



Sitzung vom 10. Juli 2007 ek

Versandt am 16. JULI 2007

Gemeindeaufsicht

Ortsplanung der Einwohnergemeinde Oberägeri

a) Bauordnung vom 24. September 2006 (Gesamtrevision)

b) Zonenplan vom 24. September 2006 (Gesamtrevision)

Kantonale Genehmigungen

Der Regierungsrat,

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

b e s c h l i e s s t:

1. Folgende an der Urnenabstimmung vom 24. September 2006 beschlossene Bauvorschriften der Gemeinde Oberägeri werden mit Änderungen und Auflagen gemäss Ziff. 2 genehmigt:
 - a) Bauordnung
 - b) Zonenplan
2. Die Änderungen und Auflagen gemäss Bst. F lauten zusammengefasst:
 - a) Bauordnung; Änderungen gemäss Bst. F a) bei
 - § 32 Änderung des Titels
 - § 35 Präzisierungen in zwei Absätzen
 - § 49 Ergänzungen bezüglich Umgebungsgestaltungsplan und Betriebsreglement
 - §§ 52 und 54: Korrektur der Fussnoten
 - § 66: Änderung
 - Anhang: Auflistung der rechtsgültigen Bebauungspläne
 - b) Zonenplan; Änderungen und Auflagen gemäss Bst. F b) und d) betreffend
 - Lärmschutz: Bebauungsplanpflicht in Chalchrain und Chrüzbuëch
 - Luftreinhaltung: Nichtgenehmigung der Einzonung auf GS Nr. 1330 (Bethenbüel) und Rückweisung zur Neubeurteilung.
 - Anpassung und Bereinigung der Waldränder
 - Darstellung der Grundwasserschutzzone Rämshli
 - Diverse Anpassungen in der Legende

- Nichtgenehmigung der Teileinzonung des Grundstücks GS Nr. 504 (Egg/Dedli) zur Reserve-Wohnzone RW2awb.
 - Nichtgenehmigung sämtlicher Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung zwischen der Kantonsstrasse und dem See sowie zwischen der Naasstrasse und dem See.
- c) Formalien; Auflagen gemäss Bst. F c) und e) betreffend
- Einreichung der digitalen raumbezogenen Daten innert drei Monaten nach Rechtskraft dieses Beschlusses bei der GIS-Fachstelle des Kantons.
 - Nachreichung der bereinigten Dokumente (Bauordnung, Zonenplan) innert drei Monaten nach Rechtskraft dieses Beschlusses.
3. Die Beschwerden der Pantrust AG und der Tafim AG, beide Zug, gegen die Gemeinde Oberägeri betreffend die Änderung des Zonenplanes und der Bauordnung i.S. Schaffung einer "Übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für die Bootstationierung" sowie die Genehmigung der "Übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für die Bootstationierung" werden vom vorliegenden Verfahren getrennt und zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.
4. Die Beschwerde von Josef Hürlimann, Morgarten, gegen die Gemeinde Oberägeri betreffend die Änderung des Zonenplanes und der Bauordnung i.S. Schaffung einer Gefahrenzone 2 auf den Parzellen GS Nrn. 1797 und 2080 im Gebiet Morgarten sowie die Genehmigung der südlichen Gefahrenzone 2 im Gebiet Morgarten werden vom vorliegenden Verfahren getrennt und zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach der ersten Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizufügen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen. Nach Ablauf der Beschwerdefrist treten die nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochtenen Bauvorschriften (Bauordnung, Zonenplan) in Kraft.
6. Die Baudirektion wird beauftragt, die Ziffern 1 bis 5 dieses Entscheides zweimal im Amtsblatt zu publizieren und den Beschluss öffentlich aufzulegen.
7. Mitteilung an:
- Gemeinderat Oberägeri, Postfach 159, 6315 Oberägeri (Beilagen: je 3 Ex. Bauordnung, Zonenplan Mst. 1:5'000, Gefahrenzonenplan Mst. 1:10'000)
 - Natur- und Landschaftsschutzkommission des Kantons Zug, c/o Amt für Fischerei und Jagd
 - Direktion des Innern
 - Direktion für Bildung und Kultur
 - Sicherheitsdirektion
 - Grundbuch- und Vermessungsamt
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie
 - Kantonsforstamt
 - Amt für Fischerei und Jagd
 - Direktionssekretariat Volkswirtschaftsdirektion

- Amt für Wirtschaft und Arbeit
- Landwirtschaftsamt
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Baudirektion
- Direktionssekretariat Baudirektion
- Tiefbauamt
- Hochbauamt
- Amt für Umweltschutz
- Gebäudeversicherung des Kantons Zug
- Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft
- Amt für Raumplanung, Abteilung Bauten und Konzessionen
- Amt für Raumplanung, Abteilung GIS und Administration
- Amt für Raumplanung, Abteilung Siedlung und Verkehr (Beilagen: je 3 Ex. Bauordnung, Zonenplan Mst. 1:5'000, Gefahrenzonenplan Mst. 1:10'000; 4 Ex. Beschluss des Regierungsrates)

REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZUG



Joachim Eder
Landammann



Tino Jorio
Landschreiber

A. Die Gemeinde Oberägeri hat ihre Ortsplanung aus dem Jahr 1994, bestehend aus dem Teilrichtplan Siedlung und Landschaft sowie dem Teilrichtplan Verkehr, der Bauordnung, dem Zonenplan, vollständig überarbeitet. Die neue Ortsplanung besteht aus einem Richtplan (Karte und Text), Bauordnung (BO) und Zonenplan mit Gefahrenzonenplan.

B. Die Baudirektion hat die Dokumente der Ortsplanung am 30. September 2005 vor-geprüft. Sie erklärte im Vorprüfungsbericht, dass es sich um ein gutes Planwerk handle. Die Planung sei zweckmässig und pragmatisch. Dennoch mussten diverse Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise festgehalten werden.

C. Die überarbeitete Bauordnung und der überarbeitete Zonenplan wurden erstmals am 20. und 27. Januar 2006 im Amtsblatt publiziert und vom 20. Januar bis 20. Februar 2006 öffentlich aufgelegt. Eine zweite Publikation erfolgte in den Amtsblättern vom 2. und 9. Juni 2006, eine zweite öffentliche Auflage dauerte vom 2. Juni bis 3. Juli 2006. Anlässlich der beiden öffentlichen Auflagen wurden insgesamt 49 Einwendungen gegen den Zonenplan und die Bauordnung eingereicht. 35 Einwendungen wurden im Zuge der Verhandlungen mit den Grundeigentümern zurückgezogen oder berücksichtigt. Mit Botschaft zur Urnenabstimmung vom 24. September 2006 hat der Gemeinderat die Stimmberechtigten über die verbleibenden 14 Einwendungen informiert und dazu Stellung genommen. Der Souverän hat an der Urnenabstimmung vom 24. September 2006 die Bauordnung und den Zonenplan mit einem Ja-Anteil von 75 % beschlossen. Die Publikation des Urnenabstimmungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt vom 3. und 10. November 2006, die öffentliche Auflage des Beschlusses fand vom 3. bis 22. November 2006 statt. Gegen den Beschluss der Urnenabstimmung wurden 8 Beschwerden erhoben. Die Beschwerden werden vom Regierungsrat gleichzeitig, jedoch in einem separaten Entscheid koordiniert behandelt.

D. Mit Schreiben vom 12. Januar 2007 reichte der Gemeinderat Oberägeri die Bauordnung, den Zonenplan und den Gefahrenzonenplan zur Genehmigung ein. Gemäss § 42 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) sowie § 36 Abs. 1 Ziff. 2 Gemeindegesetz vom 4. September 1980 (GG; BGS 171.1) bedürfen allgemein verbindliche Gemeindereglemente zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Kantons. Diese Prüfung erstreckt sich auf Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, besonders mit dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), dem PBG und dem kantonalen Richtplan. Der Genehmigungsvorbehalt verpflichtet demnach den Kanton zu prüfen, ob die vorliegenden Bauvorschriften und Pläne der Gemeinde Oberägeri den rechtsstaatlichen Prinzipien der Bundes- und der Kantonsverfassung sowie den Vorschriften der Bundes- und der

kantonalen Gesetze entsprechen. Die Prüfung beschränkt sich auf die Recht- und Zweckmässigkeit.

Hinsichtlich der Bedeutung der Genehmigung ist jedoch zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegengesetz des Kantons Zürich, Zürich 1999, S. 380/381). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

E. Die neue Ortsplanung entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Die nach kantonalem Richtplan möglichen Kapazitäten betragen 6'200 Einwohner. Der Zonenplan weist ein Fassungsvermögen von 5'330 Einwohnern aus. Die Gemeinde schöpft mit der neuen Ortsplanung das Richtplan-Potential um 870 Einwohnern nicht aus.

F. Die Prüfung auf Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, besonders mit dem RPG und dem PBG, ergab, dass die Planwerke mit Änderungen und Auflagen genehmigt werden können. Der Regierungsrat wird deshalb ersatzweise die Bauordnung und den Zonenplan aus Gründen der Dringlichkeit oder Offenkundigkeit gestützt auf § 39 Abs. 1 Ziff. 3 GG im Rahmen von Änderungen und Auflagen nachfolgend korrigieren (Ruch, Kommentar RPG, Art. 26, Rz.18).

a) Bauordnung

Art. 32 Hotelzone Morgarten

Bei der Hotelzone Morgarten handelt es sich grundsätzlich um eine Wohn- und Arbeitszone WA3, in der jedoch spezifische Vorschriften für die Hotelnutzung gelten. Die Bezeichnung "Hotelzone Morgarten" ist einerseits keine Bezeichnung im Sinne von § 18 Planungs- und Baugesetz, andererseits ist sie im Zonenplan als solche nicht zu finden. Der Titel von Art. 32 ist deshalb umzuformulieren.

Änderung:

Der Titel des Art. 32 wird wie folgt geändert: "Abweichende Bestimmungen für die Wohn- und Arbeitszone WA3 Morgarten".

Art. 35 Nutzungsvorschriften für Arbeitszonen

Gemäss Abs. 1 sind Arbeitszonen "für störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt". Störende Dienstleistungsbetriebe sind kaum möglich. Bei diesen Betrieben handelt es sich um nicht störende Anlagen. Der Absatz ist zu korrigieren.

Änderung:

Art. 35 Abs. 1 wird wie folgt geändert: "Arbeitszonen sind für störende Gewerbebetriebe sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt, ..."

Im Abs. 2 ist sicherzustellen, dass die Bauten in der Arbeitszone Gyregg ausschliesslich als Lagerplatz genutzt werden. Deshalb sind Einwendungen der Bauten nicht zuzulassen. Im Rahmen des Bebauungsplanes kann die Frage der Einwendungen überprüft werden.

Änderung:

Art. 35 Abs. 2 wird wie folgt ergänzt: "... können vom Gemeinderat bewilligt werden, dürfen jedoch keine Einwendungen erhalten. Um den Lagerplatz herum ... "

Art. 49 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für den Campingplatz

Nicht nur für Neubauten, auch für altrechtliche Campingplätze ist ein Umgebungsgestaltungsplan und ein Betriebsreglement einzureichen. Es fehlen deshalb Übergangsbestimmungen für altrechtliche Campingplätze. Art. 49 ist zu ergänzen.

Änderung:

Art. 49 wird wie folgt ergänzt: "... Die Inhaber der bestehenden Campingplätze haben innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft der Bauordnung der Gemeinde einen Umgebungsgestaltungsplan und ein Betriebsreglement zur Bewilligung einzureichen. In der Folge erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung."

Art. 52 und Art. 54: Fussnoten

In beiden Artikeln werden tabellarisch die Massvorschriften für die Einzelbauweise zusammengefasst. In Fussnoten wird auf die spezielle Regelung für Terrassenhäuser hingewiesen, welche in Art. 61 umschrieben ist. Die Fussnoten verweisen jedoch auf Art. 57. Es handelt sich um einen Kanzleifehler, der zu korrigieren ist.

Änderung:

In den Fussnoten der Art. 52 und 54 wird der Hinweis bezüglich Terrassenhäuser wie folgt geändert: "Für Terrassenhäuser (vgl. Art. 61 Abs. 1)".

Art. 66 Inkrafttreten

Der Art. 66 ist missverständlich formuliert. Dem Wortlaut dieser Bestimmung könnte entnommen werden, dass die Gemeindeversammlung nochmals über den Zeitpunkt des Inkrafttretens beschliessen müsse. Dies wäre nicht nur unüblich, sondern stünde auch nicht mit dem Ziel und Zweck dieser Vorschrift in Einklang. Mit dieser Formulierung wollte die Gemeinde bestimmen, dass die Bauordnung und der Zonenplan Oberägeri nach Rechtskraft des Genehmigungsentscheides des Regierungsrates in Kraft treten werden.

Änderung:

Der Art. 66 wird wie folgt geändert: "Diese Bauordnung und der Zonenplan treten mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft."

Anhang

Bebauungspläne ersetzen im entsprechenden Perimeter die Bauvorschriften. Sie sind deshalb in der Bauordnung aufzulisten.

Änderung:

Im Anhang der Bauordnung sind die gültigen Bebauungspläne Ländli, Gütsch und Eierhals mit Datum der Beschlüsse durch die Einwohnergemeinde aufzulisten.

b) Zonenplan

Lärmschutz

Die Ausscheidung neuer und die Erschliessung bestehender Bauzonen ist nur unter Einhaltung der Planungswerte zulässig. Die zur Einhaltung der Planungswerte erforderlichen Massnahmen müssen spätestens im Zeitpunkt der Ausscheidung der Bauzonen verbindlich festgelegt werden (Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Zürich vom 17. Juni 1998, in: URP 1998 S. 684 E. 4b cc). Unterbleibt diese verbindliche Festlegung, kann später bei der Beurteilung des einzelnen Bauvorhabens nur noch die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte verlangt werden (Neff, Die Auswirkungen der Lärmschutz-Verordnung auf die Nutzungsplanung, Diss Zürich 1994, S. 224; Wolf, Kommentar USG, N 10 zu Art. 24). Nur wenn die Nutzungsplanung in mehreren Stufen durchgeführt wird (Erlass des Nutzungsplanes und Zuweisung eines Gebietes in die Bauzone mit der Pflicht, anschliessend einen Bebauungsplan zu erlassen), kann die Lösung der Lärmschutzfragen zum Teil auf später verschoben werden. Schon auf der ersten Stufe der Nutzungsplanung (erstmalige Einzonung und Zuweisung in eine lärmempfindliche Bauzone) muss jedoch feststehen, dass im Rahmen der späteren weitergehenden Planung (Bebauungsplanverfahren: zweite Stufe der Nutzungsplanung) eine geeignete Lösung gefunden werden kann. Es bedarf also auf der ersten Planungsstufe eines Machbarkeitsnachweises. Andernfalls würde sich die Planung später als untauglich erweisen. Des Weiteren muss der Ausgangszustand festgehalten werden. Es muss also angegeben werden, dass der Planungswert im Zeitpunkt der Einzonung für die künftige Überbauung massgebend sein soll (Wolf, a.a.O., N 10, 27, 40 zu Art. 24).

Bei grösseren zusammenhängenden Gebieten ist im Rahmen der Nutzungsplanung bereits verbindlich festzulegen, wie die Planungswerte mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Dabei kann die

Festsetzung eines auf Lärmfragen beschränkten Sondernutzungsplanes (Bebauungsplanpflicht) dienen. Können bei grösseren zusammenhängenden Gebieten oder bei kleineren Arrondierungen die Planungswerte offensichtlich ohne gestalterische und bauliche Massnahmen eingehalten werden, kann auf die verbindliche Festlegung von Massnahmen verzichtet werden. Diese Feststellung bedarf einer Aussage im Prüfungsbericht nach Art. 47 RPV.

Das bedeutet für die Ortsplanung Oberägeri Folgendes: In der neuen Ortsplanung werden Flächen ganz oder teilweise neu eingezont und einer lärmempfindlichen Nutzung zugewiesen. Die Bauordnung (§ 13 Abs. 3) äussert sich zum Grundsatz (ohne Angabe des massgebenden Zeitpunktes), dass die Planungswerte bei neu eingezonten Gebieten eingehalten werden müssen. Der Zonenplan bezeichnet die entsprechenden Gebiete.

Das Lärmgutachten weist nach, dass nur in den Neueinzonungsgebieten Chalchrain und Chrüzbuech die Planungswerte überschritten werden. Die Gemeinde hat einzig für das Gebiet Chalchrain eine entsprechende Massnahme vorgesehen, in dem sie für dessen Überbauung einen Quartiergestaltungsplan verlangt. Im Rahmen des zu erarbeitenden Quartiergestaltungsplans sei der entsprechende Lärmschutznachweis zu erbringen (S. 12 des Berichts). Die Gemeinde übersieht dabei, dass einerseits der Quartiergestaltungsplan nur behördenverbindlich ist und dass andererseits keine Aussagen über die weiteren Neueinzonungen gemacht werden. Die beiden Gebiete Chalchrain und Chrüzbuech dürfen gestützt auf das Lärmgutachten jedoch nur aufgrund eines Bebauungsplanes überbaut werden. Wenn sie von ordentlichen Bauvorschriften nicht abweichen, können sie im einfachen Verfahren gemäss § 40 PBG erlassen und später allenfalls wieder aufgehoben werden.

Auflage:

Die neueingezonten Gebiete Chalchrain und Chrüzbuech werden mit der Bebauungsplanpflicht belegt.

Luftreinhaltung

Tierhaltungsanlagen müssen gemäss Luftreinhalteverordnung einen Mindestabstand zu bewohnten Zonen einhalten. Bei diversen Einzonungen werden neue Bauzonen in der Nähe von Landwirtschaftsbetrieben ausgeschieden. Dies hat Konsequenzen bezüglich heutigen Tierhaltungen (Sanierungspflicht bei Unterschreiten des Mindestabstandes) aber auch auf geplante Erweiterungen, die unter Umständen verunmöglicht werden.

Die Ortsplanung hat keine Lösungen aufgezeigt. Im Planungsbericht wird lediglich auf die Sanierungspflicht verwiesen. Im Bethenbüel weist die neue Wohnzone (Parzelle GS Nr. 1330) eine Distanz von 11 m zum bestehenden Stall auf der Parzelle GS Nr. 534 auf. Die Wohnzone ist zu reduzieren.

Auflage:

Die Einzonung in Bethenbüel (GS Nr. 1330) wird nicht genehmigt und zur Neubeurteilung zurückgewiesen. Die Abgrenzung der Bauzone ist mit dem Landwirtschaftsbetrieb bzw. mit dessen heutigem und zukünftigem Tierbestand abzustimmen.

Kantonale Naturschutzgebiete

Die Abgrenzungen folgender kantonaler Naturschutzgebiete entsprechen nicht dem kantonalen Schutzplan: 2.04 "Clausenchappeli", 2.09 "Rieter", 2.10 "Biber", 2.17 "Böschi", 2.18 "Obermattli", 2.19 "Chrottenboden", 2.20 "Wissenbach" und 2.22 "Zigerhüttli".

Auflage:

Die kantonalen Naturschutzgebiete sind gemäss den kantonalen Vorgaben im Zonenplan einzutragen.

Waldfeststellung

Das Kantonsforstamt führt zur Zeit das Waldfeststellungsverfahren zur Abgrenzung von Wald entlang Bauzonen durch. Die Waldgrenzen im Zonenplan entsprechen nicht den Waldgrenzen aus dem Übersichtsplan 1: 5'000.

Auflage:

Die definitiven Waldränder aus dem Waldfeststellungsverfahren sind im Zonenplan wo nötig gemäss Angabe des Kantonsforstamts anzupassen und die Waldgrenzen ausserhalb der Bauzonen sind nach Absprache mit dem Kantonsforstamt zu bereinigen.

Grundwasserschutzzone Rämshli

Die Käserei Rämshli hat eine eigene Wasserversorgung. Die zugehörige Schutzzone wurde 1985 verfügt und ist rechtskräftig. Die rechtskräftigen Schutzzonen sind im Zonenplan aufzuführen.

Auflage:

Im Zonenplan ist die rechtskräftige Schutzzone der Wasserversorgung Käserei Rämshli einzutragen (siehe Anhang).

Legende

In der Legende werden die übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften anders benannt als in der Bauordnung. In der Legende heisst es zum Beispiel "Übrige Zone mit

speziellen Vorschriften, Naherholung", in der Bauordnung hingegen "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Naherholung". Legende und Bauordnung müssen übereinstimmen.

Auflage:

Die Zonenbezeichnungen in der Legende und in der Bauordnung müssen einheitlich lauten. Sie sind deshalb anzupassen.

c) GIS-Daten

Die Einwohnergemeinden sind verpflichtet, dem Kanton ihre raumbezogenen Daten in digitaler Form zu übermitteln, sobald sie Gegenstand eines Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahrens bilden (§ 74 Abs. 2 PBG). Die GIS-Daten des genehmigten Zonenplanes sind derart aufzubereiten, dass sie für das Intranet ZUGIS und das Internet ZUGMAP eingesetzt werden können. Sämtliche Attributdaten sind in die Datenbank abzufüllen. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde das entsprechende Datenmodell bei der GIS-Fachstelle zu beziehen.

Auflage:

Innert 3 Monaten nach Rechtskraft des Beschlusses ist der GIS-Fachstelle die mit sämtlichen Attributdaten gefüllte Datenbank zuzustellen.

d) Beschwerden

Gleichzeitig mit der Genehmigung der Ortsplanung behandelt der Regierungsrat die Beschwerden gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung. In folgendem Umfang haben die Entscheide des Regierungsrates Änderungen und eine Auflage des Zonenplanes und der Bauordnung zur Folge:

Beschwerde von Dr. Astrid Nägeli und Dr. Fredy Elber, beide Oberägeri, gegen die Einwohnergemeinde Oberägeri (Einzonung im Gebiet Egg/Dedli)

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Oberägeri zonten am 24. September 2006 im Rahmen der Ortsplanungsrevision das gemeindeeigene Grundstück GS Nr. 504 im Gebiet Egg/Dedli von der Landwirtschaftszone in die Reserve Wohnzone RW2 mit abweichenden Bestimmungen awb ein. Dr. Astrid Nägeli und Dr. Fredy Elber, beide Oberägeri, erhoben dagegen Beschwerde beim Regierungsrat. Der Regierungsrat stellte in seinem Entscheid fest, dass die Teileinzonung der Parzelle GS Nr. 504 höherrangigem Recht widerspricht. In Gutheissung der Beschwerde verweigerte der Regierungsrat dieser Teileinzonung die Genehmigung.

Änderung:

In Gutheissung der Beschwerde wird die Teileinzonung des eigenen Grundstücks GS Nr. 504 zur Reserve Wohnzone RW2awb nicht genehmigt. Das gesamte Grundstück GS Nr. 504 verbleibt in der Landwirtschaftszone.

Beschwerden von Thiemo Hächler, Oberägeri, von Axel Herms, Morgarten, von René Meier, Morgarten, von Hans Altorfer, Morgarten, von Annelies Nussbaumer, Unterägeri, sowie von Dr. Martin Plüss, Olten, Paul Zweifel, Zürich, Nelly Zweifel, Zürich, Hanna Hoss, Zürich, Georges Schmid, Birmensdorf, Verena Hefti-Meier, Unterengstringen, Brigitte Meier, Spreitenbach sowie der Erbgemeinschaft Huggenberger, gegen die Einwohnergemeinde Oberägeri (Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung)

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Oberägeri wiesen am 24. September 2006 im Rahmen der Ortsplanungsrevision diverse Grundstücke zwischen der Kantonsstrasse und dem See sowie zwischen der Naasstrasse und dem See der Zone für öffentliches Interesse für Erholung und Freihaltung zu. Verschiedene betroffene Grundeigentümer (GS Nrn. 564, 579, 1304, 1546, 1547, 1548, 1557, 1561, 1562, 1563, 1567) erhoben dagegen Beschwerden beim Regierungsrat. Der Regierungsrat stellte in seinem Entscheid fest, dass diverse Grundstücke mit Wohn- und Ferienhäusern sowie teilweise mit Kleinbauten überbaut seien. Nur schon aus diesem Grund sei die Belastung dieser Grundstücke mit Eigentumsbeschränkungen nicht gerechtfertigt, denn dazu müsste vielmehr die Eignung des fraglichen Landes zu Erholungszwecken nachgewiesen sein. Generelle Hinweise auf die Bedeutung von Grünflächen für die ökologische Vernetzung und den Gewässerhaushalt würden die Festsetzung einer Freihaltezone nicht rechtfertigen. Dazu bedürfe es vielmehr des konkreten Nachweises, dass die fragliche Fläche unter Naturschutzgesichtspunkten besonders wertvoll sei. Einen solchen Nachweis suchte der Regierungsrat jedoch in den Unterlagen der Gemeinde vergebens. Nach Meinung des Regierungsrates darf die Nutzungsplanung die vorgefundenen Realitäten nicht in allzu weitgehendem Masse ausblenden. Im Rahmen der Nutzungsplanung müssten die Realitäten in die Erwägungen einbezogen werden und die künftige Entwicklung sei darauf abzustimmen. Bei den fraglichen Grundstücken (GS Nrn. 564, 579, 1304, 1546, 1547, 1548, 1557, 1561, 1562, 1563, 1567) war die erwähnte Eignung nicht gegeben. Die vorliegend umstrittene Freihaltezone würde die obgenannten Funktionen nicht erfüllen, weshalb der Regierungsrat die Beschwerden guthiess.

Die Gutheissung der Beschwerden führt nun aber dazu, dass die Zonen für öffentliches Interesse für Erholung und Freihaltung zwischen der Kantonsstrasse und dem See sowie zwischen der Naasstrasse und dem See willkürliche Lücken aufweisen.

Es ist deshalb geboten, sämtliche Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung zwischen der Kantonsstrasse und dem See sowie zwischen der Naasstrasse und dem See nicht zu genehmigen. Will die Gemeinde Oberägeri an einzelnen Orten eine solche Zonen schaffen, ist ihr dies unbenommen. Sie wird aber nicht umhinkommen, die konkrete Eignung eines jeden einzelnen Grundstückes zu prüfen und eine neue gesamtheitliche Prüfung durchzuführen.

Änderung:

Sämtliche Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung zwischen der Kantonsstrasse und dem See sowie zwischen der Naasstrasse und dem See werden nicht genehmigt. Die Grundstücke verbleiben in der Landwirtschaftszone.

Beschwerden von der Pantrust AG und der Tafim AG, beide Zug, gegen die Einwohnergemeinde Oberägeri (Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Bootsstationierung in Oberägeri)

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision legten die Stimmberechtigten der Gemeinde Oberägeri am 24. September 2006 die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Bootsstationierung fest. Gegen die Festlegung dieser Zone in Oberägeri sind Beschwerden erhoben worden. Bei diesen Beschwerdeverfahren zeichnen sich Lösungen ab. Um das Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision aufgrund dieser Beschwerden nicht weiter zu verzögern, rechtfertigt es sich, die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Bootsstationierung in Oberägeri von der Genehmigung der Ortsplanung auszunehmen. Die Genehmigung dieser Zone wird zu gegebener Zeit erfolgen.

Änderung:

Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Bootsstationierung in Oberägeri wird von der Genehmigung der Ortsplanung ausgenommen.

Beschwerde von Josef Hürlimann, Morgarten, gegen die Einwohnergemeinde Oberägeri (Gefahrenzone 2 in Morgarten)

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision legten die Stimmberechtigten der Gemeinde Oberägeri am 24. September 2006 die Gefahrenzonen, u.a. für das Gebiet Morgarten fest. Gegen die Festlegung dieser Zonen auf den Parzellen GS Nrn. 1797 und 2080 ist eine Beschwerde erhoben worden. Bei diesem Beschwerdeverfahren zeichnen sich Lösungen ab. Um das Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision aufgrund dieser Beschwerde nicht weiter zu verzögern, rechtfertigt es sich, die südliche Gefahrenzone 2 im Gebiet Morgarten von der Genehmigung der Ortsplanung auszunehmen. Die Genehmigung dieser Gefahrenzone wird zu gegebener Zeit erfolgen.

Änderung:

Die südliche Gefahrenzone 2 im Gebiet Morgarten wird von der Genehmigung der Ortsplanung ausgenommen.

e) Nachführung

Die Bauordnung und der Zonenplan sind aufgrund der Änderungen/Auflagen anzupassen.

Auflage:

Dem Amt für Raumplanung sind innert 3 Monaten nach Rechtskraft dieses Beschlusses folgende nachgeführten Dokumente einzureichen:

- Zonenplan 1:5'000 (3fach)
- Bauordnung (3fach)

G. Gleichzeitig mit der Genehmigung der Ortsplanung (Bauordnung, Zonenplan) ist die Genehmigung des am 27. November 2006 vom Gemeinderat Oberägeri beschlossenen kommunalen Richtplanes (Richtplantexte, Richtplankarte) durch das Amt für Raumplanung zu eröffnen.

Der Gemeinderat unterbreitet gemeindliche Richtpläne der Baudirektion zur Genehmigung (§ 43 PBG). In Anwendung von Ziff. 2 Bst. d der Verfügung der Baudirektion über die Delegation von Zuständigkeiten der Baudirektion [...] vom 12. Mai 2003 (BGS 153.741) ist das Amt für Raumplanung für die Genehmigung der Richtpläne zuständig.

Anhänge:

Anhang 1: Übersicht der Auflagen und Änderungen zur Bauordnung und zum Zonenplan

Anhang 2: Schutzzone Wasserversorgung Käserei Rämli

Anhänge zur Genehmigung der Ortsplanung Oberägeri:

Anhang 1: Übersicht der Auflagen und Änderungen zur Bauordnung und zum Zonenplan

Art. 32 Hotelzone Morgarten

- Änderung: Der Titel des Art. 32 wird wie folgt geändert: "Abweichende Bestimmungen für die Wohn- und Arbeitszone WA3 Morgarten".

Art. 35 Nutzungsvorschriften für Arbeitszonen

- Änderung: Art. 35 Abs. 1 wird wie folgt geändert: "Arbeitszonen sind für störende Gewerbebetriebe sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt, ..."
- Änderung: Art. 35 Abs. 2 wird wie folgt ergänzt: "... können vom Gemeinderat bewilligt werden, dürfen jedoch keine Einwandungen erhalten. Um den Lagerplatz herum ... "

Art. 49 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für den Campingplatz

- Änderung: Art. 49 wird wie folgt ergänzt: "... Die Inhaber der bestehenden Campingplätze haben innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft der Bauordnung der Gemeinde einen Umgebungsgestaltungsplan und ein Betriebsreglement zur Bewilligung einzureichen. In der Folge erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung."

Art. 52 und 54 Fussnoten

- Änderungen: In den Fussnoten der Art. 52 und 54 wird der Hinweis bezüglich Terrassenhäuser wie folgt geändert: "Für Terrassenhäuser (vgl. Art. 61 Abs. 1)".

Art. 67 Inkrafttreten

- Änderung: Der Art. 66 wird wie folgt geändert: "Diese Bauordnung und der Zonenplan treten mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft."

Anhang

- Änderung: Im Anhang der Bauordnung sind die gültigen Bebauungspläne Ländli, Gütsch und Eierhals mit Datum der Beschlüsse durch die Einwohnergemeinde aufzulisten.

Lärmschutz

- Auflage: Die neueingezonten Gebiete Chalchrain und Chrüzibuech werden mit der Bebauungsplanpflicht belegt.

Luftreinhaltung

- Auflage: Die Einzonung in Bethenbüel (GS Nr. 1330) wird nicht genehmigt und zur Neubeurteilung zurückgewiesen. Die Abgrenzung der Bauzone ist mit dem Landwirtschaftsbetrieb bzw. mit dessen heutigem und zukünftigem Tierbestand abzustimmen.

Kantonale Naturschutzgebiete

- Auflage: Die kantonalen Naturschutzgebiete sind gemäss den kantonalen Vorgaben im Zonenplan einzutragen.

Waldfeststellung

- Auflage: Die definitiven Waldränder aus dem Waldfeststellungsverfahren sind im Zonenplan wo nötig gemäss Angabe des Kantonsforstamts anzupassen und die Waldgrenzen ausserhalb der Bauzonen sind nach Absprache mit dem Kantonsforstamt zu bereinigen.

Grundwasserschutzzone Rämshli

- Auflage: Im Zonenplan ist die rechtskräftige Schutzzone der Wasserversorgung Käserei Rämshli einzutragen (siehe Anhang).

Legende

- Auflage: Die Zonenbezeichnungen in der Legende und in der Bauordnung müssen einheitlich lauten. Sie sind deshalb anzupassen.

Einzonung im Gebiet Egg/Dedli

- Änderung: In Gutheissung der Beschwerde wird die Teileinzonung des eigenen Grundstücks GS Nr. 504 zur Reserve Wohnzone RW2awb nicht genehmigt. Das gesamte Grundstück GS Nr. 504 verbleibt in der Landwirtschaftszone.

Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung

- Änderung: Sämtliche Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung zwischen der Kantonsstrasse und dem See sowie zwischen der Naasstrasse und dem See werden nicht genehmigt. Die Grundstücke verbleiben in der Landwirtschaftszone.

Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Bootsstationierung in Oberägeri

- Änderung: Die übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Bootsstationierung in Oberägeri wird von der Genehmigung der Ortsplanung ausgenommen.

Südliche Gefahrenzone 2 in Morgarten

- Änderung: Die südliche Gefahrenzone 2 im Gebiet Morgarten wird von der Genehmigung der Ortsplanung ausgenommen.

Anhang 2: Schutzzone Wasserversorgung Käserei Rämli



12.2.2007

Ausschnitt:
691502 / 220171
692092 / 219580

Massstab: 1:2000

Die dargestellten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschliesslich die zuständigen Stellen. Für die Benützung der Daten zu gewerblichen Zwecken und für alle Veröffentlichungen ist eine Bewilligung erforderlich. Auskünfte sind bei der kantonalen GIS-Fachstelle einzuholen.



Anhang 2: Schutzzone Wasserversorgung Käserei Rämli

ZUGIS



12.2.2007

Ausschnitt:
691502 / 220171
692092 / 219580

Massstab: 1:2000

Die dargestellten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschliesslich die zuständigen Stellen. Für die Benützung der Daten zu gewerblichen Zwecken und für alle Veröffentlichungen ist eine Bewilligung erforderlich. Auskünfte sind bei der kantonalen GIS-Fachstelle einzuholen.

