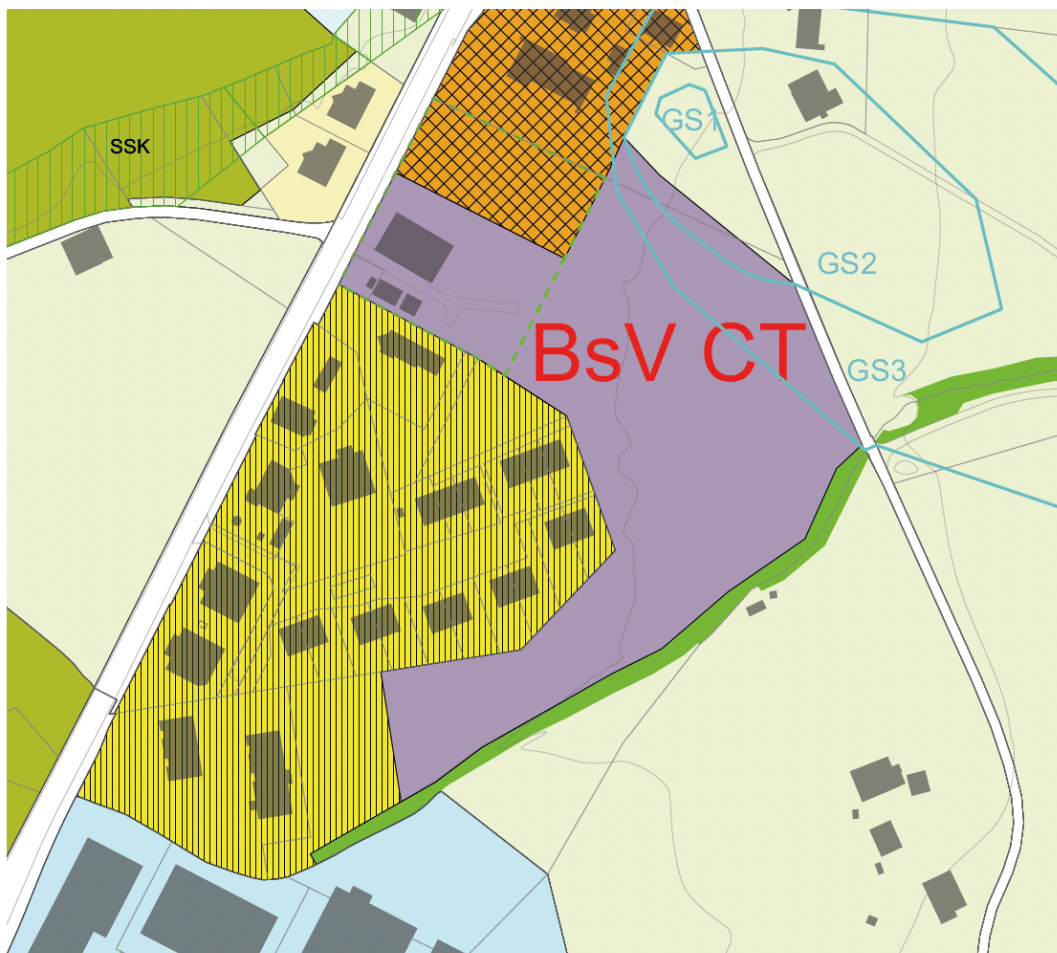


## Planungsbericht nach Art. 47 RPV

### Teilrevision Nutzungsplanung Oberägeri

#### Camping Teufi



19. Februar 2026

Impressum

**KEEAS AG**

Sihlstrasse 59, 8001 Zürich

044 252 85 45, [www.keeas.ch](http://www.keeas.ch)

Ilva Gerber, MSE FHO Spatial Development & Landscape Architecture

Seraina Schwizer, MSc Architektin ETH

Paula Betz, MA Geographien der Globalisierung

# 1 Ausgangslage

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Oberägeri die geltende Bauordnung und den Zonenplan umfassend überarbeitet und den aktuellen raumplanerischen sowie gesetzlichen Anforderungen angepasst. Im Zuge dieser Revision wurden unter anderem die Nutzungsvorgaben der bisherigen Nichtbauzone UeCa (Übrige Zone Camping), in der sich der bestehende Campingbetrieb Teufi bisweilen befindet, nach kantonalen Vorgaben verschärft.

Die neue Regelung lässt ein dauerhaftes Verbleiben mit Wohnsitznahme auf dem Campingplatz nicht mehr zu, wodurch der Campingpark Teufi seinen Betrieb nicht mehr wie bisher fortführen könnte. Mit Schreiben vom 26.11.2024 hat der Regierungsrat die Rechtmässigkeit der bisherigen Nutzung des Campingparks Teufi bestätigt. Demgegenüber stehen die Bestimmungen der Bauordnung für die bestehende Zone UeCa im Widerspruch. Zusammenfassend wird mit dem Schreiben ausgeführt, dass die neue Zonenbestimmung UeCa klar gegen geltendes Recht verstösst. Weiter wird in Bezug auf die raumplanungsrechtlichen Vorgaben und zur langfristigen Sicherung der Campingplatznutzung die Einwohnergemeinde Oberägeri ersucht, mit dem Amt für Raum und Verkehr im Rahmen der bevorstehenden Genehmigung der Ortsplanung Kontakt aufzunehmen und eine neue Zonierung für den Campingpark Teufi festzulegen, welche mit der bundesrechtlichen Rechtsprechung vereinbar ist.

Der Campingpark Teufi wurde daher von der Genehmigung der neuen Ortsplanung ausgeklammert. Mit der vorliegenden Teilrevision soll im betroffenen Bereich stattdessen eine Bauzone mit speziellen Vorschriften Camping Teufi entstehen, die den Anforderungen des bestehenden Betriebs und der übergeordneten Rechtsprechung gerecht wird.

## 1.1 Ziel und Vorgehen

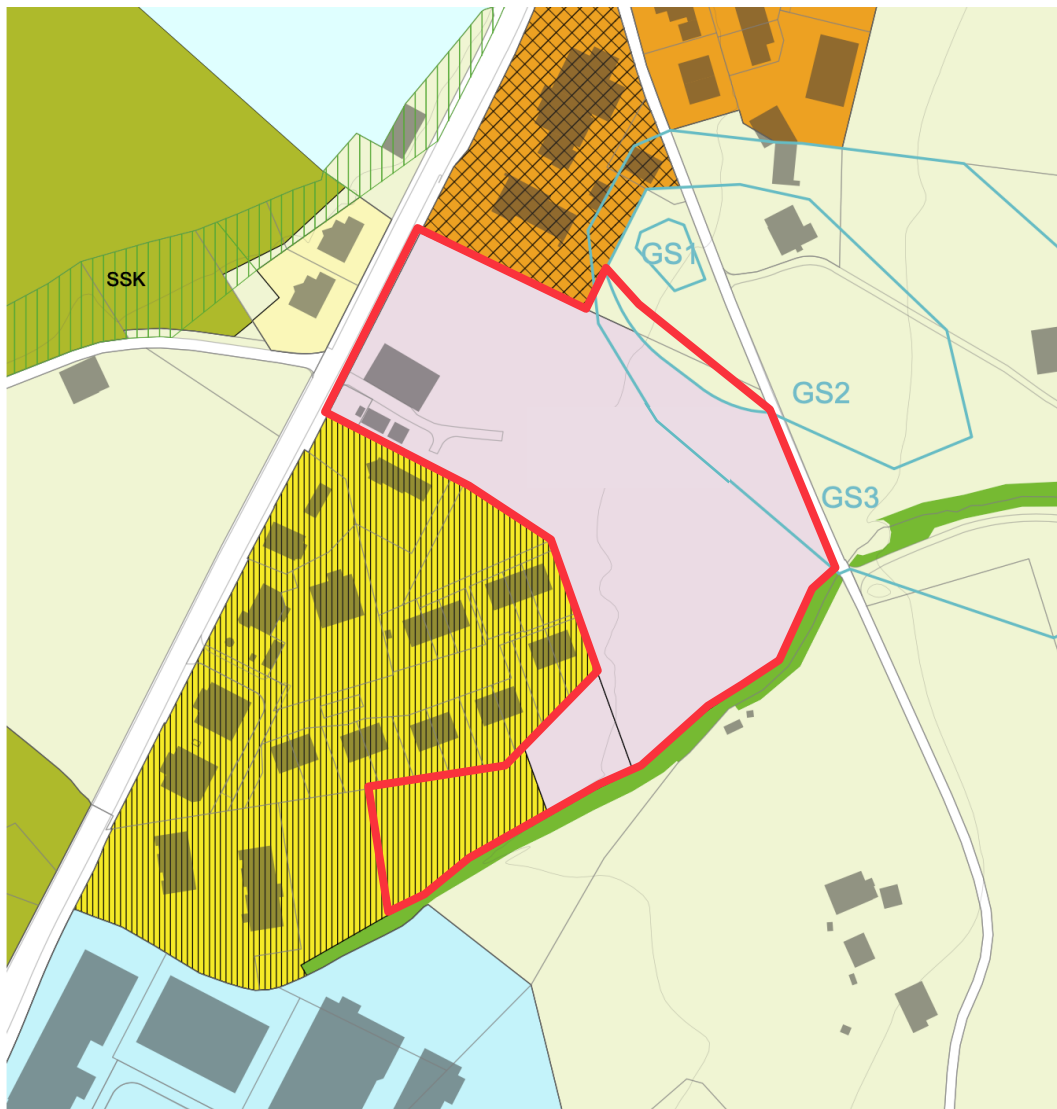
Ziel der Teilrevision ist die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Campingbetriebs an seinem bisherigen Standort durch die Ausscheidung einer neuen Bauzone mit speziellen Vorschriften Camping Teufi (BsV CT). Die Spezialzone trägt der tatsächlichen Nutzung und den standortspezifischen Gegebenheiten Rechnung und schafft zugleich eine rechtskonforme Grundlage für den künftigen Betrieb und allfällige moderate Weiterentwicklungen. Dabei sollen gleichzeitig die mit der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Änderungen an der Abgrenzung der bestehenden Zonierung im Bereich Teufi, welche von der Teilgenehmigung nun ausgenommen waren, nachgeführt werden.

Die Teilrevision umfasst:

- Die Anpassung des Zonenplans mit Ausscheidung der neuen BsV CT
- Die Umsetzung der Anpassungen der Zonenbegrenzungen aus der Ortsplanungsrevision im Bereich Teufi
- Die Ergänzung der Bauordnung mit einem neuen Artikel zur BsV CT

## 1.2 Planungsrechtliche Situation

Aktuell liegt die von der Teilrevision betroffene Fläche in der Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Camping (UeCa), der Wohnzone W2b sowie der Landwirtschaftszone L. Bis auf die Fläche der W2b handelt es sich hierbei um Nichtbauzonen.



*Rechtskräftige Zonierung*

Mit der Ortsplanungsrevision sollte sich die Abgrenzung der UeCa leicht verändern. Aufgrund der oben geschilderten Problematik wurden die Änderungen am Zonenplan im Bereich Teufi von der Genehmigung ausgeklammert. Stattdessen soll im Rahmen einer Teilrevision einerseits eine neue Zonierung für die Camping Nutzung geschaffen werden und andererseits die in der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Flächenarrondierungen vorgenommen werden.

Gemäss §22 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist für Nutzungen, die nicht den allgemein vorgesehenen Bauzonen entsprechen, sondern eine besondere Regelung bedürfen, die Ausscheidung einer Bauzone mit speziellen Vorschriften zulässig. Dies ist vorliegend der Fall.

## 2 Teilrevision kommunale Nutzungsplanung

Zusammenfassend führen drei planerische Anpassungen – die flächengleiche Zonenumlagerung, die neue Zonierung sowie die Erweiterung der Campingfläche – in ihrer Kombination zu einem stimmigen Gesamtergebnis. Jede dieser Massnahmen trägt einen eigenständigen Beitrag zur angestrebten Zielsetzung bei, entfaltet ihre volle Wirkung jedoch im Zusammenspiel mit den übrigen Änderungen. In den folgenden Kapiteln werden die drei Teilaspekte einzeln erläutert. Ihre gemeinsame Wirkung zielt darauf ab, eine gesamthaft tragfähige und zukunftsfähige Lösung für den Campingpark Teufi sicherzustellen und dabei dem übergeordneten Recht zu entsprechen.

### 2.1 Zonenumlagerung

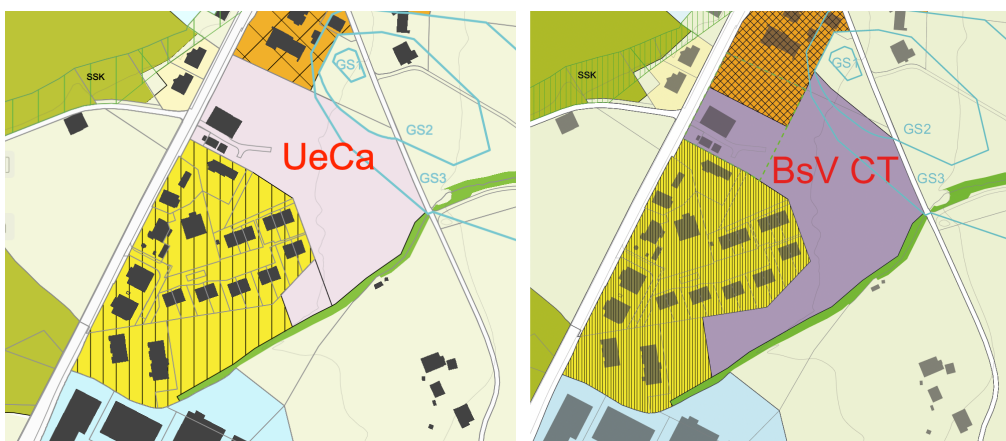
In Morgarten Teufi wird die bestehende Fläche in der Bauzone W2b im Süden des Gebiets Morgarten Teufi entlang des Dächmenbachs neu der Camping Nutzung zugeführt, da sie nur schwierig erschliessbar ist und neu als Erweiterung des Campingparks dienen soll. Im Gegenzug wird weiter nördlich angrenzend zur WA3 eine Fläche mit derselben Ausdehnung (2'000 m<sup>2</sup>) entlang der Sattelstrasse von der bisherigen Nichtbauzone (UeCa) der WA3 zugeteilt. Damit erfolgt ein flächengleicher Abtausch.



*Flächengleiche Umlagerung: W2b (gelb) und UeCa (rosa) zu BsV CT (lila) und WA3 (orange)*

## 2.2 Neue Zonierung

Aufgrund der Ausführungen unter Kapitel 1 wird für die Fläche des Campingparks eine neue Bauzone mit speziellen Vorschriften geschaffen. Dabei handelt es sich um die Bauzone mit speziellen Vorschriften Camping Teufi (BsV CT). Sie umfasst sowohl die bisherigen Flächen der Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Camping (Nichtbauzone) im Bereich Teufi, resp. die gemäss Ausführungen oben neue Abgrenzung aufgrund der Zonenumlagerung, wie auch die mit der Ortsplanungsrevision vorgesehene Erweiterung der Campingfläche (siehe unten). Zwar handelt es sich hierbei rechtlich um eine Einzonung, da die bisherige UeCa keine Bauzone ist, die BsV CT jedoch schon, allerdings besteht die Camping Nutzung bereits seit 30 bis 40 Jahren an diesem Standort. Die vorliegende Teilrevision stellt sicher, dass eine ursprünglich rechtmässige Nutzung, die infolge der laufenden Ortsplanungsrevision sowie geänderter übergeordneter Vorgaben in Widerspruch zu geltendem Recht geraten ist, planerisch gesichert und rechtlich wieder abgestützt wird. Inhaltlich wird am Standort Teufi (mindestens auf der Fläche der bisherigen UeCa) keine Veränderung angestrebt.



*Neue Zonierung: Nichtbauzone UeCa (links), Bauzone mit speziellen Vorschriften Camping Teufi (rechts)*

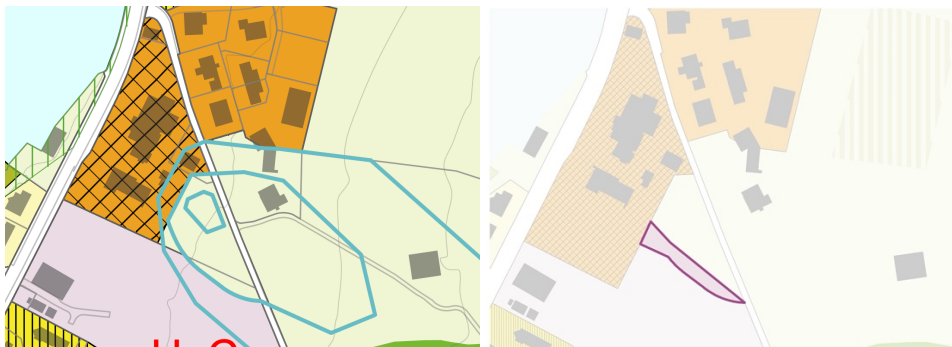
Für die neue Zonierung wird in der Bauordnung neu der Artikel 15a Bauzone mit speziellen Vorschriften Camping Teufi ergänzt. Er legt im Detail die Vorschriften zur Nutzung der neuen Bauzone fest. Dabei regelt er zusammengefasst folgende Inhalte:

- zulässige Nutzung und Nutzungsdauer
- zulässige Bauten (Art, Abmessung)
- Anforderung an die Erschliessung bestimmter Flächen
- Anforderungen an die Bewilligung und Kontrolle
- Pflicht und Frist für einen Umgebungsgestaltungsplan und ein Betriebsreglement sowie Anforderungen an diese
- Schutz der Grundwasserschutzzone S2 und der Trinkwassernutzung

Gegenüber der bestehenden UeCa werden mit den neuen Vorschriften für die BsV CT deutlich mehr Anforderungen verankert. Dabei werden Inhalte, die bisher dem Betriebsreglement überlassen wurden, direkt in der Bauordnung festgesetzt. So kann sichergestellt werden, dass diese neue Bauzone nur dem hierfür vorgesehenen Zweck dienen wird und keine zusätzliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohn- und Mischnutzung oder der umgebenden Landschaft erfolgt. Die genauen Vorschriften der BsV CT sind der Beilage 2 zu entnehmen.

## 2.3 Erweiterung Camping Fläche

Der Campingplatz Teufi nutzt heute bereits geringe Flächen, die ausserhalb der bestehenden Campingzone liegen. Um den Übergang zur Landwirtschaftszone zu bereinigen, wird eine Fläche von rund 652 m<sup>2</sup> im Nordosten des Campingparks bis zur Siedlungsbegrenzungslinie neu der Campingnutzung und damit der BsV CT zugeteilt. Hierdurch wird plangrafisch ein sauberer Zonenabschluss erstellt und gleichzeitig ein widerrechtlicher Zustand in der Landwirtschaftszone gelöst. Der Umzonung stehen keine natürlichen Gegebenheiten entgegen.



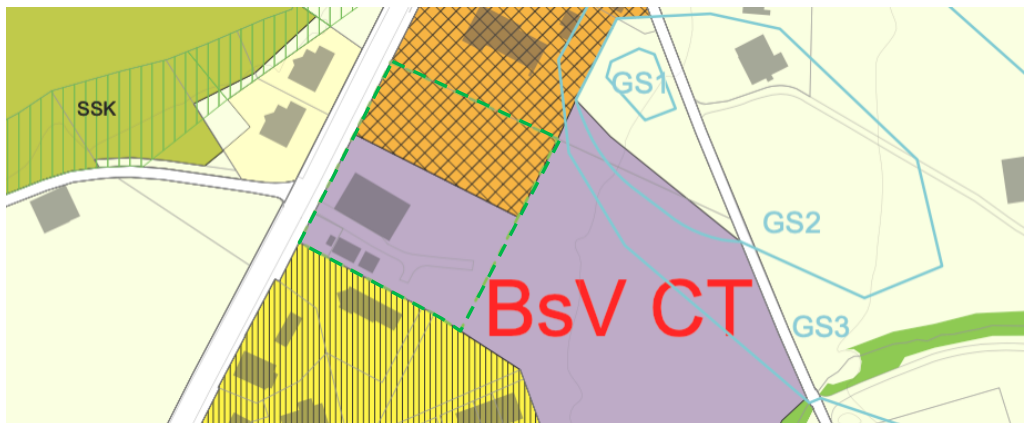
*Abgrenzung Erweiterung Camping Fläche: bestehend L (links), neu BsV TC (rechts)*

## 2.4 Überlagernde Bestimmungen

Die Prüfung der Lärmgrenzwerte (Beilage 3) stellt im Bereich der neuen WA3 eine Überschreitung der Planungswerte fest. Mit der neuen Zonierung wird der Campingpark von einer Nichtbauzone neu einer Bauzone zugeordnet, was faktisch einer Einzonung gleichkommt. Im Bereich entlang der Strasse ist die neue BsV CT derselben Lärmquelle wie die WA3 ausgesetzt. Aus diesem Grund wird im Bereich entlang der Sattelstrasse neu die Signatur Massgebender Lärmgrenzwert, Planungswert (mlpw) als überlagernde Bestimmung im Zonenplan ausgeschieden. Entsprechende bauliche Massnahmen werden im Zuge des Baubewilligungsverfahrens geprüft.



*Lärmbelastung Einzonung WA3 (Überschreitung der Planungswerte Gelb)*



*Überlagernde Bestimmung mlpw (grüne Umrandung)*

## 3 Technische Abklärungen

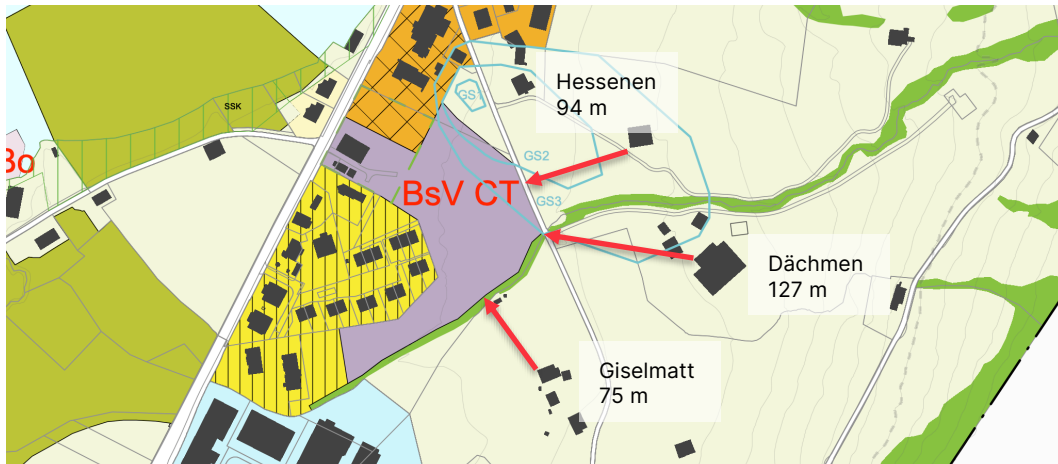
### 3.1 Mindestabstände Landwirtschaftsbetriebe

Die vorliegende Teilrevision ermöglicht die feste Wohnsitznahme auf dem Campingplatz Teufi. Die umliegenden Landwirtschaftsbetriebe müssen daher künftig den Geruchsmindestabstand, welcher zu Zonen mit gemischter Nutzung gilt, einhalten. Um nachzuweisen, dass die langfristige Sicherung der Bewirtschaftungsmöglichkeiten

sowie eine angemessene betriebliche Weiterentwicklung dieser Betriebe gegeben sind, werden nachfolgend pro Betrieb die Geruchsmindestabstände mit dem aktuellen Tierbestand sowie eine potenzielle Erweiterung des Bestands berechnet.

### Umliegende Landwirtschaftsbetriebe

In der Nähe des Camping Teufi befinden sich drei Landwirtschaftsbetriebe, die betreffend Geruchsmindestabstände als relevant eingeschätzt werden: Dächmen, Giselmatt und Scheune Hessenen.



*Umliegende Landwirtschaftsbetriebe*

### Geruchsbelastungsfaktoren

Auf dem Hof Dächmen befinden sich zurzeit:

- 15 Mutterkühe
- 15 Mastkälber
- 100 Schafe (Annahme: davon 2 geschlechtsreife männliche Tiere)
- 250 Legehennen

Weitere Tiere des Betriebs sind an anderen Standorten untergebracht und für den vorliegenden Nachweis nicht relevant.

Der Hof Giselmatt sowie die Scheune Hessenen (Assek. Nr. 16b) weisen zurzeit keinen Tierbestand auf oder zum Teil sind periodisch Tiere in kleinen Beständen untergebracht.

### Gewichteter Mindestabstand

Der Campingplatz Teufi gilt als gemischte Nutzung. Gegenüber diesem ist daher 70% des Mindestabstands (gemäss Berechnung nach FAT-Bericht Nr. 476) einzuhalten. Für die aktuellen Tierbestände bedeutet dies einen gewichteten Mindestabstand zwischen Stall und der Bauzone mit speziellen Vorschriften Camping Teufi (BsV CT) von:

| Hof              | Gewichteter Mindestabstand | Tatsächlicher Abstand |
|------------------|----------------------------|-----------------------|
| Dächmen          | 60 m                       | 127 m                 |
| Giselmatt        | 0 m                        | 75 m                  |
| Scheune Hessenen | 0 m                        | 94 m                  |

Da die beiden anderen Höfe zurzeit keinen oder periodisch sehr kleine Tierbestände aufweisen, muss einzig der Hof Dächmen einen Mindestabstand gegenüber der neuen Zone einhalten. Dieser gewichtete Mindestabstand beträgt 60 m und liegt damit bei weniger als der Hälfte der tatsächlichen Distanz.

### Erweiterungspotenzial

Aufgrund der Distanzen zur BsV CT könnten die besagten Höfe theoretisch ihre Tierbestände erweitern, ohne den notwendigen gewichteten Mindestabstand zu unterschreiten. Zum Beispiel auf folgenden Tierbestand:

| Hof              | Tierart                         | Tierbestand heute | Rechn. Potenzial* |
|------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Dächmen          | Rinder, Kühe, Pferde            | 15                | 180               |
|                  | Schafe (geschl.-reif, männlich) | 2                 | 20                |
|                  | Schafe (weibliche + Jungtiere)  | 98                | 600               |
|                  | Legehennen                      | 250               | 1'300             |
|                  | Mastkälber                      | 15                | 180               |
| Giselmatt        | Rinder, Kühe, Pferde            | -                 | 20                |
|                  | Schafe (geschl.-reif, männlich) | -                 | 5                 |
|                  | Schafe (weibliche + Jungtiere)  | -                 | 200               |
|                  | Ziegen (geschl.-reif, männlich) | -                 | 10                |
|                  | Ziegen (weibliche + Jungtiere)  | -                 | 20                |
| Scheune Hessenen | Schweine (Vormast + Aufzucht)   | -                 | 305               |

*\* Das Potenzial ist rein für die rechnerischen Mindestabstände zu verstehen. Es entspricht nicht dem Potenzial der bestehenden Hofinfrastrukturen oder den Entwicklungsabsichten der Betreibenden. Neben den angenommenen Tierarten wären auch andere Arten oder eine andere Verteilung möglich.*

Das rechnerische Potenzial zeigt, wie viele Tiere der angenommenen Tierarten aufgrund der einzuhaltenden Abstände zur Einzonung der BsV CT am jeweiligen Standort theoretisch zulässig wären. Damit wird ersichtlich, welche betriebliche Entwicklung den Höfen trotz der Einzonung weiterhin möglich bleibt. Die Annahmen zu den künftigen Tierbeständen dienen ausschliesslich der groben Einschätzung des möglichen Entwicklungspotenzials. Die rechnerischen Potenziale zeigen, dass die Betriebe gegenüber heute über eine sehr hohe Entwicklungskapazität verfügen.

### Fazit

Gemäss den obigen Ausführungen sind die notwendigen Geruchsmindestabstände eingehalten. Die geplante Einzonung lässt weiterhin genügend Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe zu und wird daher nicht als einschränkend eingeschätzt.

## 3.2 Erschliessungsvoraussetzungen

Der Camping Teufi ist über die bestehenden Strassen Sattelstrasse und Warthstrasse erschlossen. Gemäss den Vorschriften zur BsV CT ist der Campingbetreiber bzw. die Eigentümerschaft verpflichtet, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bestimmungen einen auf die neue Zone abgestimmten Umgebungsgestaltungsplan sowie das Betriebsreglement zur Genehmigung durch den Gemeinderat einzureichen. Der Erschliessungsplan ist Bestandteil des Umgebungsgestaltungsplans. Es ist sicherzustellen, dass die Erschliessungsplanung bzw. die Einmündung zur Sattelstrasse auch durch das kantonale Tiefbauamt (TBA) beurteilt werden kann. Sämtliche Planungen, die im Zusammenhang mit der Einmündung zur Sattelstrasse stehen, sind dem TBA zur Stellungnahme vorzulegen.

# 4 Interessenabwägung

Durch die neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Camping Teufi sowie den gemäss Ortsplanungsrevision vorgesehenen Baulandabtausch wird die widerrechtliche Situation des Camping Teufi gelöst, die Zonenabgrenzung plangrafisch bereinigt und heute kaum erschliessbare W2b am Siedlungsrand der Camping Nutzung zugeführt. Im Gegenzug wird die WA3 im selben Umfang erweitert.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3, 8, 15 RPG definiert sind, trägt zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein:

- Keine natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchtfolgeflächen sind von der Einzonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten und Anlagen negativ beeinträchtigt. Über die

Vorschriften zur neuen Zonierung ist sichergestellt, dass die durch die Erweiterung der Camping Fläche betroffene Grundwasserschutzzone S2 wie auch die Trinkwassernutzung im Allgemeinen nicht beeinträchtigt wird. Da es sich um einen sehr begrenzten Bereich handelt, der an eine bestehende Bebauung anschliesst, entsteht zudem auch kein nennenswerter, massgeblich negativer Einfluss auf das Landschaftsbild.

- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von Fruchtfolgeflächen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Der Abtausch der bestehenden Bauzone (W2b zu WA3) ermöglicht eine effizientere Nutzung der Bauzone; durch diese Umlagerung der Baulandfläche entstehen bebaubare und erschliessbare Flächen. Das, direkt an die bisherige Wohn- und Arbeitszone anschliessende Land, eignet sich ideal zur Erweiterung und effizienteren Nutzung der Bodenflächen und zerstückt kein Kulturland (Art. 15 RPG). Die heutige W2b eignet sich wiederum zur Erweiterung der angrenzenden Camping Nutzung. Mit der neuen Zonierung wird der Campingpark einer Bauzone mit speziellen Vorschriften zugeführt. Obwohl dadurch neu eine Bauzone anstelle einer Nichtbauzone geschaffen wird, bleibt die tatsächliche Nutzung auf dem Areal wie gehabt.
- Den öffentlichen Interessen der häuslichen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs 2b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG), wird damit Rechnung getragen.
- Die Fläche der neuen WA3 ist heute durch den motorisierten Individualverkehr bereits erschlossen. Die Fläche der neuen BsV CT lässt sich über die bestehende Campingnutzung erschliessen und nutzen. Eine sinnvolle, flächensparende Erschliessung für Ein- oder Mehrfamilienhäuser in diesem Bereich wäre aufgrund der Lage und Form der Fläche nicht möglich.
- Den öffentlichen Interessen einer sichergestellten Erschliessung (Art. 15 RPG), die Siedlung und den Verkehr aufeinander abzustimmen und rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG), ist somit Rechnung getragen.
- Die öffentlichen Interessen aus Art. 15 RPG werden hiermit umfassend berücksichtigt.
- Der Abtausch der Bauzone sowie die neue Zonierung der Campingnutzung hat keine massgebend höheren negativen Einwirkungen für die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete. Die neu der WA3 zugewiesene Fläche sowie die Fläche der BsV CT entlang der Sattelstrasse müssen aufgrund der Lärmbelastung durch die Strasse den Planungswert einhalten. Eine entsprechende überlagernde Bestimmung wird dort festgesetzt.

- Dem öffentlichen Interesse, Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.
- Dem berechtigten Interesse der benachbarten Landwirtschaftsbetriebe an der langfristigen Sicherung ihrer Bewirtschaftungsmöglichkeiten sowie an einer angemessenen betrieblichen Weiterentwicklung wird gemäss den Berechnungen in Kapitel 3.1 Rechnung getragen. Die Betriebe werden demnach in ihrer Nutzung oder Weiterentwicklung nicht massgeblich eingeschränkt.

Der Einzonung durch die neue Zonierung, der Erweiterung der Camping Nutzung sowie dem Abtausch der Bauzone stehen somit keine planerischen Interessen entgegen.

## 5 Vorprüfung und Mitwirkung

### Kantonale Vorprüfung

Die Teilrevision Nutzungsplanung Camping Teufi wurde mit Bericht vom 23. September 2025 durch die Baudirektion des Kantons Zug vorgeprüft. Dabei stellt die Baudirektion eine Genehmigung in Aussicht, sofern die formulierten kantonalen Vorbehalte erfüllt und die Teilrevision im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossen wird.

Die in der kantonalen Vorprüfung erhobenen Vorbehalten wurden im Zuge der Überarbeitung vollständig berücksichtigt und die Unterlagen zur Teilrevision Camping Teufi entsprechend angepasst.

### Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat Oberägeri hat an seiner Sitzung vom 15. Dezember 2025 beschlossen, die Teilzonenplanänderung Teufi im Sinne von § 39 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) öffentlich aufzulegen und zur Anhörung freizugeben (Beschluss-/Verfügungsnummer GRB Nr. 2025.271; Beschluss-/Verfügungsdatum 15.12.2025). Die massgeblichen Unterlagen sind vom 8. Januar 2026 bis am 9. Februar 2026 während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung Oberägeri zur öffentlichen Einsicht auflegen.

### Ergebnisse

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen erhoben worden.

## 6 Beilagen

- 1 Teilrevision Zonenplan Camping Teufi
- 2 Änderung der Bauordnung Art. 15a Bauzone mit speziellen Vorschriften Camping Teufi
- 3 Lärmuntersuchung Ortsplanungsrevision Oberägeri (10.4.2024, bbp Ingenieure AG)
- 4 Ergänzung zur Lärmuntersuchung vom 10.4.2024: Machbarkeitsabklärung Massnahmen Gebiete 12 und 13 (19.2.2025, bbp Ingenieure AG)