

Ordentlicher Bebauungsplan Areal Gütsch, Oberägeri

Planungsbericht zum ordentlichen Bebauungsplan
nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

16. Mai 2024

Impressum

KEEAS AG

Sihlstrasse 59, 8001 Zürich

044 252 85 45, www.keemas.ch

Ilva Gerber, MSE FHO Spatial Development & Landscape Architecture

Nora Mühlberger, MAS Gemeinde-, Stadt- und Regionalentwicklung

Paula Betz, MA Humangeografie

Inhaltsverzeichnis

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

Vorwort zur Überführung

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

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

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

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

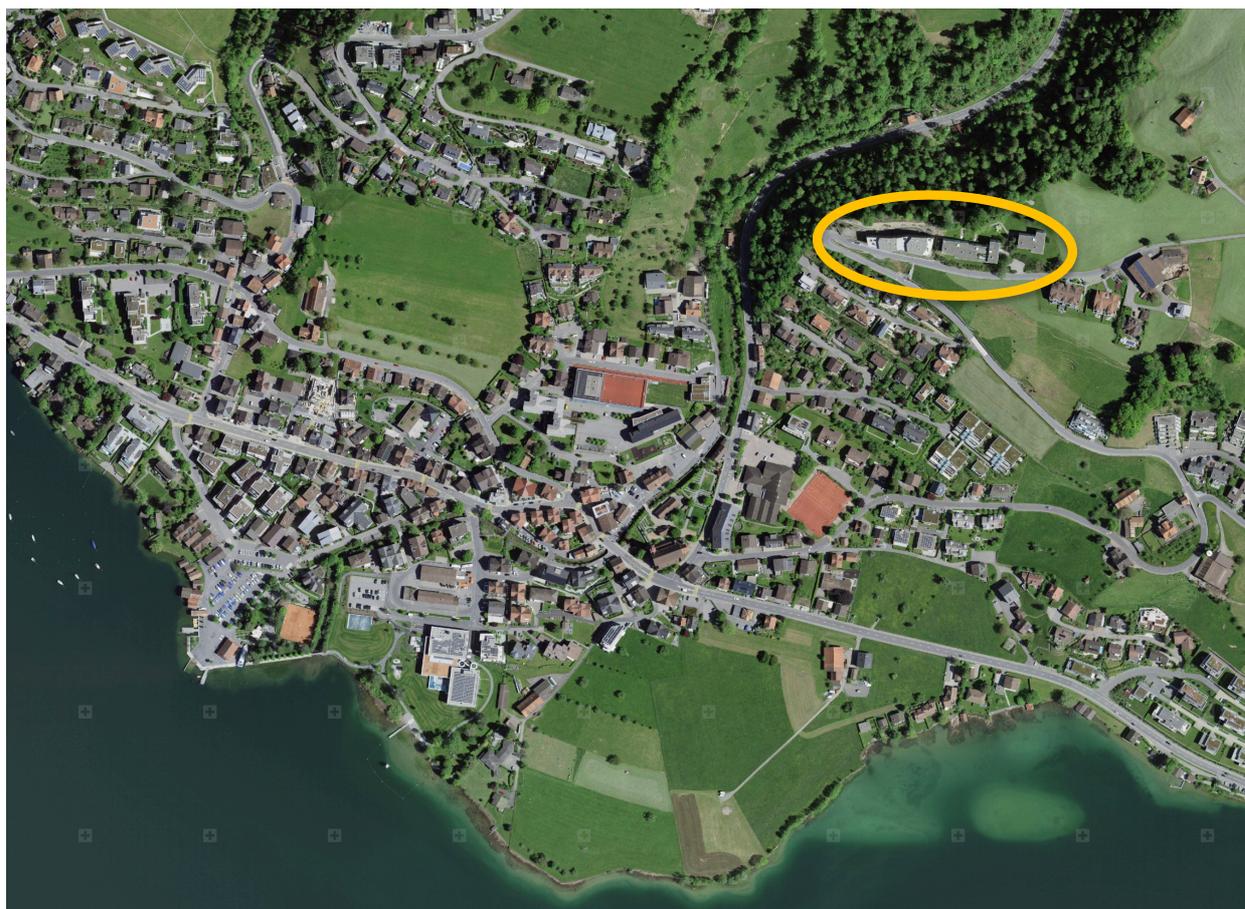
1 Einleitung

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

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Areal Gütsch

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



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

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

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

1.2 Zielsetzung

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

1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im Planungsgebiet sind folgende planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten:

Kantonaler Richtplan

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



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

Raumentwicklungsstrategie (RES) Oberägeri

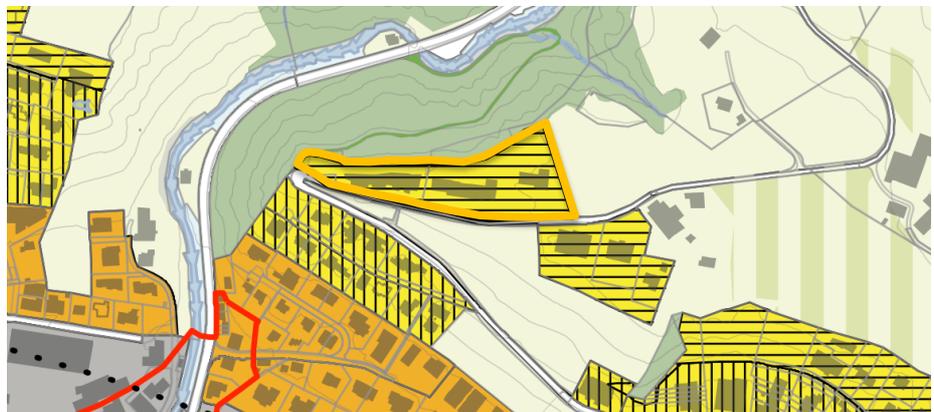
Als Basis für die Ortsplanungsrevision wurde für die Gemeinde eine Raumentwicklungsstrategie entwickelt. In dieser wird das Areal dem Quartiertypus «Wohnen am Hang» (gelb) zugeordnet. Ferner soll ein neuer Fussweg die Siedlung direkt mit den Quartieren im Westen verbinden.



Ausschnitt RES (Quelle: KEEAS)

Nutzungsplanung

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



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

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

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

Für die Wohnzone W2a gilt:

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

*Vorbehältlich der Genehmigung der Revision der Ortsplanung.

2 Ordentlicher Bebauungsplan



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

2.1 Erläuterungen der Bestimmungen

Zweck Art. 1

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

Geltungsbereich Art. 2

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

Bestandteile Art. 3

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

Bebauung Art. 4

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

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

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

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

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

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

Nutzung Art. 5

Für die Baubereiche gelten folgende Nutzungsmasse:

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

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

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

Ausnützung

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

Erschliessung Art. 6

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

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

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

Aussenraum Art. 7

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

Nachweis Spiel- und Freifläche

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

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

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

Ver- und Entsorgung Art. 8

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

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

Schlussbestimmungen Art. 10

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

2.2 Abweichungen der Regelbauweise

Ausnützung

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

Vollgeschosse

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

Gebäudelänge

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

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

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

3 Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung

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

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

3.1 Änderungen im Situationsplan

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

3.2 Änderung der Bestimmungen

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

Artikel bestehend	Artikel neu
nicht vorhanden	<p>Art. 2 Geltungsbereich</p> <p>Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im Situationsplan defi- niert.</p>
Nicht vorhanden	<p>Art. 3 Bestandteile</p> <p>Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:</p> <p>Verbindliche Bestandteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Situationsplan Massstab 1:500 - Bestimmungen des Bebauungsplans Areal Gütsch <p>Wegleitende Bestandteile:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) - Umgebungsplan vom 01.03.2012
<p>Bebauung</p> <p>(2) Bauten und Anlagen sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.</p> <p>(3) Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten dürfen nur durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden.</p> <p>(4) Es sind nur Flachdächer zulässig. Die Höheneinteilung der zulässigen Geschosse ist unter Beachtung dem im Plan angegebenen Gebäudehöhe.</p> <p>(6) An der Südfassade sind keine auskragenden Terrassen oder Balkone zulässig.</p>	<p>Art. 4 Bebauung</p> <p>(1) Bauten und Anlagen sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.</p> <p>(2) Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Die in den Baubereichen festgelegten höchsten Punkte der Dachkonstruktion dürfen nur durch untergeordnete technische Dachaufbauten überschritten werden.</p> <p>(3) Es sind nur Flachdächer zulässig. Die Höheneinteilung der zulässigen Geschosse ist unter Beachtung des im Situationsplan angegebenen höchsten Punkt der Dachkonstruktion frei.</p> <p>(5) An der Südfassade sind keine vorspringenden Terrassen oder Balkone zulässig.</p>
<p>Nutzung</p> <p>(8) Das Nutzungsmass auf GS 517 wird durch die dargestellten Bauvolumen bestimmt. In den Untergeschossen von GS 517 dürfen keine anrechenbaren Geschossflächen geschaffen werden. Für die Bauten auf GS 514 gilt eine maximal anzurechnende Geschossfläche von 3'200 m² (aGF Berechnung nach V PBG §16 Abs. 1 & 2).</p>	<p>Art. 5 Nutzung</p> <p>(1) Das Nutzungsmass auf GS 517 wird durch die dargestellten Baubereiche und Höhenbeschränkungen bestimmt. In den Untergeschossen von GS 517 dürfen keine anrechenbaren Geschossflächen geschaffen werden.</p> <p>(2) Für die Bauten auf GS 514 gilt eine maximal anzurechnende Geschossfläche von 3'400 m².</p>
<p>Erschliessung</p> <p>(1) Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen.</p> <p>(2) Auf Grundstück Nr. 514 sind sämtliche Parkfelder und Fahrradabstellplätze für Bewohner unterirdisch überdacht anzuordnen.</p>	<p>Art. 6 Erschliessung</p> <p>(1) Die Zu- und Wegfahrten in die Tiefgaragen dürfen nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen erfolgen.</p> <p>(2) Auf dem Grundstück Nr. 514 sind sämtliche Parkfelder und Veloabstellplätze für Bewohnende unterirdisch überdacht anzuordnen.</p>
<p>Aussenraum</p> <p>(11) Der Umgebungsplan vom 01.03.2012 ist für die weitere Bearbeitung als Konzept verbindlich und stellt einen Bestandteil dieses Bauplanes dar.</p> <p>(12) Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan basierend auf dem Umgebungsplan vom 01.03.2012 einzureichen. Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Es sind vornehmlich einheimische Pflanzen zu verwenden. Der Freiraum ist als Gemeinschaftsbereich zu gestalten.</p>	<p>Art. 7 Aussenraum</p> <p>(11) Der Umgebungsplan vom 01.03.2012 ist für die weitere Bearbeitung als Konzept verbindlich und stellt einen Bestandteil dieses Bauplanes dar.</p> <p>(1) Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan basierend auf dem Umgebungsplan vom 01.03.2012 einzureichen.</p> <p>(2) Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Es sind vornehmlich standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Der Freiraum ist als Gemeinschaftsbereich zu gestalten.</p>
<p>Ver- und Entsorgung</p> <p>(13) Das anfallende Meteorwasser ist über naturnah gestaltete Retentionsmulden zu führen. Der geforderte Abflusskoeffizient gemäss dem generellen Entwässerungsplan ist einzuhalten.</p>	<p>Art. 8 Ver- und Entsorgung</p> <p>Das anfallende Meteorwasser ist über naturnah gestaltete Retentionsmulden zu führen. Der geforderte Abflusskoeffizient gemäss dem rechtsgültigen generellen Entwässerungsplan der Gemeinde Oberägeri ist einzuhalten.</p>

Schlussbestimmungen

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

Art. 9 Schlussbestimmungen

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

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

4 Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV

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

Art. 1 und 3 RPG

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

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

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

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

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

Art. 4 RPG

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

Art. 8 und 13 RPG

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

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

Art. 19 RPG

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

Fazit

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

5 Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplanes

Mit der Überführung des Bebauungsplans Gütsch 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 haushälterische Bodennutzung gewährleistet und damit Raum für neue Einwohnende geschaffen.
- Der Bebauungsplan sichert den begrüntem Freiraum sowie dessen naturnahe Gestaltung. Das Areal leistet damit einen ökologischen Beitrag

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

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

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

6 Mitwirkungen

6.1 Ablauf

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

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

6.2 Ergebnis Einspracheverfahren

Wird laufend zu gegebener Zeit ergänzt.

7 Planungsablauf

Kantonale Vorprüfung

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

Öffentliche Auflage

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

Bereinigung

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

Beschluss

Der ordentliche Bebauungsplan wird durch den Gemeinderat beschlossen.

Genehmigung

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

Beschwerde

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