

Gemeinde Schmitten



**Teilrevision der Ortsplanung
Beibehaltene Detailbebauungspläne (DBP)
(Anpassung der DBP «Jurablick», «Schlossmatte» und «Bager
Süd» an das neue Raumplanungs- und Baugesetz)**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Genehmigung

23. März 2026

INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG	3
- SITUATION.....	3
- ALLGEMEINE ZIELE	3
ABGEÄNDERTE DETAILBEBAUUNGSPLÄNE	4
- ALLGEMEINES	4
- DBP JURABLICK, GENEHMIGT 19.09.1994	5
- DBP SCHLOSSMATTE, GENEHMIGT 04.06.1997, 31.05.2006	10
- DBP BAGER SÜD, GENEHMIGT 22.11.2006.....	16

EINLEITUNG

- Situation

Das neue Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008 und das Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 1. Dezember 2009 sind seit dem 1. Januar 2010 in Kraft. Dies führt dazu, dass die Gemeinde Schmitten ihre Ortsplanung überarbeiten muss. Bei den bestehenden Detailbebauungsplänen (DBP) musste in diesem Rahmen überprüft werden, ob sie beibehalten oder aufgehoben werden sollen.

Die Detailbebauungspläne (DBP) wurden bereits im Rahmen der Teilrevision im Jahr 2018 überarbeitet.

Die beibehaltenen DBP waren entsprechend den Unterlagen der Teilrevision von verschiedenen Umzonungen, teils mit Verdichtungsfolge, betroffen. Die DBP-Dossiers basierten auf den neu vorgesehenen Zonenzugehörigkeiten sowie den geplanten GFZ. Die Umzonungen, welche die beibehaltenen DBP betreffen, konnten jedoch teilweise nicht genehmigt werden. Zudem hat die RIMU die Anpassung einzelner GFZ mittels einer globalen GFZ angeordnet.

Die Anpassungen der DBP "Ochsenried" und "Hagnet Nord" wurden genehmigt. Jene der DBP "Jurablick", "Schlossmatte" und "Bager Süd" wurden mit Entscheidung vom 3. März 2025 noch nicht genehmigt und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgeschickt.

Die Anpassung aufgrund der Nicht-Genehmigung vom 3. März 2025 wurden vom 24. April 2026 – 26. Mai 2026 öffentlich aufgelegt.

- Allgemeine Ziele

Die beibehaltenen DBP werden keiner materiellen Überarbeitung unterzogen. Gegenstand der vorliegenden Anpassung ist ausschliesslich die Überführung der bestehenden Planungsinstrumente (Plan und Reglement) in Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben.

Im Vordergrund stehen dabei insbesondere die Neubestimmung der Nutzungsziffern gestützt auf das revidierte Bau- und Planungsreglement der Gemeinde Schmitten sowie deren sachgerechte Neuzuteilung. Weiter erfolgt die Übernahme der Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Darüber hinaus werden die Gesetzesverweise aktualisiert und an die geltende Rechtsgrundlage angepasst.

Im Sinne einer verbesserten Vollzugstauglichkeit werden die Planungsinstrumente zudem systematisch überprüft und punktuell präzisiert. Ziel ist eine kohärente, widerspruchsfreie und rechtssichere Anwendung der Bestimmungen.

Ergänzend werden redaktionelle Anpassungen sowie formelle Bereinigungen vorgenommen. Diese dienen der Klarheit und Nachvollziehbarkeit und haben keine materiellen Änderungen der geltenden Festlegungen zur Folge.

ABGEÄNDERTE DETAILBEBAUUNGSPLÄNE

- Allgemeines

- Die nachfolgenden DBP werden beibehalten, da sie die Nutzungsbestimmungen, Ausnützungen sowie Ausnahmeregelungen für jede einzelne Parzelle/Stockwerkeigentum festlegen. Diese Bestimmungen werden im Rahmen der vorliegenden Überprüfung angepasst und weiterverwendet.
- Die zugehörigen Reglemente werden in ihren Grundzügen beibehalten und entsprechend den neuen Vorgaben angepasst.
- Die Begriffe gemäss IVHB, sowie die Gesetzesverweise werden aktualisiert.
- Die Geschossflächenziffern werden entsprechend dem revidierten Bau- und Planungsreglement der Gemeinde übernommen. Sofern in den Detailbebauungsplänen Bruttogeschossflächen (BGF) festgelegt waren, wird die künftig zulässige Geschossfläche (GF) proportional zur bisherigen BGF neu verteilt. Hierzu wird die neue gesamte GF durch die bisher zulässige gesamte BGF dividiert, wodurch ein Umrechnungsfaktor «f» entsteht. Die bisherigen BGF werden mit diesem Faktor multipliziert, woraus sich die neuen GF ergeben. Die so berechneten Werte werden in die Pläne übernommen.
- Die Überbauungsziffern werden entsprechend dem revidierten Bau- und Planungsreglement der Gemeinde übernommen. Sofern in den Detailbebauungsplänen Überbauungsflächen (ÜF) festgelegt waren, erfolgt eine proportionale Umrechnung nach dem gleichen Prinzip wie für die BGF: Die neue gesamte ÜF wird durch die bisher zulässige gesamte ÜF dividiert (Faktor «f»), und die bisherigen ÜF werden mit diesem Faktor multipliziert. Die resultierenden Werte werden in die Pläne übernommen.
- In den bestehenden Plänen werden die erforderlichen Korrekturen und Anpassungen vorgenommen.

- DBP Jurablick, genehmigt 19.09.1994

Allgemeines

- Der Perimeter ist gemäss Detailbebauungsplan vollständig überbaut.
- Der DBP Jurablick wird beibehalten, da darin sämtliche Nutzungsbestimmungen, Ausnützungen sowie Ausnahmeregelungen für die einzelnen Parzellen und Baufelder festgelegt sind. Diese Bestimmungen werden im Rahmen der vorliegenden Überprüfung angepasst und weiterverwendet.
- Das zugehörige Reglement wird in seinen Grundzügen beibehalten und entsprechend den neuen Vorgaben angepasst.
- Die Begriffe gemäss IVHB sowie die Gesetzesverweise werden angepasst.
- Die Geschossflächenziffer wird entsprechend dem revidierten GBR der Gemeinde Schmitten übernommen und auf Grundlage der bisherigen Bruttogeschossfläche (BGF) verhältnismässig neu berechnet.
- Für die Überbauungsziffer gelten die Bestimmungen des revidierten GBR.
- In den bestehenden Plänen werden die nötigen Korrekturen und Anpassungen vorgenommen.
- Im Falle eines Bauvorhabens wird jeweils geprüft, welches Nutzungspotenzial auf der betreffenden Parzelle bzw. im entsprechenden Baufeld noch verfügbar ist.

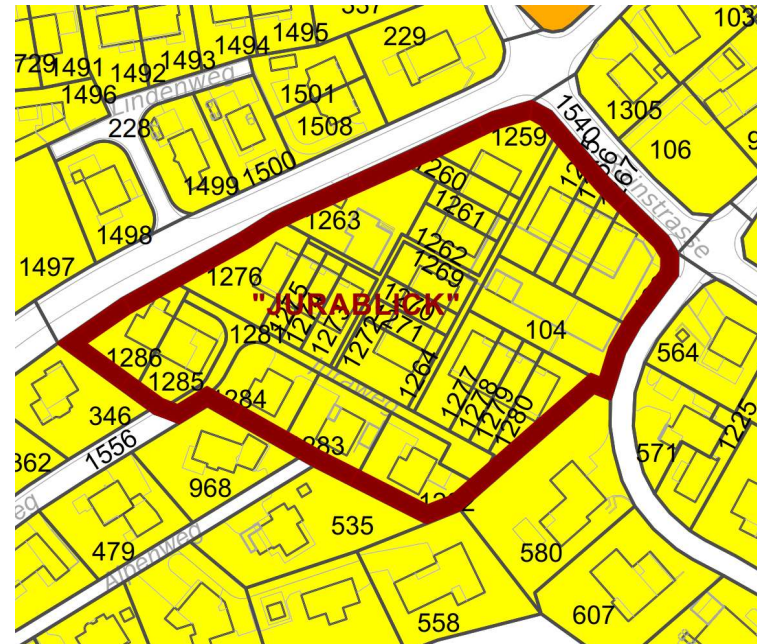
Zum DBP gehörende Unterlagen	Ausgangslage	Massnahme / Anpassung
Reglement	Das Reglement wird im Grundsatz beibehalten.	Die Begriffe gemäss IVHB, sowie die Gesetzesverweise werden angepasst. Die Nutzungsziffern werden neu beschrieben. Das Reglement, genehmigt am 19.09.1994 wird aufgehoben und durch das korrigierte Reglement ersetzt.
Situationsplan	Der Situationsplan stellt den Perimeter dar.	Er wurde zwar bereits 1993 erstellt, wird jedoch in seiner Form beibehalten.
Plan 375 / 1	Der Plan stellt lediglich den Perimeter dar. Er wird beibehalten, es erfolgt keine Anpassung.	Keine Anpassung, der Plan behält seine Gültigkeit.
Plan 375 / 2	Es handelt sich hierbei um den Wege- / Strassenplan. Er wird beibehalten, es erfolgt keine Anpassung	Keine Anpassung, der Plan behält seine Gültigkeit.

Plan 375 / 3	<p>Auf diesem Plan werden die Baubereiche mit der entsprechenden Nutzung dargestellt.</p> <p>Der Plan wird angepasst.</p>	<p>Die Geschossflächenziffer von 1.2 wird gemäss dem revidierten GBR übernommen.</p> <p>Sie wird im Baubereich A den jeweiligen Parzellen zugeordnet.</p> <p>Im Baubereich B wird die Geschossflächenziffer 1.2 aufgeteilt in, 1.00 für die Baufelder 0.20 für die Gemeinschaftsnutzung und die theoretische Geschossfläche wird neu berechnet.</p> <p>Für die Baufelder wird sie im Verhältnis zur alten BGF (GF neu / (geteilt durch) BGF bisher = Faktor „f“) in den jeweiligen Baufeldern im Plan eingetragen.</p> <p>Die GF für privat genutzte Bauten im Bereich „private Gärten“ wird der GF der Baufelder angerechnet.</p> <p>Die Geschossfläche (GF) für Gemeinschaftsnutzung (Einstellhalle, Zivilschutzraum, Elektrohaus, gemeinsames Gartenhaus, Nebengebäude usw.) wird dieser Fläche (0.20 x 7'508 m² (Fläche Baubereich B) = 1'501 m²) angerechnet.</p> <p>Die Überbauungsziffer wird entsprechend dem revidierten GBR übernommen.</p> <p>Der Plan 375 / 3, genehmigt am 19.09.1994, wird aufgehoben und durch den abgeänderten Plan ersetzt.</p>
Plan 375 / 4 A Plan 375 / 4 B Plan 375 / 4 C Plan 375 / 4 D Plan 375 / 5	Die Pläne stellen lediglich die Ver- und Entsorgung dar.	Die Erschliessung ist erstellt. Die Pläne werden aufgehoben, es erfolgen somit keine Anpassungen.

ZNP alte Situation



ZNP neue Situation



DBP Jurablick							
Umrechnung BGF zu GF							
Fläche Bereich A = Stand 2026	2552	m ²	GF				
GFZ =	1.2		für die jeweilige Parzelle				
Fläche Bereich B = Stand 2026	7508	m ²	GF	BGF	Faktor (f) GF neu / (geteilt durch) BGF bisher		
GFZ total =	1.2		9009.6				
Aufteilung GFZ							
GFZ für Baufelder	1	=	7508.0	4223.0	1.78		
GFZ Gemeinschaftsnutzung	0.2	=	1501.6	1501			
	Baufeld	BGF bisher	GF neu	gerundet	bereits bebaut	Reserve	
	Baufeld 1	947.00	x f	1683.7	1684	950	734
	Baufeld 2	691.00	x f	1228.5	1228	950	278
	Baufeld 3	691.00	x f	1228.5	1228	966	262
	Baufeld 4	947.00	x f	1683.7	1684	972	712
	Baufeld 5	947.00	x f	1683.7	1684	950	734
	Total	4223.00		7508.0	7508	4788	2720
	Baufelder			7508.0	7508	4788	2720
	Gemeinschaftsparzelle			1501.6	1501	1036	465
	Total			9009.6	9009	5824	3185
Gemeindeverwaltung Schmitten, 23.03.2026							

- DBP Schlossmatte, genehmigt 04.06.1997, 31.05.2006

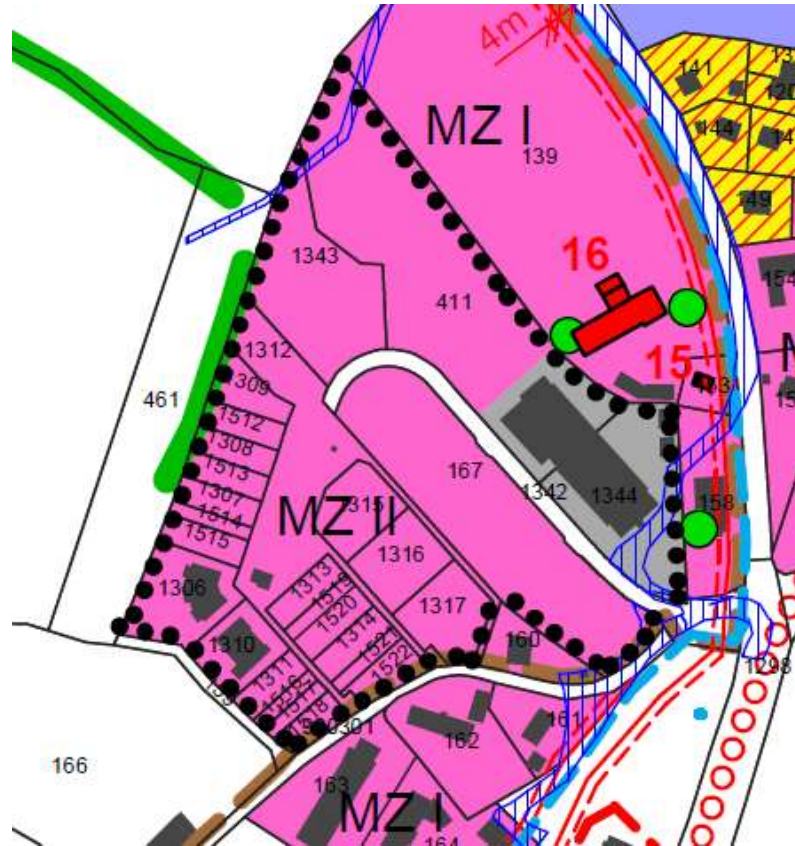
Allgemeines

- Der Perimeter ist entsprechend dem Detailbebauungsplan vollständig überbaut.
- Der DBP Schlossmatte wird beibehalten, da darin sämtliche Nutzungsbestimmungen, Ausnützungen sowie Ausnahmeregelungen für die einzelnen Parzellen und Parzellenlose festgelegt sind. Diese Bestimmungen werden im Rahmen der vorliegenden Überprüfung angepasst und weiterverwendet.
- Das zugehörige Reglement wird in seinen Grundzügen beibehalten und entsprechend den neuen Vorgaben angepasst.
- Die Begriffe gemäss IVHB, sowie die Gesetzesverweise werden angepasst.
- Die Geschossflächenziffer wird entsprechend dem revidierten GBR der Gemeinde Schmitten übernommen und auf Grundlage der bisherigen Bruttogeschossfläche (BGF) verhältnismässig neu berechnet.
- Für die Überbauungsziffer gelten die Bestimmungen des revidierten GBR.
- In den bestehenden Plänen werden die nötigen Korrekturen und Anpassungen vorgenommen.
- Im Falle eines Bauvorhabens wird jeweils geprüft, welches Nutzungspotenzial im jeweiligen Sektor, resp. in der entsprechenden Parzelle oder im entsprechenden Parzellenlos noch verfügbar ist.

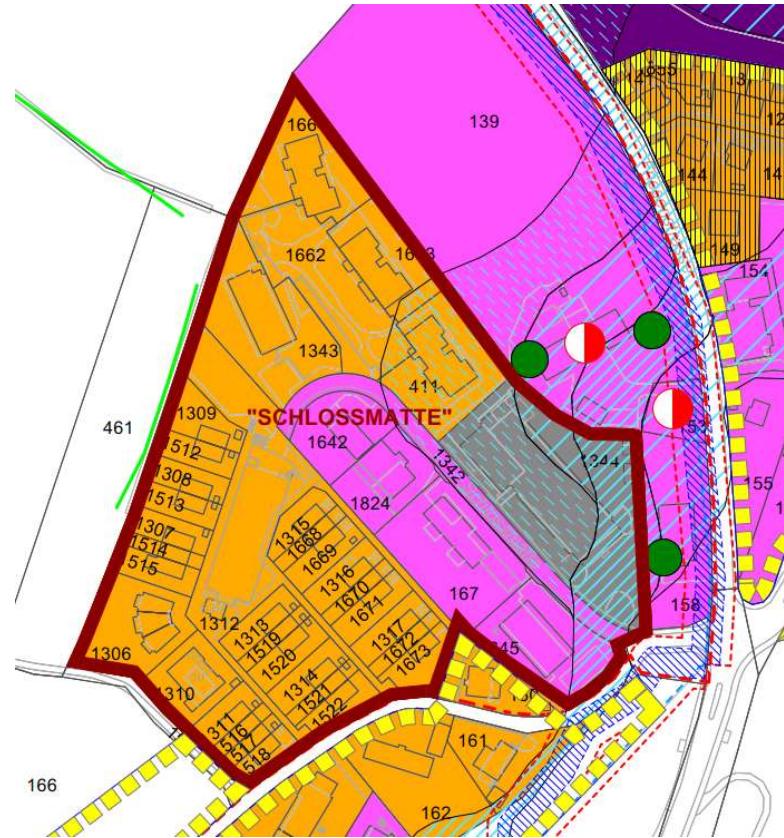
Zum DBP gehörende Unterlagen	Ausgangslage	Anpassung
Reglement	Das Reglement wird im Grundsatz beibehalten.	Die Begriffe gemäss IVHB, sowie die Gesetzesverweise werden angepasst. Die Nutzungsziffern werden neu beschrieben. Das Reglement, genehmigt am 31.05.2006 wird aufgehoben und durch das korrigierte Reglement ersetzt.
Plan Nr. 1.2	Auf diesem Plan werden die Baubereiche mit der entsprechenden Nutzung dargestellt. Der Plan wird angepasst.	Die Geschossflächenziffer wird gemäss dem revidierten GBR übernommen. Sie wird den Sektoren B und E entsprechend zugeordnet. In den Sektoren A und C wird die theoretische Geschossfläche neu berechnet und im Verhältnis zur alten BGF sowie unter Berücksichtigung der Fläche für die Einstellhalle verteilt und in den jeweiligen Sektoren, resp. Parzellenlosen im Plan eingetragen. (neue GF / ^(geteilt durch) alte BGF = Faktor „f“) Im Sektor A wird die aus der GFZ 1.40 errechnete Fläche aufgeteilt. 0.30 für die Gemeinschaftsparzelle (Einstellhalle, Nebengebäude) 1.10 für die Parzellenlose, verhältnismässig auf die BGF aufgeteilt.

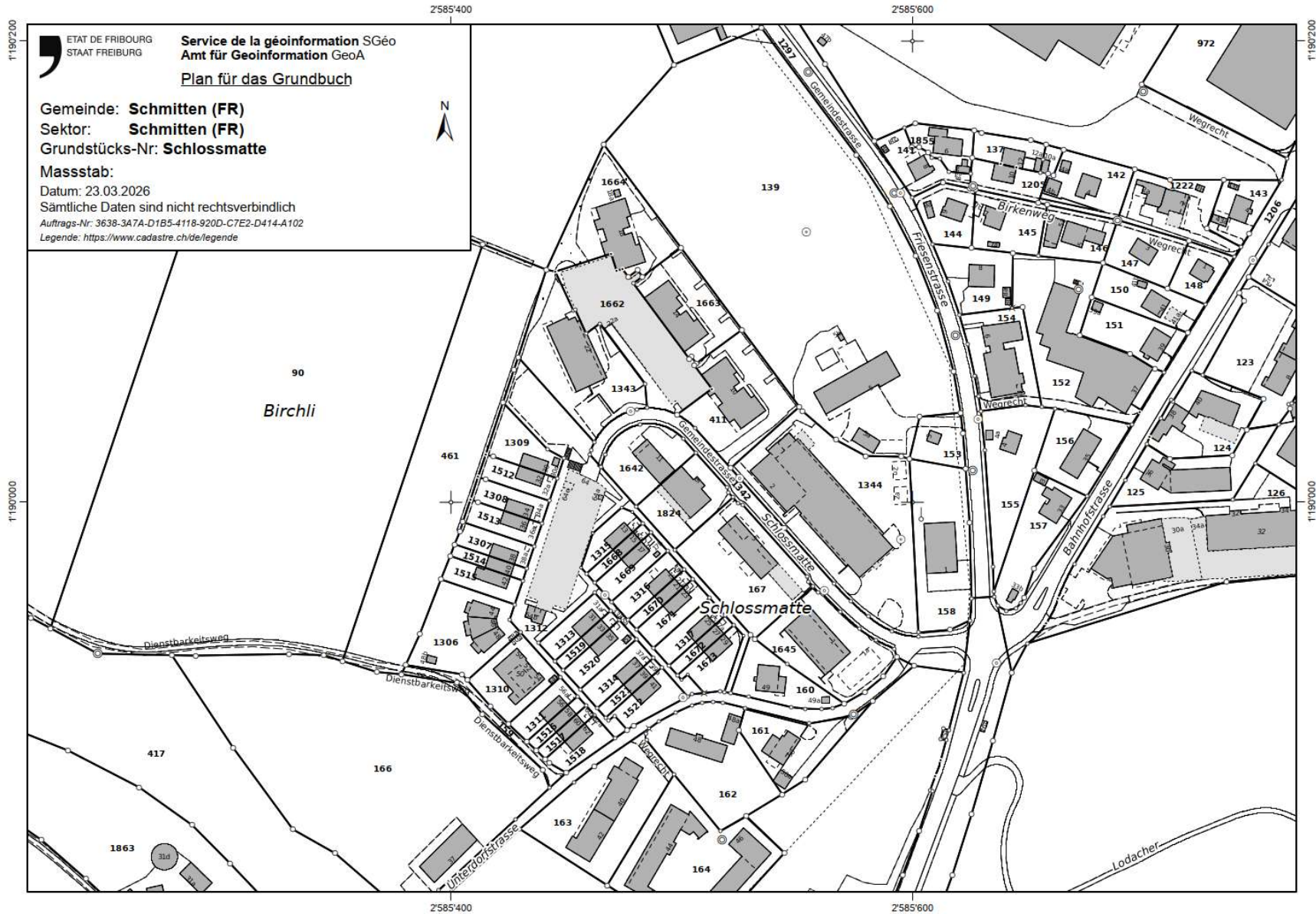
		<p>Für den Sektor B wird die GFZ 1.6 (gem. GBR) den jeweiligen Parzellen zugeordnet.</p> <p>Im Sektor C wird die GFZ 1.40 aufgeteilt. 0.25 für die Gemeinschaftsparzelle (Einstellhalle, Nebengebäude) 1.15 für die Parzellenlose, verhältnismässig auf die BGF aufgeteilt. (neue GF /^(geteilt durch) alte BGF = Faktor „f“)</p> <p>Dem Sektor D wird die GFZ 1.80 (gem. GBR) zugeordnet.</p> <p>Für die Berechnung und Verteilung der neuen Geschossflächen werden die heutigen Parzellenflächen verwendet.</p> <p>Die Überbauungsziffer wird für die Sektoren A, B und C gemäss dem korrigierten GBR übernommen. Im Sektor A muss die Ziffer auf dem jeweiligen Parzellenlos eingehalten werden, im Sektor B auf der jeweiligen Parzelle, im Sektor C global im Perimeter. Für den Sektor E bleibt die ÜZ 0.50 (früher 50%) bestehen.</p> <p>Der Plan 1.2, genehmigt am 31.05.2006, wird aufgehoben und durch den abgeänderten Plan ersetzt.</p>
Plan Nr. 2.2	Der Plan stellt lediglich die Erschliessung und den Verkehr dar. Er wird beibehalten, es erfolgt keine Anpassung	Keine
Plan Nr. 3.2	Es handelt sich hierbei um die Schnitte und Ansichten. Der Plan wird beibehalten, es erfolgt keine Anpassung.	Keine

ZNP alte Situation



ZNP neue Situation





DBP-Schlossmatte						
Umrechnung BGF zu GF / Bestimmung GF für Gemeinschaftsparzelle (Einstellhalle, Nebengebäude)						
Sektor A (heutige Parzellenflächen)	13371	m²				
Fläche Sektor A =	13371	m²	GF (2026) Total	BGF (1993)	Faktor (f)	
GFZ WM Total	1.4		18719.4		GF neu / <small>(geteilt durch)</small> BGF bisher	
Aufteilung GFZ						
GFZ Parzellenlose =	1.1	=	14708.1	6208.00	2.37	
GFZ Anteil für Gemeinschaftsparzelle	0.3	=	4011.3			
Total (Kontrolle)	1.4	=	18719.4			
	Baufeld	BGF bisher	GF neu	gerundet	bereits bebaut	Reserve
Gemeinschaftsnutzung			4011.3	4011	1098	2913
A 1 - 4	776.00	x f	1838.51	1838	882	956
A 5 - 7	582.00	x f	1378.88	1379	841	538
A 8 - 10	582.00	x f	1378.88	1379	802	577
A 11 - 13	582.00	x f	1378.88	1379	688	691
A 14 - 15	388.00	x f	919.26	919	446	473
A 16 - 17	388.00	x f	919.26	919	455	464
A 18 - 20	582.00	x f	1378.88	1379	677	702
A 21 - 23	582.00	x f	1378.88	1379	685	694
A 24 - 26	582.00	x f	1378.88	1379	664	715
A 27 - 29	582.00	x f	1378.88	1379	664	715
A 30 - 32	582.00	x f	1378.88	1379	668	711
Total	6208.00		18719.40	18719	8570	10149

Sektor C (heutige Parzellenflächen)	8229	m²					
Fläche =	8229	m²	GF (2026)	BGF (1993)	Faktor (f)		
					GF neu / <small>(geteilt durch)</small> BGF bisher		
Aufteilung GFZ							
GFZ Parzellenlose =	1.15	=	9463.35	7000.00	1.35		
GFZ Anteil für Gemeinschaftsparzelle	0.25	=	2057.25				
Total (Kontrolle)	1.4		11520.60				
		GF zur Verfügung					
Baufeld	BGF		GF neu	gerundet		bereits bebaut	Reserve
Gemeinschaftsnutzung			2057.25	2057		1559	498
C 0	1750.00	x f	2365.84	2366		2274	92
C 1	1750.00	x f	2365.84	2366		1946	420
C 2	1750.00	x f	2365.84	2366		1946	420
C 3	1750.00	x f	2365.84	2366		1946	420
Total	7000.00		11520.60	11521		9671	1850
Gemeindeverwaltung Schmitten, 23.03.2026							

- DBP Bager Süd, genehmigt 22.11.2006

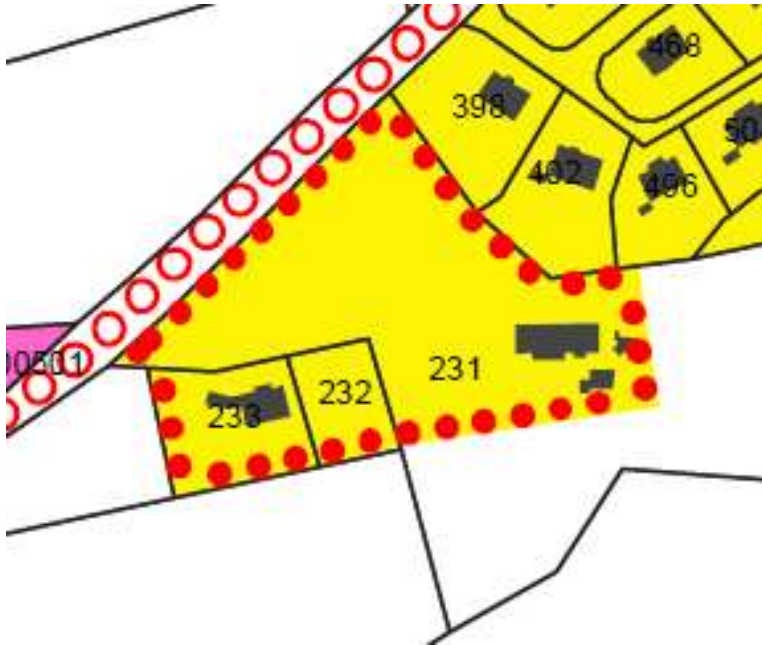
Allgemeines

- Der Perimeter ist entsprechend dem Detailbebauungsplan vollständig überbaut.
- Der DBP Bager Süd wird beibehalten, weil er nachbarrechtlich sehr sensibel ist. Alle Nutzungsbestimmungen, Ausnützungen sowie Ausnahmeregelungen für die einzelnen Parzellen und Parzellenlose sind darin festgelegt. Insbesondere wird auf die spezifische Festlegung der Gebäudehöhen infolge der geografischen Lage Rücksicht genommen. Diese Bestimmungen werden weiterverwendet und teilweise angepasst.
- Das zugehörige Reglement wird in seinen Grundzügen beibehalten und entsprechend den neuen Vorgaben angepasst.
- Die Begriffe gemäss IVHB, sowie die Gesetzesverweise werden angepasst.
- Die Geschossflächenziffer wird entsprechend dem revidierten GBR der Gemeinde Schmitten übernommen und auf Grundlage der bisherigen Bruttogeschossfläche (BGF) verhältnismässig neu berechnet.
- Für die Überbauungsziffer gelten die Bestimmungen des revidierten GBR.
- In den bestehenden Plänen werden die nötigen Korrekturen und Anpassungen vorgenommen.
- Im Falle eines Bauvorhabens wird jeweils geprüft, welches Nutzungspotenzial im jeweiligen Sektor, resp. in der entsprechenden Parzelle oder im entsprechenden Parzellenlos noch verfügbar ist.

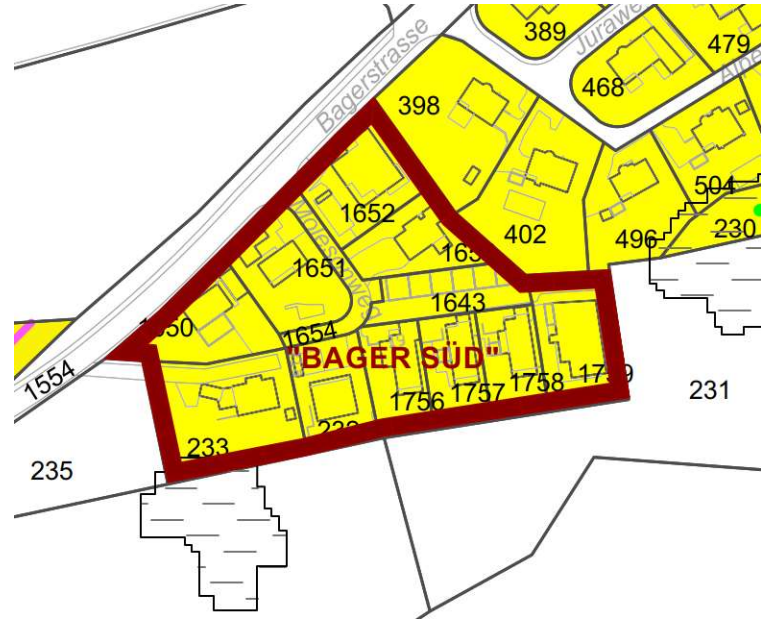
Zum DBP gehörende Unterlagen	Ausgangslage	Anpassung
Reglement	Das Reglement wird im Grundsatz beibehalten.	Die Begriffe gemäss IVHB, sowie die Gesetzesverweise werden angepasst. Die Nutzungsziffern werden neu beschrieben. Das Reglement, genehmigt am 22.11.2006 wird aufgehoben und durch das korrigierte Reglement ersetzt.
Strukturplan	Auf diesem Plan werden die Baufelder mit der entsprechenden Nutzung dargestellt. Der Plan wird angepasst.	Die Geschossflächenziffer wird gemäss dem revidierten GBR übernommen. Die theoretische Geschossfläche wird neu berechnet und im Verhältnis zur alten BGF in den jeweiligen Baufeldern im Plan eingetragen. (neue GF / ^(geteilt durch) alte BGF = Faktor „f“) Für die Berechnung und Verteilung der neuen Geschossflächen werden die heutigen Parzellenflächen verwendet. Die Überbauungsziffer wird gemäss dem revidierten GBR übernommen.

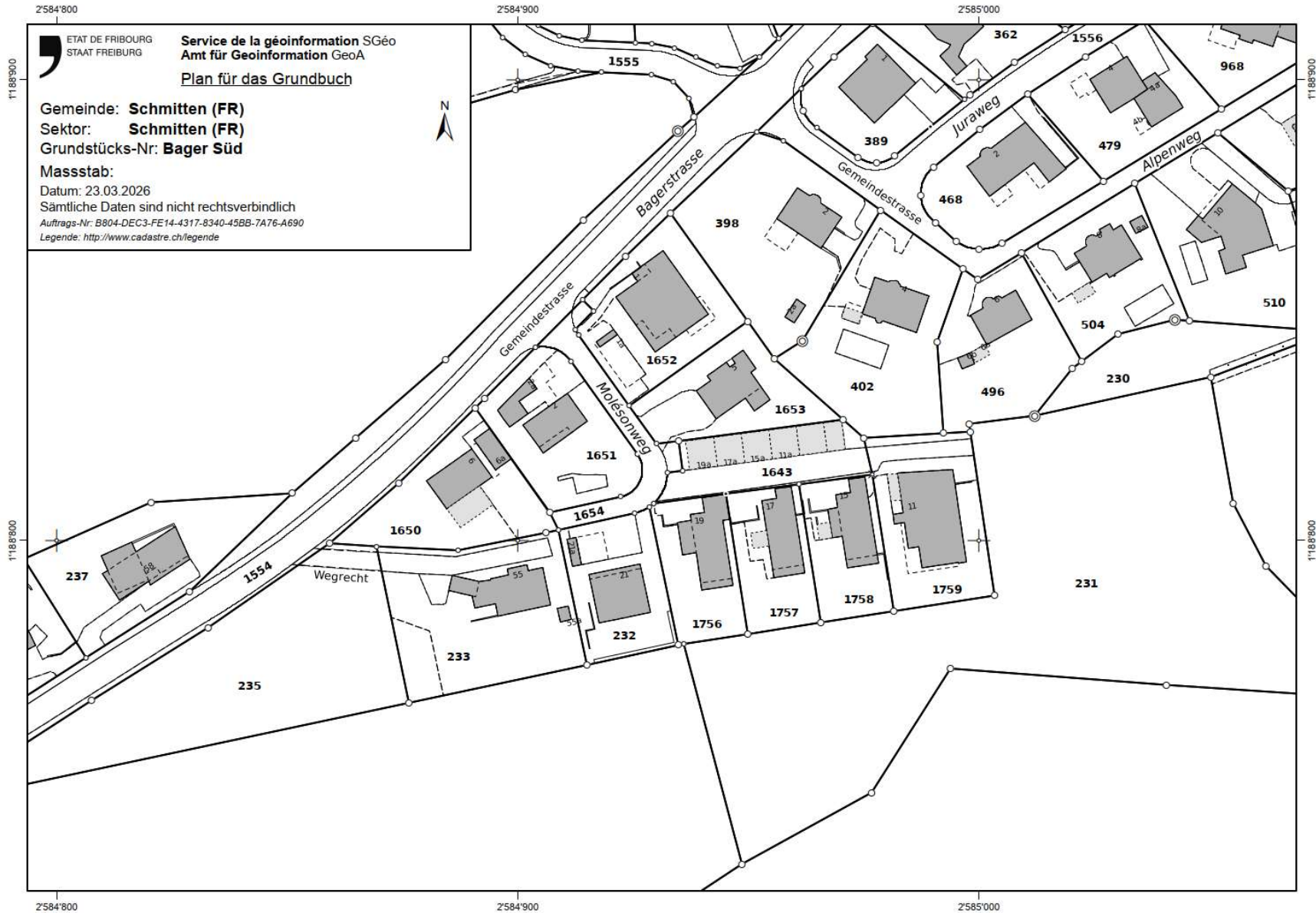
		<p>Die überbaubare Fläche (ÜBF) wird neu berechnet und im Verhältnis zur alten ÜBF in den jeweiligen Baufeldern im Plan eingetragen.</p> <p>Der Strukturplan, genehmigt am 22.11.2006, wird aufgehoben und durch den abgeänderten Plan ersetzt.</p>
Situationsplan Technischer Bericht Illustrationsplan Terrainschnitt / Illustration Technischer Plan Uebersicht technische Erschließung Lärmstudie Geotechnisches Gutachten und Kontrolle der Versickerungsmöglichkeiten		<p>Diese Dokumente bleiben unverändert und behalten ihre Gültigkeit</p>

ZNP alte Situation



ZNP neue Situation





DBP Bager Süd							
Umrechnung BGF zu GF							
Perimeterfläche =	7965	m ²					
abzüglich Strasse	352	m ²					
Fläche für Nutzungsberechnung =	7613	m ²	GF	BGF	Faktor (f) GF neu / (geteilt durch) BGF bisher		eff. GF
GFZ =	1.2	=	9135.6	3708.00	2.46		
GFZ Einstellhalle =	0	=	0				
Baufeld	BGF bisher		GF neu	gerundet		bereits bebaut	Reserve
1	300.00	x f	739.13	739		348	391
2	300.00	x f	739.13	739		320	419
3	430.00	x f	1059.41	1059		631	428
4	300.00	x f	739.13	739		337	402
5	1554.00	x f	3828.67	3829		1441	2388
6	274.00	x f	675.07	675		379	296
7	550.00	x f	1355.06	1355		354	1001
Total	3708.00		9135.60	9135		3810	5325

				ÜF neu	ÜF bisher	Faktor (f)		
						ÜF neu / (geteilt durch) ÜF bisher		
ÜZ =	7613 m² x	0.4	=	3045.2	2186.00	1.39		
	Baufeld	ÜF alt		ÜF neu	gerundet		bereits überbaut	Reserve
	1	165.00	x f	229.85	230		168	62
	2	165.00	x f	229.85	230		167	63
	3	243.00	x f	338.51	338		288	50
	4	165.00	x f	229.85	230		119	111
	5	990.00	x f	1379.12	1379		689	690
	6	152.00	x f	211.74	212		170	42
	7	306.00	x f	426.27	426		143	283
	Total	2186.00		3045.20	3045		1744	1301
Gemeindeverwaltung Schmitten, 23.03.2026								