

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN

RIEDMATTLI

M 1:500

28. Augst 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

Der Gemeindepräsident
Marcel Güntert

Der Gemeindeschreiber
Alexander Klauz

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

Der Statthalter:

Publikation gemäss § 41 PBG am 22. MAI 2025

Beschlussinhalt

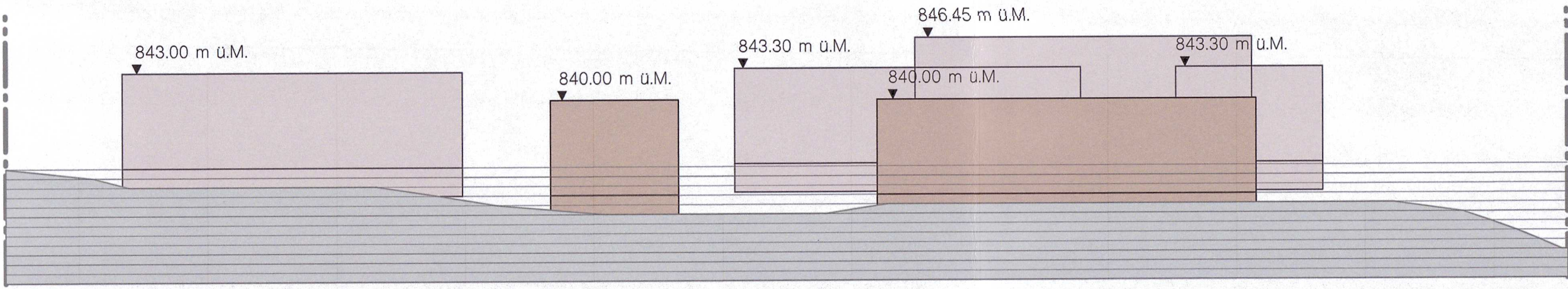
- Geltungsbereich
- Baubereich
- Baubereich für vorspringende Balkone
- Baubereich für Wetterschutz
- Höchster Punkt der Dachkonstruktion in m.ü.M.
- EG Kote in m.ü.M.
- 2 VG + AG Anzahl Vollgeschosse + Attikageschoss
- Baubereich Tiefgarage
- Erschliessungsfläche
- Wanderweg
- Fussweg (Lage schematisch)
- Veloabstellplätze
- Oberirdische Abstellplätze MIV
- Zu- und Wegfahrt Areal
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
- Begrünter Freiraum
- Spiel- und Begegnungsbereich
- Baum

Orientierungsinhalt

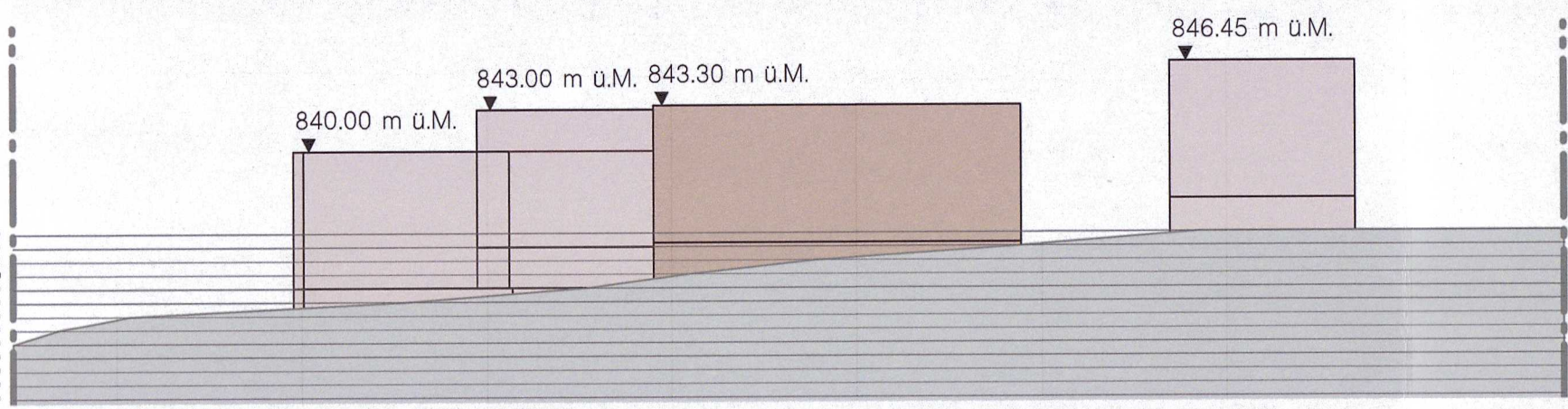
- Bestehende Bauten
- Grundstücksgrenzen
- Waldgrenze
- öffentlicher Aussichtspunkt
- Höhenkurve
- Schnittlinien



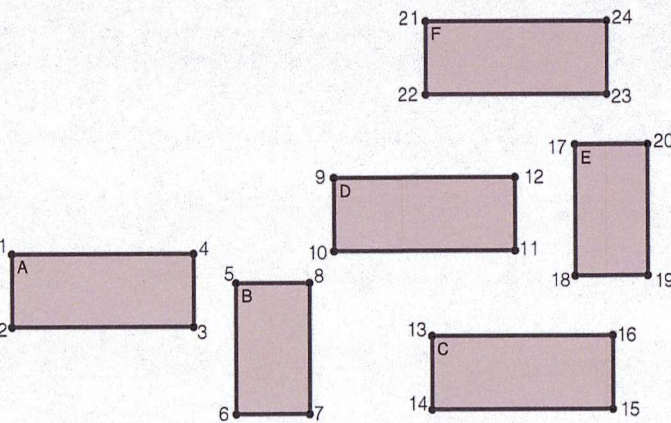
Schnitt A - A 1:500



Schnitt B - B 1:500



Koordinaten Baubereiche



1 2688661.075/ 1221919.891
2 2688661.075 / 1221905.391
3 2688697.075/ 1221905.391
4 2688697.075/ 1221919.891
5 2688705.628/ 1221913.98
6 2688705.628/ 1221887.98
7 2688720.128/ 1221887.98
8 2688720.128/ 1221913.98
9 2688725.031/ 1221934.74
10 2688725.031/ 1221920.24
11 2688761.031/ 1221920.24
12 2688761.031/ 1221934.74

13 2688744.506/ 1221903.31
14 2688744.506/ 1221888.74
15 2688760.506/ 1221888.74
16 2688760.506/ 1221903.31
17 2688773.026/ 1221941.252
18 2688773.026/ 1221915.252
19 2688767.526/ 1221915.252
20 2688767.526/ 1221941.252
21 2688743.423/ 1221965.74
22 2688743.423/ 1221951.24
23 2688779.423/ 1221951.24
24 2688779.423/ 1221965.74

Bestimmungen

Art. 1. Zweck
Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für einen qualitativ hochstehenden Wohnungsbau geschaffen, insbesondere in ortsbaulicher, architektonischer und funktionaler Hinsicht.

Art. 2. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes 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 Riedmattli
- Wegleitende Bestandteile
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
 - Umgebungsplan vom 18. Juni 2008

Art. 4. Baubereiche

(1) Oberirdische Gebäude- und Gebäudeteile dürfen nur in den im Situationsplan definierten Baubereichen erstellt werden. In jedem Baubereich darf nur je ein Mehrfamilienhaus erstellt werden. Die Mehrfamilienhäuser müssen zueinander einen Gebäudeabstand von mindestens 7 m einhalten.

(2) Die maximale Gebäudelänge beträgt 35m.

(3) Tiefgaragen dürfen nur innerhalb des entsprechend im Situationsplan definierten Baubereich Tiefgarage erstellt werden. Die Oberkante Betondecke der Tiefgarage darf das neue Terrain um höchstens 1.5 m überragen. Von dieser Höhenbeschränkung ausgenommen sind die Einfahrtsbereiche sowie technisch notwendige Aufbauten für Fahrstühle, Notausstiege, Lüftungsrohre usw. Sofern die Tiefgaragen in Etappen realisiert werden, dürfen die einzelnen Etappen provisorisch erschlossen werden. Ein- und Ausfahrten sind in den entsprechenden Baubewilligungsverfahren zu regeln. Die provisorischen Zufahrtsstrassen und -rampen müssen nach Inbetriebnahme der definitiven Erschliessung aufgehoben werden.

(4) Im Baubereich für Wetterschutz ist auf Gartenwohnungsniveau pro Baubereich eine überdachte Stahlkonstruktion realisierbar. Die Gesamtausmasse von 3.60m Tiefe und 7.00m Breite dürfen nicht überschritten werden. Die Materialisierung, Farbgebung und Detaillierung muss bei allen Wetterschutzkonstruktionen gleich und analog den Stahlkonstruktionen an den Bauten ausgeführt werden.

Art. 5. Geschosse

(1) In den Baubereichen gemäss Art. 4 Abs. 1 sind Untergeschosse, zwei Geschosse sowie ein Attikageschoss zulässig.

(2) Das Attikageschoss muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss auf der Südseite um mindestens einen Meter zurückversetzt sein.

(3) Flächen von Räumen im Attikageschoss dürfen nicht mehr als 50 Prozent der darunterliegenden Geschossfläche beanspruchen.

Art. 6. Ausnützung
Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche beträgt, inklusive Attika- und Untergeschosse, 6'450 m².

Art. 7. Dachgestaltung
Die Bauten sind mit einem Flachdach abzuschliessen.

Art. 8. Entwässerung und Siedlungsökologie

(1) Das Meteorwasser ist soweit möglich versickern zu lassen und im Übrigen in den Mitteldorfbach einzuleiten.

(2) Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, ausgenommen die Dächer des obersten (zweiten) Geschosses, soweit diese als Dachterrassen genutzt werden.

Art. 9. Schlussbestimmungen

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

(2) Der Gemeinderat kann kleine Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplans und der übrigen Bauvorschriften bewilligen.

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

Umgebungsplan

Beilage zum Bebauungsplan Riedmattli

Legende

Perimeter Bebauungsplan

Bebaubare Fläche

Baubereich für Tiefgarage

Asphalt (Erschliessung Tiefgarage)

Sickerfähiger Belag (Fusswege) *

Mergelbelag (Wanderweg)

Blumenrasen

Blumenwiese extensive Nutzung

Private Sitzplätze

Kleingehölze (Strauchgruppen) *

Grosssträucher *

Fassadenbegrünung (Partiell)

Obsthochstamm **

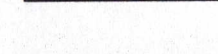
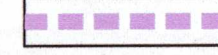
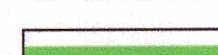
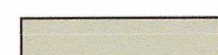
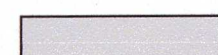
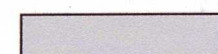
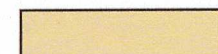
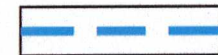
Ein- und Zufahrten

Zu- und Wegfahrt

Oberirdische Parkierung

Wanderweg
unentgeltliches öffentliches
Wegrecht

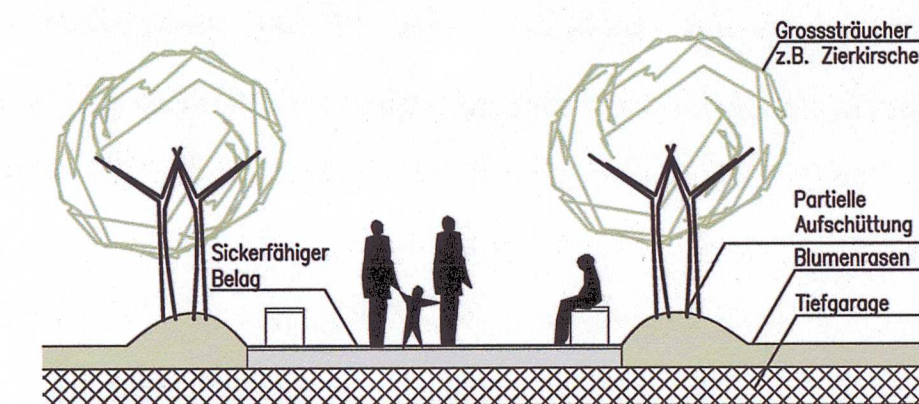
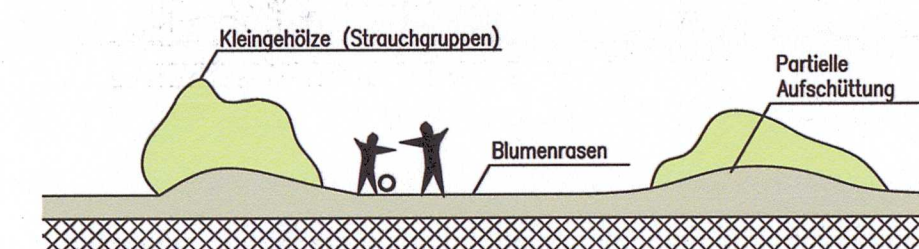
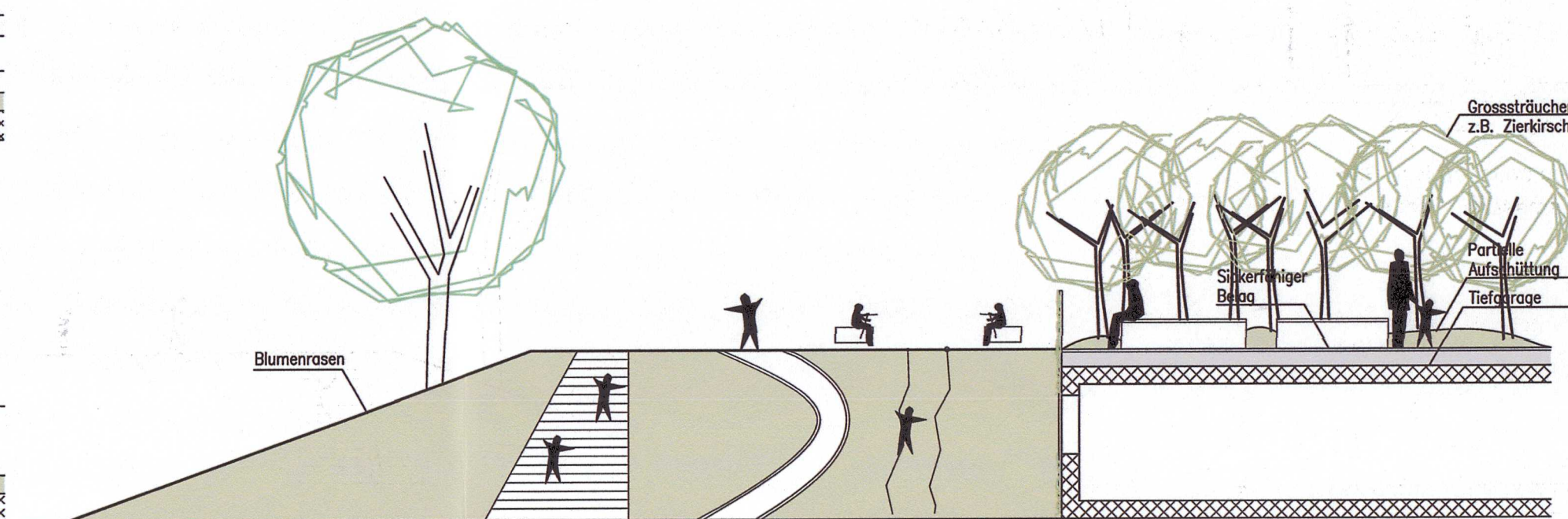
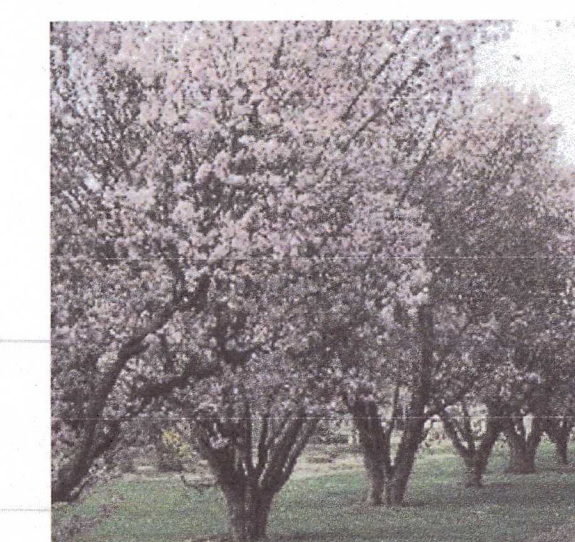
Öffentlicher Aussichtspunkt

Gebäudebezeichnung
im Bericht* Lage schematisch
Anzahl/Flächen approximativ

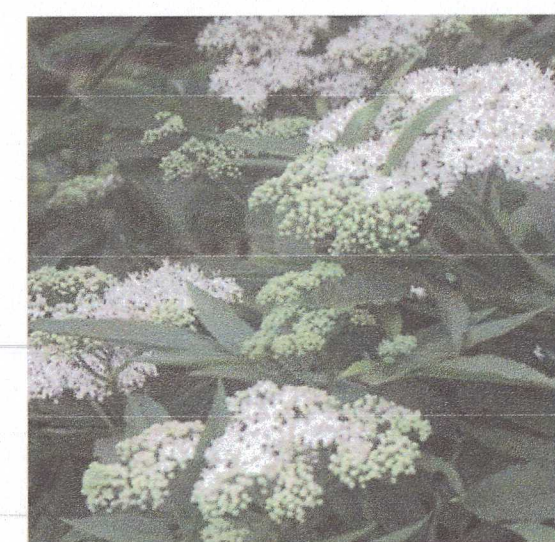
** Anzahl definitiv



Situation 1:500

Aufenthaltsbereiche Bewohner
Schemaschnitt 1:100Spielfläche mit Bepflanzung über Tiefgarage
Schemaschnitt 1:100Spielhügel
Schemaschnitt 1:100

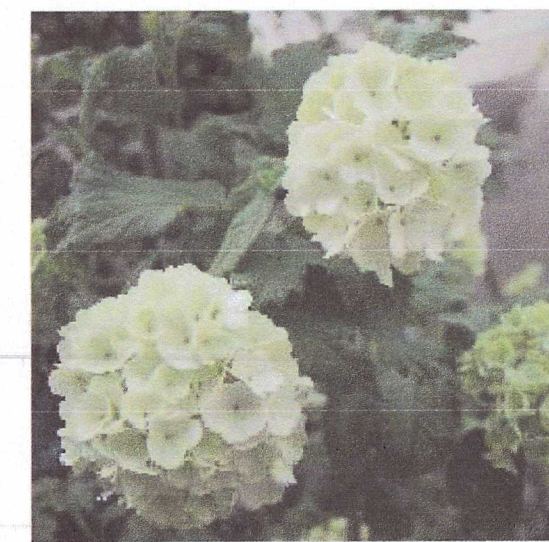
Kirschbäume



Holunder



Johannisbeere



Schneeball



Haselnuss



Streuweise mit Obsthochstamm



Blühende Birnbäume



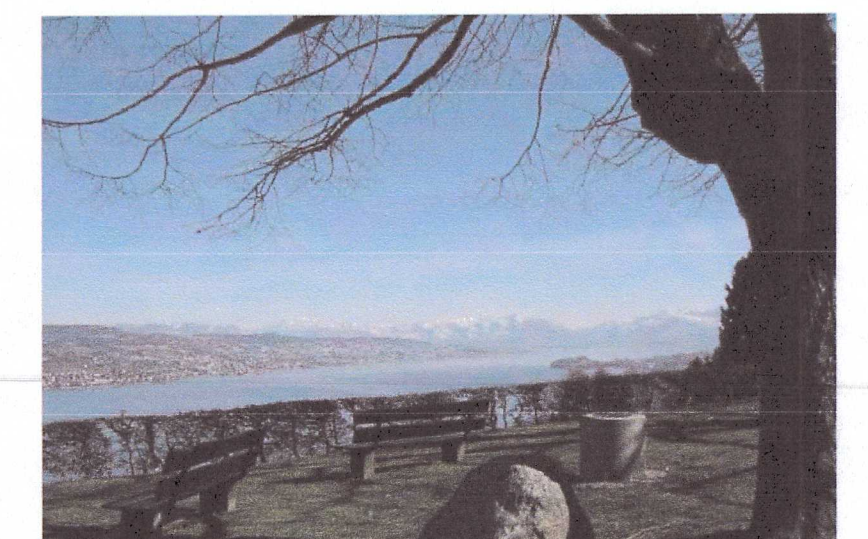
Strauchgruppen (Kleingehölze)



Wegverbindungen



Spielhügel



Aussichtspunkt

Ordentlicher Bebauungsplan Areal Riedmattli, 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 GSR, BSc FHO Raumplanung

Paula Betz, MA Humangeografie

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2	Zielsetzung	6
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
2	Richtprojekt	8
2.1	Bebauung	8
2.2	Nutzung	9
2.3	Erschliessung	9
2.4	Freiraum	11
3	Ordentlicher Bebauungsplan	13
3.1	Erläuterungen der Bestimmungen	13
3.2	Abweichungen der Regelbauweise	16
4	Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung	17
4.1	Änderungen im Situationsplan	17
4.2	Änderungen der Bestimmungen	17
5	Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV	19
6	Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplanes	20
7	Mitwirkungen	21
7.1	Ablauf	21
7.2	Ergebnis Einspracheverfahren	21
8	Planungsablauf	21

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 Riedmattli 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.

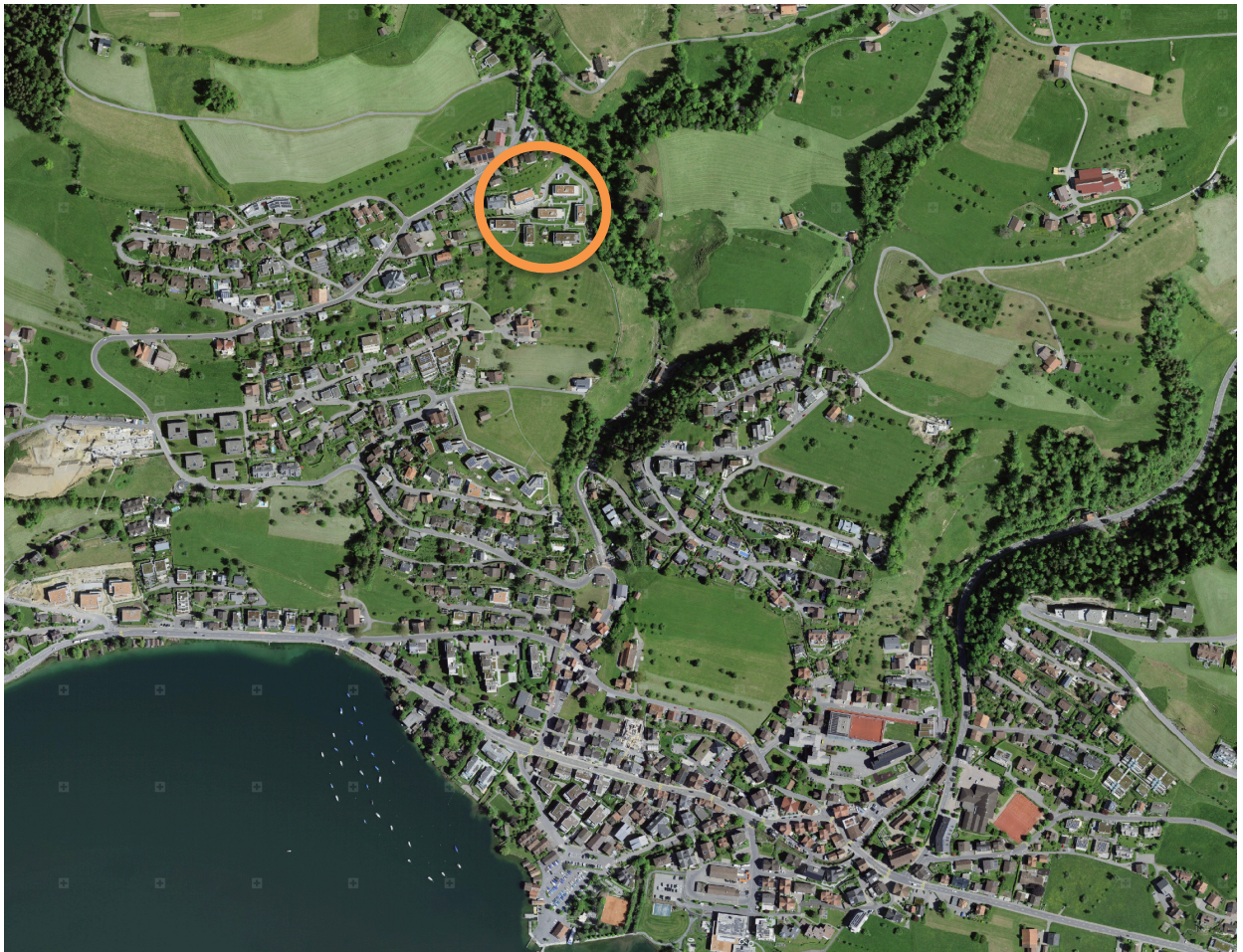
1 Einleitung

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 Riedmattli

Für das Areal Riedmattli, das im Norden des Zentrums der Gemeinde Oberägeri liegt, wurde im Jahre 2008 ein Bebauungsplan genehmigt. Die damit verbundenen Entwicklungsabsichten wurden bereits umgesetzt: Sechs mehrgeschossige Wohnüberbauungen prägen heute das Areal.

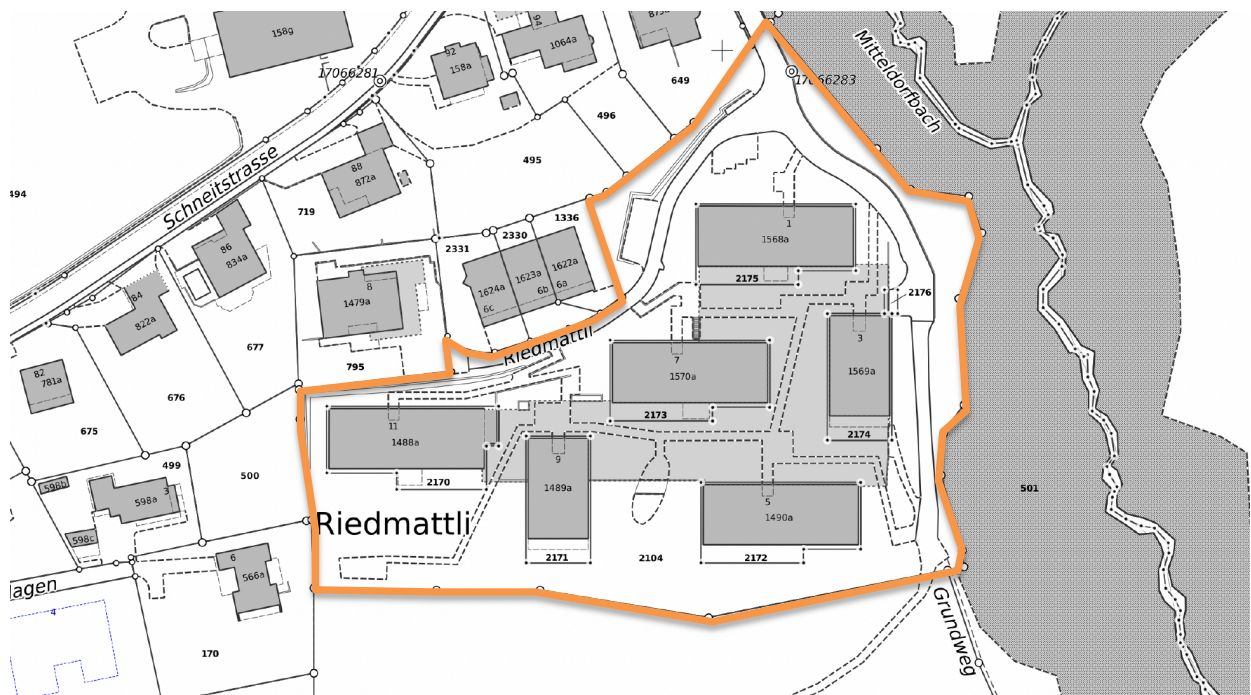


Lageplan Areal Riedmattli (orange) (Quelle: map.geo.admin.ch)

Das Areal befindet sich zwischen Wohnsiedlungen im Norden und Westen, dem bewaldeten Mitteldorfbach im Osten und einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Süden. Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 12'020 m².

Der Geltungsbereich des neu vorliegenden ordentlichen Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:

Grundstück GS Nr.	Fläche
2104	8'694 m ²
2170	641 m ²
2171	415 m ²
2172	613 m ²
2173	613 m ²
2174	415 m ²
2175	613 m ²
2176	16 m ²
Total Geltungsbereich	12'020 m²



Ausschnitt Grundstücksplan Areal Riedmattli (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 inhaltlichen 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 ändern und das Projekt in den Grundzügen gewahrt bleibt (siehe detaillierte Ausführungen in Kap. 3):

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

	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

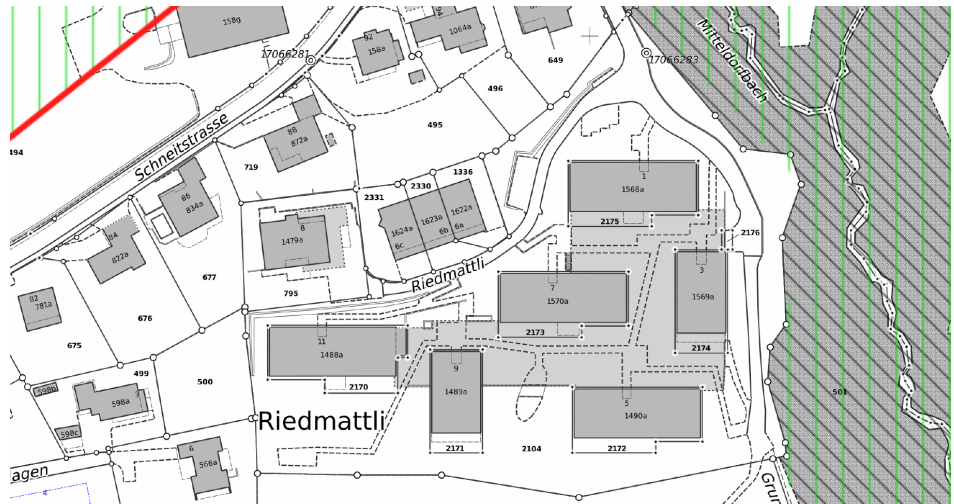
Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Wohnsiedlung Riedmattli erstellt. Aufgrund der neuen Gesetzgebung bedarf es einer Überführung des Bebauungsplanes in einen ordentlichen Bebauungsplan. Dieser soll weiterhin die gesamthafte Planung und Abstimmung von Bebauung, Aussenraum, Erschliessung und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

1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im Planungsgebiet sind folgende planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten:

Kantonaler Richtplan

Das Areal Riedmattli befindet sich gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet (weiss) und grenzt an ein Landschaftsschongebiet (grün gestreift).



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

Raumentwicklungsstrategie (RES) Oberägeri

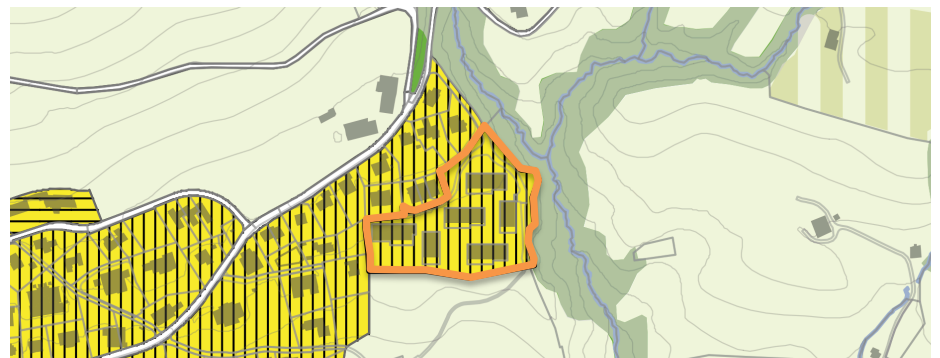
Als Basis für die Ortsplanungsrevision wurde für die Gemeinde eine Raumentwicklungsstrategie entwickelt. In dieser wird das Areal dem Quartiertypus «Wohnen am Hang» (gelb) zugeordnet. Ferner grenzt es an den im Verkehrsrichtplan eingetragenen Schräglift (hellblauer Pfeil).



Ausschnitt RES (Quelle: KEEAS)

Nutzungsplanung

Der Geltungsbereich untersteht der ordentlichen Bebauungsplanpflicht (schwarz umrandet) und liegt in einer Wohnzone W2b (gelb, schwarz gestreift). Ferner liegt ein Aussichtspunkt (Stern) auf dem Areal.



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 2 sind 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 W2b gilt:

- Geschosszahl 2; Ausnützung 0.56*; Grenzabstand 5m / 7m; Gebäudelänge 30m

*Vorbehältlich der Genehmigung der revidierten Ortsplanungsinstrumente (Zonenplan und Bauordnung).

2 Richtprojekt

2.1 Bebauung

Um die an die Überbauung gestellten Ziele ohne Einschränkungen zu erreichen, erweist sich ein Gefüge aus zwei unterschiedlich grossen Baukörpern, welche orthogonal zueinander im Terrain stehen als ideal. Vier überlange Körper, welche parallel zum Hang stehen, bilden mit zwei kleineren Körpern, welche senkrecht zum Hang stehen, grosszügige Aussenräume. Diese Höfe bilden die Verbindungszonen und sind sozusagen der «Kitt» der Überbauung. Die durch diese einfache und klare Anordnung entstehende Raum- und Baustruktur ermöglicht es, ideale und einfache, nicht störende Erschliessungen und ein helles grosszügiges Raumangebot innen wie aussen zu realisieren. Somit entsteht eine hohe Wohnqualität. Die einfachen Strukturen zeigen sich auch wieder in der unterirdischen Parkierung, welche auf zwei Ebenen zwischen die Baukörper gelegt wird. Mit diesem Konzept wird eine hohe Wohnqualität mit viel Grosszügigkeit in Innen- und Aussenräumen geschaffen.

Die Reduzierung von sieben gesetzeskonformen Baukörpern auf sechs, wovon vier überlang sind, ermöglicht eine bessere Setzung der Körper im Terrain zueinander und somit die Gewährleistung von hoher Wohnqualität durch Über- und Durchsichten.

Um diese Über- und Durchsichten noch zu verbessern, kommt im überlangen Körper ein Grundrissystem zur Anwendung, welches mit einer Spiegelung und Überkreuzung von Etagen- und Maisonettewohnungen arbeitet. Dieses System ermöglicht es je nach Baukörper auf Aussichts- und Ausrichtungsverhältnisse Einfluss zunehmen und somit nahezu gleichbleibende Wohnungsqualität zu schaffen.

Vorteile des vorliegenden Bebauungskonzeptes

- Kompakte Bauweise
- Grosszügige, autofreie Aussenräume für ein familienfreundliches Konzept
- Hochwertiger Wohnraum zu «günstigen Preisen»
- Einhaltung der Bedingungen der Wohnbauförderung
- Jede Wohnung hat Aussicht (Grundrisskonzept & Setzung der Baukörper)
- Idealer Wohnungsmix durch verschiedene Gebäude und Grundrissssysteme
- Keine Front / Rückensituation
- Etappierung möglich
- Unterirdische Parkierung zwischen den Häusern und dadurch direkte und rollstuhlgängige Wohnungszugänge aus der Tiefgarage
- Lediglich eine Verkehrserschliessung via Nordzugang
- Wenig Lärmbelastung für die Überbauung
- Keine zusätzliche Verkehrsbelastung der bestehenden Liegenschaften

2.2 Nutzung

Das Schwergewicht des Wohnraumangebotes liegt bei 4 bis 5 Zimmern, ausnahmsweise können kleinere bzw. grössere Einheiten angeboten werden. Es ist ein einfacher Standard vorgesehen.

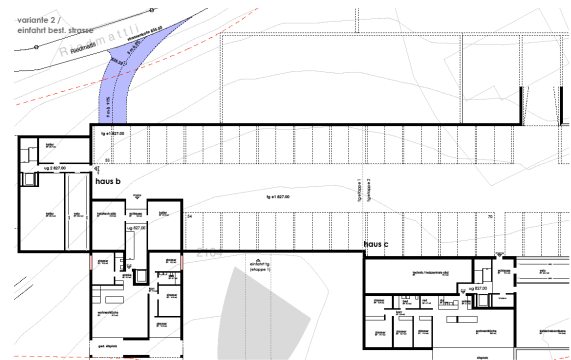
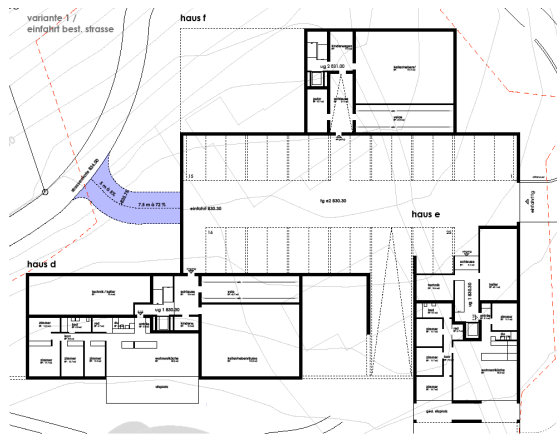
2.3 Erschliessung

Das Areal war bisher über den Grundweg erschlossen. Der Ausbaustandard dieser Strasse reichte den notwendigen Anforderungen für den aufkommenden Verkehr nicht aus. Daher wurde eine neue Erschliessung ab Schneitstrasse gebaut. Mit dem Ausbau der Strasse wurden gleichzeitig diverse Werkleitungen erstellt (Wasser, Strom und TV). Die Stützmauern sowie die aufwändige Hangsicherung auf der Tobelseite mittels Rammpfählen reagieren auf die anspruchsvollen geologischen Verhältnisse.

Geprüfte alternative Zufahrten zur Tiefgarage

Die Erschliessung der neuen Tiefgarage über den Grundweg ist technisch nicht lösbar. Der Höhenunterschied vom Grundweg zur Tiefgarage ist zu hoch um eine Rampenzufahrt zu erstellen. Die beiden dargestellten Varianten weisen folgende Neigungen auf

- Variante 1: 72% Steigung
- Variante 2: 91% Steigung



Tiefgarage

Unterirdische Gebäudeteile wie Tiefgaragen dürfen max. 1.5 m aus dem Terrain ragen. Aufgrund der lebhaften Topografie sind die Verhältnisse sehr unterschiedlich. Im Baubewilligungsverfahren wird eine optimale Eingliederung der Tiefgarage in die Umgebung mit landschaftsgestalterischen Massnahmen und Begrünung sichergestellt.

Der Wohnbauförderungsgedanke ist, kostengünstige Wohneinheiten zu realisieren, so dass sich Normalverdienende der Gemeinde Oberägeri ein Eigenheim leisten können. Somit wird im Projekt darauf geachtet, dass keine unnötigen Kosten verursacht werden. So würde z.B. eine Tieferlegung der Garage, so dass sie im südlichen Bereich nicht aus dem Terrain ragt, Mehrkosten von ca. CHF 515'000.- verursachen:

- Mehraushub / Hinterfüllung
- Höhere Kosten im Bereich Baugrubensicherungen
- Hauszugänge mit Rampen und Treppen
- Lüftungsanlage für die Tiefgarage, welche heute natürlich belüftet ist

Etappierung der Tiefgarage

Eine Vorgabe der Wohnbauförderung ist, dass die gesamte Überbauung in drei Etappen realisiert werden kann.

Feuerwehruzufahrt und Waldunterhalt

Die nördliche Strasse sowie die an der Ostgrenze neu erstellte Strasse bilden die Hapterschliessungen des Areals. Diese beiden Strassen dienen als Zufahrtswege für die Feuerwehr und für das kantonale Forstamt. Die östliche Strasse wird bis zur definitiven Garagenzufahrt asphaltiert, danach wird sie den notwendigen Anforderungen entsprechend als chaussierte Strasse ausgebaut.

2.4 Freiraum

Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan für die ganze Siedlung zu erstellen. Er basiert auf dem in Anhang entworfenem Grundkonzept für die Umgebung. Ziel ist eine durchgrünte familienfreundliche Gesamtgestaltung.



Umgebungsplan Riedmattli (Quelle: Kienast lan, 18. Juni 2008)

Vegetationskonzept

Die Naturwiesen umfliessen die Gebäude und binden diese in die bestehende Umgebung ein. Die bestehende Landwirtschaftszone mit ihren Obstbäumen wird als Thema aufgegriffen und bildet den ersten Vegetationsbereich. Apfel-, Birnen- und Zwetschgenbäume werden über dem ganzen Gelände, welches nicht über der Tiefgarage liegt, als Einzelbäume verteilt. Den zweiten Vegetationsbereich bilden die in Gruppen stehenden Kirschbäume. Diese markieren in ihrer optischen Erscheinung die jeweiligen Zugänge zu der Überbauung, und bieten für die angelegten Aufenthaltsbereiche genügend Schatten. Als dritter Vegetationsbereich werden, entlang den Zugangswegen, einheimische Strauchgruppen angesiedelt. Johannisbeere, Kornelkirsche, Haselnuss und Holunder mit ihren essbaren Früchten sind einerseits für Kinder sehr attraktiv, andererseits wirken die Strauchgruppen als strukturierende und raumbildende Elemente in der Landschaft.

Wegkonzept

Die Erschliessung des Geländes wird in Hauptwegen und Nebenwegen unterteilt. Die Hauptwege führen zu den Aktionsplätzen wie Aussichtspunkt,

Spiel- und Begegnungszonen. Die Zugänge zu den einzelnen Wohnbauten werden als schmale Nebenwege ausgebildet. Die Wege aus sickerfähigem Material bilden sanft die natürliche Topografie des Geländes nach.

Spiel- und Aufenthaltskonzept

In dem Areal der Wohnüberbauung gibt es aktive und ruhige Orte. Die grossen Aktionsflächen wie Spielplatz und Aufenthaltsfläche werden bewusst etwas abseits der Wohnbauten erstellt. Der Spielbereich für Kinder wird zwischen den Häusern B und C angesiedelt. Der Höhengraben von der Tiefgarage zum bestehenden Gelände wird als Spielhügel genutzt. Rutschbahn, Kletternetz und Seile können so einfach integriert werden. Der Spielhügel weist an der steilsten Stelle eine natürliche Böschung von 1:1 auf, und wird flacher in den Bereichen der Spielgeräte, und schafft somit den sanften Übergang zum gewachsenen Terrain. Der obere Bereich des Spielhügels wird mit einer Chaussierung ausgeführt, in welcher ein Klettergerüst und eine Schaukel Platz finden. Der Übergang zur Naturwiese wird mit einem breiten Rasenband, welches als kleine Aufschüttung von ca. 50cm gedacht ist, begrenzt. Somit können auch kleinere Kinder ungestört herumtollen. Die Mauer der Tiefgarage wird mit Spanndrähten überspannt, an welchen Kletterpflanzen (z.B. Wilder Wein, Glyzinie) wachsen können, welche gleichzeitig auch als Absturzsicherung dienen.

Der zweite Spielbereich bietet eine weitere attraktive Spielzone. Kombiniert mit einer grosszügig angelegten chaussierten Fläche stellt sie auch eine wichtige Begegnungszone für die Bewohner dar.

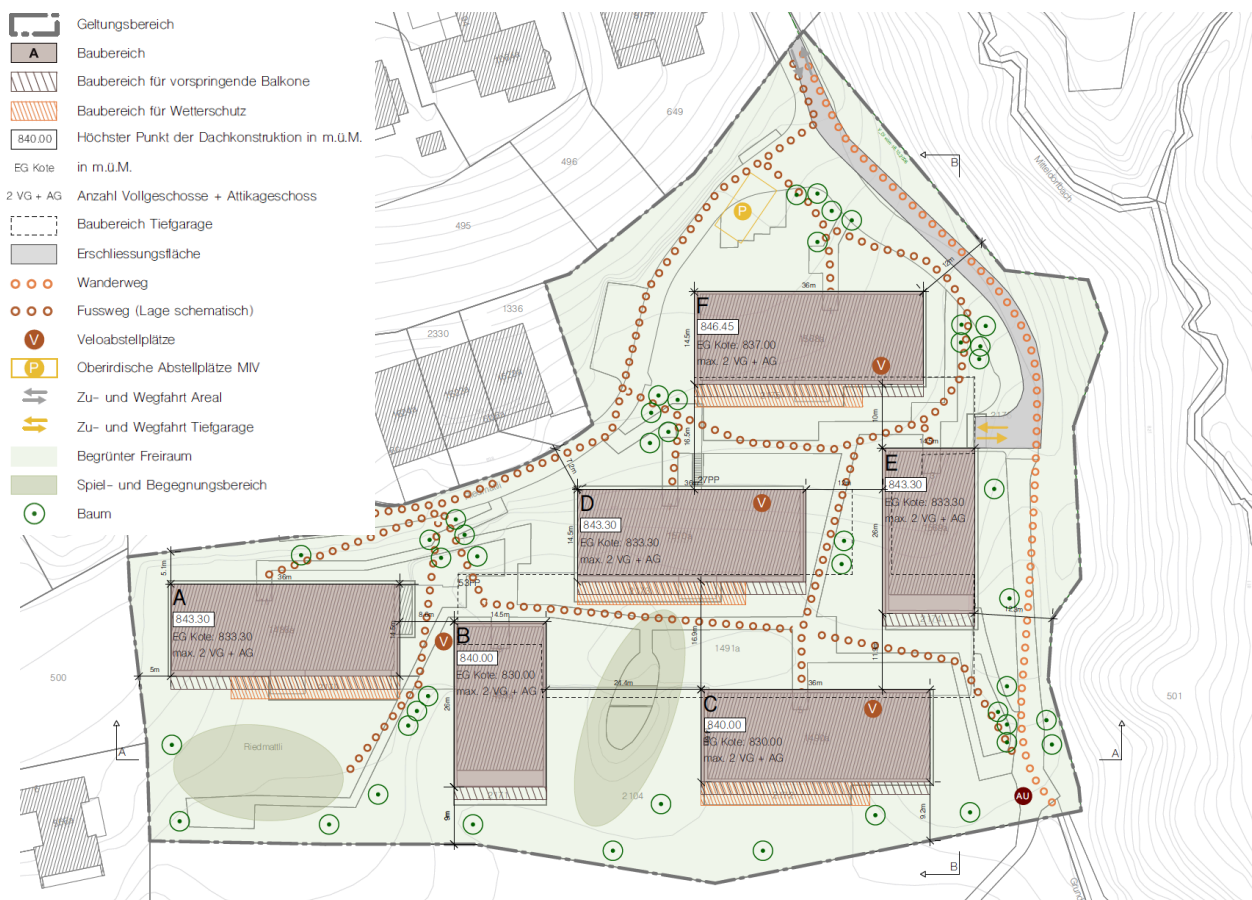
Die ruhigeren Orte sind zentral für die Bewohnenden an den Kreuzungen der Hauptwege angelegt. Die Verbreiterung der Wege bietet Platz für Sitzbänke und lädt zum Verweilen ein. Durch die Anordnung von Kirschbäumen entsteht auf einfache Weise ein sehr stimmungsvoller Ort.

Der Aussichtspunkt, welcher vom bestehenden Wanderweg aber auch über das Areal der Wohnüberbauung erschlossen ist, wird in derselben Qualität gestaltet.

Etappe der Umgebungsgestaltung

Die geplante Umgebung ist hinsichtlich der verschiedenen Ausführungs-etappen gut umsetzbar. Das Wegsystem sowie die Bepflanzung werden jeweils zu den neu erstellten Wohnbauten ergänzt. Auch der Spielhügel und die Aufenthaltsfläche können einzeln fertig gestellt werden.

3 Ordentlicher Bebauungsplan



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

3.1 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 acht Grundstücke mit einer gemeinsamen Fläche von insgesamt 12'020 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 (18. Juni 2008) ist für die Beurteilung im Bewilligungsverfahren begleitend.

Baubereiche Art. 4

Die maximale horizontale Ausdehnung der Neubauten (Gebäude sowie Gebäudeteile) ergibt sich durch die Grösse des jeweiligen Baubereichs. Die zulässige Anzahl Geschosse sind im Situationsplan definiert und die zulässige Geschosshöhe richtet sich nach 33 V PBG. Die max. definierte Anzahl Vollgeschosse entsprechen der Einzelbauweise.

Die maximale vertikale Ausdehnung der Neubauten ist im Situationsplan als höchster Punkt der Dachkonstruktion in m über Meer pro Baubereich festgelegt.

Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone sind im Baubereich vorspringende Balkone anzuordnen. Flächen von ein- und vorspringenden Balkonen sind nicht an die aGF anzurechnen, sofern sie weniger als 15 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen ausmachen und heiztechnische Installationen fehlen (vgl. § 35 Abs. 2 V PBG Kanton Zug).

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

Auf dem im Situationsplan definierten Wanderweg gilt ein unentgeltliches öffentliches Fusswegerecht.

Die Veloabstellplätze sind über die Einstellhalle zu erschliessen.

Geschosse Art. 5

Die im Situationsplan definierte max. Anzahl Vollgeschosse pro Baubereich entsprechen der gemeindlichen Bauordnung.

Baubereich	Höchster Punkt der Dachkonstruktion (in m ü.M.)	Max. Anzahl Geschosse
A	843.30	2 Vollgeschosse + Attika (plus Gartengeschoss im UG)
B	840.00	2 Vollgeschosse + Attika (plus Gartengeschoss im UG)
C	840.00	2 Vollgeschosse + Attika (plus Gartengeschoss im UG)
D	843.30	2 Vollgeschosse + Attika (plus Gartengeschoss im UG)
E	843.30	2 Vollgeschosse + Attika (plus Gartengeschoss im UG)
F	846.45	2 Vollgeschosse + Attika (plus Gartengeschoss im UG)

Das Attikageschoss muss auf der Südseite um mindestens 1 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein.

Die Grundfläche eines Attikageschosses darf höchstens 50 % der Fläche des darunter liegenden Vollgeschosses einschliesslich allfälliger verglaster Balkone oder Loggien betragen.

Ausnützung Art. 6

Baubereich	Max. anrechenbare Geschossfläche (in m ²)
A	1'165
B	859
C	1'181
D	1'181
E	859
F	1'181
Reserve	24
Total	6'450

Die maximal zulässige Ausnützung im Bebauungsplangebiet beträgt 6'450 m² aGF und ergibt sich aus der Summe der im Situationsplan definierten Baubereiche. Bezogen auf die anrechenbare Landfläche (aLF) vom 12'020 m² ergibt dies eine Ausnützungsziffer von 0.54 über das Gesamtareal. In der Bauordnung ist eine max. Ausnützung von 0.56 (Wohnzone 2b) definiert (vorbehältlich der Genehmigung der revidierten Ortsplanungsinstrumente Zonenplan und Bauordnung).

Nachweis Spiel- und Freifläche

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

Total aGF	6'450 m ²
Anteil Spiel- und Freifläche gemäss Bauordnung	15%
Benötigte Spiel- und Freifläche gemäss Bauordnung	968 m ²
Spiel- und Begegnungsbereich gemäss Bebauungsplan	680 m ²
Begrünter Freiraum gemäss Bebauungsplan	8'000 m ²

Mit dem im Geltungsbereich definierten Spiel- und Begegnungsbereich von insgesamt 680 m² und dem begrünten Freiraum von 8'000 m² kann die benötigte Spielfläche von 968 m² optimal umgesetzt werden. Die Berechnung erfolgt in der Annahme, dass im Geltungsbereich 100% Wohnen stattfindet.

Dachgestaltung Art. 7

Die Bauten sind mit einem Flachdach auszugestalten.

Entwässerung und Siedlungsökologie Art. 8

Das Meteorwasser, das im Geltungsbereich anfällt, ist in geeigneter Weise dem Grundwasser zuzuführen bzw. versickern zu lassen. Im Übrigen ist das Meteorwasser in Richtung Mitteldorfbach abfliessen zu lassen bzw. in diesen einzuleiten.

Um eine harmonische sowie eine ökologisch sinnvolle Dachlandschaft zu garantieren, sind Flachdächer – soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden – extensiv zu begrünen.

Schlussbestimmungen Art. 10

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

3.2 Abweichungen der Regelbauweise

Gebäudelänge

Die Bauordnung sieht für die Wohnzone 2b eine Gebäudelänge von maximal 30 m vor. Die maximale Gebäudelänge darf in den ausgeschiedenen Baubereichen 35 m betragen und damit gemäss Bebauungsplan um 5 m überschritten werden. Im Gegenzug werden höhere Ansprüche an die Gestaltung gestellt.

Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände und beträgt damit gemäss Bauordnung mindestens 10 m. Mit dem Bebauungsplan ist ein Gebäudeabstand von mindestens 7 m erlaubt – der Gebäudeabstand wird damit um 3 m unterschritten. Die Vorzüge liegen darin, dass durch diese Anordnung der Bauten an verschiedenen Stellen zusammenhängende Spiel- und Begegnungsflächen geschaffen werden können.

Oberkante Tiefgarage

Gemäss § 19 V PBG dürfen Unterniveaubauten höchstens 1 m über das massgebende Terrain und bei Abgrabungen über das tiefer gelegte Terrain hinausragen. Mit dem Bebauungsplan darf die Oberkante Betondecke der Tiefgarage das neue Terrain um 1.5 m überragen bzw. die Beschränkung gemäss V PBG um 0.50 m übersteigen. Damit können die Baukosten reduziert werden, da eine Tieferlegung der Tiefgarage mit erheblichen Mehrkosten verbunden wäre. Der Vorteil ist, dass die Parkierung trotzdem unterirdisch angeordnet werden kann. Mit der Aussenraumgestaltung kann die höhere Oberkante zudem gut aufgenommen und eingebunden werden.

4 Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung

Bei der Überführung des Bebauungsplanes Riedmattli 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.

Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnützungsziffer im revidierten PBG/V PBG wurde die max. anrechenbare Geschossfläche im vorliegenden Bericht leicht erhöht. So wurde die max. anrechenbaren Geschossfläche für die Baubereiche mit Attikageschoss um 25% (bei 2 Vollgeschossen) erhöht. Diese Erhöhung folgt dabei auch der neuen Dichtevorgaben der Wohnzone 2 (vorbehaltlich der Genehmigung der revidierten Ortsplanungsinstrumente Zonenplan und Bauordnung).

4.1 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.

Darüber hinaus wurden im Situationsplan die zulässige Anzahl der Geschosse pro Baubereich sowie als Informationsinhalt die Bestandsbauten ergänzt. Die Angaben der Geschosse stimmen inhaltlich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan überein. Die Ergänzung dient lediglich der einfacheren Lesbarkeit, da die Angaben nicht mehr nur in den Bestimmungen zu finden sind.

Inhaltlich sind keine Änderungen im Situationsplan erfolgt.

4.2 Änderungen der Bestimmungen

Folgende Artikel in den Bestimmungen wurden zur Vervollständigung ergänzt oder angepasst, ohne dabei den Inhalt des Bebauungsplanes zu verändern:

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 Riedmattli Wegleitende Bestandteile: - Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV - Umgebungsplan vom 18. Juni 2008
Art. 3 Baubereiche (1) Oberirdische Gebäude- und Gebäudeteile dürfen nur in den entsprechend gekennzeichneten Baubereichen erstellt werden.	Art. 4 Baubereiche (1) Oberirdische Gebäude- und Gebäudeteile dürfen nur in den im Situationsplan definierten Baubereichen erstellt werden.
Art. 3 Baubereiche (3) Tiefgaragen dürfen nur innerhalb des entsprechend gekennzeichneten Baubereichs erstellt werden	Art. 4 Baubereiche (3) Tiefgaragen dürfen nur innerhalb des im Situationsplan definierten Baubereich Tiefgarage erstellt werden
Art. 4 Geschosse (1) In den Baubereichen für oberirdische Gebäudeteile sind Untergeschosse, zwei Geschosse sowie ein Attikageschoss zulässig.	Art. 5 Geschosse (1) In den Baubereichen gemäss Art. 4 Abs. 1 sind Untergeschosse, zwei Geschosse sowie ein Attikageschoss zulässig.
Art. 6 Ausnützung Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche beträgt, inklusive Attika- und Untergeschosse, 6400 m².	Art. 6 Ausnützung Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche beträgt, inklusive Attika- und Untergeschosse, 6'450 m².
Art. 8 Abweichungen	Art. 9 Schlussbestimmungen (1) Wo der ordentliche Bebauungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Oberägeri. (2) Der Gemeinderat kann kleine Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplans und der übrigen Bauvorschriften bewilligen. (3) Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.

5 Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV

Mit der Überführung des Bebauungsplans Riedmattli 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 W2b. Östlich des Bebauungsplans sind Waldflächen sowie der Mitteldorfbach zu finden. Vom Geltungsbereich sind weder Wasser noch Wald betroffen. Durch eine verdichtete Bauweise 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 Dichte 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 sowie die Spiel- und Begegnungsbereiche schaffen Qualitäten, die den verdichteten Raum attraktiv und damit Innenentwicklung für die Bevölkerung akzeptabel machen. Sie tragen zum Wohlbefinden der Nutzenden bei. Mit den im Bebauungsplan definierten Festlegungen sind die Freiräume auf dem Areal gesichert.

Einordnung in die Landschaft: Siedlungen, Bauten und Anlagen müssen sich in die Landschaft einordnen. Der Bebauungsplan befindet sich auf einer Anhöhe über dem Gebiet Halten. Aufgrund der erhöhten Lage sind die Bauten von unten kaum ersichtlich. Mit der Lage der Baubereiche wird zudem sichergestellt, dass hangaufwärts keine zu langen Fassaden gestellt werden. 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 den Grundweg erschlossen. Die Parkierung erfolgt grösstenteils unterirdisch über eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt. Die Fusswegverbindungen ermöglichen eine gute Durchlässigkeit des Areals und die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Frei- und Aufenthaltsräumen.

Fazit

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

6 Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplanes

Mit der Überführung des Bebauungsplans Riedmattli 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.
- Die Bebauung passt sich in die Umgebung ein.
- Der Bebauungsplan sichert den begrünten Freiraum sowie die Spiel- und Begegnungsflächen.
- Die Parkierung erfolgt grösstenteils unterirdisch über eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt.
- Verschiedene Fusswegverbindungen sichern eine gute Durchlässigkeit des Areals und die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Frei- und Aufenthaltsräumen.

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

7 Mitwirkungen

7.1 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.

7.2 Ergebnis Einspracheverfahren

Wird zu gegebener Zeit ergänzt.

8 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).