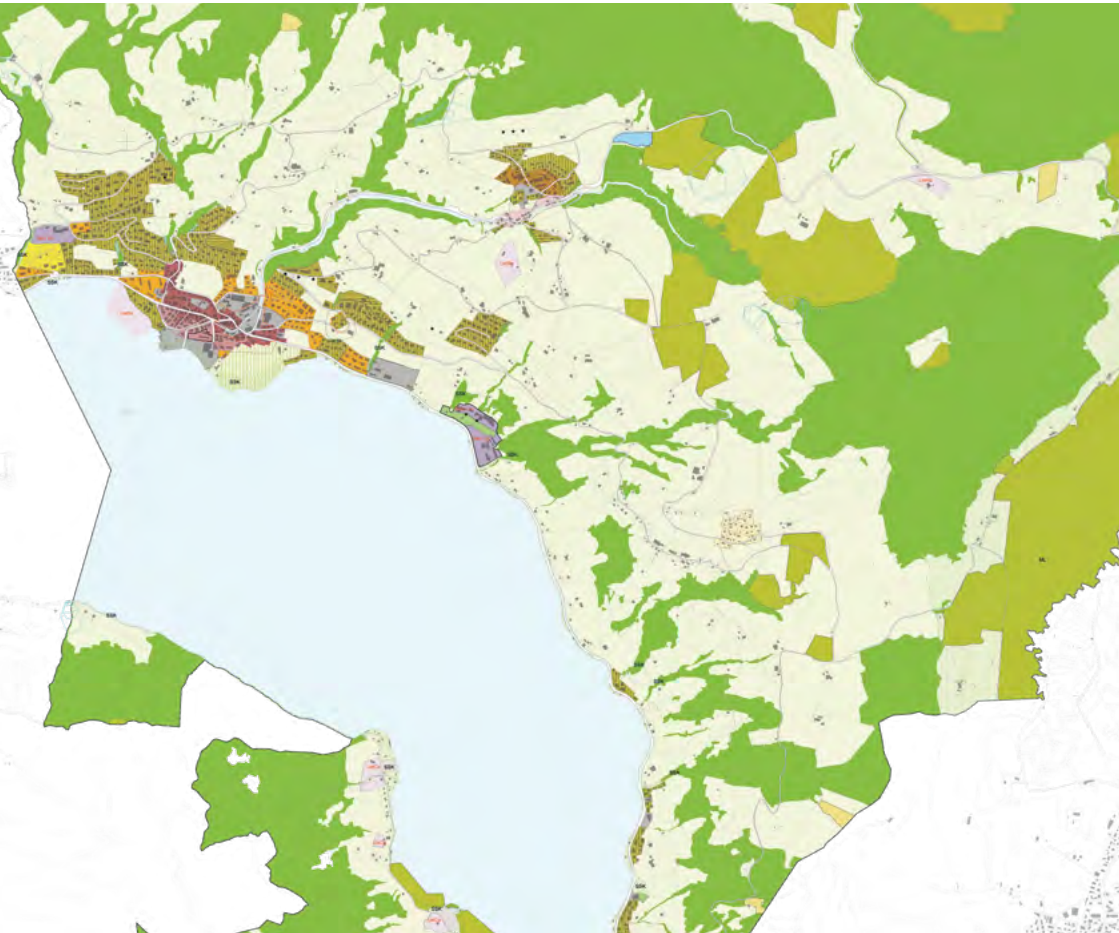




EINWOHNERGEMEINDE
OBERÄGERI



Gemeindliche Urnenabstimmung vom 24. November 2024

Abstimmungsvorlage zur Ortsplanungsrevision Oberägeri

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Gemeinderats	1
1 Abstimmungsvorlage	2
2 Zusammenfassung	3
3 Ziele der Ortsplanungsrevision	4
4 Erarbeitung und Mitwirkung	9
5 Anpassungen Zonenplan	10
6 Anpassungen der Bebauungspläne	15
7 Anpassung Bauordnung	16
8 Kantonale Vorprüfung	17
9 Öffentliche Auflage	17
10 Rechtliche Hinweise	44

Vorwort des Gemeinderats

Liebe Einwohnerinnen und Einwohner

Als Gemeinderäte/Gemeinderätinnen und Bewohnende von Oberägeri engagieren wir uns dafür, die Gemeinde mit ihrer einzigartigen Lage und ihrem Charakter als attraktiven Wohn- und Arbeitsort zu bewahren und weiterzuentwickeln. Die Welt um uns herum verändert sich ständig, und mit ihr auch die Bedürfnisse und Erwartungen unserer Gemeinschaft. Die Ortsplanung ist ein zentrales Instrument, um den nötigen Wandel aktiv zu gestalten und sicherzustellen, dass Oberägeri ein lebenswerter Ort für alle bleibt – heute und in Zukunft.

Mit der Ortsplanungsrevision können wir Ihnen nun die Grundlage für die räumliche Entwicklung und Gestaltung unserer Gemeinde in den kommenden Jahren vorlegen. Damit kommt ein intensiver Prozess zum Abschluss, der bereits im Jahr 2017 startete. Wir konnten wichtige Punkte wie Aufenthaltsqualität, Wohnraum für alle, Verkehr oder Ökologie behandeln und in eine rechtliche Form giessen. Von der letzten Bau- und Zonenplanrevision von 2007 konnten viele bewährte Aspekte übernommen werden. Die Weiterentwicklung des Dorfes konzentriert sich dementsprechend auf die Themen, die hinsichtlich Aufwertung der Lebensqualität in Oberägeri ein besonders grosses Potenzial haben.

Dabei ist uns wichtig, dass die Planung im Einklang mit den Werten und Vorstellungen unserer Bevölkerung steht. Deshalb wurde der Prozess von Beginn an transparent gestaltet und die Bevölkerung über verschiedene Formate eng eingebunden. Die Ortsplanungsrevision konnte dadurch mit den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner von Oberägeri abgestimmt werden. Wir möchten uns an dieser Stelle bei allen Beteiligten herzlich für ihr Engagement und ihre Unterstützung bedanken.

Gemeinderat Oberägeri

1 Abstimmungsvorlage

Stimmen Sie der Ortsplanungsrevision Oberägeri, Revision Nutzungsplanung (Zonenplan, Bauordnung und Aufhebung Bebauungsplan), zu?



Die Abstimmungsvorlage bietet einen Überblick über die wichtigsten Inhalte der Ortsplanungsrevision. Die vollständigen Unterlagen können unter dem QR-Code am linken Rand heruntergeladen oder am Empfang im Rathaus eingesehen werden. Sämtliche Details der Planung können dem Planungsbericht der Ortsplanungsrevision entnommen werden.



Ein kurzes Erklärvideo bringt die geplanten Entwicklungen auf den Punkt und kann unter dem QR-Code am linken Rand eingesehen werden.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt die Ortsplanungsrevision Oberägeri zur Annahme.

2 Zusammenfassung

Die räumliche Entwicklung unserer Gemeinde wird in den kommenden Jahren durch die revidierte Ortsplanung (Nutzungsplanung) gelenkt. Darin werden durch Zoneneinteilungen die Nutzungen des Gemeindegebiets definiert und Gebiete für Gewerbe, Wohnen, Landwirtschaft und Grünflächen festgelegt. Gleichzeitig wird innerhalb der Bauzonen die jeweilige Dichte und Bauweise geregelt und Vorschriften beispielsweise zu Grenzabständen getroffen. Dadurch wird die Grundlage für eine bedarfsgerechte und stimmige Entwicklung von Oberägeri gelegt. Auf veränderte Ansprüche und Anforderungen kann reagiert und Massnahmen in die richtigen Bahnen gelenkt werden.

Laut Raumplanungsgesetz des Bundes müssen Gemeinden alle 10 bis 15 Jahre ihre Ortsplanung aktualisieren. Da die Gemeinde Oberägeri zuletzt 2007 ihre Bau- und Zonenordnung revidiert hat, ist eine Aktualisierung nun erforderlich. Die zur Abstimmung vorgelegte Bau- und Zonenordnung wurde auf folgende Ziele abgestimmt:

- Wohnraum für alle
- Platz für Gewerbe
- Aufwertung der Aufenthaltsräume
- Qualitative Innenentwicklung
- Verbessertes öffentliches Verkehr
- Landschaftsverträgliche, ökologische Siedlungsentwicklung
- Bereinigung und Optimierung ungenutzter Bauzonen (s. Kapitel 5 Anpassungen Zonenplan)

Zur Abstimmung vorgelegt werden den Einwohnern und Einwohnerinnen von Oberägeri:

Verbindliche Dokumente mit Datum vom 28. August 2024

Revision Nutzungsplanung

- Zonenplan
- Bauordnung

Aufhebung eines Bebauungsplans

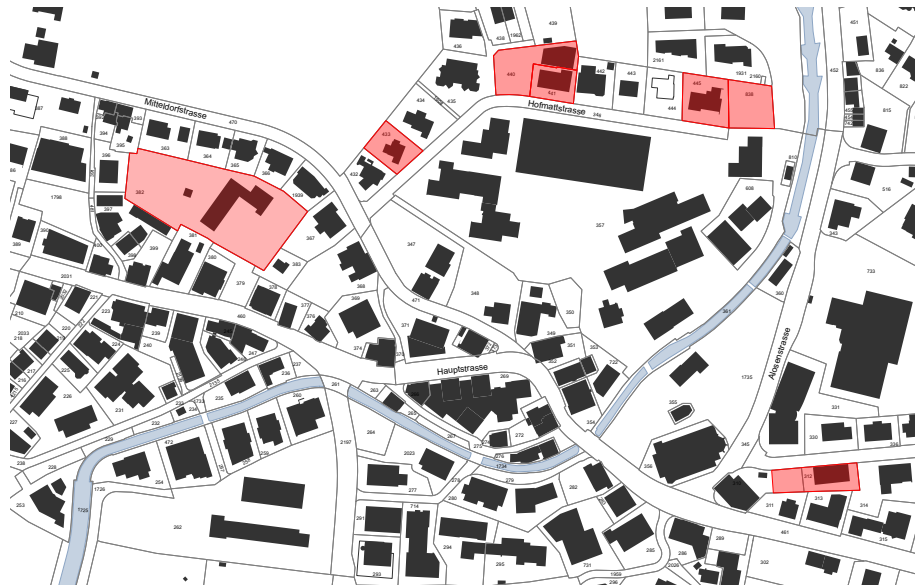
- Aufhebung Bebauungsplan Eierhals

Orientierende Dokumente

Ortsplanungsrevision 2024 Gemeinde Oberägeri, Erläuternder Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

3 Ziele der Ortsplanungsrevision

Wohnraum für alle



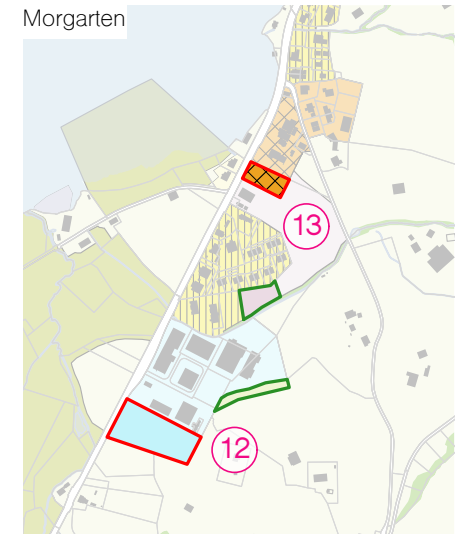
Mögliche Areale für preisgünstigen Wohnraum

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum hat die Miet- und Wohnungspreise in Oberägeri ansteigen lassen. Auch für Personen mit einem Durchschnittseinkommen ist es schwer, eine Mietwohnung in Oberägeri zu finanzieren. Die Ortsplanungsrevision legt deshalb die Grundlage für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum für die ansässige Bevölkerung. So soll die Bevölkerungsstruktur bewahrt und etwa jungen Familien eine Perspektive in Oberägeri geboten werden. Auch Betriebe profitieren davon, wenn Angestellte vor Ort wohnen können. In einer Analyse wurden 50 bis 60 Wohneinheiten empfohlen. Die Realisierung wird durch eine aktive Liegenschaftsstrategie der Gemeinde und in Zusammenarbeit mit Genossenschaften sichergestellt. Die entstehenden Wohneinheiten werden im Sinne einer dauerhaften Sicherung dem Wohnbauförderungsgesetz unterstellt.

Platz für Gewerbe

Oberägeri wird als attraktiver Wirtschaftsstandort erhalten und gestärkt. Die Vielfalt von Gewerbe und Arbeitsplätzen wird gefördert und attraktive Standorte für Unternehmen entwickelt. Durch eine Unternehmensbefragung wurden hierfür geeignete Massnahmen getroffen. Im Dorfkern werden Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich geschaffen, während in Morgarten und Alosen thematische Arbeitsschwerpunkte gefördert und qualitativ

hochwertig umgesetzt werden. Der Arbeitsschwerpunkt in Morgarten wird erweitert und optimiert, um dem bestehenden Gewerbe ausreichend Raum zu bieten. Die Anliegen der ansässigen Unternehmen zu den Themen öffentlicher Verkehr und Wohnraum konnten ebenfalls in Schwerpunkten der Ortsplanungsrevision bearbeitet werden.



Aufwertung der Aufenthaltsräume



Das Zentrum von Oberägeri wird durch attraktive Plätze für Aufenthalt und Begegnung aufgewertet und belebt. Hierzu werden Legoren-, Dorf-, Kirchen- und Burehofplatz zu einem grossen Begegnungsraum verbunden. Öffentliche Räume am See werden erweitert, verbessert und neue Seezugänge für die Bevölkerung geschaffen. Der Auftritt der

Gemeinde wird dadurch verbessert und die Bevölkerung profitiert von sorgsam gestalteten öffentlichen Orten, die zu Bewegung und sozialen Aktivitäten einladen und einen Begegnungsraum darstellen.

Qualitative Innenentwicklung

Durch kleinräumige und qualitative Innenentwicklung wird die Siedlungsqualität verbessert. Gestalterische Massnahmen werden gefördert, um das Erscheinungsbild von Oberägeri zu verbessern und Quartiere stimmig zu entwickeln. Die Gemeinde wird in den kommenden Jahren einen Einwohnerzuwachs verzeichnen. Um diesen innerhalb der Baugebiete aufzufangen, wird in Abstimmung mit den Bundesvorgaben auf massvolle Innenentwicklung gesetzt. Durch kleinteilige Massnahmen kann Oberägeri als attraktiver und lebenswerter Ort weiterentwickelt werden. Bauzonen werden hierfür durch punktuelle Aufzonungen und Reduktionen der grossen Grenzabstände optimiert. Der Bedarf an Wohnraum kann dadurch gedeckt werden, während wertvolle Grün- und Freiräume rund um die Gemeinde erhalten werden. Hierbei wird auf eine stimmige und qualitativ hochwertige Entwicklung geachtet, die den identitätsstiftenden Charakter und die Struktur der Quartiere erhält und aufgreift. Die massvolle Innenentwicklung findet im Zentrum von Oberägeri statt, wo ein guter Anschluss an den öffentlichen Verkehr gewährleistet werden kann.

Zusätzlich wurden die Flächen und der Bedarf der Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten (OeIB) überprüft und konkretisiert, um ausreichend Raum für die gemeinsamen Bedürfnisse der Einwohnerinnen und Einwohner zu schaffen. Pläne und Vorhaben bezüglich preisgünstigen Wohnraums, Alters- und Pflegeeinrichtungen und einer Schulerweiterung konnten dadurch integriert und optimiert werden. Oberägeri bleibt dadurch für jeden Lebensabschnitt attraktiv.

Mit der Ortsplanungsrevision werden zudem verschiedene Entwicklungsschwerpunkte gelegt, welche die Gemeinde in den kommenden Jahren prägen werden. Hierzu zählen das ZVB-Areal sowie die Areale Breiten und Ländli.

Verbesserter öffentlicher Verkehr



Der öffentliche Verkehr wird mit der Ortsplanungsrevision verbessert. So wird die Hauptlinie optimiert, ein Halbstundentakt auf der Linie Oberägeri–Sattel eingeführt und der Bereich Eggboden/Grund durch Busse oder Schräglifte besser angebunden. Ein neuer Ortsbus und die Neugestaltung des Busnotens verbessern die Sichtbarkeit und vereinfachen Umsteigebeziehungen.

Das Fuss- und Velowegnetz durch Oberägeri wird lückenlos konzipiert, sodass Alltags- und Freizeitwege attraktiv werden und das Auto über kurze Strecken ersetzt werden kann. An der Haltestelle Station/Dorfzentrum soll zudem ein Mobilitäts-Hub erstellt werden. Auch hierdurch soll die steigende Belastung durch den Autoverkehr verringert und nachhaltige Mobilitätsformen gefördert werden. Insgesamt wird die Anbindung an den öffentlichen Verkehr hierdurch verbessert.



Mit der Ortsplanungsrevision werden Regelungen zum Schutz und zur nachhaltigen Entwicklung der natürlichen Umwelt, zur Förderung der Artenvielfalt und zur Anpassung an den Klimawandel getroffen. Zu letzterem gehört die aktive Förderung der Begrünung im öffentlichen Raum, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, die Hitze an heissen Sommertagen zu mindern, den Wasserabfluss bei starkem Niederschlag zu verzögern und einen natürlichen Hochwasserschutz zu erreichen. Eine minimale Versiegelung und möglichst viele Grünflächen verbessern die Aufenthaltsqualität für Mensch und Tier und reduzieren ebenfalls die Auswirkungen von Hitzeinseln.

Die Renaturierung von Seeufern, Bächen und Gewässern sowie die Schaffung von Brutplätzen und Nahrungsquellen tragen ebenfalls zur ökologischen Aufwertung bei. Unter anderem werden durch die Ausdolung von Bächen die Lebensräume für Tiere und Pflanzen verbessert.

Um der wertvollen und einzigartigen Landschaft rund um Oberägeri Rechnung zu tragen und unsere Gemeinde stimmig in diese einzubetten, wird auf eine hohe Landschaftsverträglichkeit an den Siedlungsrändern geachtet. Entlang mehr als eines Drittels der Siedlungsränder sollen einheimische Sträucher oder Bäume gepflanzt werden. Erscheinungsbild, Lokalklima und Biodiversität sollen durch die Gestaltung der Aussenräume positiv beeinflusst werden. Hierzu werden etwa reine Steingärten und gebietsfremde, invasive Neophyten untersagt und Massnahmen zum Vogelschutz und gegen Lichtverschmutzung getroffen.

4 Erarbeitung und Mitwirkung

Die Planung der Gemeinde stützt sich auf die übergeordneten Grundlagen von Bund und Kanton. Aus dem kantonalen Richtplan gehen verschiedene Aufgaben für die gemeindliche Planung hervor. Unter anderem wird als Vorarbeit für die Ortsplanungsrevision eine räumliche Strategie verlangt. Die Erarbeitung des vorgelagerten räumlichen Bildes Ägeri der Gemeinden Ober- und Unterägeri wurde 2019 abgeschlossen und stützt sich auf eine öffentliche Mitwirkung.

Die Inhalte wurden in der Raumentwicklungsstrategie (RES) weiter konkretisiert. Teil des Prozesses waren zwei Ortsplanungskonferenzen und eine öffentliche Mitwirkung. Während der Ortsplanungsrevision fand eine weitere Mitwirkung statt. Auf Infoveranstaltungen wurde die interessierte Öffentlichkeit regelmässig über den Projektfortschritt aufgeklärt. Die Dokumente wurden auf der Website der Gemeinde Oberägeri zur Verfügung gestellt und regelmässig aktualisiert.

1	Abschluss Räumliches Bild Ägeri	2019
2	Stellungnahme ARV zum Räumlichen Bild Ägeri	02.07.2019
3	Beschluss Gemeinderat zum Räumlichen Bild Ägeri	23.09.2019
4	Öffentliche Mitwirkung am Räumlichen Bild Ägeri	Frühling 2020
5	1. Ortsplanungskonferenz	02.07.2020
6	2. Ortsplanungskonferenz	02.03.2021
7	Öffentliche Mitwirkung an der Raumentwicklungsstrategie (RES)	Mai–Juli 2021
8	Beschluss Gemeinderat zur RES	30.08.2021
9	Besprechung ARV zum Bearbeitungskonzept OPR	30.09.2021
11	Beschluss Gemeinderat zur Ortsplanungsrevision (OPR)	14.03.2022
12	Öffentliche Infoveranstaltung Mitwirkung an der OPR	06.04.2022
13	Öffentliche Mitwirkung an der OPR	06.04.–12.06.2022
14	Verabschiedung OPR durch Gemeinderat	26.09.2022
15	Einreichen OPR zur 1. kantonalen Vorprüfung	Oktober 2022
16	Überarbeitung OPR	März–Oktober 2023
17	Einreichen OPR zur 2. kantonalen Vorprüfung	November 2023
18	Überarbeitung OPR	April–Mai 2024
19	Politcafé	25.05.2024
20	Öffentliche Auflage	06.06.–05.07.2024
21	Gemeindliche Urnenabstimmung	24.11.2024

5 Anpassungen Zonenplan

Gemäss kantonalem Richtplan ist in der Gemeinde Oberägeri bis 2040 ein Bevölkerungswachstum auf 6'800 Einwohnerinnen und Einwohner zu erwarten. Dies entspricht einem Wachstum von knapp 400 Personen bzw. 21 Personen pro Jahr. Der Gemeinderat selber geht von einem Wachstum auf 7'200 Einwohnerinnen und Einwohner aus. Durch die Zonenplanänderungen kann die wachsende Bevölkerung innerhalb der Bauzonen aufgenommen und die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt werden. Dadurch wird in Kongruenz zur übergeordneten Gesetzgebung die Entwicklung des Dorfes gefördert und eine nachhaltige Nutzung der Bodenflächen gewährleistet.

Die Zonenplanänderungen verfolgen das Ziel, die Quartiere Oberägeris in ihrem eigenständigen Charakter zu erhalten, zu stärken und bestehende Baulandreserven zu mobilisieren. Zum Ausgleich werden wenig attraktive und unbebaute Baulandreserven, die in absehbarer Zeit nicht benötigt werden, redimensioniert.

Ein- und Auszonungen

In der Zonenplanrevision werden lediglich zwei signifikante Einzonungen vorgenommen. Diese betreffen zum einen die Schaffung einer W2b am Flurweg/Gyreggstrasse, in der die Korporation beabsichtigt, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen. Zweitens wird die Arbeitszone Morgarten erweitert und optimiert, um die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbes und eine sinnvolle Entwicklung der Flächen zu ermöglichen.

In Morgarten Teufi wird ein flächengleicher Abtausch einer Nichtbauzone Camping (UeCa) mit einer kaum erschliessbaren Zone W2b am Siedlungsrand vorgenommen. Gleichzeitig wird die Fläche W2b in eine Zone WA3 umgezont. Ausgezont werden verschiedene Bereiche, in denen kein Bedarf der Grundeigentümer an einer Bebauung besteht.

Die weiteren Änderungen stellen kleinere Arrondierungen, Schliessungen von Siedlungslücken oder Angleichungen von Grundstücksgrenzen dar.

Umzonungen innerhalb der Bauzone

Bei einem grossen Teil der Umzonungen handelt es sich um Aufzonungen. Damit werden ideale Voraussetzungen für eine massvolle und standortverträgliche Verdichtung geschaffen. Innenentwicklung wird an Lagen gelenkt, die gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind. Grössere Umzonungen finden dabei in den Gebieten Hagen und Schwerzel statt. Auch angrenzend an den Ortskern werden verschiedene kleinere Gebiete aufgezont. Aufzonungen werden so vorgenommen, dass eine standortgerechte und massvolle Verdichtung ermöglicht wird.

Im Gebiet Lutisbach wird die bestehende Planung unterstützt und eine W2c geschaffen. Das Gebiet Erliberg wird gemäss bestehendem Quartiergestaltungsplan resp. bestehenden und rechtlich nicht mehr zulässigen Bestimmungen ganzheitlich in eine Spezialzone BsC Er überführt.

Das Zentrum von Unteralosen wird neu in die Kernzone Unteralosen überführt, die eine Sicherung des historischen Quartiers ermöglicht.

Änderungen ausserhalb der Bauzone

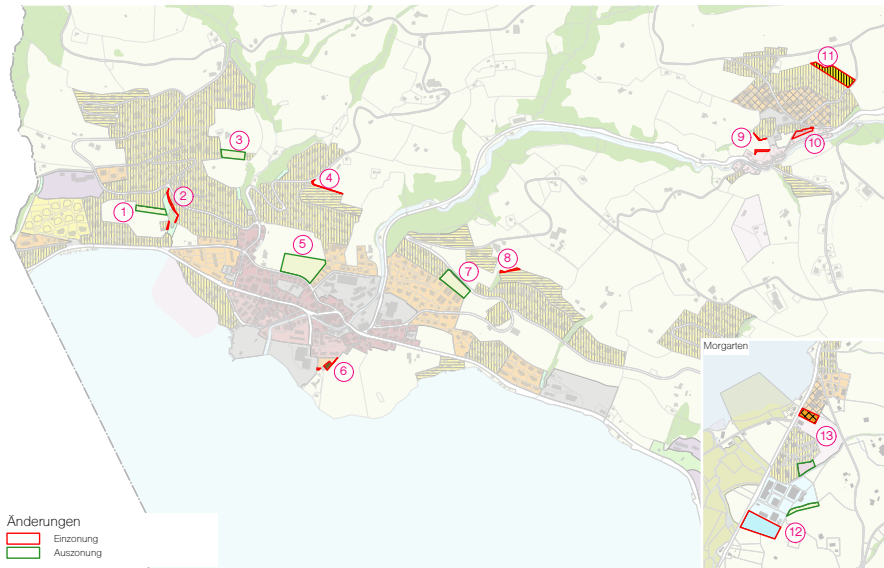
In der Nichtbauzone werden hauptsächlich die gemeindlichen Naturschutzgebiete erweitert. Im Gebiet Trittlibach/Hasenloh soll die kantonale Seeuferschutzzone aufgehoben werden, da dort kein Gewässer besteht. Stattdessen soll eine Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) geschaffen werden. An den Campingzonen Neselen und Teufi werden kleinere Flächen abgetauscht bzw. arrondiert.

Fazit

Gegenüber dem heutigen Stand der Zonierung wird mit der Ortsplanungsrevision die Bauzone leicht reduziert. Im Gegenzug werden verschiedene Gebiete aufgezont. Damit ergibt sich trotz geringerer Bauzone eine zusätzliche Kapazität für rund 320 Einwohnende und somit eine Verdichtung im Siedlungsgebiet von Oberägeri.

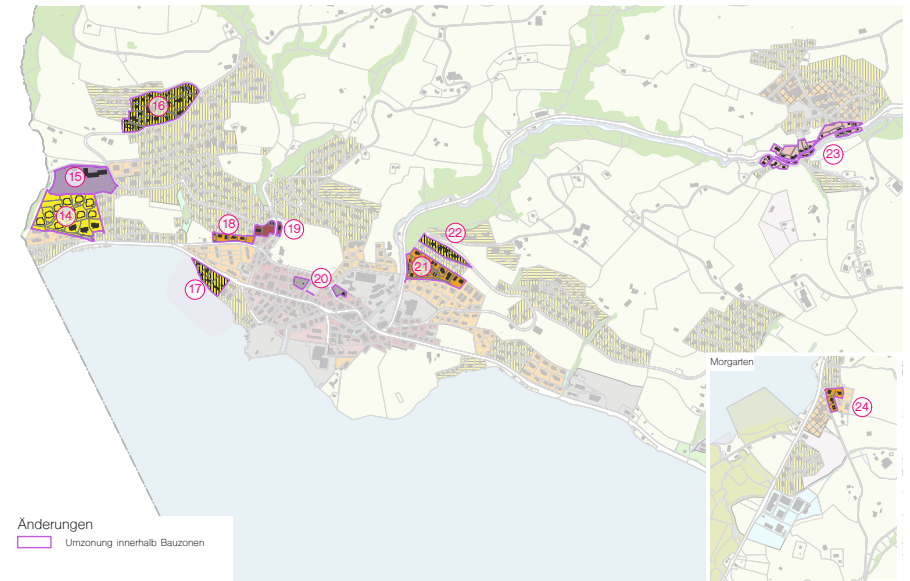
Flächen Wohnzonen 2021	870'442 m ²
Flächen Mischzonen 2021 (mit 80 % für Wohnen gerechnet)	139'761 m ²
Bewohnende 2022	6'400 BW
Bodenflächenverbrauch 2021	153.5 m ² /BW
Flächen Wohnzonen nach OPR	843'068 m ²
Flächen Mischzonen nach OPR (mit 80 % für Wohnen)	158'131 m ²
Bewohnende 2040 (kantonale Prognose)	6'800 BW
Bodenflächenverbrauch nach OPR	142.6 m ² /BW

Übersicht über die Ein- und Auszonungen



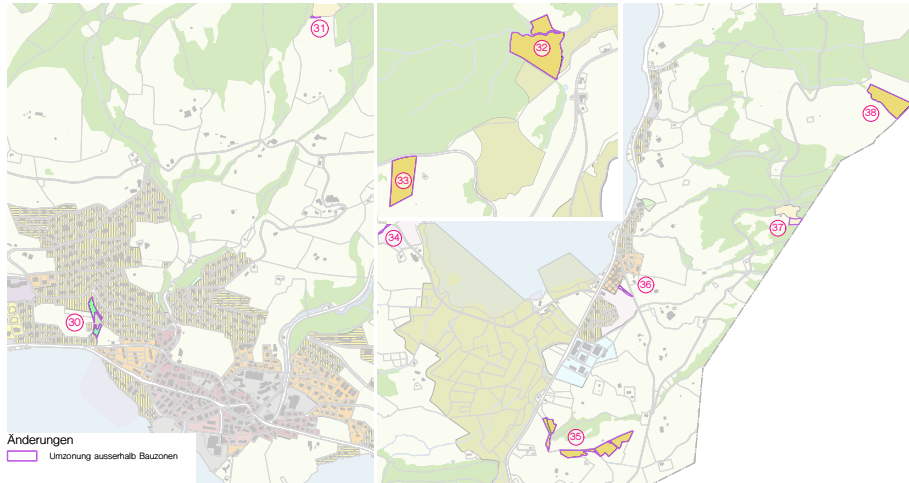
Nr.	Ortsname	Änderung Bauzonenfläche	Zone bisher	Zone neu	Kommentar
1	Hasenloh	-2'267 m ² -202 m ²	W2b W2b	L OeIF	nicht verfügbar, schlecht erschlossen
2	Trittlibach/Hasenloh	595 m ²	L	W2b	Angleichung Grundstücksgrenzen
3	Haltenstrasse/Gruben	-2'486 m ²	RB W2b	L	nicht verfügbar
4	Egg	261 m ²	L	W2a	technische Anpassung Erschliessung
5	Lettersmatt	-10'670 m ²	OeIB	L	nicht benötigte Schulreserven
6	Seematt	588 m ²	L	W3	Arrondierung Bestandsbaute
7	Bättenbüel/Gulmstrasse	-4'963 m ²	W2b	L	nicht verfügbar
8	Alisbach/Gulm	280 m ²	L	W2a	Angleichung Grundstücksgrenzen
9	Unteralosen/Kirchweg	352 m ² 100 m ²	L L	KU W2b	Arrondierung Zonengrenze
10	Unteralosen	1'129 m ²	L	KU	Schliessung Siedlungslücke
11	Flurweg/Gyreggstrasse	4'727 m ²	L	W2b	Gesamtüberbauung, preisgünstiger Wohnraum
12	Morgarten	7'473 m ² -1'587 m ²	L RB AA	AA L	Erweiterung, Optimierung Arbeitszone
13	Morgarten Teufi	2'000 m ² -2'000 m ²	UeCa W2b	WA3 UeCa	Umlagerung Campingzone
TOTAL Erweiterung Bauzone		-6'670 m²			

Übersicht über die Umzonungen



Nr.	Ortsname	Änderung Bauzonenfläche	Zone bisher	Zone neu	Kommentar
14	Lutisbach	31'884 m ²	W2b	W2c	Integration abweichende Bestimmungen
15	Erliberg	4'096 m ² 1'865 m ² 8'877 m ² 5'541 m ²	RB W2b RB W3 W3 W3	BsV Er	Integration abweichende Bestimmungen
16	Hagen	27'628 m ²	W2a	W2b	Aufzonung
17	Dorf/Gerbi	7'109 m ²	W2a	W2b	Aufzonung
18	Acherweg/Mitteldorfstrasse	3'883 m ²	W2b	W3	Aufzonung
19	Schneitstrasse/Gehrenrank	3'773 m ²	W2b	KA	Erweiterung Kernzone
20	Hofmatt und Wassermattli	2'971 m ²	KA	OeIB	Sicherung Schulerweiterung, Optimierung Nutzungsmöglichkeiten
21	Schwerzel	15'009 m ²	W2b	W3	Aufzonung
22	Schwerzelrain	5'944 m ²	W2a	W2b	Aufzonung
23	Unteralosen	14'033 m ² 949 m ² 185 m ²	W2b W2b OeIB	KU VF VF	Sicherung historisches Quartier, Bereinigung Verkehrsfläche
24	Morgarten Althus	3'589 m ²	W2b	W3	Aufzonung
TOTAL Umzonungen		137'336 m²			

Übersicht Änderungen ausserhalb der Bauzone



Nr.	Ortsname	Änderung Bauzonenfläche	Zone bisher	Zone neu	Kommentar
30	Trittlibach/Hasenloh	2'715 m ²	L	OeIf	Sicherung Freihaltung
31	Tann/Gütschi	108 m ²	L	NSG	Erweiterung Naturschutzzone
32	Ijenstäali	38'331 m ²	L	NSG	Neue Naturschutzzone
33	Ratengütsch	19'022 m ²	L	NSG	Neue Naturschutzzone
34	Neselen	173 m ² 173 m ²	UeCa L	L UeCa	Flächengleicher Abtausch Campingzone
35	Warth/Tschuppelem	11'180 m ²	L	NSG	Neue Naturschutzzone
36	Morgarten Teufi	654 m ²	L	UeCa	Erweiterung Campingzone
37	Dächmen	1'333 m ²	L	NSG	Erweiterung Naturschutzzone
38	Morgartenberg	12'616 m ²	L	NSG	Neue Naturschutzzone
TOTAL Umzonungen		86'305 m²			
davon NSG		82'590 m ²			

6 Anpassungen der Bebauungspläne

In Oberägeri bestehen elf rechtskräftige Bebauungspläne. Aufgrund des neuen übergeordneten Rechts werden vier davon im Zuge der Ortsplanungsrevision überführt und einer aufgehoben. Nur über Letzteren wird in der Abstimmung entschieden, die formelle Überführung Ersterer liegt in der Genehmigungskompetenz des Gemeinderats. Im Gebiet Ländli bestehen Entwicklungsabsichten mit einem laufenden Wettbewerbsverfahren. Der Bebauungsplan Ländli wird deshalb nicht überführt. Die fünf übrigen Bebauungspläne wurden bereits nach neuem Recht erlassen und müssen damit in der Ortsplanungsrevision nicht weiter behandelt werden.



- 1 Bebauungsplan Nr.
- Inhaltliche und formale Überführung
- Bereits nach neuem Recht erlassen
- Aufhebung
- Bebauungsplan bleibt bestehen

Übersicht über den Umgang mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen

Nr.	Bebauungsplan	Genehmigung	Umgang
1	Chalchrain	06.07.09	Inhaltliche Anpassung und formale Überführung in Ordentlichen Bebauungsplan
2	Eierhals	24.06.02	Aufhebung
3	Gütsch	10.12.12	Inhaltliche Anpassung und formale Überführung in Ordentlichen Bebauungsplan
4	Ländli	02.08.04	Bebauungsplan bleibt bestehen, da das Areal von der OPR ausgeklammert wird
5	Raindlweg	26.06.17	Formale Überführung in Ordentlichen Bebauungsplan
6	Riedmatti	09.06.08	Inhaltliche Anpassung und formale Überführung in Ordentlichen Bebauungsplan
7	Schneitstrasse 17 + 19	26.10.20	Keine Änderung, da bereits nach neuem Recht erlassen
8	Gyregg	13.06.22	Keine Änderung, da bereits nach neuem Recht erlassen
9	Grubenstrasse 22	13.02.23	Keine Änderung, da bereits nach neuem Recht erlassen
10	Bahnhöfli	18.03.22	Keine Änderung, da bereits nach neuem Recht erlassen
11	Terrassenweg 8	22.08.22	Keine Änderung, da bereits nach neuem Recht erlassen

7 Anpassung Bauordnung

Durch Änderungen im übergeordneten Recht, insbesondere hinsichtlich der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und der interkantonalen Vereinheitlichung des Baurechts, mussten formelle Anpassungen an der Bauordnung vorgenommen werden. Verschiedene Bezeichnungen und Berechnungsarten wurden angepasst. Einige Artikel wurden zur Vermeidung der Wiederholung übergeordneten Rechts gestrichen.

Die inhaltlichen Änderungen an der Bauordnung konzentrieren sich neben diesen formellen Anpassungen auf die folgenden Punkte:

- Die Vorschriften an Kernzonen wurden aktualisiert und eine neue Kernzone Unterlosen geschaffen.
- Die Arealbebauung als zweistufiges Baubewilligungsverfahren wurde abgeschafft und durch den einfachen Bebauungsplan ersetzt.
- In Reaktion auf kantonale Vorgaben wurde ein neuer Artikel zur Mehrwertabgabe in die Bauordnung aufgenommen.
- Es wurden gestalterische Anforderungen zur klimaangepassten, ökologischen und landschaftsverträglichen Siedlungsentwicklung sowie zur Einordnung und Dachgestaltung ergänzt.

8 Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 27. Februar 2024 hat die Baudirektion des Kantons Zug ihre Vorbehalte und Empfehlungen zu den Planungsunterlagen der Gemeinde aus einer zweiten Vorprüfung zurückgemeldet. Die Unterlagen wurden auf Grundlage der Rückmeldungen überarbeitet. Dabei konnten die Vorbehalte und Empfehlungen bis auf wenige Ausnahmen vollständig berücksichtigt werden. Der Umgang mit drei nur teilweise berücksichtigten Vorbehalten ist im erläuternden Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung dargestellt.

9 Öffentliche Auflage

Die Ortsplanungsrevision wurde vom 6. Juni 2024 bis zum 5. Juli 2024 öffentlich aufgelegt. Die eingegangenen Einwendungen werden in der Folge kurz aufgeführt, die Originaleinwendungen sind unter dem QR-Code oder vor Ort am Empfang im Rathaus einsehbar.



Einwendungen zum Bebauungsplan

Zum Bebauungsplan gingen keine Einwendungen ein.

Änderungen im Zonenplan nach der Auflage

Seit der öffentlichen Auflage wurden im Zonenplan folgende Änderungen vorgenommen:

1. Der Perimeter des Bebauungsplans auf Grundstück Nr. 262 (ZVB-Areal) wurde auf das Projekt Busknoten abgestimmt und geringfügig angepasst.
2. Das Grundstück 2251 bleibt gesamthaft in der W2b, hier war zuvor eine geringfügige Auszonung verzeichnet.



Ausschnitt des Zonenplans Siedlungsgebiet Dorf

Änderungen in der Bauordnung nach der Auflage

Seit der öffentlichen Auflage wurden in der Bauordnung folgende Änderungen vorgenommen:

- Art. 5 Abs. 2, Ergänzung (unterstrichener Text): «In der WA3 sind in dem auf Strassen-niveau zugänglichen Geschoss grundsätzlich keine Wohnnutzungen zulässig und es sind auf diesem Geschoss mindestens 20 % der realisierbaren anrechenbaren Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu schaffen.»
- Art. 5 Abs. 3, Ergänzung neuer Absatz: «Der Gemeinderat kann abweichend von Abs. 2 ausnahmsweise Wohnnutzungen in dem auf Strassenniveau zugänglichen Geschoss zulassen, sofern in anderen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück mindestens 20 % der gesamten realisierbaren Geschossfläche gewerblich genutzt werden.»
- Art. 14 Abs. 4 wird ersatzlos gestrichen.
- Art. 30 wird ersatzlos gestrichen.
- Art. 39 (neu) Abs. 3, Ergänzung (unterstrichener Text): «In den Kernzonen A, B und U kann der Gemeinderat den Grenzabstand – mit Zustimmung der betroffenen Grundeigen-tümer – aus städtebaulichen Gründen reduzieren oder ganz aufheben. In diesem Fall kann auch von der maximalen Gebäudelänge abgewichen werden.»
- Art. 39 (neu) Abs. 4 wird ersatzlos gestrichen.

- Art. 48 (neu) Abs. 3, Ergänzung neuer Absatz: «Der Gemeinderat kann in Kernzonen von der Ersatzabgabe für fehlende Parkplätze absehen, sofern in einem Mobilitäts-konzept ein reduzierter Bedarf nachgewiesen werden kann und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird.»
- Art. 54 (neu) Abs. 3, Ergänzung (unterstrichener Text): «Die Bauordnung und der Zonen-plan inklusive Gefahrenzonenplan vom 24. September 2006, vom Regierungsrat beschlossen am 10. Juli 2007, werden aufgehoben.»

Die definitive Fassung der Bauordnung ist ab Seite 27 abgedruckt.

Einwendungen zum Zonenplan

Einwendungen zum Zonenplan betreffen konkrete Grundstücke und Gebiete wie den Acherweg oder den Seeplatz. Sie werden in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Nr.	Antrag	Beurteilung und Begründung
1	Die Zone beim Seeplatz ist enger zu umschreiben. Im Sinne der Texte in Planungsbericht und Richtplan sind zusätzlich grundeigentümergebundene Inhalte in den Zonenplan bzw. die Bauordnung aufzunehmen. Dies auch im Sinne einer besseren Rechtssicherheit.	Ablehnung: Der Gemeinderat ist an die definierten Inhalte des Richtplans gebunden. Um Vorhaben aus dem Richtplantext auch grundeigentümergebundlich aufnehmen zu können, müsste eine separate Zone für den Seeplatz oder ein klar abgegrenztes Gebiet festgelegt werden. Beides wird nicht als zielführend erachtet, da für die zukünftig neu zu gestaltende Zone am Seeplatz noch kein Planungsentwurf vorliegt und die benötigte Fläche daher noch unklar ist. Stattdessen wird seitens der Gemeinde eine Vereinbarung mit der Korporation Oberägeri als Eigentümerin des Seeplatzes angestrebt, um den Zielen gemäss Richtplan nachzukommen.
2	Die Flächen oberhalb des Alisbachwegs, westlich des Alisbachs, sind in die Zone W2b zu überführen, analog zum weiteren Strassenverlauf östlich des Alisbachwegs. Dies im Sinne der Einheitlichkeit, des verdichteten Bauens und der besseren Bodennutzung.	Ablehnung: Die geringere Ausnützungsziffer ab Alisbachweg 18 wird mit der unklaren Erschliessungssituation begründet. Verdichtetes Bauen wird lediglich in Zentrumsnähe und bei guter ÖV-Anbindung gefördert. Das Gelände ist relativ exponiert, zudem bestehen Bedenken, dass die unbebauten Grundstücke mit einem einfachen Bebauungsplan ein zusätzliches Geschoss und 20 % mehr Ausnützung geltend machen können.

Nr.	Antrag	Beurteilung und Begründung
3	Sämtliche Grundstücke entlang des Acherwegs sollen sich auch künftig in derselben Zone befinden. Entweder in der Kernzone B oder in der neu zu schaffenden Kernzone C. Eventualantrag: Umzonung sämtlicher Grundstücke beidseitig entlang des Acherwegs in Zone W3. Eventualantrag: Verbleiben sämtlicher Grundstücke beidseitig entlang des Acherwegs in W2.	Ablehnung: Aufgrund der Höhenveränderung im Terrain, der möglichen Bautiefe sowie aus ortsbaulicher Sicht wird an der Zoneneinteilung festgehalten. Die an den Acherweg angrenzende Wohnzone 3 orientiert sich zur Mitteldorfstrasse, an der ortsbaulich beidseitig höhere Bauten möglich sind. Die Erschliessung findet dort teilweise über die Mitteldorfstrasse statt. Eine Ausdehnung der Kernzone B in nördliche Richtung wird nicht befürwortet. Ebenso wird die Schaffung einer Kernzone C abgelehnt, da die Bauten damit zu gross würden. Innere Verdichtung wird insbesondere im Zentrum an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen gefördert.
4	Die Grundstücke beidseits des Acherweges, ev. das gesamte Gebiet zwischen Mitteldorfstrasse und Schneitstrasse (ohne die in der Zone KA befindlichen Grundstücke), sind von der Zone W2b in die Zone W3 umzuzonen. Eventualiter ist auf die Umzonung der Parzellen GS 87, 738, 85, 740 und 480 zwischen Mitteldorfstrasse und Acherweg in die Zone W3 (Umzonung Nr. 18) zu verzichten.	Ablehnung: Aufgrund der Höhenveränderung im Terrain, der möglichen Bautiefe sowie aus ortsbaulicher Sicht wird an der Zoneneinteilung festgehalten. Die an den Acherweg angrenzende Wohnzone 3 orientiert sich zur Mitteldorfstrasse, an der ortsbaulich beidseitig höhere Bauten möglich sind. Die Erschliessung findet dort teilweise über die Mitteldorfstrasse statt. Eine Ausdehnung der Kernzone B in nördliche Richtung wird nicht befürwortet. Ebenso wird die Schaffung einer Kernzone C abgelehnt, da die Bauten damit zu gross würden. Innere Verdichtung wird insbesondere im Zentrum an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen gefördert.
5.2	Gegen die Bezeichnung des Grundstücks Nr. 52 als Gebiet für Arealentwicklung wird Einspruch erhoben.	Ablehnung: Ein Gebiet für Arealentwicklung ist im Zonen- und Richtplan auf Grundstück Nr. 52 nicht bezeichnet. Im Zonenplan ist das betreffende Grundstück weiterhin als Landwirtschaftszone enthalten. Lediglich im Gebiet der kantonalen Seeuferschutzzone wird eine Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung festgelegt. In der Raumentwicklungsstrategie war das Grundstück als Arealentwicklung definiert, da dies zu Beginn der Ortsplanungsrevision vorstellbar war, nicht jedoch im Zonenplan, welcher massgebend ist.

Nr.	Antrag	Beurteilung und Begründung
14.1	Auf die Umzonung des Gebiets Trittlibach von der Seeuferschutzzone in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung ist zu verzichten.	Ablehnung: Die kantonale Seeuferschutzzone im Trittlibach soll abgelöst werden. Da sich im betreffenden Gebiet kein Gewässer befindet, kann kein Gewässerraum ausgeschieden werden, gemäss Kanton kann die Ablösung deshalb in eine Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) erfolgen. Die Freihaltung des Gebiets wird darin weiterhin gesichert. Die Umzonung steht in keinem Zusammenhang zu den Richtplaneinträgen im Gebiet.
16	Das Grundstück Nr. 1370 ist statt der Arbeitszone A der Bauzone WA3 zuzuweisen. Ökologische Aspekte und die Schaffung von attraktivem Wohnraum sprechen dafür.	Ablehnung: Die Schaffung von zusätzlichen Gewerbe- und Industriezonen ist ein ausgewiesenes Bedürfnis, aufgrund dessen die Siedlungsbegrenzungslinie durch den Kanton verschoben werden konnte und das Gebiet als Arbeitszone A im Zonenplan verzeichnet ist. Ein Bedarf an zusätzlichen Wohnnutzungen ist nicht gegeben und würde das vorgegebene und erwünschte Wachstum der Gemeinde überschreiten. Die Ausscheidung einer WA3 angrenzend an die Gewerbezone Morgarten wurde durch den Kanton im Rahmen der ersten kantonalen Vorprüfung zudem als nicht genehmigungsfähig eingestuft.
19	Der gesamte Acherweg ist der gleichen Zone zuzuordnen.	Ablehnung: Aufgrund der Höhenveränderung im Terrain, der möglichen Bautiefe sowie aus ortsbaulicher Sicht wird an der Zoneneinteilung festgehalten. Die an den Acherweg angrenzende Wohnzone 3 orientiert sich zur Mitteldorfstrasse, an der ortsbaulich beidseitig höhere Bauten möglich sind. Die Erschliessung findet dort teilweise über die Mitteldorfstrasse statt. Eine Ausdehnung der Kernzone B in nördliche Richtung wird nicht befürwortet. Ebenso wird die Schaffung einer Kernzone C abgelehnt, da die Bauten damit zu gross würden. Innere Verdichtung wird insbesondere im Zentrum an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen gefördert.

Nr.	Antrag	Beurteilung und Begründung
20	Auf die Aufzoning Acherweg/Mitteldorfstrasse von der Zone W2b in die Zone W3 ist zu verzichten. Alternativ sind die Grundstücke nördlich des Acherwegs von der Zone W2b in die Zone W3 aufzuzonen.	Ablehnung: Aufgrund der Höhenveränderung im Terrain, der möglichen Bautiefe sowie aus ortsbaulicher Sicht wird an der Zoneneinteilung festgehalten. Die an den Acherweg angrenzende Wohnzone 3 orientiert sich zur Mitteldorfstrasse, an der ortsbaulich beidseitig höhere Bauten möglich sind. Die Erschliessung findet dort teilweise über die Mitteldorfstrasse statt. Eine Ausdehnung der Kernzone B in nördliche Richtung wird nicht befürwortet. Ebenso wird die Schaffung einer Kernzone C abgelehnt, da die Bauten damit zu gross würden. Innere Verdichtung wird insbesondere im Zentrum an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen gefördert.
21.1	Die geplante Auszonung von Grundstück Nr. 2251 ist zu unterlassen, und das gesamte Grundstück ist in der Wohnzone 2b zu belassen.	Berücksichtigung: Die geringfügige Auszonung wird bereinigt und das Grundstück Nr. 2251 neu komplett in der Bauzone belassen.

Einwendungen zur Bauordnung

Die Einwendungen zur Bauordnung betreffen häufig Themen, die durch Bezug zur übergeordneten Gesetzgebung gelöst werden konnten. Weitere Punkte waren u.a. die Campingzone, Nutzungsregulation in der Zone WA3 sowie die Regelung der Ersatzabgabe für nicht erstellte Parkplätze. Die Anträge werden in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Nr.	Antrag	Beurteilung und Begründung
7	Art. 26 Abs. 5 ist umzuschreiben in: «Photovoltaikanlagen, welche als Aufdach- oder Indach-Anlagen auf Schrägdächern erstellt werden, sind nach dem gestalterischen Leitfaden der Gemeinde zu realisieren.» Oder der Absatz ist vorbehaltlos zu streichen.	Ablehnung: Ein wesentlicher Vorteil der Indach-Montage sind der optische Eindruck und die bessere Einordnung ins Ortsbild. Dach und Kollektoren bilden eine Fläche. Indach-Anlagen sind weniger windanfällig und ersetzen zudem die übliche Dacheindeckung. Nachteile finden sich in einem etwas kleineren Wirkungsgrad und etwas höheren Beschaffungskosten einer Indach-Anlage. Besonders im Rahmen einer ohnehin anstehenden Dachsanierung oder bei Neubauten bleiben die Mehrkosten für die Gesamtinvestition jedoch moderat. Die Planungs- und Baukommission hat ausdrücklich und mehrfach die Begrenzung auf Indach-Anlagen befürwortet.
10.1	Art. 13 Abs. 4 der Bauordnung bezüglich nachzuweisender Sichtweiten in der Kernzone U Unteralosen ist aufzuheben oder abzuändern.	Berücksichtigung: Art. 13 Abs. 4 wird ersatzlos gestrichen, da der Inhalt bereits übergeordnet durch die Gesetzgebung von Bund und Kanton Zug geregelt ist. Hierdurch müssen Bauherrschaften auch nach Streichung des Artikels im Baubewilligungsverfahren die erforderlichen Sichtweiten bei Ein- und Ausfahrten nachweisen.
10.2	Art. 13 Abs. 6 der Bauordnung (Kernzone U Unteralosen) ist aufzuheben, abzuändern oder es sind entsprechende verbindliche Unterlagen zum Gesamtkonzept zur Verfügung zu stellen.	Ablehnung: Das Gesamtkonzept gemäss Art. 13 Abs. 6 wird Anfang 2025 in Zusammenarbeit mit einem Fachbüro erarbeitet. Die nötigen Gelder werden im Budget 2025 der Gemeinde Oberägeri eingestellt. Ziel ist das Vorliegen des Konzepts bis zur Rechtskraft der Ortsplanungsrevision.

Nr.	Antrag	Beurteilung und Begründung
10.3	Die Erläuterungsskizze im Anhang der Bauordnung betreffend die Kernzone U Unterlosen ist zu präzisieren, sodass die dort aufgeführten Merkmale rechtsverbindlich angewendet werden können.	Ablehnung: Die Erläuterungsskizze im Anhang der Bauordnung dient der besseren Vermittlung der Inhalte der Bauordnung, insbesondere betreffend die Grenz- und Gebäudeabstände in der Kernzone Unterlosen. Die visualisierten Abstandsvorschriften stellen Mindestmasse dar. Eine Vergrösserung dieser ist zulässig, etwa wenn mehr Raum für Zufahrten benötigt wird. Eine Präzisierung der Skizze wird nicht als notwendig erachtet.
11.1	Art. 20b Abs. 4 Zone für Camping (Ca) ist zu streichen. Die neue Bauordnung von Oberägeri schränke dadurch den Ganzjahresbetrieb auf dem Campingplatz Ägerisee, Morgarten, erheblich ein. Dies widerspreche bestehenden Verordnungen, führe zu wirtschaftlichen Nachteilen und mindere die Attraktivität des Campingparks.	Ablehnung: Die aktuelle Formulierung von Art. 20b Abs. 4 ist auf Rückmeldungen des Kantons begründet. Demnach ist eine Verlegung des Hauptwohnsitzes auf den Campingplatz explizit zu untersagen (1. Vorprüfung) und ein dauerhaftes Verbleiben bzw. Wohnen nicht zulässig (2. Vorprüfung). Vorbehalte im Vorprüfungsbericht müssen von der Gemeinde umgesetzt werden, andernfalls wird der Kanton die Unterlagen nicht genehmigen. Dem Gemeinderat steht daher kein Spielraum zur Verfügung.
11.2	Art. 5 ist anzupassen und offener zu gestalten, sodass nicht in allen Gebäuden, die auf demselben Grundstück liegen, Gewerbeflächen geschaffen werden müssen, wenn mindestens 20% der realisierbaren anrechenbaren Geschossfläche bereits erreicht sind. Der Vorschlag lautet: 2) Die Zone WA3 (Hotel Morgarten, Grundstück Nr. 1386) ist für Wohnbauten und mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt, insbesondere für Gastgewerbe und Fremdenverkehr/Tourismus (Hotels, Gasthöfe, Pensionen, Serviced Apartments, Cafés, Bars etc.). 3) Mindestens 20% der realisierbaren, anrechenbaren Geschossfläche sind gewerblich zu nutzen.	Berücksichtigung: Die Formulierung wird wie folgt angepasst (Änderungen kursiv): Art. 5 Wohn- und Arbeitszonen 1) Die Wohn- und Arbeitszonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. 2) In der WA3 sind in dem auf Strassenniveau zugänglichen Geschoss <i>grundsätzlich</i> keine Wohnnutzungen zulässig und es sind auf diesem Geschoss mindestens 20% der realisierbaren anrechenbaren Geschossfläche <i>für gewerbliche Nutzungen</i> zu schaffen. 3) <i>Der Gemeinderat kann abweichend von Abs. 2 ausnahmsweise Wohnnutzungen in dem auf Strassenniveau zugänglichen Geschoss zulassen, sofern in anderen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück mindestens 20% der gesamten realisierbaren Geschossfläche gewerblich genutzt werden.</i>

Nr.	Antrag	Beurteilung und Begründung
13.6	Art. 49 Ersatzabgabe ist mit einer Ergänzung zu versehen, die es dem Gemeinderat erlaubt, die Ersatzabgabe für nicht erstellte Abstellplätze ganz oder teilweise zu erlassen.	Teilweise Berücksichtigung: Ein Verzicht auf die Ersatzabgabe wird in der Kernzone aufgrund der dort gegebenen sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr für sinnvoll erachtet. Sie soll entfallen, wenn mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept eingereicht wird. Das Mobilitätskonzept zeigt auf, durch welche Massnahmen die reduzierte Anzahl an Parkplätzen im Bauprojekt keine Auswirkungen auf den öffentlichen Raum in der Gemeinde hat. Das Konzept regelt auch den Betrieb, das Controlling und eine allfällige Rückfallebene. Die Bauordnung Art. 49 wird deshalb durch folgenden Absatz ergänzt: «Der Gemeinderat kann in Kernzonen von der Ersatzabgabe für fehlende Parkplätze absehen, sofern in einem Mobilitätskonzept ein reduzierter Bedarf nachgewiesen werden kann und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird.»
17	Die Formulierung in Art. 40 Abs. 4 ist klar auf die Kernzonen zu beschränken. Unklar sei, ob Abs. 3 festlegt, dass der Gemeinderat in den Kernzonen A, B und U den Grenzabstand nur reduzieren oder ganz aufheben könne. Der Grenzabstand sowie das Näherbau- und Grenzbaurecht gemäss VPBG § 26/29 sind in die Bauordnung zu integrieren.	Teilweise Berücksichtigung: Über dem kommunalen steht das kantonale Recht. In der kantonalen Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) regeln § 26 und § 29 die Grenzabstände. Diese Bestimmungen geben klar vor, dass der Nachbar zustimmen muss, wenn der Grenzabstand reduziert werden soll. Dies gilt innerhalb der Bauzone, aber auch gegenüber der Nichtbauzone. Um diesbezüglich Missverständnisse zu vermeiden, wird Art. 40 Abs. 3 wie folgt ergänzt (Änderung kursiv): «In den Kernzonen A, B und U kann der Gemeinderat den Grenzabstand – <i>mit Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer</i> – aus städtebaulichen Gründen reduzieren oder ganz aufheben. In diesem Fall kann auch von der maximalen Gebäudelänge abgewichen werden.» § 29 Abs. 1a des V PBG («Gegenüber den Nichtbauzonen dürfen die Grenzabstände unter Wahrung des Gebäudeabstands durch Vereinbarung eines Näherbaurechts durch die betroffenen Nachbarn reduziert, aber nicht aufgehoben werden.») soll nicht weiter eingeschränkt werden. Art. 40 Abs. 4 wird demzufolge ersatzlos fallen gelassen. Im Planungsbericht werden die Regulationen mit Verweis auf die Regelung laut V PBG erläutert.

Nr.	Antrag	Beurteilung und Begründung
23.2	In der Bauordnung Art. 15 zur Spezialzone Erliberg empfehlen wir, die Thematik der Erschliessung in einem zusätzlichen Absatz aufzunehmen (die Erschliessung hat an die Schneitstrasse zu erfolgen).	Ablehnung: Der Erschliessungspunkt ist bereits gegeben. Die erste Etappe der Überbauung ist realisiert und die Gebäude der zweiten Bauetappe werden über dieselbe bestehende Tiefgaragenzufahrt erschlossen. Dies ist mit der ersten Etappe bereits so vorbereitet und bewilligt worden. Die Vorgabe eines neuen Erschliessungspunkts ist demzufolge nicht machbar. Aus Sicht des Gemeinderats Oberägeri steht es der Gemeinde Unterägeri jedoch frei, auf dem Gemeindegebiet Unterägeri auf der Erlibergstrasse ein Fahrverbot (Zubringerdienst gestattet) zu signalisieren, um dem Verkehrsabfluss in diese Richtung entgegenzuwirken.

Einwohnergemeinde Oberägeri

Bauordnung

Stand Antrag an Einwohnergemeinde

	Datum	16.05.2024
Vom Gemeinderat beschlossen am	27.05.2024	
Gemeindepräsident	Marcel Güntert	Gemeineschreiber Alexander Klauz
Vorprüfung durch das Amt für Raum und Verkehr	Kantonsplaner René Hutter	
Zug, den 27.02.2024		
Öffentliche Auflage		
Publikation im Amtsblatt vom	06.06.2024	
Nr.	23	Ziffer RP-ZG25-0000000158
Öffentliche Auflage auf der Einwohnergemeinde vom	06.06.2024	bis 05.07.2024
An der Urnenabstimmung beschlossen am		
Gemeindepräsident	Marcel Güntert	Gemeineschreiber Alexander Klauz
Publikation gemäss § 41 PBG am		
Vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt am		
Publikation im Amtsblatt vom		
Nr.		Ziffer

1 Einleitung

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

- 1) Die Bauordnung und der Zonenplan regeln die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde Oberägeri.
- 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 fachlich zusammengesetzte Planungs- und Baukommission mit drei bis fünf Mitgliedern.
- 2) Die Kommission berät den Gemeinderat und andere gemeindliche Organe in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen.
- 3) Der Gemeinderat legt Aufgaben und Kompetenzen sowie Organisation der Kommission in einem Geschäftsreglement fest.

2 Zonenvorschriften

a. Grundmasse der Bauzonen

Art. 3 Masse für die Einzelbauweise

Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszone	Max. zul. Voll-geschosse	Max. Ausnützung	Min. Grenzabstand klein/gross	Max. Gebäudelänge
W1	1	0.30	5 m / 9 m	12 m
W2a	2	0.35	5 m / 9 m	30 m
W2b	2	0.56	5 m / 7 m	30 m
W2c	2	0.56	5 m / 7 m	30 m
W3	3	0.70	5 m / 7 m	30 m
WA3	3	0.76	5 m / 5 m	40 m

Arbeitszone	Max. Baumasse	Max. Gesamthöhe	Min. Grenzabstand	Max. Gebäudelänge
AA	4.0	12.5 m	5 m	frei
AB		12 m	5 m	frei

Kernzone	Max. zul. Voll-geschosse	Max. Gebäudetiefe	Min. Grenzabstand	Max. Gebäudelänge
KA	3	frei	3.5 m / 2.5 m*	20 m / 50 m*
KB	3	14 m	3.5 m	30 m
KU	2	14 m	1.5 m / 5 m **	30 m

* im ersten Vollgeschoss für gewerblich genutztes Geschoss

** gemäss Art. 13 Ziff. 6)

b. Bauzonen

Art. 4 Wohnzonen

- 1) Wohnzonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie die Betreuung von Personen mit besonderen Bedürfnissen bestimmt.
- 2) Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.
- 3) Für Gebäude in der Wohnzone W2c stellt die Geschossigkeit gemäss Einzelbauweise (zwei Vollgeschosse) ein zentrales städtebauliches Anliegen dar.

Art. 5 Wohn- und Arbeitszonen

- 1) Die Wohn- und Arbeitszonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2) In der WA3 sind in dem auf Strassenniveau zugänglichen Geschoss grundsätzlich keine Wohnnutzungen zulässig und es sind auf diesem Geschoss mindestens 20 % der realisierbaren anrechenbaren Geschossfläche für gewerbliche Nutzung zu schaffen.
- 3) Der Gemeinderat kann abweichend von Abs. 2 ausnahmsweise Wohnnutzungen in dem auf Strassenniveau zugänglichen Geschoss zulassen, sofern in anderen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück mindestens 20 % der gesamten realisierbaren Geschossfläche gewerblich genutzt werden.

Art. 6 Arbeitszonen

- 1) Die Arbeitszone A (Gebiet Morgarten) ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Betriebsnotwendiger Wohnraum ist zulässig.
- 2) Die Arbeitszone B (Gebiet Gyregg) ist als Lagerplatz für nicht umweltgefährdende Stoffe bestimmt. Um den Lagerplatz herum sind Sichtschuthecken zu pflanzen und zu unterhalten.

Art. 7 Kernzonen

- 1) Neue Bauvorhaben in den Kernzonen werten das Ortsbild auf.
- 2) Zur Kantonsstrasse hin sind repräsentative Hauptfassaden auszugestalten. Technische Einrichtungen wie Kamine, Parabolantennen etc. dürfen an der zur Kantonsstrasse gewandten Fassade nicht in Erscheinung treten.
- 3) In der Kernzone A und B sind entlang der Kantonsstrassen und in Fussgängerbereichen im Erdgeschoss vorwiegend publikumsorientierte Nutzungen mit ansprechenden Fassaden vorzusehen.

Kernzone A

Art. 8 Grundsätze

- 1) Die Kernzone A will den historischen Ortskern erhalten. Sie ist für das Wohnen und für nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

- 2) Die das Ortsbild prägenden Bauten sind nach Möglichkeit zu erhalten. Restaurierungen und Umbauten sind Neubauten oder Rekonstruktionen vorzuziehen.
- 3) In der engeren Umgebung der das Ortsbild prägenden Bauten gilt das Ziel der Erhaltung des historischen Ortskerns verstärkt, insbesondere hinsichtlich einer Angleichung von Geschosshöhe, Dachgeschoss, Dachform, Fassadenhöhe und Gesamthöhe an die umgebenden geschützten oder schützenswerten Bauten.

Art. 9 Um- und Ersatzbauten

- 1) Die das Ortsbild prägenden Bauten dürfen unter Beibehaltung der ursprünglichen Bausubstanz, des bisherigen Gebäudeprofils und des herkömmlichen Erscheinungsbildes umgebaut werden. Ihr Abbruch und Wiederaufbau ist nur zulässig, wenn sich eine Renovation als unverhältnismässig erweist.
- 2) Die übrigen Bauten in der Kernzone A können durch zongerechte Neubauten ersetzt werden. Die Baubehörde kann die Übernahme von bestehenden Fluchten und Höhen vorschreiben, wenn die Einpassung ins Ortsbild dies verlangt. Ihr Abbruch darf erst vorgenommen werden, wenn ein Ersatzbau bewilligt ist.

Art. 10 Erscheinungsbild von Dächern, Fassaden und Balkonen

- 1) In der Kernzone A sind nur Satteldächer zulässig.
- 2) Für eingeschossige An- und Nebenbauten sind Flachdächer gestattet; sie müssen sich gut ins Ortsbild einpassen.
- 3) Je Dachseite ist nur ein Kreuzgiebel zulässig. Die Kreuzgiebelbreite darf maximal die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.
- 4) Dachflächenfenster sind auf ein Minimum zu beschränken und sorgfältig in die Dachlandschaft zu integrieren.
- 5) Entlang den Kantonsstrassen müssen Balkone mindestens mit der Hälfte ihrer Tiefe ins Gebäude integriert werden. Sie haben zudem einen Mindestabstand von 0.50 m vom Strassen- oder Trottoirrand einzuhalten. Die lichte Höhe hat, gemessen ab dem Trottoir, mindestens 3.00 m zu betragen.
- 6) Fassaden und Dächer müssen in der Regel in ortsüblichen Materialien ausgeführt werden.

Kernzone B

Art. 11 Kernzone B

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

Kernzone U Unterlosen

Art. 12 Zweck

- 1) Die Kernzone Unterlosen dient der Erhaltung und Weiterentwicklung des traditionellen Ortskerns. Sie ist für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie für das Wohnen bestimmt.

- 2) Nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

Art. 13 Besondere Bestimmungen

- 1) Der Gemeinderat kann den Abbruch und Neubau bewilligen.
- 2) Die Fassaden und Dächer sind in ortsüblichen Materialien und Formen zu gestalten. Für Hauptbauten sind nur Satteldächer zulässig. Die strassenseitige Front von Neu- und Ersatzbauten ist architektonisch als Hauptfassade zu gestalten. Terrassenhäuser sind nicht zulässig.
- 3) Der Dachfirst ist in der Regel senkrecht oder parallel zur Strasse zu setzen. Dachdurchbrüche sind nur als Giebellukarne, Schleppgaube oder Dachflächenfenster zugelassen. Balkone dürfen die Fassaden nicht überragen. Bei Hauptbauten dürfen Vordächer maximal 0.8 m in den ordentlichen Grenzabstand hineinragen.
- 4) Mauern und Einfriedungen zur Umgebungsgestaltung sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Darüber hinaus sind nur technisch bedingte Stützmauern gestattet.
- 5) Der Bereich zwischen Strassenkante und Gebäudeeingang ist nach einem gestalterischen Gesamtkonzept der Gemeinde, welches eine gute Gestaltung der Hausvorplätze anstrebt, zu erstellen.
- 6) Die Grenzabstände in der Kernzone Unterlosen werden auf 1.5 m bzw. ab der zweiten Bautiefe in nördliche und südliche Richtung auf 5 m festgelegt.
- 7) Für Kleinbauten und Anbauten gelten die übergeordneten Vorschriften.

Weitere Zonen

Art. 14 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

- 1) Die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen sind für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.
- 2) Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen müssen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen eingehalten werden.

Art. 15 Bauzone mit speziellen Vorschriften Erlberg

- 1) Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Erlberg ist für das Wohnen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2) Maximal zulässig sind 3 Vollgeschosse, Attikageschosse sind nicht zulässig. Die Einhaltung der Geschossigkeit ist ein zentrales städtebauliches Anliegen.
- 3) Es gilt eine Ausnutzungsziffer von 0.49 resp. mit Bebauungsplan von max. 0.59.
- 4) Die maximale Gebäudelänge beträgt 85 m, wobei ein Fassadenabschnitt max. 45 m lang sein kann, bevor ein Fassadenversatz von mindestens 4 m notwendig ist. Diese Masse sind ein zentrales städtebauliches Anliegen.
- 5) Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf bei Neubauten die Höhe von 805.60 m ü. M. nicht überschreiten.
- 6) Bauvorhaben müssen dem Quartiergestaltungsplan Lütisbach/Erlberg, beschlossen am 1. Juni 2015, Teilgebiet Erlberg mit Richtprojekt

gemäss Planungsbericht vom 17.3.2015, oder einem diesen ersetzenden Quartiergestaltungsplan entsprechen.

c. Ergänzende Bauzonenvorschriften

Art. 16 Bebauungsplanpflicht

- 1) In den im Zonenplan mit durchgezogener Linie schwarz umrandeten Gebieten (ZVB, Ländli) darf nur auf der Grundlage eines Ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.
- 2) In den im Zonenplan mit gepunkteter Linie schwarz umrandeten Gebieten (Breiten, Gyregg) darf nur auf der Grundlage eines Einfachen oder Ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

d. Nichtbauzonen

Art. 17 Landwirtschaftszone

- 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 Landwirtschaftszonen gelten die Vorschriften von Bund und Kanton.

Art. 18 Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung

- 1) Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung umfassen Freiflächen. Auf diesen dürfen nur Wege, 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. 19 Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung

- 1) Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung umfassen Grün- und Erholungsflächen. Darauf dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche für den Nutzungszweck erforderlich sind. 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.

Art. 20 Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften

- 1) Die übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften werden nicht, teilweise oder nur vorübergehend landwirtschaftlich genutzt und dienen anderen, im Zonenplan bezeichneten Nutzungen.
- 2) In allen übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften sind zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

Art. 20a Zone für Reitsport (Rs)

- 1) Die Zone für Reitsportanlagen ist für die Einrichtung und den Betrieb einer Reitsportanlage bestimmt. Errichtung und Änderung von für den Reitsport erforderlichen Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

- 2) Für Bauten und Anlagen gilt eine maximale Gesamthöhe von 10 m. Sämtliche Bauten und Anlagen sind der öffentlichen Kanalisation anzuschliessen.
- 3) Wohnbauten bleiben grundsätzlich auf das heute bestehende Mass beschränkt, wobei die Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung massgebend sind.
- 4) Bauten und Anlagen erfordern eine Baubewilligung. Der bestehende Umgebungsgestaltungsplan sowie das Betriebsreglement sind massgebend und anzuwenden. Anpassungen dieser Unterlagen müssen durch den Gemeinderat genehmigt werden.

Art. 20b Zone für Camping (Ca)

- 1) Die Zone für Camping ist für die Einrichtung und den Betrieb eines Campingplatzes bestimmt. Errichtung und Änderung von für den Campingplatz erforderlichen Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 2) Bauten und Anlagen erfordern eine Baubewilligung. Der bestehende Umgebungsgestaltungsplan sowie das Betriebsreglement sind massgebend und anzuwenden. Anpassungen dieser Unterlagen müssen durch den Gemeinderat genehmigt werden.
- 3) In der Grundwasserschutzzone S2 dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Nutzungen dürfen die Trinkwassernutzung nicht gefährden.
- 4) Ein dauerhaftes Verbleiben ist nicht zulässig.

Art. 20c Zone für Bootsstationierung

- 1) Die Zone für Bootsstationierung dient der Platzierung von Booten sowie Bauten und Anlagen für seebezogene Nutzungen.
- 2) Die Erschliessung des Gebietes Gerbi/Seeplatz erfolgt über die GS Nrn. 250 und 110.

Art. 20d Zone für Naherholung Raten

- 1) Die Zone für Naherholung dient dem freien Aufenthalt der Bevölkerung. Sie gestattet die Erstellung der notwendigen Infrastruktur für das Naherholungsgebiet Raten.
- 2) Im bezeichneten Gebiet müssen die notwendigen Bauten und Anlagen dem genehmigten Nutzungskonzept folgen.

e. Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 21 Ortsbildschutzzone

- 1) Die Ortsbildschutzzonen bezwecken die Erhaltung der Eigenart und der Schönheit der in der Ortsbildschutzzone gelegenen Bauten, Anlagen und Freiräume. Bauten und Anlagen dürfen verändert werden, sofern das Orts- und Quartierbild nicht beeinträchtigt wird. Einzelne Neubauten sind zulässig, wenn sie dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes entsprechen. Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut in die Umgebung einpassen. Bevor der Gemeinderat eine Baubewilligung erteilt, kann er von den Gesuchstellerinnen und Gesuchstellern eine Studie verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können.

- 2) Innerhalb der Ortsbildschutzzone dürfen Dacheinschnitte und begehbare Dachterrassen zusammen nicht mehr als 20 % der darunterliegenden Vollgeschossfläche inkl. Aussenwände betragen und Dacheinschnitte und Lukarnen dürfen gesamthaft nicht länger sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge.
- 3) Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie wirkt bei Bauvorhaben beratend mit.
- 4) Ortsbildschutzzonen sind einer Grundnutzung überlagert.

Art. 22 Archäologische Fundstätten

- 1) Die Zone archäologische Fundstätten dient der Erhaltung archäologisch bedeutsamer Fundstätten.
- 2) Sämtliche Terrainveränderungen in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und bereits im Projektstadium dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten.
- 3) Die Zone archäologischer Fundstätten ist einer Grundnutzung überlagert.

Art. 23 Gemeindliche Naturschutzzonen

- 1) Die gemeindlichen Naturschutzzonen wie Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölze dienen der Erhaltung und Förderung schutzwürdiger Lebensräume von seltenen und bedrohten Tieren und Pflanzen.
- 2) Einzelheiten betreffend Nutzung und Pflege regelt der Gemeinderat in separaten Schutzplänen und Reglementen oder schliesst Verträge ab.

Art. 24 Gewässerraum

- 1) Der Gewässerraum als Zone dient der Freihaltung des bundesrechtlichen Gewässerraums. In dieser Zone sind Nutzungen nach Massgabe des Bundesrechts zulässig.
- 2) Gewässerräume sind einer Grundnutzung überlagert.

3 Allgemeine Bauvorschriften

Art. 25 Einordnung

- 1) Bauten, Anlagen und Aussenräume müssen sich hinsichtlich Lage, Grösse, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung so in die Umgebung und Landschaft einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- 2) Das Einordnungsgebot gilt insbesondere auch für Terrainveränderungen, Dachaufbauten, Antennen, Beschriftungen, Reklamen und dergleichen.
- 3) Der Gemeinderat kann zur besseren Beurteilung der Eingliederung von geplanten Bauten und Anlagen ins Landschaftsbild und in die Umgebung vom Gesuchsteller bzw. von der Gesuchstellerin als aussagekräftige Unterlagen ein Modell oder Visualisierungen verlangen.

Art. 26 Dachgestaltung

- 1) Anlagen der Haustechnik dürfen auf dem Dach angebracht werden, falls sie technisch notwendig sind. Sie sind in die Dachgestaltung einzubeziehen.

- 2) Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassenfläche genutzt werden. Dies gilt auch bei Solaranlagen, sofern diese nicht einen Grossteil des Daches belegen und noch sinnvoll zu begrünen sind.
- 3) Bei mehreren Dachgeschossen sind Dachdurchbrüche nur bei einem dieser Geschosse zulässig.
- 4) Eine vorherrschende Wirkung der Haupt-Dachflächen ist zu wahren.
- 5) Photovoltaikanlagen, die im Zuge von Dachsanierungen oder in Verbindung mit neuen Schrägdächern erstellt werden, sind in der Regel als Indach-Anlagen zu realisieren.

Art. 27 Aussichtsschutz

Zum Schutz der im Zonenplan bezeichneten Aussichtslogen und -punkte kann der Gemeinderat die Lage eines Gebäudes, den höchsten Punkt der Dachkonstruktion, die Dachgestaltung sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung festlegen.

Art. 28 Spiel- und Freiflächen

- 1) In den Wohnzonen W2, W3 und der Wohn- und Arbeitszone WA3 sind bei Mehrfamilienhäusern, bei Einfachen oder bei Ordentlichen Bebauungsplänen entsprechend der Nutzung geeignete Spiel- und Freiflächen zu erstellen. Diese müssen mindestens 15 % bei Einfachen und bei Ordentlichen Bebauungsplänen und 10 % bei der Einzelbauweise der für das Wohnen bewilligten anrechenbaren Geschossflächen ausmachen.
- 2) In der Zone OelB sind Spiel- und Freiflächen möglichst naturnah zu gestalten. Auf Hartflächen ist – soweit möglich – zu verzichten.

Art. 29 Abstellräume

- 1) Bei Mehrfamilienhäusern ist für jede Wohnung ein geeigneter Keller- oder ein Abstellraum von mindestens 6.00 m² zu schaffen.
- 2) Bei Mehrfamilienhäusern kann der Gemeinderat verlangen, dass entsprechend der Nutzung gemeinschaftliche Abstellräume für die Bedürfnisse der Bewohnerschaft erstellt werden.

Art. 30 Siedlungsrand und Pflanzungen

- 1) Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder massgeblichen Umgestaltungen des Aussenraums ist im Grenzabstand auf mind. $\frac{1}{3}$ der Länge zur Landwirtschaftszone eine Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern oder – nach schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft – ein standortgerechter, einheimischer mittel- bis grosskroniger Baum vorzuweisen und bei Abgang zu ersetzen. Durchgehende Mauern und dichte Formschnitthecken sind nicht zulässig.
- 2) Das EG ZGB¹ regelt die Abstände.
- 3) Bauvorhaben am Siedlungsrand gehen besonders umsichtig mit ihrem Erscheinungsbild und ihrer Aussenwirkung um. Soll von Geschossigkeit, Gebäudelänge oder Nutzungsmass gegenüber der Einzelbauweise

¹ Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch BGS 211.1 (vom 17.08.1911, Stand 09.04.22)

abgewichen werden, sind die Vorzüge dieser Abweichungen in Bezug auf die landschaftliche Einbettung und die Aussenwirkung nachzuweisen.

Art. 31 Invasive Organismen

Das Pflanzen von gebietsfremden, invasiven Organismen ist gemäss Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt [«Schwarze Liste» von Infloflora] vom 10. September 2008, SR 814.911, nicht gestattet.

Art. 32 Versiegelte Flächen und Steingärten

- 1) Versiegelungen von Aussenflächen sind möglichst klein zu halten und – sofern technisch und betrieblich möglich – sickerfähig zu gestalten.
- 2) Steingärten von mehr als 6 m² Grundfläche und von geringem ökologischem Wert sind nicht zulässig.
- 3) Im Rahmen der Umgebungsgestaltung ist dem Bedarf nach ökologisch hochwertigen Natur- und Grünflächen Rechnung zu tragen.

Art. 33 Vogelschutz

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

Art. 34 Lichtverschmutzung

- 1) Zum Schutz vor Lichtverschmutzungen ist bei Aussenbeleuchtungen sicherzustellen, dass durch eine korrekte Ausrichtung und Abschirmung nur die erforderlichen Bereiche beleuchtet und die Betriebszeiten mit technischen Hilfsmitteln auf das notwendige Minimum begrenzt werden.
- 2) Leuchtende Reklamen, die Beleuchtung von Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 24.00 bis 6.00 Uhr auszuschalten.

Art. 35 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. 36 Sichtbarkeit von Untergeschossen

Es ist nur ein sichtbares Untergeschoss pro Gebäude zulässig. Bei weiteren Untergeschossen dürfen ausschliesslich betrieblich notwendige Öffnungen (z.B. Garagentor) nach aussen in Erscheinung treten.

Art. 37 Terrainveränderungen mit und ohne Stützmauern

- 1) Das kantonale Recht gilt für Terrainveränderungen mit und ohne Stützmauern.

- 2) Mauern mit Höhen über 3 m bedürfen der expliziten Zustimmung der Baubehörde.

Art. 38 Terrassenhäuser

- 1) Bei Terrassenhäusern, deren Geschosse um mindestens 3 m versetzt sind, dürfen gegenüber den Vorschriften der Einzelbauweise zwei zusätzliche Geschosse erstellt werden.
- 2) Bei Terrassenhäusern darf kein Gebäudeteil über die Linie hinausragen, die in der Gebäudeachse 8 m über dem gewachsenen Boden verläuft (Parallellinie). Ausgenommen sind Brüstungen, Dachvorsprünge und technisch bedingte Dachaufbauten. Bergseitig darf maximal ein Vollgeschoss in Erscheinung treten.
- 3) Bei Terrassenhäusern sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zulässig.
- 4) Terrassenhäuser können an Hanglagen erstellt werden. Die Ausnützung richtet sich nach der jeweiligen Zone.
- 5) Der Gemeinderat bestimmt die zulässige Länge von Terrassenhäusern im Einzelfall.

Art. 39 Besondere Grenzabstände

- 1) Für Abstände von privaten Strassen und Wegen finden für alle Bauten und Anlagen die Bestimmungen des Strassenreglements für Gemeindestrassen sinngemäss Anwendung, für solche von Gemeindestrassen gilt das kantonale Recht.
- 2) Grenz-, Näher- und Überbaurechte können nur ausgeübt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 3) In den Kernzonen A, B und U kann der Gemeinderat den Grenzabstand – mit Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer – aus städtebaulichen Gründen reduzieren oder ganz aufheben. In diesem Fall kann auch von der maximalen Gebäudelänge abgewichen werden.

Art. 40 Besondere Gebäudeabstände

- 1) Der Gebäudeabstand gegenüber Gebäuden auf dem gleichen Grundstück kann reduziert werden, wenn keine gesundheitlichen, feuerpolizeilichen oder anderen öffentlichen Interessen verletzt werden.
- 2) Das Gleiche gilt für den Gebäudeabstand zu Kleinbauten auf dem Nachbargrundstück, sofern die beiden direkt betroffenen Nachbarn schriftlich zustimmen.

Art. 41 Entsorgung

Für geplante Wohnsiedlungen ab 30 Wohneinheiten und bei logistischem Bedarf für bestehende Wohnsiedlungen sowie für einzelne oder mehrere Strassenzüge kann der Gemeinderat die Einrichtung einer öffentlichen Unterflur- oder einer Halbunterfluranlage für das Einzugsgebiet anordnen.

4 Vorschriften für die Parkierung von Fahrzeugen und für Ladestationen

Art. 42 Erstellungs- und Beibehaltungspflicht von Abstellplätzen (AP) für Motorfahrzeuge

- 1) Bei Neubauten, bei wesentlichen Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Zweckänderungen von Bauten und Anlagen sind genügend Abstellplätze für die Fahrzeuge der Benutzerinnen und Benutzer und Besucherinnen und Besucher zu schaffen. Die Abstellplätze müssen auf privatem Grund in nützlicher Distanz zur Liegenschaft liegen und dauernd als solche benutzt werden können.
- 2) Wer mit bestehenden Bauten öffentliche Abstellplätze oder Strassen übermässig beansprucht, kann in gleicher Weise zur Schaffung von Abstellplätzen verpflichtet werden.
- 3) Abstellplätze dürfen ohne Bewilligung nicht zweckentfremdet werden. Der Gemeinderat kann die Zweckbindung im Einzelfall aufheben, wenn kein Bedarf an Abstellplätzen mehr besteht oder wenn ein Grund zur Befreiung von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen eintritt.

Art. 43 Anzahl der Abstellplätze (AP) für Motorfahrzeuge

- 1) Die minimale Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist gestützt auf die VSS-Norm 40 281 über das Parkieren (Grenzbedarf, reduzierter Bedarf, Angebot auch gemäss Nachfolgeregelungen des VSS) zu bestimmen.
Es gilt im Grundsatz Folgendes:
 - Wohnbauten: 1 AP pro 100 m² aGF oder min. 1 AP pro Wohnung
 - Büros, Läden, Kleingewerbe: 1 AP pro 40 m² aGF
 - Café, Restaurant: 1 AP pro 40 m² aGF
 - Hotel, Pension: 1 AP pro 4 Betten
 - Besucherplätze (ohne gastgewerbliche Betriebe): mind. 10 % der erforderlichen Anzahl AP
 - andere Nutzungen gemäss VSS-Norm 40 281
- 2) Garagenvorplätze dürfen als Abstellplätze angerechnet werden, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritte und Sammelgaragen dienen.
- 3) Das maximale Angebot an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge ist in Wohnzonen nicht beschränkt, wenn mindestens 80 % der Abstellplätze in Unterniveaubauten oder unterirdischen Bauten liegen. Ansonsten ist die Anzahl Abstellplätze auf den reduzierten Bedarf gemäss VSS-Norm 40 281 beschränkt.

Art. 44 Anzahl und Lage von Abstellplätzen (AP) für Motorfahräder und Velos

- 1) Die Zahl der Abstellplätze für Zweiräder ist gestützt auf die VSS-Normen SN 40 281 und SN 40 065 über den leichten Zweiradverkehr (Abstellanlagen, Bedarfsermittlung; auch Nachfolgeregelungen des VSS) zu bestimmen.
- 2) Die Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge sind nach Möglichkeit ebenerdig, überdacht und bei Hauseingängen anzulegen.

- 3) Für Wohnnutzungen ist pro drei Wohnungen mindestens ein Motorradabstellplatz zu erstellen und für alle anderen Nutzungen ein Abstellplatz pro 500 m² BGF. Bezüglich Lage und Zufahrt unterliegen die Motorradabstellplätze denselben Anforderungen wie Autoabstellplätze.

Art. 45 Abweichung

Der Gemeinderat befreit von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen ganz oder teilweise, wenn

- a. wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit, für die Befreiung sprechen oder
- b. wenn die Erstellung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

Art. 46 Kennzeichnung und Ausstattung

- 1) Die Kunden- und Besucherparkplätze müssen entsprechend gekennzeichnet und ausgestaltet werden, damit sie dauernd von anderen Nutzungen freigehalten werden können.
- 2) Wenigstens die Hälfte der Abstellplätze für Personenwagen bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind mit einer Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge zu versehen, oder sie sind so auszugestalten, dass sie sofort nachrüstbar sind.

Art. 47 Abstellplätze auf fremdem Grund

Abstellplätze auf fremdem Grund werden als Pflichtparkplätze anerkannt, sofern sie sich in angemessener Distanz befinden und langfristig vertraglich sichergestellt werden. Entfällt die vertragliche Regelung, ist dies den Behörden zu melden und die fehlenden Parkplätze sind nachträglich zu erstellen oder abzugelten.

Art. 48 Ersatzabgabe

- 1) Wer gemäss Art. 45 (Abweichung) dieser Bauordnung von der Mindestzahl an Abstellplätzen befreit ist, hat für jeden nicht zu erstellenden Parkplatz eine Ersatzabgabe von CHF 8'000.00 zu entrichten.
- 2) Der Gemeinderat kann diesen Betrag periodisch der Teuerung anpassen.
- 3) Wenn abgegoltene Pflichtparkplätze nachträglich baubewilligt und erstellt werden, wird die zu viel bezahlte Ersatzabgabe innert 30 Tagen zinslos zurückerstattet.
- 4) Der Gemeinderat kann in Kernzonen von der Ersatzabgabe für fehlende Parkplätze absehen, sofern in einem Mobilitätskonzept ein reduzierter Bedarf nachgewiesen werden kann und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird.

5 Gebühren und Abgaben

Art. 49 Gebühren

- 1) Für die Bearbeitung von planungs- und baurechtlichen Angelegenheiten ist eine Gebühr zu entrichten.
- 2) Der Gemeinderat setzt die Gebühren fest.

Art. 50 Mehrwertabgabe

- 1) Die Gemeinde erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 % 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.

6 Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 51 Übergangsrecht zu Gebäuden ohne Näherbaurecht

- 1) Zu den Gebäuden, die vor dem 4. Juni 1975 und ohne Näherbaurecht näher an die Grenze gebaut wurden, als dies gemäss dieser Bauordnung zulässig wäre, muss auf Nachbargrundstücken der Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden.
- 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. 52 Mehrwertabgabe in der Ortsplanungsrevision bis 2025

Aufzonungen und Umzonungen, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision bis 2025 erfolgen, lösen keine kommunale Mehrwertabgabe aus, sofern es sich dabei nicht um Umzonungen von der Zone des öffentlichen Interesses in eine andere Bauzone handelt.

Art. 53 Änderung bisherigen Rechts

Das Strassenreglement vom 9. Dezember 2002 wird wie folgt angepasst und mit Art. 20bis (neu) ergänzt:

«Art. 20bis (neu) Abstände von Gebäuden an Strassen und Wegen

1 Gegenüber Gemeindestrassen gilt für Gebäude der Mindestabstand gemäss kantonalem Gesetz.

2 Sofern keine andere Abstandsregel festgelegt ist, gilt gegenüber Privatstrassen innerhalb der Bauzone generell ein Mindestabstand von 4 m ab Strassen- bzw. Trottoirrand.

3 Gegenüber Privatstrassen, die gemäss der geltenden Norm ausgebaut sind, beträgt der Mindestabstand innerhalb der Bauzone für Unterniveaubauten 1 m und für Kleinbauten 2 m ab Strassen- bzw. Trottoirrand. Ein allfälliges Vordach darf maximal 0.50 m in diesen Abstand hineinragen.

4 Ausserhalb der Bauzonen gelten die Bestimmungen in Abs. 2 und 3 sinngemäss. In besonderen Fällen legt der Gemeinderat die Abstände fest.

5 Sofern der Abstand nicht durch eine Kantons- oder Gemeindestrasse anderweitig bestimmt wird, gilt zu öffentlichen Fusswegen, Radwegen und Radstreifen mit Gebäuden ein Abstand von 1.5 m.»

«Art. 21 Pflanzungen, Einfriedungen und Mauern sowie Bauten und Anlagen an Gemeindestrassen

Abs. 1 ... An Gemeindestrassen müssen Pflanzungen, Einfriedungen und Mauern sowie weitere Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einhalten:

...»

«Art. 21 Abs. 4 ... Die Absätze 1 bis 3 gelten für Privatstrassen sinngemäss.»

«Art. 22 Abs. 6 Sämtliche Ein- und Ausfahrten sind in Bezug auf Geometrie, Gefälle, Sichtweiten usw. nach den einschlägigen Normen zu erstellen, zu gestalten und zu unterhalten.»

«Art. 22 Abs. 7 Das Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden.»

Art. 54 Inkrafttreten

- 1) Diese Bauordnung und der Zonenplan treten mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2) Der Gemeinderat publiziert die Genehmigung im Amtsblatt.
- 3) Die Bauordnung und der Zonenplan inklusive Gefahrenzonenplan vom 24. September 2006, vom Regierungsrat genehmigt am 10. Juli 2007, werden aufgehoben.

Anhang

Erläuterungsskizze zu den Grenzabständen in der Kernzone Unterlosen gemäss Art. 13 Ziffer 6).



Anhang Bebauungspläne

- 1 Ordentlicher Bebauungsplan Gütsch
Änderung beschlossen am 10. Dezember 2012
Überführung beschlossen am 12. September 2022
- 2 Ordentlicher Bebauungsplan Riedmattli
Beschlossen am 09. Juni 2008
Überführung beschlossen am 12. September 2022
- 3 Ordentlicher Bebauungsplan Chalchrain
Beschlossen am 06. Juli 2009
Überführung beschlossen am 12. September 2022
- 4 Einfacher Bebauungsplan Schneitstrasse 17/19
Beschlossen (nach neuem Recht) am 26. Okt. 2020
- 5 Einfacher Bebauungsplan Gyregg
Beschlossen (nach neuem Recht) am 13. Juni 2022
- 6 Einfacher Bebauungsplan Raindiweg
Beschlossen am 19. Dezember 2016
Überführung beschlossen am 27. Mai 2024
- 7 Aufhebung Bebauungsplan Eierhals
Beschlossen am 17. September 2002
Aufhebung beschlossen am 24. November 2024
- 8 Einfacher Bebauungsplan Bahnhofli
Beschlossen am 04. Juli 2022
- 9 Einfacher Bebauungsplan Terrassenweg 8
Beschlossen am 22. August 2022
- 10 Einfacher Bebauungsplan Grubenstrasse 22
Beschlossen am 13. Februar 2023
- 11 Ordentlicher Bebauungsplan Ländli
Beschlossen am 02. August 2004

10 Rechtliche Hinweise

Stimmberechtigung

Stimmberechtigt sind gemäss § 27 der Kantonsverfassung alle in der Gemeinde Oberägeri wohnhaften Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr vollendet haben und die nicht unter umfassender Beistandschaft stehen (Art. 398 ZGB), sofern sie bis zum fünften Tag vor der Gemeindeversammlung im Stimmregister von Oberägeri eingetragen worden sind.

Stimmrechtsbeschwerde

Wegen Verletzung des Stimmrechts und wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen und Abstimmungen (sogenannte abstimmungs- und wahlrechtliche Mängel) kann gemäss § 17bis des Gemeindegesetzes in Verbindung mit § 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes (WAG) beim Regierungsrat 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).

Beschwerde gegen die Vorlagen der Ortsplanungsrevision

Die Revision der Bau- und Zonenordnung muss laut § 41 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) nach erfolgter Annahme durch das Stimmvolk im Amtsblatt publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Während der Auflage kann gemäss § 31 Abs. 3 PBG beim Regierungsrat Beschwerde erheben, wer von den Vorschriften besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses hat.

Impressum

Herausgeberin: Einwohnergemeinde Oberägeri

Abbildungen und Grafiken: Archiv der Einwohnergemeinde Oberägeri

Gestaltung und Druck: Frühform AG

Auflage: 3'900 Exemplare