

Gemeindeaufsicht

Teil-Genehmigung Ortsplanungsrevision, beinhaltet Zonenplan und Bauordnung, Aufhebung Bebauungsplan sowie Überführung Bebauungspläne,

Gemeinde Oberägeri

Die Baudirektion,

gestützt auf §§ 5 Abs. 2 Bst. c und 42 Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zug vom 26. November 1998 (BGS 721.11),

beschliesst:

1. Die von der Stimmbevölkerung der Gemeinde Oberägeri an der Urnenabstimmung vom 24. November 2024 angenommene Revision des Zonenplans und der Bauordnung werden mit folgenden Ausnahmen genehmigt:
 - 1.1. Änderung Nr. 30; «Trittlibach/Hasenlo», teilweise Grundstück (GS) Nrn. 52 und 53
 - 1.2. Auszonung Nr. 1; unbebaute W2b im «Hasenlo», teilweise GS Nr. 53
 - 1.3. Einzonung Nr. 2; Randflächen «Trittlibach/Hasenlo», teilweise GS Nrn. 54, 55, 56, 57, 58, 59 und 2168
 - 1.4. Aufzonung Nr. 18; «Acherweg/Mitteldorfstrasse», GS Nrn. 85, 87, 738, 740 und teilweise Nr. 480
 - 1.5. Erweiterung Nr. 19; «Schneitstrasse/Gehrenrank», GS Nrn. 77, 78, 79, 80, 665 und teilweise Nr. 480
 - 1.6. Umzonung Nr. 20; Schulerweiterung «Hofmatt», GS Nr. 347
 - 1.7. Art. 20b Abs. 4 revidierte Bauordnung (BO) inkl. Zonenumlagerung Nr. 13; Camping «Teufi», teilweise GS Nrn. 1383 und 1386
2. Die von der Stimmbevölkerung der Gemeinde Oberägeri an der Urnenabstimmung vom 24. November 2024 angenommene Aufhebung des ordentlichen Bebauungsplans «Eierhals» wird genehmigt.
3. Die vom Gemeinderat Oberägeri an der Sitzung vom 2. September 2024 beschlossenen Überführungen der ordentlichen Bebauungspläne «Chalchrain», «Gütsch», «Raindliweg» sowie «Riedmattli» werden genehmigt.

-

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Baudirektionssekretariat (info.bds@zg.ch)
 - Volkswirtschaftsdirektion (info.vds@zg.ch)
 - Tiefbauamt (info.tba@zg.ch)
 - Amt für Umwelt (info.afu@zg.ch)
 - Amt für Wald und Wild (info.afw@zg.ch)
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie (info.ada@zg.ch)
 - Amt für Grundbuch und Geoinformation (info.agg@zg.ch)
 - Amt für Raum und Verkehr (info.arv@zg.ch)
- (Beilage: je 1 Exemplar Zonenplan und Bauordnung; Bebauungsplan «Eierhals» und Bebauungspläne «Chalchrain», «Gütsch», «Raindliweg» sowie «Riedmattli»)

Baudirektion



Florian Weber
Statthalter

Zug, 17. APR. 2025 / OA-2024-147

A. Die vorliegende Ortsplanungsrevision stützt sich auf die Revision vom 22. Februar 2018 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (neu PBG; BGS 721.11) sowie die Totalrevision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 20. November 2018 (neu V PBG; BGS 721.111), welche per 1. Januar 2019 in Kraft getreten sind. Mit dieser Gesetzesänderung müssen die Gemeinden gemäss § 71 Abs. 1 neu PBG ihre Vorschriften bei der nächsten Ortsplanungsrevision an das neue PBG sowie an die sich an der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) orientierenden Baubegriffe und Messweisen der neu V PBG anpassen.

B. Als Grundlage für die Ortsplanungsrevision wurden die Gemeinden Unterägeri und Oberägeri mit dem kantonalen Richtplan (Richtplan Beschluss G 9.3) beauftragt, ein gemeinsames Bild des «Städtchens am See» zu erarbeiten. Mit dem «Räumliches Bild Ägeri» vom 23. September 2019 wurde diese Vorleistung erbracht. Eine weitere Grundlage der Ortsplanungsrevision bildet die Raumentwicklungsstrategie (RES) vom 27. September 2021 der Gemeinde Oberägeri.

C. Die Baudirektion hat die Ortsplanungsrevision mit dem Zonenplan, der Bauordnung, der Aufhebung eines rechtskräftig bestehenden ordentlichen Bebauungsplans und den Überführungen von rechtskräftig bestehenden ordentlichen Bebauungsplänen ins neue Recht am 5. April 2023 bzw. am 27. Februar 2024 vorgeprüft. Die darin erläuterten Vorbehalte wurden berücksichtigt. Die öffentliche Auflage der Revision des Zonenplans und der Bauordnung sowie der Aufhebung des rechtskräftig bestehenden ordentlichen Bebauungsplans «Eierhals» und der Überführungen der ordentlichen Bebauungspläne «Chalchrain», «Gütsch», «Raindliweg» sowie «Riedmattli» erfolgte vom 6. Juni bis und mit 5. Juli 2024. Während der öffentlichen Auflage gingen zum Zonenplan und der Bauordnung von 22 Personen und Organisationen Einwendungen mit insgesamt 21 Anträgen ein. Zur Aufhebung und zu den Überführungen der Bebauungspläne gingen keine Einwendungen ein. An der Urnenabstimmung vom 24. November 2024 wurden der Zonenplan und die Bauordnung sowie die Aufhebung des erwähnten Bebauungsplans von der Stimmbevölkerung angenommen und gleichzeitig die dazu eingegangenen Einwendungen erledigt (§ 39 Abs. 4 PBG). Die Überführungen der ordentlichen Bebauungspläne «Chalchrain», «Gütsch», «Raindliweg» sowie «Riedmattli» wurden vom Gemeinderat Oberägeri an der Sitzung vom 2. September 2024 im einfachen Verfahren gemäss § 40 Abs. 1 Bst. a PBG beschlossen. Der Zonenplan, die Bauordnung und die Aufhebung des erwähnten Bebauungsplans lagen vom 28. November bis und mit 30. Dezember 2024 öffentlich auf. Während der Auflagefrist ging beim Regierungsrat eine Verwaltungsbeschwerde gegen die Zonenplanänderung Nr. 30 «Trittlbach/Hasenlo» (teilweise GS Nrn. 52 und 53) ein. Drei weitere Verwaltungsbeschwerden gingen gegen die Aufzonung Nr. 18 «Acherweg/Mitteldorfstrasse» (GS Nrn. 85, 87, 738, 740 und teilweise Nr. 480) ein, wobei die eine Beschwerde zurückgezogen und am 25. Februar 2025 von der Baudirektion abgeschrieben und erledigt wurde. Neun weitere Verwaltungsbeschwerden gingen gegen Art. 20b Abs. 4 der revidierten Bauordnung (BO) ein.

D. Mit Schreiben vom 27. November 2024 reichte die Abteilung Bau und Sicherheit der Gemeinde Oberägeri die Ortsplanungsrevision mit dem Zonenplan und der Bauordnung, der Aufhebung des rechtskräftig bestehenden ordentlichen Bebauungsplans sowie der Überführungen der bestehenden ordentlichen Bebauungspläne zur Genehmigung ein. Die Baudirektion ist für die Teil-Genehmigung zuständig, da die Zonenplanänderung Nr. 30 «Trittlbach/Hasenlo» (teilweise GS Nrn. 52 und 53), die Aufzonung Nr. 18 «Acherweg/Mitteldorfstrasse» (GS Nrn. 85, 87, 738, 740 und teilweise Nr. 480) sowie Art. 20b Abs. 4 der revidierten BO, gegen welche Verwaltungsbeschwerden eingereicht wurden, explizit von der vorliegenden Teil-Genehmigung ausgenommen sind (§ 5 Abs. 2 Bst. c PBG). Die Prüfung durch die Baudirektion erstreckt sich

auf die Übereinstimmung mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, insbesondere mit dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), dem Planungs- und Baugesetz und dem kantonalen Richtplan. Der Teil-Genehmigung der Ortsplanungsrevision steht bis auf die unter den Ziffern E bis G aufgeführten Zonenplanänderungen nichts entgegen.

E. Zur Zonenplanänderung Nr. 30 «Trittlibach/Hasenlo» (teilweise GS Nrn. 52 und 53) läuft aktuell ein Verwaltungsbeschwerdeverfahren, weshalb sie von der vorliegenden Teil-Genehmigung ausgenommen wird. Da die Zonenplanänderung Nr. 30 in einem direkten Zusammenhang mit der Auszonung Nr. 1, unbebaute W2b im «Hasenlo» (teilweise GS Nr. 53) sowie der Einzonung Nr. 2, Randflächen «Trittlibach/Hasenlo» (teilweise GS Nrn. 54, 55, 56, 57, 58, 59 und 2168) steht, werden diese Anpassungen von der vorliegenden Teil-Genehmigung ebenfalls ausgenommen. Die erwähnten Zonenplanänderungen (vgl. Abb. 1 und 2) bilden somit noch nicht Gegenstand des vorliegenden Beschlusses und werden zu einem späteren Zeitpunkt zusammen mit dem Beschwerdeentscheid durch den Regierungsrat behandelt.

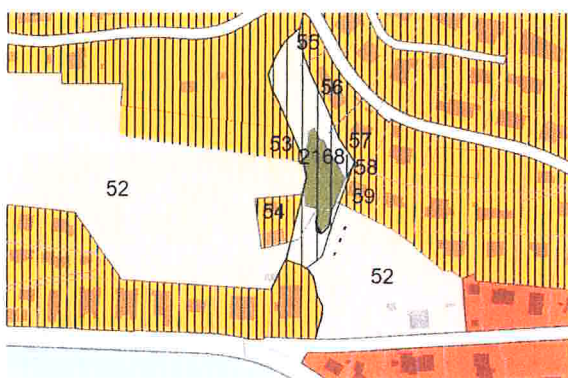


Abb. 1: Ausschnitt Zonenplan Stand 2006

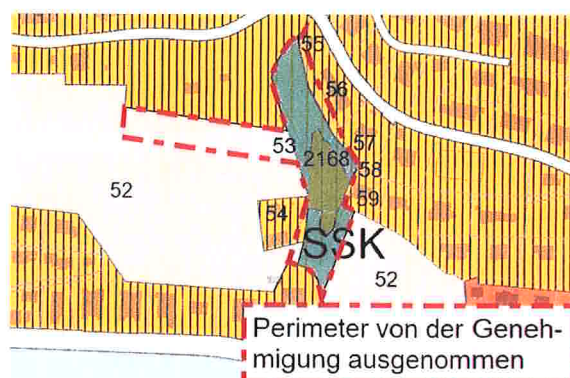


Abb. 2: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit Zonenplanänderung Nr. 30, Auszonung Nr. 1 und Einzonung Nr. 2

F. Zur Aufzonung Nr. 18 «Acherweg/Mitteldorfstrasse» (GS Nrn. 85, 87, 738, 740 und teilweise Nr. 480) läuft aktuell ebenfalls ein Verwaltungsbeschwerdeverfahren, weshalb die erwähnte Aufzonung von der vorliegenden Teil-Genehmigung ausgenommen wird. Die Erweiterung Nr. 19; «Schneitstrasse/Gehrenrank» (GS Nrn. 77, 78, 79, 80, 665 und teilweise Nr. 480) wird in den Beschwerden nicht explizit bestritten. Diese ist aber dennoch erwähnt und hat einen gewissen funktionalen Zusammenhang mit der Aufzonung Nr. 18. Die Erweiterung Nr. 19 wird deshalb ebenfalls von der vorliegenden Teil-Genehmigung ausgenommen (vgl. Abb. 3 und 4). Die Aufzonung und die Erweiterung der Kernzone werden zu einem späteren Zeitpunkt zusammen mit dem Beschwerdeentscheid durch den Regierungsrat behandelt.

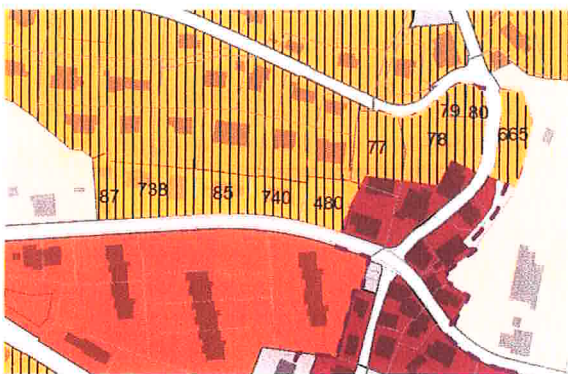


Abb. 3: Ausschnitt Zonenplan Stand 2006

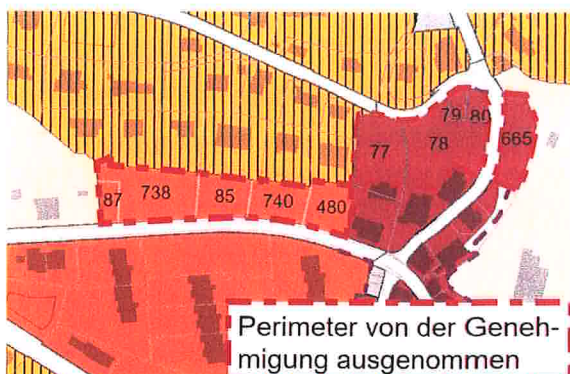


Abb. 4: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit der Aufzonung Nr. 18 und der Erweiterung Nr. 19

G. Gegen Art. 20b Abs. 4 der revidierten BO läuft aktuell ein weiteres Verwaltungsbeschwerdeverfahren, weshalb die Bestimmung von der vorliegenden Teil-Genehmigung ausgenommen wird. Die Bestimmung steht in direktem Zusammenhang mit der Zonenumlagerung Nr. 13 Camping «Teufi» (teilweise GS Nrn. 1383 und 1386). Die Zonenumlagerung (vgl. Abb. 5 und 6) ist deshalb ausgenommen. Art. 20b Abs. 4 der revidierten BO und die Zonenumlagerung Nr. 13 werden zu einem späteren Zeitpunkt zusammen mit dem Beschwerdeentscheid durch den Regierungsrat behandelt.

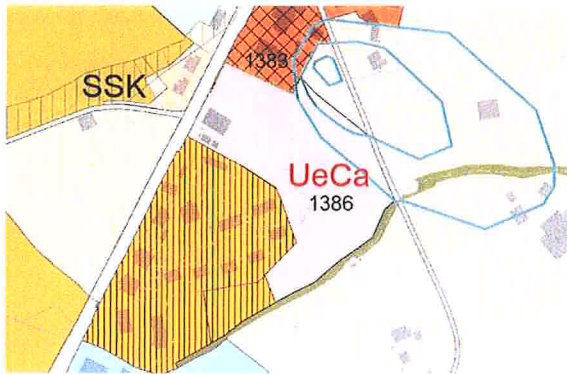


Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan Stand 2021

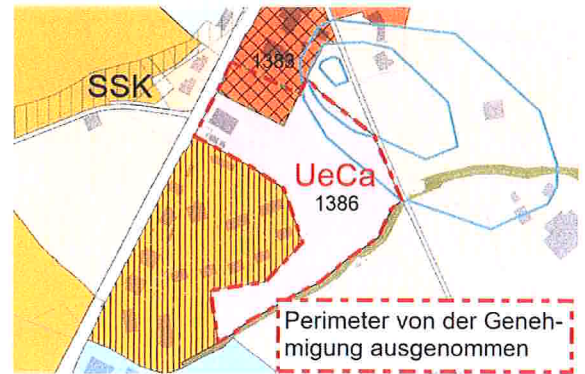


Abb. 6: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit der Einzonung Nr. 13

H. Bei der Umzonung Nr. 20, Schulerweiterung «Hofmatt» (GS Nr. 347) wurde fälschlicherweise auf die Einhaltung der Planungswerte anstatt auf die weniger strengen Immissionsgrenzwerte abgestellt. Aufgrund der Planungswertüberschreitung wurde diese Umzonung im Zonenplan mit der Überlagerung «Massgebender Lärmgrenzwert Planungswert» versehen. Gemäss Immissionstabelle in Anhang 10 der Lärmuntersuchung vom 10. April 2024 sind die Immissionsgrenzwerte bei der Umzonung Nr. 20 jedoch eingehalten, womit die Überlagerung im Zonenplan nicht notwendig ist. Die Überlagerung «Massgebender Lärmgrenzwert Planungswert» und damit verbunden auch die Umzonung Nr. 20 (vgl. Abb. 7 und 8) bilden noch nicht Gegenstand des vorliegenden Beschlusses und werden zu einem späteren Zeitpunkt behandelt.

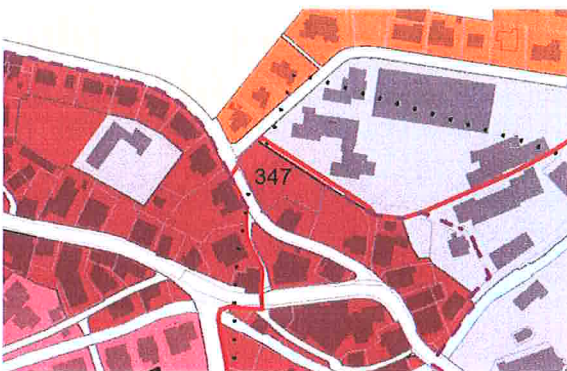


Abb. 7: Ausschnitt Zonenplan Stand 2006

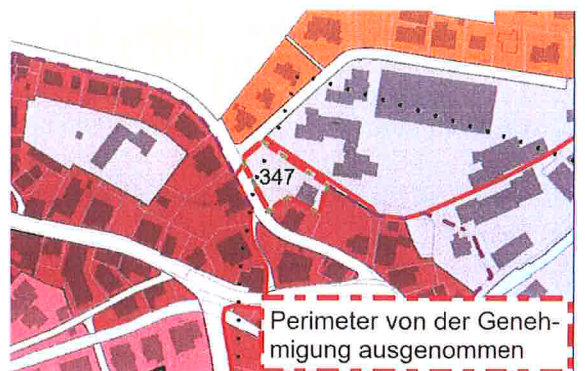


Abb. 8: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit der Umzonung Nr. 20

I. Die vorliegende Genehmigung mit Ausnahme der Zonenplanänderung Nr. 30 und der damit verbundenen Auszonung Nr. 1 und der Einzonung Nr. 2, der Aufzonung Nr. 18 und der damit verbundenen Erweiterung Nr. 19, Art. 20b Abs. 4 der revidierten BO und der damit verbundenen Zonenumlagerung Nr. 13 sowie der Umzonung Nr. 20 (siehe Ziffern E bis H) erweist sich inhaltlich als zulässig und gerechtfertigt. Bei der Zonenplanänderung Nr. 30 «Trittlibach/Hasenlo» (teilweise GS Nrn. 52 und 53), der Auszonung Nr. 1 unbebaute W2b im «Hasenlo» (teilweise GS Nr. 53), der Einzonung Nr. 2 Randflächen «Trittlibach/Hasenlo» (teilweise

GS Nrn. 54, 55, 56, 57, 58, 59 und 2168), der Aufzonung Nr. 18 «Acherweg/Mitteldorfstrasse» (GS Nrn. 85, 87, 738, 740 und teilweise Nr. 480), der Erweiterung Nr. 19 «Schneitstrasse/Gehrenrank» (GS Nrn. 77, 78, 79, 80, 665 und teilweise Nr. 480), der Zonenumlagerung Nr. 13 Camping «Teufi» (teilweise GS Nrn. 1383 und 1386), der Umzonung Nr. 20, Schulerweiterung «Hofmatt» (GS Nr. 347) sowie Art. 20b Abs. 4 der revidierten BO handelt es sich aufgrund ihrer Grösse und ihrer Auswirkungen um untergeordnete Zonenplananpassungen respektive um eine untergeordnete Anpassung der Bauordnungsbestimmung, welche die restliche Ortsplanung nicht in Frage stellen. Die erwähnte Zonenplanänderung Nr. 30, Auszonung Nr. 1, Einzonung Nr. 2, Aufzonung Nr. 18, Erweiterung Nr. 19, Zonenumlagerung Nr. 13, Umzonung Nr. 20 sowie Art. 20b Abs. 4 der revidierten BO können isoliert betrachtet und zu einem späteren Zeitpunkt behandelt werden, ohne dass andere Aspekte der Ortsplanung davon betroffen wären. Zudem ist auch bei diesem Vorgehen zu jeder Zeit sichergestellt, dass die Grundeigentümerschaften und die Beschwerdeführenden bei den vorerst ausgenommenen Zonenplanänderungen und der Bauordnungsbestimmung ihrer Rechte nicht verlustig gehen. Diese Verfahren werden nach dem vorliegenden Beschluss ordnungsgemäss weitergeführt und den betroffenen Personen stehen weiterhin die vollen Parteirechte inklusive Rechtsschutz zur Verfügung. Unter diesen Umständen wäre es nicht sachgerecht, die Genehmigung der Ortsplanung der Gemeinde Oberägeri zurückzustellen, bis die Verfahren der Zonenplanänderung Nr. 30, der Auszonung Nr. 1, der Einzonung Nr. 2, der Aufzonung Nr. 18, der Erweiterung Nr. 19, der Zonenumlagerung Nr. 13 sowie Art. 20b Abs. 4 der revidierten BO beurteilt werden können. Dies gilt umso mehr, weil bis heute unklar ist, bis wann die dafür notwendigen Abklärungen und Grundlagen für deren Behandlung bereitstehen.

J. Die Gemeinde Oberägeri hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Gewässerräume festzulegen. Diese Festlegung liegt aktuell noch nicht beim Kanton zur Genehmigung vor. Die Ortsplanungsrevision und die Gewässerraumfestlegung sind jedoch zwei voneinander getrennte Geschäfte mit jeweils eigener Geschäftsnummer. Sie erhielten jeweils eigene kantonale Vorprüfungsberichte, waren als getrennte Geschäfte in der öffentlichen Auflage und werden der Stimmbevölkerung als separate Abstimmungsvorlagen zur Urnenabstimmung unterbreitet. Aus diesem Grund wird auch die Genehmigung der Gewässerraumfestlegung separat in einem eigenen Verfahren behandelt und ist nicht Gegenstand bzw. bildet nicht Bestandteil der vorliegenden Teil-Genehmigung der Ortsplanung. Solange die Genehmigung der Gewässerräume ausstehend ist, gelten weiterhin (wie bis anhin) die grundsätzlich strengeren Übergangsbestimmungen nach der Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201), welche direkt und grundeigentümergebunden die Bemessung des von Bauten und Anlagen freizuhaltenen Uferstreifens an Fliessgewässern regeln.

K. Der angepasste Zonenplan und die Bauordnung sind nach Rechtskraft der gesamten Ortsplanungsrevision Oberägeri dem Amt für Raum und Verkehr digital und physisch innert drei Monaten nach Rechtskraft zuzustellen.

L. Durch die Genehmigung des Zonenplans und der Bauordnung (mit Ausnahme der Zonenplanänderung Nr. 30, der Auszonung Nr. 1, der Einzonung Nr. 2, der Aufzonung Nr. 18, der Erweiterung Nr. 19, der Zonenumlagerung Nr. 13, der Korrektur bei der Umzonung Nr. 20 sowie Art. 20b Abs. 4 der revidierten BO) und der Überführungen der ordentlichen Bebauungspläne «Chalchrain», «Gütsch», «Raindlweg» sowie «Riedmattli» ins neue Recht werden der bestehende Zonenplan und die Bauordnung aus dem Jahr 2006 und die alten Bebauungspläne gleichzeitig im Umfang der vorliegenden Teil-Genehmigung aufgehoben.