



Gemeindliche Urnenabstimmung vom 8. März 2026

Ortsplanungsrevision Menzingen

Inhaltsverzeichnis

Ortsplanungsrevision Menzingen	5
Vorwort Gemeinderat	5
Informationen zur Abstimmung	6
Das Wichtigste in Kürze	7
Glossar	8
1 Ausgangslage	10
1.1 Allgemeines	10
1.2 Gesuche aus der Bevölkerung	10
1.3 Kantonale Vorprüfung	10
1.4 Öffentliche Auflage	11
2 Anpassungen Nutzungsplanung	16
2.1 Ortsbildschutz- und Kernzonen	20
2.2 Auszonungen	25
2.3 Einzonungen	26
2.4 Weitere Umzonungen	29
2.5 Technische Anpassungen und Bereinigungen	30
2.6 Bebauungsplanpflichten	30
2.7 Anpassungen an übergeordnete Grundlagen	40
2.8 Ergänzende und überarbeitete Regelungen der Bauordnung	44
2.9 Kommunalen Richtplan	48
2.10 Parkplatzreglement	48
3 Auswirkungen	50
3.1 Kontingent für Arrondierung	50
3.2 Bevölkerungspotenzial	50
3.3 Siedlungsentwicklung nach innen	51
3.4 Räumliche Strategie 2040	51
3.5 Siedlungsqualität, öffentliche Plätze und Naherholung	52

4	Unterlagen der Urnenabstimmung	54
5	Abstimmungsfrage	55
6	Empfehlung Gemeinderat	55
7	Bauordnung	58
8	Parkplatzreglement	76

Auf der Website menzingen.ch stehen alle relevanten Dokumente und Pläne sowohl zur Ansicht als auch zum Download bereit. Der nebenstehende QR-Code führt Sie direkt zu den Unterlagen. Diese liegen auch auf der Gemeindeverwaltung zu den regulären Öffnungszeiten zur Einsicht auf.





Ortsplanungsrevision Menzingen

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Mit Ihrer Stimme zur Ortsplanungsrevision gestalten Sie die Zukunft von Menzingen aktiv mit. Die Revision bildet die Grundlage für die räumliche Entwicklung der Gemeinde in den kommenden 20 Jahren – in Bereichen wie Wohnen, Verkehr, Umwelt, Gewerbe und Lebensqualität.

Seit dem Start des Prozesses im April 2020 war es uns wichtig, Sie als Bevölkerung einzubeziehen. So haben Vertretungen von Parteien, vom Gewerbe, von fachlichen Kommissionen und aus der Bevölkerung mitgewirkt – dies unter anderem über die Arbeitsgruppe Ortsplanung (AGOP), die angebotenen Sprechstunden, Grundeigentümergegespräche und Quartierworkshops. Die daraus entstandene Planung ist eine gemeinsam entwickelte Antwort auf die Frage, wie sich die Gemeinde räumlich entwickeln soll.

Zur Abstimmung stehen nun am Ende des Prozesses die Festlegungen des Zonenplans und der Bauordnung, welche für jeden Grundeigentümer verbindliche Regelungen vorgibt, sowie das Parkplatzreglement.

Gemeinderat Menzingen

Informationen zur Abstimmung

Stimmberechtigung

Stimmberechtigt sind alle gemäss § 27 der Kantonsverfassung (BGS 111.1) in der Gemeinde Menzingen wohnhaften Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben. Das Stimmrecht kann frühestens fünf Tage nach erfolgter melderechtlicher Anmeldung bei der Einwohnerkontrolle ausgeübt werden.

Briefliche Stimmabgabe

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

Urnenöffnungszeiten

Vorurne: Rathaus

Donnerstag, 5. März 2026,
10.30 bis 11.30 Uhr

Freitag, 6. März 2026,
10.30 bis 11.30 Uhr

Haupturne: Rathaus

Sonntag, 8. März 2026,
9.45 bis 11.30 Uhr

Rechtsmittel

Stimmrechtsbeschwerde

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

Das Wichtigste in Kürze

Wie alle anderen Gemeinden im Kanton Zug muss auch die Gemeinde Menzingen ihre Nutzungsplanung an die übergeordneten Bestimmungen anpassen. Grössere Einzonungen sind aufgrund des 2014 angenommenen Raumplanungsgesetzes nicht mehr möglich. Der Fokus liegt unter anderem auch darum auf der Qualität anstelle der Quantität. Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden folgende prioritäre Ziele verfolgt:

- Förderung von Qualitäten im Umgebungsbereich
- Sicherstellung einer qualitativen Nutzung der grösseren, unbebauten Bauzonen
- Verbesserung der Verfügbarkeit von unbebauten Bauzonen
- Beseitigung von Redundanzen in der Bauordnung
- Abstimmung der Zonenzuteilung auf die Lage im Siedlungsgebiet und die Nutzungsmöglichkeiten von gleichwertigen Nachbargrundstücken
- Eine Nutzungsplanung, welche mit dem Raumplanungsgesetz sowie den kantonalen Planungen konform ist

Die Ortsplanungsrevision lag gestützt auf § 39 und § 47a PBG während 31 Tagen vom 30. Oktober 2025 bis zum 30. November 2025 öffentlich auf. Während dieser Zeit konnte sich jede Person zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Durch die Gesamtrevision der Bauordnung, des Zonenplans sowie des Parkplatzreglements wird die Ortsplanung der Gemeinde auf die geänderten Rahmenbedingungen angepasst und die Basis für die künftige Entwicklung gelegt. Durch die Fokussierung auf die qualitative Entwicklung soll auch die Lebensqualität in der Gemeinde erhalten und gesteigert werden.

In der vorliegenden Broschüre werden die Inhalte der Ortsplanungsrevision nur zusammenfassend wiedergegeben. Alle Details können dem Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision entnommen werden, der mit allen anderen relevanten Unterlagen auf menzingen.ch zu finden ist oder in der Abteilung Bau eingesehen werden kann.

Der Zonenplan, die Bauordnung und das Parkplatzreglement sind dabei die verbindlichen Festlegungen und wesentlicher Abstimmungsinhalt. Die weiteren Dokumente sind orientierend und nicht verbindlich. Sie dienen zum Beispiel der Berichterstattung, für Nachweise oder zur Sichtbarmachung der Änderungen (Synopsis).

Empfehlung Gemeinderat

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

Folgen einer Ablehnung der Nutzungsplanung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgt im Auftrag des Kantons. Bei einer Ablehnung gelten weiterhin der aktuelle Zonenplan, die aktuelle Bauordnung und das aktuelle Parkplatzreglement. Der gesetzliche Auftrag des

Kantons bleibt jedoch bestehen; folglich wären eine Überarbeitung der Nutzungsplanung und eine erneute Urnenabstimmung erforderlich.

Glossar

Abkürzung	Definition
PBG	Planungs- und Baugesetz
V PBG	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz
OP	Ortsplanung
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung
BO	Bauordnung
AZ	Ausnützungsziffer
BMZ	Baumassenziffer
W2	Wohnzone 2
W3	Wohnzone 3
W4	Wohnzone 4
WA2	Wohn- und Arbeitszone 2
WA3	Wohn- und Arbeitszone 3
WA4	Wohn- und Arbeitszone 4
WA5	Wohn- und Arbeitszone 5

Abkürzung	Definition
KA	Kernzone A
KB	Kernzone B
KC	Kernzone C
AA	Arbeitszone A
AB	Arbeitszone B
OelB	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen
OelE	Zone des öffentlichen Interesses für Erholung
OelF	Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung
BsV A	Bauzone mit speziellen Vorschriften Arbeiten Moos
BsV S	Bauzone mit speziellen Vorschriften Sonnhalde
BsV M	Bauzone mit speziellen Vorschriften Maria vom Berg
UeNe	Übrigen Zone mit speziellen Vorschriften Neuägeri
AGOP	Arbeitsgruppe Ortsplanung



1 Ausgangslage

1.1 Allgemeines

Nach der Anpassung des kantonalen Richtplans sowie des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist es nötig, die Instrumente der Nutzungsplanung der Gemeinde Menzingen zu überarbeiten.

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

Mit der zweiten Phase folgt nun die Anpassung der grundeigentümerverbindlichen Planungen wie des Zonenplans, der Bauordnung sowie des Parkplatzreglements. Darin werden die Vorgaben und Ziele aus den weiteren Planungen und Gesetzen wie dem kantonalen Richtplan sowie dem Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons inkl. der Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB umgesetzt. Über Gesuche konnte die Bevölkerung zudem Anliegen zur Prüfung vorbringen.

1.2 Gesuche aus der Bevölkerung

Im kantonalen Amtsblatt vom 7. September 2023 wurde die Möglichkeit zur Gestuchstellung für die anstehende Revision der Ortsplanung ausgeschrieben. Jede Person hatte bis zum 18. Oktober 2023 Zeit, beim Gemeinderat ein Gesuch einzureichen. Insgesamt gingen neun Anträge von fünf Personen ein. Davon wurden drei Anträge vollumfänglich und vier Anträge teilweise berücksichtigt. Die übrigen Anträge konnten entweder nicht berücksichtigt werden oder waren nicht Gegenstand der vorliegenden Ortsplanungsrevision.

1.3 Kantonale Vorprüfung

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe Ortsplanung (AGOP) zwischen August 2023 und November 2024 erarbeitet und im Anschluss der Bau- direktion des Kantons Zug zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 13. Juni 2025 hat der Kanton verschiedene Vorbehalte vorgebracht, welche von der Gemeinde geprüft und wo notwendig in die Unterlagen eingearbeitet wurden.

1.4 Öffentliche Auflage

Die Ortsplanungsrevision wurde vom Gemeinderat am 13. Oktober 2025 zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte gestützt auf § 39 und § 47a PBG vom 30. Oktober 2025 bis zum 30. November 2025.

Während der Auflagefrist konnte sich jede Person zur Gesamtrevision der Ortsplanung äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. 23 Einwenderinnen und Einwender haben sich an die Gemeinde gewandt. Bei einem Grossteil der Einwendungen ging es entweder um die Themen Kernzonen, Ortsbildschutzzonen und prägende Bauten oder um zusätzlich geforderte Auszonungen einzelner Grundeigentümer. Gemäss § 39 PBG wurden die eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen ausgewertet und geprüft, und der Umgang mit den Anträgen wurde im Bericht «Behandlung der Einwendungen» festgehalten. 13 Anträge konnten vollständig oder teilweise berücksichtigt werden. Die berücksichtigten Einwendungen wurden in die Unterlagen der Ortsplanungsrevision eingearbeitet, über welche nun an der Urnenabstimmung befunden wird.

Der Ausschuss der Arbeitsgruppe Ortsplanung (AGOP) und der Gemeinderat haben sich mit der Vorlage und den Einwendungen intensiv auseinandergesetzt. Daraus haben sich folgende Änderungen gegenüber dem Stand der öffentlichen Auflage ergeben:

- Die Ortsbildschutzzone im Gebiet Gubel wird im Vergleich zum Stand der öffentlichen Auflage in ihrer Ausdehnung reduziert. Die bestehende Ortsbildschutzzone soll lediglich auf die als Ensemble wahrgenommenen Bauten auf dem Gubel erweitert werden, ohne jedoch die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen und insbesondere den südwestlich bis nordwestlich gelegenen Steilhang miteinzubeziehen.
- Die Ortsbildschutzzone wird nördlich des historischen Ortskerns von Menzingen nur bis an die Bauzonengrenze erweitert, sodass die Grundstücke Nr. 7, 137 und 1295 im Gegensatz zum Stand in der öffentlichen Auflage nicht von der Ortsbildschutzzone überlagert werden.
- Die Ortsbildschutzzone im Gebiet Neuägeri wird im Gegensatz zum Stand in der öffentlichen Auflage auf den Perimeter der Zone Neuägeri verkleinert. Ein gesamthafter Verzicht auf die Ortsbildschutzzone im Gebiet Neuägeri wird hingegen nicht als zweckmässig erachtet.

- Das Grundstück Nr. 1295 (nördlich des Friedhofs der Pfarrkirche St. Johannes der Täufer) wird, wie beantragt, von der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen in die Landwirtschaftszone zurückgezont.
- Im Gebiet der geplanten Neueinzonung des Grundstücks Nr. 255 wird zur Klärung der Frage der Lärmbelastung durch die Schiessanlage eine einfache Bebauungsplanpflicht festgelegt. Diese soll die gesamte Fläche der Bauzone mit speziellen Vorschriften Arbeiten Moos auf den Grundstücken Nr. 255, 256 sowie 369 umfassen. Im einfachen Bebauungsplan ist der Umgang mit dem Schiesslärm aufzuzeigen, sodass der Schiessbetrieb keine Einschränkungen zu befürchten hat.
- Die Baumassenziffer (BMZ) der Bauzone mit speziellen Vorschriften Arbeiten Moos (BsV A, ehemals WA5) wurde aufgrund der neuen Berechnungsmethode der Baumasse gemäss der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) überprüft. Da neu die Aussenwände ebenfalls angerechnet werden müssen, wird die BMZ zur Sicherstellung derselben Nutzungsmöglichkeiten nach oben korrigiert. Dies resultiert in einer Erhöhung der BMZ von 3.5 auf 3.8.
- Der Erläuterungsbericht wird bei der Behandlung der Gesuche der Gesuchstellenden Nr. 4 zur Revision (Anhang A des Erläuterungsberichts) wie folgt präzisiert: «Damit die Freihaltung des Naherholungsgebietes Menzingerholz-Ratsherengutsch langfristig mit einer Siedlungsbegrenzung gesichert werden kann, stellt der Gemeinderat im Rahmen der Ortsplanungsrevision den Antrag für eine Siedlungsbegrenzungslinie im kantonalen Richtplan.»
- Im Parkplatzreglement wird Art. 10 Abs. 2 («Die für die Zu- und Wegfahrt erforderlichen Flächen wie Vorplätze, Rampen und dergleichen werden für den Bedarf an Parkplätzen nicht angerechnet.») antragsgemäss gelöscht, da dieser aufgrund der Anpassungen in Abs. 1 nicht mehr notwendig ist.

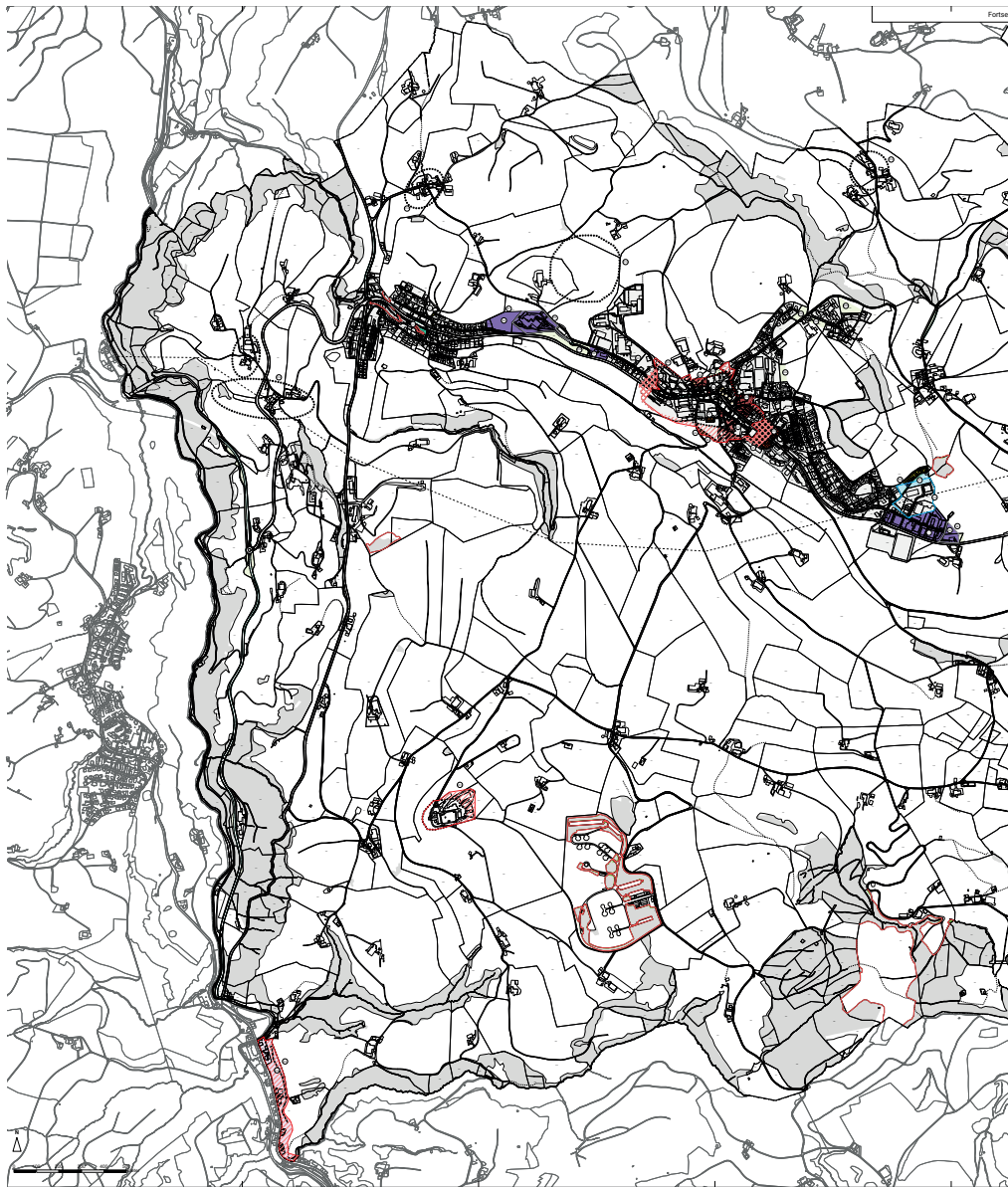
Sämtliche eingegangenen Einwendungen sowie der Umgang mit diesen können dem Bericht «Behandlung der Einwendungen» entnommen werden, welcher auf der Website der Gemeinde menzingen.ch aufgeschaltet ist und auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht aufliegt.

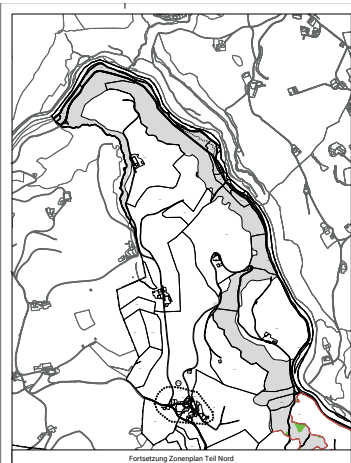
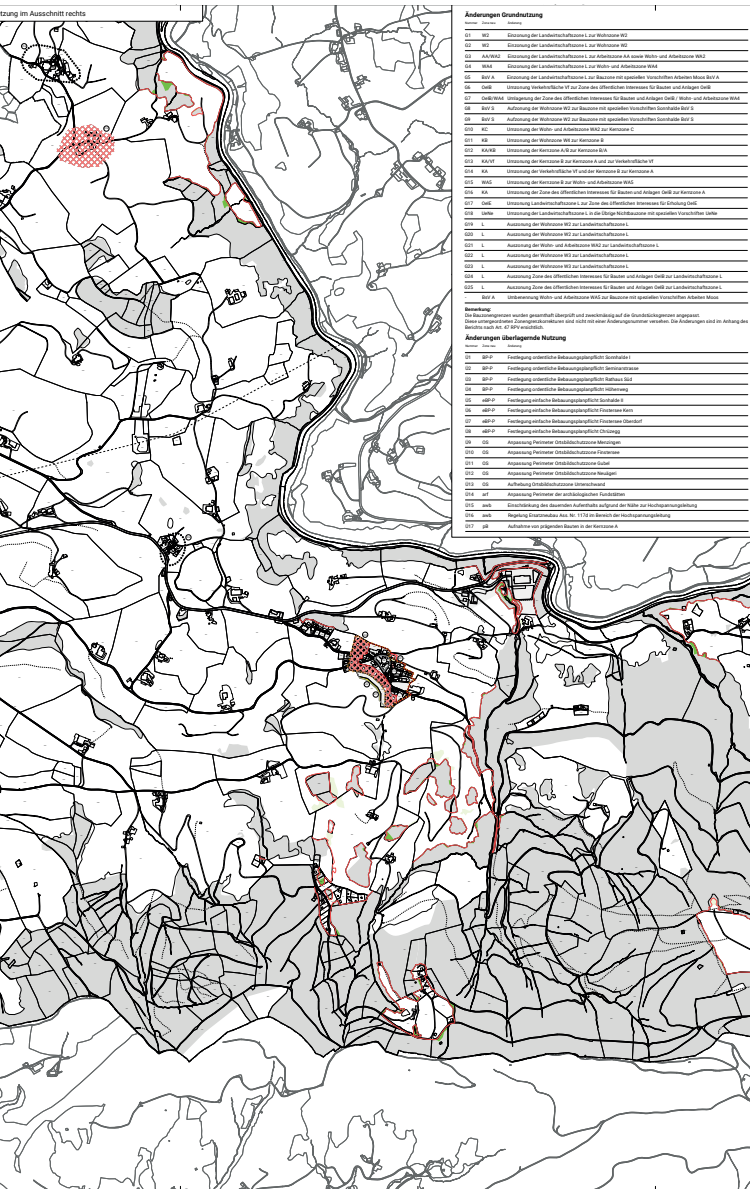


➤ zg.ch/behoerden/gemeinden/menzingen/de/verwaltung/abstimmungen-wahlen/a-abstimmung-zur-ortsplanungsrevision-opr-vom-8-maerz-2026

Der Gemeinderat hat in der intensiven Auseinandersetzung mit der Vorlage zudem die Räumliche Strategie 2040 dahingehend angepasst, dass das gesamte Waldstück zwischen Menzingen und Brettigen und nicht nur das Staldenwäldli als kommunales Naherholungsgebiet bezeichnet ist. Die Räumliche Strategie 2040 ist kein verbindlicher Bestandteil der abzustimmenden Vorlage und kann direkt durch den Gemeinderat beschlossen werden.

Änderungsplan Zonenplan





Fortsetzung Zonenplan Teil Nord



Der gesamte Änderungsplan Zonenplan kann online auf menzingen.ch (QR-Code scannen) sowie auch in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

2 Anpassungen Nutzungsplanung

Die Revision der Ortsplanung umfasst die Überarbeitung des Zonenplans, der Bauordnung sowie des Parkplatzreglements. Die Anpassungen bringen die kommunale Planung in Einklang mit den kantonalen Vorgaben, den geltenden gesetzlichen Grundlagen und der Räumlichen Strategie 2040. Die nachfolgenden Kapitel geben einen umfassenden Über-

blick über alle wesentlichen Änderungen. Vertiefte fachliche Ausführungen sind dem Erläuterungsbericht zu entnehmen. Einleitend werden im Sinne einer Gesamtschau Auszüge aus den Änderungsplänen der einzelnen Ortsteile sowie die neue Tabelle zu den Massen für die Einzelbauweise gezeigt.

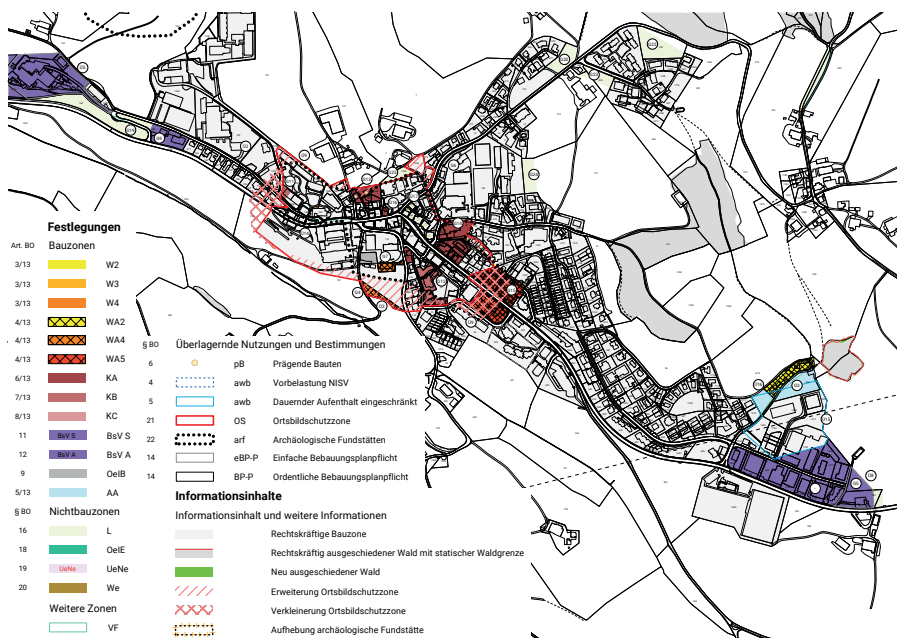


Abb. 1: Änderungen Zonenplan, Ausschnitt Menzingen

Die beiden Detailpläne (Änderungen Zonenplan und Zonenplan) stehen auf der Website menzingen.ch sowohl zur Ansicht als auch zum Download bereit.



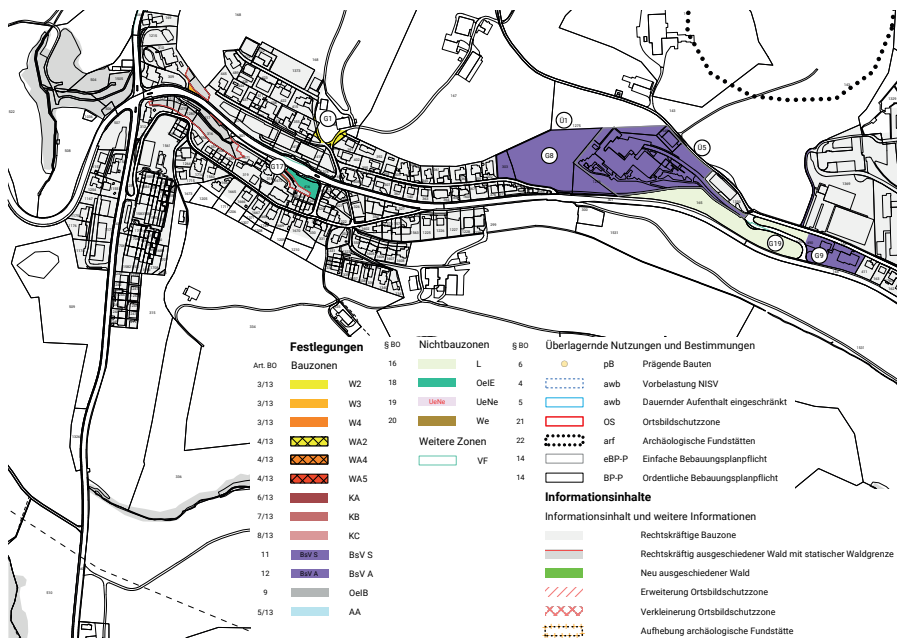


Abb. 2: Änderungen Zonenplan, Ausschnitt Edlibach

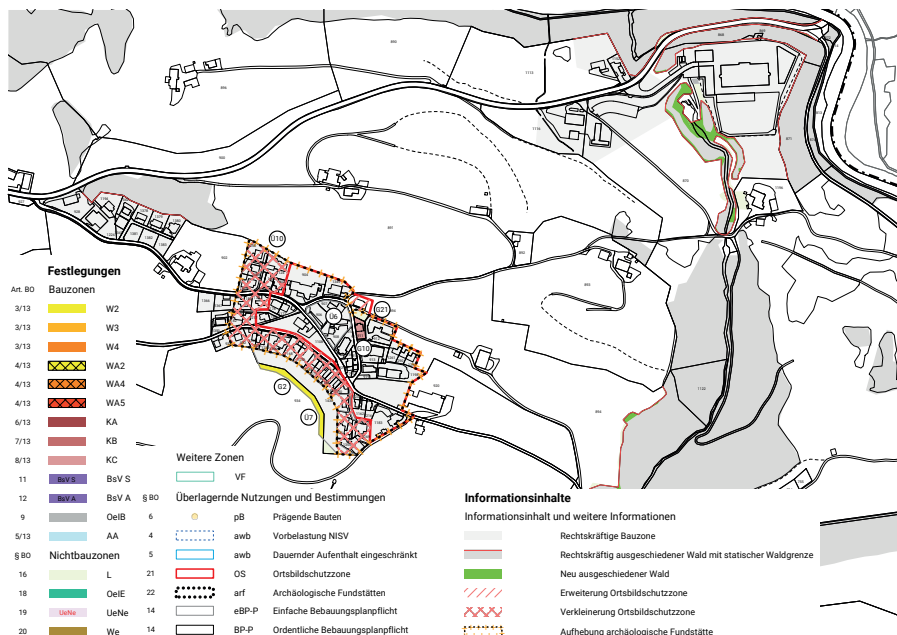


Abb. 3: Änderungen Zonenplan, Ausschnitt Finstersee

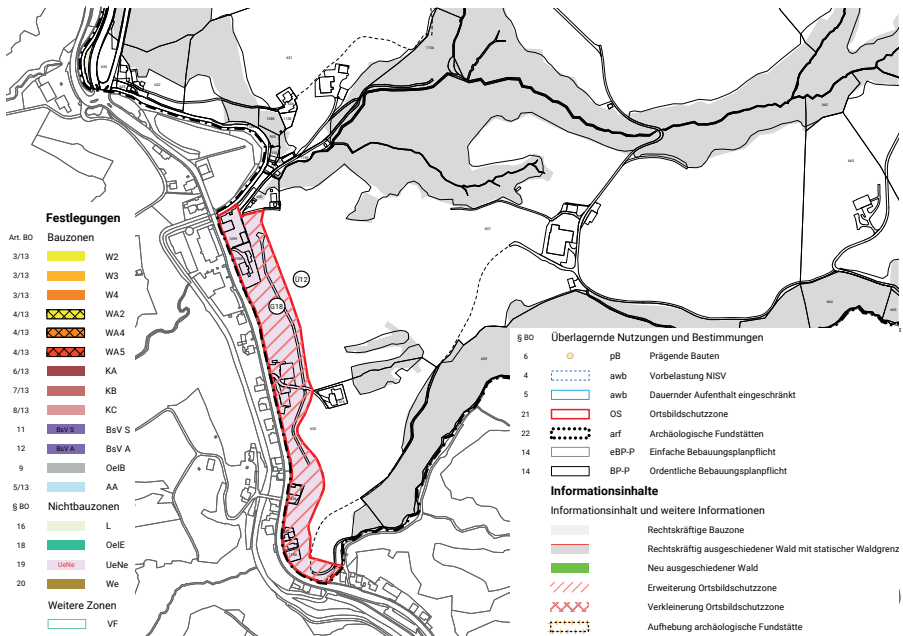


Abb. 4: Änderungen Zonenplan, Ausschnitt Neuägeri

Bezeichnung	Abk.	Max. Ausnützungsziffer	Max. Ausnutzung Wohnanteil	Vollgeschosszahl	Gesamthöhe (m)	Kleiner Grenzabstand (m)	Grosser Grenzabstand (m)	Grünflächenziffer ¹
Wohnzone 2 ²	W2	0.50	–	2	11.30	5.00	7.00	0.40
Wohnzone 3 ²	W3	0.60	–	3	14.50	5.00	7.00	0.40
Wohnzone 4 ²	W4	0.70	–	4	17.70	5.00	7.00	0.30
Wohn- und Arbeitszone 2 ²	WA2	0.65	0.50	2	11.30	5.00	7.00	0.20
Wohn- und Arbeitszone 3 ²	WA3	0.75	0.60	3	14.50	5.00	7.00	0.20
Wohn- und Arbeitszone 4 ²	WA4	0.85	0.70	4	17.70	5.00	7.00	0.50
Wohn- und Arbeitszone 5	WA5	0.95	0.80	5	17.70	5.00	7.00	0.20
Kernzone A ³	KA	*	*	3	*	*	*	*
Kernzone B ³	KB	0.95	0.80	4	17.70	5.00	7.00	0.20
Kernzone C ³	KC	0.65	0.50	2	11.30	*	*	*
Arbeitszone A	AA	–	–	–	14.50	5.00	5.00	0.10

Abb. 5: Tabelle zu den Massen für die Einzelbauweise

¹ Sofern die Grundstücksform die Einhaltung der Grünflächenziffer trotz effizienter Anordnung der Bauten und Umgebungsbereiche verunmöglicht, kann in begründetem Mass von der Grünflächenziffer abgewichen werden. Mit Baumpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen und dergleichen sind adäquate Ersatzmassnahmen zu treffen.

² Sofern ein Dachgeschoss im Sinne von § 24 V PBG realisiert wird, erhöht sich in der W2, W3 und W4 die max. Ausnützungsziffer um 0.05.

³ Strassenabstand: Festsetzung im Einzelfall durch den Gemeinderat.

* Festsetzung durch den Gemeinderat unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse und Bedürfnisse. Die bestehende Bebauungsdichte des betroffenen Grundstücks sowie der angrenzenden Grundstücke gilt bei der Festlegung der Masse als Richtwert.

2.1 Ortsbildschutz- und Kernzonen

Die Kernzonen und die Ortsbildschutz-zonen bilden zusammen den baulichen und historischen Kern der Gemeinde Menzingen. Sie prägen das Erscheinungsbild der Siedlungen, sichern ortsbaulich wertvolle Strukturen und tragen wesentlich zur Identität der Gemeinde bei. Im Rahmen der Revision wurden diese Bereiche umfassend überprüft, fachlich neu beurteilt und wo notwendig angepasst.

Die Überarbeitung umfasste sowohl die präzise Abgrenzung der Kernzonen als auch die Aktualisierung der Ortsbildschutzzonen, deren Grenzverläufe teilweise veraltet oder baulich nicht mehr nachvollziehbar waren. Ziel der Anpassungen ist es, die schutzwürdigen Ortsbilder klarer zu fassen, die planerische Rechtssicherheit zu erhöhen und gleichzeitig eine sorgfältige Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die Revision stellt sicher, dass wertvolle Bauten und Siedlungsstrukturen erhalten bleiben, während Ergänzungen und Erneuerungen weiterhin möglich sind, sofern sie sich angemessen in das historisch gewachsene Ortsbild einfügen.

2.1.1 Anpassungen der Kernzonen (G10 bis G16)

Die Kernzonen wurden systematisch überprüft und anhand baulicher, historischer und ortsbildbezogener Kriterien angepasst. Im Vordergrund standen eine klare Abgrenzung, die Bereinigung kleiner Zonenfragmente und die Sicherung wertvoller historischer Ensembles.

G10 Altes Dorfschulhaus Finstersee (siehe Plan, S. 17)

Das Gebäude besitzt einen hohen ortsbildlichen Wert und wird von der momentanen Wohn- und Arbeitszone 2 neu der Kernzone C zugewiesen. Damit wird seine Bedeutung gesichert und eine sorgfältige Weiterentwicklung ermöglicht.

G11 Carmel (siehe Plan, S. 16)

Die bestehende Kernzone wird arrondiert und an die tatsächliche Struktur des Ensembles sowie die bestehenden Grundstücksgrenzen angepasst.

G12 Eustrasse (siehe Plan, S. 16)

Die unterschiedliche historische Bedeutung der Gebäude wird durch eine differenzierte Zuweisung berücksichtigt. Historisch wertvolle Gebäude werden der Kernzone A, jüngere Bauten der Kernzone B zugeteilt.

**G13 Neuhusstrasse/Kirchbezirk
(siehe Plan, S. 16)**

Der historisch bedeutende Siedlungsraum wird vollständig in die Kernzone A überführt, um die ortsbildprägende Struktur langfristig zu sichern.

**G14 Höhenweg/Neudorfstrasse
(siehe Plan, S. 16)**

Die ortsbildprägende Lage sowie die charakteristische Bebauungsstruktur werden mit der Umzonung von der Kernzone B in die Kernzone A berücksichtigt.

G15 Neudorf (siehe Plan, S. 16)

Da die bauliche Struktur nicht mehr den Kriterien einer Kernzone entspricht, wird das Gebiet aus der Kernzone entlassen und neu der Wohn- und Arbeitszone WA5 zugewiesen.

**G16 Wohnhaus der Kirche
(siehe Plan, S. 16)**

Das Gebäude ist rechtskräftig der öffentlichen Zone zugewiesen, was für die Lage im Kern nicht passend ist. Mit der Umzonung zur Kernzone A wird eine passende Nutzung erreicht.

2.1.2 Überarbeitung der Ortsbildschutzzonen (Ü9 bis Ü13)

Die Ortsbildschutzzonen wurden einer umfassenden Bereinigung unterzogen. Ziel war es, die bestehenden Schutzanliegen präziser abzubilden und die Zonenabgrenzungen an die realen Gegebenheiten anzupassen. In mehreren Bereichen führten frühere Abgrenzungen über bestehende Gebäude hinweg oder beinhalteten Teilflächen ohne erkennbaren Bezug zum Schutzobjekt.

Diese Inkonsistenzen wurden korrigiert, indem:

- Grenzverläufe entlang der Grundstücke geführt wurden
- überlagernde oder widersprüchliche Nutzungen bereinigt wurden
- Schutzbereiche klarer definiert und fachlich begründet wurden

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind verschiedene Einwendungen zu den einzelnen Erweiterungen der Ortsbildschutzzonen eingegangen. Aus diesem Grund wurde die Ausdehnung der Ortsbildschutzzonen erneut kritisch geprüft und im Bereich nördlich des historischen Kerns von Menzingen auf die Bauzonengrenze, im Gebiet Neuägeri auf die neu geschaffene Übrige Zone mit speziellen Vorschriften Neuägeri und im Gebiet Gubel auf das bauliche Ensemble des Gubels, ohne Integration des Steilhangs, beschränkt.

Mit der Überprüfung und der Anpassung der Ortsbildschutzzonen sind nur noch für das Ortsbild relevante Gebiete betroffen. Durch die Bereinigung von ungenauen Abgrenzungen und der Streichung von für das Ortsbild wenig relevanten Gebieten steigt die Rechtssicherheit für die Eigentümerschaften und die Baubewilligungsbehörden. Gleichzeitig werden die ortsbaulichen Anliegen weiterhin gewahrt.

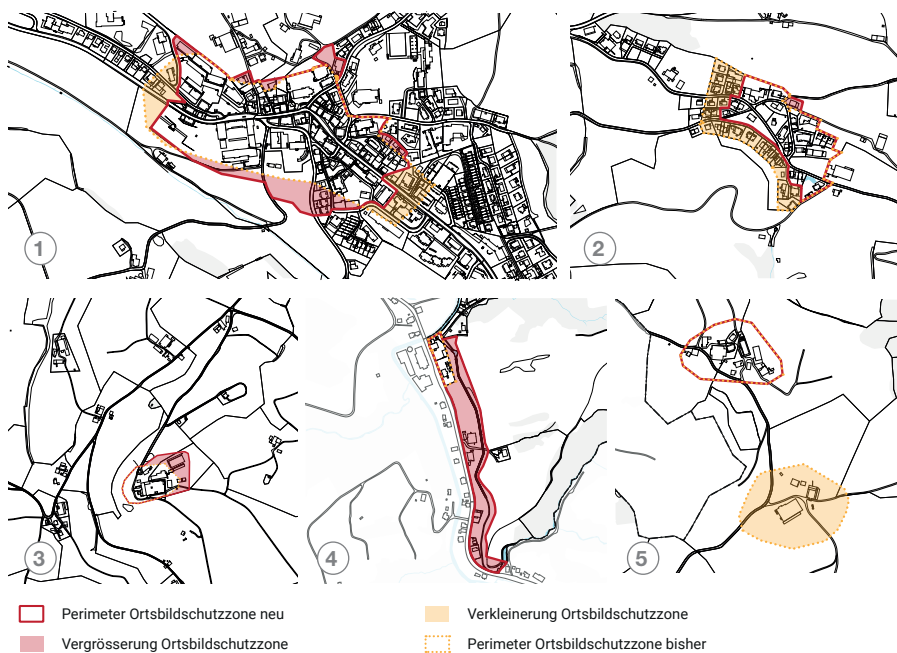


Abb. 6: Übersicht Anpassungen Ortsbildschutzzonen: Menzingen (1), Finstersee (2), Gubel (3), Neuägeri (4) und Schwand (5)

2.1.3 Prägende Bauten (Ü17)

Neben den Kern- und Ortsbildschutzzonen wurden im Zonenplan neu prägende Bauten als eigenständiger Zonenplaninhalt ergänzt. Diese sollen sicherstellen, dass für das Ortsbild prägende Bauten weiterhin ihre Qualitäten einbringen. Diese Gebäude besitzen aufgrund ihrer Lage, Kubatur, Dachform oder Materialisierung eine besondere ortsbauliche Bedeutung. Sie prägen sowohl Strassenbilder als auch Platzräume und tragen wesentlich zur Identität und zur Erscheinung der Gemeinde bei.

Die prägenden Bauten sind grundsätzlich zu erhalten. Ist jedoch keine zweck- oder zeitgemässe Nutzung möglich, kann ein Ersatzneubau erfolgen.

Dabei sind die bestehenden ortsbaulichen Qualitäten auch beim Neubau wieder nachzuweisen (z. B. Stellung im Strassen- oder Platzraum, Fassadengestaltung).

Welche Bauten als prägende Bauten eingestuft werden sollen, wurde mit der Arbeitsgruppe Ortsplanung (AGOP) und der kantonalen Denkmalpflege intensiv diskutiert. Prägende Bauten wurden in den folgenden drei Gebieten bezeichnet:

- Siedlungsabschluss Richtung Neuhus
- Bereich um den Kirchplatz
- Bereich um den Dorfplatz

Diese Massnahmen erlauben es, die ortsbildliche Qualität langfristig zu sichern und gleichzeitig eine zeitgemässe Nutzung zu ermöglichen.



Abb. 7: Übersicht prägende Bauten

2.2 Auszonungen

Mit der Revision werden grosse Flächen an Bauzonen ausgezont.

Einerseits wird mit dem Siedlungstrenngürtel ein Zusammenwachsen der Ortsteile Edlibach und Menzingen verhindert. Andererseits stellten verschiedene Grundeigentümer Anträge, ihre Bauzonen auszonungen, da sie diese landwirtschaftlich nutzen und langfristig keine bauliche Entwicklung vorsehen. Durch die Auszonungen kann beispielsweise im Gebiet Moos im Abtausch eine Erweiterung des **Arbeitsplatzgebiets** vorgenommen werden.

2.2.1 G19 – Gebiet für Siedlungstrenngürtel

Zwischen Menzingen und Edlibach wird die Bauzone zugunsten eines klar definierten Siedlungstrenngürtels reduziert, um die räumliche Eigenständigkeit der beiden Ortsteile langfristig zu sichern (siehe Plan, S. 16). Der Korridor dient zugleich als wertvoller Durchgangsraum für die Tierwelt. Insgesamt werden mit der Änderung G19 zwischen Menzingen und Edlibach Bauzonen im Umfang von 6'893 m² ausgezont.

2.2.2 Auszonungen auf Antrag Eigentümer (G20 bis G25)

Mehrere Grundstücke werden ausgezont, weil die Eigentümerschaften keine bauliche Entwicklung wünschen oder weil die baulichen Voraussetzungen ungünstig sind. Dazu gehören:

- **G20 Holzhäusern:** Auszonung im Umfang von 2'395 m² (siehe Plan, S. 16)
- **G21 Finstersee:** Auszonung im Umfang von 237 m² (siehe Plan, S. 17)
- **G22/G23 Stalden:** Auszonungen im Umfang von 5'945 m² (siehe Plan, S. 16)
- **G24 Ochsenmatt:** Auszonung im Umfang von 2'245 m² (siehe Plan, S. 16)
- **G25 Kirche bzw. nördlich des Friedhofs:** Auszonung im Umfang von 1'299 m² (zusätzliche Auszonung aufgrund eines Antrags im Rahmen der öffentlichen Auflage; (siehe Plan, S. 16)

Die Reduktion dieser Bauzonen schafft planerische Klarheit und ermöglicht es, Siedlungsentwicklung in geeignete Bereiche zu lenken.

2.3 Einzonungen

2.3.1 Umlagerung und Erweiterung Wohnzone Finstersee, Oberdorf (G2)

Der bestehende Bauzonenstreifen auf dem Grundstück Nr. 1430 weist eine ungenügende Bautiefe auf (17–20 m). Durch die Verbreiterung der Bauzone auf 28 m wird eine zweckmässige Bebauung ermöglicht (siehe Plan, S. 17). Insgesamt werden mit der Änderung G2 unter Berücksichtigung der südöstlichen Auszonungsfläche neue Bauzonen im Umfang von 976 m² eingezont. Zur Sicherung der Ortsbaulichen Qualität und zur Gewährleistung einer optimalen Einfügung in diese exponierte Lage wird zudem eine einfache Bebauungsplanpflicht (Ü7) festgelegt (vgl. dazu auch nachfolgendes Kapitel 2.6).

2.3.2 Einzonung Wohn- und Arbeitszone im Gebiet Moos, Menzingen (G3)

Das Gebiet Moos ist in der Räumlichen Strategie 2040 als Siedlungserweiterungsgebiet festgelegt und eignet sich aufgrund seiner Lage und seiner Erschliessung für eine Entwicklung mit Wohn- und Arbeitsnutzungen. Mit der Revision wird der heute unbebaute Bereich in zwei Teilflächen eingezont: eine Arbeitszone sowie eine Wohn- und Arbeitszone (siehe Plan, S. 16). Insgesamt werden mit der Änderung G3 neue Bauzonen im Umfang von 8'134 m² eingezont. 4'995 m² davon werden der Arbeitszone zugewiesen und 3'139 m² der Wohn- und Arbeitszone.

Ein Teil des Gebiets liegt innerhalb des Wirkungsbereichs der Hochspannungsfreileitung und ist daher von nichtionisierender Strahlung betroffen. Für die bauliche Nutzung ist folglich die NISV massgebend.

Um die Anforderungen klar und rechts-sicher abzubilden, werden zwei neue Überlagerungen eingeführt:

- Überlagerung Ü15 – Einschränkung dauernder Aufenthaltsräume gemäss NISV;
Die Überlagerung legt fest, dass in diesem Bereich Räume für den dauernden Aufenthalt nur eingeschränkt zulässig sind, wobei die Vorgaben der NISV massgebend sind (der dauernde Aufenthalt ist in der rechtskräftigen Arbeitszone A auch bereits eingeschränkt).
- Überlagerung Ü16 – Regelung des bestehenden Wohngebäudes (Ass.-Nr. 117d);

Auf dem Grundstück Nr. 1394 befindet sich ein altrechtlicher Wohnbau, der bereits vor Inkrafttreten der NISV innerhalb des Abstandsbereichs errichtet wurde. Diese rechtmässige Nutzung gilt nach NISV als faktische Bauzone und bleibt weiterhin zulässig. Für den Fall eines Ersatzneubaus wird jedoch festgelegt, dass in diesem Bereich keine Hochbauten mit Orten des dauernden Aufenthalts (OMEN) zu liegen kommen dürfen.

2.3.3 Erweiterung Bauzone unterhalb des Rathauses (G4) sowie Umlagerung bestehende Bauzone (G7)

Die bestehende Abgrenzung der Bauzone südlich des Rathauses erschwert aufgrund der Hanglage eine zweckmässige Überbauung. Mit der Zonenplanänderung G4 wird der Verlauf an den Hang und die topografischen Gegebenheiten angepasst (siehe Plan, S. 16). Durch diese Erweiterung der Bauzone entsteht eine klar nutzbare Baufläche, die eine angemessene ortsbauliche Entwicklung zulässt. Insgesamt wird mit der Änderung G4 neues Bauland im Umfang von 1'073 m² eingezont.

Parallel zur Einzonung wird mit der Zonenplanänderung G7 der Grenzverlauf zwischen der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) und der Wohn- und Arbeitszone WA4 bereinigt. Diese Anpassung schafft eine klare funktionale und dem Gelände angepasste Zuordnung der Flächen. Der Hintergrund dieser Anpassungen liegt in der Räumlichen Strategie 2040, welche eine Aufwertung des Rathaus- und Schulhausplatzes vorsieht. Damit dieser zentrale öffentliche Raum von oberirdischen Parkplätzen befreit und als Aufenthaltsort gestärkt werden kann, sollen die Parkieranlagen auf dem Platz in ein Parkhaus unterhalb des Rathauses verlagert werden. Die Zonenbereinigung ermöglicht eine entsprechende Entwicklung.

Aufgrund der exponierten Lage des Gebiets sowie der Nähe zu schutzwürdigen Ortsbildstrukturen wird über den betroffenen Bereich zudem eine ordentliche Bebauungsplanpflicht gelegt (Ü3). Dies stellt sicher, dass für die Entwicklung besonders hohe ortsbauliche und landschaftliche Qualitäten nachgewiesen werden (vgl. Kapitel 2.6).

2.3.4 Einzonung Bauzone mit speziellen Vorschriften Arbeiten Moos (G5)

Im Bereich des Siedlungsrandes im Gebiet Moos wird die bestehende Bauzone mit der Änderung G5 nach Nordosten erweitert und gleichzeitig im östlichsten Bereich an der Strasse ausgezont (siehe Plan, S. 16). Dadurch kann der Siedlungsrand klarer gesetzt werden. Rechtskräftig wären Bauten bereits im Gefälle möglich, welche so an einen ortsbaulich passenderen Standort verschoben werden können. Insgesamt wird mit der Änderung zusätzliches Bauland im Umfang von 1'052 m² neu eingezont. Um weiterhin einen uneingeschränkten Schiessbetrieb zu sichern, einen damit verbundenen Lärmbelastungskonflikt zu vermeiden und einen ökologisch wertvollen und gut gestalteten Siedlungsrand zu gewährleisten, wird zudem eine einfache Bebauungsplanpflicht (Ü8) festgelegt (vgl. dazu auch nachfolgendes Kapitel 2.6).

Mit der Revision wird ausserdem eine Umbenennung der bisherigen Wohn- und Arbeitszone WA5 zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Arbeiten Moos (BsV A) vorgenommen, wobei an den Zonenbestimmungen inhaltlich nichts verändert wird.

2.4 Weitere Umzonungen

2.4.1 Bauzone mit speziellen Vorschriften Sonnhalde (G8 und G9)

Durch die Auszonung für den Siedlungstrenngürtel (G19) werden die Bauzonenflächen reduziert, welche für die Überbauung Sonnhalde sowie die Bebauung des Grundstücks Nr. 490 beansprucht wurden. Zur Sicherung des Bestandes wird deshalb die neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Sonnhalde geschaffen (Änderungen G8 und G9). Mit dieser Spezialbauzone wird die Ausnützung so erhöht, dass die gleichen Geschossflächen wieder erstellt werden können, wobei die Geschossigkeit beibehalten wird, sodass ein allfälliger Neubau hinsichtlich der Höhen nicht stärker in Erscheinung treten kann (siehe Plan, S. 17). Zur Sicherung der Ortsbaulichen Qualität und zur Gewährleistung einer optimalen Einfügung in diese exponierte Lage werden zudem eine ordentliche Bebauungsplanpflicht (Ü1) und eine einfache Bebauungsplanpflicht (Ü5) festgelegt (vgl. dazu auch nachfolgendes Kapitel 2.6).

2.4.2 Öffentlicher Begegnungsraum Edlibach (G17)

Im Ortsteil Edlibach fehlt es an öffentlichen Begegnungsräumen, was auch im Quartierworkshop Edlibach angebracht wurde. Um dies zu beheben, wird das zentral gelegene Grundstück Nr. 416 aus der Landwirtschaftszone in eine neu geschaffene Zone des öffentlichen Interesses für Erholung umgezont (siehe Plan, S. 17). Damit ist eine Umgestaltung zu einem Begegnungsplatz möglich. Je nach Bedarf der Nutzung sollen z. B. Sanitäranlagen realisiert werden können.

2.4.3 Neuägeri (G18)

Der kantonale Richtplan ermöglicht für Neuägeri die Schaffung einer Spezialzone zur Erhaltung historisch wertvoller Gebäude. Aktuell liegt das Gebiet in der Landwirtschaftszone. Die Gemeinde Unterägeri hat im Rahmen ihrer zwischenzeitlich rechtskräftigen Ortsplanungsrevision eine Übrige Zone mit speziellen Vorschriften Neuägeri (UeNe) geschaffen, deren Entwicklung gestützt auf ein noch zu erarbeitendes Konzept und überkommunal abgestimmt erfolgen soll. Die Gemeinde Menzingen plant nun mit der Änderung G18 den Teil des Gebiets Neuägeri, welcher auf Menzinger Gemeindegebiet liegt, ebenfalls in diese neu geschaffene Übrige Zone mit speziellen Vorschriften Neuägeri umzuzonen (siehe Plan, S. 18).

Zur Abgrenzung dieser neuen Zone wurden das ISOS-Objekt Nr. 5223, historische Karten, Luftbilder sowie Ortsbegehungen verwendet.

Zusätzlich wird mit der Änderung Ü12 die bestehende Ortsbildschutzzone für die Sicherung der Umgebungsbereiche des ISOS-Objekts auf die neu geschaffene Übrige Zone mit speziellen Vorschriften Neuägeri erweitert. Auf eine Festlegung der Ortsbildschutzzone über diese neue Zone hinaus wird jedoch im Gegensatz zum Stand der öffentlichen Auflage verzichtet.

2.5 Technische Anpassungen und Bereinigungen

Neben den oben detailliert aufgeführten Zonenplanänderungen werden diverse weitere, kleinere Zonenplananpassungen vorgenommen. Diese umfassen beispielsweise Anpassungen der Zonierungen an die Grundstücksgrenzen oder an die Strassengrenzen sowie Anpassungen an die statische Waldgrenze sowie an die effektiven Waldflächen. Details dazu können dem Erläuterungsbericht entnommen werden.

2.6 Bebauungsplanpflichten

Zur Sicherung einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung werden in bedeutenden Entwicklungsgebieten Bebauungsplanpflichten festgelegt. Unterschieden wird dabei zwischen einem ordentlichen und einem einfachen Bebauungsplan.

Ordentlicher Bebauungsplan:

- basiert auf einem Qualitätssicherungsverfahren mit mindestens drei Planerteams (Wettbewerb/Studienauftrag)
- erlaubt weitergehende Abweichungen von Bauvorschriften
- bedarf der Genehmigung durch den Kanton

Einfacher Bebauungsplan:

- ersetzt die frühere Arealbebauung
- erlaubt begrenzte Abweichungen, wenn wesentliche Vorteile nachgewiesen werden
- bedarf der Genehmigung durch die Gemeinde

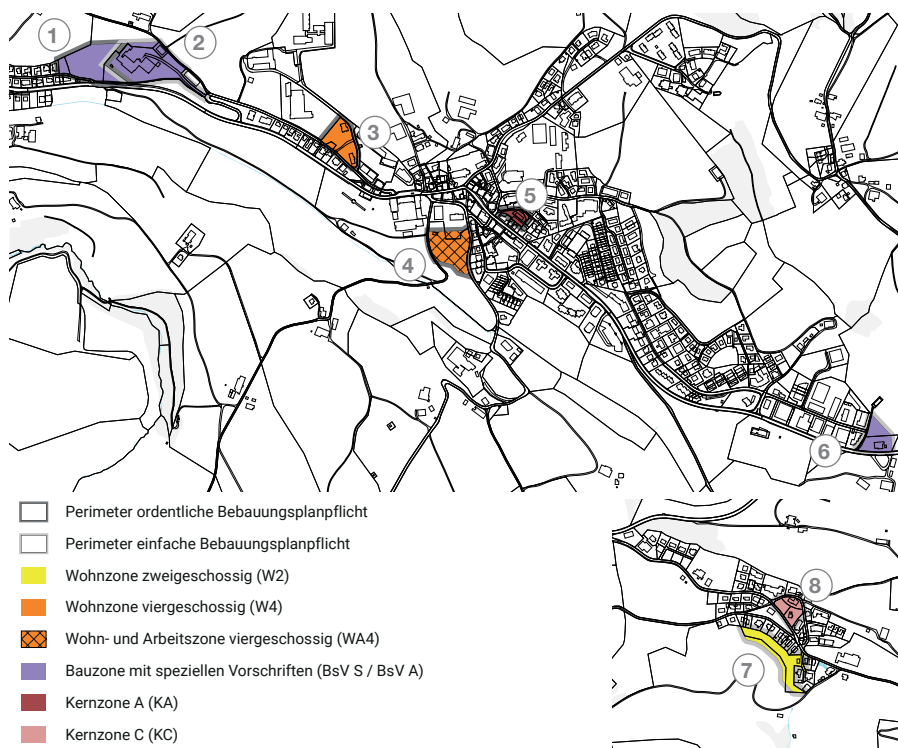
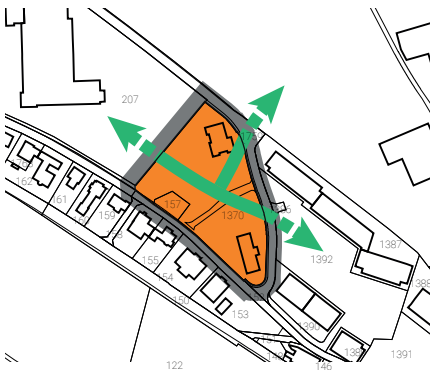



Abb. 8: Übersicht Bebauungsplanpflichten: Sonnhalde I (1), Sonnhalde II (2), Seminarstrasse (3), Rathaus Süd (4), Höhenweg (5), Chrüzegg (6), Finstersee Oberdorf (7) und Finstersee Kern (8)

Seminarstrasse (Ü2)

Die Grundstücke mit den Nummern 157 und 1370 sind ungenutzt, liegen aber nahe am Dorfkern von Menzingen und verbinden die dichte Kernbebauung im Osten mit locker bebauten Solitärlagen im Westen. Wegen ihrer Schlüsselrolle für die Ortsentwicklung ist ein ordentlicher Bebauungsplan vorgesehen.



 Perimeter ordentliche Bebauungsplanpflicht


 Einordnung angrenzende Umgebungsbereiche

Abb. 10: Perimeter und Zielsetzungen ordentliche Bebauungsplanpflicht Seminarstrasse


Ziele


- Ortsbaulich hochwertige, sorgfältig eingebettete und gestaltete Bebauung, welche geeignet auf die anderen Grossstrukturen Seminar, Carmel, Kloster und das Quartier Haldenstrasse reagiert
- Erstellung eines Umgebungskonzepts, welches auf die angrenzenden Strukturen passend reagiert und diese weiterführt
- Die Parkierung erfolgt möglichst unterirdisch

Rathaus Süd (Ü3)

Das unbebaute, sehr zentrumsnahe Grundstück mit der Nummer 120 am Hang des Edlibachtals beim Kloster, Rathaus und Schulhaus ist ein wichtiges Entwicklungsgebiet. Wegen der sensiblen Lage ist ein ordentlicher Bebauungsplan vorgesehen.



 Perimeter ordentliche Bebauungsplanpflicht

 Ökologische und landschaftlich wertvolle Gestaltung Siedlungsrand

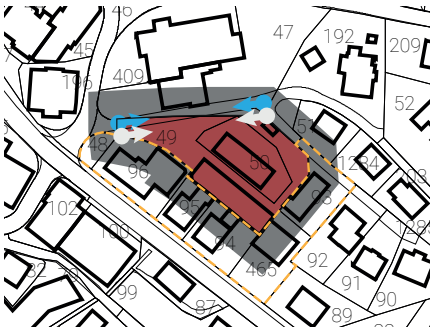
Ziele





- Ortsbaulich hochwertige, sorgfältig eingebettete und gestaltete sowie in der Höhe gestaffelte Bebauung, welche geeignet auf die sensible Lage im Edlibachtal, unterhalb des Klosters und des Dorfkerns, reagiert
- Siedlungsrand zum Schutz des Landschaftsraums Edlibachtal ökologisch und landschaftlich wertvoll gestalten
- Die Verkehrsflächen beschränken sich auf das Minimum
- Die Parkierung erfolgt unterirdisch

Abb. 11: Perimeter und Zielsetzungen ordentliche Bebauungsplanpflicht Rathaus Süd

Höhenweg (Ü4)

Die Grundstücke mit den Nummern 48, 49, 50, 94, 95 und 96 werden von Kernzone B in Kernzone A umgezont. Die nördlich gelegenen Grundstücke mit den Nummern 49 und 50 weisen momentan noch nicht die Qualität einer Kernzone A auf, können mit Nutzungswechseln aber zur Gebietsentwicklung beitragen. Deshalb gilt für die Entwicklung eine ordentliche Bebauungsplanpflicht.



-  Perimeter ordentliche Bebauungsplanpflicht
-  Attraktive, öffentliche und rollstuhlgängige Fusswegverbindungen mit einer Mindestbreite von 2 m
-  Erschliessung rückwärtige Siedlungsgebiete (Birken- und Höhenweg)
-  Anfrage Nachbareigentümer für Ausweitung Bebauungsplanperimeter

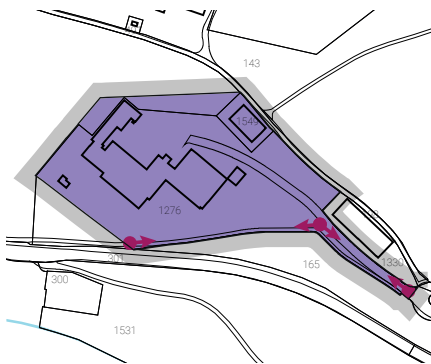
Ziele

- Gut gestaltete Bebauung, die den Dorfkern sinnvoll erweitert und eine angemessene Dichte liefert
- Grünflächenanteil gegenüber heute erhöhen
- Verkehrsflächen reduzieren, Erschliessung der hinteren Siedlungsgebiete sicherstellen
- Parkierung unterirdisch anordnen
- Öffentliche, attraktive Fusswege gemäss Skizze nachweisen; exakten Verlauf im Bebauungsplan festlegen
- Vor Beginn des Verfahrens die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke anfragen, ob sie an einer Ausweitung des Perimeters auf ihr entsprechendes Grundstück interessiert sind und sich am Verfahren beteiligen wollen

Abb. 12: Perimeter und Zielsetzungen ordentliche Bebauungsplanpflicht Höhenweg

Sonnhalde II (Ü5)

Damit bei einer allfälligen Weiterentwicklung des Bestands an dieser sensiblen Lage die Qualitäten erhalten bleiben, wurde eine einfache Bebauungsplanpflicht festgelegt.



Perimeter einfache Bebauungsplanpflicht



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

Ziele



- Sorgfältigen Umgang mit dem bestehenden Solitärbau und der Umgebungsgestaltung aufzeigen, welcher die bestehenden Qualitäten der Strukturen stärkt und geeignet ergänzt.
- Erweiterungen über zusätzliche Geschosse sind nur dann möglich, wenn die Auswirkungen auf den Landschaftsraum dies zulassen.
- Die oberirdischen Parkplätze möglichst unterirdisch anordnen
- Attraktive öffentliche Fusswegverbindungen gemäss Skizze nachweisen; den genauen Wegverlauf im Bebauungsplan aufzeigen

Abb. 13: Perimeter und Zielsetzungen einfache Bebauungsplanpflicht Sonnhalde II

Chrüzegg (Ü8)

Aufgrund der exponierten Lage sowie der zu erwartenden Lärmbelastung durch den Schiessbetrieb nordöstlich des Perimeters wird eine einfache Bebauungsplanpflicht festgelegt.



-  Perimeter einfache Bebauungsplanpflicht
-  Ökologische und landschaftlich wertvolle Gestaltung Siedlungsrand

Ziele

- Besonders gute und sorgfältige Einordnung in die Landschaft und die Umgebung
- Die Erschliessung erfolgt ab der Industriestrasse
- Den Siedlungsrand ökologisch und landschaftlich wertvoll gestalten
- Berücksichtigung Lärmbelastung, sodass Schiessbetrieb weiterhin uneingeschränkt stattfinden kann

Abb. 14: Perimeter und Zielsetzungen einfache Bebauungsplanpflicht Chrüzegg

Finstersee Kern (Ü6)

Der kleine Dorfkern Finstersee, geprägt von Kirche und dem historischen Gebäude auf dem Grundstück mit der Nummer 907, soll durch eine einfache Bebauungsplanpflicht für die bisher ungenutzten Grundstücke mit den Nummern 906 und 908 gemeinsam mit der Nummer 907 qualitativ entwickelt werden.

Ziele

- Gut gestaltete Bebauung, welche den historischen Dorfkern passend ergänzt
- Die Parkierung erfolgt mehrheitlich unterirdisch
- Die Umgebungsgestaltung erfolgt hochwertig und bietet kleine, öffentlich nutzbare Begegnungsräume

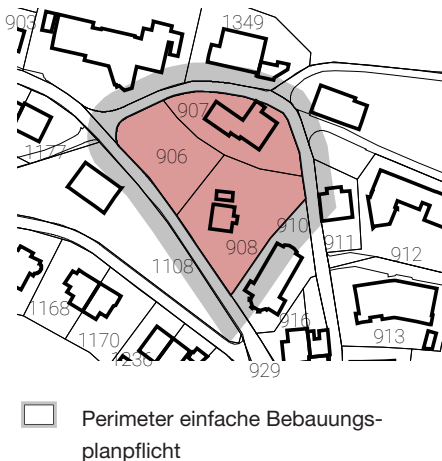


Abb. 15: Perimeter und Zielsetzungen einfache Bebauungsplanpflicht Finstersee Kern

Finstersee Oberdorf (Ü7)

Die Zonenplanänderung G2 optimiert die Bautiefe auf dem Grundstück mit der Nummer 1430. Wegen der Hanglage sind höhere Anforderungen an Gestaltung und landschaftliche Einordnung zu erfüllen, weshalb eine einfache Bebauungsplanpflicht festgelegt wird.



□ Perimeter einfache Bebauungsplanpflicht

▨ Ökologische und landschaftlich wertvolle Gestaltung Siedlungsrand

Ziele

- Besonders gute und sorgfältige Einordnung in die Landschaft und die Umgebung
- Die Verkehrsflächen beschränken sich auf das Minimum
- Die Erschliessung erfolgt ab der Gottschalkenbergstrasse
- Die Parkierung erfolgt unterirdisch
- Den Siedlungsrand ökologisch und landschaftlich wertvoll gestalten

Abb. 16: Perimeter und Zielsetzungen einfache Bebauungsplanpflicht Finstersee Oberdorf

2.7 Anpassungen an übergeordnete Grundlagen

Die Gemeinden mussten bis 2025 ihre Bauvorschriften an das übergeordnete Recht sowie an die IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) anpassen. Diese Anpassungen betreffen im Wesentlichen die Anrechenbarkeit der Geschossflächen und damit die Ausnützungsziffer sowie die Festlegung der Höhenlage des Erdgeschosses und damit die Höhenregelungen.

Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer bezeichnet, wie dicht ein Grundstück bebaut werden darf. Sie zeigt das Verhältnis der anrechenbaren Grundstücksfläche und der anrechenbaren Geschossfläche an. Aufgrund der neuen Berechnungsweise der anrechenbaren Geschossfläche sind die Ausnützungsziffern zu erhöhen. Neu sind Attikageschosse ganzheitlich und Geschosse mit einem Kniestock ab einer Raumhöhe von 1.5 m an die Geschossfläche anzurechnen. Diese Änderung führt dazu, dass die Ausnützungsziffer erhöht werden muss, um die Entwicklungsmöglichkeiten für Baugrundstücke nicht einzuschränken.

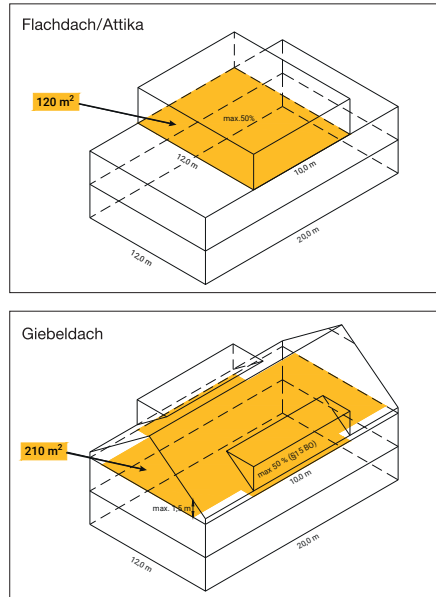


Abb. 17: Erläuterungsskizze neue Messweise Attikageschoss und Dachgeschoss

Wie die oben stehende Skizze verdeutlicht, besteht ein substanzieller Unterschied zwischen Attikageschossen und Steildächern. Es zeigt sich, dass Gebäude mit Steildächern mehr «zusätzliche» Ausnützung benötigen und diese bisher gegenüber Gebäuden mit Attikageschossen bevorzugt wurden, was durch einen Steildachbonus in der vorliegenden Ortsplanungsrevision berücksichtigt werden soll.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die daraus resultierenden Anpassungen der Ausnützungsziffer:

Zonenabkürzungen	AZ (bisher)	AZ (neu)	Steildachbonus
W2	0.4	0.5	+ 0.05
W3	0.5	0.6	+ 0.05
W4	0.6	0.7	+ 0.05
WA5	0.7	0.8	
KB	0.7	0.8	
KC	0.4	0.5	

Baumassenziffer

Ähnlich wie die Ausnützungsziffer (AZ) muss auch die Baumassenziffer (BMZ) aufgrund der neuen Berechnungsweise des Bauvolumens, welche durch die V PBG vorgeschrieben wird, erhöht werden.

Mit der neuen Berechnungsweise sind sämtliche Aussenwände anzurechnen, und anstelle des gestalteten Terrains ist das gewachsene Terrain massgebend.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die daraus resultierenden Anpassungen der Baumassenziffer:

Zonen- abkürzungen	BMZ (bisher)	BMZ (neu)
BsV A (bisher WA5)	3.5	3.8

Mit der neuen Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) und der zugrunde liegenden Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) sind verschiedene Anpassungen der Höhenbestimmungen notwendig. Dadurch entfällt der Begriff Firsthöhe. Dafür werden die Begriffe Gesamthöhe und (giebelseitige) Fassadenhöhe eingeführt. Bei der Bemessung der zulässigen Höhe wird zudem neu ab dem massgebenden Terrain (dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf) gemessen statt ab dem Boden des Erdgeschosses, wodurch sich die Masse beim selben Gebäude um bis zu 1.20 m erhöhen können.

Mit der gewählten Regelung über die Gesamthöhe wird eine anwenderfreundliche Lösung gefunden, welche die bisherige Vorschrift geeignet übernimmt und sicherstellt, dass die bisherigen Höhen weitgehend erhalten bleiben und so eine ungewollte Erhöhung der Bausubstanz verhindert wird. Die weiteren Möglichkeiten der Regelung über die Fassadenhöhe oder die Anzahl Vollgeschosse wurden unter anderem nicht gewählt, da die Fassadenhöhe im Hang als nicht zweckmässig eingestuft wurde und mit der Anzahl Vollgeschosse eine übermässige Erhöhung einherginge.



Unabhängig von der Anpassung an die neuen Messweisen werden mit den festgelegten Höhen zwei weitere Umstände in der bestehenden Bauordnung behoben:

- Rechtskräftig erlaubt die Firsthöhe in der Wohnzone W4 nur gering mehr als in der Wohnzone W3 (+1.5 m anstelle eines regulären Geschosses mehr von 3.2 m). Dies führt dazu, dass die Geschosshöhen nicht ausgenützt werden können und die einzelnen Geschosse gedrückt werden.
- Die lichte Höhe des Dachgeschosses wird in der Wohnzone nicht mehr auf 3.2 m beschränkt. Dadurch gilt neu die V PBG, welche Dachgeschosse von 3.7 m erlaubt. Dies ermöglicht wohnlichere Dachgeschosse.

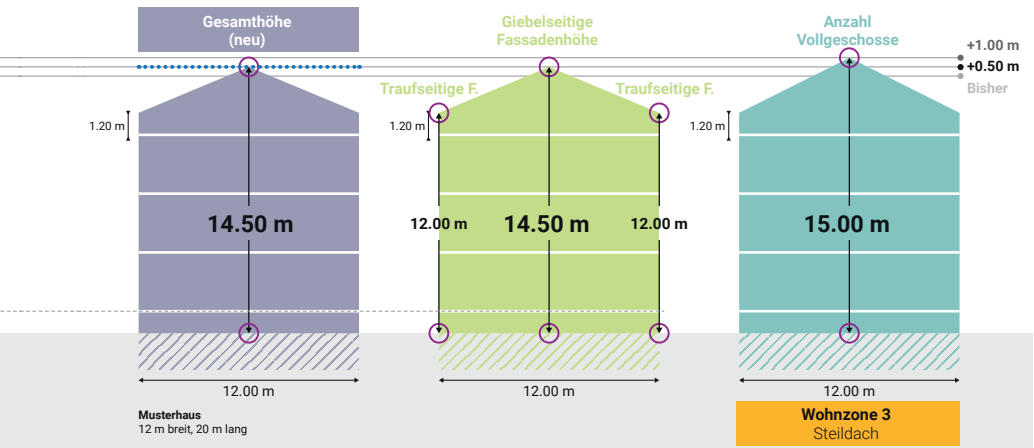


Abb. 18: Vergleich bisherige und neue Höhenregelung

2.8 Ergänzende und überarbeitete Regelungen der Bauordnung

Zone des öffentlichen Interesses (Art. 9, 17)

Im Rahmen der Revision wurden die Bestimmungen zu den Zonen des öffentlichen Interesses umfassend überarbeitet und präzisiert. Ziel ist es, sowohl die unterschiedlichen Nutzungszwecke als auch die Anforderungen an Bauvorhaben klarer zu definieren und die Qualitäten im Siedlungs- und Landschaftsraum langfristig zu sichern.

Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) dient weiterhin öffentlichen Bauten und Anlagen wie Schulen, Verwaltungsgebäuden oder Altersheimen. Für das Gebiet Bostadel wird die Bauordnung zudem dahingehend ergänzt, dass im Teilgebiet A bei Neubauten sowie grösseren Um- und Anbauten künftig ein ordentlicher Bebauungsplan erforderlich ist. Aufgrund der sensiblen topografischen und landschaftlichen Situation soll damit sichergestellt werden, dass neue Bauvolumen sorgfältig in das Landschaftsbild eingepasst werden und hohe architektonische und Ortsbauliche Qualitäten erreicht werden.

Die bisherige Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung wird beibehalten, aber inhaltlich geschärft und künftig als Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OelF) bezeichnet.

Die bestehenden OelF-Flächen im Bereich Maria vom Berg bleiben vollständig erhalten und werden damit langfristig als wichtige Grün- und Freihaltebereiche gesichert.

Neu geschaffen wird die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OelE). Diese Zone dient dazu, öffentliche Begegnungs- und Aufenthaltsräume rechtlich zu sichern und deren Entwicklung zu ermöglichen. Im Ortsteil Edlibach fehlt es heute an solchen Aufenthaltsorten, weshalb das Grundstück Nr. 416 dieser neu geschaffenen Zone zugewiesen werden soll.

Grünflächenziffer (Art. 13)

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

Die Gemeinde Menzingen plant die Einführung einer Grünflächenziffer. Diese soll übermässige Versiegelung verhindern, bestehende Bepflanzungen bewahren und so Entwässerung, Mikroklima und Biodiversität schützen.

Die Werte wurden aus vorhandenen Beispielen in der Gemeinde und aus Vergleichen mit anderen Gemeinden abgeleitet, wobei unterschiedliche Zonen auch verschiedene Anforderungen aufweisen.

In der Arbeitsgruppe Ortsplanung (AGOP) wurde die Grünflächenziffer ebenfalls breit diskutiert, auch bezüglich der konkreten Werte. Die nachfolgende Tabelle zeigt die daraus resultierenden Grünflächenziffern:

Zone	Grünflächenziffer
Wohnzone (W2)	40 %
Wohnzone (W3)	40 %
Wohnzone (W4)	30 %
Wohn- und Arbeitszone (WA2)	20 %
Wohn- und Arbeitszone (WA3)	20 %
Wohn- und Arbeitszone (WA4)	50 %
Wohn- und Arbeitszone (WA5)	20 %
Kernzone B (KB)	20 %
Arbeitszone A (AA)	10 %
Bauzone mit speziellen Vorschriften Arbeiten Moos (BsV A)	10 %

Wenn die Grünflächenziffer trotz effizienter Nutzung nachweislich nicht einhaltbar ist (z. B. aufgrund einer nachteiligen Grundstücksgeometrie), kann in begründeten Fällen davon abgewichen werden.

Kaskadenmodell Mobilfunkanlagen

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

- Priorität 1: Arbeitszone A (AA)
- Priorität 2: Bauzone mit speziellen Vorschriften Arbeiten Moos (BsV A)
- Priorität 3: Kernzonen, Wohn- und Arbeitszonen, Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB), Bauzone mit speziellen Vorschriften Maria vom Berg (BsV M)
- Priorität 4: Wohnzonen und Bauzone mit speziellen Vorschriften Sonnhalde (BsV S)

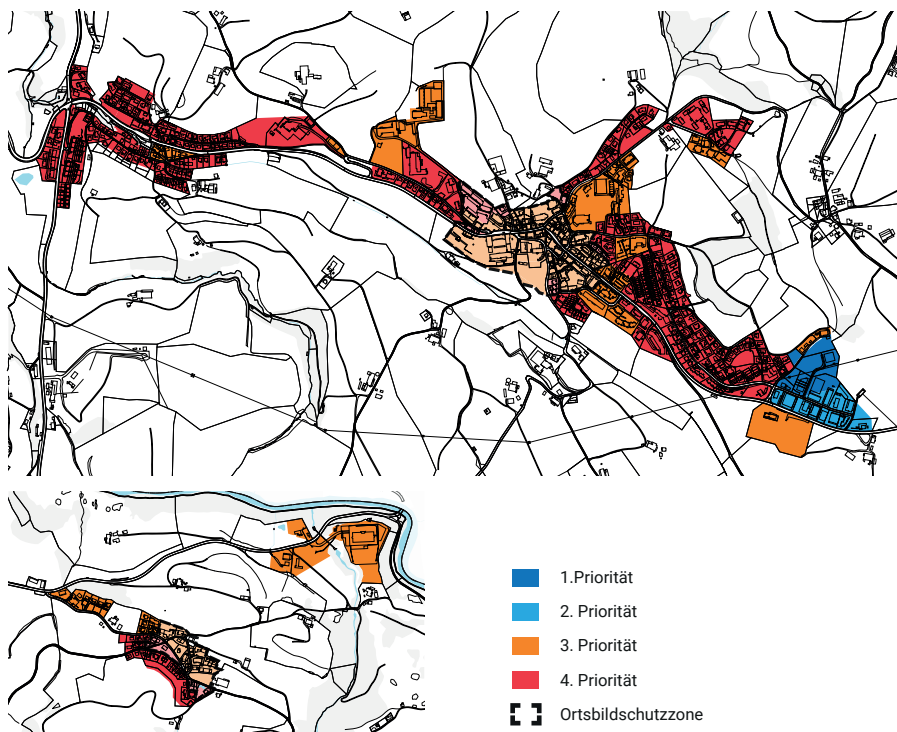


Abb. 19: Plan Kaskadenmodell Mobilfunkanlagen

Umgebungsgestaltung und ökologische Ausgestaltung (Art. 31), Siedlungsrand (Art. 32) und Lichtemissionen (Art. 33)

Die bereits vorhandenen Ausnützungsreserven werden heutzutage meist vollständig ausgenutzt, wodurch eine bauliche Verdichtung stattfindet, welche auch zulasten der Umgebungsbereiche geht. Für einen attraktiven und lebenswerten Raum sind diese Umgebungsflächen jedoch von hoher Bedeutung, weshalb künftig stärker auf Qualitäten bei diesen Flächen geschaut werden soll.

Die Umgebungsflächen sollen heimisch und standortgerecht gestaltet werden; wo möglich, sind sickerfähige Oberflächen zu verwenden. Stein- und Schottergärten ohne natürlichen Bodenaufbau oder Humusüberdeckung dürfen höchstens 1 % der Grundstücksfläche ausmachen, ausgenommen Sickerstreifen entlang der Bauten. Der Siedlungsrand soll ökologisch wertvoll gestaltet und nicht von der Landwirtschaft abgeschottet werden. Hohe, durchgehende Mauern sind nicht erlaubt, Einfriedungen bleiben weiterhin möglich. Unnötige Lichtemissionen in die Kulturlandschaft werden reduziert; der neue Artikel 33 verpflichtet zur Einhaltung der SIA-Norm 491 zur Vermeidung von Lichtverschmutzung.

Dachgestaltung (Art. 34)

Die V PBG regelt neu die Masse der Dachaufbauten; frühere Festlegungen entfallen. Die Bauordnung konzentriert sich auf Qualitätsanforderungen: Dach-

aufbauten müssen gut ins Dach integriert sein, technisch notwendige Aufbauten dürfen nur minimal herausragen, und Haustechnikanlagen dürfen nur dort auf dem Dach platziert werden, wo es technisch unvermeidbar ist. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden. Begrünung ist mit Solaranlagen kombinierbar, kühlt die Module, verbessert deren Ertrag und stärkt die ökologische Siedlungsgestaltung.

Attikazuschlag (vormals Art. 38)

Der Attikazuschlag wurde geprüft und erweist sich nicht als wirkungsvoll: Er lässt sich umgehen (z. B. durch Treppen- oder Liftaufbauten und Verschiebungen der Fassaden), ohne Nachbarn wirklich zu schützen. Ein Beispiel zeigt, dass so trotzdem ein durchgehendes Attikageschoss entstehen kann, das in Hanglagen die Sicht der Nachbarn vollständig verdeckt. Deshalb wird Art. 38 Abs. 2 (Attikazuschlag) gestrichen, ebenso weitere Teile von Art. 38, die bereits kantonal in der V PBG geregelt sind.

Schlussbestimmungen (Art. 38–43)

Die Schlussbestimmungen übernehmen die Mehrwertabgabe nach der Musterbauordnung. Einzonungen bleiben abgabepflichtig gemäss § 52a PBG. Auf Baurechtsskizzen wird verzichtet, da sie nicht mehr in der Bauordnung geregelt sind und teilweise nicht dem aktuellen Recht entsprechen.

2.9 Kommunalen Richtplan

Die Richtplankarten «Siedlung und Landschaft» und «Verkehr» werden im Zuge der vorliegenden Ortsplanungsrevision aufgehoben. Dem Gemeinderat steht mit der Räumlichen Strategie 2040 ein langfristiges strategisches Instrument zur Verfügung, weshalb eine kommunale Richtplanung nicht mehr als notwendig erachtet wird. Grenzüberschreitende, überkommunal abgestimmte Massnahmen sind zudem bereits im kantonalen Richtplan enthalten.

Die Richtplankarten zu den Weilern («Weiler Wilen», «Weiler Lüthärtigen», «Weiler Brettigen/Zuben» und «Weiler Schönbrunn») mit dem dazugehörigen Richtplantext bleiben hingegen in Kraft, da sie weiterhin zur Festlegung der Entwicklungsrahmen dienen. Der Art. 20 der Bauordnung («Weilerzone») wurde einzig hinsichtlich der Struktur und durch die Streichung von Redundanzen angepasst.

2.10 Parkplatzreglement

Im Zuge der Revision wurde das Parkplatzreglement überprüft und, wo zweckmässig, an die aktuellen VSS-Normen angepasst.

Die wichtigste Änderung betrifft die Bedarfstabelle, welche neu vollständig auf den VSS-Kategorien basiert und dadurch eine differenziertere Beurteilung des Parkplatzbedarfs ermöglicht. So wurde die bisherige Sammelkategorie «Büros, Labors, Praxen» aufgeteilt in «Praxen, Coiffeure, Schalterbetriebe» sowie «Büros, Labors». Dadurch können Nutzungen mit höherem Parkplatzbedarf, etwa medizinische Praxen, von solchen mit deutlich geringerem Bedarf klar unterschieden werden. Ebenfalls neu ist, dass für Lebensmittelgeschäfte eine eigene Kategorie geführt wird, da diese einen besonders hohen Parkplatzbedarf aufweisen.

Die Vorgaben zur Veloparkierung wurden an die VSS-Normen angepasst. Auch die Anzahl und die Ausführung der Behindertenparkplätze richten sich neu nach den aktuellen Richtlinien. Zudem orientieren sich die Abmessungen der Parkfelder nicht mehr an der bisherigen pauschalen Mindestfläche von 12 m², sondern an den massgebenden VSS-Standards.

Schliesslich wird die Ablösesumme für nicht erstellte Pflichtparkplätze an die heutigen Rahmenbedingungen angepasst und neu auf CHF 10'000 fest-



3 Auswirkungen

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wird die kommunale Nutzungsplanung an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen, an neue räumliche Rahmenbedingungen und an die strategischen Ziele der Gemeinde Menzingen angepasst. Die Revision stärkt die qualitative Siedlungsentwicklung, verbessert die Nutzbarkeit bestehender Bauzonen und erhöht die Abstimmung von Nutzungen, Ortsbildschutz und Landschaft.

3.1 Kontingent für Arrondierung

Für die laufende Revision steht der Gemeinde ein Arrondierungskontingent von 0.25 ha zur Verfügung. Da die Bauzone mit den Zonenplanänderungen insgesamt um 0.66 ha verkleinert wird, wird dieses Arrondierungskontingent nicht benötigt. Durch technische Bereinigungen (insbesondere Anpassungen an Grundstücks- und Strassenverläufe) verkleinert sich die Bauzone zusätzlich um weitere rund 0.18 ha. Mit der vorliegenden Revision werden die Bauzonen insgesamt um rund 0.84 ha reduziert.

3.2 Bevölkerungspotenzial

Die Änderungen an den Bauzonen beeinflussen die Kapazität für zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner. Trotz dieser Anpassungen bleibt die angestrebte Bevölkerungsentwicklung gemäss Räumlicher Strategie 2040 gewährleistet. Die Gemeinde Menzingen wies Ende 2024 rund 4'700 Einwohnerinnen und Einwohner auf. Die bestehenden Bauzonenreserven und die laufenden Projekte ermöglichen ein Wachstum von 500 bis 600 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern. Gemäss Räumlicher Strategie 2040 wird für das Jahr 2040 eine Bevölkerung von rund 4'800 bis 5'300 Einwohnerinnen und Einwohnern angestrebt.

3.3 Siedlungsentwicklung nach innen

Die Revision setzt auf eine Siedlungsentwicklung an sinnvollen Orten und insbesondere auch auf eine Innenentwicklung. Insgesamt wird auf substanzielle Neueinzonungen verzichtet, beziehungsweise Neueinzonungen an zweckmässigen Orten werden nur vorgenommen, wenn entsprechend an weniger zweckmässigen Orten ausgezont werden kann. Ziele sind die bessere Nutzung bereits eingezonter Flächen und die Reduktion der Anzahl nicht verfügbarer Bauzonen. Dazu wurden insbesondere folgende Punkte umgesetzt:

- Nicht verfügbare Wohnzonen wurden ausgezont.
- Teile der Bauzone wurden ins Gebiet Moos verlagert, und das dortige Arbeitsgebiet wurde sinnvoll ergänzt.
- In Finstersee erhält eine unbebaute Bauzone durch Arrondierung die notwendige Bautiefe für eine sinnvolle Nutzung.

Durch diese Massnahmen wird die Bauzone insgesamt verkleinert, gleichzeitig jedoch deren Nutzbarkeit verbessert und die Innenentwicklung gestärkt. Auf flächige Aufzonungen wurde verzichtet, weil im rechtskräftigen Zonenplan noch genügend Kapazitätsreserven bestehen. Zudem findet bereits bei den bestehenden Zonen eine Verdichtung statt (z. B. Wechsel von EFH zu MFH durch die Nutzung von Ausnützungsreserven).

Für weitere Zonenumlagerungen (ausgezonte Flächen, welche an anderen Stellen eingezont werden können) wurden keine interessierten Grundeigentümer an raumplanerisch sinnvollen Orten gefunden.

3.4 Räumliche Strategie 2040

Die zweite Phase der Ortsplanungsrevision setzt zentrale Ziele der Räumlichen Strategie 2040 erfolgreich um:

- **Ziel W1:** Die Kapazität des Zonenplans genügt für 4'800 bis 5'300 Einwohnerinnen und Einwohner
- **Ziel W2:** Neue Arbeitszonen stärken die Beschäftigtenentwicklung
- **Ziel S1:** Baulandmobilisierung durch Verlagerungen und Arrondierungen
- **Ziel S2:** Stärkung historischer Kerngebiete mit angepasstem Ortsbildschutz
- **Ziel S4:** Optimierung der Arbeitsgebiete, insbesondere im Gebiet Moos
- **Ziel L3:** Förderung der Biodiversität durch Grünflächenziffer und ökologische Gestaltungsvorgaben

3.5 Siedlungsqualität, öffentliche Plätze und Naherholung

Die Revision stärkt die Siedlungsqualität über verschiedene neue Instrumente:

- Grünflächenziffer zur Sicherung eines Mindestanteils unversiegelter Flächen
- heimische und standortgerechte Bepflanzung (Art. 29, 31, 32)
- sickerfähige Beläge, wo technisch möglich
- Begrenzung von Schotter- und Steingärten auf max. 1 % der Grundstücksfläche

Diese Massnahmen verbessern sowohl Ökologie als auch mikroklimatische Bedingungen und erhöhen die Aufenthaltsqualität im Siedlungsgebiet.



4 Unterlagen der Urnenabstimmung

Folgende Unterlagen liegen für die Urnenabstimmung auf:

Verbindliche Unterlagen:

- Zonenplan, Mst. 1:5'000, vom 5. Januar 2026
- Bauordnung vom 5. Januar 2026
- Parkplatzreglement vom 5. Januar 2026

Orientierende Unterlagen:

- Änderungsplan Zonenplan, Mst. 1:5'000, vom 5. Januar 2026
- Synopsis Bauordnung vom 5. Januar 2026
- Synopsis Parkplatzreglement vom 5. Januar 2026
- Gebührenordnung zur Bauordnung vom 5. Januar 2026
- Bericht nach Art. 47 RPV vom 5. Januar 2026
- Bericht Behandlung Vorprüfungsbericht vom 13. Oktober 2025
- Bericht Behandlung der Einwendungen vom 5. Januar 2026
- Räumliche Strategie 2040 – Kurzfassung vom 3. Oktober 2022
- Räumliche Strategie 2040 – lange Fassung vom 3. Oktober 2022
- Räumliche Strategie 2040 – Plan vom 3. Oktober 2022



Auf der Website menzingen.ch stehen alle relevanten Dokumente und Pläne sowohl zur Ansicht als auch zum Download bereit. Der nebenstehende QR-Code führt Sie direkt zu den Unterlagen. Diese liegen auch auf der Gemeindeverwaltung zu den regulären Öffnungszeiten zur Einsicht auf.

5 Abstimmungsfrage



Die Abstimmungsfrage lautet:

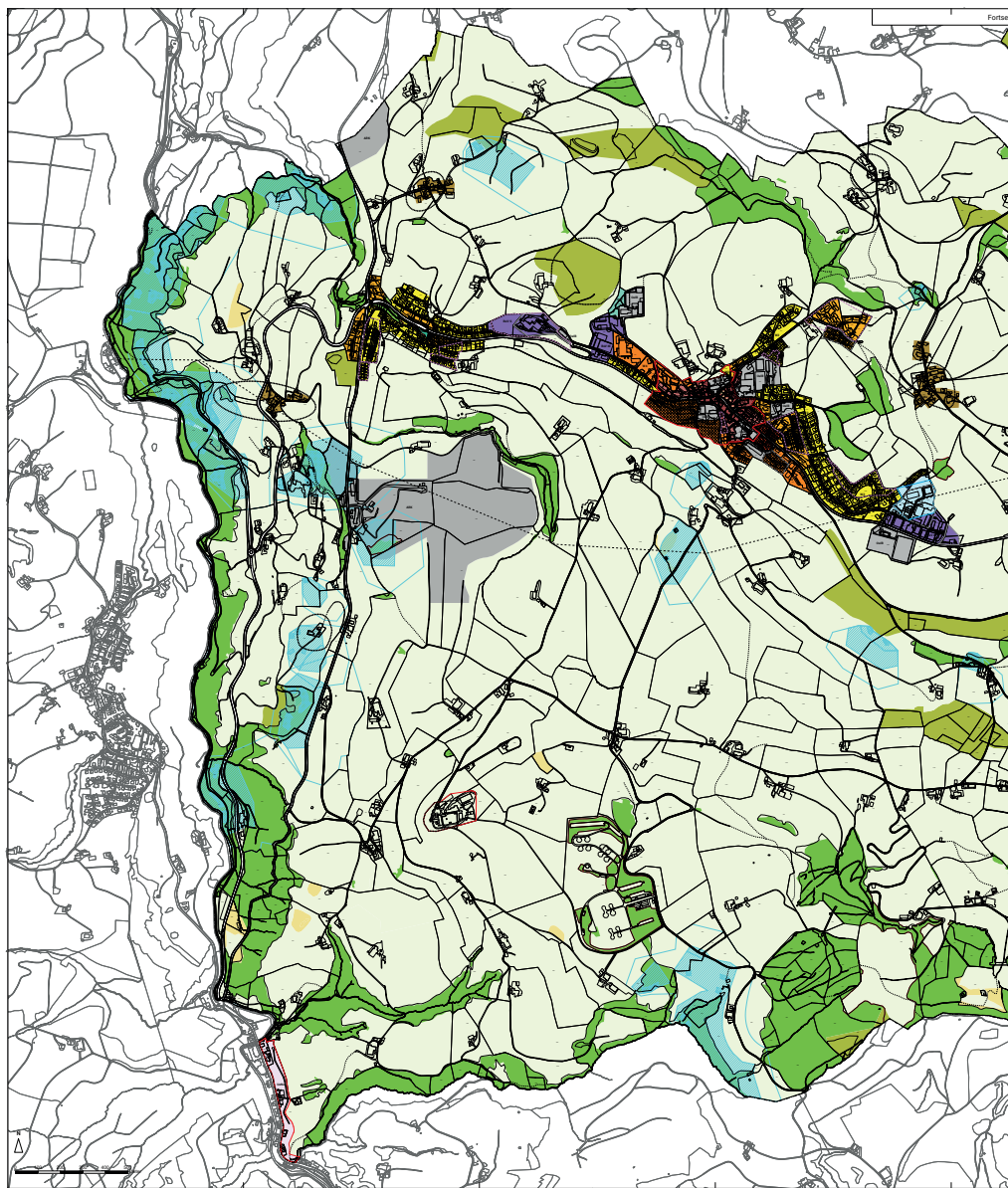
Stimmen Sie der Ortsplanungsrevision Menzingen, bestehend aus Zonenplan, Bauordnung und Parkplatzreglement, zu?

6 Empfehlung Gemeinderat

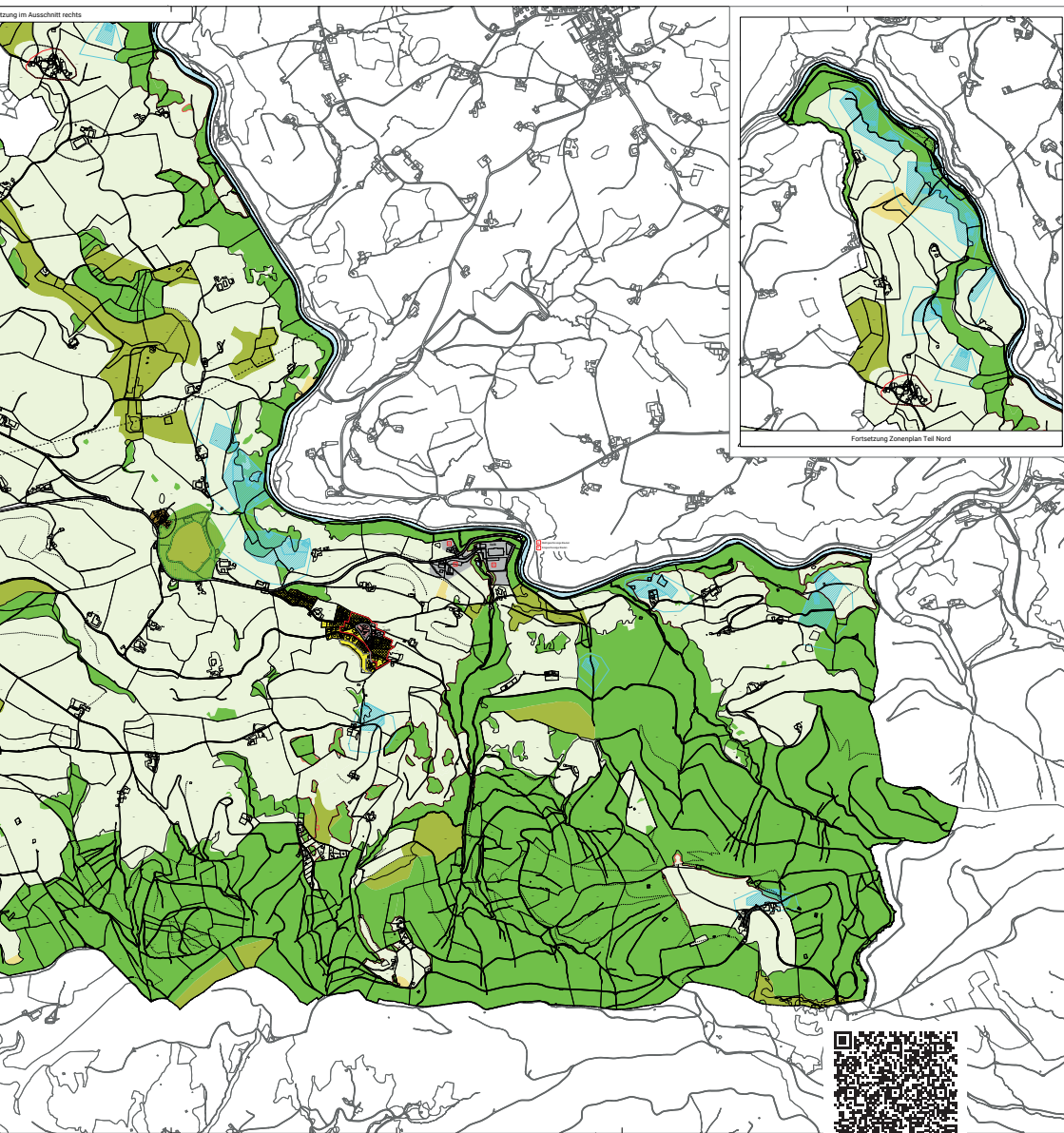


Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten von Menzingen die Ortsplanungsrevision zur Annahme.

Zonenplan, Massstab 1:5'000 (verbindliche Unterlage für Urnenabstimmung)



Fortsetzung im Ausschnitt rechts



Der gesamte Zonenplan, Massstab 1:5'000, kann online auf menzingen.ch (QR-Code scannen) sowie auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

7 Bauordnung

Ortsplanungsrevision Menzingen

Urnenabstimmung

Beschluss Gemeinderat Einleitung Vorprüfung	vom 02.12.2024
Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
.....
Kantonale Vorprüfung	vom 13.06.2025
.....	
1. Öffentliche Auflage	vom 30.10.2025 bis 30.11.2025
Publikation im Amtsblatt	Nr. 44 vom 30.10.2025
An der Urnenabstimmung beschlossen	vom _____._____
Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
.....
2. Öffentliche Auflage	vom _____._____ bis _____._____
Publikation im Amtsblatt	Nr. __ vom _____._____
Kantonale Genehmigung	
.....	

Bauordnung Menzingen

Die Einwohnergemeinde Menzingen beschliesst, gestützt auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998:

1. EINLEITUNG

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

¹ Die Bauordnung und der Zonenplan regeln unter Vorbehalt des übergeordneten Rechtes die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde Menzingen.

² Die Bauordnung und der Zonenplan gelten für alle Bauten und Anlagen und für das gesamte Gemeindegebiet.

Art. 2 Planungs- und Baukommission

¹ Der Gemeinderat wählt eine Planungs- und Baukommission mit 5 bis 7 Mitgliedern.

² Die Planungs- und Baukommission berät den Gemeinderat in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen.

³ Der Gemeinderat legt die Aufgaben, die Kompetenzen und die Organisation fest.

2. ZONENVORSCHRIFTEN

A. BAUZONEN

Art. 3 Wohnzonen (W2, W3, W4)

¹ Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung bestimmt.

² Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

Art. 4 Wohn- und Arbeitszonen (WA2, WA3, WA4, WA5)

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² Im dunkelblau gestrichelten Bereich im Gebiet Moos darf bei einem Ersatzneubau des Gebäudes Ass. Nr. 117d keine Hochbaute mit OMEN zu liegen kommen.

Art. 5 Arbeitszonen (AA, AB)

¹ Die Arbeitszone ist für das Gewerbe und die Industrie bestimmt.

² In den im Zonenplan mit durchgezogener Linie blau umrandeten Gebieten ist der dauernde Aufenthalt eingeschränkt. Massgebend ist die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung.

³ Aufgrund der Hochspannungsleitung ist Wohnraum in der Arbeitszone A (AA) nicht zulässig.

Art. 6 Kernzone A (KA)

¹ Die Kernzone A dient der Erhaltung des historischen Ortskerns. Sie ist für das Wohnen und für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² Bauten und Anlagen müssen sich hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Fassade des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die nahe Umgebung einordnen, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.

³ Die im Zonenplan als prägend bezeichneten Bauten sind grundsätzlich zu erhalten. Ein Abbruch und Neubau ist zulässig, sofern die bestehende Baustruktur keine zweckmässige und zeitgemässe Nutzung zulässt. Lage und Gestaltung der Bauten sind beizubehalten oder wiederherzustellen, wobei untergeordnete Abweichungen und Vergrösserungen bei guter ortsbaulicher Qualität

möglich sind. Das Neubauprojekt muss mindestens gleichwertige ortsbaulichen Qualitäten aufweisen wie das abzubrechende Objekt.

⁴ Bei Hauptbauten sind nur Satteldächer zulässig.

⁵ Neubauten und Umbauten dürfen nicht mehr als 3 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss umfassen.

⁶ Entlang der Kantonsstrasse gilt als erstes Vollgeschoss das Eingangsgeschoss von der Kantonsstrasse her. In diesem ist in der Regel kein Wohnraum zulässig.

⁷ Der Gemeinderat kann Abweichungen von den Grundmassen und der Nutzweise bewilligen, sofern das Projekt ein qualitatives Verfahren nach SIA durchlaufen hat und zusätzliche Qualitäten für das Ortsbild nachgewiesen sind.

⁸ Der Gemeinderat kann entlang der Kantonsstrasse die Erstellung von Arkaden, Kolonnaden oder öffentlichen Passagen vorschreiben. Übersteigen die Aufwendungen das übliche Mass, kann der Gemeinderat einen Beitrag bewilligen.

Art. 7 Kernzone B (KB)

Die Kernzone B dient der Schaffung und Erhaltung des Ortszentrums. Sie ist für das Wohnen und für nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Art. 8 Kernzone C (KC)

Die Kernzone C dient der Schaffung und Erhaltung des Dorfkerns Finstersee. Sie ist für Wohnzwecke sowie für nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Art. 9 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB)

¹ Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

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

³ Im Bostadel ist die Zone für die Strafanstalt, den Forstwerkhof und Abwasserteilerbauten bestimmt. Neubauten sowie Um- und Ausbauten von bestehenden Bauten sind gestattet. Im Teilgebiet A sind mehrgeschossige Bauten,

im Teilgebiet B maximal eingeschossige Bauten zulässig. Bei Neubauten und grösseren Um- und Ausbauten im Teilgebiet A muss ein ordentlicher Bebauungsplan erstellt werden. Darin muss aufgezeigt werden, dass sich die Bauten besonders gut in die empfindliche Landschaft einfügen.

Art. 10 Bauzone mit speziellen Vorschriften Maria vom Berg (BsV M)

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Maria vom Berg ist für Wohnen, Dienstleistungen sowie öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

² Es gelten die Massvorschriften der Wohnzone W4.

Art. 11 Bauzone mit speziellen Vorschriften Sonnhalde (BsV S)

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Sonnhalde ist für Wohnen, Dienstleistungen sowie öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

² Die Ausnützungsziffer mit Wohn- und Gewerbeanteil beträgt maximal 0.65.

³ Im Übrigen gelten die Massvorschriften der Wohnzone W2.

Art. 12 Bauzone mit speziellen Vorschriften Arbeiten Moos (BsV A)

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Arbeiten Moos ist für das Gewerbe, für Dienstleistungen und für die Industrie bestimmt.

² Die Baumassenziffer beträgt maximal 3.8. Der Wohnanteil beträgt maximal 25 % der realisierten Baumasse.

³ Im Übrigen gelten die Massvorschriften der Arbeitszone A.

B. GRUNDMASSE DER BAUZONEN

Art. 13 Masse für die Einzelbauweise

Bezeichnung	Abkürzung	Max. Ausnutzungsziffer	Max. Ausnutzung Wohnanteil	Vollgeschosszahl	Gesamthöhe (m)	Kleiner Grenzabstand (m)	Grosser Grenzabstand (m)	Grünflächenziffer ¹
Wohnzone 2 ²	W2	0.50	–	2	11.30	5.00	7.00	0.40
Wohnzone 3 ²	W3	0.60	–	3	14.50	5.00	7.00	0.40
Wohnzone 4 ²	W4	0.70	–	4	17.70	5.00	7.00	0.30
Wohn- und Arbeitszone 2 ²	WA2	0.65	0.50	2	11.30	5.00	7.00	0.20
Wohn- und Arbeitszone 3 ²	WA3	0.75	0.60	3	14.50	5.00	7.00	0.20
Wohn- und Arbeitszone 4 ²	WA4	0.85	0.70	4	17.70	5.00	7.00	0.50
Wohn- und Arbeitszone 5	WA5	0.95	0.80	5	17.70	5.00	7.00	0.20
Kernzone A ³	KA	*	*	3	*	*	*	*
Kernzone B ³	KB	0.95	0.80	4	17.70	5.00	7.00	0.20
Kernzone C ³	KC	0.65	0.50	2	11.30	*	*	*
Arbeitszone A	AA	–	–	–	14.50	5.00	5.00	0.10

¹ Sofern die Grundstücksform die Einhaltung der Grünflächenziffer trotz effizienter Anordnung der Bauten und der Umgebungsbereiche verunmöglicht, kann in begründetem Mass von der Grünflächenziffer abgewichen werden. Mit Baumpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen und dergleichen sind adäquate Ersatzmassnahmen zu treffen.

² Sofern ein Dachgeschoss im Sinne von § 24 V PBG realisiert wird, erhöht sich in der W2, W3 und W4 die max. Ausnutzungsziffer um 0.05.

³ Strassenabstand: Festsetzung im Einzelfall durch den Gemeinderat.

* Festsetzung durch den Gemeinderat unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse und Bedürfnisse. Die bestehende Bebauungsdichte des betroffenen Grundstücks sowie der angrenzenden Grundstücke gilt bei der Festlegung der Masse als Richtwert.

C. ERGÄNZENDE BAUZONENBESTIMMUNGEN

Art. 14 **Bebauungsplanpflicht**

¹ In den im Zonenplan mit durchzogener Linie schwarz umrandeten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

² In den im Zonenplan mit durchzogener Linie grau umrandeten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines einfachen oder ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

³ Die Gebiete mit Bebauungsplanpflicht haben neben den Anforderungen von § 32 PBG die Zielsetzungen im Anhang der Bauordnung zu erfüllen und im Bebauungsplan nachzuweisen.

Art. 15 **Zwischennutzungen**

Für Zwischennutzungen innerhalb der Bauzonen kann der Gemeinderat auf maximal drei Jahre zeitlich befristete Abweichungen von den Zonen- und Bauvorschriften bewilligen.

D. NICHTBAUZONEN

Art. 16 **Landwirtschaftszone (L)**

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden soll.

² Für die Landwirtschaftszone gelten ausschliesslich die Vorschriften von Bund und Kanton.

Art. 17 **Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF)**

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

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

Art. 18 **Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE)**

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

Anlagen nehmen Rücksicht auf die Besonderheit des Orts und die gewachsenen Nutzungen.

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

E. ÜBRIGE NICHTBAUZONEN MIT SPEZIELLEN VORSCHRIFTEN

Art. 19 Zone Neuägeri

¹ Die Zone Neuägeri dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Bestands der traditionellen Arbeiterhäuser und Fabrikgebäude der alten Spinnereien.

² Die Zone ist für Wohnzwecke sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

³ Als Grundlage für Ersatz- und Neubauten ist unter Einbezug der kantonalen Fachstellen ein Entwicklungskonzept über das ganze Gebiet Neuägeri zu erstellen, welches Aussagen zur Umgebungsgestaltung, Nebenbauten für Fahrzeuge, Parkierung und Einfahrten enthält. Solange dieses nicht vorliegt, richten sich die Anforderungen nach den Vorgaben der Landwirtschaftszone.

Art. 20 Weilerzone (We)

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Weiterentwicklung von Kleinsiedlungen. Je kleiner der Weiler ist, umso geringer sind die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten.

² In der Weilerzone hat die landwirtschaftliche Nutzung vor Wohn- und Gewerbenutzungen Vorrang. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung sind maximal mässig störende Betriebe zugelassen. Nutzungen, welche wesentliche neue Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben, sind nicht zugelassen.

³ Bauten und Anlagen müssen sich gut in die bestehende Siedlungsstruktur und in die charakteristische ländliche Umgebung einordnen. Das herkömmliche Erscheinungsbild der Gebäude sowie der Charakter der einzelnen Weiler müssen erkennbar bleiben.

⁴ Dachdurchbrüche, die insgesamt mehr als 1/3 der Fassadenlänge betragen, sind nicht zulässig.

⁵ Die traditionelle Umgebungsgestaltung, insbesondere Vorplätze, Hofzufahrten, Gärten, markante Einzelbäume und Hecken, sowie die Topografie sind zu erhalten.

⁶ Der kommunale Richtplan gibt den Rahmen für die bauliche Entwicklung vor.

⁷ Bestehende Bauten dürfen angepasst, geringfügig erweitert oder an der bisherigen Lage ersetzt werden. Das Ausmass bestehender Bauten wird durch die Gebäudefläche, die Fassaden- und die Gesamthöhe sowie die Dachform bestimmt.

⁸ Sonstige Neubauten sind nur für landwirtschaftliche Nutzungen unter Vorbehalt von Abs. 9 zugelassen.

⁹ Für umgenutzte, ehemals landwirtschaftlich begründete Wohn- und Gewerbeflächen darf weder in der Weilerzone noch in der Landwirtschaftszone Ersatz geschaffen werden, der erneut landwirtschaftlichen Zwecken dient.

¹⁰ Bei der Umnutzung eines Gebäudes zu Wohnzwecken ist die FAT-Empfehlung als eine Beurteilungsgrundlage beizuziehen.

F. Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 21 Ortsbildschutzzone

¹ Ortsbildschutzzonen bezwecken die Erhaltung der Eigenart und der Qualität sowie die Weiterentwicklung der in der Ortsbildschutzzone gelegenen prägenden Bauten, Anlagen, Naturobjekte und Freiräume. 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.

² Bevor der Gemeinderat eine Baubewilligung erteilt, kann er von den Gesuchstellern eine Studie verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können.

³ Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie wirkt bei Bauvorhaben beratend mit.

⁴ Ortsbildschutzzonen sind einer Grundnutzung überlagert.

Art. 22 Zone archäologischer Fundstätten

¹ Die Zone archäologischer Fundstätten dient der Erhaltung archäologisch bedeutsamer Fundstätten.

² Sämtliche Eingriffe ins Terrain in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und bereits im Projektstadium dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten.

³ Zonen archäologischer Fundstätten sind einer Grundnutzung überlagert.

Art. 23 Gemeindliche Naturschutzzone

Die gemeindliche Naturschutzzone dient der Erhaltung und Förderung von naturnahen und/oder seltenen oder bedrohten Pflanzen- und Tiergemeinschaften, wie Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölzen.

3. BAUVORSCHRIFTEN

Art. 24 Einordnung

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume müssen sich hinsichtlich Lage, Grösse, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung so in die Umgebung und die Landschaft einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

² Das Einordnungsgebot gilt insbesondere auch für Terrainveränderungen, Dachaufbauten, Antennen, Beschriftungen, Reklamen und dergleichen.

Art. 25 Besondere Abstände

Gegenüber Privatstrassen gelten die Abstandsvorschriften für öffentliche Gemeindestrassen, sofern die Gemeinde im Strassenreglement keine anderen Bestimmungen erlassen hat.

Art. 26 Abfallentsorgungsanlagen

Bei Bauvorhaben mit mehr als 15 Wohneinheiten und bei logistischem Bedarf für bestehende Wohnsiedlungen sowie für einzelne oder mehrere Strassenzüge kann die Errichtung einer Unterflur- oder einer Halbunterfluranlage verlangt werden.

Art. 27 Parkierung und Mobilität

Der Gemeinderat regelt die Anforderungen an die Parkierung, insbesondere die Anzahl von Parkfeldern für Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs und die Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder und fahrzeugähnliche Geräte sowie die Anforderungen an Grösse, Lage, Gestaltung und Überdachung der Abstellflächen im Parkplatzreglement.

Art. 28 Erschliessung

¹ Erschliessungsanlagen, insbesondere Ein- und Ausfahrten, sind so anzulegen, dass sie im Gebrauch niemanden gefährden oder behindern. Es muss insbesondere eine zureichende Sichtweite gewährleistet sein. Die anerkannten Regeln der Baukunde sind wegleitend.

² Wird durch den Bauherrn nachgewiesen, dass die Einhaltung der erforderlichen Sichtweiten bei Erschliessungsanlagen auf dem eigenen Grundstück ohne Mitwirkung Dritter nicht gewährleistet werden kann, ist der Gemeinderat ermächtigt, auf den angrenzenden Grundstücken Vorschriften über Bepflanzungen oder sonstige Massnahmen zu erlassen. Die Kosten der erforderlichen Eingriffe sind vom Verursacher zu tragen.

³ Das Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Grund oder Grund Dritter geleitet werden.

Art. 29 Spiel- und Freizeitflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern ab 500 m² aGF sowie bei Bebauungsplänen hat die Bauherrschaft genügend kindgerechte Spielflächen oder gestaltete Freizeitflächen zu erstellen.

² Die Grösse der Spiel- und/oder Freizeitflächen muss insgesamt mindestens 10 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) betragen. Bei Bebauungsplänen muss die Grösse der Spiel- und/oder Freizeitflächen insgesamt mindestens 15 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche betragen.

³ Die Spiel- und/oder Freizeitflächen dürfen in Zonen mit einer Grünflächenziffer an diese angerechnet werden.

⁴ Die Kernzonen sind von den Bestimmungen zu den Spiel- und Freizeitflächen ausgenommen.

Art. 30 Lärmschutz

¹ Die Machbarkeit zur Einhaltung der Anforderungen nach Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG) – Einhaltung der Planungswerte – ist im Einzonungsverfahren nachzuweisen. Falls die Planungswerte überschritten werden, ist das eingezonte Gebiet im Zonenplan besonders zu bezeichnen («Massgebender Lärmgrenzwert Planungswert»). Die zur Einhaltung der Anforderungen nach Art. 24 USG notwendigen Massnahmen sind im Rahmen der Überbauung umzusetzen.

² Die besondere Bezeichnung ist nach der vollständigen Überbauung des eingezonten Gebiets aus dem Zonenplan zu entfernen.

Art. 31 Umgebungsgestaltung und ökologische Ausgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts von Neu- oder Ersatzbauten. Es ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher Aussagen über die Gestaltung und Bepflanzung von Freiräumen, Grünflächen, Erschliessungsflächen sowie allfälligen Spiel- und Freizeitflächen macht.

² Für die Umgebungsgestaltung sind standortgerechte und heimische Pflanzen und Saadmischungen zu verwenden. Untersagt ist das beabsichtigte Ansiedeln von invasiven Neophyten.

³ Das Anlegen von Stein- und Schottergärten, die nicht als anrechenbare Grünfläche gelten und je Grundstück die Fläche von insgesamt 1 % der Grundstücksfläche übersteigen, ist untersagt. Sickerstreifen entlang der Bauten sind davon ausgenommen.

⁴ Wege, Parkierungsflächen und Plätze sind, sofern technisch und betrieblich möglich, sickerfähig auszugestalten. Davon ausgenommen sind öffentlich genutzte Flächen oder Flächen mit hoher Nutzungsintensität.

Art. 32 Siedlungsrand

¹ Bei Neubauten und/oder grundlegender Umgestaltung der Umgebungsbereiche von Grundstücken in der Bauzone, angrenzend zur Nichtbauzone, sind in der Regel keine hohen Einfriedungen sowie durchgehende und hohe Mauern gestattet.

² Der Grenzabstandsbereich zur Nichtbauzone hin ist ökologisch wertvoll zu gestalten. Auf eine Versiegelung des Bodens ist zu verzichten.

Art. 33 Lichtemissionen

Unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden. Massgebend für die Beurteilung ist die SIA-Norm 491.

Art. 34 Dachgestaltung

¹ Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassenfläche genutzt werden. Dies gilt auch bei Solaranlagen.

² Anlagen der Haustechnik und Liftaufbauten dürfen auf dem Dach nur angebracht werden, wenn dies technisch notwendig ist und sie sich gut in die Dachgestaltung einfügen.

Art. 35 Terrassenhaus

¹ Bei Terrassenhäusern, deren Geschosse um mindestens 3 m versetzt sind, darf gegenüber den Vorschriften der Einzelbauweise ein zusätzliches Geschoss erstellt werden.

² Bei Terrassenhäusern darf kein Gebäudeteil über die Linie hinausragen, die in der Gebäudeachse 8.00 m über dem gewachsenen Boden verläuft (Parallelinie). Ausgenommen sind Brüstungen, Dachvorsprünge und technisch bedingte Dachaufbauten. Bergseitig darf maximal ein Vollgeschoss in Erscheinung treten.

³ Bei Terrassenhäusern sind nur Flach- und Pultdächer zulässig.

⁴ Der Gemeinderat bestimmt die zulässige Gebäudelänge des gesamten Terrassenhauses im Einzelfall.

Art. 36 Bauausführung

¹ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen eine Bodenfläche von mindestens 8 m² unter der Einhaltung der lichten Höhe gemäss § 8 V PBG aufweisen.

² In Mehrfamilienhäusern sind Abstellräume in angemessener Zahl und Grösse zu erstellen. Die Abstellräume müssen pro Wohnung mind. eine Grundfläche von mindestens 5 m² aufweisen.

³ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse und gut zugängliche gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

Art. 37 Mobilfunkanlagen

¹ Die Bauherrschaft hat im Baugesuch die Standortwahl von visuell als solche wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen nachvollziehbar zu begründen. Für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ist eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen.

² Für die Erstellung von visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen gilt bei der Standortwahl folgende Prioritätenfolge (vgl. dazu Anhang 2):

- a) Erste Priorität: Arbeitszone A (AA). Ist in dieser Zone ein Standort nicht möglich oder ist die Abdeckung nicht ausreichend, sind Standorte in der zweiten Priorität zulässig.
- b) Zweite Priorität: Bauzone mit speziellen Vorschriften Arbeiten Moos (BsV A). Ist in dieser Zone ein Standort nicht möglich oder ist die Abdeckung nicht ausreichend, sind Standorte in der dritten Priorität zulässig.
- c) Dritte Priorität: Kernzonen, Wohn- und Arbeitszonen, Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen und Bauzone mit speziellen Vorschriften Maria vom Berg. Ist in diesen Zonen ein Standort nicht möglich oder ist die Abdeckung nicht ausreichend, sind Standorte in der vierten Priorität zulässig.
- d) Vierte Priorität: Wohnzonen und Bauzone mit speziellen Vorschriften Sonnhalde

³ In der Ortsbildschutzzone und in der unmittelbaren Umgebung von Schutzobjekten sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkantennen nicht zulässig.

⁴ Mobilfunkanlagen, die nicht mehr genutzt werden, sind zu entfernen.

4. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 38 Mehrwertabgabe

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

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

Art. 39 Gebühren

Die zu entrichtenden Gebühren werden in der Gebührenordnung zur Bauordnung geregelt.

Art. 40 Übergangsrecht

¹ Auf Baugesuche, die bei Inkrafttreten dieser Bauordnung vollständig eingereicht und hängig sind, findet das bisherige Recht Anwendung, es sei denn, für die Bauherrschaft ist eine Beurteilung nach neuem Recht günstiger.

² Gegenüber bestehenden Gebäuden auf Nachbargrundstücken, welche die geltenden Grenzabstandsvorschriften nicht einhalten, kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren den Grenzabstand in Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Vorschriften und der Interessen der Wohnhygiene sowie nachbarlicher Interessen angemessen reduzieren, wenn für dieses Gebäude kein Näherbaurecht oder aber ein gegenseitiges Näherbaurecht besteht, welches vor dem 1. Januar 2019 begründet worden ist. Der Gebäudeabstand berechnet sich in der Folge nach Massgabe des durch den Gemeinderat reduzierten Grenzabstands.

Art. 41 Mehrwertabgabe in der laufenden Ortsplanungsrevision

Aufzonungen und Umzonungen, die im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision (bis 2026) erfolgen, lösen keine Mehrwertabgabe aus.

Art. 42 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Bauordnung vom 5. April 2017 und der Zonenplan vom 28. November 2012 werden aufgehoben.

Art. 43 Inkrafttreten

Die Bauordnung und der Zonenplan treten mit rechtskräftiger Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

ANHANG 1

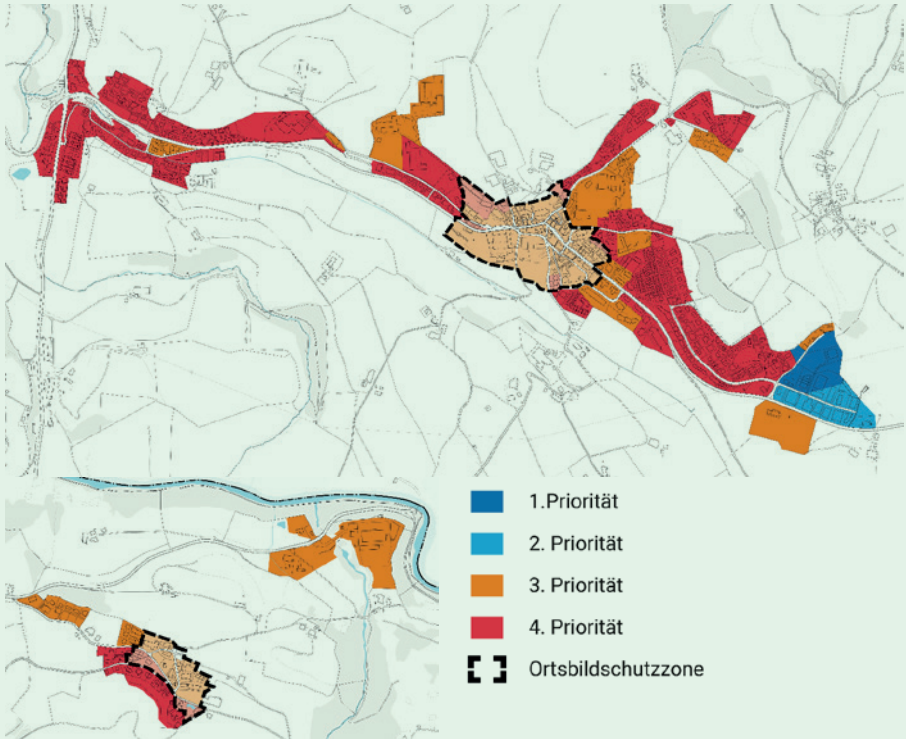
Zielsetzungen Bebauungsplanpflichten (Art. 14)

Ordentliche Bebauungsplanpflicht Sonnhalde	Es hat eine besonders gute, sorgfältige Einordnung in die Landschaft und die Umgebung sowie in die bestehende Überbauung Sonnhalde zu erfolgen. Terrainveränderungen sind möglichst klein zu halten. Der Siedlungsrand ist ökologisch und landschaftlich wertvoll auszugestalten, sodass der Landschaftsraum Richtung Egelsee geschützt wird. Die Verkehrsflächen beschränken sich auf das Minimum. Die Parkierung hat unterirdisch zu erfolgen. Die Erschliessung erfolgt ab der Strasse Sonnhalde. Es sind attraktive, öffentliche und, wo aufgrund des Terrains möglich, behindertengerechte Fusswegverbindungen mit einer Mindestbreite von 2 m vorzusehen.
Ordentliche Bebauungsplanpflicht Seminarstrasse	Es ist eine städtebaulich hochwertige, sorgfältig eingebettete und gestaltete Bebauung aufzuzeigen, welche geeignet auf die Grossstrukturen Seminar, Carmel und Kloster sowie das Quartier Haldenstrasse reagiert. Es ist ein Umgebungskonzept zu erstellen, welches auch den Zusammenhang zu den benachbarten Strukturen herstellt und diese passend ergänzt. Die Parkierung hat möglichst unterirdisch zu erfolgen.
Ordentliche Bebauungsplanpflicht Rathaus Süd	Es ist eine städtebaulich hochwertige, sorgfältig eingebettete und gestaltete sowie in der Höhe gestaffelte Bebauung aufzuzeigen, welche geeignet auf die sensible Lage im Edlibachtal, unterhalb des Klosters und des Dorfkerns reagiert. Der Siedlungsrand ist ökologisch und landschaftlich wertvoll auszugestalten, sodass der Landschaftsraum des Edlibachtals geschützt wird. Die Verkehrsflächen beschränken sich auf das Minimum. Die Parkierung hat unterirdisch zu erfolgen.
Ordentliche Bebauungsplanpflicht Höhenweg	Es ist eine gut gestaltete Bebauung aufzuzeigen, welche den Dorfkern geeignet erweitert und eine angemessene bauliche Dichte aufweist. Der Grünflächenanteil soll im Vergleich zum Bestand erhöht werden. Die Verkehrsflächen sind zu reduzieren, unter Wahrung der Erschliessung der rückwärtigen Siedlungsgebiete. Die Parkierung hat unterirdisch zu erfolgen. Es sind attraktive, öffentliche und behindertengerechte Fusswegverbindungen mit einer Mindestbreite von 2.00 m vorzusehen. Vor dem Start des Bebauungsplanverfahrens sind mindestens die angrenzenden Nachbarn anzufragen, ob sie an einer Ausweitung des Bebauungsplanperimeters auf ihre Grundstücke interessiert sind und sich am Verfahren beteiligen wollen.

Einfache Bebauungsplan- pflicht Sonnhalde II	Es ist ein sorgfältiger Umgang mit dem bestehenden Solitärbau und der Umgebungsgestaltung aufzuzeigen, welcher die bestehenden Qualitäten der Strukturen stärkt und geeignet ergänzt. Erweiterungen sind zurückhaltend und nur dann über zusätzliche Geschosse vorzunehmen, wenn die Auswirkungen auf den Landschaftsraum dies zulassen. Die oberirdischen Parkplätze sind möglichst zu reduzieren und in einer unterirdischen Parkierung anzuordnen. Es sind attraktive, öffentliche und, wo aufgrund des Terrains möglich, behindertengerechte Fusswegverbindungen mit einer Mindestbreite von 2 m vorzusehen.
Einfache Bebauungsplan- pflicht Finstersee Kern	Es ist eine gut gestaltete Bebauung aufzuzeigen, welche den historischen Dorfkern passend ergänzt. Die Parkierung hat mehrheitlich unterirdisch zu erfolgen. Die Umgebungsgestaltung erfolgt hochwertig und bietet kleine, öffentlich nutzbare Begegnungsräume.
Einfache Bebauungsplan- pflicht Finstersee Oberdorf	Es hat eine besonders gute und sorgfältige Einordnung in die Landschaft und die Umgebung zu erfolgen. Die Erschliessung hat ab der Gottschalkenbergstrasse zu erfolgen. Die Verkehrsflächen beschränken sich auf das Minimum. Die Parkierung hat unterirdisch zu erfolgen. Der Siedlungsrand ist ökologisch und landschaftlich wertvoll auszugestalten.
Einfache Bebauungsplan- pflicht Chrüzegg	Es hat eine besonders gute und sorgfältige Einordnung in die Landschaft und die Umgebung zu erfolgen. Die Erschliessung hat ab der Industriestrasse zu erfolgen. Der Siedlungsrand ist ökologisch und landschaftlich wertvoll auszugestalten. Der Umgang mit dem Lärm ist aufzuzeigen, insbesondere so, dass der Schiessbetrieb uneingeschränkt weitergeführt werden kann.

ANHANG 2

Plan Kaskadenmodell Mobilfunkanlagen (Art. 37)



8 Parkplatzreglement

Ortsplanungsrevision Menzingen

Urnenabstimmung

Beschluss Gemeinderat Einleitung Vorprüfung	vom 02.12.2024
Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
.....
Kantonale Vorprüfung	vom 13.06.2025
.....	
1. Öffentliche Auflage	vom 30.10.2025 bis 30.11.2025
Publikation im Amtsblatt	Nr. 44 vom 30.10.2025
An der Urnenabstimmung beschlossen	vom __. __. ____
Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
.....
2. Öffentliche Auflage	vom __. __. ____ bis __. __. ____
Publikation im Amtsblatt	Nr. __ vom __. __. ____
Kantonale Genehmigung	
.....	

Parkplatzreglement Menzingen

Die Einwohnergemeinde Menzingen erlässt, gestützt auf § 17 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998, Folgendes:

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

¹ Ziel und Zweck dieses Reglements ist eine auf die Bedürfnisse der Gemeindeentwicklung ausgerichtete Regelung über die Bereitstellung von Parkplätzen für Fahrzeuge.

² Das Reglement ordnet die Einzelheiten der Erstellungspflicht und der Ersatzlösungen. Es legt insbesondere fest, in welchen Gebieten wie viele Parkplätze auf privatem Grund zu erstellen sind.

³ Dieses Reglement ist ausschliesslich innerhalb der Bauzonen anwendbar. Für alle Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist der Kanton zuständig.

Art. 2 Erstellungspflicht

¹ Der Eigentümer einer Baute oder Anlage hat auf eigenem Grund für deren Benutzer die erforderlichen Parkplätze bereitzustellen.

² Die Erstellungspflicht gilt bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie bei Nutzungsänderungen.

Art. 3 Ausnahmen

Der Gemeinderat ist berechtigt, bei Vorliegen besonderer Gründe, die eine Abweichung rechtfertigen, Ausnahmen von den Bestimmungen dieses Reglements zu machen.

Art. 4 Vollzug

Der Vollzug dieses Reglements obliegt dem Gemeinderat.

Art. 5 Parkplatzbedarf

Die Parkplätze werden nach Benützerkategorien eingeteilt:

- a) Parkplätze für Bewohner.
- b) Parkplätze für Besucher und Kunden.
- c) Parkplätze für Beschäftigte.

Art. 6 Berechnung des Parkplatzbedarfs

¹ Der Bedarf an Parkplätzen ist nach den Angaben der nachstehenden Tabelle zu ermitteln. Bruchteile werden aufgerundet.

Objekte	Parkplätze für Bewohner 1 Parkplatz ist erforderlich pro	Parkplätze für Besucher und Kunden 1 Parkplatz ist erforderlich pro	Parkplätze für Beschäftigte 1 Parkplatz ist erforderlich pro
Wohnungen	100 m ² BGF, mind. aber 1 PP / Whg.	1'000 m ² BGF	
Praxen, Coiffeur, Schalterbetriebe		100 m ² BGF	50 m ² BGF
Büros, Labors		200 m ² BGF	50 m ² BGF
Lagerräume, Archive		10'000 m ² BGF	1'000 m ² BGF
Kundenintensive Verkaufsgeschäfte (Lebensmittelläden, Apotheken, Drogerien, Warenhäuser)		15 m ² VF	50 m ² VF
Übrige Verkaufsgeschäfte (Haushaltsgeschäfte, Uhren- und Schmuckläden, Fachmärkte, Buchhandlungen, Papeterien)		30 m ² VF	70 m ² VF
Fabrikation, Werkstätten		500 m ² BGF	100 m ² BGF
Restaurants, Cafés		5 Sitzplätze	
Hotels, Pensionen		4 Betten (+ 1 Car-Abstellplatz pro 50 Betten)	

² Bei Gebäuden, die für mehrere Zwecke genutzt werden, wird der Bedarf an Parkplätzen für jede Nutzungsart separat berechnet. Sofern einzelne Räume nicht gleichzeitig beansprucht werden, kann der Gemeinderat eine entsprechende Reduktion vornehmen.

³ Bei den in der Tabelle nicht aufgeführten Nutzungen (z. B. Sportanlagen, Spitäler, kulturelle Anlagen usw.) legt der Gemeinderat die Anzahl der Parkplätze im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest. Als Richtlinien sind die Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) beizuziehen.

Art. 7 Erweiterung und Umnutzung bestehender Bauten und Anlagen

Werden bestehende Bauten und Anlagen erweitert oder umgenutzt, so ist das ganze Objekt nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.

Art. 8 Abstellplätze für Fahrräder

¹ Für Wohnungen sind pro Zimmer mind. 1 Abstellplatz für Fahrräder an leicht zugänglicher, geschützter Stelle vorzusehen.

² Für andere Nutzungen ist für die Bestimmung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Fahrräder die VSS-Norm 40 065 beizuziehen.

Art. 9 Behindertenparkplätze

¹ Für Behinderte sind speziell signalisierte und rollstuhlgängige Behindertenparkfelder bereitzustellen. Die Ausgestaltung der Parkfelder hat den Anforderungen der VSS-Norm 40 291 zu entsprechen. Es ist mindestens ein Behindertenparkfeld pro 25 Parkfelder, jedoch mindestens ein Behindertenparkfeld pro Parkebene vorzusehen.

² Erfordert es die Nutzungsart, namentlich bei Bauten mit Publikumsverkehr, so kann ein Behindertenparkplatz auch bei einer kleineren Parkplatzzahl verlangt werden.

3. LAGE, GESTALTUNG UND SICHERSTELLUNG DER PARKPLÄTZE

Art. 10 Grösse der Parkplätze

Die Abmessung der Parkfelder und der Fahrgasse haben sich nach der VSS-Norm 40 291 zu richten.

Art. 11 Lage, Anordnung und Gestaltung der Parkplätze

¹ Parkplätze sind zusammengefasst, überbauungs- und verkehrsgerecht anzuordnen. Nach Möglichkeit sind sie in die Bauten zu integrieren. Angrenzende Fussgängerbereiche und Gehwege dürfen nicht beeinträchtigt werden.

² Parkplätze in Fussgängerbereichen, an Gehwegen und an Strassen sind, wenn möglich mit Grünstreifen, Bepflanzungen und anderen gestalterischen Mitteln abzutrennen. Wo immer möglich sind sie so zu gestalten, dass das Meteorwasser versickern kann.

³ Grössere Parkplatzflächen sind auch innerhalb der Anlage angemessen zu bepflanzen.

⁴ Die vorgeschriebenen Kunden- und Besucherparkplätze müssen entsprechend gekennzeichnet werden.

Art. 12 Parkplätze vor Baulinien

¹ Bei besonderen Erstellungsschwierigkeiten können Parkplätze innerhalb von Baulinien auf Zusehen hin gegen Unterzeichnung eines Beseitigungsrevers bewilligt werden.

² Die Parkplätze sind entschädigungslos aufzuheben, wenn das Land für öffentliche Zwecke beansprucht wird.

³ Aufzuhebende Parkplätze, die nicht ersetzt werden, sind durch den Grundeigentümer abzugelten.

Art. 13 Parkplätze auf fremdem Grund

Parkplätze auf fremdem Grund werden als Pflichtparkplätze anerkannt, sofern sie sich in angemessener Distanz befinden und mindestens 10 Jahre vertraglich sichergestellt werden.

Art. 14 Zweckentfremdung

Parkplätze dürfen nur ihrer Bestimmung gemäss verwendet werden. Ihre Beseitigung oder Zweckänderung bedarf der Bewilligung des Gemeinderates.

4. ABLÖSUNG DER PARKPLATZPFLICHT

Art. 15 Ablösesumme

¹ Soweit die Erstellung der Anzahl Mindestparkplätze für Personenwagen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht oder nur mit unverhältnismässig hohen Kosten möglich ist, ist die Erstellungspflicht durch die Leistung einer Ablösesumme abzugelten.

² Die Ablösesumme beträgt Fr. 10'000.– pro Abstellplatz zuzüglich der seit Inkrafttreten dieses Parkplatzreglements eingetretenen Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise.

³ Wenn abgegoltene Pflichtparkplätze innert 7 Jahren nach Erteilung der Baubewilligung erstellt werden, wird die bezahlte Ablösesumme auf Antrag des Pflichtigen von der Gemeinde zinslos zurückerstattet.

⁴ Bei verminderter Pflichtparkplatzzahl zufolge Umnutzung erfolgt keine Rückerstattung der Ablösesumme.

⁵ Die Ablösesummen sind zur Schaffung und zum Betrieb von öffentlichen Parkplätzen und zur Förderung des öffentlichen Verkehrs zu verwenden.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 16 **Rechtsmittel**

Gegen Beschlüsse des Gemeinderates, die sich auf das vorliegende Reglement stützen, kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Regierungsrat Beschwerde eingereicht werden. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes.

Art. 17 **Inkraftsetzung**

¹ Das Parkplatzreglement tritt mit rechtskräftiger Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Gleichzeitig werden alle dem Reglement widersprechenden Erlasse aufgehoben.

² Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Reglements vom Gemeinderat noch nicht erledigten Baugesuche für Neu- und Erweiterungsbauten sowie Nutzungsänderungen unterstehen den neuen Vorschriften.



Notizen

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines.

Impressum

Herausgeber

Redaktion

Gestaltung

Fotos Umschlag und Inhalt

Druck

Auflage

Einwohnergemeinde Menzingen

Gemeindekanzlei

agentur guldin GmbH

Andreas Busslinger Photography

Kalt Medien Zug

3'100 Expl.