

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN

GÜTSCH

M 1:500

28. August 2024

Vom Gemeinderat verabschiedet am 06.11.2023

Der Gemeindepräsident
Marcel Güntert

Der Gemeindeschreiber
Alexander Klauz

Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion
Zug, 27.02.2024

Baudirektor
Florian Weber

Öffentliche Auflage im Rathaus Oberägeri, Alosenstrasse 2 vom 06.06.2024 bis 05.07.2024

Publiziert im Amtsblatt

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Vom Gemeinderat gestützt auf § 40 PBG beschlossen am 02.09.2024

Marcel Güntert
Gemeindepräsident
Der Gemeindepräsident
Der Gemeindeschreiber

QES

Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht
signiert auf Skribble.com

Alexander Klauz
Gemeindeschreiber

QES

Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht
signiert auf Skribble.com

Von der Baudirektion genehmigt:
Zug, 17. APR. 2025

Der Statthalter:

Publikation gemäss § 41 PBG am 22. MAI 2025

KEEAS AG
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich
044 252 85 45

www.ke eas.ch

Beschlussinhalt



Geltungsbereich



Baubereich



824.85

Höchster Punkt der Dachkonstruktion in m ü.M.



EG Kote

in m ü.M.



3 VG + AG

Anzahl Vollgeschosse + Attikageschoss



Baubereich Tiefgarage



Fussweg (Lage schematisch)



Oberirdische Abstellplätze MIV für Besuchende



Zu- und Wegfahrt Tiefgarage



Entsorgungsstelle

Orientierungsinhalt



Bestehende Bauten



Grundstücksgrenzen



Genehmigte Spezialbaulinien



Waldgrenze



Höhenkurve



Erschliessungsfläche



Umgebungsfläche



Schnittlinien

Schnitt A – A 1:500

Schnitt B – B 1:500

Koordinaten

1 2689409.686 / 1221406.481	9 2689451.546 / 1221392.092	17 2689546.895 / 1221400.545	25 2689583.689 / 1221406.265
2 2689423.374 / 1221406.135	10 2689422.999 / 1221394.259	18 2689544.176 / 1221379.481	26 2689584.316 / 1221411.132
3 2689456.267 / 1221407.176	11 2689411.199 / 1221397.369	19 2689534.48 / 1221380.727	27 2689593.769 / 1221409.903
4 2689472.52 / 1221406.116	12 2689488.712 / 1221402.734	20 2689534.36 / 1221379.773	28 2689591.032 / 1221388.59
5 2689479.087 / 1221405.687	13 2689514.197 / 1221399.452	21 2689500.559 / 1221384.133	29 2689578.843 / 1221390.175
6 2689476.915 / 1221394.343	14 2689514.041 / 1221398.251	22 2689500.96 / 1221387.219	30 2689579.187 / 1221392.853
7 2689472.844 / 1221387.11	15 2689535.979 / 1221395.421	23 2689486.924 / 1221389.028	31 2689564.851 / 1221395.12
8 2689466.597 / 1221388.568	16 2689536.919 / 1221401.864	24 2689566.532 / 1221408.151	

Bestimmungen

Art. 1. Zweck

Der Bebauungsplan Gütsch bezweckt.

- Eine Sicherung der Qualität bei der Erstellung von Neubauten
- Verdichtetes Bauen im bebauten Raum mit guter Integration in die Landschaft
- Eine hohe Freiraumqualität
- Eine hochwertige Wohnraumqualität

Art. 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Situationsplan definiert.

Art. 3. Bestandteile

Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

Verbindliche Bestandteile:

- Situationsplan Massstab 1:500
- Bestimmungen des Bebauungsplans Areal Gütsch

Wegleitende Bestandteile:

- Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)
- Umgebungsplan vom 01.03.2012

Art. 4. Bebauung

(1) Bauten und Anlagen sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.

(2) Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Die in den Baubereichen festgelegten höchsten Punkte der Dachkonstruktion dürfen nur durch untergeordnete technische Dachaufbauten überschritten werden.

(3) Es sind nur Flachdächer zulässig. Die Höheneinteilung der zulässigen Geschosse ist unter Beachtung des im Situationsplan angegebenen höchsten Punkts der Dachkonstruktion frei.

(4) Die Dachflächen sind zu begrünen, sofern diese nicht als Aufenthaltsflächen oder für technisch bedingte Dachaufbauten genutzt werden.

(5) An der Südassade sind keine vorspringenden Terrassen oder Balkone zulässig.

(6) Die Terrassen sind mit eingezogenen Loggien zu erstellen. Die Loggien dürfen an der Südassade nicht verlastet werden.

Art. 5. Nutzung

(1) Das Nutzungsmass auf GS 517 wird durch die dargestellten Baubereiche und Höhenbeschränkungen bestimmt. In den Untergeschossen von GS 517 dürfen keine anrechenbaren Geschossflächen geschaffen werden.

(2) Für die Bauten auf GS 514 gilt eine maximal anzurechnende Geschossfläche von 3'400 m².

Art. 6. Erschliessung

(1) Die Zu- und Wegfahrten in die Tiefgaragen dürfen nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen erfolgen.

(2) Auf dem Grundstück Nr. 514 sind sämtliche Parkfelder und Veloabstellplätze für Bewohnende unterirdisch anzuordnen.

Art. 7. Aussenraum

(1) Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan basierend auf dem Umgebungsplan vom 01.03.2012 einzureichen.

(2) Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Es sind vornehmlich standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Der Freiraum ist als Gemeinschaftsbereich zu gestalten.

Art. 8. Ver- und Entsorgung

Das anfallende Meteorwasser ist über naturnah gestaltete Retentionsmulden zu führen. Der geforderte Abflusskoeffizient gemäss dem rechtsgültigen generellen Entwässerungsplan der Gemeinde Oberägeri ist einzuhalten.

Art. 9. Schlussbestimmungen

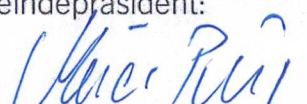
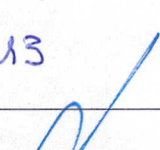
(1) Wo der ordentliche Bebauungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Oberägeri.

(2) Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.



0 5 25

1: 200

1. Publikation im Amtsblatt:	2. Öffentliche Auflage auf der Bauabteilung
Nr. 35 + 36	Vom: 31.8.2012
Vom: 31.8.2012 + 7.9.2012	Bis: 1.10.2012
Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:	10.12.2012
Der Gemeindepräsident:	Der Gemeindevizepräsident:
	
2. Publikation im Amtsblatt:	2. Öffentliche Auflage auf der Bauabteilung
Nr. 3+4	Vom: 18.1.2013
Vom: 18.1.2013 + 25.1.2013	Bis: 7.2.2013
Vom Regierungsrat / Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am:	
	
- 1. MAI 2013	

egende:

Hochstammbäume und Heister;

- Ergänzungspflanzungen entlang Waldrand und um Gebäude
Einheimische, standortgerechte Hochstammblüme und Heister
Zäunungen, Arten und genaue Standorte gemäss späteren Pflanzplänen

Vegetationsflächen - Blumerwiesenflächen

- Urgleichungsansatz entlang Waldrand und um Gebäude
extensiv genutzt und gepflegt, artenreiche Blumenwiese
reicht mit einheimischen, standortgerechten Samenmischungen

Vegetationsflächen - Saumflächen

- Uytenhagepflanzungen entlang Waldrand und um Gebäude
 Initialpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Stauden und Kleinsträuchern, Arten und genaue Standorte gemäss späteren Pflanzplänen

Vegetationsflächen - Retentionsmulden

- ant abfallende Mulden zur Versickerung, Retention und Ableitung von Meteorwasser
Standortgerechte Spontanvegetation zulassen, Sickerung und Retention gewährleisten
Nach Bedarf periodische Kontrolle und Instandhaltung Retention

Belagsflächen - Fusswege

- Laufspurwege zwischen Güterstrasse und Hauszuzüglen auf Nordseite
 Kiesbelag / Chausseierung, tw. sickertüchtig, abgespitzt
 Entwässerung über Schutter in angrenzende Grünflächen

Belagsflächen - Fahr- und Fusswege

- Zufahrts- und Abfahrtsstrasse sowie Zufahrt und Zugang in Einstellhalle
- offlächige Hartbeläge wie Asphalt oder Ortobeton
- Entwässerung wo möglich über Schutter in angrenzende Grünflächen

auer - «Götsche»

- umformung der Geländekante zwischen Gullinstraße und Neubau
flandrierender Mauerverlauf in Aufsicht und Höhenentwicklung
oberfläche Nagelfluhartig, beispielsweise als grober Waschbeton aus Aegerle

formationen

- Veränderungen des Bebauungsplans - GS Nr. 514 (Angaben ausserhalb als Information)



Freiräume ausscheiden und eine sorgfältige Gestaltung unter dem Aspekt der Ökologie sicherstellen

	Kriterien	Projekt bei Landschaftsplanung
makro	- Sicherstellung besonders guter Gestaltung und landschaftsarchitektonischer Qualität	Raum 1955, die ersten Planungen mit Höhen und Gelände, Qualität der Landschaftsarchitektur
	- Gleichung des Freiheits in verschiedenen Bereichen (z.B. Plätze für die Bewegung, Spielen etc.)	Urbanisierung, Ausbreitung der Städte, zunehmende Ausbreitung der Städte, zunehmende Ausbreitung der Städte
	- Eingliederung in den Freizeitcharakter des Gebietes und des Strassenraumes	Festlegen der Bereiche, die in der Landschaftsplanung zu berücksichtigen sind
	- Gestaltung der Übergänge zur Nachbarschaft, Ausformulierung der Stellungsmaße und Standortgründe	Maße, die in der Landschaftsplanung zu berücksichtigen sind
	- Standort und Gestaltung der Zugänge	Ort, an dem der Standort steht
	- Anordung der Grünanlagen im Freiraum	Ordnung der Grünanlagen im Freiraum
ung	- Aufnahme der qualitativen Landschaft und Defizitplanung (Eingliederung)	Ordnung der Grünanlagen im Freiraum
	- standortgerechte Pflanzen	Ordnung der Grünanlagen im Freiraum
ische Qualitäten	- Art und ökologische Wert der Freizeitelemente (Übergangsbereich, Naturbecken, Hecken, Überholungsflächen, Naturerlebnisräume, Freizeitanlagen und weitere natürliche Elemente)	Raum 1955, die ersten Planungen mit Höhen und Gelände, Qualität der Landschaftsarchitektur
	- Sicherstellung der Vernetzung (durchgehende Elemente wie Fließgewässer, Feldwege)	Ordnung der Grünanlagen im Freiraum
	- Wasserhaushalt (Versickerungsräume, Retentionsanlagen)	Ordnung der Grünanlagen im Freiraum
	- Gestaltung des Gewässerstrahmens (Biosphäre, Ufer) und der Übergänge zum öffentlichen Freiraum	Ordnung der Grünanlagen im Freiraum
	- Erreichung eines hohen ökologischen Wertes	Ordnung der Grünanlagen im Freiraum
	- Sicherstellung des Hochwasserschutzes	Ordnung der Grünanlagen im Freiraum
	- Ausschleusen des Regenwasserabflusses	Ordnung der Grünanlagen im Freiraum
	- Zugänglichkeit für Unfälle	Ordnung der Grünanlagen im Freiraum
	- Gestaltung des Waldstandortsbereiches	Ordnung der Grünanlagen im Freiraum
	- Nutzungskonflikte	Ordnung der Grünanlagen im Freiraum

Es muss sichergestellt werden, dass an diesem Ort gebaut werden soll/kann/darf - ist ein auf den Ort abgestimmtes Projekt notwendig, um die dortigen Bedürfnisse zu berücksichtigen. Die Nutzung soll sich an den bestehenden Naturwerten und -gegebenheiten orientieren und ergänzt diese durch zahlreiche Massnahmen. Die Nutzung soll sich an den bestehenden Naturwerten und -gegebenheiten orientieren und ergänzt diese durch zahlreiche Massnahmen. Die Nutzung soll sich an den bestehenden Naturwerten und -gegebenheiten orientieren und ergänzt diese durch zahlreiche Massnahmen.

historisch/ringlich stimmig, auf den Ort passend - Stichtwort „eine Isolation“ - „Götisch“ wird wieder hergestellt
 bekanntes Bild Naturnum (Raum für Tiere und Fabel)
 → gefällig und richtig - einfach eine Maus und angeblich...
 → findet sich in der literarischen Tradition, in der der Konzept
 fähig und unendlich (Götisch) eingeschrieben, direkt als Stichtwort
 nun bewusst auf ein Minimum beschränkt, stierende Nutzer werden waggelhaft
 und tadelnd der Sprache bei
 → werden belassen und eingefügt für Wunder/ Rechner
 → Lösung: „Götisch“ wird als Stichtwort in der Sprache geprägt werden...
 und Örtlichen Raum natürlichen Naturnum, Inszenierung „Götisch“
 Naturnum in einem Raum, natürliche Bewegung
 erst dann „Naturnum“ und gefällig der Natur
 erscheint mit Maus (Götisch) auf „Götisch“, Feline aus Konjunkt, vagehaltig
 soll natürlich bei
 → ist geschicklich in „Götisch“ integriert
 → führt für Diskussionen gegen die Natur
 → Naturnum, bestehendes Naturnum, das Naturnum und konstante Funktion
 Naturnum, Spielräume, Welches, ist, in der oder dem Naturnum geprägt

Wälder des Baulandes, prägendes Element im Nord-
liche im Süden Richtung Süden (außerhalb des Perimeters)
rennendes wird Naturraum (Raum für Flora und Fauna)
wäldliche Ansätze im Wesentlichen- und Waldsaumbereich
wäldliche Anpflanzungen von Kleinsträuchern und Wildstaude im Saumbereich

[illegible]

so wird vor Ort über die Schulter via die zahlreichen Grünflächen einlässert
steinschutt versickert oder verzögert abgegeben (Retention)
aus diesem Kiesmaterial, bspw. aus den Agerbees gestalltet werden

des Waldes und des Waldrandes als «Rücken» des Baukörpers im Norden gegen auf der Nordseite «in den Wald, in den Baum»
 einen Abstand zum Wald als bisher (bestand praktisch kein Waldbestand, Neubau mind. 10 Meter)
 einmische Ansaugen im Wäldchen- und Waldbereich
 einmische Ansaugen von Bläuen, Kleinbläuen und Wildstauben im Saumbereich
 von der Talsohle her wie bisher, zusätzlich entsteht ein Waldsaumbereich zwischen Fassade und Wald
 erfolgt soweit als möglich entlastet von Baumbestand / Wurzelbereich





Ordentlicher Bebauungsplan Areal Gütsch, Oberägeri

Planungsbericht zum ordentlichen Bebauungsplan
nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

28. August 2024

Impressum

KEEAS AG

Sihlstrasse 59, 8001 Zürich

044 252 85 45, www.keeas.ch

Ilva Gerber, MSE FHO Spatial Development & Landscape Architecture

Nora Mühlberger, MAS Gemeinde-, Stadt- und Regionalentwicklung

Paula Betz, MA Humangeografie

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2	Zielsetzung	6
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
2	Ordentlicher Bebauungsplan	8
2.1	Erläuterungen der Bestimmungen	8
2.2	Abweichungen der Regelbauweise	11
3	Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung	12
3.1	Änderungen im Situationsplan	12
3.2	Änderung der Bestimmungen	12
4	Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV	14
5	Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplanes	15
6	Mitwirkungen	16
6.1	Ablauf	16
6.2	Ergebnis Einspracheverfahren	16
7	Planungsablauf	17

Vorwort zur Überführung

Die Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Mit dieser Änderung wurde festgelegt, dass die Gemeinden ihre Vorschriften bei der nächsten Ortsplanungsrevision (und bis spätestens 2025) an das neue PBG sowie an die orientierenden Baubegriffe und Messweisen der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 20. November 2018 (V PBG) anzupassen haben. In diesem Zusammenhang sind auch die bestehenden altrechtlichen Bebauungspläne in das neue Recht zu überführen. So sind diese formal (rein begrifflich) oder zusätzlich inhaltlich anzupassen. Unter bestimmten Voraussetzungen besteht gar die Möglichkeit, den bisherigen Bebauungsplan vollständig aufzuheben.

Bei der Überführung des Bebauungsplanes Gütsch in einen ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich grundsätzlich um formale Anpassungen wie z.B. um die Übernahme der Begrifflichkeiten und Messweisen des revidierten V PBG. Darüber hinaus ist folgende Anpassung aufgrund neueren Kenntnisstandes notwendig:

- Leichte Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnutzungsziffer im neuen PBG / PBG V des Kantons.

Die Änderungen werden insgesamt als klein beurteilt, da die vorgesehenen Anpassungen die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans gemäss § 32 Abs. 1 und 2 PBG höchstens in untergeordneter Weise geändert werden und das Projekt in den Grundzügen gewahrt bleibt. Die Anpassungen erfordern dementsprechend eine kantonale Vorprüfung, eine öffentliche Auflage, den Beschluss des Gemeinderates sowie die Genehmigung des Kantons.

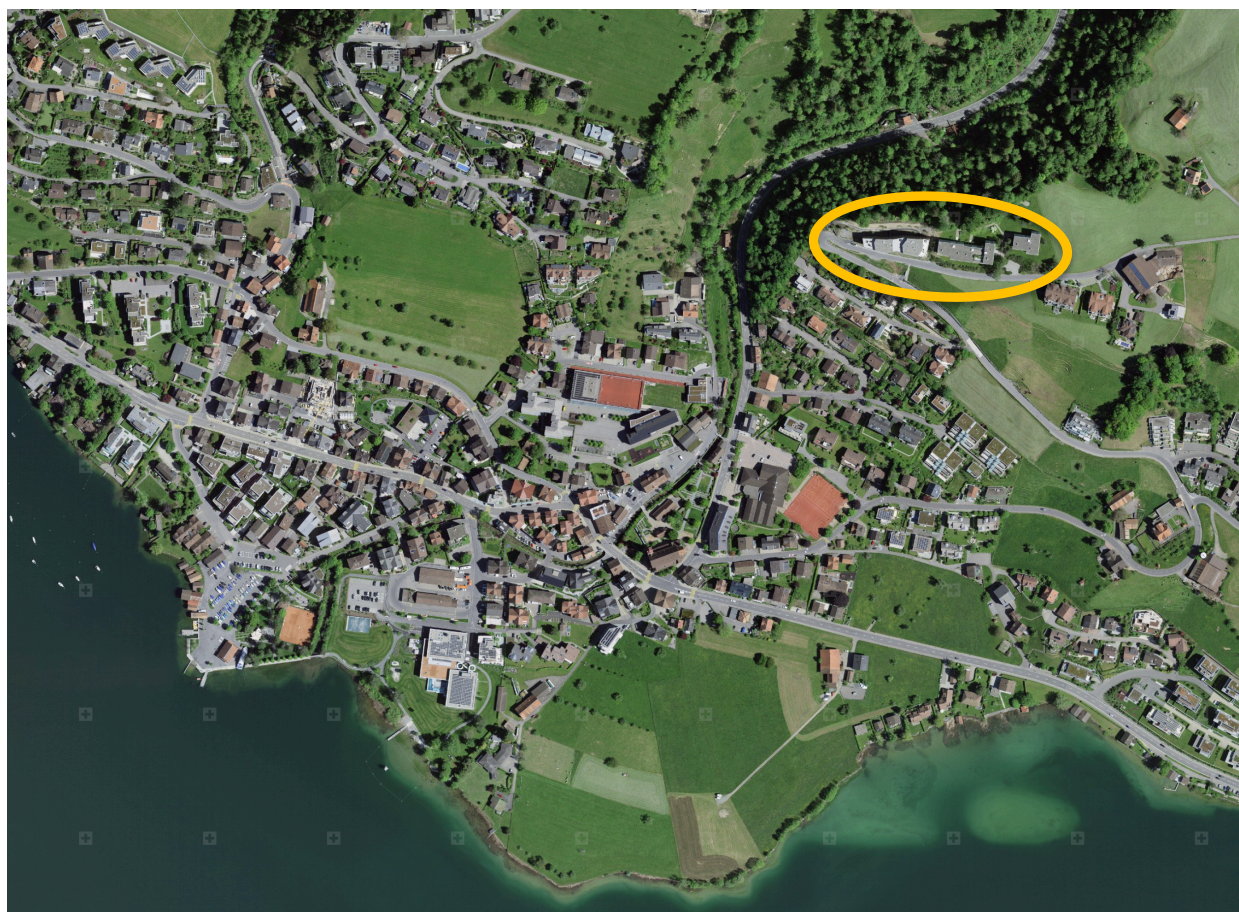
1 Einleitung

Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV dient der Erläuterung des ordentlichen Bebauungsplanes gemäss § 32^{ter} PBG Kanton Zug bzw. dessen Überführung: Er zeigt die Hintergründe der Planung, vermittelt die Absichten hinter den Festsetzungen und ergänzt damit die rechtlich verbindlichen Inhalte (Situationsplan und Bestimmungen).

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Areal Gütsch

Für das Areal Gütsch, das im Nordosten des Zentrums der Gemeinde Oberägeri liegt, wurde im Jahre 2001 bzw. 2012 (geänderter Plan) ein Bebauungsplan genehmigt. Die damit verbundenen Entwicklungsabsichten wurden umgesetzt: 2004 wurden die beiden Häuser auf dem östlichen Areal gebaut, 2019 wurde im Westen des Areals die Restfläche des Bebauungsplanperimeters mit einem Neubau besetzt.



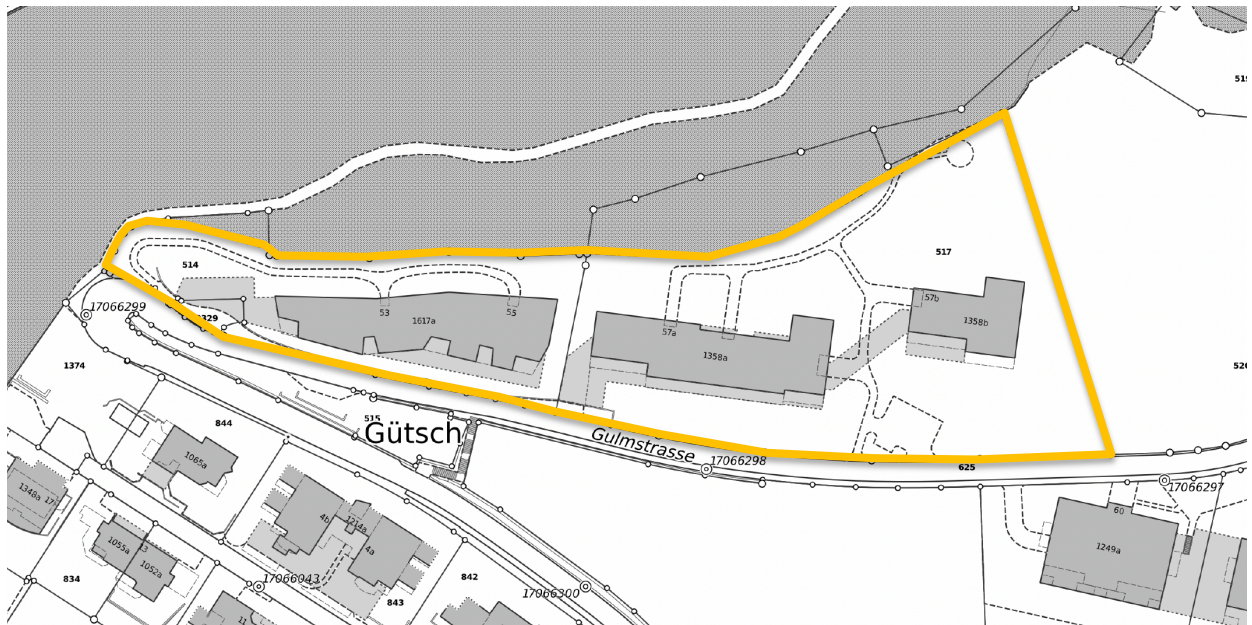
Lageplan Areal Gütsch (orange) (Quelle: map.geo.admin.ch)

Geltungsbereich

Das Areal befindet sich zwischen einem Wald im Westen und Norden, einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Osten und der Gulmstrasse im Süden. Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 10'355 m².

Der Geltungsbereich des neu vorliegenden Ordentlichen Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:

Grundstück GS Nr.	Fläche
514 (ohne Wald)	2994 m ²
517 (ohne Wald)	7258 m ²
2329	103 m ²
Total Geltungsbereich	10'355 m²



Ausschnitt Grundstücksplan Areal Gütsch (orange) (Quelle: Grundlage zugmap.ch)

Verfahrensschritte

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in einen ordentlichen Bebauungsplan im Rahmen eines einfachen Verfahrens gemäss § 40 PBG überführt. Es handelt sich dabei um eine formale Überführung mit kleinen Änderungen (Kategorie F). Die Änderungen werden als klein beurteilt, da die vorgesehenen Anpassungen die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans gemäss § 32 Abs. 1 und 2 PBG höchstens in untergeordneter Weise geändert werden und das Projekt in den Grundzügen gewahrt bleibt (siehe detaillierte Ausführungen in Kap. 3):

- Rein formelle Übersetzungen bzw. redaktionelle Änderungen (Anpassung an Begrifflichkeiten und Messweisen nach neuem Recht).
- Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche mit geringen Auswirkungen auf Raum und Umwelt.

	Aufhebung		Formale Überführung		Inhaltliche Anpassung und formale Überführung			
	Aufhebung BBP	Anpassung Einzelbauweise Aufhebung BBP	einfacher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP einfaches Verfahren	einfacher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP ohne KKV ² ordentliches Verfahren	ordentlicher BBP inkl. KKV ordentliches Verfahren
Kategorie	A	B	C	D	E	F	G	H
Gesetzliche Grundlage	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 40 I Bst. b PBG	§ 40 I Bst. a PBG	§ 40 I Bst. b PBG	§ 40 I Bst. a PBG	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 39 Abs. 4 PBG
Konkurrenzverfahren	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja
Vorentscheid GR	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja	Ja
Kt. Vorprüfung	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja
Öff. Auflage	Ja	Ja	Nein ³	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Mitwirkungsrecht	Einwendung	Einwendung	Einsprache ⁴	Einwendung	Einsprache ⁵	Einwendung	Einwendung	Einwendung
Beschluss	Einwohner- gemeinde / GGR	Einwohner- gemeinde / GGR	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Einwohner- gemeinde / GGR	Einwohner- gemeinde / GGR
Kt. Genehmigung	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja

Überführung von bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen ins neue Recht (Quelle: Merkblatt Kanton Zug)

1.2 Zielsetzung

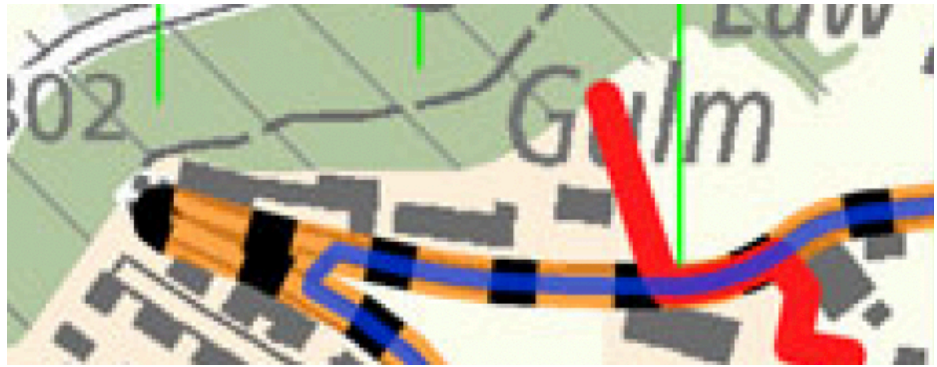
Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Basis für die Erstellung einer Wohnsiedlung geschaffen. Aufgrund der neuen Gesetzgebung bedarf es einer Überführung des Bebauungsplanes in einen ordentlichen Bebauungsplan. Dieser soll weiterhin die gesamthafte Planung und Abstimmung von Bebauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung sichern.

1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im Planungsgebiet sind folgende planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten:

Kantonaler Richtplan

Das Areal Gütsch befindet sich gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet. Ferner grenzt es im Westen und Norden an einen Wald mit besonderer Schutzfunktion gegen Naturgefahren (dunkelgrün) sowie an eine Landschaftsschongebiet (hellgrün gestreift), im Osten an eine Siedlungsbegrenzungslinie (ohne Handlungsspielraum) (rot) und im Süden an eine Radstrecke (orange-schwarz gestrichelt). Zudem führt ein bestehender Wanderweg am Geltungsbereich vorbei (blau).



Ausschnitt Richtplankarte Kanton Zug (Quelle: www.zugmap.ch)

Raumentwicklungsstrategie (RES) Oberägeri

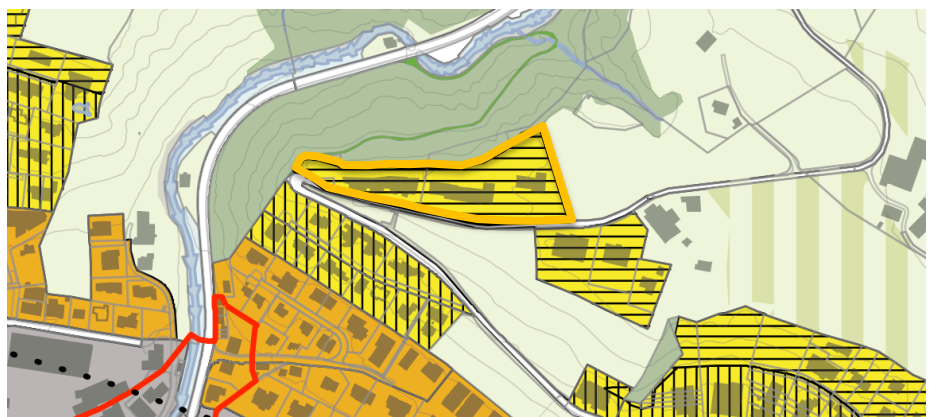
Als Basis für die Ortsplanungsrevision wurde für die Gemeinde eine Raumentwicklungsstrategie entwickelt. In dieser wird das Areal dem Quartiertypus «Wohnen am Hang» (gelb) zugeordnet. Ferner soll ein neuer Fussweg die Siedlung direkt mit den Quartieren im Westen verbinden.



Ausschnitt RES (Quelle: KEEAS)

Nutzungsplanung

Der Geltungsbereich untersteht der ordentlichen Bebauungsplanpflicht (schwarz umrandet) und liegt in einer Wohnzone W2a (gelb, schwarz gestreift).



Ausschnitt Zonenplan OPR Gemeinde Oberägeri (Quelle: KEEAS, Stand Oktober 2023)

Wohnzonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung bestimmt und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

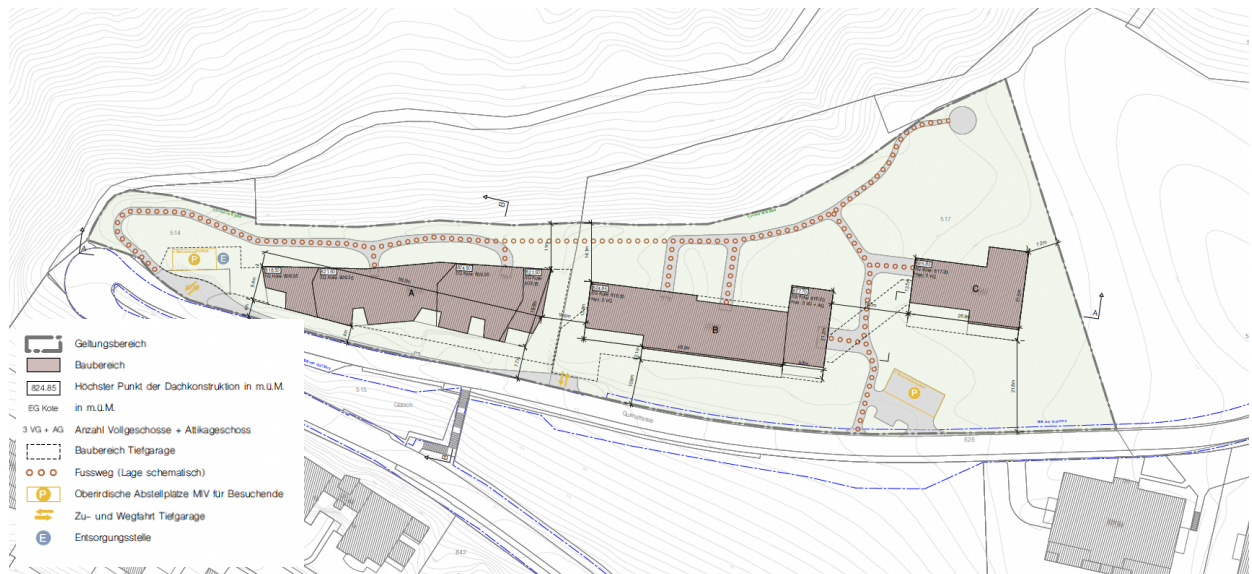
In der Wohnzone W2a ist bei ordentlichen Bebauungsplänen entsprechend der Nutzung geeignete Spiel- und Freiflächen zu erstellen. Diese müssen mindestens 15 % der für das Wohnen bewilligten anrechenbaren Geschossflächen ausmachen.

Für die Wohnzone W2a gilt:

- Geschosszahl 2; Ausnützung 0.35*; Grenzabstand 5m / 9m; Gebäudelänge 30m

*Vorbehältlich der Genehmigung der Revision der Ortsplanung.

2 Ordentlicher Bebauungsplan



Ausschnitt Bebauungsplan Gütsch (Situationsplan und Legende) (Quelle: KEEAS AG)

2.1 Erläuterungen der Bestimmungen

Zweck Art. 1

Mit dem Zweckartikel werden die Absichten und Zielsetzungen des ordentlichen Bebauungsplans auf Grundlage von § 32 PBG dargelegt.

Geltungsbereich Art. 2

Der Ordentliche Bebauungsplan umfasst drei Grundstücke mit einer gemeinsamen Fläche von insgesamt 10'355 m².

Bestandteile Art. 3

Der ordentliche Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der vorliegende Bericht erlangt keine Rechtsverbindlichkeit; er erläutert die Absichten und begründet die Festlegungen im ordentlichen Bebauungsplan. Der Umgebungsplan vom 1. März 2012 ist für die Beurteilung im Bewilligungsverfahren wegleitend.

Bebauung Art. 4

Die maximale horizontale Ausdehnung der Neubauten ergibt sich durch die Grösse des jeweiligen Baubereichs.

Die Bauten sind mit einem Flachdach auszugestalten. Deren Flächen sind zu begrünen, sofern diese nicht als Aufenthaltsflächen oder für technisch bedingte Dachaufbauten genutzt werden.

Terrassen sind mit eingezogenen Loggien zu erstellen. Zudem gelten für die Südfassade folgende besonderen Regelungen:

- Keine vorspringenden Gebäudeteile wie Balkone und Terrassen
- Keine Verglasung der Loggien

Die maximale horizontale Ausdehnung der Tiefgarage ergibt sich durch die Grösse des Baubereichs Tiefgarage.

Es gilt die Regelung zu den Geschosshöhen gemäss § 33 V PBG.

Nutzung Art. 5

Für die Baubereiche gelten folgende Nutzungsmasse:

Baubereich	Kote Erdgeschoss (in m ü.M.)	Höchster Punkt der Dachkonstruktion (in m ü.M.)	Vollgeschosse	Max. anrechenbare Geschossfläche (in m ²)
A (GS Nr. 514)	809.35	818.50	Anzahl frei bei Einhaltung des höchsten Punktes der Dachkonstruktion gemäss Situationsplan und der Ge- schosshöhen gemäss 33 V PBG	3'400
	809.35	821.50		
	809.35	824.50		
	809.35	821.50		
B und C (GS Nr. 517)	816.30	824.85	3	4'757 (Richtwert: Ergibt sich aus den Baubereichen und der Höhenbeschränkung gemäss Situationsplan)
	816.20	827.70	3 + Attika	
	817.20	825.85	3	

Die maximale vertikale Ausdehnung der Neubauten ist im Situationsplan als höchster Punkt der Dachkonstruktion in m über Meer pro Baubereich festgelegt. Die im Situationsplan definierten Koten der Erdgeschosse bezeichnen die Höhenachse, auf welcher sich das baurechtliche Erdgeschoss der Bauten befindet.

Im Untergeschoss des Baubereichs A auf dem Grundstück GS Nr. 514 dürfen Flächen für Wohn- und Gewerbe Zwecke angeordnet werden – sofern die max. anrechenbare Geschossfläche von 3'400 m² nicht überschritten wird. In den Untergeschossen der Baubereiche B und C auf dem Grundstück GS Nr. 517 sind solche Nutzungen untersagt. Dort sind Wohnnutzungen ausschliesslich oberhalb der in Plan und Tabelle bezeichneten EG-Kote in drei Vollgeschossen zulässig.

Ausnutzung

Das Verhältnis der maximal anrechenbaren Geschossfläche (8'157 m²) zur anrechenbaren Grundstücksfläche von (10'355 m²) ergibt eine Ausnutzung von 0.79 über das Gesamtareal.

Erschliessung Art. 6

Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Gulmstrasse. Die Zu- und Wegfahrten in die Tiefgarage erfolgen über die im Situationsplan bezeichneten Stellen.

Oberirdische Abstellplätze für Besuchende sind erlaubt, sofern sie gemäss Situationsplan angeordnet werden und deren vorgegebene Anzahl von 4 bzw. 7 nicht überschritten wird.

Es sind sämtliche MIV- und Veloabstellplätze für Bewohnende unterirdisch anzuordnen.

Aussenraum Art. 7

Die Gestaltung des Aussenraumes richtet sich nach dem begleitenden Umgebungsplan vom 01.03.2012. Mit dem Baugesuch ist auf dessen Grundlage ein detailliertes Aussenraumkonzept einzureichen. Wichtig ist, dass der Freiraum naturnah gestaltet wird und vorwiegend standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

Nachweis Spiel- und Freifläche

Die gemeindliche Bauordnung verlangt bei einem Bebauungsplan eine Mindestspielfläche von 15% der für das Wohnen bewilligten anrechenbaren Geschossfläche.

Total aGF Wohnen	8'157 m ²
Anteil Spiel- und Freifläche gemäss Bauordnung	15%
Benötigte Spiel- und Freifläche gemäss Bauordnung im Geltungsbereich	1'224 m ²

Die Berechnung erfolgt in der Annahme, dass im Geltungsbereich 100% Wohnen stattfindet. Mit einer Umgebungsfäche von 7'307 m² kann die benötigte Spielfläche von 1'224 m² optimal eingehalten werden. Dabei gilt es zu beachten, dass der Freiraum als Gemeinschaftsbereich auszugestalten ist.

Ver- und Entsorgung Art. 8

Das Meteorwasser, das im Geltungsbereich anfällt, ist über naturnah gestaltete Retentionsmulden dem Grundwasser zuzuführen. Es gilt dabei der Abflusskoeffizient gemäss dem rechtsgültigen generellen Entwässerungsplan der Gemeinde Oberägeri.

Es ist eine zentrale Entsorgungsstelle im Geltungsbereich vorgesehen. Deren Standort ist im Situationsplan definiert.

Schlussbestimmungen Art. 10

Der ordentliche Bebauungsplan wird vom Regierungsrat genehmigt. Die Begriffe wurden so gewählt, dass diese dem revidierten Planungs- und Baugesetz entsprechen.

2.2 Abweichungen der Regelbauweise

Ausnützung

Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche im Bebauungsplangebiet beträgt 8'157 m² und ergibt sich aus der Summe der im Situationsplan definierten Baubereiche¹. Bezogen auf die anrechenbare Landfläche (aLF) von 10'355 m² ergibt dies eine Ausnützungsziffer von 0.79 über das Gesamtareal, anstelle der in der Bauordnung vorgesehenen Ausnützung von 0.35 (Wohnzone 2a) (vorbehältlich der Genehmigung der revidierten Ortsplanungsinstrumente Zonenplan und Bauordnung). Diese Mehrausnützung kommt dem erhöhten Bedarf in der Gemeinde an Wohnnutzungen zugute.

Vollgeschosse

Die Bauordnung sieht für die Wohnzone 2a maximal zwei Vollgeschosse vor. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind bis zu vier Vollgeschosse möglich, sofern der festgelegte höchste Punkt der Dachkonstruktion gemäss Situationsplan sowie die maximalen Geschosshöhen gemäss V PBG eingehalten werden.

Gebäudelänge

Die Bauordnung sieht für die Wohnzone W2a eine Gebäudelänge von maximal 30 m vor. Die maximale Gebäudelänge im vorliegenden Bebauungsplan wird über die im Situationsplan definierten Baubereiche vorgegeben. Auf dem Grundstück GS Nr. 514 ermöglichen die vier, in der Höhe mit einer maximalen Höhenkote, gestaffelten Gebäudeteile eine maximale Gebäudelänge von 68.20 m. Auf dem Grundstück GS Nr. 517 ermöglichen die zwei westlich gelegenen Baubereich eine Gebäudelänge von 58 m

¹ Die anrechenbare Geschossfläche für die Baubereiche B und C ist nicht im Bebauungsplan definiert und als Richtwert zu verstehen. Dieser ergibt sich aus den Baubereichen (maximale vertikale Ausdehnung der Neubauten) und der Höhenbeschränkung gemäss Situationsplan.

(Baubereich B) und 26.80 m (Baubereich C). Demnach kann die Gebäude-
länge bis zu 38.20 m resp. 28 m länger als die Regelbauweise ausfallen.

3 Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung

Bei der Überführung des Bebauungsplanes Gütsch in einen ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich grundsätzlich um formale Anpassungen wie z.B. um die Übernahme der Begrifflichkeiten und Messweisen des revidierten Planungs- und Baugesetz sowie dessen Verordnung. Darüber hinaus sind einzelne kleinere inhaltliche Anpassungen aufgrund neueren Kenntnisstandes eingeflossen:

- Leichte Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnutzungsziffer im neuen PBG / V PBG des Kantons (Attikageschoss wird neu zur anrechenbaren Geschossfläche angerechnet).

3.1 Änderungen im Situationsplan

Die Signaturen und Farben im Situationsplan wurden soweit verändert, dass sie mit den übrigen Bebauungsplänen in der Gemeinde, die parallel dazu ebenfalls überführt wurden, übereinstimmen. Inhaltlich sind im Situationsplan keine Änderungen erfolgt.

3.2 Änderung der Bestimmungen

Einige Artikel in den Bestimmungen wurden zur Vervollständigung ergänzt oder angepasst, ohne dabei den Inhalt des Bebauungsplanes zu verändern. Zudem wurde aufgrund der neuen Berechnungsvorgaben im revidierten PBG/V PBG die max. anrechenbare Geschossfläche leicht erhöht.

Artikel bestehend	Artikel neu
nicht vorhanden	Art. 2 Geltungsbereich Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im Situationsplan definiert.
Nicht vorhanden	Art. 3 Bestandteile Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen: Verbindliche Bestandteile: - Situationsplan Massstab 1:500 - Bestimmungen des Bebauungsplans Areal Gütsch Wegleitende Bestandteile:

	- Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) - Umgebungsplan vom 01.03.2012
Bebauung (2) Bauten und Anlagen sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten. (3) Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten dürfen nur durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden. (4) Es sind nur Flachdächer zulässig. Die Höheneinteilung der zulässigen Geschosse ist unter Beachtung dem im Plan angegebenen Gebäudehöhe. (6) An der Südfassade sind keine auskragenden Terrassen oder Balkone zulässig.	Art. 4 Bebauung (1) Bauten und Anlagen sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten. (2) Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Die in den Baubereichen festgelegten höchsten Punkte der Dachkonstruktion dürfen nur durch untergeordnete technische Dachaufbauten überschritten werden. (3) Es sind nur Flachdächer zulässig. Die Höheneinteilung der zulässigen Geschosse ist unter Beachtung des im Situationsplan angegebenen höchsten Punkt der Dachkonstruktion frei. (5) An der Südfassade sind keine vorspringenden Terrassen oder Balkone zulässig.
Nutzung (8) Das Nutzungsmass auf GS 517 wird durch die dargestellten Bauvolumen bestimmt. In den Untergeschossen von GS 517 dürfen keine anrechenbaren Geschossflächen geschaffen werden. Für die Bauten auf GS 514 gilt eine maximal anzurechnende Geschossfläche von 3'200 m² (aGF Berechnung nach V PBG §16 Abs. 1 & 2).	Art. 5 Nutzung (1) Das Nutzungsmass auf GS 517 wird durch die dargestellten Baubereiche und Höhenbeschränkungen bestimmt. In den Untergeschossen von GS 517 dürfen keine anrechenbaren Geschossflächen geschaffen werden. (2) Für die Bauten auf GS 514 gilt eine maximal anzurechnende Geschossfläche von 3'400 m².
Erschliessung (1) Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen. (2) Auf Grundstück Nr. 514 sind sämtliche Parkfelder und Fahrradabstellplätze für Bewohner unterirdisch überdacht anzuordnen.	Art. 6 Erschliessung (1) Die Zu- und Wegfahrten in die Tiefgaragen dürfen nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen erfolgen. (2) Auf dem Grundstück Nr. 514 sind sämtliche Parkfelder und Veloabstellplätze für Bewohnende unterirdisch überdacht anzuordnen.
Aussenraum (11) Der Umgebungsplan vom 01.03.2012 ist für die weitere Bearbeitung als Konzept verbindlich und stellt einen Bestandteil dieses Bauungsplanes dar. (12) Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan basierend auf dem Umgebungsplan vom 01.03.2012 einzureichen. Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Es sind vornehmlich einheimische Pflanzen zu verwenden. Der Freiraum ist als Gemeinschaftsbereich zu gestalten.	Art. 7 Aussenraum (11) Der Umgebungsplan vom 01.03.2012 ist für die weitere Bearbeitung als Konzept verbindlich und stellt einen Bestandteil dieses Bauungsplanes dar. (1) Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan basierend auf dem Umgebungsplan vom 01.03.2012 einzureichen. (2) Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Es sind vornehmlich standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Der Freiraum ist als Gemeinschaftsbereich zu gestalten.
Ver- und Entsorgung (13) Das anfallende Meteorwasser ist über naturnah gestaltete Retentionsmulden zu führen. Der geforderte Abflusskoeffizient gemäss dem generellen Entwässerungsplan ist einzuhalten.	Art. 8 Ver- und Entsorgung Das anfallende Meteorwasser ist über naturnah gestaltete Retentionsmulden zu führen. Der geforderte Abflusskoeffizient gemäss dem rechtsgültigen generellen Entwässerungsplan der Gemeinde Oberägeri ist einzuhalten.

Schlussbestimmungen

(14) Soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren kleine Abweichungen bewilligen. Eintragungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind rechtlich verbindlich. Bei Änderung des Zonenplanes und der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.

Art. 9 Schlussbestimmungen

(1) Wo der ordentliche Bebauungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Oberägeri.

(2) Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.

4 Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV

Mit der Überführung des Bebauungsplans Gutsch in einen ordentlichen Bebauungsplan werden die Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV wie folgt eingehalten:

Art. 1 und 3 RPG

Bedürfnisse der Bevölkerung: Mit dem Bebauungsplan entstand zusätzlicher attraktiver Wohnraum innerhalb der Gemeinde.

Schutz natürlicher Lebensgrundlagen: Das Bebauungsplangebiet liegt in der W2a. Nördlich des Bebauungsplans sind Waldflächen sowie der Dorfbach zu finden. Vom Geltungsbereich sind weder Wasser noch Wald betroffen. Durch eine verdichtete Bauweise mit Dachbegrünung wird ein Teil des Bodens freigehalten und damit die Landschaft geschont sowie Flora und Fauna gefördert. Damit werden die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft ausreichend geschützt.

Haushälterische Bodennutzung und Siedlungsentwicklung: Mit dem Bebauungsplan wird die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt und ein für den Standort angemessene Siedlung geschaffen. Mit der Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte kann eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet und damit Raum für neue Einwohnende geschaffen werden.

Schonung der Landschaft und Siedlungen mit Grünflächen und Bäumen: Durch die Erhöhung der Dichte steigt auch der Anspruch auf genügend nutzbare Freiräume. Der Bebauungsplan stellt diese sicher. Der begrünte Freiraum schafft Qualitäten, die den verdichteten Raum attraktiv und damit Innenentwicklung für die Bevölkerung akzeptabel machen. Sie tragen zum Wohlbefinden der Nutzenden bei. Weiter wird der Aussenraum mit vornehmlich einheimischen Pflanzen gestaltet. Mit den im Bebauungsplan definierten Festlegungen sind die Freiräume auf dem Areal quantitativ und qualitativ gesichert.

Einordnung in die Landschaft: Siedlungen, Bauten und Anlagen müssen sich in die Landschaft einordnen. Weiter verlangt § 32 des kantonalen Baugesetzes (PBG) bei Bebauungsplänen eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild. Die Baubereiche folgen der Hangkante, die Dächer sind begrünt und die Umgebung ist naturnah gestaltet. Der Bebauungsplan sichert so die Einordnung in die Landschaft.

Art. 4 RPG

Es findet eine geeignete Mitwirkung statt: Der überführte ordentliche Bebauungsplan wird öffentlich aufgelegt.

Art. 8 und 13 RPG

Im kantonalen Richtplan wird der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplanes als Siedlungsgebiet ausgewiesen.

Der Geltungsbereich ist nicht von den Sachplänen und Konzepten des Bundes betroffen.

Art. 19 RPG

Das Bebauungsplangebiet wird für den motorisierten Individualverkehr über die Gultstrasse erschlossen. Die Parkierung erfolgt grösstenteils unterirdisch. Die Fusswegverbindungen ermöglichen eine Durchwegung des Areals und die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Frei- und Aufenthaltsräumen.

Fazit

Unter Abwägung der getroffenen Festlegungen im ordentlichen Bebauungsplan Gutsch, welche die Interessen von Bevölkerung, Innenentwicklung, Freiraum und Verkehr weitgehend berücksichtigen, kann ein übergeordnetes Interesse ausgewiesen werden.

5 Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplanes

Mit der Überführung des Bebauungsplans Gutsch in einen ordentlichen Bebauungsplan werden die wesentlichen Vorzüge wie folgt eingehalten:

- Mit dem Bebauungsplan entsteht zusätzlicher attraktiver Wohnraum innerhalb der Gemeinde.
- Mit dem Bebauungsplan wird die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt und eine für den Standort angemessene, kompakte Siedlung geschaffen.
- Mit der Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte wird eine häusliche Bodennutzung gewährleistet und damit Raum für neue Einwohnende geschaffen.
- Der Bebauungsplan sichert den begrünten Freiraum sowie dessen naturnahe Gestaltung. Das Areal leistet damit einen ökologischen Beitrag

und wirkt umso attraktiver. So kann die Innenentwicklung an diesem Standort rechtfertigt werden.

- Die Parkierung erfolgt grösstenteils unterirdisch.
- Verschiedene Fusswegverbindungen sichern die Durchwegung des Areals und die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Frei- und Aufenthaltsräumen.

Die durch die Überführung vorgesehenen Änderungen (leichte Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der angepassten Berechnungsweise) tangieren die wesentlichen Vorzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht. Das Projekt bleibt in den Grundzügen gewahrt.

6 Mitwirkungen

6.1 Ablauf

Die öffentliche Auflage findet vom 06. Juni 2024 bis zum 05. Juli 2024 statt. Während der 30-tägigen öffentlichen Auflage kann beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden. Berechtigt sind diejenigen, die von den Plänen berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Unterlassung oder Änderung haben.

Zudem sind alle im Sinne von § 4 Abs. 2 RPG berechtigt, bei der Planung mitzuwirken, indem beim Gemeinderat während der Auflagefrist schriftlich Bemerkungen und Vorschläge eingereicht werden können.

6.2 Ergebnis Einspracheverfahren

Wird laufend zu gegebener Zeit ergänzt.

7 Planungsablauf

Kantonale Vorprüfung

Die eingereichten Unterlagen (ordentlicher Bebauungsplan, Planungsbericht) werden durch den Kanton vorgeprüft (§ 39 PBG).

Öffentliche Auflage

Die Unterlagen werden 30 Tage öffentlich aufgelegt (§ 39 PBG).

Bereinigung

Allenfalls Bereinigung / Überarbeitung der Unterlagen aufgrund der Vorprüfung und der öffentlichen Auflage.

Beschluss

Der ordentliche Bebauungsplan wird durch den Gemeinderat beschlossen.

Genehmigung

Der ordentliche Bebauungsplan wird durch die kantonale Baudirektion genehmigt (§ 5 PBG, § 42 PBG).

Beschwerde

Gegen die Genehmigung der kantonalen Baudirektion kann während 20 Tagen Beschwerde erhoben werden (§ 41 PBG).