



Auszug aus dem Protokoll
Sitzung vom 3. Juni 2025 sa
Versandt am - 5. JUNI 2025

Öffentlich

Gemeindeaufsicht

Teilweise Nicht-Genehmigung Ortsplanungsrevision, beinhaltet Zonenplan und Bauordnung,
Gemeinde Oberägeri

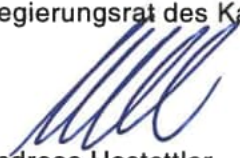
Der Regierungsrat,

gestützt auf §§ 3 Abs. 3 und 42 Abs. 1, 2 und 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11),

beschliesst:

1. Der von der Stimmbevölkerung der Gemeinde Oberägeri an der Urnenabstimmung vom 24. November 2024 im Zusammenhang mit der Revision des Zonenplans und der Bauordnung angenommene Art. 20b Abs. 4 Bauordnung (BO) inkl. Zonenumlagerung Nr. 13; Camping «Teufi» (teilweise GS Nrn. 1383 und 1386) wird nicht genehmigt.
2. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizufügen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen. Nach Ablauf der Beschwerdefrist tritt die teilweise Nicht-Genehmigung der Bauordnung und des Zonenplans in Kraft, sofern diese nicht angefochten werden.
3. Die Baudirektion wird beauftragt, die Ziffer 1 dieses Entscheids im Amtsblatt zu publizieren und den Beschluss öffentlich aufzulegen.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Oberägeri, Alosenstrasse 2, 6315 Oberägeri (Versand per Post)
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - Baudirektion (info.bds@zg.ch)
 - Amt für Raum und Verkehr (info.arv@zg.ch)

Regierungsrat des Kantons Zug



Andreas Hostettler
Landammann



Tobias Moser
Landschreiber

A. Die Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Oberägeri 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. Die Gemeinde Oberägeri hat die erforderlichen Anpassungen vorgenommen und die Baudirektion hat mit Beschluss vom 17. April 2025 die Revision des Zonenplans und der Bauordnung grösstenteils genehmigt. Nicht Bestandteil dieser Genehmigung war u. a. Art. 20b Abs. 4 revidierte Bauordnung (BO), womit ein dauerhaftes Verbleiben in der übrigen Zone mit speziellen Vorschriften Camping (UeCa) künftig nicht mehr zulässig sein soll. Gegen diese neue Bestimmung wurden insgesamt neun Verwaltungsbeschwerden beim Regierungsrat erhoben.

C. Aufgrund eines Schreibens vom 12. August 2024 i. S. «Aufsichtsbeschwerde gegen die Einwohnergemeinde Oberägeri betreffend das Verbot der Wohnsitznahme auf dem Campingpark Ägerisee Morgarten» setzte sich der Regierungsrat inhaltlich mit dieser Bestimmung bereits auseinander. In der Beantwortung der Aufsichtsbeschwerde vom 26. November 2024 stellte der Regierungsrat fest, dass die heutige Nutzung des Campings «Teufi» übergeordnetem Bundesrecht widerspreche und ersuchte die Einwohnergemeinde Oberägeri beim betroffenen Camping eine Zonierung festzulegen, die mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung vereinbar ist. In der Folge beantragte der Gemeinderat Oberägeri zuhanden der Baudirektion – gestützt auf den Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 16. Dezember 2024 – bei der Genehmigung der Ortsplanungsrevision Art. 20b Abs. 4 BO ersatzlos zu streichen und den Camping «Teufi» mit der Zonenplanänderung Nr. 13 (teilweise GS Nrn. 1383 und 1386) bei der Genehmigung auszuklammern. Die aktuell vorhandene Zonierung soll im Nachgang zur Ortsplanungsrevision – wie dies im Schreiben des Regierungsrats vom 26. November 2024 skizziert wird – angepasst werden. In der Teil-Genehmigung der Ortsplanungsrevision vom 17. April 2025 wurde aufgrund des umschriebenen Sachverhalts entsprechend Art. 20b Abs. 4 BO inkl. die Zonenumlagerung Nr. 13; Camping «Teufi» (teilweise GS Nrn. 1383 und 1386) ausgenommen.

D. Gestützt auf den Antrag des Gemeinderats Oberägeri vom 16. Dezember 2024 wird der an der Urnenabstimmung vom 24. November 2024 im Zusammenhang mit der Revision des Zonenplans und der Bauordnung angenommene Art. 20b Abs. 4 BO inkl. Zonenumlagerung Nr. 13; Camping «Teufi» (teilweise GS Nrn. 1383 und 1386) nicht genehmigt. Die Gemeinde wird ersucht, die aktuell dem Bundesrecht widersprechende Zonierung zeitnah im Rahmen einer Teilrevision des Zonenplans zu bereinigen. Die vorliegende Nicht-Genehmigung hat somit in Bezug auf die erwähnte, nach der Ortsplanungsrevision zu erfolgende Teilrevision keine Planbeständigkeit zur Folge.

Grund für die Nicht-Genehmigung ist der Umstand, dass die Frage der Wohnsitznahme bundesrechtlich geregelt ist und die gemeindliche Regelung in Art. 20b Abs. 4 BO diesem übergeordneten Bundesrecht widerspricht. Den Widerspruch zwischen Art. 20b Abs. 4 BO und dem Bundesrecht hat der Regierungsrat bereits im Rahmen einer Aufsichtsbeschwerde im Beschluss vom 26. November 2024 verbindlich festgestellt:

«... Indessen ist festzuhalten, dass der Begriff des Wohnsitzes in einem Rechtsgebiet jeweils nach den Vorgaben der einschlägigen Erlasse zu bestimmen ist. [ANMERKUNG: Gemeint sind die bundesrechtlichen Regelungen zum Wohnsitz im Registerharmonisierungsgesetz, SR 431.02; Zuständigkeitsgesetz, SR 851.1, usw.] Diese Vorgaben können – insbesondere wegen des Grundsatzes, dass übergeordnete Normen vorgehen – nicht durch eine kommunale Regelung im Baureglement übersteuert werden. Hinzu kommt der Sinn und Zweck des Baugesetzes. Das Baurecht legt lediglich fest, wo, was und wie gebaut werden kann und welche Nutzung zulässig ist. Die Beurteilung der Frage, ob jemand über einen melderechtlichen, politischen oder einen Unterstützungswohnsitz in einer Gemeinde verfügt, fällt nicht in dessen Anwendungsbereich (zweckfremd).

§ 14 Abs. 1 der Verordnung zum EG RHG hält fest, dass der melderechtliche Wohnsitz auf einem Campingplatz nur begründet werden kann, wenn es sich um einen öffentlichen, ganzjährig geöffneten Platz handelt, der über eine entsprechende Infrastruktur verfügt. Vorliegend ist unbestritten, dass es sich um einen ganzjährig betriebenen Campingplatz handelt. Dies ergibt sich bereits aus der Präambel der Verordnung über die Nutzung und den Betrieb der Campingplatzzone Teufi, Morgarten, vom 22. November 2004. Zudem ist bekannt, dass die Wohnwagen-Einheiten an das Zu- und Abwassernetz sowie an die Stromversorgung angeschlossen sind. Es stehen ferner ausreichend sanitäre Anlagen zur Verfügung. Die Voraussetzungen für die Begründung des melderechtlichen Wohnsitzes sind somit erfüllt. Die Praxis der Einwohnergemeinde Oberägeri ist deshalb mit dem übergeordneten Recht nicht vereinbar.

Obwohl die Frage des melderechtlichen Wohnsitzes unabhängig der raumplanungsrechtlichen Vorgaben zu beurteilen ist, können letztere im Hinblick auf den zukünftigen Betrieb des Campingplatzes nicht ausgeblendet werden. Zu beachten ist, dass nach § 18 Abs. 2 Bst. b PBG (BGS 721.11) die übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften Camping (UeCa) zu den Nichtbauzonen gehören. Daher ist auch gestützt auf den Trennungsgrundsatz, welcher bereits seit mindestens 1972 gilt, davon auszugehen, dass die heutige Nutzung übergeordnetem Bundesrecht widerspricht – unabhängig davon, ob seitens des Kantons eine Bewilligung für das ganzjährige Wohnen erteilt wurde oder nicht. Die aktuellen zonenrechtlichen Vorschriften stehen im Widerspruch zu den neuesten Entscheiden des Bundesgerichtes. Diesen gilt es im Hinblick auf eine langfristige Sicherung des Campingplatzes aufzulösen. Für eine zukunftsgerichtete Klärung der beschriebenen Ausgangslage wird deshalb die Einwohnergemeinde Oberägeri ersucht, im Rahmen der bevorstehenden Genehmigung der Ortsplanung mit dem kantonalen Amt für Raum und Verkehr Kontakt aufzunehmen, um den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend Rechnung zu tragen.

Die neue Praxis der Einwohnergemeinde Oberägeri in Bezug auf die Wohnsitznahme auf Campingplätzen verstösst – wie ausgeführt – klar gegen geltendes Recht. Mithin liegt ein Missstand vor, der ein aufsichtsrechtliches Einschreiten rechtfertigt. Angesichts der konkreten Umstände wird die Einwohnergemeinde Oberägeri in Anwendung von § 37a Abs. 1 GG ermahnt, diesen Missstand so rasch wie möglich zu beseitigen. In Bezug auf die raumplanungsrechtlichen Vorgaben und zur langfristigen Sicherung der Campingplatznutzung wird die Einwohnergemeinde Oberägeri ersucht, mit dem Amt für Raum und Verkehr im Rahmen der bevorstehenden Genehmigung der Ortsplanung Kontakt aufzunehmen und eine Zo-

nierung festzulegen, welche mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung vereinbar ist.»

E. Die vorliegende teilweise Nicht-Genehmigung und der Beschluss des Regierungsrats zu den Verwaltungsbeschwerden sind zu koordinieren (§ 42 Abs. 2 PBG) und werden den Verfahrensbeteiligten gleichzeitig zugestellt.

F. Nach § 3 Abs. 3 und § 42 PBG bedürfen neue, geänderte oder aufgehobene gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- oder ordentliche Bebauungspläne zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung der Baudirektion respektive vorliegend des Regierungsrats. Die Prüfung durch den Regierungsrat erstreckt sich auf Übereinstimmung mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, insbesondere mit dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), dem Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) und dem kantonalen Richtplan. Die Prüfung ergab, dass Art. 20b Abs. 4 BO inkl. Zonenumlagerung Nr. 13; Camping «Teufi» (teilweise GS Nrn. 1383 und 1386) nicht genehmigt werden können.