für Gemeinde durch Erweiterung Kernzone	Östlich der Poststrasse sind Teile des Gebiets heute der Kernzone zugewiesen und Teile der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen. In diesem Gebiet soll die Kernzone entlang der Poststrasse erweitert werden, um genügend Flächen für publikumsorientierte Nutzungen bereitstellen zu können. Diese Fläche soll ebenfalls der neu geplanten Kernzone B zugewiesen werden, um die gewünschten Erdgeschossnutzungen sicherzustellen sowie eine effiziente und dichte Bebauung zu ermöglichen. Eine Neuorientierung dieses Gebiets war bereits im Konzept für öffentliche Bauten und Anlagen vorgesehen. Damit werden der Gemeinde Möglichkeiten zur Entwicklung und Belebung des Zentrums gegeben.
Windenboden	Eine zusätzliche Erweiterung der Kernzone im Gebiet Windenboden wird nicht als sinnvoll erachtet. Die Kernzonen sollen sich auch zukünftig um den historischen Ortskern von Neuheim konzentrieren. Da jedoch die Strukturen des Quartiers Windenboden erhalten werden sollen, ist vorgesehen, für das Gebiet Windenboden eine eigene Zone zu schaffen, in welcher der Erhalt der Strukturen grundeigentümergebündlich geregelt werden kann.
Fazit	Die Kernzonen sind im Zentrumsgebiet massvoll zu erweitern. Dabei ist eine Unterscheidung der Kernzonen in zwei verschiedene Typen vorzunehmen, um den unterschiedlichen Zielen gerecht zu werden. In einer neu geschaffenen Kernzone B sind dabei publikumsorientierte Nutzungen zu fördern.

3.1.5 Umsetzung Differenzierung Kernzonen in der Nutzungsplanung

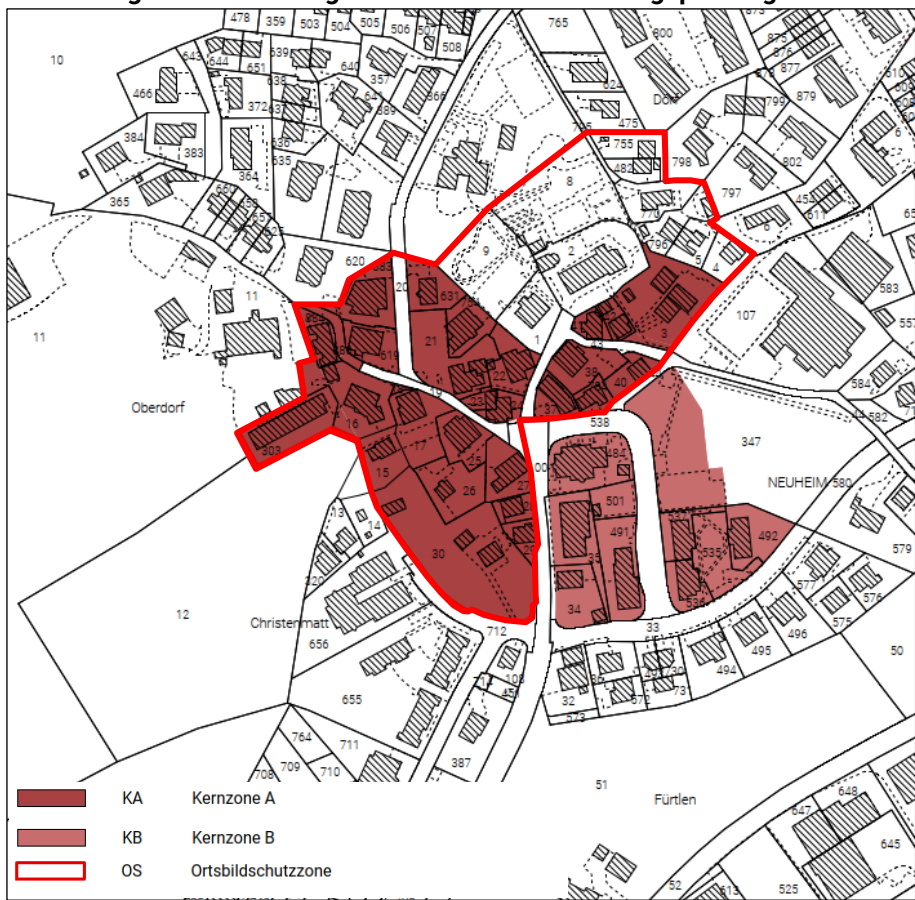


Abb. 9: Übersichtskarte neue Kernzonen, Ortsbilschutzzone Neuheim, R+K

Ortsbilschutzzonen

Die rechtskräftige gemeindliche Ortsbilschutzzone im alten Dorfkern von Neuheim wird beibehalten. Auf die Festlegung von weiteren Ortsbilschutzzonen wird verzichtet. Innerhalb der Ortsbilschutzzonen sollen die Baubewilligungsverfahren begleitet werden, um einen effizienten Vollzug zu gewährleisten. Ein genauer Ablauf dieser Begleitung wird in einer separaten Vollzugsverordnung geregelt.

Kernzonen

In Neuheim soll zwischen zwei verschiedenen Kernzonentypen unterschieden werden. Auch in den Kernzonen sollen aufgrund der oftmals komplexen Fragestellungen Baubewilligungsverfahren begleitet werden. Der Ablauf dazu wird in derselben Vollzugsverordnung geregelt, in welcher auch der Ablauf bei Ortsbilschutzzonen geregelt wird.

Kernzone A

Die Kernzone A umfasst den historischen Ortskern der Gemeinde Neuheim und beinhaltet damit einen Grossteil der bestehenden Kernzone. Die Kernzone A dient primär dem Erhalt sowie die Pflege und Weiterentwicklung des historischen Ortskerns. In der Kernzone A soll auch zukünftig eine dichte Bebauung

mit hoher Qualität bestehen bleiben. Bezüglich Dichte und Höhe sollen in der Kernzone A die bestehenden Regelungen übernommen werden.

Kernzone B Die Kernzone B umfasst das Zentrum von Neuheim (Parzellen zwischen Post- und Dorfstrasse sowie die neue und die bestehende Kernzone östlich der Poststrasse) und hat zum Ziel, die raumplanerischen Voraussetzungen für eine Belebung und Stärkung des Zentrums zu schaffen, indem in den Erdgeschossen teilweise publikumsorientierte Nutzungen vorgeschrieben werden. Innerhalb der Kernzone B soll eine dichtere Neuentwicklung möglich sein.

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 vorhanden. Innerhalb der Kernzone B soll zudem eine neue und dichtere Entwicklung ermöglicht werden, 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 untenstehenden Abbildung sind beispielhaft die Grenzabstände von bestehenden Bauten innerhalb der Kernzone aufgezeigt.

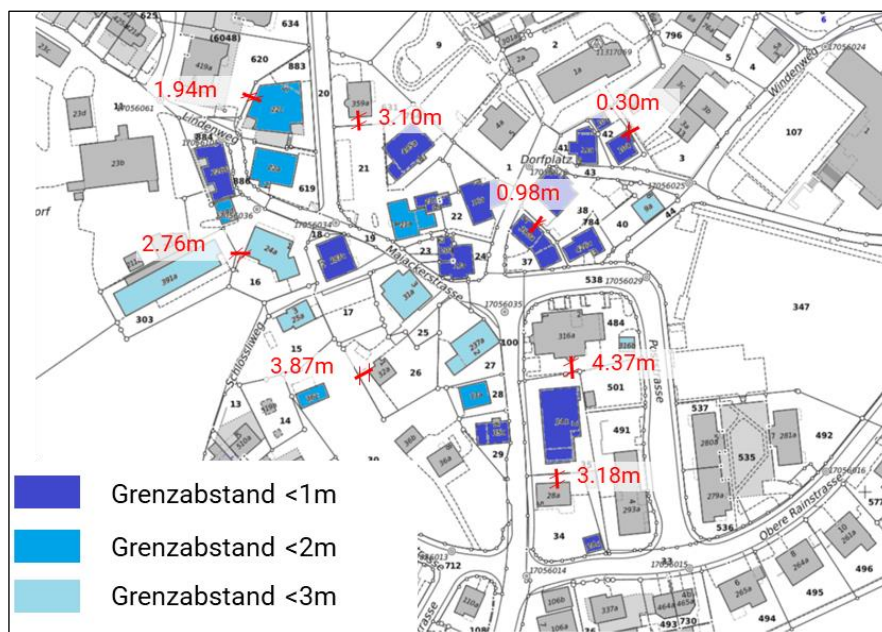


Abb. 10: Übersichtskarte neue Kernzonen, Ortsbildschutzzone Neuheim, R+K

Fazit Grenzabstände Kernzonen 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 Metern reduziert werden.

Vollzugsverordnung Ablauf
Bauvorhaben im Kern

Damit Bauprojekte wie auch Bebauungspläne effizienter behandelt werden können und die Gemeinde frühzeitig gemeinsam mit der Bauherrschaft die gewünschte Richtung vorgeben kann, plant der Gemeinderat die Einführung einer Vollzugsverordnung für den Ablauf bei Bauvorhaben im Kern, welche innerhalb der Kernzonen sowie der Ortsbildschutzzone angewandt werden soll. Diese Vollzugsverordnung wird parallel zur vorliegenden Revision der Nutzungsplanung erarbeitet und soll sowohl Bauherrschaften und Architekten als auch der Abteilung Bau und Planung dazu dienen, die erforderlichen Schritte eines Bauvorhabens in einem vorgegebenen Raster durchzuführen. Im Vordergrund soll dabei das Verständnis für den Umgang mit dem historisch gewachsenen Ortskern von Neuheim stehen. Dazu wird zusätzlich ein Leitfaden erarbeitet, welcher die typischen Merkmale von Bauten in Neuheim aufzeigt und so bei gestalterischen Fragen beigezogen werden kann.

3.1.6 Umsetzung Strukturerhaltung Windenboden

Notwendigkeit Regelung in
Grundnutzung

Das Quartier Windenboden ist eine altrechtliche bestehende Arealbebauung. Dies schützt das Quartier jedoch nicht vor gesamtheitlichen Änderungen. Bei geplanten wesentlichen Änderungen im Quartier muss die altrechtliche rechtskräftige Arealbebauung in einen einfachen Bebauungsplan überführt oder aufgehoben werden. Als wesentlich werden in der Praxis unter anderem die Erstellung von Balkonen, Wintergärten – soweit diese ausserhalb des Gebäudevolumens zu liegen kommen –, Erweiterungen der Arealbebauung, die Ersetzung von Giebeldächern durch Flachdächer, grossflächige Material- und Farb Anpassungen oder die Beanspruchung zusätzlicher Ausnützung beurteilt. Wie die Arealbebauung in einen Bebauungsplan überführt wird und ob, beziehungsweise in welchem Umfang das Erscheinungsbild dabei erhalten bleibt, ist offen. In § 32^{bis} PBG werden abschliessend die möglichen Abweichungen eines einfachen Bebauungsplans gegenüber der Regelbauweise, wie beispielsweise ein zusätzliches Geschoss, 20% mehr Ausnützung oder die Erhöhung der Gebäudelänge um 50% geregelt. Sofern diese Bestandteile eingehalten werden, muss der Gemeinderat als zuständige Erlassbehörde den einfachen Bebauungsplan erlassen. Damit könnte die Quartierstruktur massgeblich geändert werden. Mit der Einführung einer Bauzone mit speziellen Vorschriften

Strukturerhaltung Windenboden, kann der Quartiercharakter über die Grundnutzung im Zonenplan langfristig und unabhängig von der Arealbebauung wie auch der in diesem Gebiet vorliegenden Baurechtsverträge gesichert werden.

Überprüfung Ausnutzungsziffer Windenboden

Um für die geplante Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung Windenboden die für das Quartier angemessenen Regelbaumasse zu definieren, wurde die bestehende konsumierte Ausnutzung des gesamten Quartiers im Verhältnis mit der Grundfläche geprüft. Die Ausnutzungsziffer für die neue Zone soll dann so festgelegt werden, dass noch eine Reserve für einen allfälligen Ausbau der einzelnen Liegenschaften vorhanden ist. Nachfolgend ist eine Zusammenstellung der realisierten Ausnutzungsziffer über das Gebiet Windenboden ersichtlich:

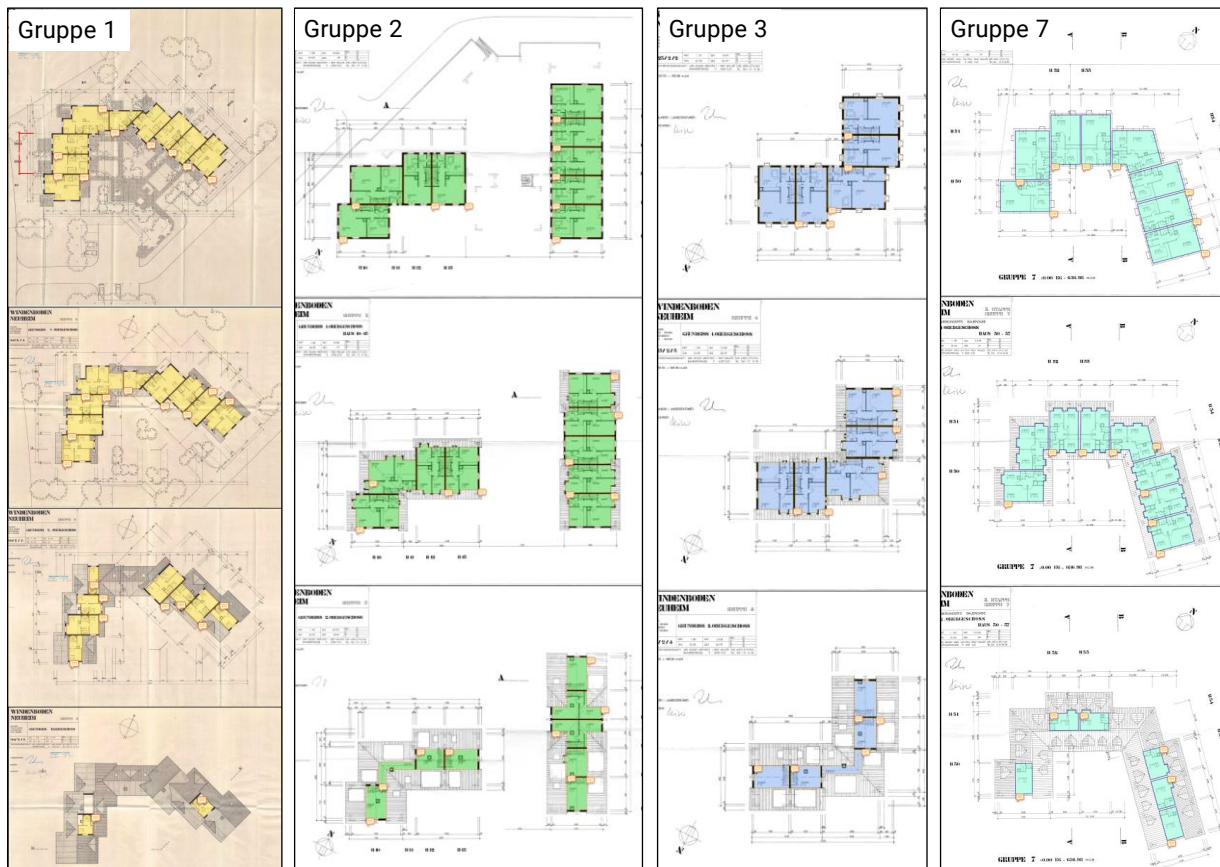


Abb. 11: AZ-Relevante Flächen Gruppen 1 bis 4 und Gruppe 7

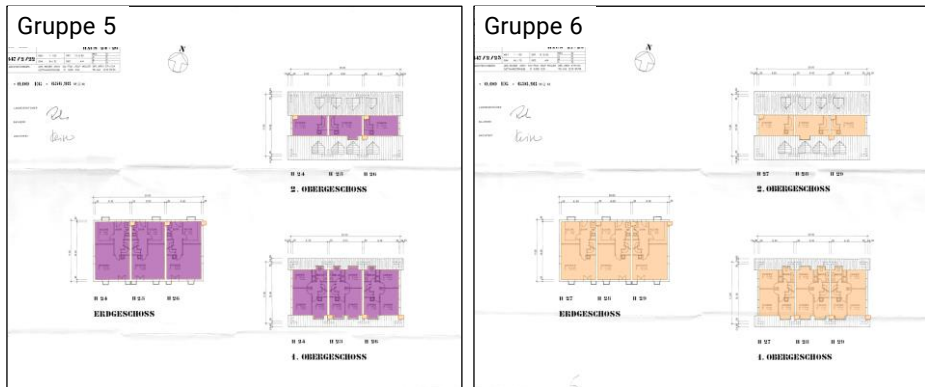


Abb. 12: AZ-Relevante Flächen, Gruppen 5 bis 6

Übersichtstabelle Ausnutzungsziffer Windenboden:

	Etappe	Grundstücksgrößen [m2]	anzurechnende Geschossflächen [m2]	Ausnutzungsziffer
2	Total Gruppe 2	1'794	1'526	0.85
3	Total Gruppe 3	1'626	1'366	0.84
4	Total Gruppe 4	990	744	0.75
5	Total Gruppe 6	706	422	0.60
6	Total Gruppe 6	1'026	422	0.41
7	Total Gruppe 7	1'928	1'500	0.51
Allg. Flächen	Total übrige Flächen	7'615	0	0.00
Total Flächen / AZ Windenboden		15'685	5'770	0.37

Fazit AZ Windenboden Es zeigt sich, dass das bestehende Quartier über die Gesamtfläche eine Ausnutzungsziffer von 0.37 aufweist. Um eine notwendige Reserve sicherzustellen, soll die AZ neu auf 0.50 festgelegt werden, wobei diese für das gesamte Gebiet der Bauzone mit speziellen Vorschriften Windenboden gelten soll und nicht für die einzelnen Parzellen, da diese bereits heute eine Ausnutzung von teilweise mehr als 1.0 aufweisen.

Fazit Windenboden Zur Erhaltung des Quartiercharakters Windenboden, bei welchem in der Analyse erhaltenswerte Strukturen und ein identitätsstiftender Charakter erkannt wurde, wird die neue «Bauzone mit speziellen Vorschriften Windenboden» mit folgender Abgrenzung geschaffen:

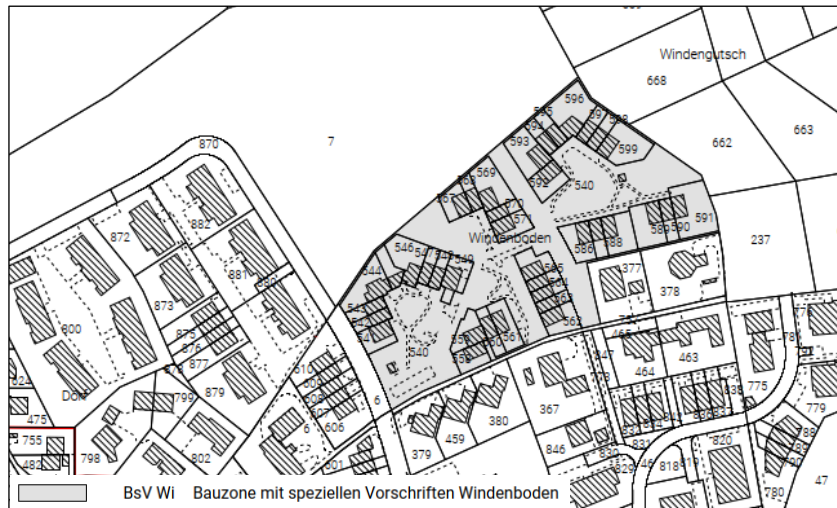


Abb. 13: Übersichtskarte Bauzone mit speziellen Vorschriften Windenboden Neuheim, R+K

Regelungen in Bauordnung

In der Bauordnung wird der Zonenzweck der Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturierung Windenboden wie folgt definiert:

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturierung für das Gebiet «Windenboden» bezweckt den Erhalt des Quartiercharakters.

Bezüglich Einordnung wird zudem präzisiert, welche Elemente im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen besonders zu berücksichtigen sind:

⁴ Neubauten und bauliche Veränderungen an bestehenden Bauten haben sich hinsichtlich Dachform, Massstab, Stellung, kubischer Gliederung, architektonischem Ausdruck, Materialisierung, Farbgebung sowie Umgebungsgestaltung rücksichtsvoll in die bestehende Quartierstruktur einzuordnen.

3.2 Naturschutz- und Landschaftsschutzzonen

3.2.1 Ausgangslage

Schutzgedanken im Laufe der Zeit

Der Schutzgedanke unterliegt dem Wandel der Zeit. Grundsätzlich lässt sich eine Sensibilisierung und ein wachsendes Bewusstsein für dessen Erforderlichkeit erkennen. Mit der Gründung des Schweizerischen Heimatschutzes 1905 und des Schweizerischen Bundes für Naturschutz 1909 (seit 1997 Pro Natura) etablierte sich der Schutzgedanke in der Gesellschaft. Eine gesetzliche Verankerung des Naturschutzes findet sich erstmalig 1907 im Zivilgesetzbuch. Ab den 1920er-Jahren versteht der Heimat- und Naturschutz es als patriotische Aufgabe im Sinne der geistigen Landesverteidigung, gegen die Verschandelung und Zerstörung von Natur und Heimat vorzugehen. 1936 wird die eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) als beratende Stelle des Bundes geschaffen. Die Kantone lehnten eine Bundesgesetzgebung noch mehrheitlich ab. Nach dem Zweiten Weltkrieg führte das grosse Wirtschaftswachstum zu verstärkten Umweltproblemen. Die Schutzbewegungen legten den Fokus auf die Verankerung des Schutzgedankens auf Verfassungs-

respektive Gesetzesebene. 1962 wurde die Volksabstimmung über die Ergänzung der Bundesverfassung um einen Artikel über den Natur- und Heimatschutz angenommen. Damit waren neu die Kantone für den Schutz zuständig, ökologische Argumente erhielten gegenüber ästhetischen mehr Gewicht und der wissenschaftliche Diskurs wurde gestärkt. 1971 wurde das Bundesamt für Umweltschutz (seit 2006 Bundesamt für Umwelt) gegründet.²

Auftrag für die
Ortsplanungsrevision

Im Rahmen der Erarbeitung der Räumlichen Strategie 2040, des Landschaftsentwicklungskonzepts und der Revision der Nutzungsplanung sind die bestehenden kommunalen Schutzbestimmungen zu überprüfen und mit den übergeordneten Schutzinventaren abzugleichen (Kantonaler Richtplan S 7.2, L 1.1, L 1.2, L 7.1). Aus der Räumlichen Strategie 2040 wie auch aus dem Landschaftsentwicklungskonzept sind keine direkten Massnahmen ableitbar.

3.2.2 Grundlagen

Neben den gesetzlichen Grundlagen bestehen auf den drei Ebenen Bund, Kanton und Gemeinde verschiedene Inventare, in welchen Schutzobjekte erfasst, dokumentiert und deren Schutzziele formuliert sind.

- BLN: Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung, Bundesamt für Umwelt
- IVS Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz, Bundesamt für Strassen
- Bundesinventare der Biotope von nationaler Bedeutung, Bundesamt für Umwelt
- Moorlandschaften, Flachmoore, Hochmoore
- Auengebiete
- Wasser- und Zugvogelreservate
- Jagdbanngebiete
- Amphibien Wanderobjekte und ortsfeste Objekte
- Trockenwiesen und -weiden (TWW)

Die Gemeinde Neuheim liegt vollumfänglich im BLN Objekte Nrn. 1307 «Glazi- allandschaft Lorze – Sihl mit Höhronenkette und Schwantenu». Im südlichen und südöstlichen ~~südwestlichen~~ Gebiet der Gemeinde Neuheim liegen ein Hoch- und Übergangsmoor, zwei Flachmoore sowie ein Amphibienobjekt. Zudem befindet sich im Gebiet Sihlbrugg ein weiteres Amphibienobjekt, welches sich über die Gemeinden Neuheim und Baar erstreckt. In Neuheim besteht im Gebiet Hintersennweid mit der alten Holzbrücke über die Sihl ein historischer

² Stephanie Summermatter: «Naturschutz», in: Historisches Lexikon der Schweiz (HLS), Version vom 07.09.2010. Online: <https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/007791/2010-09-07/>, konsultiert am 01.09.2022.

Verkehrsweg von nationalem Interesse. Weiter sind auch die historischen Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung als Grundlage bei der Planung und Projektierung und in der Interessenabwägung zu berücksichtigen (Kantonaler Richtplan S 7.5.1).

Kanton ■ **Kantonale Naturschutzzonen mit 125 Schutzplänen**

Im Kanton Zug ist die Baudirektion mit dem Amt für Raum und Verkehr (ARV) für den Naturschutz zuständig. Aufgrund der 2017 revidierten Bundesinventare und der neuen Rahmenbedingungen für Plangrundlagen werden die Schutzpläne, welche die kantonalen Schutzzonen gemäss § 9 PBG abbilden, momentan vom Kanton revidiert. In der Gemeinde Neuheim bestehen sechs Schutzpläne, welche zurzeit überarbeitet werden. Die Schutzpläne sind, sobald diese überarbeitet wurden, auch im Zonenplan nachzuführen.

Gemeinde Auf Stufe Gemeinde sind Schutzgebiete mit dem Zonenplan und der Bauordnung grundeigentümergebunden umgesetzt. In den Gebieten Schwand, Wiler, Baarburgrank, Sennweid sowie Neutal bestehen rechtskräftige kommunale Naturschutzzonen. Gemäss Art. 32 Abs. 1 der rechtskräftigen Bauordnung dienen diese der Erhaltung und Pflege von naturnahen Pflanzen- und Tiergemeinschaften.

3.2.3 Bedarfsabklärung Naturschutzzonen

Massnahmenkatalog Landschaftsentwicklungskonzept

Im Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) vom 7. Mai 2019 wurden auf Basis der Analyse und den Zielsetzungen und dem daraus abgeleiteten Handlungsbedarf konkrete Massnahmen definiert und diese in einem Massnahmenkatalog festgehalten. Dabei wurde der Fokus auf den Siedlungsraum gelegt, da die bereits vorhandenen Schwerpunkträume in den Naturräumen seit längerem von der Trägerschaft des Vernetzungsprojekts Moränenlandschaft Menzingen-Neuheim betreut werden. In diesen Räumen sollen laufende Projekte mit funktionierenden Strukturen so belassen werden, wie sie sind. Demnach wird kein Bedarf einer Anpassung der bestehenden Naturschutzzonen erkannt.

Fazit Eine Anpassung der bestehenden Naturschutzzonen wird aufgrund des LEK als nicht als notwendig eingestuft. Zudem sind im Rahmen der bisherigen Mitwirkung auch keine entsprechenden Anträge eingegangen.

3.2.4 Bedarfsabklärung Landschaftsschutzzonen

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler

Die Frage nach einem möglichen Bedarf für eine Landschaftsschutzzone stellt sich aufgrund des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler. Die gesamte Gemeinde Neuheim liegt innerhalb des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) Gebiet Nr. 1307 «Glaziallandschaft

Lorze – Sihl mit Höhronenkette und Schwantenu». Darin werden insbesondere die Hügel- und Moränen als schützenswert hervorgehoben.

Kein Bedarf für Sicherstellung der Ziele des BLN	Die Ziele des BLN werden zum einen mit den bestehenden Naturschutzzonen bereits eingehalten. Zum anderen wird bereits heute die Erhaltung der Hügellandschaften mit den landschaftsprägenden Hügellinden gefördert. Eine zusätzliche Regelung in der Nutzungsplanung ist aus Sicht der Gemeinde nicht notwendig.
Kein Bedarf gemäss LEK	Auch aus der Analyse des LEK sind keine speziellen Massnahmen, welche in der Nutzungsplanung umgesetzt werden müssten, erkannt worden. Die Ziele und Massnahmen des LEK können unabhängig von einer kommunalen Landschaftsschutzzone erreicht werden.
Keine Auswirkungen auf die Praxis	Die Erstellung und die Veränderung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des Kantons und der anschliessenden Bewilligung des Gemeinderates (§ 10 Abs. 1 PBG). Der Kanton Zug hat mit dem Leitfaden zur Gestaltung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone eine ausführliche Planungsgrundlage geschaffen ³ . Mit der kantonalen Beurteilung erfolgt eine umfassende Prüfung der Einpassung in die Landschaft.
Beibehaltung Einordnungsgebot	In der rechtskräftigen Bauordnung besteht mit Art. 14 BO bereits ein Paragraph zur Regelung der Einordnung. Im Entwurf der neuen Bauordnung (eBO) wird die Einordnung fortan in Art. 23 geregelt. Das Einordnungsgebot für Bauten, Anlagen und Aussenräumen hinsichtlich Lage, Grösse, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung stellt eine optimale Gesamtwirkung sicher.
Fazit	Die wesentlichen Ziele und Massnahmen können über die bestehenden Instrumente und die Praxis gewährleistet werden. Für die Gemeinde besteht kein Bedarf für eine kommunale Landschaftsschutzzone.
Naturschutzzonen	Die rechtskräftigen gemeindlichen Naturschutzzonen werden beibehalten. In der eBO werden die gemeindlichen Naturschutzzonen mit dem neuen Art. 21 geregelt. Der Gemeinderat kann demnach Einzelheiten betreffend Nutzung und Pflege in separaten Schutzplänen und Reglementen sowie mit Verträgen regeln.
Landschaftsschutzzonen	Auf die Einführung einer Landschaftsschutzzone wird gemäss den Ausführungen in Kap. 3.2.4 verzichtet.

³ Gestaltung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, Leitfaden, Baudirektion des Kantons Zug, Amt für Raumplanung (Januar 2016)

3.3 Biodiversität und Siedlungsklima

3.3.1 Ausgangslage

Hohe Wichtigkeit der Thematik

Die Themen Biodiversität und Siedlungsklima haben eine grosse Wichtigkeit hinsichtlich Lebensqualität, Gesundheit, Bildung, Emissionen und vielfältigen Lebensräumen. Aufgrund des aktuellen Weltgeschehens ist dieses Bewusstsein in der breiten Bevölkerung gewachsen. 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.

3.3.2 Umsetzung in der Nutzungsplanung

Übergang Siedlungsrand

Am Siedlungsrand von Neuheim sind teilweise gewachsene Strukturen im Nichtbauggebiet vorhanden. Insbesondere im Gebiet Neuhof-Cheiser, bei der Siedlung Im Blatt sowie entlang der Bauzonengrenze an der Oberen Rainstrasse liegen Gartengestaltungen sowie Erschliessungsanlagen ausserhalb der heutigen Bauzone. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird hier eine klare Abgrenzung vom Nichtbauggebiet zum Bauggebiet geschaffen. Dafür wird die Bauzone mit speziellen Vorschriften Gartenanlagen / Erschliessung eingeführt, um den Abschluss der Bauzone klar zu definieren. In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Gartenanlagen / Erschliessung wird die Ausnützungsziffer auf 0.0 festgelegt und es sind nur Anlagen der Erschliessung sowie zur Nutzung eines Gartens erlaubt, wodurch ein schonender Übergang zur Nichtbauzone sichergestellt wird. Da diese Strukturen historisch gewachsen sind und auf unsaubere Abgrenzungen von Bauzone zur Nichtbauzone sowie alte Abparzellierungen von Landwirtschaftsland zurückzuführen sind, werden die notwendigen Flächen für deren Einzonungen in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Gartenanlagen / Erschliessung nicht vom zur Verfügung stehenden Arrondierungskontingent abgezogen.

Anforderungen in der Bauordnung

In der eBO finden sich die Themen betreffend ökologische Ausgestaltung und Ausgleich im Art. 34 sowie betreffend Dächer und Fassaden im Art. 35 wieder. Der neue Artikel 34 enthält zur ökologischen Gestaltung und zum Ausgleich grundeigentümerverbindliche Vorgaben. So kann der Gemeinderat im Interesse des Klimaschutzes Auflagen zur Setzung, Materialisierung, Bepflanzung, Belichtung und Besonnung von Bauten und Anlagen erlassen. Weiter wird vorgeschrieben, dass neue Bäume bevorzugt in nicht unterbauten Bereichen gepflanzt werden sollen und, dass bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen ausreichende Überdeckungen vorzusehen sind. Dadurch soll die Bepflanzung mit Hochstammbäumen gefördert werden. Zudem soll auch die Versiegelung

möglichst gering gehalten werden, was mit der Festlegung, dass Wege und Plätze möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten sind, gesichert wird. Flachdächer sind neu extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbbare Terrassenfläche genutzt werden oder für Solaranlagen dienen.

3.4 Förderung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum

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. Bei ordentlichen Bebauungsplänen darf der Mindestanteil 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. Im Allgemeinen wird unter preisgünstigem Wohnraum jedoch Wohnraum, welcher im Vergleich mit ähnlichen Objekten in der Gemeinde oder Region weniger kostet, verstanden. Preisgünstig kann somit nicht mit effektiven Zahlen hinterlegt werden, sondern hängt stark von 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 der vermietenden Partei inklusive Hypothekarzins richten muss. Somit wird der mietenden Partei nur die Kosten verrechnet, die durch das Bauen, den Aufwand für die Verwaltung, Instandhaltung der Liegenschaften sowie für Hypothekarzinsen entstehen. Die Wertsteigerung des Bodens fliesst nicht in die Mietzinskalkulation ein. Somit kann die vermietende Partei 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 durch die Realisierung von eigenen Bauvorhaben preisgünstigen Wohnraum unterstützen.

3.4.2 Umsetzung in der Nutzungsplanung

Förderung preisgünstiger
Wohnraum

In der eBO wird ein neuer Art. 13 zum preisgünstigen Wohnungsbau ergänzt. Darin wird eine Bonusregelung eingeführt, welche es in den Zonen W2, W3 und WA3 ermöglicht, eine Mehrausnutzung, um das Mass der preisgünstigen Wohnungen bis maximal 20% auszuschöpfen. Preisgünstiger Wohnraum ist in der Gemeinde Neuheim ein aktuelles Thema, zu welchem eine Anreizlösung im Sinne eines Bonus geschaffen wird. Aufgrund der Beschränkung des Bonus auf die Zonen W2, W3 und WA3 wird dabei sichergestellt, dass preisgünstiger Wohnraum nicht an ungeeigneten Orten geschaffen wird. Die Einführung dieser Bonusregelung konkurrenziert die einfachen Bebauungspläne nicht, da diese für Bauherren noch immer den Vorteil bieten, dass von der Regelbauweise abgewichen werden kann, ohne dass zwingend preisgünstiger Wohnraum erstellt werden muss. Die Gemeinde Neuheim besitzt zudem dank der ländlichen Lage im direkten Umfeld sämtlicher Quartiere grosszügige Naherholungsgebiete, weshalb eine Erhöhung der Dichte, mit dem Vorteil, dass dadurch preisgünstiger Wohnraum geschaffen wird, bezüglich Überbauungsziffer als verträglich erachtet wird. Auf eine Festlegung von Mindestanteilen wird verzichtet, um diesen bedarfsgerecht und projektspezifisch festlegen zu können. Gemäss Art. 13 Abs. 2 eBO unterstellt der Gemeinderat die preisgünstigen Wohnungen dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz oder er regelt die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau, insbesondere Mietzinsobergrenzen, bauliche Anforderungen und die langfristige Sicherstellung anderweitig.

Die Gemeinde Neuheim verzichtet entgegen der kantonalen Musterbauordnung darauf, im Zonenplan Gebiete speziell zu bezeichnen, für welche ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum definiert wird. Dies wäre gemäss § 18 Abs. 4 PBG bei Neueinzonungen, bei Umzonungen und Aufzonungen mit einer Fläche von mehr als 5'000 m² im Umfang der Mehrausnutzung zulässig. Die Gemeinde möchte damit eine Ungleichbehandlung von Gebieten und Quartieren verhindern. Weiter ist die Gemeinde der Auffassung, dass eine starre Festlegung im Zonenplan nicht bedarfsgerecht und projektspezifisch wäre.

Aktive Bodenpolitik

Die Förderung des preisgünstigen Wohn- und Gewerberaums in der Gemeinde Neuheim erfolgt nicht nur mit der Nutzungsplanung, sondern auch mit einer

aktiven gemeindlichen Bodenpolitik (S 10.1). Die Massnahmen der aktiven Bodenpolitik zielen darauf ab, für die Gesellschaft, die Umwelt und die Wirtschaft einen Mehrwert zu schaffen.

Umsetzung in der Gemeinde Neuheim Die Gemeinde kann sich grundsätzlich die Abgabe im Baurecht oder den Verkauf von Gemeindegrundstücken an Wohnbaugenossenschaften zur Unterstützung von preisgünstigem Wohnraum entlang der Poststrasse auf GS°Nr. 347 grundsätzlich vorstellen. Hierzu sind zunächst jedoch die Bedürfnisse der Gemeinde zu klären. Weiter ist auf dem Grundstück Nr. 30 eine ordentliche Bebauungsplanpflicht vorgesehen, in welcher ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum bereitzustellen ist.

3.5 Abgabe Planungsmehrwert

3.5.1 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 einzont 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.»⁴

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 Mehrwertabgabebetbestände abschliessend aufgeführt.

3.5.2 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 Abs. 1 PBG. Für die

⁴ Espace Suisse, Mehrwertausgleich, URL: <https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/mehrwertausgleich> (Stand 01.09.2022)

Ermittlung des Mehrwerts und die Festlegung der Mehrwertabgabe ist die kantonale Schätzungskommission innert 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. Die Mehrwertabgabe fliesst gemäss § 52d zweckgebunden in eine Spezialfinanzierung, die für Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen verwendet wird.

Die Gemeinde Neuheim 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 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 hat als Barleistung zu erfolgen.

3.6 Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

3.6.1 Ausgangslage

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

3.6.2 Umsetzung in der Nutzungsplanung

Kein Handlungsbedarf bestehende Bauzonen

Im Rahmen der Überprüfung von nicht überbauten Bauzonen hat die Gemeinde keinen Handlungsbedarf festgestellt. Es bestehen in Neuheim 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.

Verwaltungsrechtlicher Vertrag Einzonung

Bei der einzigen geplanten Einzonung (Änderung Nr. 19 im nachfolgenden Kapitel 4) im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision, welche über eine Arrondierung im eigentlichen Sinne aus geht, wird ein verwaltungsrechtlicher Vertrag zwischen Grundeigentümerschaft und Gemeinde erarbeitet, welche die Bebauung des Grundstücks sichern soll, um auch für die Einzonung eine Baulandhortung zu verhindern.

4. Zonenplan

4.1 Generelles

Überprüfung Zonenplan	Der Zonenplan bildet zusammen mit der Bauordnung den Rahmennutzungsplan. Zonenplan und Bauordnung schaffen den grundeigentümergebundenen, parzellenscharfen Rahmen für die zulässige bauliche Nutzung im Gemeindegebiet von Neuheim. Auf Basis des kantonalen Richtplans, der Räumlichen Strategie 2040 und den Anträgen der Bevölkerung (vgl. Beilage B) 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 müssen (S. 1.1.4). Dies wird in der vorliegenden Revision berücksichtigt, indem abgesehen von Arrondierungen lediglich eine Parzelle eingezont werden soll. Entsprechend wurde der Fokus auf die Innenentwicklung mit Aufzonungen und Umzonungen gelegt (G 5.1). Der Gemeinde Neuheim wurden ein Arrondierungskontingent von 0.13 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). Diese Überprüfung hat keinen Handlungsbedarf ergeben. Eine Anpassung der Siedlungsbegrenzung (S 2.1) ist aufgrund der vorgesehenen Änderung nicht erforderlich.
Änderungsplan und Zonenplan mit Änderungen	Im Änderungsplan sind die wesentlichen Änderungen abgebildet. Jeder Zonenplanänderung ist eine Laufnummer zugewiesen. Das Kästchen mit der Laufnummer im Änderungsplan verortet die vorgesehene Änderung und zeigt die «alte» rechtskräftige und die «neue» Festlegung im Zonenplan sowie die betroffene Fläche. 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 parallel zur vorliegenden Revision der Ortsplanung festgelegt.
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 Neuheim 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 Neuheim 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 an die statischen Waldgrenzen angepasst. |
| Zonengrenzkorrekturen | 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 und Grundstücksmutationen aufgrund von ausgeführten Strassenprojekten zurückzuführen. Die Bauzonengrenzen wurden gesamthaft überprüft und zweckmässig auf die Grundstücksgrenzen angepasst. |

Archäologische Fundstätte

Die überlagernde Zone archäologischer Fundstätten wird gemäss der Festsetzung im kantonalen Richtplan (S 7.3.1) verkleinert, respektive angepasst. Neu ist die archäologische Fundstätte im Gebiet Neuhof nicht länger in den übergeordneten Grundlagen vorhanden und wird deswegen auch im Zonenplan aufgehoben. Die Festlegung ist mit keiner Änderungsnummer versehen.

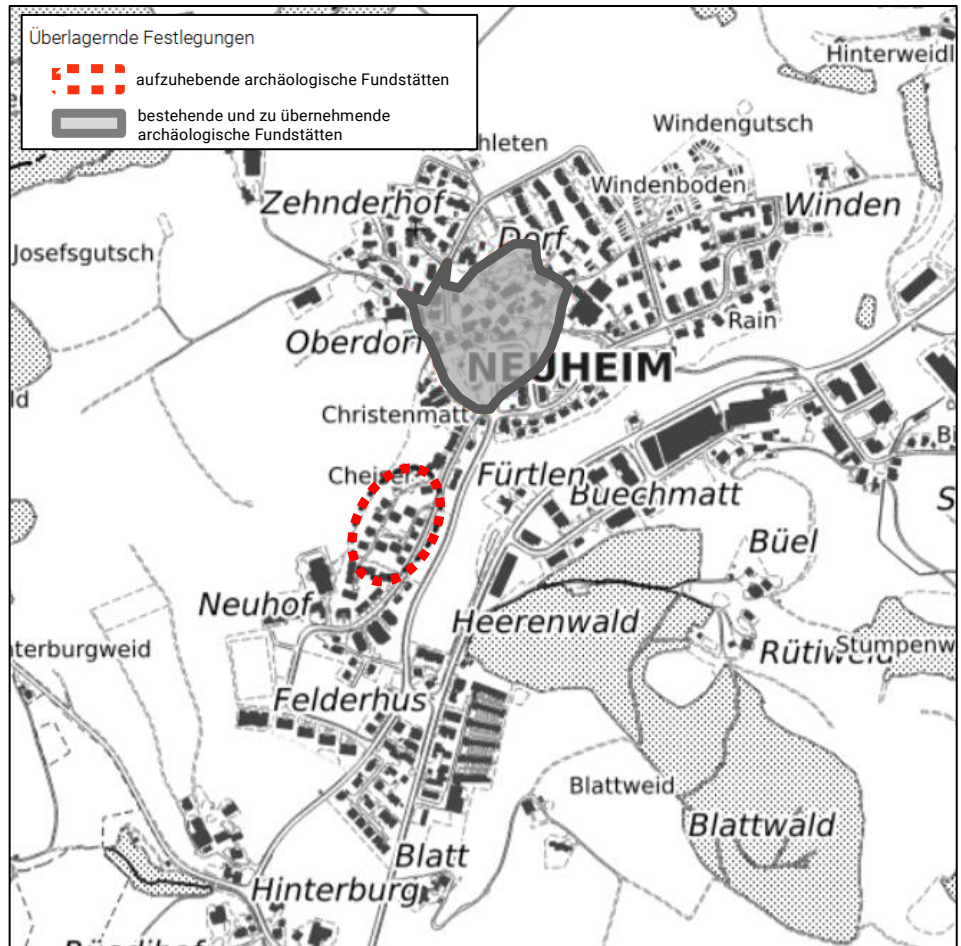


Abb. 14: Gegenüberstellung der überlagernden Zone archäologischer Fundstätten, GIS Kanton Zug, Abfrage vom 14.07.2023

4.2 Änderungen Kernzone

Wie in Kapitel 3.1 ausgeführt, sind bezüglich Kernzone in der Gemeinde Neuheim diverse Änderungen geplant. So sollen zwei verschiedene Kernzonentypen geschaffen werden, um spezifisch auf die Zielsetzungen in den unterschiedlichen Gebieten innerhalb der Kernzone eingehen zu können. Dazu sind folgende Änderungen im Zonenplan vorgesehen:

Nr. 19 – Einzonung L in KA

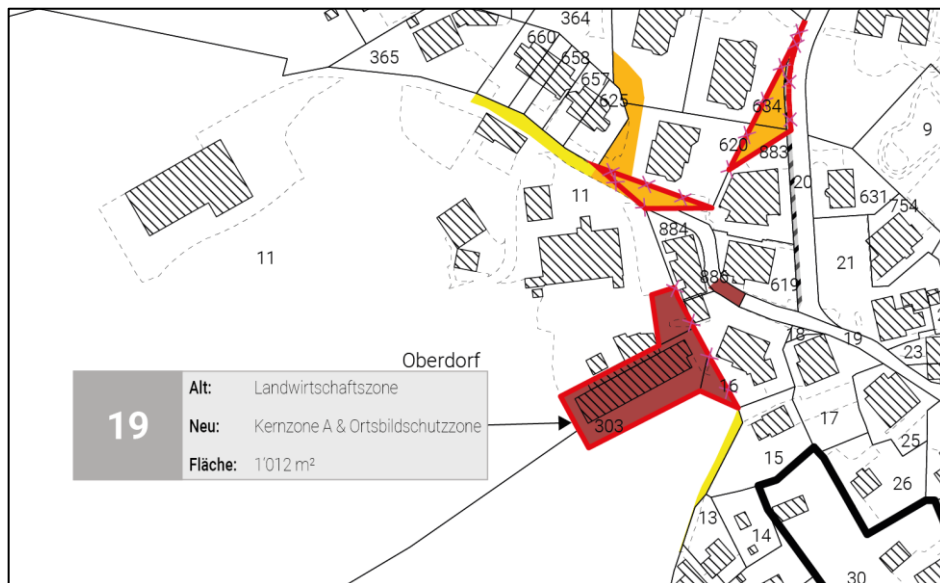


Abb. 15: Änderung Nr. 19 im Änderungsplan, R+K

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. Die Erweiterung liegt innerhalb des verfügbaren Kontingents für Arrondierungen (vgl. Kap. 4.4.2). Auch mit diesem Entwicklungspotenzial liegt der Zielwert des Bevölkerungswachstums innerhalb der festgelegten Bandbreite des Wachstumsziels der Räumlichen Strategie 2040. Um eine unerwünschte Entwicklung auf der Parzelle zu verhindern, wird diese einerseits in die Kernzone A eingezont, in welcher bereits erweiterte Anforderungen (beispielsweise an die Dachgestaltung) gelten und andererseits wird die Ortsbildschutzzone um diese Parzelle erweitert, wodurch ein grösst mögliches Einfügungsgebot erreicht wird.

Nr. 23 – Umzonung OelB in KA

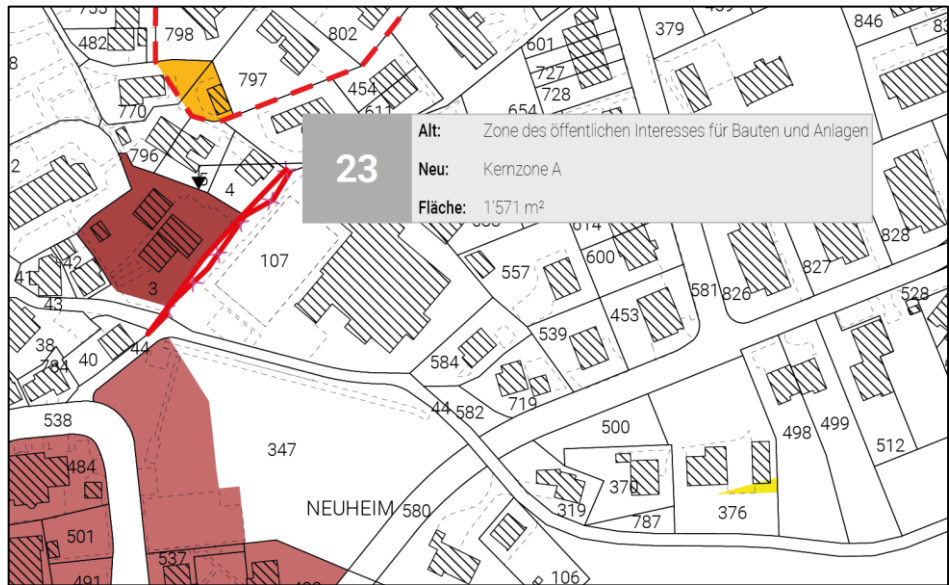


Abb. 16: Änderung Nr. 23 im Änderungsplan, R+K

Die Parzelle 3 mit einer Grösse von 1'571 m² der Kirchgemeinde soll auf Antrag der Kirchgemeinde 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

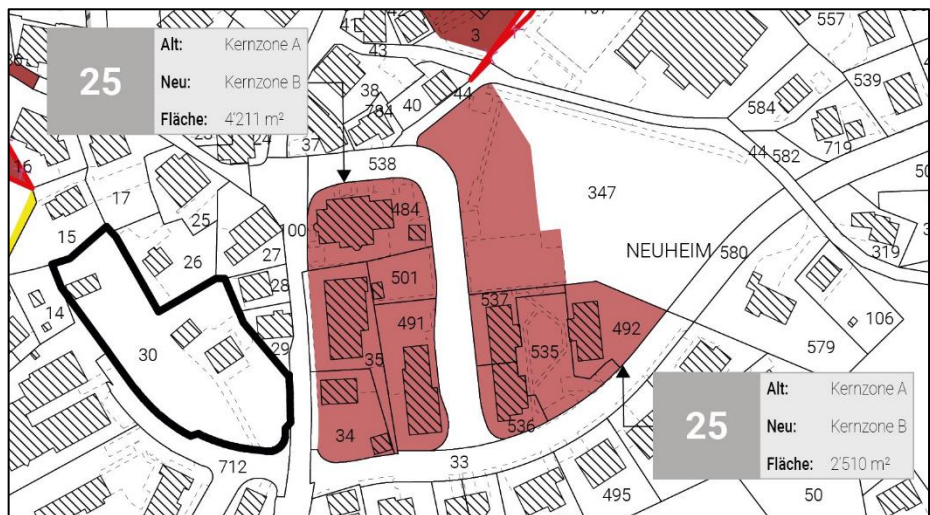


Abb. 17: Änderung Nr. 25 im Änderungsplan, R+K

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 grundeigentümergebunden 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, 532, 535 und 536) 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 OelB in KB

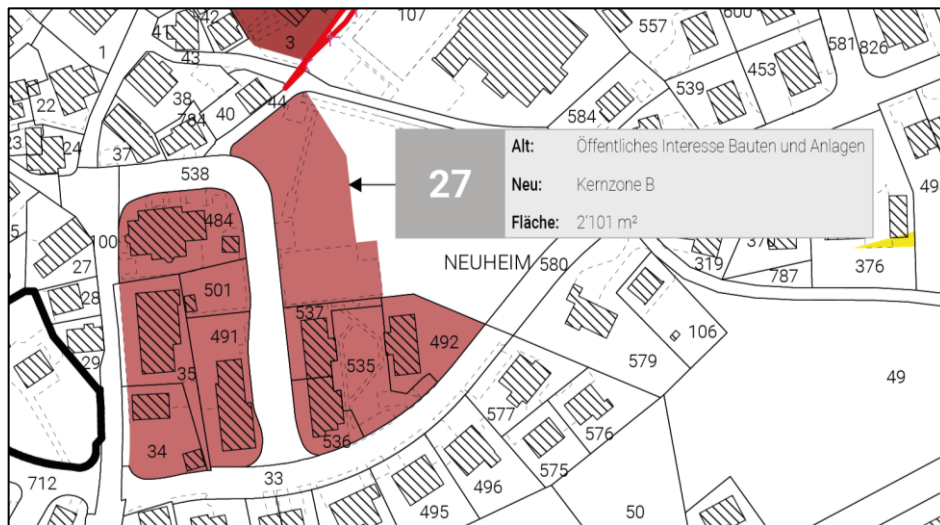


Abb. 18: Änderung Nr. 27 im Änderungsplan, R+K

Mit dem Ziel, die publikumsorientierten Nutzungen im Zentrum zu stärken und damit das Zentrum von Neuheim zu beleben sowie der Gemeinde die potenziellen Flächen für eine allfällige Ansiedlung eines Dorfladens zu geben, wird eine Fläche von rund 2'100 m² von der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) in die Kernzone B umgezont. Die anderweitigen Nutzungen, neben dem Ziel der Ansiedlung eines Dorfladens, sind zurzeit noch offen und können beispielsweise für Alterswohnungen oder als Reserve für künftige Generationen genutzt werden. 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 OelB ist an diesem Standort eher untergeordnet, was bereits im Konzept der öffentlichen Bauten und Anlagen im Rahmen der Räumlichen Strategie 2040 untersucht wurde. Eine Neuorientierung dieser Fläche ist demnach zweckmässig. Mit der geplanten Abgrenzung kann die Spielwiese auf dem Gs. Nr. 347 weiterhin genutzt werden. Diese weist dadurch auch zukünftig die notwendigen Masse für ein Junioren Fussballfeld auf.

4.3 Weitere Änderungen der Grundnutzung

Nr. 4 – Auszonung W2 in L

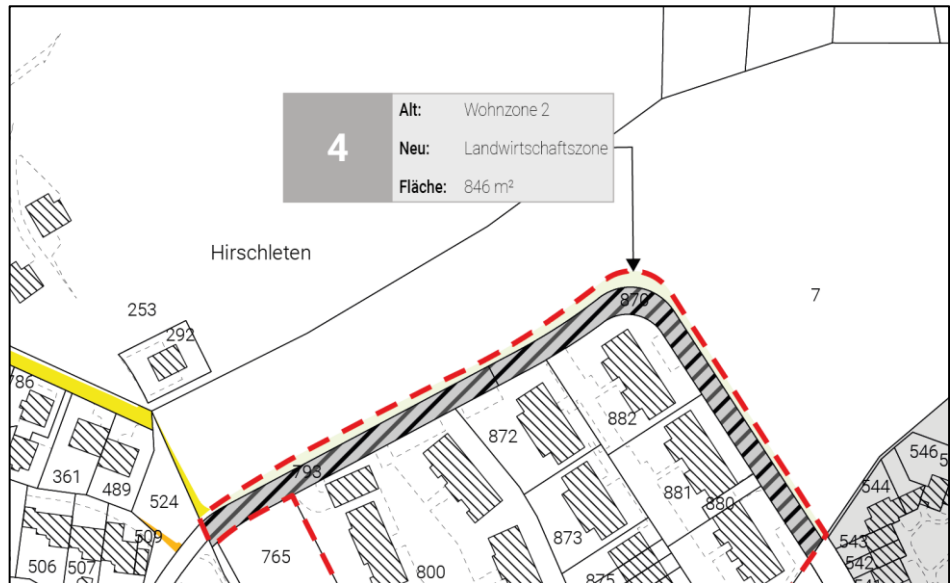


Abb. 19: Änderung Nr. 4 im Änderungsplan, R+K

Auf dem Gs. Nr. 7 ist parallel zur bestehenden Säntisstrasse 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 eBO 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 ausgezont werden, um dafür andernorts Flächen einzuzonen. Insgesamt soll eine Fläche von 846 m² ausgezont werden.

Nr. 5 – Umzonung W2 in BsV Wi



Abb. 20: Änderung Nr. 5 im Änderungsplan, W2 zu BsV Wi im Umfang von 15'688m², R+K

Der spezielle Quartiercharakter «Windenboden» soll erhalten werden. Der Charakter ist gekennzeichnet durch die Reihenhäuser mit Satteldächern und kleinteiligen Gartenstrukturen. Mit dem Ziel einer Strukturhaltung wurde die «Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturhaltung Windenboden» erstellt. Neubauten und bauliche Veränderungen haben sich rücksichtsvoll in die bestehende Quartierstruktur einzuordnen. Die maximale Ausnutzungsziffer wird etwas tiefer definiert als in der Wohnzone W2, um der effektiven Dichte des Gebiets gerecht zu werden. 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.

Nr. 28 – Umzonung WA4 in AA

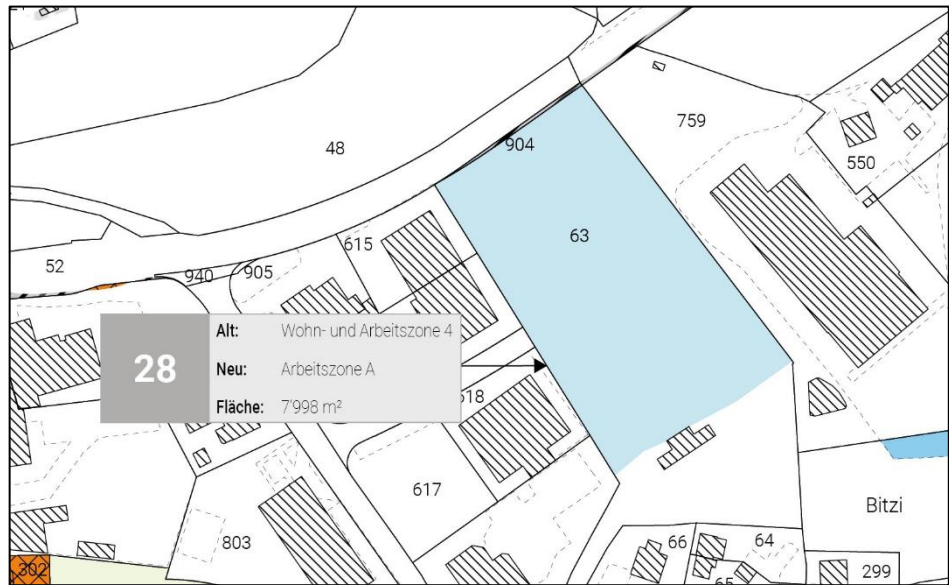


Abb. 21: Änderung Nr. 28 im Änderungsplan, R+K

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. Mit der Umzonung von 7'998 m² Bauland in die AA wird ein grosses, zusammenhängendes Gebiet der Arbeitszone zugewiesen, was in dieser Grösse im Kanton Zug selten ist.

Nr. 30 Umzonung BsV in WA4

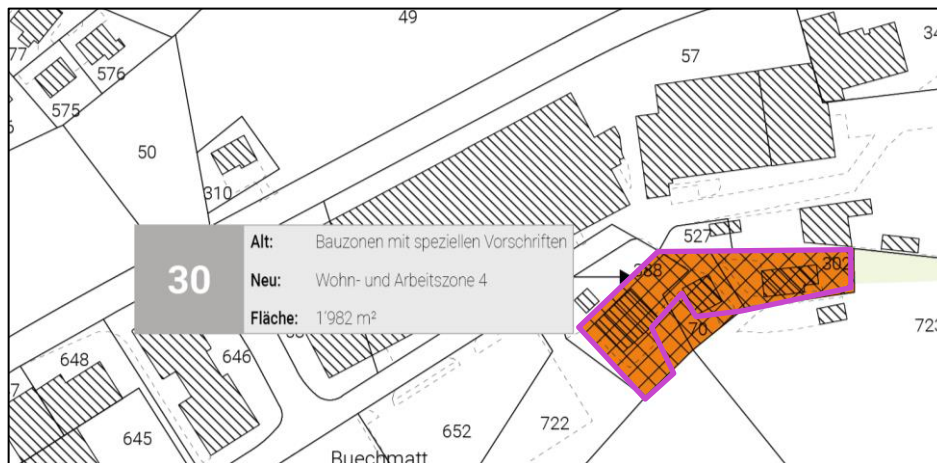


Abb. 22: Änderung Nr. 30 im Änderungsplan, R+K

Der bereits heute eingezonte Teil des in der obenstehenden Abbildung markierten Gebiets (pink umrandet) war bisher der Bauzone mit speziellen Vorschriften «Am Büel» zugewiesen. Der Grund für die Zuweisung in eine «Bauzone mit speziellen Vorschriften» waren die provisorischen Schutzmassnahmen für eine Grundwasserfassung. Nun wurden diese provisorischen Schutzmassnahmen aufgehoben, wodurch eine Umzonung der Spezialzone ermöglicht wurde. Die umliegenden Parzellen sind bereits heute der Wohnzone- 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 1'982m² von der Bauzone mit speziellen Vorschriften in die WA4 umgezont.

Nr. 40 – Aufzoning W2 in W3



Abb. 23: Änderung Nr. 40 im Änderungsplan, R+K

Das Quartier Im Blatt gehört zur Wohnzone 2 (W2). Die Mehrfamilien- und Terrassenhäuser stammen aus den 60er- und 70er-Jahren. Der ordentliche Bebauungsplan im Blatt wurde mit Regierungsratsbeschluss vom 27. Juni 2023 genehmigt. In der Räumlichen Strategie 2040 ist definiert, dass im Zuge der quartierverträglichen Verdichtung eine Aufzoning östlich der Edlibachstrasse realisiert werden soll. Eine Verdichtung innerhalb der Terrassenstruktur ist nicht möglich. Auf dieser Grundlage wird das Gebiet unterhalb der der Terrassensiedlung mit einer Fläche von 9'266m² von der W2 in die Wohnzone 3 (W3) aufgezont.

Nr. 41 – Aufzoning W2 in W3

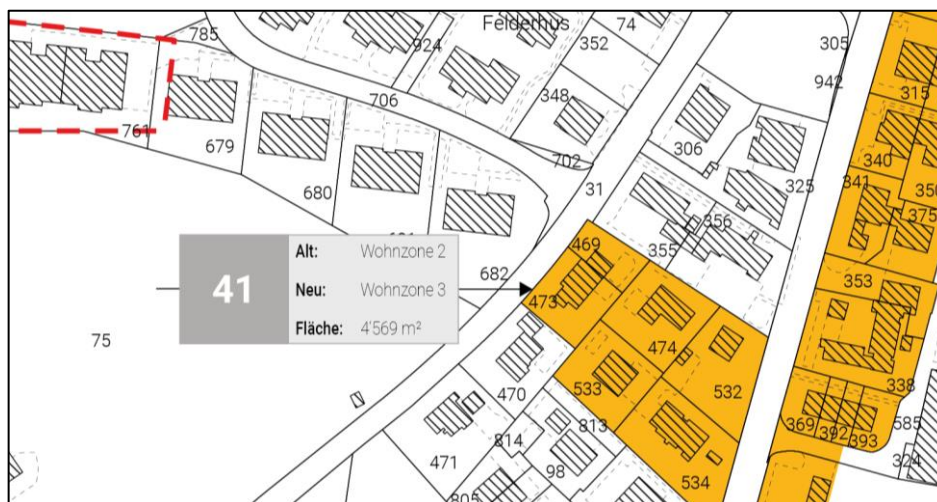


Abb. 24: Änderung Nr. 41 im Änderungsplan, R+K

Gemäss der Räumlichen Strategie 2040 sollen als Teil der Förderung einer quartierverträglichen Verdichtung im Quartier Blattmatt Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Das Quartier 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.

4.4 Technische Anpassungen

4.4.1 Anpassung auf die Grundstücks- und Strassengrenzen

Für die Eigentümer und die Gemeinde ist eine abgestimmte Abgrenzung der Zonenzuteilung auf das Grundstück gleichermassen von Vorteil, da z. B. die Ausnutzungsziffer eindeutig festgelegt ist. Der Zonenplan wurde deshalb technisch überprüft und Anpassungen auf die Grundstücks- oder Strassengrenzen vorgenommen.

Zudem sollen im Zonenplan sämtliche Flächen der Strassen, welche im Besitz der öffentlichen Hand sind, der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Dies soll auf dem gesamten Gemeindegebiet einheitlich gehandhabt werden.

Nr. 1, 42 und 45 – Umzonung Wald in Verkehrsfläche

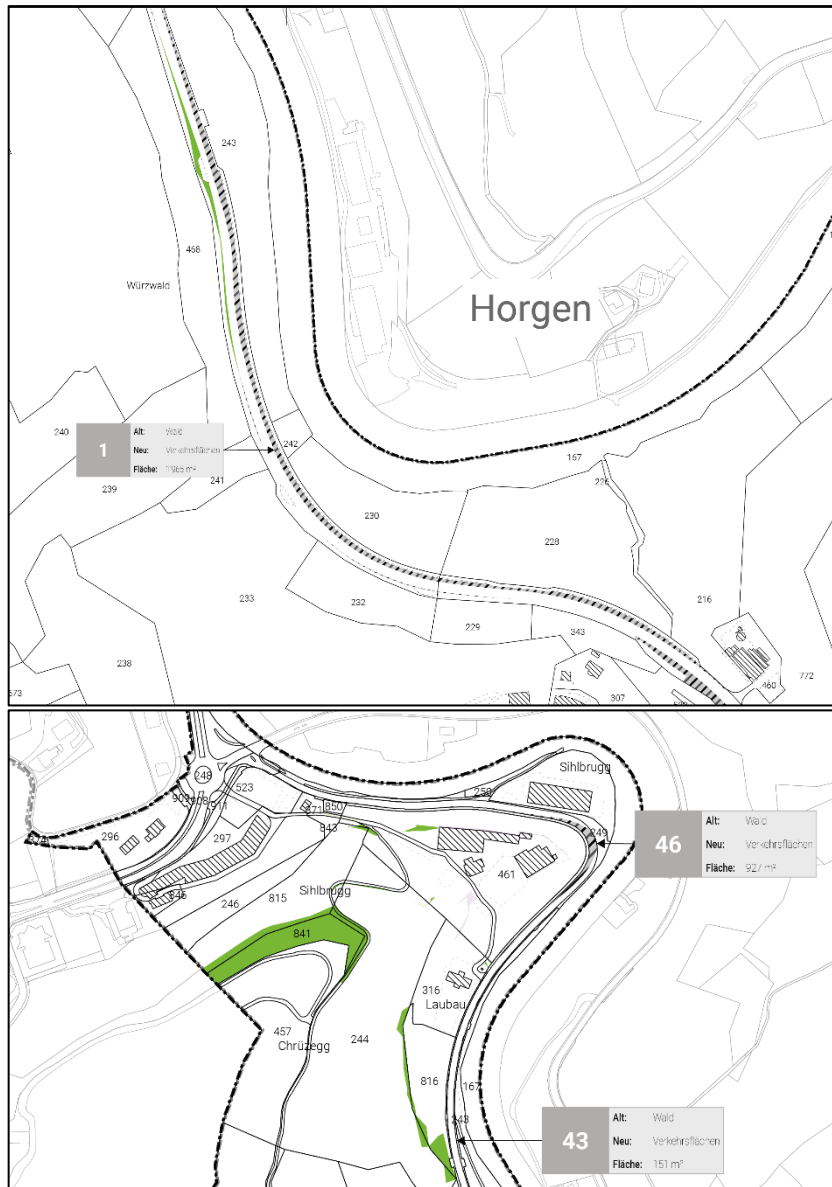


Abb. 25: Änderung Nr. 1, 43 und 46 im Änderungsplan, R+K

Bei der Sihlbruggstrasse ist im rechtskräftigen Zonenplan entlang weiter Strecken der eigentlichen Strassenfläche gemäss amtlicher Vermessung Wald als Grundnutzung im Zonenplan zugewiesen. Dies wird auf der gesamten Länge der Strasse entsprechend angepasst, sodass neu die gesamte Strassenfläche der Verkehrsfläche zugewiesen wird. Insgesamt werden dafür 3'043 m² Wald der Verkehrsfläche zugewiesen.

Nr. 65 – Auszonung AB in Verkehrsfläche

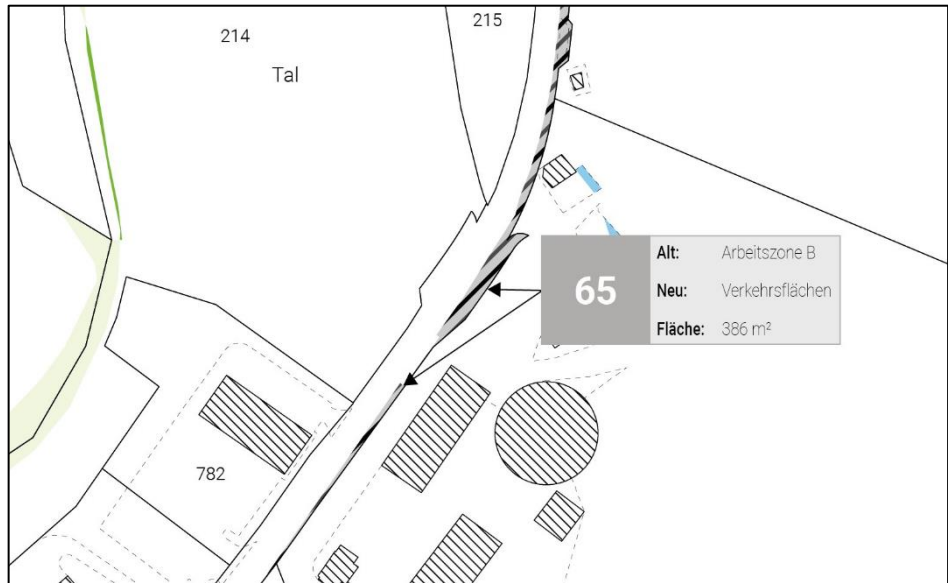


Abb. 26: Änderung Nr. 65 im Änderungsplan, R+K

Auf dem Gs. Nr. 213, welches die Sihlbruggstrasse umfasst, ragen untergeordnete Flächen der angrenzenden Arbeitszone B auf die Strassenparzelle. Diese Flächen können und werden nicht durch Arbeitsnutzung beansprucht. Entsprechend sollen die Flächen im Umfang von 386 m² aus der Arbeitszone B auszoniert und der Verkehrsfläche zugewiesen werden.

Nr. 66 – Einzonung Verkehrsfläche in AB

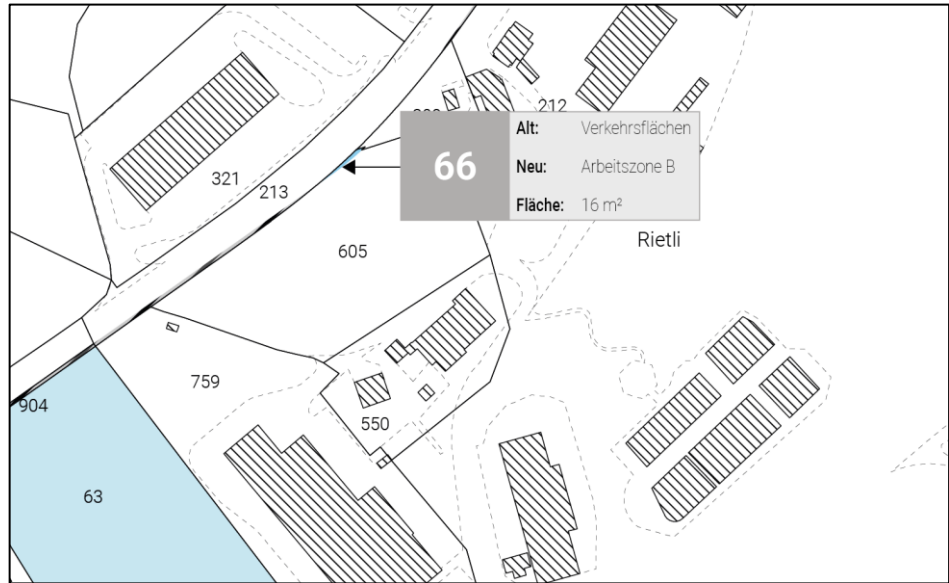


Abb. 27: Änderung Nr. 66 im Änderungsplan, R+K

Auf dem Gs. Nr. 605 sind 16 m² der Verkehrsfläche zugewiesen. Diese Flächen werden nicht von der Strasse beansprucht und werden entsprechend von der Verkehrsfläche in die Arbeitszone AB eingezont.

Nr. 58 – Auszonung AB in Verkehrsfläche

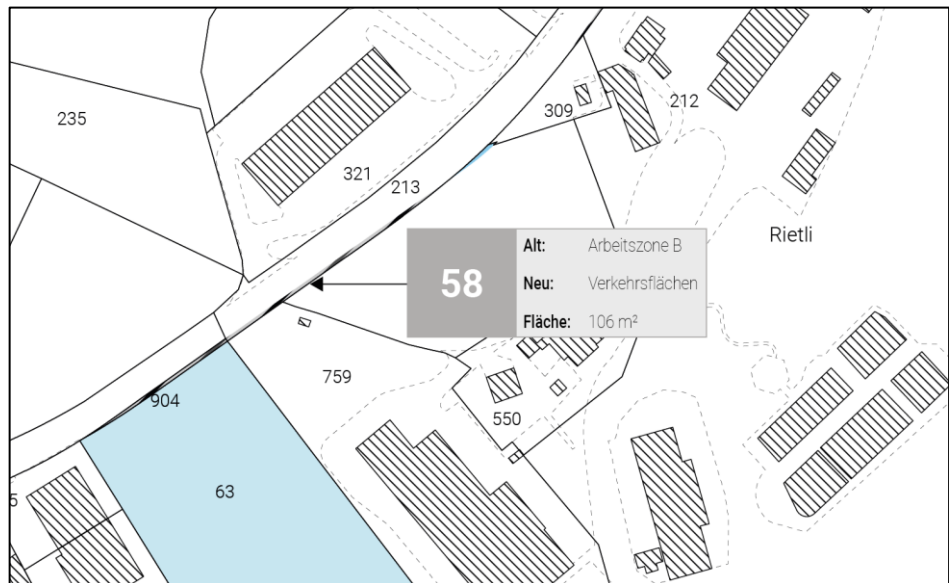


Abb. 28: Änderung Nr. 58 im Änderungsplan, R+K

Auf dem Gs. Nr. 213, welches die Sihlbruggstrasse umfasst, ragen untergeordnete Flächen der angrenzenden Arbeitszone B auf die Strassenparzelle. Diese Flächen können und werden nicht durch Arbeitsnutzung beansprucht. Entsprechend sollen die Flächen im Umfang von 106 m² aus der Arbeitszone B ausgezont und der Verkehrsfläche zugewiesen werden.

Nr. 64 – Auszonung WA4 in Verkehrsfläche

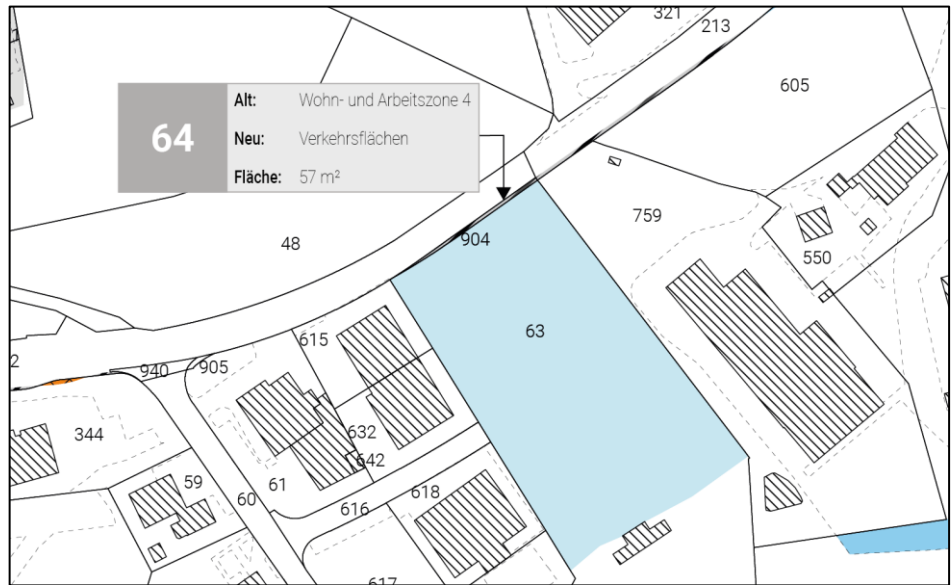


Abb. 29: Änderung Nr. 64 im Änderungsplan, R+K

Das Gs. Nr. 904 ist im Besitz des Kantons Zug und wird für im Zusammenhang mit der Sihlbruggstrasse als Trottoirfläche genutzt. Diese Fläche kann und wird weder durch Arbeitsnutzung noch durch Wohnnutzung beansprucht. Entsprechend soll die Fläche im Umfang von 57 m² aus der Wohn- und Arbeitszone WA4 ausgezont und der Verkehrsfläche zugewiesen werden.

Nr. 60 – Einzonung Verkehrsfläche in WA4

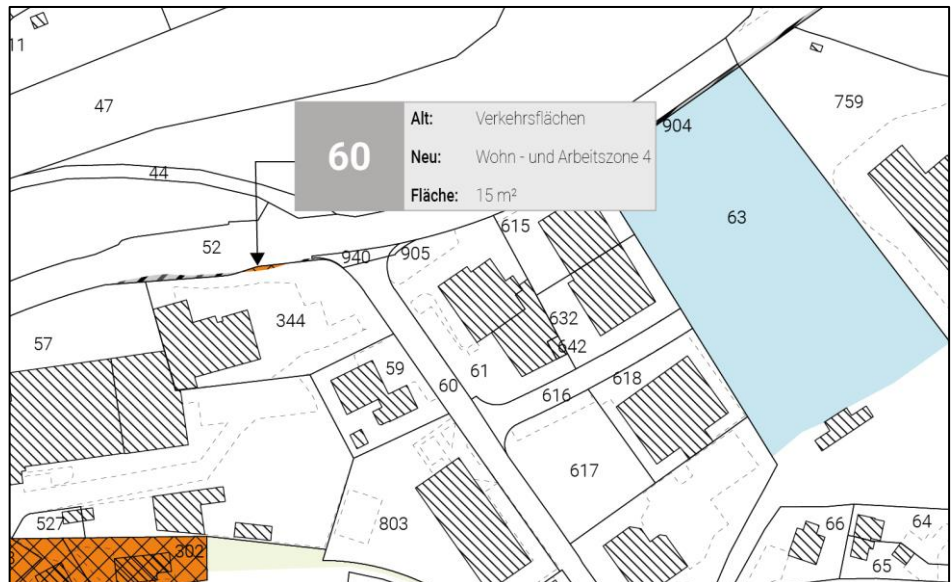


Abb. 30: Änderung Nr. 60 im Änderungsplan, R+K

Auf dem Gs. Nr. 344 sind 15 m² der Verkehrsfläche zugewiesen. Diese Flächen werden nicht von der Strasse beansprucht und werden entsprechend von der Verkehrsfläche in die Wohn- und Arbeitszone WA4 eingezont.

Nr. 59 – Auszonung AB in Verkehrsfläche

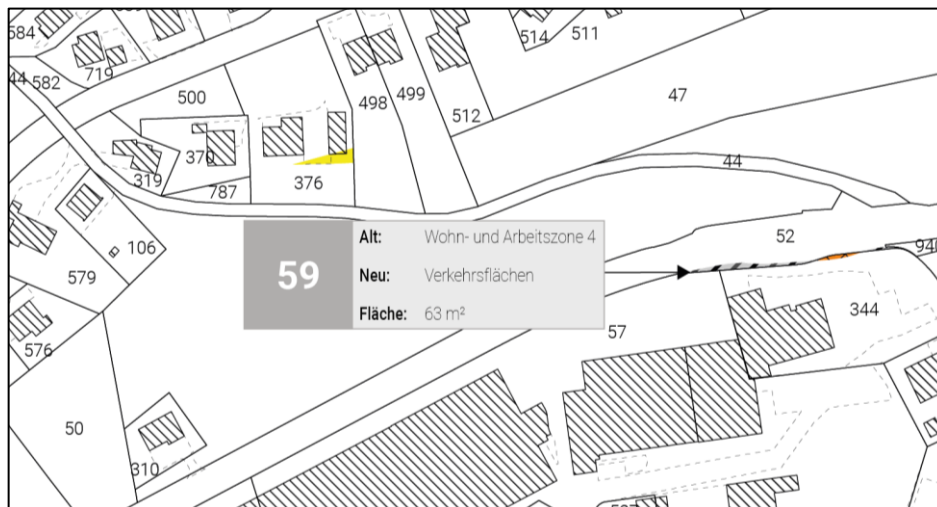


Abb. 31: Änderung Nr. 59 im Änderungsplan, R+K

Auf dem Gs. Nr. 52, welches die Sihlbruggstrasse umfasst, ragen untergeordnete Flächen der angrenzenden Wohn- und Arbeitszone WA4 auf die Strassenparzelle. Diese Flächen können und werden weder durch Arbeitsnutzung noch durch Wohnnutzung beansprucht. Entsprechend sollen die Flächen im Umfang von 63 m² aus der Wohn- und Arbeitszone WA4 ausgezont und der Verkehrsfläche zugewiesen werden.

Nr. 67 – Einzonung Verkehrsfläche in WA4

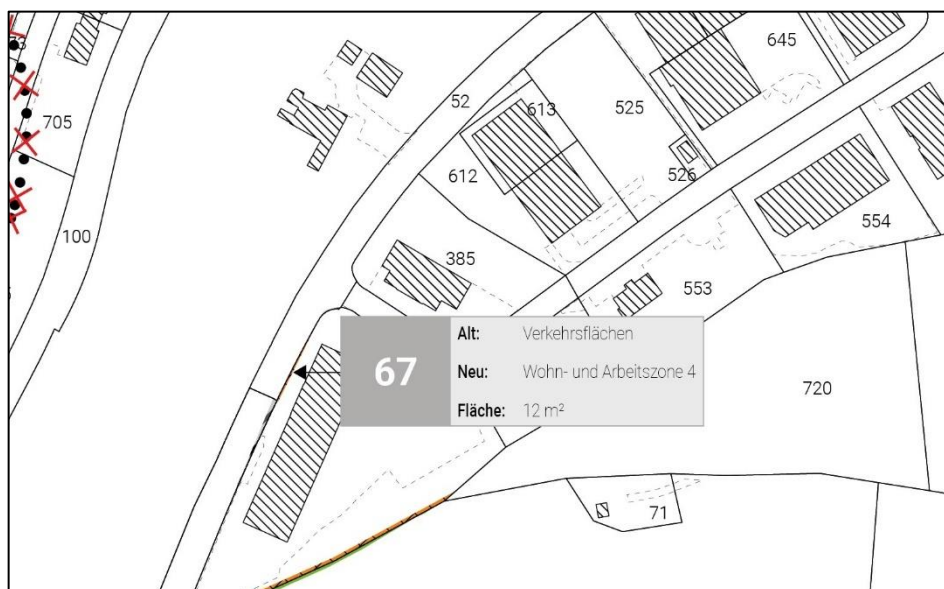


Abb. 32: Änderung Nr. 67 im Änderungsplan, R+K

Auf dem Gs. Nr. 337 sind 12 m² der Verkehrsfläche zugewiesen. Diese Flächen werden nicht von der Strasse beansprucht und werden entsprechend von der Verkehrsfläche in die Wohn- und Arbeitszone WA4 einzont.

Nr. 61 – Auszonung WA4 in Verkehrsfläche

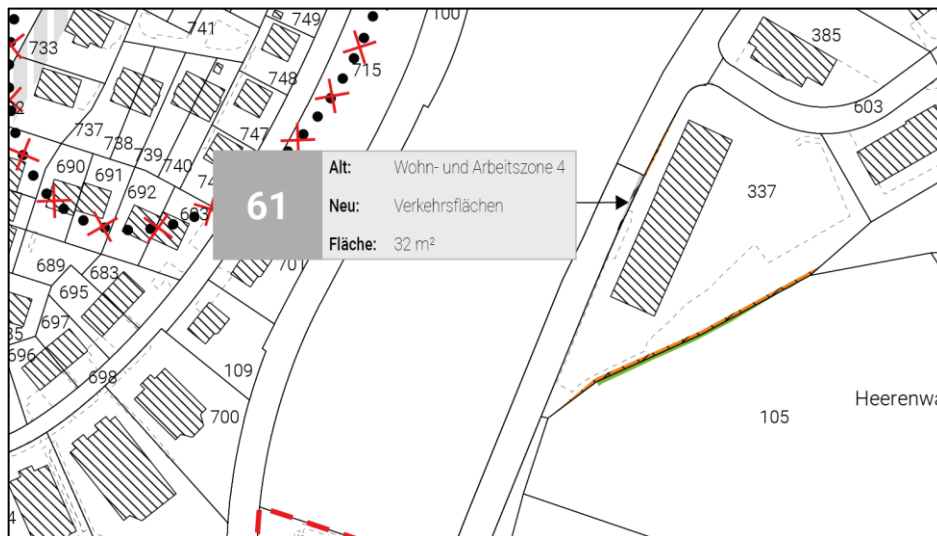


Abb. 33: Änderung Nr. 61 im Änderungsplan, R+K

Auf dem Gs. Nr. 52, welches die Sihlbruggstrasse umfasst, ragen untergeordnete Flächen der angrenzenden Wohn- und Arbeitszone WA4 auf die Strassenparzelle. Diese Flächen können und werden weder durch Arbeitsnutzung noch durch Wohnnutzung beansprucht. Entsprechend sollen die Flächen im Umfang von 32 m² aus der Wohn- und Arbeitszone WA4 ausgezont und der Verkehrsfläche zugewiesen werden.

Nr. 10 und 14 – Umzonung Wohnzone W2 in Verkehrsfläche

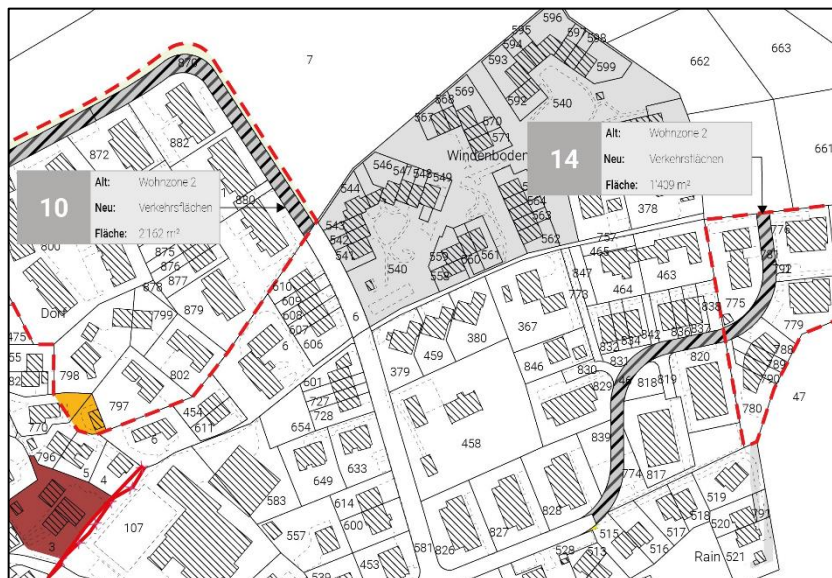


Abb. 34: Änderung Nr. 10 und 14 im Änderungsplan, R+K

Im Zonenplan sollen zur einheitlichen Handhabung sämtliche Strassen im Besitz der öffentlichen Hand der Verkehrsflächen zugewiesen werden. Mehrheitlich ist dies im rechtskräftigen Zonenplan bereits der Fall. Die Säntisstrasse

sowie die Obere Rainstrasse sind jedoch nach wie vor teilweise der Wohnzone zugewiesen. Diese Flächen im Umfang von 2'162 m² bei der Säntisstrasse und 1'409 m² bei der Oberen Rainstrasse werden entsprechend von der Wohnzone W2 neu der Verkehrsfläche zugewiesen.

Nr. 62 – Umzonung Landwirtschaftszone in Verkehrsfläche

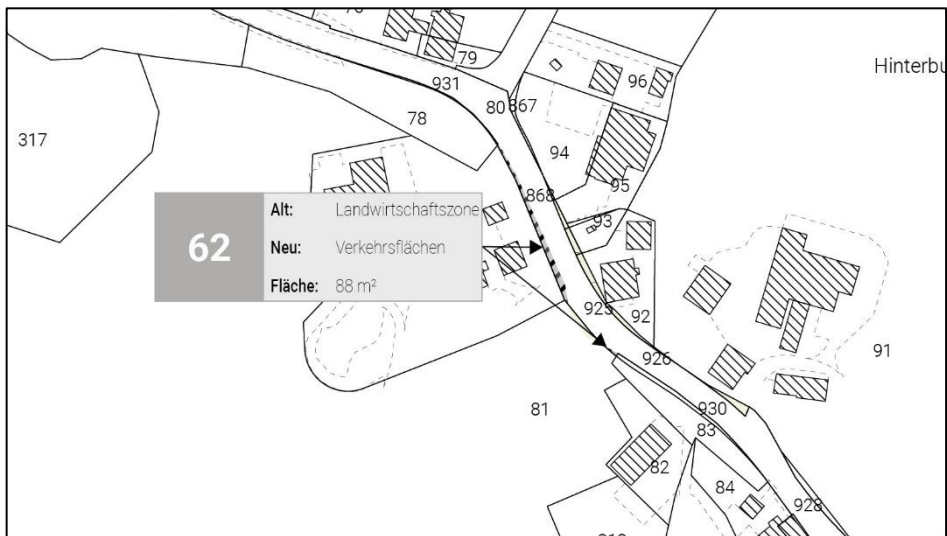


Abb. 35: Änderung Nr. 62 im Änderungsplan, R+K

Die Baarerstrasse ist aufgrund von Grenzmutationen teilweise der Landwirtschaftszone zugewiesen. Diese Flächen werden von der Landwirtschaftszone neu der Verkehrsfläche zugewiesen. Dies entspricht einer Umzonung von 88 m² von der Landwirtschaftszone in die Verkehrsfläche.

Nr. 63 – Umzonung Verkehrsfläche in Landwirtschaftszone

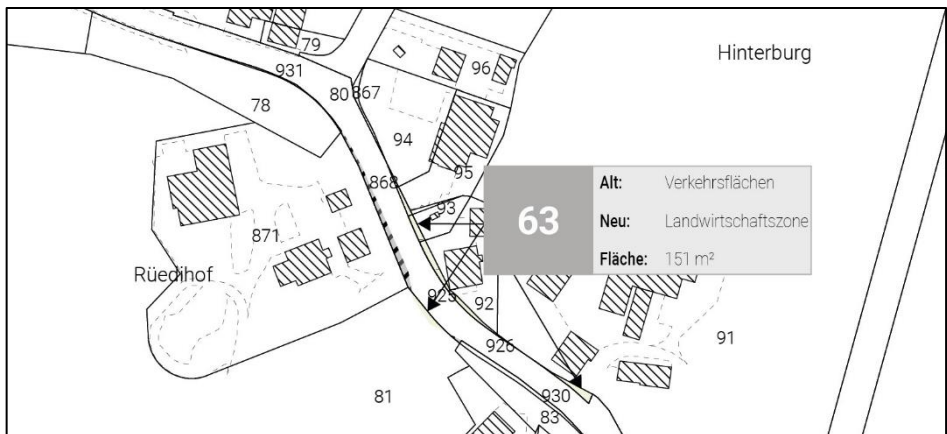


Abb. 36: Änderung Nr. 63 im Änderungsplan, R+K

Auf den umliegenden Grundstücken entlang der Baarerstrasse sind aufgrund von Grenzmutationen kleinere Flächen der privaten Parzellen Verkehrsfläche

zugewiesen. Diese Flächen werden von der Verkehrsfläche neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Dies entspricht einer Umzoning von 151 m² von der Verkehrsfläche in die Landwirtschaftszone.

Nr. 68 – Umzoning Landwirtschaftszone in Verkehrsfläche

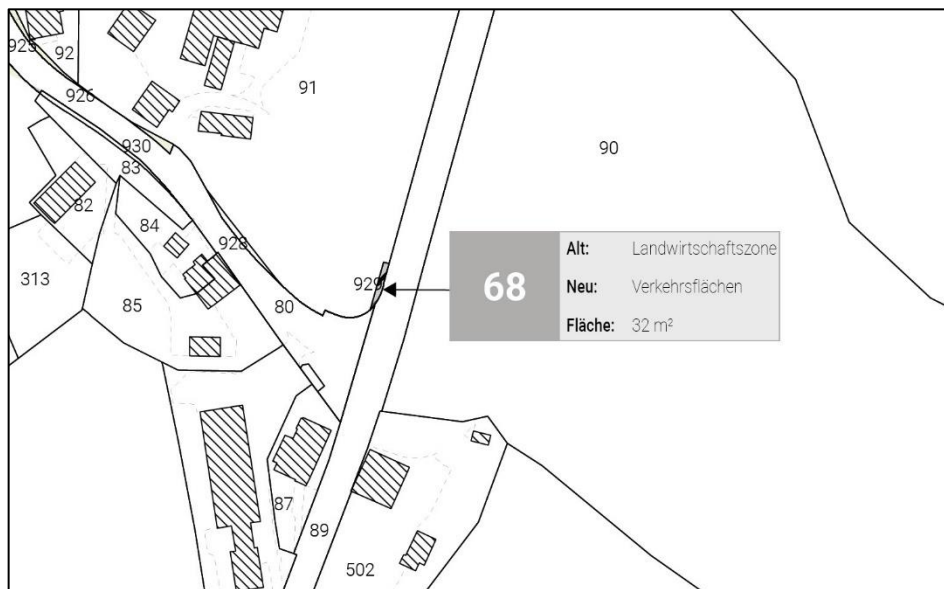


Abb. 37: Änderung Nr. 68 im Änderungsplan, R+K

Die durch Grenzmutationen neu entstandene Parzelle Nr. 929 dient der Strasse und ist im Besitz des Kantons Zug. Diese Fläche im Umfang von 32 m² soll von der Landwirtschaftszone neu der Verkehrsfläche zugewiesen werden.

Nr. 69 – Umzoning Wohn- und Arbeitszone WA3 in Verkehrsfläche

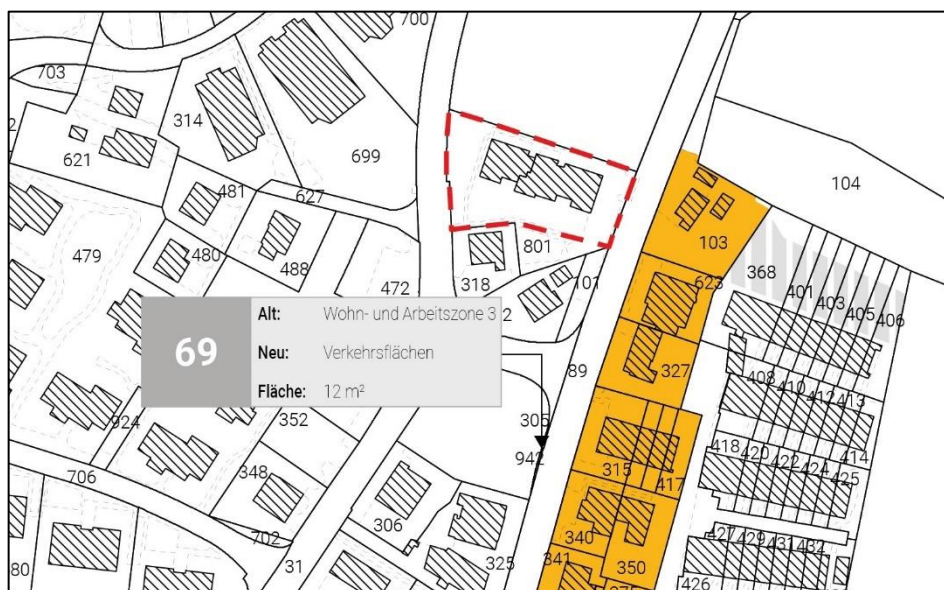


Abb. 38: Änderung Nr. 69 im Änderungsplan, R+K

Die durch Grenzmutationen neu entstandene Parzelle Nr. 942 dient der Strasse und ist im Besitz des Kantons Zug. Diese Fläche im Umfang von 12 m² soll von der Wohn- und Arbeitszone WA3 neu der Verkehrsfläche zugewiesen werden.

Nr. 70 – Umzonung Landwirtschaftszone in Verkehrsfläche

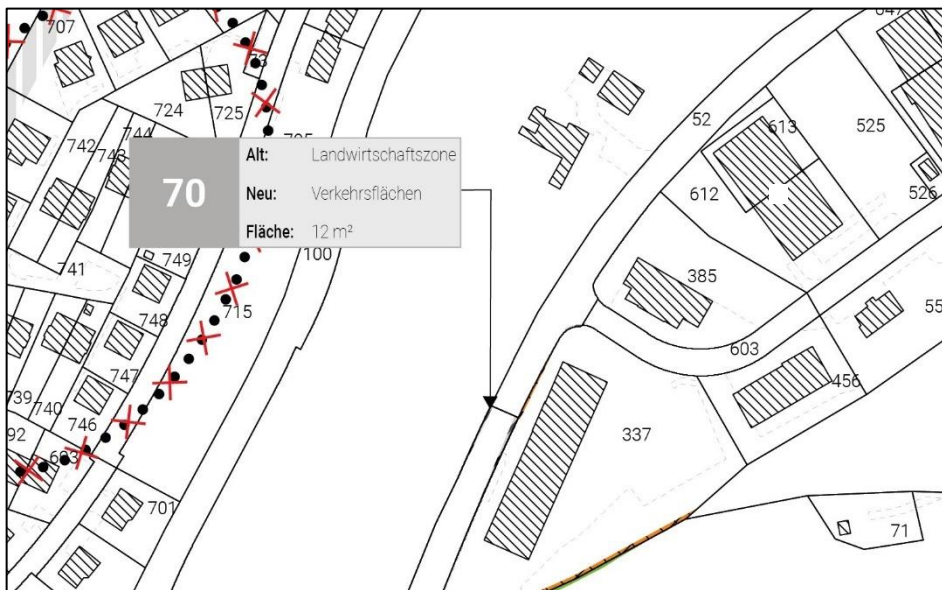


Abb. 39: Änderung Nr. 70 im Änderungsplan, R+K

Die Sihlbruggstrasse ist aufgrund von Grenzmutationen teilweise der Landwirtschaftszone zugewiesen. Diese Flächen werden von der Landwirtschaftszone neu der Verkehrsfläche zugewiesen. Dies entspricht einer Umzonung von 12 m² von der Landwirtschaftszone in die Verkehrsfläche.

Nr. 71 – Umzonung Landwirtschaftszone in Verkehrsfläche



Abb. 40: Änderung Nr. 71 im Änderungsplan, R+K

Die Sihlbruggstrasse ist aufgrund von Grenzmutationen teilweise der Landwirtschaftszone zugewiesen. Diese Flächen werden von der Landwirtschaftszone neu der Verkehrsfläche zugewiesen. Dies entspricht einer Umzonung von 482 m² von der Landwirtschaftszone in die Verkehrsfläche.

Nr. 72 – Umzonung Landwirtschaftszone in Verkehrsfläche

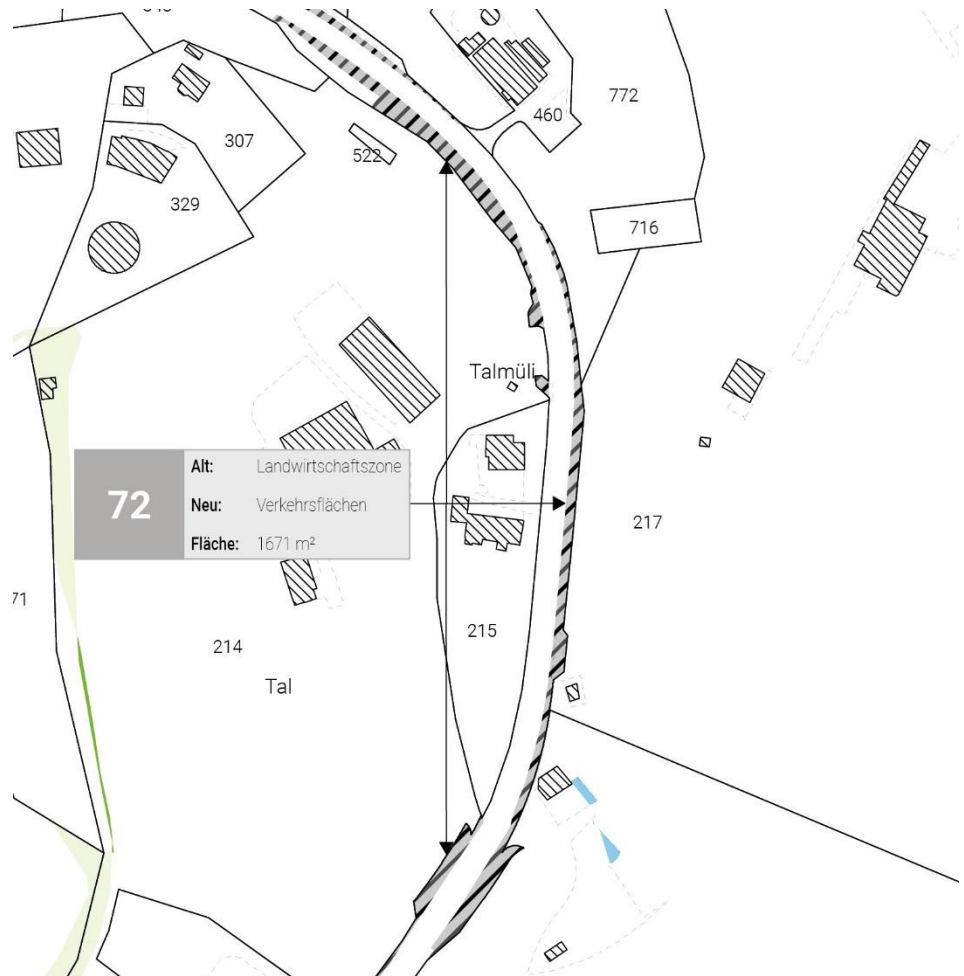


Abb. 41: Änderung Nr. 72 im Änderungsplan, R+K

Die Sihlbruggstrasse ist aufgrund von Grenzmutationen teilweise der Landwirtschaftszone zugewiesen. Diese Flächen werden von der Landwirtschaftszone neu der Verkehrsfläche zugewiesen. Dies entspricht einer Umzonung von 1'671 m² von der Landwirtschaftszone in die Verkehrsfläche.

Nr. 52 und 53 – Umzonung Landwirtschaftszone in Verkehrsfläche

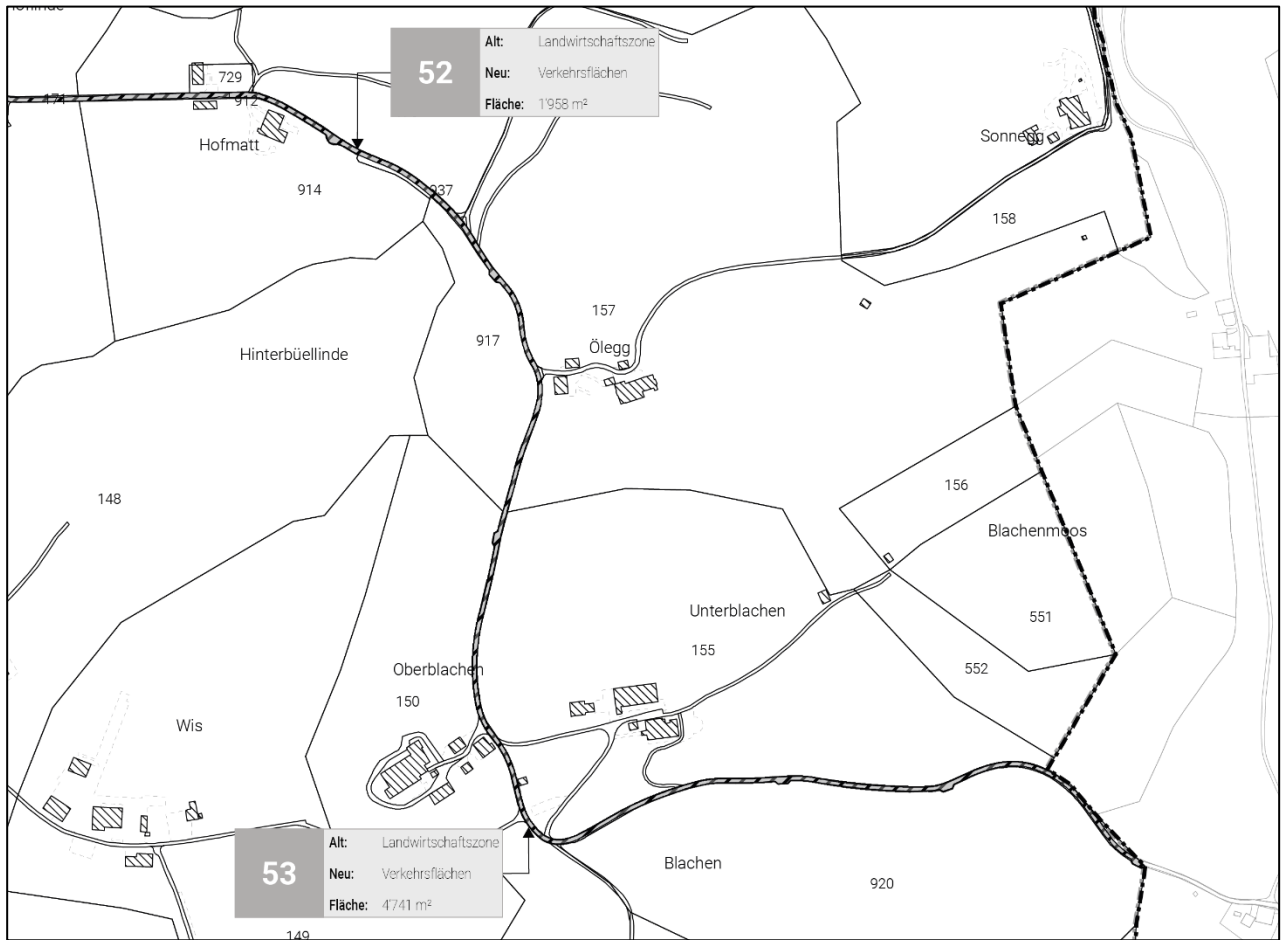


Abb. 42: Änderung Nr. 52 und 53 im Änderungsplan, R+K

Die Oberlandstrasse ist teilweise der Zone für Abbau und Rekultivierung sowie der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die gesamte Oberlandstrasse, welche nicht Teil der kantonalen Zone für Abbau und Rekultivierung ist, wird neu der Verkehrsfläche zugewiesen. Dies entspricht einer Umzonung von 6'699 m² von der Landwirtschaftszone in die Verkehrsfläche.

Nr. 8 – Umzonung W2 in W3

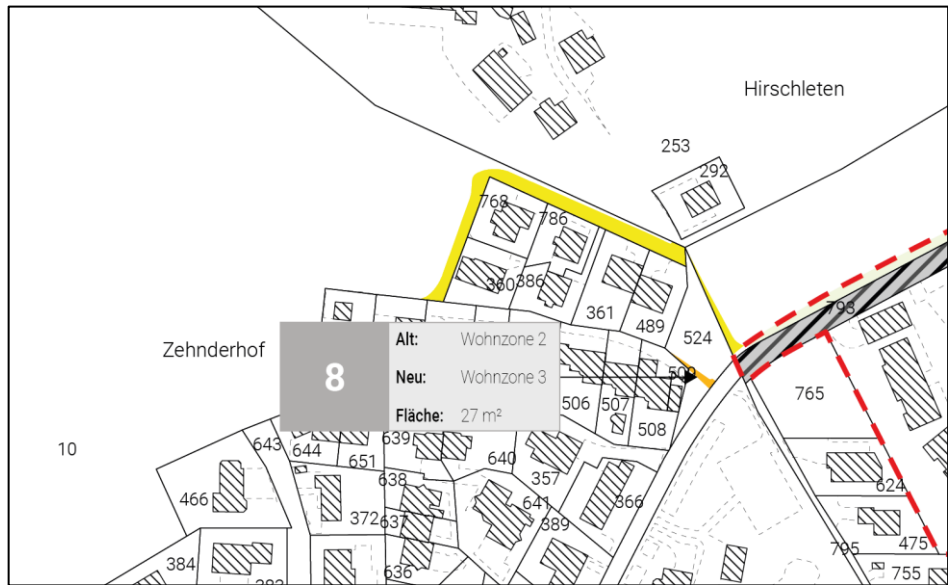


Abb. 43: Änderung Nr. 8 im Änderungsplan, R+K

Wie bereits erwähnt, werden die Zonenzuteilungen auf die Grundstücksgrenzen angepasst, sofern dies aufgrund von kleineren Abweichungen sinnvoll ist. Entsprechend wird die mit der Änderung 8 markierte Fläche von 27 m² von der W2 in die W3 umgezont.

Nr. 9, 15 und 16 – Umzonung W2 respektive Kernzone in W3

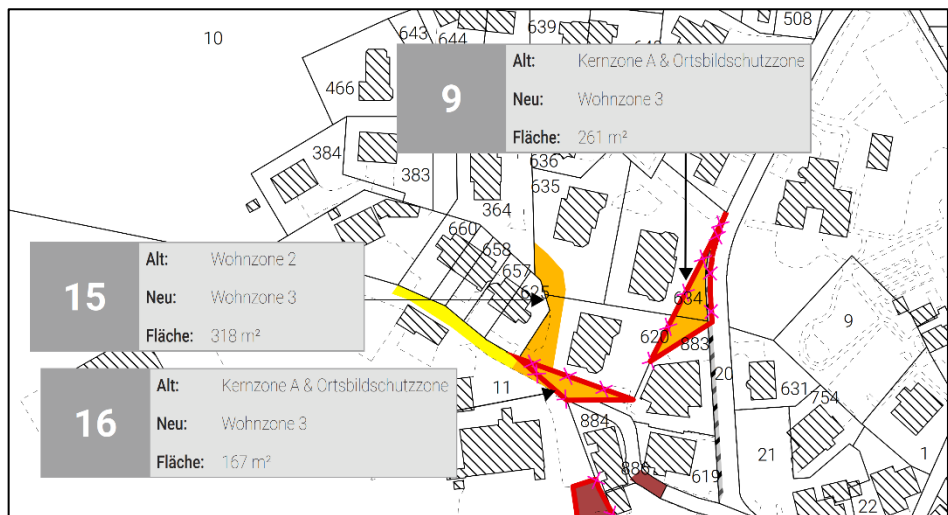


Abb. 44: Änderung Nrn. 9,15 und 16 im Änderungsplan, R+K

Auch mit den Änderungen 9, 15 und 16 werden die Zonenzuteilungen aufgrund der kleineren vorhandenen Abweichungen auf die Grundstücksgrenzen angepasst. Entsprechend wird die Fläche der Änderung 9 von 261 m² und die Fläche der Änderung 16 von 167 m² von der Kernzone in die Wohnzone W3 umgezont und die Fläche der Änderung 15 von 318 m² wird von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 umgezont.

Nr. 13– Umzonung KA in Verkehrsfläche

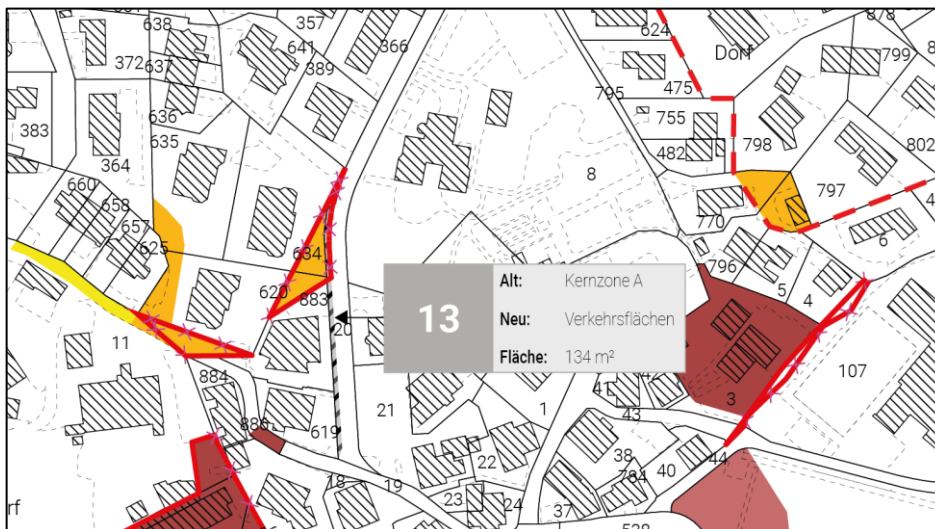


Abb. 45: Änderung Nr. 13 im Änderungsplan, R+K

Der Teil der Parzelle 20, welcher das Trottoir der Strasse umfasst, ist im rechtskräftigen Zonenplan der Kernzone zugewiesen. Da es sich um eine Gemeindestrasse handelt, soll die gesamte Strassenfläche der gemeindlichen Parzelle inklusive Trottoir der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Entsprechend wird eine Fläche von 134 m² von der Kernzone neu der Verkehrsfläche zugewiesen.

Nr. 17 – Umzonung Verkehrsfläche in KA

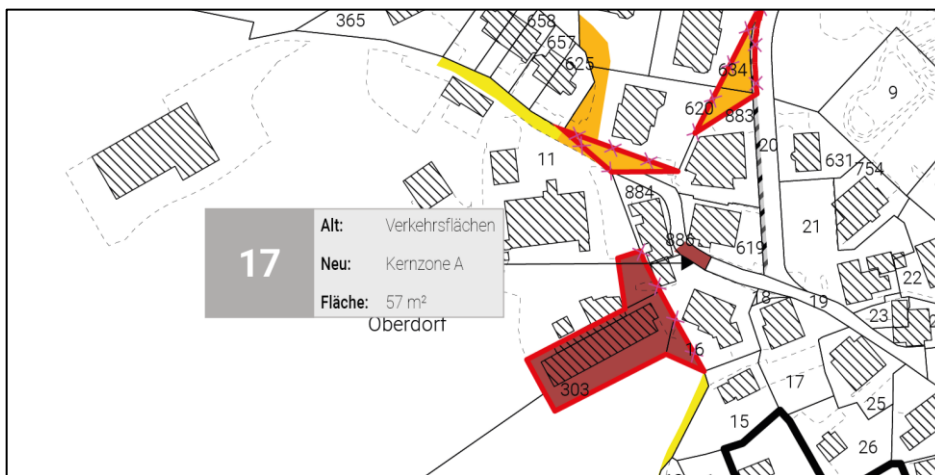


Abb. 46: Änderung Nr. 17 im Änderungsplan, R+K

Bei der in der obenstehenden Abbildung hervorgehobenen Fläche Nr. 17 handelt es sich um eine private Parzelle. Diese soll entsprechend nicht länger der Verkehrsfläche zugewiesen werden, sondern neu der umliegenden Nutzung und damit der Kernzone zugeordnet werden.

Nr. 54 – Umzonung Verkehrsfläche in W2

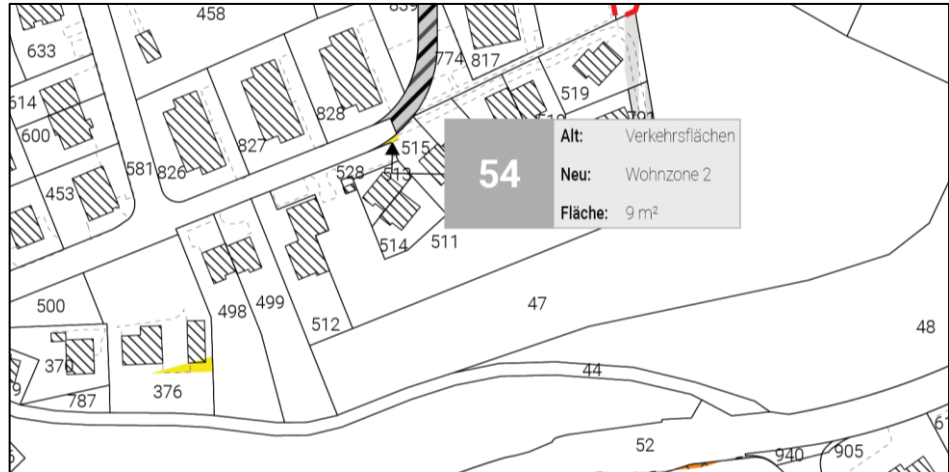


Abb. 47: Änderung Nr. 54 im Änderungsplan, R+K

Bei der in der obenstehenden Abbildung hervorgehobenen Fläche Nr. 54 handelt es sich um eine private Parzelle. Diese soll entsprechend nicht länger der Verkehrsfläche zugewiesen werden, sondern neu der umliegenden Nutzung und damit der Wohnzone zugeordnet werden.

Nr. 55 – Umzonung W2 in W3

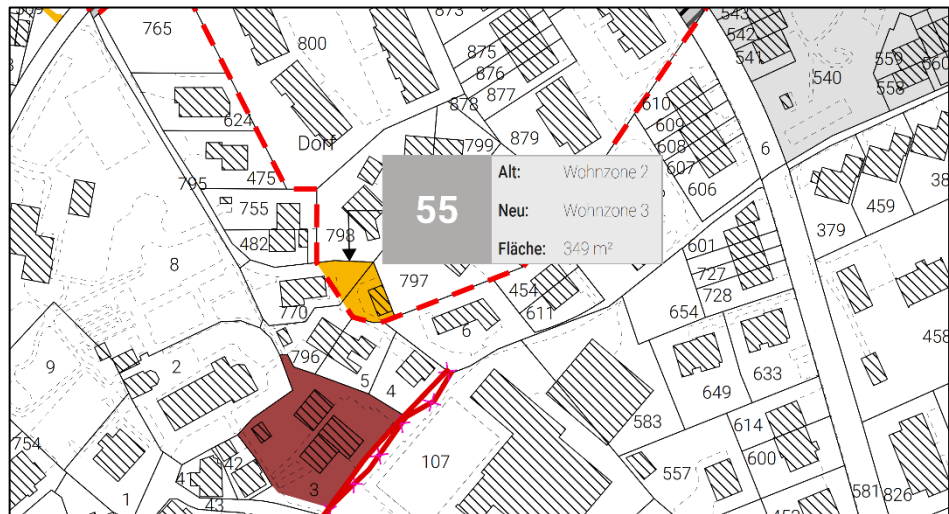


Abb. 48: Änderung Nrn. 55 im Änderungsplan, R+K

Auch mit der Änderung 55 werden die Zonenzuteilungen aufgrund der kleineren vorhandenen Abweichungen auf die Grundstücksgrenzen angepasst. Entsprechend wird die Fläche von 349 m² von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 umgezont.

4.4.2 Arrondierungen zur Nichtbauzone

Die Nutzungen wie Bauten, Umgebungsbereiche etc. sind im Siedlungsgebiet auf die Bauzonen zu beschränken. Das Amt für Raum und Verkehr (ARV) hat anhand der Luftbilder überprüft, ob die Bauten und Anlagen in den Gemeinden tatsächlich vollständig in der Bauzone liegen. Anhand der Zusammenstellung

des ARV wurde geprüft, wo und in welcher Form in Neuheim Anpassungen notwendig sind.

Bei diversen Grundstücken wurden Differenzen festgestellt. Die Bauzone wird, wo sinnvoll und notwendig, folglich arrondiert.

Der Gemeinde Neuheim steht gemäss kantonalen Vorgaben ein Arrondierungskontingent von 1'300 m² zu. In der Gemeinde Neuheim müssen jedoch diverse grössere Flächen arrondiert werden, sodass das Kontingent nicht für sämtliche Arrondierungsfälle ausreicht. Das Siedlungsgebiet, respektive der Umfang der Bauzonen darf grundsätzlich nicht über das Ausmass des Arrondierungskontingents erweitert werden. Die Änderungen der grösseren Flächen in der Gemeinde Neuheim sind aber dennoch angezeigt. Dazu wird für die grossen Fälle, in welchen die Bauzonengrenze nicht mit der Parzellengrenze übereinstimmt, ein neuer Zonentyp geschaffen. Dieser Zonentyp ist zwar eine Bauzone, weist jedoch keine Ausnützungsziffer auf. Damit können die rechtskräftige Umgebungsgestaltung in Form von Gartenanlagen sowie Erschliessungswegen auch weiterhin rechtskonform erhalten werden, ohne dass sich die zu Wohn- und Arbeitszwecken nutzbare Baulandfläche erhöht. Die Änderungen mit diesem neuen Zonentyp werden als Spezialfall betrachtet und belasten das Arrondierungskontingent nicht.

Nrn. 2 und 3– Einzoning L in W2

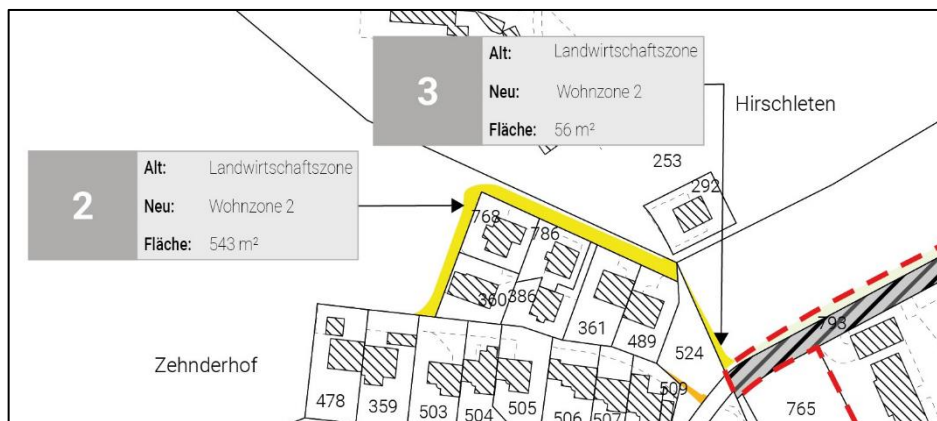


Abb. 49: Änderungen Nr. 2 und 3 im Änderungsplan, R+K

Das Wohngebiet zwischen Mattweg und Maiackerstrasse wird über die Maiackerstrasse erschlossen, welche im rechtskräftigen Zonenplan der Landwirtschaftszone zugewiesen ist. Über die Maiackerstrasse auf den Gs. Nr. 10 sowie 7 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 zugewiesen werden, anstatt einer Verkehrsfläche.

Diese Arrondierung schafft keine zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten. Insgesamt werden damit 599 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2 zugewiesen.

Nrn. 18 und 20 – Einzonung L in KA

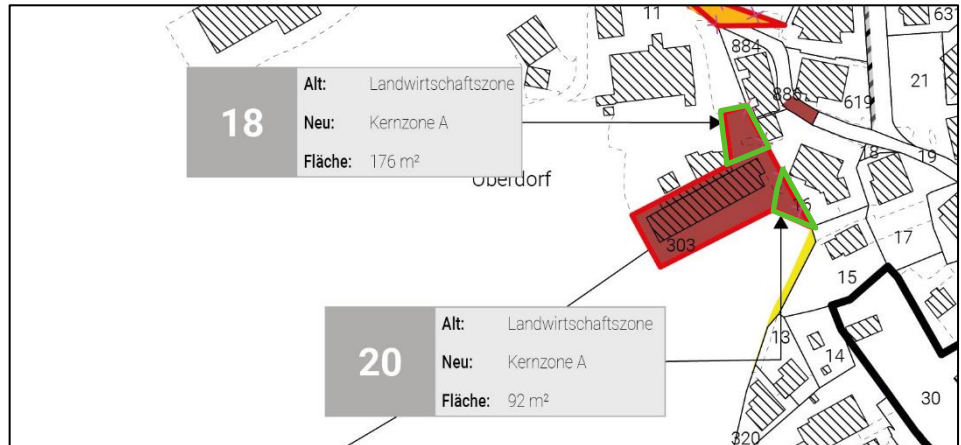


Abb. 50: Änderung Nrn. 18 und 20 im Änderungsplan, R+K

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

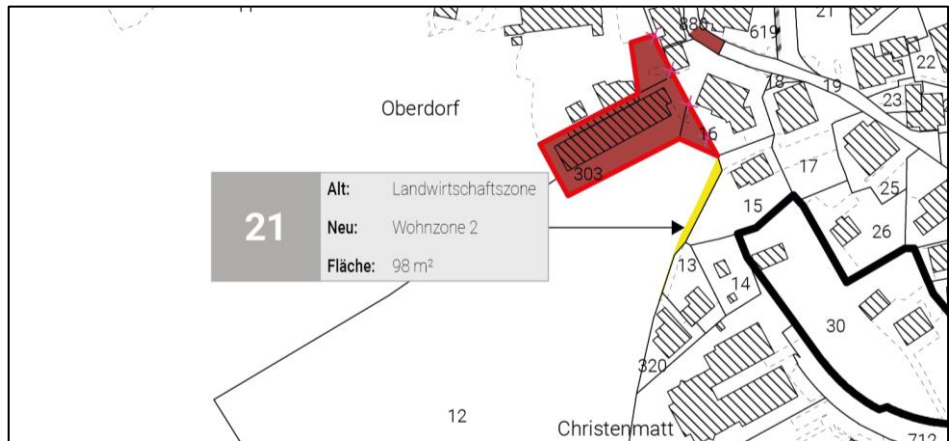


Abb. 51: Änderung Nr. 21 im Änderungsplan, R+K

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 wie bei den Änderungen 2 und 3 der benachbarten W2 zugewiesen werden.

Diese Arrondierung schafft keine zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten. Insgesamt werden damit 98 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2 eingezont.

Nr. 33 – Einzonung L in W2

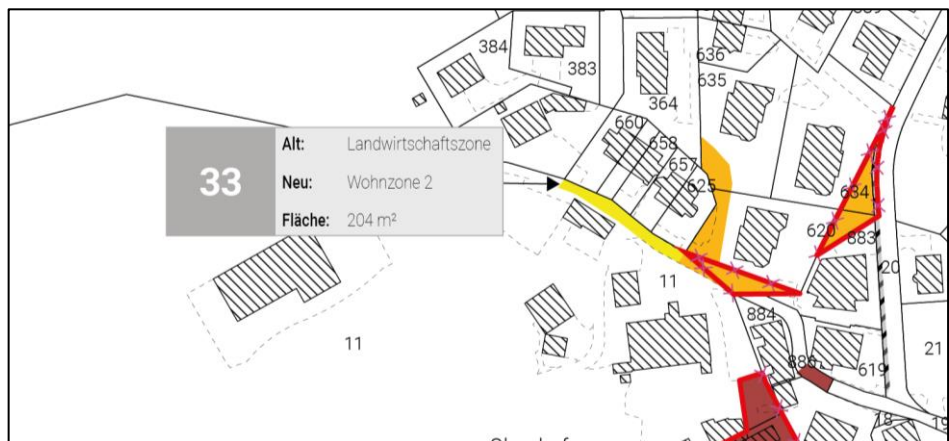


Abb. 52: Änderung Nr. 33 im Änderungsplan, R+K

Die Wohnungen am Schössliweg 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 Par-

zelle 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.

Diese Arrondierung schafft keine zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten. Insgesamt werden damit 204 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2 eingezont.

Nr. 35 – Einzonung L in W3



Abb. 53: Änderung Nr. 35 im Änderungsplan, R+K

Die Wohnungen am Schössliweg 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.

Diese Arrondierung schafft keine zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten. Insgesamt werden damit 44 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W3 eingezont.

Nr. 29 – Einzonung L in W2

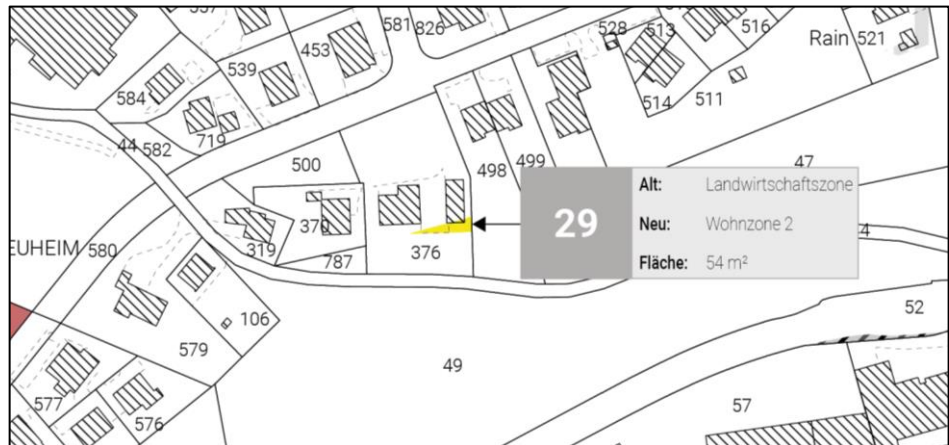
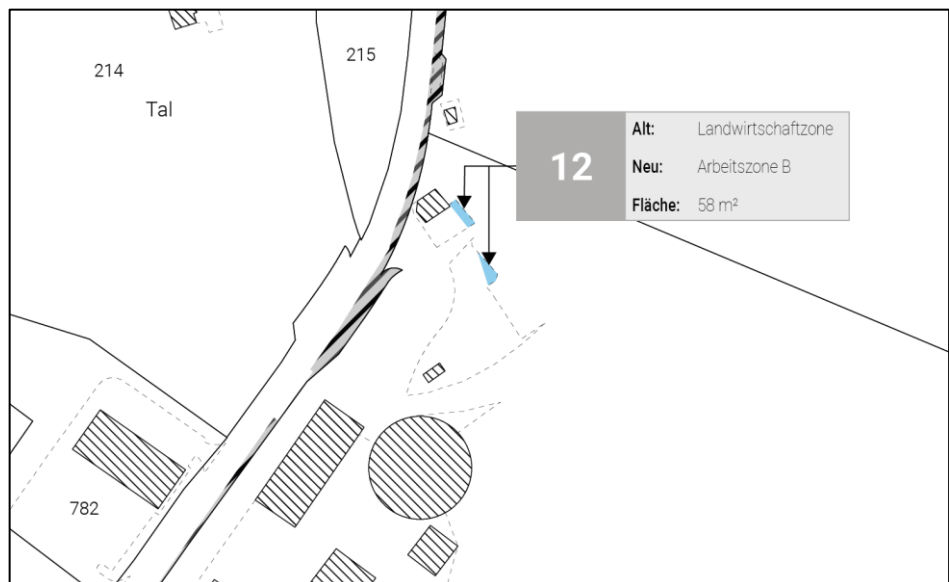


Abb. 54: Änderung Nr. 29 im Änderungsplan, R+K

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 54m² von der Landwirtschaftszone L in die Wohnzone W2 eingezont wird.

Nrn. 12, 34 und 42 – Einzonung L in AB und Auszonung AB in Zone für Abbau und Rekultivierung (ARK)



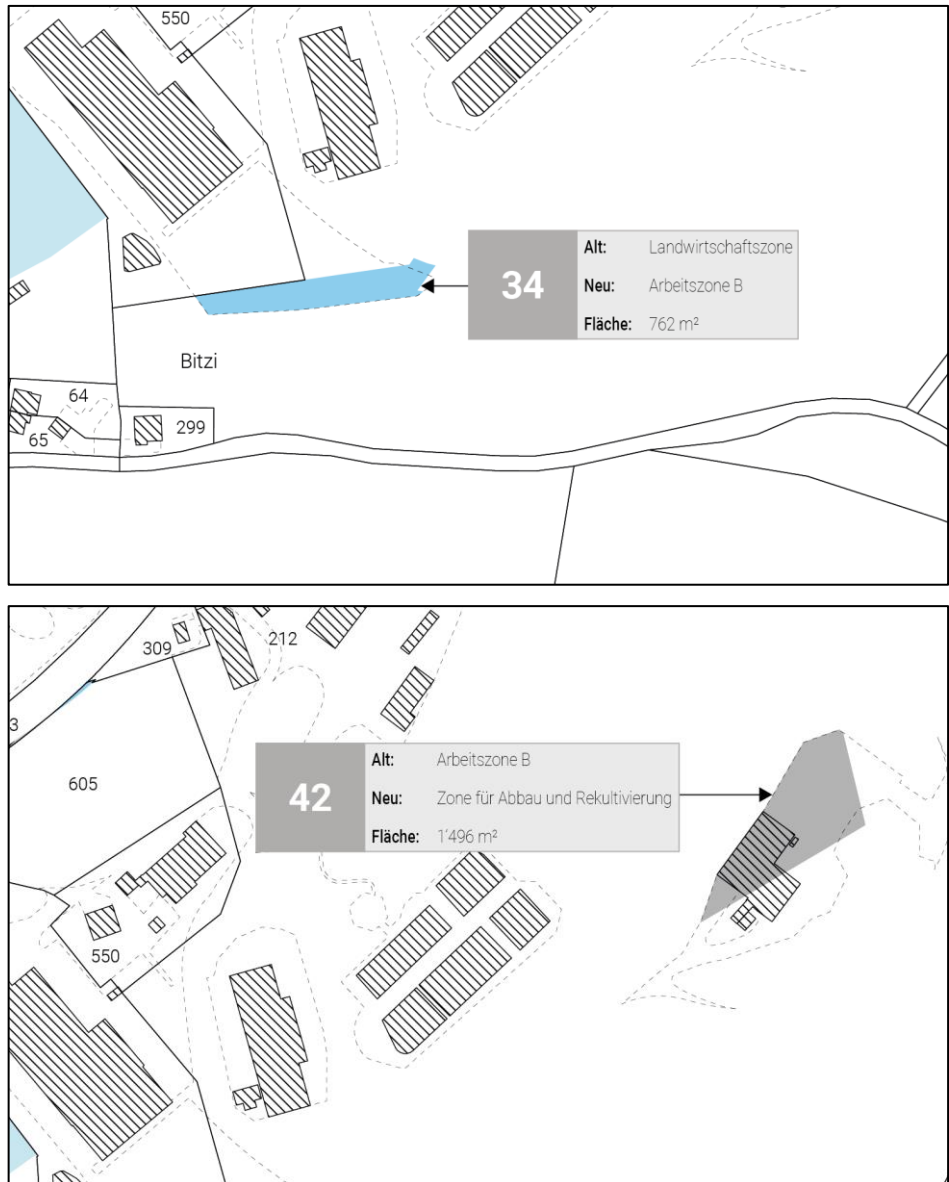


Abb. 55: Änderungen Nrn. 12, 34 und 42 im Änderungsplan, R+K

Die Flächen der Änderungen 12 und 34 auf der Parzelle 212 liegen heute in der Landwirtschaftszone, weisen jedoch eine Parkierungsanlage respektive eine Kiesablagerung auf. Entsprechend werden die Flächen der Änderungen 12 und 34 im Umfang von insgesamt 820 m² als Arrondierungsmassnahme von der Landwirtschaftszone L in die angrenzende Arbeitszone B eingezont. Die Eigentümerin der Parzelle 212 verfügt mit dem Arbeitsplatzgebiet an der Sihlbruggstrasse über grosse Bauzonenflächen. Das kleine Arrondierungskontingent der Gemeinde ist hingegen bereits ausgeschöpft. Alternative Möglichkeiten zur Schonung des Arrondierungskontingents wurden eingehend geprüft, jedoch nicht gefunden. Deswegen erfolgt aufgrund der grosszügigen Bauzonenabmessung ein Abtausch. Entsprechend werden mit der Änderung Nr. 42 Flächen im Umfang von 1'496 m² von der Landwirtschaftszone in die Zone für

Abbau und Rekultivierung (ARK) umgezont. Die ARK ist eine kantonale Zone, welche den Abbau von Kies und Sand bezweckt. Die Zuständigkeit für die Auszonung in eine Zone für Abbau und Rekultivierung liegt beim Kanton Zug. Die Gemeinde hat mit dem Schreiben vom 22. Mai 2024 ein offizieller Antrag zur Umzonung gestellt. Das kantonale Verfahren um die entsprechende Umzonung verläuft somit parallel zur Ortsplanungsrevision.

Mit dem Abschluss des Abbaus und der Rekultivierung werden diese Flächen wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen. Aus diesem Grund zählen die Flächen der ARK nicht ins Kontingent der Bauzonen der Gemeinde Neuheim. Somit werden mit der Änderung Nr. 42, welche eine Auszonung von 1'496 m² umfasst, insgesamt 676 m² mehr ausgezont, als mit den Änderungen Nrn. 12 und 34, welche 820 m² umfassen, eingezont werden.

Nrn. 36 und 37 – Einzonung L in WA4



Abb. 56: 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 369 m² als Arrondierungsmassnahme von der Landwirtschaftszone L in die Wohn- und Arbeitszone WA4 eingezont.

Nr. 57 – Auszonung WA4 in L

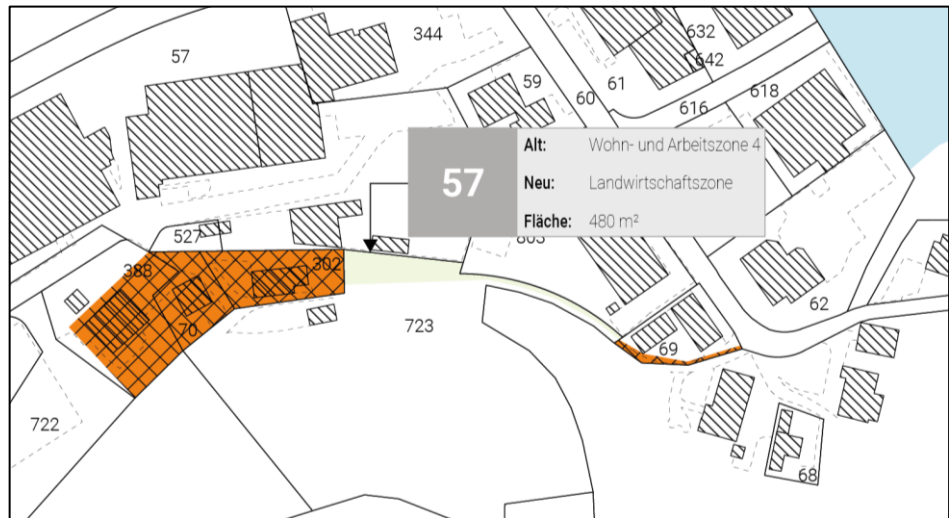


Abb. 57: Änderung Nr. 57 im Änderungsplan, R+K

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.

Nrn. 31 – Einzonung L in WA4

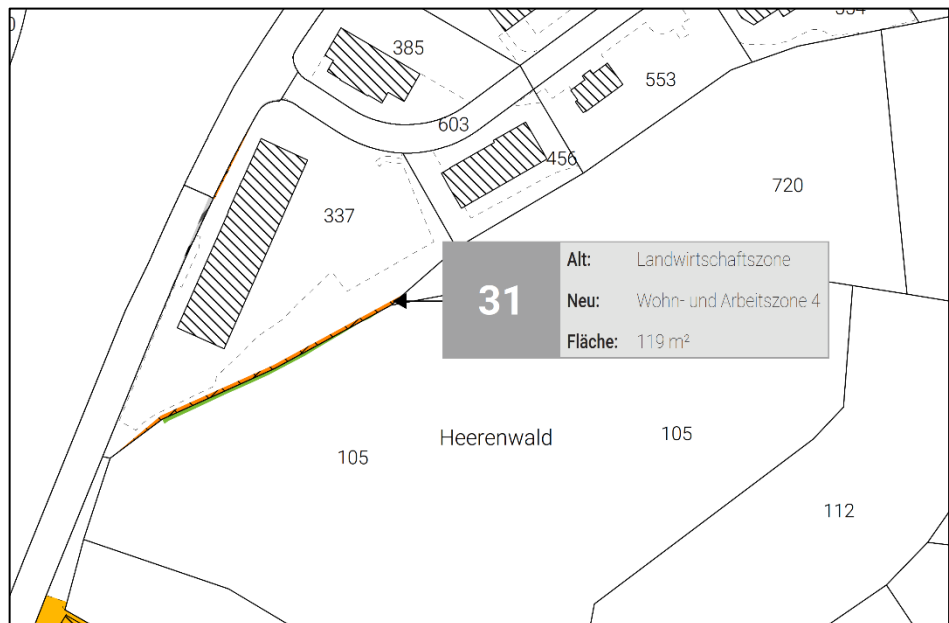


Abb. 58: Änderung Nr. 31 im Änderungsplan, R+K

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. 39 – Einzonung L in BsV GE

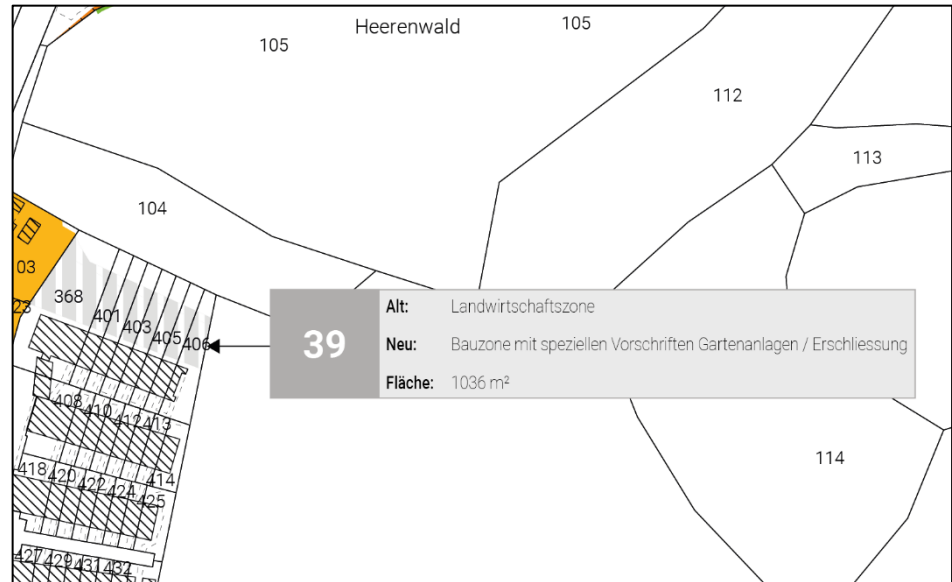


Abb. 59: Änderung Nr. 39 im Änderungsplan, R+K

Die Änderung Nr. 39 umfasst ein grösseres Gebiet über mehrere Parzellen, welches der Landwirtschaftszone zugewiesen ist, jedoch über rechtskräftig bewilligte Gartenanlagen verfügt. Diese entsprechen nicht dem Zonenzweck einer Landwirtschaftszone.

Neuer Zonentyp

In Neuheim gibt es mehrere solcher grossen Gebiete mit bewilligten Gartenanlagen in der Landwirtschaftszone. Diese Fälle übersteigen jedoch das verfügbare Kontingent von 1'300 m² deutlich. Trotzdem sind diese Fälle aus raumplanerischer Sicht zu beheben. Dafür soll eine neue «Bauzone mit speziellen Vorschriften Gartenanlagen / Erschliessung» (BsV GE) eingeführt werden. Sie ist für Gartenanlagen, Umgebungsgestaltung sowie Anlagen, die der Erschliessung dienen, bestimmt. Mit der Schaffung der neuen Zone kann eine Gleichbehandlung dieser grossen Arrondierungsflächen von Neuheim und eine Sicherung der offiziell bewilligten und seit langem bestehenden Strukturen gewährleistet werden. Die BsV GE weist eine Ausnützungsziffer von 0.0 auf und lässt lediglich kleine Gartenhäuschen, Umgebungsgestaltungen sowie Erschliessungswege zu. Somit wird durch diese Änderung keine neue Entwicklungsmöglichkeit geschaffen. Es werden lediglich die bestehenden Strukturen ins Recht überführt. Mit diesem Vorgehen können sämtliche grossen Arrondierungsflächen in Neuheim einheitlich gelöst werden.

Die grau markierte Fläche im Umfang von 1'036 m² wird demnach von der Landwirtschaftszone L in die BsV GE eingezont. Zudem wurde in diesem Gebiet die statische Waldgrenze durch den Kanton angepasst, weshalb ein 171 m² grosses Gebiet (Änderung 38) vom Wald in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Gartenanlagen / Erschliessung eingezont wird. Die Flächen der Bauzone mit speziellen Vorschriften Gartenanlagen / Erschliessung sind zwar Bauzonen, führen jedoch nicht zu einer relevanten Erweiterung des Siedlungsgebiets für Einwohner oder Beschäftigte. Deshalb und aufgrund der Planungsgeschichte werden diese Flächen als Sonderfall behandelt und dem Arrondierungskontingent von 1'300 m² nicht belastet.

Nr. 32 – Einzonung L in BsV GE

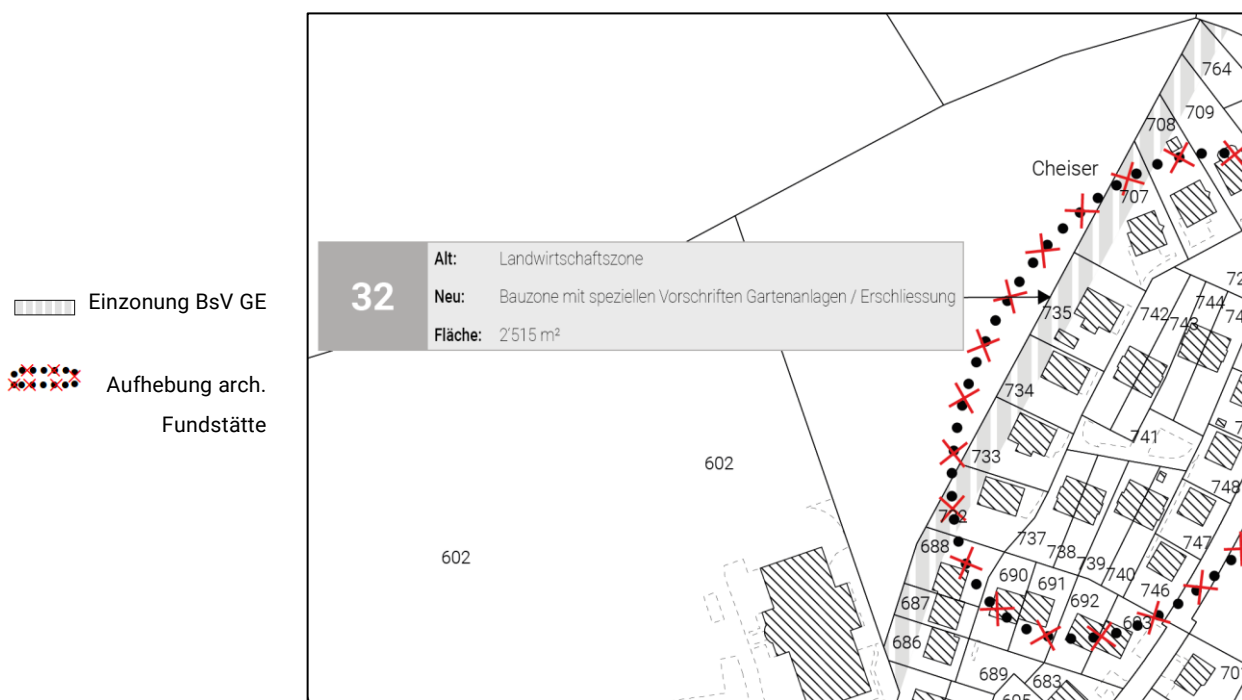


Abb. 60: Änderung Nr. 32 im Änderungsplan, R+K

Die Änderung Nr. 32 umfasst ebenfalls ein grösseres Gebiet über mehrere Parzellen, welches der Landwirtschaftszone zugewiesen ist, jedoch über rechtskräftig bewilligte Gartenanlagen verfügt. Diese zusätzlich erstellten Gartenanlagen über die Parzellengrenzen hinaus wurden nicht bewilligt und sind in der Landwirtschaft nicht zulässig. In diesem Fall soll das Gebiet bis an die Parzellengrenzen von der Landwirtschaftszone in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Gartenanlagen / Erschliessung BsV GE eingezont werden. Die «Bauzone mit speziellen Vorschriften Gartenanlagen / Erschliessung» weist eine Ausnutzungsziffer von 0.0 auf und lässt lediglich kleine Gartenhäuschen, Umgebungsgestaltungen sowie Erschliessungswege zu. Somit wird durch diese Änderung keine neue Entwicklungsmöglichkeit geschaffen. Es werden lediglich die bestehenden Strukturen ins Recht überführt. Die Änderung Nr. 32

umfasst die Fläche von insgesamt 2'515 m². Die nicht bewilligten Umgebungsgestaltungen, welche über die Parzellengrenze hinaus gehen, sollen hingegen nicht eingezont und von der Grundeigentümerschaft zurückgebaut werden. Solche Anlagen sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform.

Auch diese Flächen der Bauzone mit speziellen Vorschriften Gartenanlagen / Erschliessung sind zwar Bauzonen, führen jedoch nicht zu einer relevanten Erweiterung des Siedlungsgebiets für Einwohner oder Beschäftigte. Deshalb und aufgrund der Planungsgeschichte werden diese Flächen als Sonderfall behandelt und dem Arrondierungskontingent von 1'300 m² nicht belastet.

Nr. 24 – Einzonung L in BsV GE

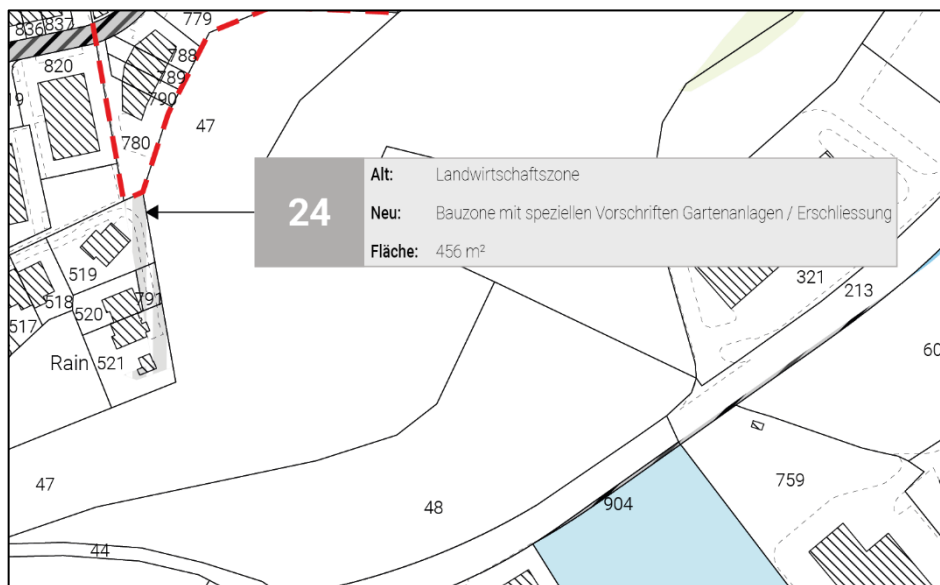


Abb. 61: Änderung Nr. 24 im Änderungsplan, R+K

Die Änderung Nr. 24 umfasst ebenfalls ein grösseres Gebiet über mehrere Parzellen, welches der Landwirtschaftszone zugewiesen ist, jedoch über rechtskräftig bewilligte Gartenanlagen sowie Erschliessungsanlagen teils bis an die Parzellengrenzen und teilweise bis an die Kante des Hangs verfügt. Diese Anlagen sind in der Landwirtschaft nicht zonenkonform. In diesem Fall soll das Gebiet bis an die östlichen Parzellengrenzen und bis an die Hangkante, wo bewilligte Bauten erstellt wurden, von der Landwirtschaftszone in die BsV GE eingezont werden. In diesem Fall wird aufgrund der speziellen topografischen Lage mit der prägenden Hangkante nicht die gesamte Parzellenfläche in die BsV GE eingezont. Die Hangkante bildet heute eine sichtbare Zäsur und soll im Zonenplan ebenfalls so aufgenommen werden. Die BsV GE weist eine Ausnutzungsziffer von 0.0 auf und lässt lediglich kleine Gartenhäuschen, Umgebungsgestaltungen sowie Erschliessungswege zu. Somit wird durch diese Änderung keine neue Entwicklungsmöglichkeit geschaffen. Es

werden lediglich die bestehenden Strukturen ins Recht überführt. Die Änderung Nr. 24 umfasst damit eine Fläche von insgesamt 456 m².

Auch diese Flächen der BsV GE sind zwar Bauzonen, führen jedoch nicht zu einer relevanten Erweiterung des Siedlungsgebiets für Einwohner oder Beschäftigte. Deshalb und aufgrund der Planungsgeschichte werden diese Flächen als Sonderfall behandelt und dem Arrondierungskontingent von 1'300 m² nicht belastet.

Fazit Arrondierungen

Flächenbilanz Arrondierungen

Arrondierungen Nichtbauzone in Bauzone (Änderungs Nr.)	Nicht relevant für Arrondierungskontingent (Fläche in m ²)	Relevant für Arrondierungskontingent (Fläche in m ²)
2 (Einzonung L in W2)	-	+ 543 m ²
3 (Einzonung L in W2)	-	+ 56 m ²
4 (Auszonung W2 in L)	-	- 846 m ²
12 (Einzonung L in AB)	-	+ 58 m ²
18 (Einzonung L in KA)	-	+ 176 m ²
19 (Einzonung L in KA)	-	+ 1'012 m ²
20 (Einzonung L in KA)	-	+ 92 m ²
21 (Einzonung L in W2)	-	+ 98 m ²
24 (Einzonung L in BsV GE)	+ 456 m ²	-
29 (Einzonung L in W2)	-	+ 54 m ²
57 (Auszonung WA4 in L)	-	- 480 m ²
32 (Einzonung L in BsV GE)	+ 2'515 m ²	-
34 (Einzonung L in AB)	-	+ 762 m ²
36 (Einzonung L in WA4)	-	+ 85 m ²
37 (Einzonung L in WA4)	-	+ 397 m ²
38 (Einzonung L in BsV GE)	+ 1'036 m ²	-
39 (Einzonung Wald in BsV GE)	+ 171 m ²	-
42 (Auszonung AB in ARK)	-	- 1'496 m ²
31 (Einzonung L in WA4)	-	+ 119 m ²
33 (Einzonung L in W2)	-	+ 204 m ²
35 (Einzonung L in W3)	-	+ 44 m ²
65 (Auszonung AB in Vfa)	-	- 385 m ²
66 (Einzonung Vfa in AB)	-	+ 27 m ²
58 (Auszonung AB in Vfa)	-	- 105 m ²
64 (Auszonung WA4 in Vfa)	-	- 57 m ²
60 (Einzonung Vfa in WA4)	-	+ 15 m ²
59 (Auszonung WA4 in Vfa)	-	- 63 m ²
67 (Einzonung Vfa in WA4)	-	+ 12 m ²
61 (Auszonung WA4 in Vfa)	-	- 42 m ²
Gesamttotal	4'178 m²	280 m²

Das Arrondierungskontingent von 1'300 m² wird somit insgesamt, unter Berücksichtigung der für das Kontingent nicht relevanten Einzonungsflächen der Bauzone mit speziellen Vorschriften Gartenanlagen / Erschliessung im Umfang von 4'178 m², nicht vollständig ausgeschöpft. Von den 1'300 m² werden 280 m² konsumiert, womit eine Reserve von 1'020 m² verbleibt. Diese Flächen

verbleiben für spätere Änderungen des Zonenplans im Kontingent für Arrondierungen und Neueinzonungen der Gemeinde.

Erfüllung Voraussetzungen an
Arrondierungen gemäss
kantonalem Richtplan

Wenn Bauzonennarrondierungen vorgenommen werden, sind gemäss Richtplantext S 1.1.4 folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a.) Die Gemeinde muss aufzeigen, wie sie ihre Siedlung nach innen entwickelt.
- b.) Die Gemeinde muss aufzeigen, dass an raumplanerisch zweckmässigen Orten arrondiert wird.
- c.) Die Gemeinde muss aufzeigen, dass die Gebiete verfü- und erschliessbar sind und dies vertraglich gesichert ist.

Zu Punkt a.) lässt sich festhalten, dass an diversen Orten Umzonungen vorgenommen werden, welche die Innenentwicklung der Gemeinde Neuheim fördern.

Zu Punkt b.) lässt sich festhalten, dass die Gemeinde Neuheim technische Bereinigungen von Abweichungen zwischen Zonenplanbegrenzungen und Grundstücksgrenzen vornimmt. Die Ungenauigkeiten wurden behoben, indem die Bauzonengrenzen geprüft und zweckmässig an die Grundstücksgrenzen angepasst wurden. Es ergeben sich durch die technische Bereinigung keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für die betroffenen Parzellen.

Zu Punkt c.) lässt sich festhalten, dass einzig mit der Arrondierung der Parzelle 303 eine neue Bebauung ermöglicht wird. Die übrigen Arrondierungen umfassen kleine Restflächen, auf welchen keine Entwicklung möglich ist. Für die Einzonung der Parzelle 303 wird ein verwaltungsrechtlicher Vertrag aufgesetzt.

4.5 Anpassung an statische Waldgrenze

Innerhalb sowie ausserhalb 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 festgelegten statischen Waldgrenzen angepasst.

Nrn. 6, 7, 11 und 56– Umzonung Wald zu Landwirtschaftszone und umgekehrt

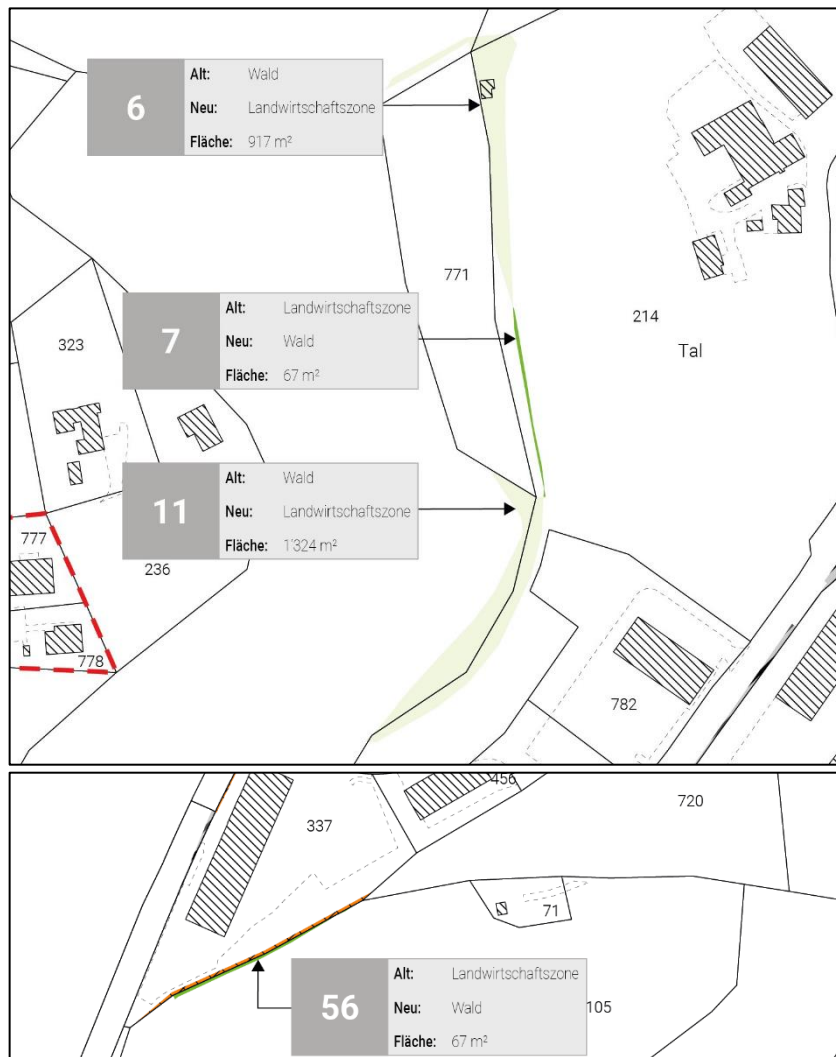


Abb. 62: Änderungen Nr. 6, 7, 11 und 56 im Änderungsplan, R+K

Mit den Änderungen 6, 7 und 11 werden die vom Kanton festgelegten statischen Waldgrenzen umgesetzt. Demnach werden kleinere Flächen vom Wald in die Landwirtschaftszone umgezont und umgekehrt.

Nrn. 43, 44, 46, 47, 48, 49 und 50 – Umzonung Wald zu Landwirtschaftszone und umgekehrt, Umzonung Wald zu Übrige Bauzone mit speziellen Vorschriften für Reitsport und umgekehrt

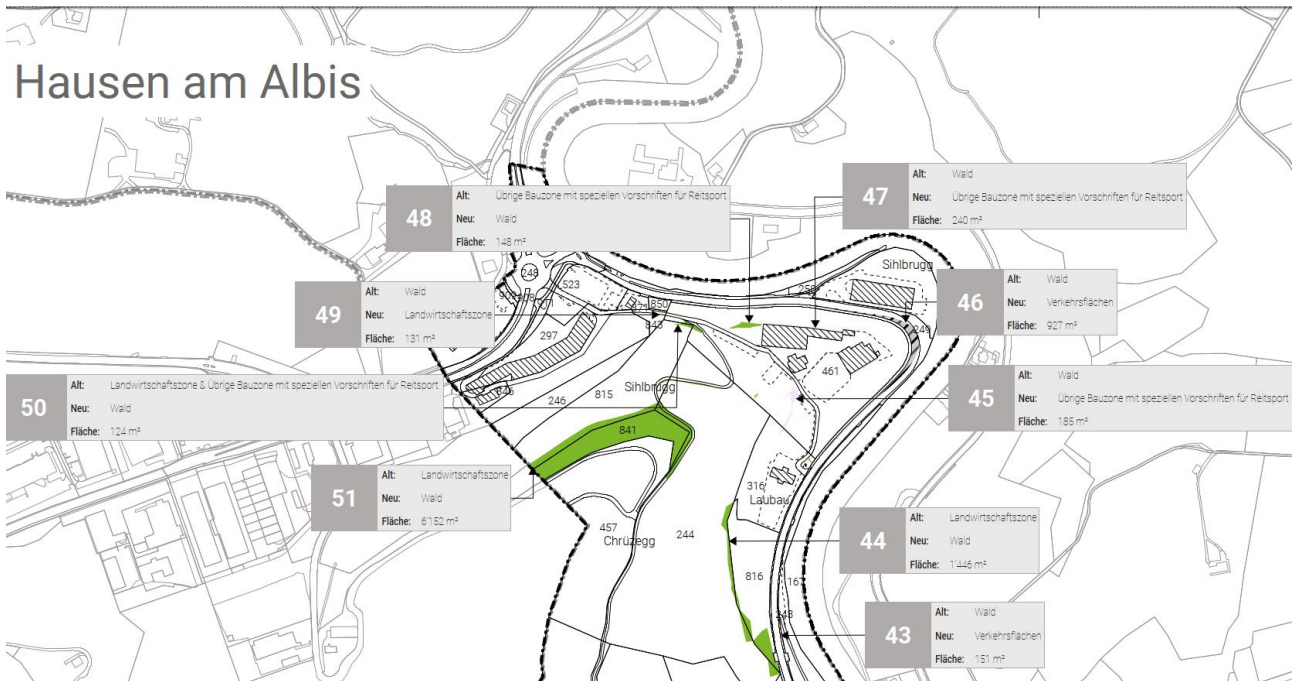


Abb. 63: Änderungen Nr. 43, 44, 46, 47, 48, 49 und 50 im Änderungsplan, R+K

Mit den Änderungen 43, 44, 46, 47, 48, 49 und 50 werden die vom Kanton festgelegten statischen Waldgrenzen umgesetzt. Demnach werden kleinere Flächen vom Wald in die Landwirtschaftszone sowie in die Übrige Bauzone mit speziellen Vorschriften für Reitsport umgezont und umgekehrt.

4.6 Änderungen überlagernde Nutzung (Ü)

Nr. 22 – Festlegung ordentliche Bebauungsplanpflicht

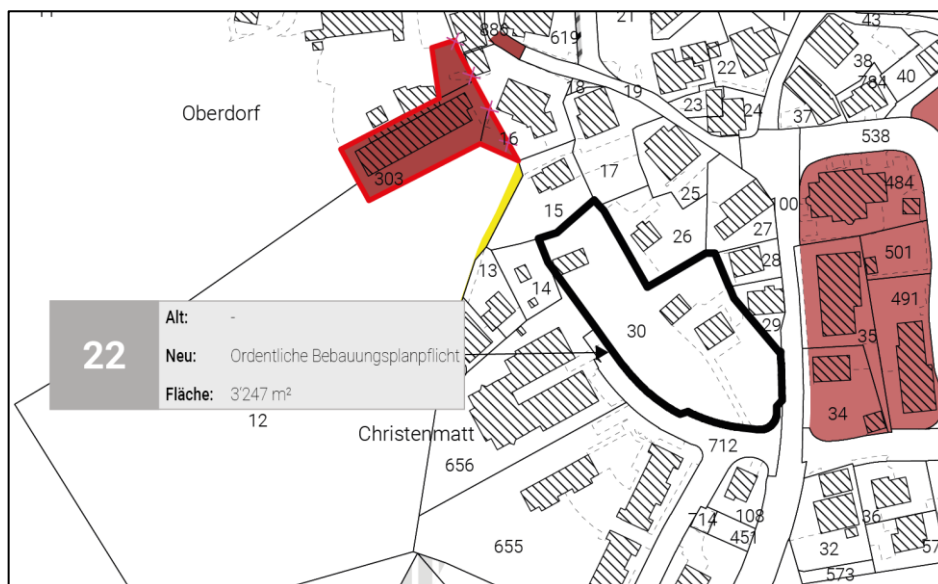


Abb. 64: Änderung Nr. 22 im Änderungsplan, R+K

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. Im Anhang der Bauordnung werden die wichtigsten Eckpunkte der Bebauungsplanpflicht definiert, welche in jedem Fall berücksichtigt werden müssen. Die Parzelle und damit das Gebiet der ordentlichen Bebauungsplanpflicht umfasst 3'247 m².

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 PBG 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, welches 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. Die Gemeinden der Stadtlandschaft haben am 10. März 2022 eine umfangreiche Stellungnahme mit Ergänzungs- und Änderungsvorschlägen zum Entwurf der MBO vom 4. November 2021 eingereicht. Im Sinne einer einfachen und schlanken MBO – unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Herausforderungen der ländlichen und urbanen Gemeinden – hat die Baudirektion einen Grossteil dieser Anregungen nicht in die definitive MBO vom 21. April 2022 übernommen.
Entwurf Bauordnung Neuheim	Der Entwurf Bauordnung Neuheim basiert weitgehend auf der kantonalen MBO. Wo aufgrund ortsspezifischer Anforderungen zusätzlicher Regelungsbedarf besteht, wurde die kantonale MBO entsprechend ergänzt oder präzisiert.
Synopse	Zur übersichtlichen und guten Verständlichkeit der Änderungen in der Bauordnung hat die Gemeinde eine Synopse erstellt. In der Synopse werden die rechtskräftige Bauordnung, die kantonale MBO sowie der Entwurf Bauordnung Neuheim gegenübergestellt. In den Bemerkungen werden die Änderungen und allfällige Abweichungen von der MBO erläutert. Die Synopse hat orientierenden Charakter und ist nicht Gegenstand der Beschlussfassung und Genehmigung.

5.2 Generelles

Gliederung	Die neue Bauordnung gliedert sich in die folgenden Kapitel: <ol style="list-style-type: none"> 1. Einleitung 2. Zonenvorschriften 3. Bauvorschriften 4. 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 und die Arealbebauungsvorschriften. Demgegenüber werden mit der Ortsplanungsrevision neue Zonen und Anforderungen an die ökologische Ausgestaltung, die Mehrwertabgabe sowie ein Artikel zum Thema Mobilfunk, Veloabstellanlagen, Abgrabungen und Näherbaurecht eingeführt.
Anhang Bebauungsplanrichtlinien	Neu werden im Anhang Richtlinien für die bebauungsplanpflichtigen Gebiete formuliert. Die Richtlinien umfassen die Überlegungen und Absichten, die mit der Bebauungsplanpflicht zusammenhängen. Dabei sind vor allem die Schwerpunkte erwähnt, die durch die Bebauungspläne zu lösen sind.

5.3 Herleitung Erhöhung Ausnützungsziffer

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 der Geschossflächen, die Geschossdefinitionen und die Festlegung der Höhenlage des Erdgeschosses.
Auswirkungen auf die Ausnützungsziffer	Die neue Regelung der Anrechenbarkeit der Geschossflächen gemäss § 35 V PBG hat direkte Auswirkungen auf die Berechnung der Ausnützungsziffer (AZ). Waren bis anhin Dachgeschosse fast gänzlich ausnützungsprivilegiert (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 Ausnützungsüberschreitung zugeführt werden. Schliesslich dürfen die Anpassungen die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten für die Baugrundstücke nicht vermindern (§ 71 Abs. 2 PBG).

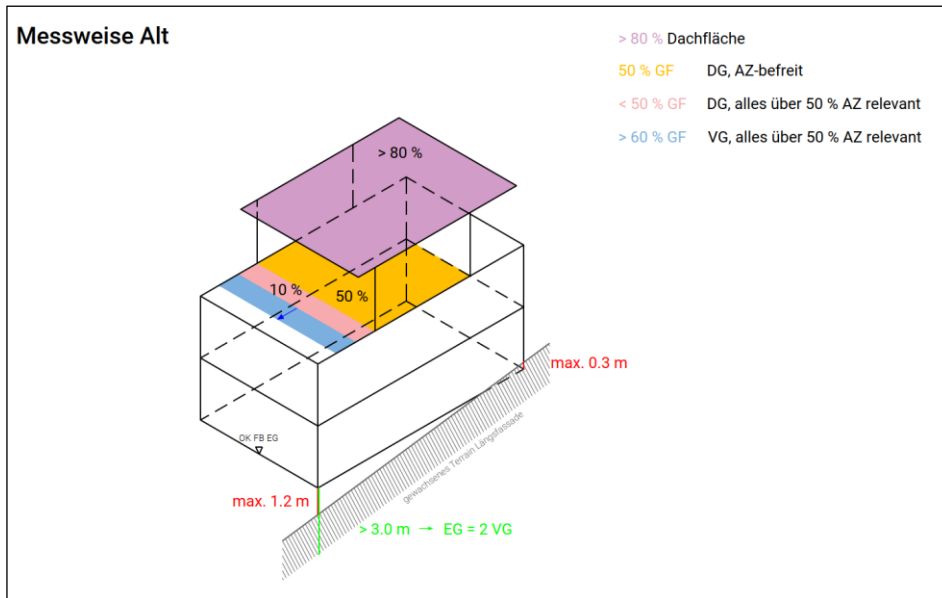


Abb. 65: Erläuterungsskizze Messweise «Alt», R+K

Herleitung Erhöhung
Ausnutzungsziffer

Die Gemeinde Neuheim hat zur Herleitung der erforderlichen Erhöhung der Ausnutzungsziffer die Auswirkungen der neuen Messweise anhand eines standardisierten Gebäudes überprüft. Nachfolgende Tabelle zeigt die rechtskräftigen Zonierungen mit der jeweiligen AZ und der zusätzlich erforderlichen Ausnutzung bei Gebäuden mit Attikageschossen respektive Gebäuden mit Dachgeschossen, um die Bestandesgarantie sicherstellen zu können:

Zonenabkürzung	Geschosszahl	Max. AZ	Zusätzliche Ausnutzung bei Attikageschoss (erforderliche neue AZ)		Zusätzliche Ausnutzung bei Dachgeschoss (erforderliche neue AZ)	
W2	2	0.4	+ 0.10	(0.50)	+ 0.175	(0.575)
W3	3	0.6	+ 0.10	(0.70)	+ 0.175	(0.775)
WA3 für Wohnungen	3	0.6	+ 0.10	(0.70)	+ 0.175	(0.775)
WA3 inkl. Gewerbe		0.65	+ 0.10	(0.75)	+ 0.175	(0.825)
KA für Wohnungen	-	0.80	+ 0.10	(0.90)	+ 0.175	(0.975)
KA inkl. Gewerbe		0.85	+ 0.10	(0.95)	+ 0.175	(1.025)

Abb. 66: Tabelle Herleitung Erhöhung Ausnutzungsziffer, R+K

Es ist ersichtlich, dass Gebäude mit Dachgeschossen mehr «zusätzliche» Ausnützung benötigen und diese gegenüber Gebäuden mit Attikageschoss bisher hinsichtlich Ausnützung «bevorzugt» waren. Weiter kann festgestellt werden, dass die zusätzliche benötigte Ausnützung bei Gebäuden mit mehr Geschossen prozentual sinkt.

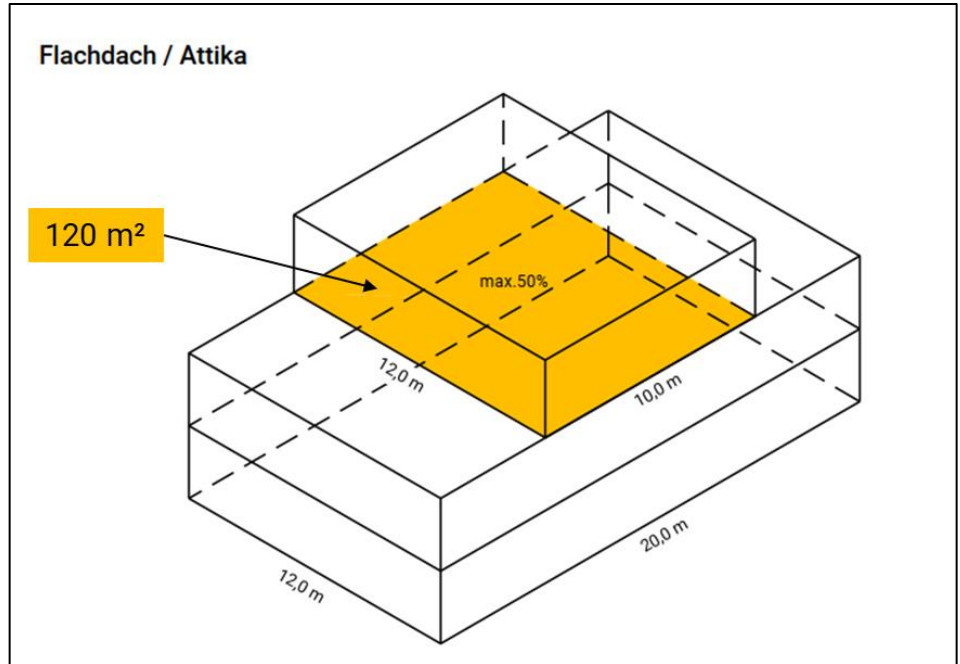


Abb. 67: Erläuterungsskizze Messweise «Neu», Attikageschoss vollständig anzurechnen, R+K

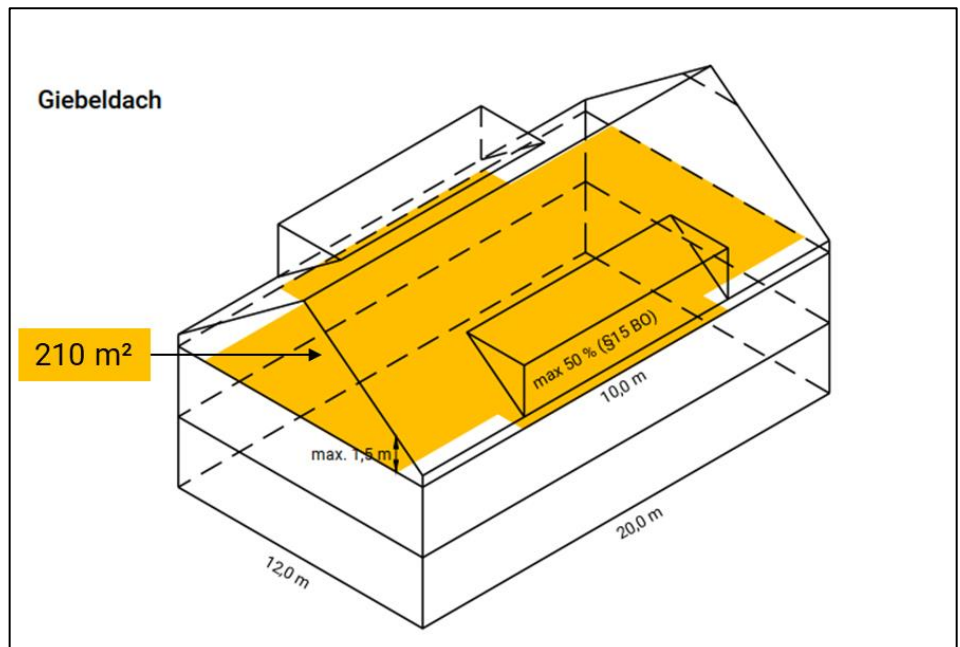


Abb. 68: Erläuterungsskizze Messweise «Neu», Dachgeschoss zum Grossteil anzurechnen, R+K

Verifizierung Erhöhung Ausnutzungsziffer	Die erforderliche Erhöhung der Ausnutzungsziffer gemäss der Berechnung mit einem standardisierten Gebäude wurde im Anschluss verifiziert. Dazu wurden exemplarische Baugesuche geprüft und ein Vergleich mit der Ausnutzung gemäss Bauordnung der Stadt Zug vorgenommen, welche die Anrechenbarkeit des Dach- respektive Attikageschosses nach V PBG bereits umgesetzt hat. Im Weiteren erfolgte ein Vergleich von Ausnutzungsziffern aus Kantonen, welche eine vergleichbare Ausnutzungszifferberechnung aufweisen.
Fazit maximale Ausnutzungsziffer	Die maximale Ausnutzung für die W2 und W3, für die WA3 sowie die Kernzonen KA, KB und KC wird gemäss der Herleitung auf den Wert Gebäude mit Steildach erhöht bzw. auf den nächsthöheren Zehntel aufgerundet. Dadurch soll eine störend wahrnehmbare bauliche Verdichtung von Gebäuden mit Attikageschoss verhindert werden, ohne dass eine massgebliche Erhöhung der Belegungs- respektive Bevölkerungsdichte resultiert.
Auswirkungen auf die Baumassenziffer	Die neue Regelung der Anrechenbarkeit des Bauvolumens an die Baumassenziffer gemäss § 37 V PBG hat direkte Auswirkungen auf die Berechnung der Baumassenziffer (BMZ). Waren bis anhin sämtliche Aussenwände nicht anzurechnen, so müssen diese neu angerechnet werden. Weiter war in der alten Regelung das neu gestaltete Terrain massgebend, während gemäss der neuen Regelung das gewachsene Terrain ausschlaggebend ist. Diese Änderungen führen dazu, dass die BMZ erhöht werden muss, damit bestehende Bauten nicht ins Unrecht gesetzt werden respektive einer Baumassenüberschreitung zugeführt werden (vgl. § 71 Abs. 2 PBG).
Herleitung Erhöhung Baumassenziffer	Zur Herleitung der erforderlichen Erhöhung der Baumassenziffer hat die Gemeinde Neuheim die Auswirkungen der neuen Messweise anhand eines standardisierten Gebäudes überprüft. Da sämtlichen Bauzonen, welche über eine Baumassenziffer verfügen, in der rechtskräftigen Bauordnung dieselbe Baumassenziffer zugewiesen ist und diese auch dieselben Höhenbeschränkungen aufweisen, kann die BMZ bei sämtlichen Zonen gleich behandelt, bzw. im selben Umfang erhöht werden:

Zonenabkürzung	Gesamthöhe	Max. BMZ	Zusätzliche Baumasse bei Anrechnung der Aussenwände 0.3m (erforderliche neue BMZ)		Zusätzliche Baumasse bei Anrechnung der Aussenwände 0.5m (erforderliche neue BMZ)	
WA4	18.0	4.0	+ 0.53	(4.53)	+ 0.93	(4.93)
AA	18.0	4.0	+ 0.53	(4.53)	+ 0.93	(4.93)
AB	18.0	4.0	+ 0.53	(4.53)	+ 0.93	(4.93)

Abb. 69: Tabelle Herleitung Erhöhung Baumassenziffer, R+K

Die Änderung bezüglich gestaltetem und massgebendem Terrain wird in der Prüfung der Veränderung der Baumassenziffer eines standardisierten Gebäudes nicht berücksichtigt, da sich diese je nach Terrain in die eine oder die andere Richtung auswirken kann.

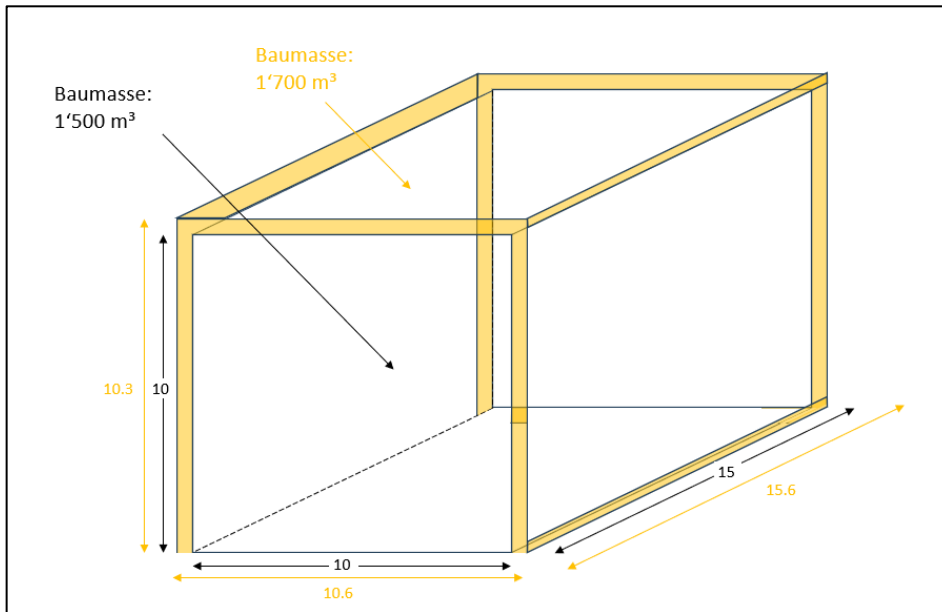


Abb. 70: Erläuterungsskizze Messweise «Neu», Aussenwände vollständig anzurechnen, Wandstärke 0.3 Meter, R+K

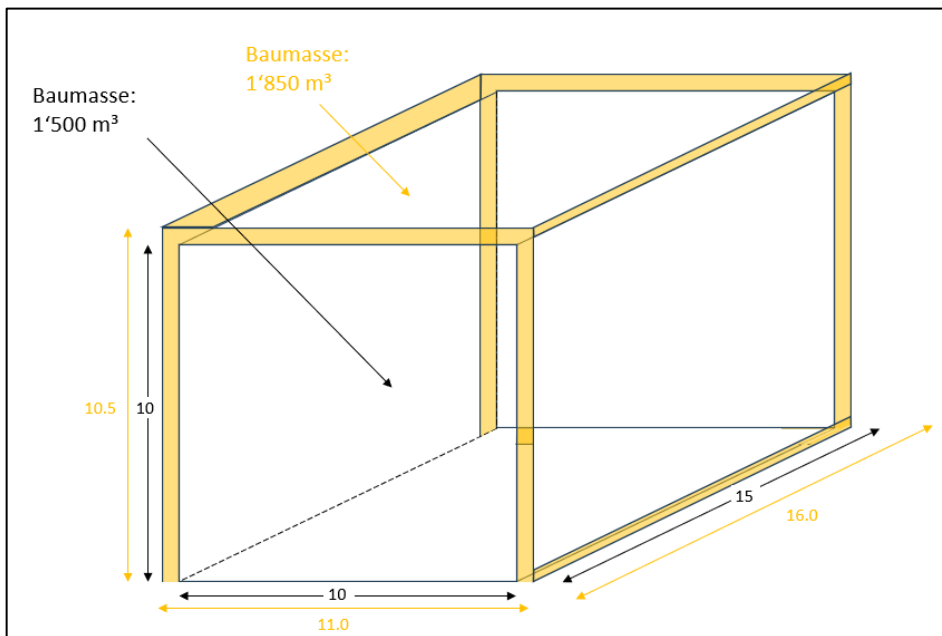


Abb. 71: Erläuterungsskizze Messweise «Neu», Aussenwände vollständig anzurechnen, Wandstärke 0.5 Meter, R+K

Verifizierung Erhöhung
Ausnützungsziffer

Die erforderliche Erhöhung der Baumassenziffer gemäss der Berechnung mit einem standardisierten Gebäude wurde im Anschluss verifiziert. Dazu wurden exemplarische Baugesuche geprüft.

Fazit maximale Baumassenziffer	Die maximale Baumasse für die WA4 sowie die Arbeitszonen AA und AB wird gemäss der Herleitung auf den Wert «Aussenwände 0.5 Meter» erhöht, respektive auf den nächsthöheren Zehntel aufgerundet.
Fazit Baumassenziffer	Für die Arbeitszonen A und B sowie die Wohn- und Arbeitszone WA4 gilt die maximale Baumassenziffer von 5.0.
Fazit minimale Ausnützungsziffer	Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung wird zudem eine minimale Ausnützungsziffer eingeführt. Für die W2 wird keine minimale Ausnützungsziffer definiert, da diese die Zone mit der geringsten Dichte in der Gemeinde darstellt und in dieser Zone auch weniger dichte Überbauungen möglich bleiben sollen. Für die W3, die Kernzonen KA und KB sowie die WA3 beträgt die minimale AZ ca. 60 % der maximal zulässigen Ausnützungsziffer. Damit soll die Innenentwicklung an den dafür geeigneten Standorten gefördert werden. Für die Arbeitszonen sowie die WA4, welche auch Betriebe mit hohem Flächenbedarf pro Arbeitsplatz beherbergen können, wird auf eine minimale Baumassenziffer verzichtet.
Fazit Differenzierung Nutzungsanteile	Die Differenzierung der maximalen Ausnutzung in der Kernzone wird beibehalten. Um das Gewerbe bzw. eine publikumsorientierte Nutzung zu fördern, haben Gebäude mit Gewerbeanteil eine maximale AZ von 1.15. Demgegenüber haben Gebäuden mit reiner Wohnnutzung eine maximale AZ von 1.05.

5.4 Neue Höhenlage Erdgeschoss und Geschossdefinition

Anlass	Die Gemeinden müssen ihre Vorschriften gemäss § 71 Abs. 1 PBG 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 Geschossdefinitionen und die Festlegung der Höhenlage des Erdgeschosses.
Auswirkungen der neuen Festlegung der Höhenlage Erdgeschoss (Mit Teilrevision V PBG, in Kraft ab 1. Januar 2024 erhöht Durchschnittsmass UG von 1.00 auf 1.20 m)	Gemäss § 23 V PBG (Stand 1. Januar 2024, Beschlussdatum 2. Oktober 2018) sind Untergeschosse Geschosse, bei welchen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.2 Meter 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 der Messweise der alten V PBG je nach Neigung des Baugrunds um bis zu ca. 80 cm tiefer zu liegen und wird damit leicht «in den Boden gedrückt». Diese Eingrabung der Untergeschosse verursacht keine Einschränkung der Höhererscheinung der Gebäude, wirkt sich bergseitig jedoch hinsichtlich Erschliessung und talseitig hinsichtlich Gestaltung und Wohnhygiene tendenziell negativ aus. Zudem besteht die Proble-

matik, dass das Untergeschoss bei Gebäuden mit einem Hochparterre (Hochgeschoss) je nach Ausgestaltung als Vollgeschoss zählt. Diese Problematik betrifft insbesondere Bestandesbauten, verhindert je nach Terrain jedoch auch zukünftige Gebäude mit Hochparterre, woraus eine unnötige Einschränkung der Architektur resultiert.

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, solange die zulässige Höhe eingehalten wird.

Umsetzung in der Bauordnung

Die Gemeinde Neuheim hat sich für die Festlegung der maximal zulässigen Geschosszahl sowie einer Gesamthöhe entschieden. Eine Definition der Gesamthöhe wurde notwendig, da die V PBG dahingehend überarbeitet wurde, dass die Höhe von Dachgeschossen bei Schrägdächern von 5.7 Meter auf 4.2 Meter reduziert wurde. In Neuheim weicht in der rechtskräftigen Bauordnung die Firsthöhen sehr stark von den Gebäudehöhen ab. Damit wurden Steildächer mit grosser Neigung ermöglicht, welche aufgrund der neuen Regelung der Dachgeschosshöhe von 4.20 Meter bei Fehlen einer Gesamthöhenregelung nicht mehr möglich sind. Zudem könnte durch eine Regelung ausschliesslich über die Vollgeschosszahl je nach Hangneigung bei Steildächern nicht mehr dieselbe Höhe erreicht werden, wie in der rechtskräftigen Bauordnung. Mit der Einführung einer Gesamthöhe sowie der Anzahl zulässiger Vollgeschosse kann die komplizierte und wenig praxisfreundliche Fassadenhöhendefinition gemäss der IVHB umgangen werden. Die verbindliche Vorgabe der Geschosshöhen in Kombination mit einer Gesamthöhe führt zu einer grösseren Flexibilität bei der Projektierung.

Verifizierung neue Höhenregelung

(Mit Teilrevision V PBG, in Kraft ab 1. Januar 2024 Reduktion Höhe Dachgeschoss von 5.70 auf 4.20 m)

Auch die neue Höhenregelung wurde anhand exemplarischer Baugesuche auf ihre Praxistauglichkeit und Vereinbarkeit mit dem Bestandesschutz geprüft. Die Gesamthöhe wurde dabei bei allen Zonen so festgelegt, dass damit wieder gleich hohe Bauten ermöglicht werden, wie dies in der rechtskräftigen Bauordnung der Fall war. Die nachfolgenden Skizzen zeigen eine Gegenüberstellung der bisherigen Regelung in der Gemeinde Neuheim, einer Regelung aus-

schliesslich über die Anzahl Vollgeschosse sowie einer Regelung über die Anzahl Vollgeschosse mit Gesamthöhe gemäss der V PBG mit Stand vom 1. Januar 2024.

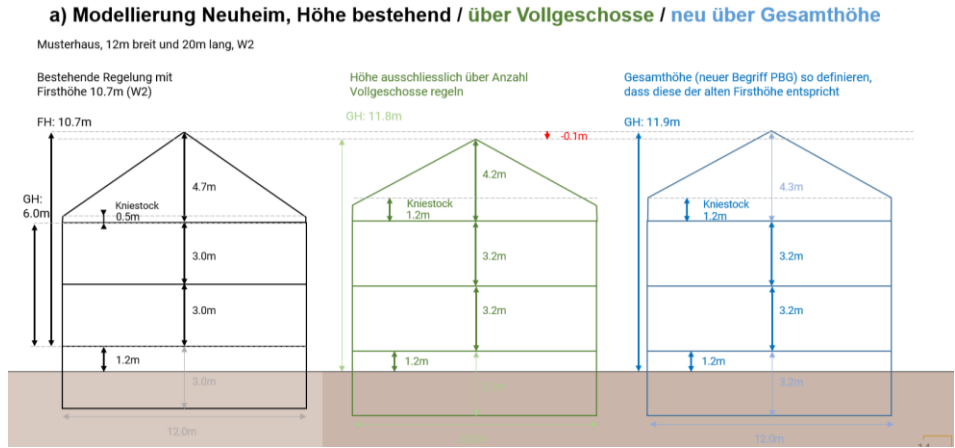


Abb. 72: Gegenüberstellung der maximal zulässigen Höhen bei Gebäuden mit Dachgeschoss in der Ebene am Beispiel der Wohnzone 2 gemäss V PBG vom 1. Januar 2024, R+K

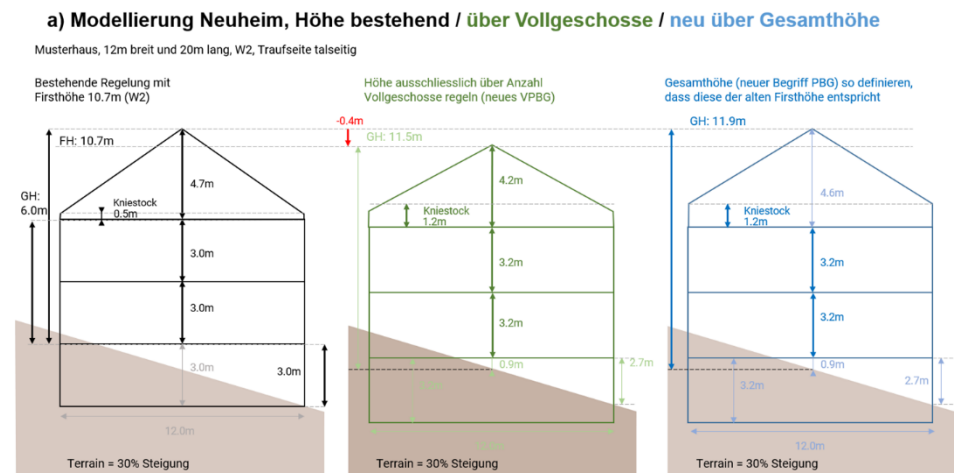


Abb. 73: Gegenüberstellung der maximal zulässigen Höhen bei Gebäuden mit Dachgeschossen an Hanglagen am Beispiel der Wohnzone 2 gemäss V PBG vom 1. Januar 2024, R+K

Herleitung Gesamthöhe

Die Gemeinde Neuheim hat zur Herleitung der erforderlichen Gesamthöhe die Auswirkungen der neuen Messweise anhand eines standardisierten Gebäudes gemäss obenstehenden Skizzen überprüft. Nachfolgende Tabelle zeigt die rechtskräftigen Zonierungen mit der jeweiligen bisherigen Definition der Firsthöhe und der zusätzlich erforderlichen Höhe für eine Gesamthöhendefinition, um die Bestandegarantie sicherstellen zu können:

Zonenabkürzung	Geschosszahl	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Abweichung Firsthöhe zu Gesamthöhe gem. neuer Definition	erforderliche Gesamthöhe
W2	2	6.0 m	10.7 m	+ 1.2 m	11.9 m

W3	3	9.0 m	13.7 m	+ 1.2 m	14.9 m
WA3	3	9.5 m	14.2 m	+ 1.2 m	15.4 m
K (neu KA und KB)	-	9.5 m	14.2 m	+ 1.2 m	15.4 m
UeRs	-	-	11.0 m	+1.2 m	12.2 m

Fazit Höhenregelung Die Gemeinde Neuheim führt zukünftig die praxisfreundliche Regelung über eine Gesamthöhe in Kombination mit einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse ein. Die neuen Gesamthöhen werden dabei für die Wohnzonen, die Kernzonen, die Wohn- und Arbeitszone WA4 sowie die Zone für Reitsport gemäss obenstehender Tabelle so definiert, dass damit Bauten im gleichen Umfang wie in der rechtskräftigen Bauordnung ermöglicht werden. In den Arbeitszonen sowie in der Wohn- und Arbeitszone WA4 wird eine zulässige Gesamthöhe von 18.0 m ohne Festlegung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse festgelegt. Damit werden flexible Geschosshöhen, welche je nach Gewerbetyp und Betrieb erforderlich sind, ermöglicht. Im Gegenzug wird bei den Arbeitszonen sowie der Wohn- und Arbeitszone WA4 auf die Festlegung einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse verzichtet.

5.5 Mobilfunk

Mobilfunkversorgung Mit der Umstellung auf die 5G-Technologie wächst der Bedarf an neuen Standorten für Mobilfunkanlagen. Die Bau- und Planungsbehörden stehen dabei vor der Herausforderung, neue Mobilfunkanlagen unter Berücksichtigung der umwelt- und planungsrechtlichen Vorgaben zu bewilligen, um eine ausreichende Mobilfunkversorgung zu gewährleisten.

Planungsrechtliche Regelung Die Gemeinde Neuheim möchte die Standortsteuerung für Mobilfunkanlagen planungsrechtlich regeln. Zu diesem Zweck soll vom bisherigen Dialogmodell zum Kaskadenmodell gewechselt werden. Da Neuheim bislang über keine Festlegungen betreffend Mobilfunkanlagen in der Bauordnung verfügt, muss für die Umsetzung des Kaskadenmodells die rechtskräftige Bauordnung um einen neuen Artikel ergänzt werden.

Kaskadenmodell Das Kaskadenmodell legt Gebiete unterschiedlicher Prioritätenordnung fest, wonach eine visuell sichtbare Mobilfunkanlage in einem Gebiet untergeordneter Priorität nur dann zulässig ist, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. Das Kaskadenmodell sieht folgende Prioritätenordnung vor: Standorte in Arbeitszonen haben 1. Priorität, solche in Kernzonen, gemischten Zonen (Wohn- und Arbeitszonen) sowie der Zone des öffentli-

chen Interesses für Bauten und Anlagen in welchen nicht ausschliesslich gewohnt wird 2. Priorität, während jene in Wohnzonen und der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen mit ausschliesslich Wohnnutzungen die niedrigste Priorität (3. Priorität) aufweisen. Nichtbauzonen werden nicht in Betracht gezogen.

- Standortwahl** Die Standortwahl fällt damit in erster Linie auf Gebiete mit höherer Priorität. In Gebieten mit tiefer Priorität sind Mobilfunkanlagen per se nicht verboten, das konkrete Interesse am jeweiligen Standort muss jedoch nachvollziehbar begründet werden. Damit kann positiv auf die Standortwahl einer visuell sichtbaren Mobilfunkanlage Einfluss genommen werden. Mit dieser Art von Gebietsausscheidung in der Nutzungsplanung können legitime ortsplanerische Interessen verfolgt werden.
- Grundsatz** Die Gemeinde legt mit der vorliegenden Ergänzung der Bauordnung die Grundsätze für neue visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen auf dem Gemeindegebiet fest. Die Bestimmungen entsprechen den Möglichkeiten der Gemeinde und greifen nicht in die Fernmeldegesetzgebung ein.
- Priorisierung** Die Vorschriften definieren für neue Standorte Prioritäten. Die Standortwahl erfordert daher eine gründliche Auseinandersetzung mit den räumlichen Gegebenheiten und bereits bestehenden Anlagen. Als unzulässige Standorte werden Schutzzonen sowie der unmittelbare Umgebungsbereich von Ortsbildschutzzonen definiert.

5.6 Parkierung

5.6.1 Motorisierter Individualverkehr

- Übernahme aus rechtskräftiger Bauordnung** Die Gemeinde Neuheim hat sich aus Gründen einer praxisfreundlichen Regelung für die Übernahme des Artikels zur Parkierung entschieden. Damit kann auf ein zusätzliches Reglement zur Parkierung, in welchem die Mindest- respektive Maximalanzahl an Parkfeldern bei Überbauungen definiert werden, verzichtet werden.
- Abgabebetrag** Der bestehende Artikel zur Parkierung, welcher die Mindestanzahl an zu erstellenden Parkfelder beim Bau einer Baute oder Anlage regelt, wurde mit Ausnahme des Abgabebetrags, welcher errichtet werden muss, falls zu wenige Parkfelder erstellt werden, übernommen. Der Abgabebetrag von CHF 10'000.- gemäss der rechtskräftigen Bauordnung wird aufgrund der steigenden Baukosten sowie der Inflation seit der Inkraftsetzung der Bauordnung im Jahre 2006 als zu gering betrachtet. Um gemessen an den Baukosten wieder einen ähnlichen Abgabebetrag wie in der 2006 in Kraft getretenen Bauordnung zu erhalten, soll der Abgabesatz auf CHF 20'000.- erhöht werden.

5.6.2 Veloabstellplätze

Fehlende Regelung in rechtskräftiger Bauordnung

Um auch das wichtige Thema der Abstellplätze für Velos in der Bauordnung aufzunehmen, soll ein neuer Artikel geschaffen werden. In der rechtskräftigen Bauordnung ist lediglich in einem Artikel erwähnt, dass bei Mehrfamilienhäusern «genügend grosse und gut zugängliche Abstellräume für Velos» vorzusehen seien. Eine Regelung zur genauen Anzahl an Veloabstellplätzen sowie der Form, in welcher diese erstellt werden müssen, ist in der rechtskräftigen Bauordnung nicht vorhanden.

Anzahl Abstellplätze direkt in Bauordnung regeln

Die Anzahl an notwendigen Abstellplätzen für Velos soll direkt in der Bauordnung geregelt werden. Die geforderte Anzahl an Abstellplätzen orientiert sich dabei an der VSS Norm «VSS 40 065, Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen», wobei die unterschiedlichen Nutzungen zusammengefasst und auf Neuheim angepasst werden, um eine übersichtliche Tabelle zu gewährleisten. Konkret ist folgende Regelung angedacht:

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

Sicherstellung Spezialbedürfnisse

Um auch den Anforderungen, welche durch Spezialvelos sowie anderen fahzeugähnlichen Geräten entstehen, gerecht zu werden, müssen dabei mindestens 20% der Abstellplätze mit ausreichend Freifläche gestaltet werden.

Form, Standort und Grösse

Um sicherzustellen, dass die Veloabstellplätze den Bedürfnissen der Bewohnenden entsprechen, wird zudem im neu geschaffenen Artikel bezüglich Ausführung der Abstellplätze auf die VSS Norm «VSS 40 066, Parkieren – Projektierung von Veloparkierungsanlagen» verwiesen.

5.7 Näherbaurecht

Ohne spezieller Regelung muss Gebäudeabstand eingehalten werden

Gemäss V PBG dürfen die Grenzabstände nur unter Wahrung des Gebäudeabstands durch private Vereinbarungen reduziert oder aufgehoben werden. Dadurch würde sich der Grenzabstand bei einer solchen Vereinbarung ungleichmässig auf die betroffenen Parzellen verteilen, sprich die Nachbarschaft, welche ein Näherbaurecht gegenüber ihrer Parzelle einräumt, müsste um das entsprechende Mass zusätzlich zurückweichen. Um dies zu verhindern, wird in der Bauordnung ein Näherbaurecht ohne Wahrung des Gebäudeabstands eingeführt. Die entsprechende Legitimation wird mit § 42 der V PBG gegeben.

5.8 Entsorgung

Umsetzung Zeba-Reglement

Das Ziel des Zweckverbands der Zuger Einwohnergemeinden für die Bewirtschaftung von Abfällen (Zeba) ist es, bis ins Jahr 2030 den gesamten Kehricht von Privathaushalten in gebührenpflichtigen Säcken in Unterflurcontainern zu sammeln. Hierzu wurde das Zeba-Reglement am 5. November 2018 angepasst. Ab dem Jahr 2030 werden lose am Strassenrand liegende Kehrichtsäcke nicht mehr entsorgt und Rollcontainer für den Hauskehricht werden nur noch mit einer Sonderbewilligung der Gemeinde erlaubt. Im Reglement über die Abfallbewirtschaftung des Zeba (BGS 732.22) wird neu festgehalten, dass bei geplanten Überbauungen ab 30 Wohneinheiten sowie bei logistischem Bedarf bei bestehenden Siedlungen für Strassenzüge die Errichtung eines Unterflurcontainers durch die Gemeinde angeordnet werden kann. Der typische Fall von Neuheim ist damit nicht geregelt, da ein Baugesuch in Neuheim in der Regel weniger als 30 Wohneinheiten umfasst. Aus diesem Grund soll eine Regelung in der Bauordnung eingeführt werden, welche auch Baugesuche mit weniger als 30 Wohneinheiten abdeckt und damit besser auf Neuheim abgestimmt ist. Der neue Artikel zur Entsorgung in der Bauordnung ermöglicht der Gemeinde bezüglich Unterflurcontainern einen Handlungsspielraum. Mit der Regelung einer Kann-Formulierung sowie der Möglichkeit zur Erstellung einer Vollzugsrichtlinie ist eine zweckmässige und verhältnismässige Regelung für die Gemeinde Neuheim vorgesehen.

5.9 Lärmempfindlichkeitsstufen

Grundprinzip

Die Belastungsgrenzwerte sind differenziert nach Lärmart, Empfindlichkeitsstufen (ES) und Nutzung der Räume. Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung setzt die Lärmempfindlichkeit in Bezug zur planungs- und baurechtlich zulässigen Nutzweise sowie zur Störintensität fest. Dabei gilt das Prinzip: Je mehr Lärm erzeugt werden darf, desto mehr Lärm ist zu ertragen. Folgerichtig korrespondieren die ES mit den Nutzungszonen der Bau- und Zonenordnung.

Definition Empfindlichkeitsstufen in Lärmschutzverordnung In der Lärmschutz-Verordnung werden vier unterschiedliche Empfindlichkeitsstufen definiert, welche für verschiedene Zonenarten anzuwenden sind:

Art. 43 Empfindlichkeitsstufen

¹ In Nutzungszonen nach Artikel 14 ff. des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

- a. Die Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen;*
- b. die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;*
- c. die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen;*
- d. die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezonen.*

Die Begriffe «nicht störende Betriebe», «mässig störende Betriebe» und «stark störende Betriebe» können wie folgt präzisiert werden, beziehungsweise typischerweise folgende Betriebe umfassen:

Nicht störende Betriebe Als nicht störend gelten Betriebe, welche ihrer Funktion nach in Wohnquartiere passen und bezüglich der Lärmbelastung keine erheblich grösseren Auswirkungen auf die Umgebung entfalten, als auch das Wohnen selbst, beispielsweise durch Wärmepumpen, Klimageräte oder Tiefgaragenzufahrten verursacht. Beispiele für nicht störende Betriebe sind Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen, Kinderkrippen oder eine Bäckerei.

Mässig störende Betriebe Als mässig störend gelten Betriebe, welche sich bezüglich der Lärmbelastung im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetrieben oder Gastronomiebetrieben bewegen, auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend Lärmemissionen verursachen. Mässig störende Betriebe müssen grundsätzlich betreffend Verkehrsaufkommen sowie den lärmigen Aktivitäten im Normalbetrieb mit einer benachbarten Wohnnutzung verträglich sein. Beispiele für mässig störende Betriebe sind Tankstellen, ein Werkhof, eine Schreinerei oder ein Restaurant mit Aussensitzplätzen.

Stark störende Betriebe Betriebe, welche stärkere oder weitergehende Lärmemissionen verursachen, können als stark störend bezeichnet werden. Beispiele für stark störende Betriebe sind Grossschlossereien, Kieswerke, Recyclingbetriebe oder grosse Industrieanlagen.

6. Auswirkungen

6.1 Unbebaute Bauzone und Flächenbilanz

Das kantonale Amt für Raum und Verkehr führt eine Übersicht der unbebauten Bauzone.

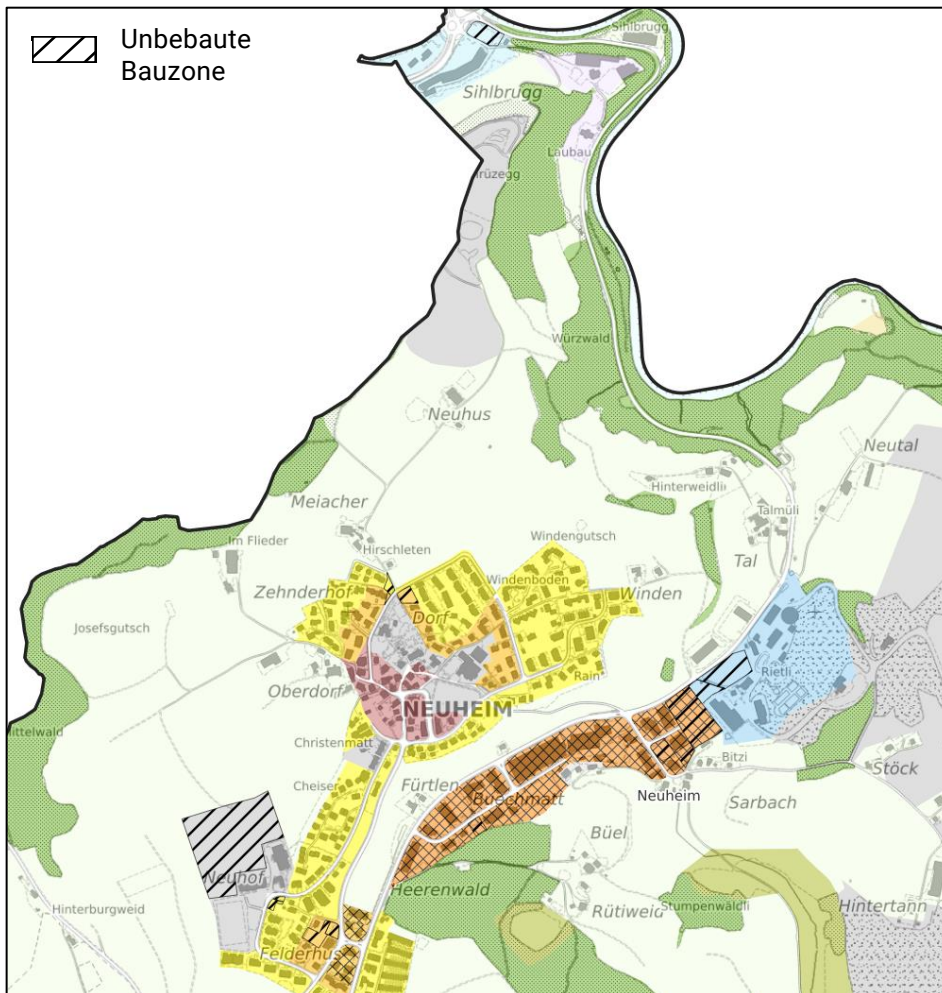


Abb. 74: Unbebaute Bauzone, GIS Kanton Zug, Abfrage vom 05.02.2025

Flächenübersicht nach Zonen

Zone	Nicht bebaute Fläche rechtskräftiger Zonenplan (in m ²)	Nicht bebaute Fläche Zonenplanentwurf (in m ²)
Arbeitszone AA	2'481 m ²	10'479 m ²
Arbeitszone AB	6'828 m ²	6'739 m ²
Wohn- und Arbeitszone WA4	11'564 m ²	3'501 m ²
Wohnzone W3	3'466 m ²	3'466 m ²
Wohnzone W2	1'086 m ²	1'086 m ²
Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OelB	28'689 m ²	28'689 m ²
Gesamttotal	54'114 m²	53'960 m²

In der nachfolgenden Tabelle ist der rechtskräftige Zonenplan mit Stand 2021 der Ortsplanungsrevision mit Stand 6. Februar 2025 gegenübergestellt:

Gemeinde Neuheim		Stand rechtskräftig Ende 2021 [ha]	Stand mit Revision [ha]	Differenz	
Gesamtfläche Bauzonen		52.1	52.1	0.0	
Gesamtfläche Bauzonen unbebaut		5.4	5.3960	0.0	
Anteil unbebauter Flächen an Bauzonen		10.4%	10.4%	0.0%	
Zonenart		Fläche [ha]	Fläche [ha]		
Arbeitszonen		9.6	10.2	0.6	
Zonen mit speziellen Vorschriften		0.2	2.0	1.8	
Kernzonen		2.3	3.8	1.5	
Mischzonen		8.5	7.8	-0.7	
Wohnzonen		23.4	20.5	-2.9	
Zone öffentliches Interesse Bauen		8.1	7.8	-0.3	
Zonencode Bauzone	Zonenbezeichnung	Status	Fläche [ha]	Fläche [ha]	
AA	Arbeitszone A	bestehend	2.4	3.2	0.8
AB	Arbeitszone B	bestehend	7.1	7.0	-0.1
KA	Kernzone A	bestehend	2.3	1.8	-0.5
KB	Kernzone B	neu	0.0	0.9	0.9
OeIB	Öffentliches Interesse Bauten und Anlagen	bestehend	8.1	7.8	-0.3
W2	Wohnzone 2	bestehend	19.8	16.5	-3.3
W3	Wohnzone 3	bestehend	3.6	5.1	1.5
WA3	Wohn- und Arbeitszone 3	bestehend	0.7	0.7	0.0
WA4	Wohn- und Arbeitszone 4	bestehend	7.7	7.1	-0.6
BsV Büel	Bauzone mit speziellen Vorschriften Am Büel	aufgehoben	0.2	0.0	-0.2
BsV Wi	Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung Windenboden	neu	0.0	1.6	1.6
BsV GE	Bauzone mit speziellen Vorschriften Gartenanlagen / Erschliessung	neu	0.0	0.4	0.4
Zonencode Nichtbauzone	Zonenbezeichnung	Status	Fläche [ha]	Fläche [ha]	
UeRs	Übrige Zonen Reitsport	bestehend	2.1	2.2	0.1
UeCa	Übrige Zonen Camping	bestehend	4.4	4.4	0.0
Aba	Abfallanlagen	bestehend	0.8	0.8	0.0
ARK	Abbau Rekultivierung	bestehend	57.2	57.3	0.1
GwF	Gewässerfläche	bestehend	6.4	6.4	0.0
L	Landwirtschaftszone	bestehend	508.1	506.0	-2.1
NSG	Naturschutz gemeindlich	bestehend	2.7	2.7	0.0
NSGW	Naturschutz Wald gemeindlich	bestehend	0.3	0.3	0.0
VF	Verkehrsfläche	aufgehoben (neu Vzi/VFa)	10.1	0.0	-10.1
Vfi	Verkehrsfläche innerhalb	neu	0.0	6.3	6.3
VFa	Verkehrsfläche ausserhalb	neu	0.0	5.5	5.5
Wald	Wald	bestehend	128.6	128.8	0.2
NSK	Naturschutz kantonal	bestehend	19.9	19.9	0.0

Abb. 75: Übersicht Bauzonen der rechtskräftigen Nutzungsplanung (Amt für Raum und Verkehr) mit dem Entwurf Ortsplanungsrevision (R+K)

Die detaillierte Flächenbilanz der Zonenplanänderungen ist im Anhang A) ersichtlich.

6.2 Kontigent für Arrondierung

Für die laufende Revision der Ortsplanung steht der Gemeinde Neuheim ein Kontigent von 1'300 m² für Arrondierungen zu. Mit allen Zonenplanänderungen, welche gemäss Ausführungen im Kapitel 4.4.2 in Bezug auf das Arrondierungskontingent relevant sind, respektive davon abgezogen werden, wird die Bauzone um insgesamt 280 m² vergrössert. Das gemeindliche Kontingent für Arrondierungen und Neueinzonungen wird entsprechend um 280 m² von

1'300 m² auf neu 1'020 m² reduziert. Diese Flächen verbleiben für spätere Änderungen des Zonenplans im Kontingent für Arrondierungen und Neueinzonungen der Gemeinde. Die Vorgaben für künftige Neueinzonungen gemäss kantonalem Richtplan (S 1.1.4) sind demnach eingehalten.

6.3 Bevölkerungs- und Beschäftigtenpotenzial

6.3.1 Bevölkerungspotenzial

Die Änderungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision (vgl. Kap. 4.2) haben Auswirkungen auf die absoluten Zonenflächen (vgl. Kap. 6.1) sowie die zugewiesene Grundnutzung (vgl. Kap. 4.2) und damit auch auf das Bevölkerungspotenzial.

Vergrosserung des
Bevölkerungspotenzials in der
unbebauten Bauzone

In Abbildung 66 ist ersichtlich, dass beim Bevölkerungswachstum in den Jahren 2019 bis 2021 ein Teil des in der Räumlichen Strategie 2040 eingerechneten Einwohnerpotenzials aufgrund der eingereichten Baugesuche bereits ausgeschöpft wurde. Demnach bewegt sich das Bevölkerungswachstum innerhalb der Bandbreite gemäss Hauptziel Wachstum W1 der Räumlichen Strategie 2040. Mit der Ortsplanungsrevision wird das Bevölkerungspotenzial innerhalb der unbebauten Wohn-, Misch- und Kernzonen von bisher ca. 35 bis 85 Einwohnerinnen und Einwohner (EW) auf ca. 70 bis 155 EW erhöht.

Vergrosserung des
Bevölkerungspotenzials in der
bebauten Bauzone

Das Bevölkerungspotenzial innerhalb der bebauten Bauzonen kann mit Aufstockungen und Ersatzneubauten von baulich unternutzten Grundstücken sowie mit der Reduktion des Wohnflächenverbrauchs – sprich, die Wohnfläche, welche durchschnittlich konsumiert wird – erhöht werden. Der Wohnflächenverbrauch sinkt oder steigt in Abhängigkeit zu den erstellten Wohnungen und wird hauptsächlich durch den Immobilienmarkt bestimmt. Mit der Aufzoning von bebauten Grundstücken und der Einführung einer minimalen Ausnutzungsziffer kann die Gemeinde im Rahmen der Ortsplanungsrevision das Bevölkerungspotenzial in der bebauten Bauzone im Sinne der Innenentwicklung vergrössern. Das zusätzliche theoretische Bevölkerungspotenzial aufgrund von Auf- und Umzonungen in bebauten Bauzonen beträgt ca. 70 bis 130 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Zunahme des Bevölkerungspotenzials in der bebauten Bauzone ist insbesondere auf die heute unternutzte Parzelle 30 sowie die geplanten Aufzonungen von Gebieten in der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 zurückzuführen.

Bevölkerungspotenzial mit
revidierter Nutzungsplanung

Mit der revidierten Nutzungsplanung und bei 100 % Mobilisierung weist die Gemeinde Neuheim ein theoretisches Bevölkerungspotenzial von ca. 2'550 bis ca. 2'750 EW auf.

Potenzial vs. Mobilisierbarkeit

Die Gemeinde Neuheim geht nicht davon aus, dass bis 2040 alle vorhandenen Potenziale mobilisiert respektive ausgeschöpft werden. Dies wird mit den Erneuerungs- respektive Nutzungszyklen von bestehenden Gebäuden, Eigentumsstrukturen, Rechtsverfahren sowie politischen und wirtschaftlichen Unwägbarkeiten begründet. Die Gemeinde geht davon aus, dass bei unbebauten Grundstücken in der Wohn-, Misch- und Kernzone eine Mobilisierung von 90 % und bei bebauten Grundstücken eine Mobilisierung von 60 % der Potenziale bis im Jahr 2040 erreicht werden kann:

- Unbebaute Wohn-, Misch- und Kernzone (90 %): ca. +65 bis 115 EW
- Bebaute Wohn-, Misch- und Kernzone (60 %): ca. +40 bis 80 EW

Annahme
Bevölkerungswachstum 2040

Bis 2040 ist mit einem Bevölkerungswachstum von ca. 105 bis 195 Einwohnerinnen und Einwohner (EW) auf 2'510 bis 2'660 EW zu rechnen. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Mobilisierbarkeit liegt das Bevölkerungswachstum im Bereich des Wachstumsziels gemäss Räumlicher Strategie 2040. Auch im Falle einer Mobilisierung von 100% liegt die potenzielle Einwohnerzahl mit ca. 2'750 EW nur sehr minimal über dem oberen Zielwert gemäss Räumlicher Strategie 2040.

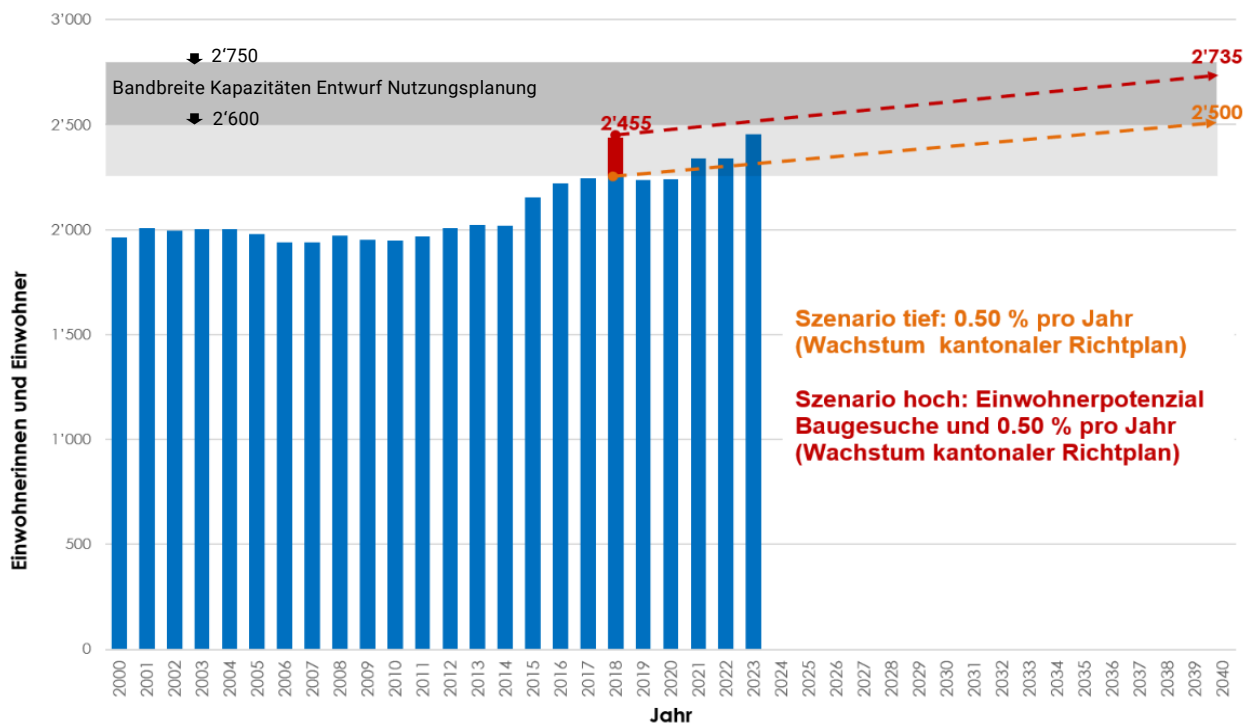


Abb. 76: Diagramm Bevölkerungsentwicklung mit revidierter Nutzungsplanung, R+K

6.3.2 Beschäftigtenpotenzial

Grosse Bandbreite des
Beschäftigtenpotenzials

Die Änderungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision (vgl. Kap. 4.2) haben bezüglich Arbeitszonen eine untergeordnete Auswirkung auf die absoluten Zonenflächen (vgl. Kap. 6.1). So wird mit der geplanten Änderung Nr. 28 eine Fläche von rund 8'000 m² von der Wohn- und Arbeitszone WA4 in die Arbeitszone AA umgezont. Zudem wird in der Kernzone B eine Pflicht zur publikumsorientierten Nutzung der Erdgeschossflächen eingeführt. Das Beschäftigtenpotenzial ist jedoch stark abhängig von der baulichen Umsetzung, dem Gewerbetyp und dem Flächenbedarf pro Arbeitsplatz sowie der Mobilisierung.

Beschäftigtenpotenzial mit
revidierter Nutzungsplanung

An den vorhandenen Potenzialen für Beschäftigte soll festgehalten werden. Insbesondere in den Kernzonen werden neue Beschäftigtenpotenziale geschaffen. In der Arbeitszone B sowie in der Wohn- und Arbeitszone WA4 bestehen bereits im rechtskräftigen Zonenplan grössere Potenziale. Diese werden mit der vorliegenden Nutzungsplanung nicht beeinträchtigt. Damit wird dem Ziel aus der Räumlichen Strategie 2040 Rechnung getragen, dass die Anzahl der Arbeitsplätze in der Bandbreite der heutigen Anzahl von 930 bis ca. 1'100 Beschäftigten bewegen soll.

6.3.3 Fazit Potenziale

Potenziale entsprechen den
Entwicklungsziele

Sowohl das Bevölkerungs- als auch das Beschäftigtenpotenzial infolge der Revision der Nutzungsplanung entsprechen den Entwicklungszielen gemäss Räumlicher Strategie 2040 und überschreiten diese beim Bevölkerungspotenzial minimal. Aus planerischer Sicht ist es richtig, dass die Potenziale höher sind als die Ziele. Damit wird ein notwendiger Entwicklungsspielraum geschaffen, weil eine Mobilisierung von 100 % der Potenziale erfahrungsgemäss nicht realistisch ist.

Relation von Bevölkerung und
Beschäftigten gewährleisten

Unter Berücksichtigung der Mobilisierbarkeit respektive Ausschöpfung dieser Potenziale hält die Gemeinde fest, dass das zu erwartende Bevölkerungswachstum im Bereich der Räumlichen Strategie 2040 liegt und die Anzahl der Beschäftigten mit den Potenzialen gehalten werden kann und der Anreiz für eine Ansiedlung von Arbeitsplätzen im Zonenplan vorhanden ist. Die Hauptziele W1 und W2 der Räumlichen Strategie 2040 können erreicht werden.

7. Würdigung der Planung

In diesem Kapitel wird zusammengefasst, wie mit der vorliegenden Planung die Ziele und Grundsätze der Raumplanung umgesetzt werden, wie die übergeordneten Grundlagen des Bundes sowie des Kantons eingeflossen sind und wie die Räumliche Strategie 2040, welche die kommunale Grundlage für die Ortsplanungsrevision darstellt, umgesetzt wird.

7.1 Räumliche Strategie 2040

Die Räumliche Strategie wurde am 5. April 2022 durch den Gemeinderat beschlossen und stellt die Basis für die zweite Phase der Ortsplanungsrevision (Nutzungsplanung) dar.

7.1.1 Zielerreichung

Mit der zweiten Phase der Ortsplanungsrevision können folgende Ziele der Räumlichen Strategie 2040 erreicht werden:

- Mit der Dimensionierung des Zonenplans sowie der Beseitigung von Planungshindernissen besteht genügend Kapazität zur Erfüllung des Wachstumsziels von 2'500 bis 2'735 Einwohnerinnen und Einwohner (Ziel W1).
- Über die Schaffung von neuen Mischzonen an zentralen Lagen, der Sicherung der Arbeitszone AB für zukünftige Zwecke sowie der Umzonung von WA4 in die Arbeitszone AA wird die Möglichkeit geschaffen, dass die Anzahl Beschäftigte erhalten und sich langfristig innerhalb der Bandbreite von 930 bis 1'100 Beschäftigten bewegen kann (Ziel W3).
- Die Planungsmassnahmen der Revision sind gezielt und quartierverträglich und ermöglichen so ein angemessenes Wachstum (Ziel S1).
- Mit der geplanten Umzonung sowie der Anpassung der Bauordnung, welche in den Erdgeschossflächen entlang der Strassen in der neuen Kernzone B publikumsorientierte Nutzungen vorsieht, wird das Zentrum als Ort für die Öffentlichkeit und Begegnung gefördert (Ziel S2).
- Mit den Anpassungen der Bauordnung hinsichtlich der Dachform in den Kernzonen wird die Wahrung des historischen Dorfkerns sichergestellt (Ziel S2).
- Massnahmen zur Förderung des Gewerbes wurden über die Einführung der Kernzone B, in welcher die Erdgeschossflächen entlang der Strassen einer publikumsorientierten Nutzung zugewiesen werden müssen, sowie der Umzonung von WA4-Flächen in die Arbeitszone AA umgesetzt (Ziel S3).
- Auf eine Ausscheidung von Weilerzonen wurde im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision verzichtet (Ziel S4).
- Eine bedarfsgerechte Ausscheidung der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen wurde vorgenommen. Dabei wurden die Reserven zugunsten der Stärkung des Zentrums leicht verkleinert (Ziel S5).

- Die bestehenden Spezialgebiete für Camping und Reitsport werden erhalten (Ziel S6).
- Die Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet wird mit der Einführung eines Artikels zum ökologischen Ausgleich sowie der Pflicht zur Flachdachbegrünung in der Bauordnung umgesetzt (Ziel L2).
- Die Förderung der Siedlungsökologie wird mit der Sicherstellung eines schonenden Übergangs von Bauzone zu Nichtbauzone in den Gebieten der neu geschaffenen Bauzone mit speziellen Vorschriften Gartenanlagen / Erschliessung umgesetzt (Ziel L5).

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

7.2 Konzept öffentliche Bauten und Anlagen

Zone des öffentlichen
Interesses für Bauten und
Anlagen OelB

Im Entwurf Zonenplan wird die Zone des öffentlichen Interesses (OelB) zugunsten der Stärkung des Zentrums leicht verkleinert (vgl. Änderung 27). Insgesamt sind rund 7.8 ha der Zone OelB zugewiesen. Bei einer anvisierten Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahl von 3'645 bis 3'850 Einwohnenden und Beschäftigten gemäss der Räumlichen Strategie 2040 resultiert dies in einer durchschnittlichen Fläche von rund 20.2 – 21.4 m² pro Person. Diese Zahl liegt höher als der kantonale Schnitt.

Entwicklungen gemäss dem
Konzept OelB

Die vorgenommenen Anpassungen der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen entsprechen dem Konzept für öffentliche Bauten und Anlagen, welches im Rahmen der Räumlichen Strategie 2040 erarbeitet wurde. Der Bestand aller gemeindlichen Liegenschaften und Nutzungen wurde analysiert, damit der Flächenbedarf von öffentlichen Bauten und Anlagen bis 2040 abgeschätzt werden kann. Mit dem Konzept OelB werden die notwendigen Reserveflächen, welche die Gemeinde für eine langfristige Entwicklung benötigt, erhalten. Mit den Reserveflächen sind die OelB hinreichend dimensioniert für anstehende Aufgaben. So könnte beispielsweise auch ein allenfalls höherer Flächenbedarf für die Unterbringung von Asylsuchenden sowie einen allfälligen Mehrbedarf an Pflegebetten gemäss kantonalem Schreiben vom 13. November 2023 gedeckt werden.

Das Konzept OelB vom 16. März 2022 ist in der Beilage enthalten.

7.3 Berücksichtigung von Zielen und Grundsätzen der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung sind in den Art. 1 und Art. 3 RPG statuiert. Im Folgenden wird aufgezeigt, inwiefern die Revision den verschie-

denen Zielen und Grundsätzen der Raumplanung Rechnung trägt. Die Erläuterungen beschränken sich dabei auf jene, welche von der Planung betroffen sind. Die weiteren Ziele und Grundsätze werden weder positiv noch negativ beeinflusst.

- **Siedlungsentwicklung nach innen:** In der Gemeinde Neuheim bestehen Stand heute nur noch wenige ungenutzte Bauzonenreserven, welche ein Wachstum gemäss der Räumlichen Strategie 2040 zulassen. Dementsprechend wurde die Siedlungsentwicklung, wo dies zweckmässig und ohne nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarn möglich ist, durch Auf- oder Umzonungen nach innen gelenkt. Weiter wird die zulässige Dichte in der Kernzone B gegenüber der Kernzone A leicht erhöht und damit werden im Zentrum von Neuheim dichtere Siedlungen ermöglicht. Die zusätzlichen Anforderungen an die Umgebungsbereiche (Spiel- und Freizeitflächen, ökologische Gestaltung) stellen dabei sicher, dass dies unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität erfolgt.
- **Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet:** Die Einzonung in eine Kernzone sowie die Umzonungen der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen in eine Kernzone erfolgen nahe zum Kern von Neuheim und sind folglich gut erschlossene Standorte innerhalb des Gemeindegebiets. Die Umzonung der Wohn- und Arbeitszone WA4 in die reine Arbeitszone AA bildet zudem einen guten Übergang von der reinen Arbeitszone zur Mischzone WA4, in welcher untergeordnet Wohnen erlaubt ist. Die konsequente Trennung von reinen Wohnzonen und reinen Arbeitszonen innerhalb des Gemeindegebiets verhindert mögliche Konflikte zwischen stark emittierender Arbeitsnutzung und empfindlicher Wohnnutzung.
- **Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen:** In der Gemeinde Neuheim sind bereits grössere Arbeitsgebiete vorhanden. Mit der Revision sollen diese erhalten werden und insbesondere im Gebiet der WA4 die Entwicklung für hauptsächlich Arbeitsplätze vorangetrieben werden. Dies wird mit den Festlegungen in der Bauordnung gesichert. Über den Gewerbebonus wird in der Wohn- und Arbeitszone WA3 sowie in der Kernzone A ausserdem der Anreiz geschaffen, mehr Arbeitsräume und Erdgeschossnutzungen zu erstellen. Schliesslich wird ein Teil der Wohn- und Arbeitszone WA4 in die Arbeitszone AA umgezont und damit an geeigneter Stelle der Fokus auf die Arbeitsnutzung gelegt.
- **Siedlungen, welche viele Grünflächen und Bäume enthalten:** Mit den neuen Vorschriften betreffend die ökologische Gestaltung der Umgebungsbereiche wird eine Siedlung gefördert, welche mehr Grünflächen und Bäume enthält. So werden in Art. 34 der eBO verbindliche Vorgaben zur ökologischen Ausgestaltung und zum ökologischen Ausgleich gemacht.

Mit der Möglichkeit zu Vollzugshilfen erhält der Gemeinderat ein Instrument, um themen-, gebiets- oder zonenspezifische Vorschriften zur Sicherung der notwendigen Qualitäten zu erlassen.

- **Einordnung in die Landschaft:** Die Anforderungen an die Einfügung werden mit den neuen Kernzonen verbessert. Für die Bebauungsplanpflichtgebiete werden im Anhang zur Bauordnung wegleitende Richtlinien festgelegt.
- **Soziales und wirtschaftliches Leben fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinwirken:** Damit das Wachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen für die Bevölkerung qualitativ umgesetzt und eine hohe Siedlungsqualität erreicht wird, wird mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision preisgünstiger Wohnraum vorgesehen bzw. gefördert.

7.4 Berücksichtigung / Umgang mit Sachplänen / Konzepten / Inventaren des Bundes

Wie in Kap. 2.4 festgehalten, sind Sachpläne / Inventare / Konzepte des Bundes von der Ortsplanungsrevision Neuheim betroffen.

Sachplan Fruchtfolgeflächen	Die im kantonalen Richtplan festgelegten Fruchtfolgeflächen werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht tangiert. Sämtliche bestehenden, der Landwirtschaftszone zugewiesenen, Fruchtfolgeflächen verbleiben auch im vorliegenden Entwurf in der Landwirtschaftszone.
Landschaftskonzept Schweiz	Mit den Anpassungen in der Bauordnung, insbesondere in Bezug auf den ökologischen Ausgleich sowie die Förderung von preisgünstigem Wohnraum im allgemeinen und die Forderung von preisgünstigem Wohnraum im Rahmen der ordentlichen Bebauungsplanpflicht, der Sicherstellung des möglichen Wachstums an zentralen Lagen durch Um- und Aufzonungen und der Sicherung der Flächen für eine Arbeitsnutzung, erfolgt eine stufengerechte Berücksichtigung der Landschaftsqualitäts- und Sachziele, insbesondere hinsichtlich einem minimalen Bodenverbrauch, der Förderung von Ökosystem- und Landschaftsleistungen und der Berücksichtigung gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Entwicklungen.
Flachmoore	Die beiden Flachmoore «Sarbach» (Objekt-Nr. 2804) sowie «Oberschwelli» (Objekt-Nr. 2795) liegen beide innerhalb einer kantonalen Naturschutzzone. An den Bestimmungen der Naturschutzzone wird im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision nichts geändert. Der Schutz der Flachmoore ist damit auch weiterhin gewährleistet.

- Hochmoor Das Hochmoor zwischen Büel und Blattwald (Objekt-Nr. 175) liegt innerhalb einer kantonalen Naturschutzzone. An den Bestimmungen sowie der Ausbreitung der Naturschutzzone wird im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision nichts geändert. Der Schutz des Hoch- und Übergangsmoors ist damit auch weiterhin gegeben.
- Amphibien Wanderobjekte Das Wanderobjekt Kiesgrube Sarbach / Hintertann (Objekt-Nr. ZG38) liegt innerhalb einer kantonalen Zone für Abbau und Rekultivierung. An den Bestimmungen sowie der Ausbreitung dieser Zone wird im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision nichts geändert.
- IVS Im Gebiet der Zonenplan- und damit Bauordnungsänderungen befindet sich mit einer alten Holzbrücke über die Sihl ein Wegstück des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) von nationaler Bedeutung sowie verschiedene Wegstücke von regionaler und lokaler Bedeutung. Diese sind jedoch nicht von konkreten Änderungen betroffen.
- BLN Das gesamte Gemeindegebiet von Neuheim liegt im BLN Objekt Nrn. 1307 «Glaziallandschaft Lorze – Sihl mit Höhronenkette und Schwantenu». Die Ziele des BLN werden zum einen mit den bestehenden Naturschutzzonen bereits eingehalten. Zum anderen wird bereits heute die Erhaltung der Hügellandschaften mit den landschaftsprägenden Hügellinden gefördert. Bezüglich Einpassung in die Landschaft besteht mit Art. 14 bereits ein Artikel zur Regelung der Einordnung. Im Entwurf Bauordnung wird die Einordnung neu in Art. 23 geregelt. Das Einordnungsgebot für Bauten, Anlagen und Aussenräume hinsichtlich Lage, Grösse, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung stellt eine gute Gesamtwirkung sicher.

7.5 Berücksichtigung / Umgang mit kantonalem Richtplan

Wie in Kap. 2.5 festgehalten, sind der kantonale Richtplan sowie Ziele / Festlegungen darin von der Ortsplanungsrevision Neuheim betroffen.

- G9.4 Räumliche Gliederung, Kulturlandschaft Das angestrebte Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums bis 2040 von rund 5% wird mit dem leicht erhöhten Potenzial im Zonenplan umgesetzt. Die Entwicklung geschieht dabei wie gemäss Richtplan gefordert vor allem im Bestand. Dem Ortsbildschutz wird mit der Erweiterung der Kernzone Rechnung getragen.
- S1.1, Wachstumsziele Das konkrete Wachstumsziel für die Gemeinde Neuheim mit 2'500 Einwohner für das Jahr 2040 und 960 bis 1'100 Beschäftigte wird mit dem geschaffenen Potenzial erreicht. Insbesondere das Wachstumsziel bezüglich Einwohner

wird möglicherweise übertroffen, wie dies bereits in der Räumlichen Strategie 2040 als Ziel definiert wurde.

- | | |
|---|--|
| S1.1, Arrondierungsflächen | Die der Gemeinde Neuheim zugewiesene Arrondierungsfläche von 1'300 m ² wird, unter Berücksichtigung der nicht an das Arrondierungskontingent anzurechnenden Einzonungen in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Gartenanlagen / Erschliessung sowie der Umzonung von Flächen der Arbeitszone AB in die Zone für Abbau und Rekultivierung, mit geplanten Arrondierungen im Umfang von 233 m ² nicht vollumfänglich ausgeschöpft. |
| S1.1, Vorranggebiete für Arbeitsnutzung | Die im kantonalen Richtplan ausgeschiedenen Vorranggebiete für Arbeitsnutzung verbleiben mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision in den Arbeitszonen AA und AB und werden im Gebiet der Industriestrasse sogar um rund 7'000 m ² vergrössert. |
| S2.1, Siedlungsbegrenzungslinien | Die Siedlungsbegrenzungslinie wird im Gebiet der Maiackerstrasse mit der Änderung Nr. 2, welche die Einzonung der Feinerschliessungsstrasse vorsieht, minimal überschritten. Eine Richtplananpassung zur Verschiebung dieser Siedlungsbegrenzungslinie, sodass die geplante Änderung Nr. 2 nicht länger ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie liegt, ist im Rahmen der Richtplananpassung 2023/1 vorgesehen. |
| L1.1, Fruchtfolgeflächen | Die festgesetzten Fruchtfolgeflächen sind in der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht von Änderungen der Grundnutzung betroffen. |
| L11.1, kantonaler Erholungsschwerpunkt | An der bestehenden Zonierung sowie Zonenbestimmung im Gebiet «Lorzentobel-Höll» wird mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision nichts geändert. |
| M4.2 Nationalstrassen | Die Räume für den geplanten Vollanschluss Walterswil/Sihlbrugg sind mit den Nationalstrassenbaulinien gesichert. In der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind keine Änderungen geplant, die dieser Festlegung widersprechen. |
| M4.9, Veloverkehr | Die in der Richtplankarte festgesetzten Radstrecken sind von den geplanten Nutzungsplanänderungen nicht betroffen. |
| M4.10, Wanderwegnetz | Die in der Richtplankarte festgesetzten Wanderwege sind von den geplanten Nutzungsplanänderungen nicht betroffen. |
| E11, Abbau Steine und Erden | Die Ausscheidung von Abbau- und Rekultivierungsgebieten ist Sache des Kantons und geschieht mit kantonalen Nutzungszonen. Im Bereich der im Richtplan festgelegten Abbau- und Rekultivierungsgebiete sind keine massgebenden Änderungen der Grundnutzungen vorgesehen. |

7.6 NISV

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

7.7 Kataster der belasteten Standorte

Vom Kataster der belasteten Standorte des Amts für Umwelt des Kantons Zug mit Stand vom 11. Juli 2023 ist mit den Grundstücken Nr. 302 und 388 eine Zonenplanänderung betroffen. Gemäss den Objektblättern Nr. 05_B_207 sowie Nr. 05_B_208a wird der Standort als Betriebsstandort erfasst, welcher als belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig beurteilt wird. Folglich sind auch keine konkreten Massnahmen aufgeführt. Mit der Planungsmassnahme 30 – Umzonung BsV im Büel zur WA4 wird die bestehende Mischzone beibehalten und mit der Planungsmassnahme 37 – Einzonung Landwirtschaftszone in WA4 werden die Grundstücke im Rahmen der Arrondierungen vollständig der WA4 zugewiesen. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen dieser Planungsmassnahmen ersichtlich.

7.8 Lärmschutz

Mit der Revision der Nutzungsplanung werden, abgesehen von den kleinflächigen Arrondierungen sowie der Einzonung in die neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Gartenanlagen / Erschliessung, welche keine neue bauliche Entwicklung zulassen, lediglich eine Neueinzonung vorgenommen, welche neue lärmempfindliche Nutzungen ermöglicht. Konkret handelt es sich um die Änderung:

- 19 – Einzonung L zur KA (ES III)

Beurteilung Änderung
Grundnutzung G1

Mit der Einzonung 19 wird ein zentrumnahes Grundstück eingezont. In der näheren Umgebung sind keine relevanten Lärmquellen vorhanden, welche zu potenziellen Überschreitungen der Planungswerte der ES III führen könnten. Die Änderung wird deshalb hinsichtlich des Lärmschutzes als unbedenklich eingestuft.

Anhang

A) Tabelle Flächenbilanz

Beilagen

- A)** Synopse, Musterbauordnung Kanton Zug, rechtskräftige Bauordnung, Entwurf Bauordnung mit Bemerkungen
- B)** Übersichtsplan Anträge
- C)** Behandlung kantonale Vorprüfung
- D)** Konzept OelB
- E)** Gesamtverkehrskonzept
- F)** Behandlung der Einwendungen zur öffentlichen Auflage