

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN

RAINDLIWEG

M 1:500

28. August 2024

Vom Gemeinderat verabschiedet am 06.11.2023

Der Gemeindepräsident
Marcel Güntert

Der Gemeindevizepräsident
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 AmtsblattBescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Vom Gemeinderat gestützt auf § 40 PBG beschlossen am 02.09.2024

Marcel Güntert
Gemeindepräsident
Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht
arcel.Gu@oberaegeri.ch

Alexander Klauz
Gemeindevizepräsident
Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht
alexander.klauz@oberaegeri.ch

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

Der Statthalter:

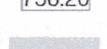

Publikation gemäss § 41 PBG am 22. MAI 2025

KEEAS AG
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich
044 252 85 45

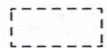
www.ke eas.ch

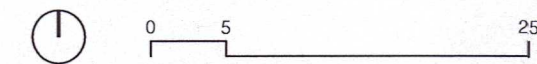
Legende

Beschlussinhalt

-  Geltungsbereich
-  Baubereiche A und C
-  Baubereich B gewerbliches Vollgeschoss
-  Vorspringende Balkone
-  Baubereich Überdachung
-  Höchster Punkt der Fassade/Dachkonstruktion in m.ü.M.
-  Erschliessungsfläche
-  Fussweg
-  Zu- und Wegfahrt Areal
-  Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
-  Hochwertig gestalteter Freiraum
-  Bepflanzung (schematisch)

Orientierungsinhalt

-  Unterniveaubauten
-  Bestehende Bauten
-  Bauhöhenbeschränkung (best. Dienstbarkeit)
-  Grundstücksgrenzen
-  Baulinien
-  Höhenkurven
-  Schnittlinien



richtprojekt

umgebung

1:100

bestehend neu abbruch

ok eg ± 0.00 = 730.00 m.ü.m.
bezugspunkt lfp 6154 = 728.02 m.ü.m.

bauherrschaft /
grundeigentümer gs 388|1798;

architekt : datum :

plan nr. dat. gez. format änderung

1512-1-120b 12.04.2017 th 84/60 anpassungen gemäss vorprüfungsbericht baudirektion vom 07.03.2017

1512-1-120a 12.12.2016 ca 84/60



Ordentlicher Bebauungsplan Raindliweg, 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

Mina Blagojevic, MSc Architektin

Paula Betz, MA Humangeografie

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2	Zielsetzung	6
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
2	Richtprojekt	9
2.1	Bauliches Konzept und Masse	9
2.2	Einordnung in die Umgebung	12
3	Ordentlicher Bebauungsplan	14
3.1	Erläuterungen der Bestimmungen	15
3.2	Abweichungen der Einzelbauweise	19
4	Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung	20
4.1	Änderungen im Situationsplan	21
4.2	Änderungen der Bestimmungen	21
5	Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV	22
6	Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplanes	24
7	Mitwirkungen	25
7.1	Ablauf	25
7.2	Ergebnis Einspracheverfahren	25
8	Planungsablauf	25

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 Raindlweg in einen ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich um formale Anpassungen wie z.B. um die Übernahme der Begrifflichkeiten und Messweisen des revidierten V PBG.

Die Änderungen werden insgesamt als klein beurteilt, da die vorgesehenen Anpassungen die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans gemäss § 32 Abs. 1 und 2 PBG nicht 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. Alle Anpassungen an den Bebauungsplanunterlagen sind in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

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 Raindlweg

Für das Areal Raindlweg, das im Zentrum der Gemeinde Oberägeri liegt, wurde im Jahre 2017 ein Bebauungsplan genehmigt. Die damit verbundenen Entwicklungsabsichten wurden teilweise umgesetzt. Per 01. Januar 2024 ist die revidierte Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) in Kraft getreten. Aufgrund dieser Anpassung des übergeordneten Rechts würden die Gesamthöhen des Vorhabens auf dem Areal Raindlweg die Regelbauweise übersteigen. Da noch nicht alle Gebäude gemäss Bebauungsplan umgesetzt wurden (s. Ausschnitt Grundstücksplan Areal Raindlweg S. 5), muss dieser überführt werden. Die Entwicklungsabsichten werden im folgenden Text erläutert.

Auf dem Areal am Raindlweg betrieb der Grundeigentümer bisher eine Gärtnerei und in direkter Nähe den zugehörigen Blumenladen. Die Anlage wurde nach Genehmigung des Bebauungsplans zum Gartenbaubetrieb umstrukturiert. Die Anforderungen an die Liegenschaft verändern sich dadurch stark. Früher standen auf dem Areal mehrere Gewächshäuser. Um den betrieblichen Ansprüchen gerecht zu werden, wurde mit dem Bebauungsplan ein überhohes Erdgeschoss ermöglicht. Für einen haushälterischen und effizienten Umgang mit dem Boden werden neben gewerblichen Nutzungen zusätzlich Wohnungen vorgesehen.



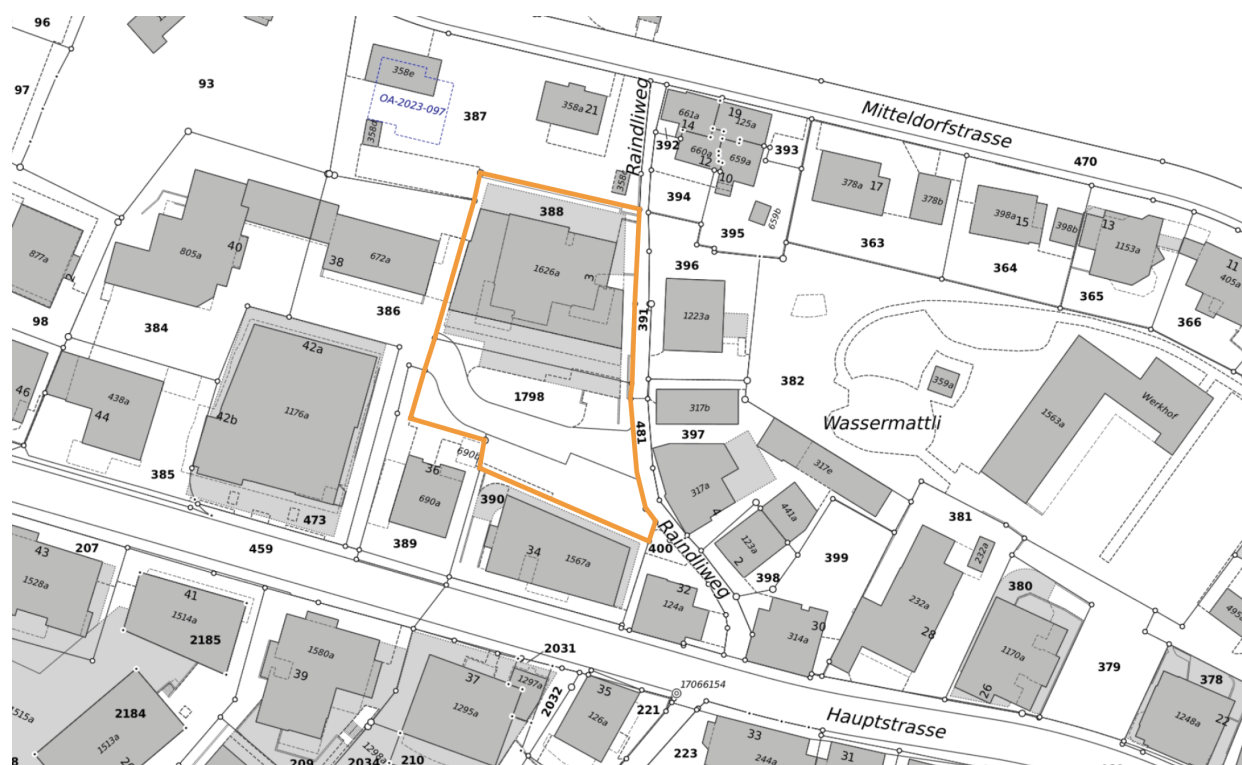
Lageplan Areal Raindlweg (orange) (Quelle: Grundlage map.geo.admin.ch)

2015 hat der Bauherr drei Architekturbüros zu einem kleinen Wettbewerb eingeladen, einen Entwurf für die Überbauung mit gewerblichen Erdgeschoss, Wohnen in den Obergeschossen und einer gemeinsamen Tiefgarage zu entwerfen. Die Entwürfe wurden im September 2015 bei der Gemeinde eingegeben. Im Rahmen des Wettbewerbs fand ein regelmässiger Austausch mit den Behörden statt. Als Sieger ging das Projekt der Mathis Meier AG hervor. Im Nachgang wurde der Entwurf weiter ausgearbeitet und das dem Bebauungsplan zugehörige Richtprojekt erstellt. Im nördlichen Bauvolumen wird durch ein überhohes Erdgeschoss, das für den Gartenbaubetrieb zwingend ist, die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe überschritten. Das Vorhaben wurde daher als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren abgewickelt.

Geltungsbereich

Der Perimeter umfasst insgesamt 1'883 m² und setzt sich aus zwei Einzelgrundstücken desselben Grundeigentümers zusammen. Begrenzt wird der Perimeter durch die bebauten Grundstücke Nr. 387 im Norden, Nrn. 386 und 473 im Westen, Nrn. 389 und 390 im Süden und durch die Grundstücke des Raindlwegs Nrn. 481 und 391 im Osten.

Grundstück GS Nr.	Fläche
388	1'016 m ²
1798	867 m ²
Total Geltungsbereich	1'883 m ²



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

Zugunsten der Grundstücke Nrn. 388 und 1798 ist auf dem benachbarten Grundstück Nr. 386 ein Fuss- und Fahrwegrecht im Grundbuch eingetragen. Für die Grundstücke Nrn. 386 und 387 wird zudem neu ein Grenzbaurecht eingetragen. Zum Grundstück Nr. 387 ist dies allerdings lediglich unter dem Terrain nutzbar, da eine Bauhöhenbeschränkung gilt.

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 ohne inhaltliche 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. 6): Bei den Änderungen handelt es sich um 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 wurden die Rahmenbedingungen für die Bebauung des Areals Raindliweg 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.

Der bestehende Betrieb soll auch nach seiner Umstrukturierung im Kern von Oberägeri bestehen bleiben. Für den Gartenbaubetrieb wurde im nördlichen Bauvolumen ein überhohes Erdgeschoss benötigt. Aufgrund der leichten

Abweichungen von der Regelbauweise wurde für das Vorhaben der vorliegende Bebauungsplan erarbeitet.

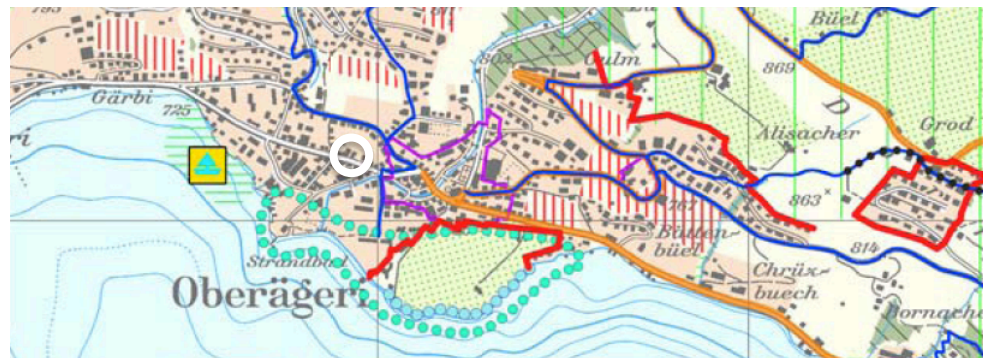
Mit dem Bebauungsplan wurden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nötige Entwicklung des Areals gesichert. Er ermöglicht es den bestehenden Betrieb auch nach der Umstrukturierung im Dorfkern zu halten. Der Bebauungsplan stellt zudem eine gute Einordnung der Volumetrie in die direkte Umgebung sicher. Weiter bestimmt er gestalterische Vorgaben für die beiden Gebäudevolumen und den Aussenraum mit dem Ziel, eine hochwertige Überbauung zu erreichen.

1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im Planungsgebiet sind folgende planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten:

Kantonaler Richtplan

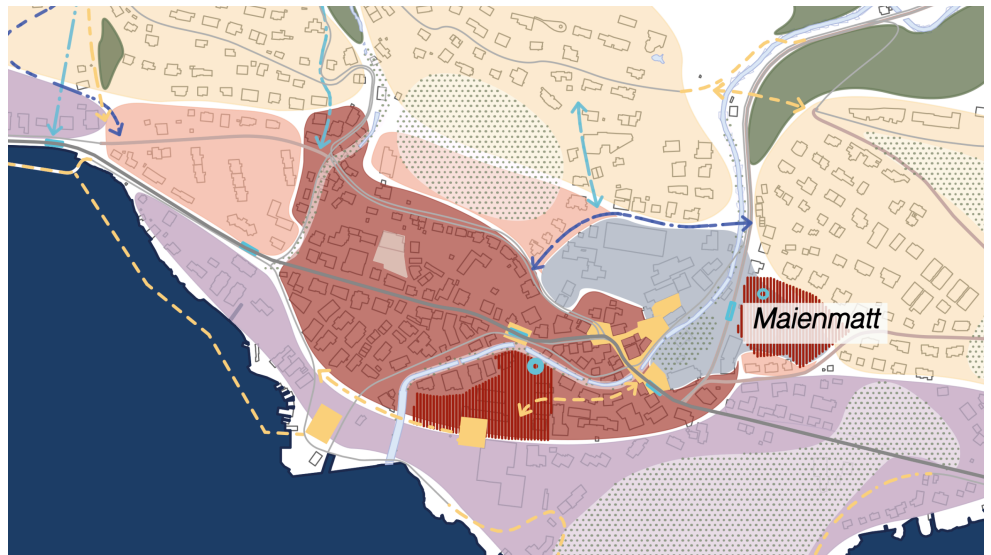
Das Areal Raindlweg befindet sich gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet.



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

Raumentwicklungsstrategie (RES) Oberägeri

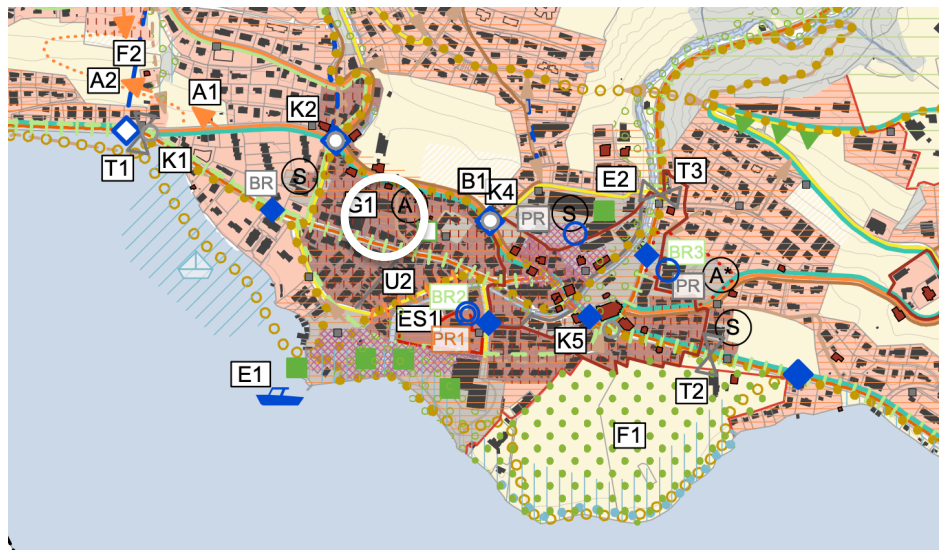
Als Basis für die Ortsplanungsrevision wurde für die Gemeinde eine Raumentwicklungsstrategie entwickelt. In dieser wird das Areal dem Quartiertypus «Dorfkern» (braun) zugeordnet.



Ausschnitt RES (Quelle: KEEAS)

Kommunaler Richtplan

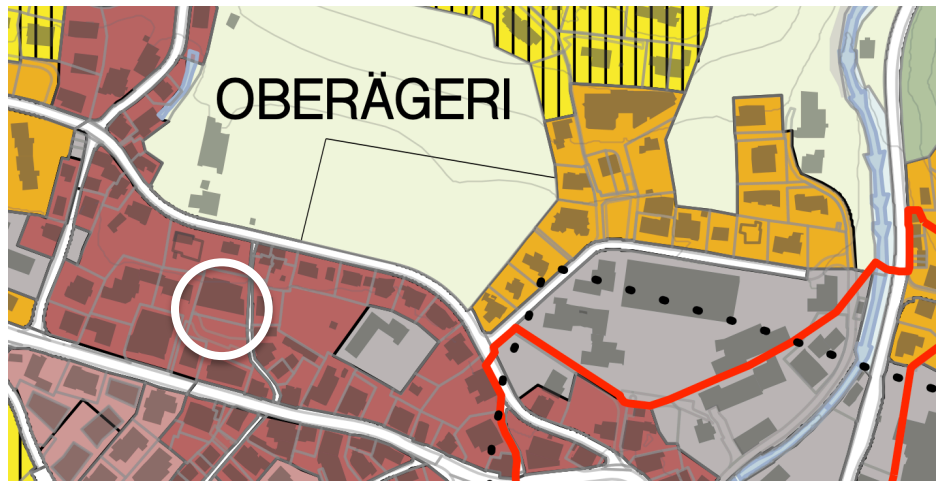
Der kommunaler Richtplan wird im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision aktualisiert. Sowohl der rechtskräftige Plan wie auch der Entwurf des revidierten Plans kategorisieren den Geltungsbereich als Vorranggebiet für Mischnutzung.



Ausschnitt Revision kommunaler Richtplan (Stand September 2023)

Nutzungsplanung

Der Geltungsbereich untersteht der ordentlichen Bebauungsplanpflicht (schwarz umrandet) und liegt in der Kernzone A (braun) – vorbehaltlich der Genehmigung der revidierten Ortsplanungsinstrumente (Zonenplan und Bauordnung).



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

Die Kernzone A ist für Wohnen und nicht- oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Sie lässt drei Vollgeschosse zu, während die Ausnützung frei ist. Der Grenzabstand beträgt mindestens 3.5 m resp. 2.5 m bei gewerblicher Nutzung (vorbehältlich der Genehmigung der revidierten Ortsplanungsinstrumente). Die maximale Gebäudelänge beträgt 20 m resp. für gewerblich genutzten erste Vollgeschosse 50 m. Die Gesamthöhe ergibt sich durch die Summe der zulässigen Geschosshöhen (Vollgeschoss 3.2 m, tiefstes gewerbliches Vollgeschoss 4.5 m, Dachgeschoss bei Satteldach 4.2 m) und beträgt demnach 15.1 m (= 4.5 m + 3.2 m + 3.2 m + 4.2 m).

2 Richtprojekt

Die Mathis Meier AG hat für das Areal von Peter Staub das Richtprojekt auf der Grundlage des Wettbewerbs aus dem Jahr 2015 ausgearbeitet. Voraussetzung für das Richtprojekt war die Umstrukturierung der Gärtnerei zum Gartenbaubetrieb in Kombination mit Wohnungen.

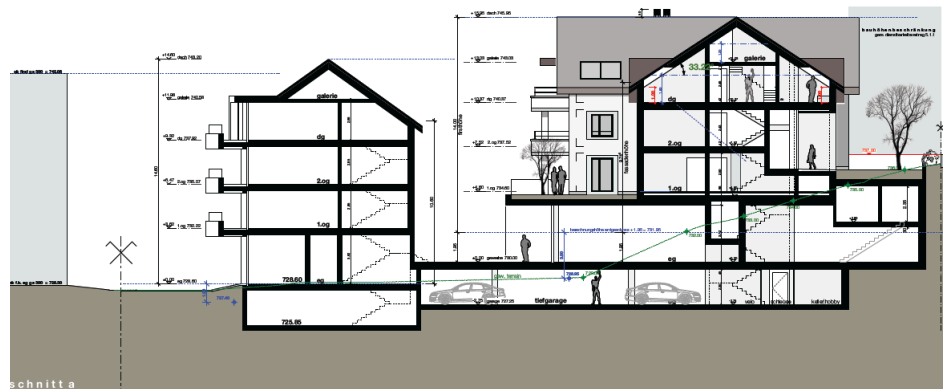
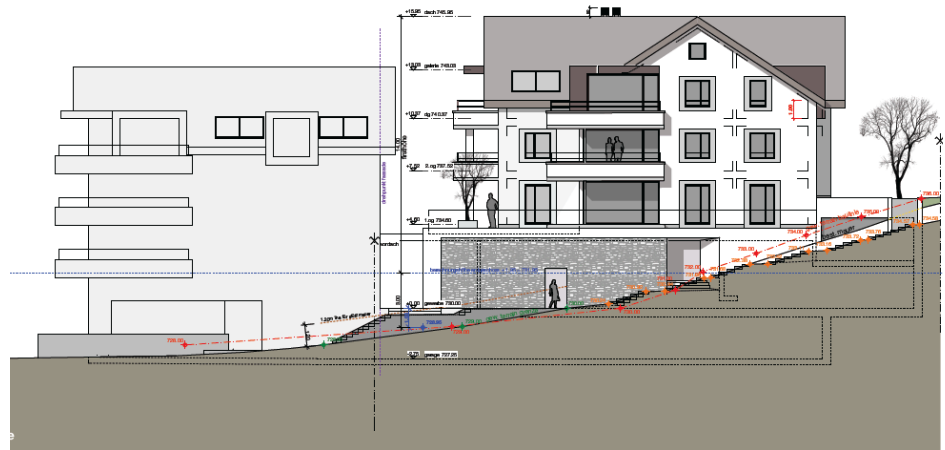
2.1 Bauliches Konzept und Masse

Das Richtprojekt sieht zwei Gebäude vor. Im Norden sollen auf einem gewerblich genutzten Erdgeschoss zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit Wohnungen erstellt werden. In der südlichen Hälfte des Areals ist ein Gebäude mit geringerem Fussabdruck vorgesehen. Es verfügt ebenfalls über ein gewerbliches Erdgeschoss, zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss Wohnen. Beide Volumen orientieren sich am Rainliweg.



Richtprojekt Umgebungsplan (Aufsicht) (Quelle: Mathis Meier AG)

Beide Bauten sind über eine gemeinsame Tiefgarage mit Zufahrt im Süden und ein schlichtes Vordach zwischen dem EG-Nord und dem 1.OG-Süd verbunden. Das nördliche Erdgeschoss soll zudem durch einen Unterstand mit dem benachbarten Gebäude auf dem Grundstück GS Nr. 386 verbunden werden. Der nördliche Bereich des überhohen Erdgeschosses wird nicht durchgängig in dieser Höhe benötigt, daher soll ein Zwischengeschoss eingezogen werden. Es dient für Aufenthalts- und Sanitärräume der gewerblichen Nutzung und weist einen eigenen Zugang vom Raindlweg auf.



Richtprojekt Ostfassade (oben) und Schnitt A (Quelle: Mathis Meier AG)

Parallel zum Raindlweg liegt ein Fussweg, der entlang der Überbauung zu den Gebäudeeingängen auf den unterschiedlichen Niveaus führt. Das südliche Gebäude weist neben der Tiefgarageneinfahrt und auf dem Plateau zwischen den Bauten je einen Gebäudezugang auf. Im nördlichen Gebäude liegen die Zugänge zum gewerblichen Erdgeschoss am Plateau sowie an der Ostfassade des Volumens. Einige Stufen erhöht ist zudem ein Zugang in die Aufenthalts- und Sanitärräume des Gewerbes vorgesehen. Weiter oben führt der Fussweg zum Gebäudeeingang an der Nordfassade, wo die Wohnungen erschlossen werden.

Im Richtprojekt sind für die Neubauten, die aus dem Terrain ragen, folgende Masse vorgesehen:

Baubereich	Gebäudelänge	Gebäudetiefe	Gebäudefläche
A	20.0 m	18.2 m	307 m ²
B	32.8 m	22.4 m	669 m ²
C	20.0 m	16.0 m	261 m ²

Anrechenbare Geschossflächen gemäss Richtprojekt (gerundet):

Baubereich	aGF erstes Vollgeschoss	aGF ab zweitem Vollgeschoss	aGF Dachgeschoss	Total
A + B	730 m ²	540 m ²	270 m ²	2'080 m ²
C	100 m ²	460 m ²	230 m ²	1'250 m ²
Total	830 m ²	1'000 m ²	500 m ²	3'330 m ²

In den Neubauten lassen sich neben den gewerblichen Erdgeschossen 6 Wohnungen im nördlichen Gebäude und 6 Wohnungen im südlichen Gebäude realisieren. Die Wohnungsgrössen variieren zwischen 2 ½ und 5 ½ Zimmer.

2.2 Einordnung in die Umgebung

Das Areal liegt am Hang. Für die Einordnung ins Ortsbild ist die Lage der Bauten im Terrain ausschlaggebend. Im Richtprojekt wird das Niveau des nördlichen Gebäudes mit dem Erdgeschoss an die benachbarten Bauten GS Nrn. 386 und 396 angepasst. Entsprechend reiht sich das Gebäude mit der Firsthöhe harmonisch in die Umgebung ein. Das südliche Gebäude liegt tiefer und bildet damit einen gestuften Übergang zu den Bauten an der Hauptstrasse (GS Nr. 389 und 390).



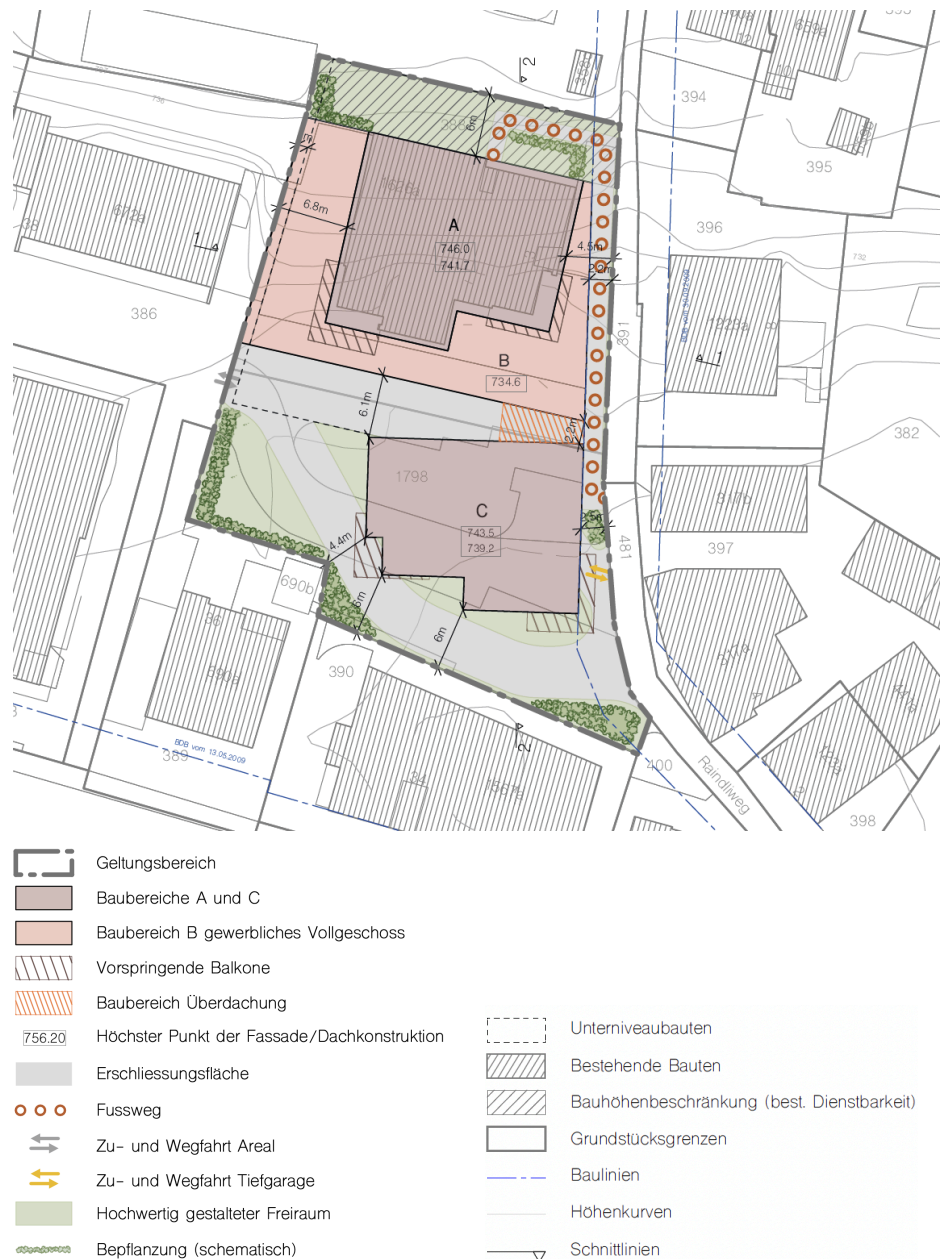
Richtprojekt Südfassade (Quelle: Mathis Meier AG)

Vermerk: Die Dachgestaltung ist gemäss Planungs- und Baukommission für ein Bauprojekt noch zu überarbeiten.

Gemäss Bauordnung Oberägeri wäre auf dem Areal auch eine höhere Nullkote der Neubauten zulässig. Die nördliche Baute könnte mit einer höheren Lage im Terrain selbst bei Einhaltung der Firsthöhe die benachbarten Bauten deutlich überragen. Das Richtprojekt zeigt im Vergleich dazu eine bessere Einordnung in die Umgebung und ein harmonisches Bild der Dachlandschaft.

3 Ordentlicher Bebauungsplan

Der Bebauungsplan legt die zulässige Nutzung, Höhe, Dichte und Abstände der künftigen baulichen Entwicklung fest. Zudem macht er Aussagen zu deren Gestaltung und Einordnung. In den nachfolgenden Punkten werden die planungsrechtlichen Aspekte aus dem Plan und den Bestimmungen erläutert.



Ausschnitt Bebauungsplan Raindlweg (Quelle: KEEAS)

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. Weiter soll damit eine ortsbaulich hohe Qualität sichergestellt werden.

Geltungsbereich Art. 2

Der ordentliche Bebauungsplan umfasst zwei Grundstücke mit einer gemeinsamen Fläche von insgesamt 1'883 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.

Nutzungsvorschriften Art. 4 und 5

Die Nutzung richtet sich nach der Bauordnung. Demnach sind Wohnen, nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Im Geltungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Die gemischte Nutzweise entspricht insbesondere auch dem kommunalen Richtplan der Gemeinde Oberägeri, der das Gebiet als Vorranggebiet für Mischnutzung bezeichnet.

Mit der Bauweise der Gebäude ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Umgang mit der gemischten Nutzweise innerhalb eines Gebäudes aufzuzeigen.

Bauvorschriften Art. 6 bis 11

Die Baubereiche bezeichnen den Bereich, in dem oberirdische Bauten zulässig sind. Durch Art. 8 der Vorschriften wird die Gebäudegrundfläche (Fussabdruck) der einzelnen Gebäude pro Baubereich zusätzlich eingeschränkt. Die Baubereiche sind dadurch nicht in der gesamten Ausdehnung baulich nutzbar. Für die Bauten besteht damit ein kleiner Spielraum betreffend der detaillierten Lage im Baubereich. Die Gebäudeteile, die unter dem Terrain liegen – wie der nördliche Teil des ersten Vollgeschosses Baubereich B, sind von dieser Vorschrift nicht betroffen. Die Bauordnung Oberägeri lässt die Ausnützung in der Kernzone A frei. Die maximale Dichte auf dem Areal ergibt sich durch die maximale Gebäudegrundfläche pro Baubereich und die maximalen Höhen pro Baubereich (Bestimmungen Art. 8).

Durch die Baubereiche werden die minimalen Abstände zwischen den Neubauten und zu den Parzellengrenzen festgelegt. Die Bauten in den Baubereichen A und B treten als ein Gebäude in Erscheinung. Die Baubereiche B und C werden im Osten durch ein Vordach verbunden.

Im Westen wird durch einen Grundbucheintrag neu ein gegenseitiges Grenzbaurecht für das erste Vollgeschoss erlassen. Der Baubereich B zeigt diese maximale Ausdehnung bis an die Grundstücksgrenze im Situationsplan auf.

Zum Grundstück Nr. 387 im Norden wird ein Grenzbaurecht ausgearbeitet. Allerdings unterliegt der Bereich bis zum grossen Grenzabstand einer bestehenden Bauhöhenbeschränkung. Sodass in diesem Bereich lediglich Bauten unter dem Terrain möglich sind. Über dem Terrain halten die Baubereiche einen Abstand von 6 m ein.

Der Baubereich C hält im Süden mit der Hauptfassade einen Grenzabstand von 6 m und mit der Nebenfassade einen Grenzabstand von 4 m ein. Dies entspricht dem rechtskräftigen grossen und kleinen Grenzabstand der Kernzone A. Mit der laufenden Ortsplanungsrevision soll für die Kernzone A allerdings ein Grenzabstand von 3.5 m und für das unterste gewerbliche Vollgeschoss ein Abstand von 2.5 m eingeführt werden. Die Abstände im Bebauungsplan sind demnach unproblematisch. Gegenüber dem Raindliweg sind die Baulinien mit den Baubereichen eingehalten.



Abstände im Areal

Entlang dem Raindliweg wird die bestehende Baulinie durch alle Baubereiche sowie alle Bauten unter dem Terrain berücksichtigt. Erschliessungsanlagen wie der geplante Fussweg und die Einfahrtsrampe sind nicht vom Bauverbot im Baulinienraum betroffen. Allerdings sind sämtliche Bauten und

Anlagen, die innerhalb des Baulinienraums erstellt werden, bei Inanspruchnahme des Raumes durch das Gemeinwesen ohne Entschädigung zu beseitigen. Es gilt die Reverspflicht gemäss § 34 PBG.

Die maximale vertikale Ausdehnung der Neubauten ist im Situationsplan als höchster Punkt der Dachkonstruktion in m über Meer pro Baubereich festgelegt. Für vorspringende Balkone ist im Bebauungsplan ein entsprechender Bereich ausgeschieden.

Aussenraumgestaltung Art. 12

Insgesamt ist der Aussenraum auf dem Areal hochwertig zu gestalten. Der Umgebungsplan des Richtprojekts ist wegweisender Bestandteil des Bebauungsplans. Für die Aussenraumgestaltung sind einheimische oder standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Grünfläche um die Besucherparkplätze ist ökologisch wertvoll zu gestalten. Die grosse Flachdachkonstruktion des Baubereichs B dient den Wohnungen im Baubereich A als Aussenraum und Aufenthaltsort. Sie ist zu begrünen und hochwertig zu gestalten, da sie für die Wohnqualität wichtig ist. Dabei sind einheimische oder standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Für den Gartenbau beabsichtigt die Bauherrschaft gewisse Bereiche im Areal als Pflanzbereiche zu nutzen. Dort werden Pflanzen unter anderem zur Verwurzelung temporär eingepflanzt. Dies kann im Areal für eine zusätzliche Vielfalt sorgen, sofern diese Flächen nicht längere Zeit brach liegen.

Aufgrund der Lage am Hang lassen sich gewisse Stützmauern nicht vermeiden. Wo möglich sind sie zu beschränken und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Der Fussweg parallel zum Raindliweg führt zu den Gebäudezugängen auf den unterschiedlichen Terrain-Niveaus. Die Zugänge liegen nicht durchgängig auf der exakten Höhe des Raindliwegs. In diesen Bereichen sind daher Stützmauern nötig. Stützmauern mit Hinterfüllungen bis 1.2 m dürfen gemäss §13 V PBG direkt an die Parzellengrenze gestellt werden. Die Höhe von 1.2 m wird durch die Stützmauern im Projekt, die direkt an die Grundstücksgrenze reichen, eingehalten.

Erschliessung Art. 13

Zu Fuss ist das Areal ab der Hauptstrasse sowohl über den Raindliweg wie auch über das Wegrecht der bestehenden Zufahrt Grundstück Nr. 386 zugänglich. Ab der Mitteldorfstrasse führt ebenfalls der Fussweg Raindliweg zum Areal. Auf dem Areal folgt ein Fussweg parallel zum Raindliweg der Höhenentwicklung auf dem Areal. Er verbindet die Gebäudezugänge auf den unterschiedlichen Niveaus.

Die Bushaltestelle der Linie 1 (ZVB) nach Zug ist zu Fuss in 3 Minuten erreichbar. Der Bus verkehrt tagsüber im Viertelstunden-Takt. Zu den Stosszeiten öfter.

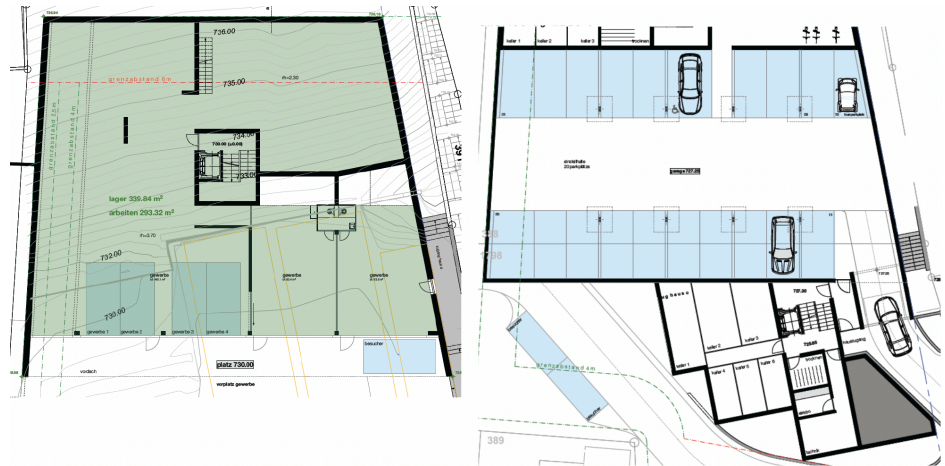
Technical drawing of a road intersection showing sight triangles for a car and a truck. The drawing includes building footprints, a 'Raindrain' label, and various elevation and distance markers. A red car is shown at the intersection, and a green truck is shown approaching. Sight triangles are marked with orange shading and labeled with 'A' and distances. The drawing is dated 'BOB 13.05.2009'.

Parkierung Art. 14

Nutzung	Flächen	Annahme	Anzahl PP
Gewerbe (B + C)	440 m ²	1 PP / 200 m ² GF	3
Lager (B)	340 m ²	1 PP / 500 m ² GF	1
Wohnen (A + C)	1'570 m ²	1 PP / 100 m ² GF	16

Nutzung	Anzahl PP	Norm VSS	Anzahl Besucher PP
Gewerbe / Lager (B + C)	4	10%	1
Wohnen (A + C)	17	10%	2
Total			23

18



Richtprojekt Anordnung Parkplätze Baubereich B (links) und Tiefgarage (rechts) (Quelle: Mathis Meier AG)

Die Notzufahrt führt ebenfalls über die bestehende Zufahrt GS Nr. 386 ab der Hauptstrasse. Die anschliessenden Rettungswege sind deutlich kürzer als die maximal zulässigen 80 m. Sie sind zudem mit der Brandschutzkontrolle Berg abgesprochen. Im Richtprojekt sind die Rettungswege dargestellt.

3.2 Abweichungen der Einzelbauweise

Geschosshöhe

Die zulässigen Geschosshöhen werden durch § 33 V PBG definiert. Hierdurch gilt eine maximale Höhe (Oberkante bis Oberkante fertige Böden) von 3.2 m für nicht gewerbliche Vollgeschosse, 4.5 m für das am tiefsten gelegene gewerblich genutzte Vollgeschoss, 4.2 m für Dachgeschosse bei Satteldach.

Im Gebäude der Baubereiche A/B darf das gewerblich genutzte erste Vollgeschoss gemäss Bebauungsplan eine Höhe von 4.6 m aufweisen, was die Vorgaben § 33 V PBG um 0.1 m übersteigt. Die darüber liegenden nicht gewerblich genutzten Vollgeschosse sowie das Dachgeschoss dürfen im Bebauungsplan in der Summe 11.4 m betragen, was die Vorgabe § 33 V PBG künftig um zusätzliche 0.8 m übersteigt. Um den Betrieb als Gartenbau mit den nötigen Fahrzeugen einwandfrei zu gewährleisten, ist die genannte Geschosshöhe Baubereich B zwingend.

Gemäss kantonalem Gesetz sind die effektiven Geschosshöhen frei bestimmbar, sofern die Summe der Geschosshöhen die Summe der Vorgaben nicht übersteigt (vgl. nachfolgende Ausführungen zur Gesamthöhe).

Gesamthöhe

Die Bauordnung Oberägeri definiert die zulässige Geschosszahl pro Wohn- und Mischzone, nicht aber die Fassaden- oder Gesamthöhe (vorbehaltlich Genehmigung laufender Ortsplanungsrevision). Wird für eine Zone die Geschosszahl, nicht aber die Gesamthöhe definiert, gilt die Summe der

Geschosshöhen gemäss § 33 V PBG automatisch als Gesamthöhe. In der Kernzone A in Oberägeri gilt damit bei einem gewerblich genutzten ersten Vollgeschoss folgendes:

Geschoss	Höhe
Dachgeschoss	4.2 m
2x Vollgeschoss	6.4 m
Gewerbliches Vollgeschoss	4.5 m
Gesamthöhe	15.1 m

Der Bebauungsplan setzt die maximalen Koten des höchsten Punkts der Dachkonstruktion sowie die Kote des ersten Vollgeschosses fest und definiert damit die maximale vertikale Ausdehnung der Gebäude. Das Gebäude Baubereiche A/B übersteigt die zulässige Gesamthöhe gemäss § 33 V PBG um 0.9 m, das Gebäude Baubereich C übersteigt die zulässige Gesamthöhe gemäss § 33 V PBG um 0.4 m. Die Abweichung der Einzelbauweise ist notwendig, um dem ansässigen Gartenbaubetrieb die Weiterentwicklung vor Ort und damit das Weiterbestehen zu ermöglichen.

Durch die Fixierung der zulässigen minimalen und maximalen Koten der Bauten bezogen auf das bestehende Terrain kann sichergestellt werden, dass sich die Volumen gut ins Ortsbild und in die Höhenlage der umgebenden Bauten einbetten. Durch die gute Einbettung ist die Überschreitung der Gesamthöhe vor Ort nicht erkennbar. Die vorliegende Lösung wirkt sich gegenüber den Nachbargebäuden nicht nachteilig aus.

Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile dürfen gemäss § 27 V PBG höchstens 1.5 m in den Baulinienraum hinein- oder über den Baubereich hinausragen und pro Geschoss nicht breiter sein als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts (§ 21 V PBG). Im Baubereich C ist eine maximale Fassadenlänge der Ostfassade von 16.2 m möglich. Daraus ergäbe sich insgesamt eine maximal zulässige Länge von 5.4 m für vorspringende Gebäudeteile. Die Balkone der Ostfassade umfassen jeweils eine Länge von 7.5 m. Sie überschreiten damit die zulässige Länge der Einzelbauweise um je 2.1 m.

4 Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung

Bei der Überführung des Bebauungsplanes Raindlweg 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.

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. Abzubrechende Bauten werden im überführten Bebauungsplan nicht mehr dargestellt, da der Abbruch bereits erfolgt ist. Bereits realisierte Bauten wurden in den AV-Daten entsprechend aufgenommen. Die Bezeichnung «Tiefgaragenzufahrt» wird zugunsten einer verbesserten Verständlichkeit in «Zu- und Wegfahrt Tiefgarage» geändert. Zur besseren Orientierung und einheitlichen Handhabung wurden Massstab und Kartenausschnitt des Plans angepasst. Bei sämtlichen Änderungen im Situationsplan handelt es sich um formale Anpassungen.

4.2 Änderungen der Bestimmungen

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

Artikel bestehend	Artikel neu
nicht vorhanden	Art. 3 Bestandteile (1) Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen: Verbindliche Bestandteile: - Situationsplan Massstab 1:500 - Bestimmungen des Bebauungsplans Raindlweg Wegweisende Bestandteile: - Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV - Umgebungsplan des Richtprojekts (Stand 12.04.17)
Art. 4 Nutzweise (2) Die Erdgeschosse dienen primär einer gewerblichen und publikumsorientierten Nutzung.	Art. 4 Nutzweise (2) Die ersten Vollgeschosse dienen primär einer gewerblichen und publikumsorientierten Nutzung.
Art. 7 Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche (2) Auskragende Balkone sind in den im Situationsplan markierten Bereichen ab einer Höhe von 2.5 m ab Terrain zulässig.	Art. 7 Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche (2) Vorspringende Balkone sind in den im Situationsplan markierten Bereichen ab einer Höhe von 2.5 m ab Terrain zulässig.
Art. 8 Gebäudevolumen (2) Die maximalen Höhenkoten gemäss Situationsplan legen die maximalen First- und Fassadenhöhen in Meter über Meer in den	Art. 8 Gebäudevolumen (2) Die höchsten Punkte der Fassade resp. Dachkonstruktion gemäss Situationsplan legen die maximalen Gesamt- und Fassadenhöhen in

Baubereichen A und C und den höchsten Punkt der Dachkonstruktion im Baubereich B fest. (3) Als minimale Höhe in Meter über Meer für das jeweils untersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) gilt für die Baubereiche A und B eine Bodenkote von 730.0 m ü.M. und für den Baubereich C eine Bodenkote von 728.5 m ü.M.	Meter über Meer in den Baubereichen A und C und den höchsten Punkt der Dachkonstruktion im Baubereich B fest. (3) Als minimale Kote in Meter über Meer für das jeweils erste Vollgeschoss (Erdgeschoss) gilt für die Baubereiche A und B eine Bodenkote von 730.0 m ü.M. und für den Baubereich C eine Bodenkote von 728.5 m ü.M.
Art. 14 Parkierung (1) Die Parkierung von Motorfahrzeugen hat bis auf Besucherparkplätze unterirdisch zu erfolgen.	Art. 14 Parkierung (1) Die Parkierung von Motorfahrzeugen hat bis auf Besucherparkplätze in Unterniveau- oder unterirdischen Bauten zu erfolgen.

Art. 17 bezüglich des Inkrafttretens des Bebauungsplans wurde zugunsten einer einheitlichen Handhabung in den Bebauungsplänen der Gemeinde Oberägeri gestrichen.

5 Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV

Mit der Überführung des Bebauungsplans Raindlweg 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 Wohn- und Arbeitsraum innerhalb der Gemeinde.

Schutz natürlicher Lebensgrundlagen: Das Bebauungsplangebiet liegt in der Kernzone A. 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 Dichte geschaffen. Mit der Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte kann eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet und damit Raum für neue Einwohnende sowie die Weiterentwicklung des bestehenden Betriebs 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 insbesondere über dem

Baubereich B 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 einheimischen oder standortgerechten Pflanzen hochwertig 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 und deren Höhenkoten folgen dem Terrain, die Dächer sind begrünt oder entsprechen dem Ortsbild und die Umgebung ist hochwertig 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 Hauptstrasse und das Wegrecht des Nachbargrundstücks sowie über den Raindliweg erschlossen. Die Parkierung erfolgt grösstenteils unterirdisch. Die Fusswegverbindungen ermöglichen eine Durchwegung des Areals und die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Niveaus.

Fazit

Mit dem Bebauungsplan kann gegenüber der Regelbauweise zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Dieser kann an zentraler Lage mitten in der Gemeinde realisiert werden. Durch die höhere Dichte und kompakte Bauweise entstehen keine Nachteile bezüglich des Schutzes natürlicher Lebensgrundlagen und der haushälterische Umgang der Bodennutzung ist gewährleistet. Grösstenteils unterirdische Parkierung ermöglicht grosszügige Freiräume. Diese werden hochwertig gestaltet, was zu einer besseren Aufenthaltsqualität im Umgebungsbereich führt und einen wesentlichen Mehrwert für Bewohnerschaft und Bevölkerung darstellt. Der Bebauungsplan fügt sich stimmig in seine Umgebung ein und ist durch Fusswegverbindungen gut mit dem Quartier verbunden. Unter Abwägung der getroffenen Festlegungen im Ordentlichen Bebauungsplan Raindliweg, 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 Raindlweg in einen ordentlichen Bebauungsplan werden die wesentlichen Vorzüge wie folgt eingehalten:

- Mit dem Bebauungsplan entsteht zusätzlicher attraktiver Wohn- und Arbeitsraum innerhalb der Gemeinde. Die Erhöhung der baulichen Dichte stellt gleichzeitig die Erhöhung der Nutzerdichte und damit eine haushälterische Bodennutzung sicher.
- Den bestehenden Betrieb auch nach seiner Umstrukturierung in der Gemeinde und im Zentrum zu halten, ist im öffentlichen Interesse und im Interesse der Gemeinde.
- Mit dem Bebauungsplan wird die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt und eine für den Standort angemessene, kompakte Bebauung geschaffen.
- Das zentral gelegene Areal wird künftig im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden effizienter genutzt. Mit der Vorschrift, die Baubereiche A und B als ein Gebäude zu erstellen und somit gemeinsam zu realisieren, sichert der Bebauungsplan auf dem Areal bereits bei einer ersten Bauphase eine deutliche Verdichtung.
- Durch den Bebauungsplan wird die maximale Höhe der Dachkonstruktion durch eine absolute Kote in Meter über Meer festgelegt. Damit lässt sich die besonders gute städtebauliche Einordnung in den Bestand sichern. Insbesondere da es nach der Einzelbauweise möglich wäre, die Nachbarsgebäude merklich zu überragen, in dem das erste Vollgeschoss höher im Terrain liegen würde.
- Der Bebauungsplan verlangt ein Material- und Farbkonzept. Er stellt sicher, dass eine harmonische Dachgestaltung unter Ausarbeitung der mit der kommunalen Stelle erfolgt. Damit soll neben der groben volumetrischen Einpassung der Neubauten auch durch die Ausgestaltung von Fassaden und Dach eine besonders gute Einpassung ins Siedlungsbild erreicht werden.
- Mit dem Bebauungsplan wird die Einordnung eines Gewerbebetriebs, welcher in dieser Zone erwünscht ist, in seinem spezifischen Charakter gut abgestimmt und im Areal sowie über dieses hinaus gut in Volumen und Stellung eingeordnet.
- Der Bebauungsplan trägt zur lebendigen Weiterentwicklung des Dorfes bei.
- Der Bebauungsplan sichert den begrünten Freiraum sowie dessen hochwertige Gestaltung. Das Areal wirkt umso attraktiver. Die Innenentwicklung an diesem zentralen Standort ist gerechtfertigt.
- Die Parkierung erfolgt grösstenteils unterirdisch.
- Verschiedene Fusswegverbindungen sichern die Durchwegung des Areals und die Zugänglichkeit.

Die Überführung sichert weiterhin die wesentlichen Vorzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans. 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 (§ 39a PBG und 47a 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.

Beschwerde

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