



REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZUG

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 7. Juli 1992 hs

Versandt am 13. Juli 1992

Gemeindewesen
Genehmigung der revidierten Ortsplanung und von Baulinien-
plänen der **Einwohnergemeinde Baar**

Der Regierungsrat,

nach Einsicht in einen Bericht und Antrag der Baudirektion vom
30. Juni 1992 (Beilage),

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

1. Folgende von der Einwohnergemeinde Baar am 6. Mai und
2. Juni 1991 bzw. am 16. März 1992 beschlossene Bauvor-
schriften werden genehmigt:
 - a. Zonenplan mit Ortsbildschutzzonenplänen und Plan der
Lärmempfindlichkeitsstufen;
 - b. Bauordnung;
 - c. Baulinienpläne für Wald- und Gewässerabstände.
2. Die Genehmigung erfolgt unter den Auflagen gemäss Bst. C,
mit den Hinweisen gemäss Bst. D des beigeschlossenen Be-
richts der Baudirektion sowie unter Vorbehalt der rechts-
kräftigen Erledigung der gegen die Ortsplanung Baar einge-
reichten Beschwerden.
3. Der Gemeinderat Baar hat die vorliegende Genehmigung der
revidierten Ortsplanung im Amtsblatt mitzuteilen und den
Genehmigungsbeschluss während 30 Tagen zur Einsichtnahme
auf der Gemeindekanzlei aufzulegen.
4. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit der in
Ziff. 3 erwähnten Amtsblattpublikation beim Verwaltungsge-
richt des Kantons Zug Verwaltungsgerichtsbeschwerde erho-
ben werden.

5. Mitteilung je mit Beilage an:

- Gemeinderat Baar, 6340 Baar (Beilagen: 2 Bauordnungen, 1 Plan Anpassung Richtplan;) (**separat**: 1 Zonenplan Mst. 1:5'000 ungefaltet, 1 Zonenplan Mst. 1:5'000 gefaltet, 2 Zonenpläne Mst. 1:10'000, 1 Lärmempfindlichkeitsstufenplan Mst. 1:5'000, 1 Lärmempfindlichkeitsstufenplan Mst. 1:10'000, 4 Sätze à je 5 Ortsbildschutzzonenpläne Mst. 1:500, 1 Satz à 15 Wald- und Gewässerabstandslinienpläne Mst. 1:500, 5 Gewässerabstandslinienpläne Rainbach Mst. 1:500)
- Bundesamt für Raumplanung, Eigerstr. 65, 3003 Bern (Beilage: 1 Plan Anpassung Richtplan)
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie, Sumpfstr. 23, 6300 Zug, (Beilage: 1 Satz à 5 Ortsbildschutzzonenpläne)
- Gebäudeversicherung, Poststrasse 10, 6301 Zug
- Volkswirtschaftsdirektion, Landwirtschaftsamt
- Volkswirtschaftsdirektion, Abt. Öffentlicher Verkehr
- Kantonsforstamt, Ägeristrasse 56, 6300 Zug
- Baudirektion
- Kantonales Tiefbauamt, Abt. Verkehrstechnik und Baupolizei (Beilage: 1 Zonenplan Mst. 1:10'000)
- Kantonales Tiefbauamt, Abt. Wasserbau
- Amt für Umweltschutz (Beilage: 1 Lärmempfindlichkeitsstufenplan Mst. 1:10'000)
- Amt für Raumplanung (Beilagen: 1 Bauordnung, 1 Plan Anpassung Richtplan, 1 Zonenplan Mst. 1:5'000 ungefaltet, 1 Zonenplan Mst. 1:10'000, 1 Lärmempfindlichkeitsstufenplan Mst. 1:5'000, 1 Lärmempfindlichkeitsstufenplan Mst. 1:10'000, 1 Satz à 5 Ortsbildschutzzonenpläne Mst. 1:500, 1 Satz à 15 Wald- und Gewässerabstandslinienpläne Mst. 1:500)

REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZUG

Der Landammann

Der Landschreiber



P. Twerenbold



H. Windlin

Gemeindewesen

Genehmigung der revidierten Ortsplanung und von Baulinienplänen der Gemeinde Baar

A. Der Gemeinderat von Baar ersuchte mit Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 11. Dezember 1991 den Regierungsrat um Genehmigung des revidierten Zonenplans, der Ortsbildschutzzonenpläne, des Lärmempfindlichkeitsstufenplans, der Wald- und Gewässerabstandslinienpläne sowie der Bauordnung gemäss § 15 Abs. 1 des Baugesetzes.

Der Gemeinderat von Baar ersuchte ausserdem mit Schreiben vom 7. Mai 1992 den Regierungsrat um die Genehmigung des Gewässerabstandslinienplanes Rainbach, Inwil.

B. Die Baudirektion bezeichnete in den Vorprüfungsberichten vom 23. August 1989, vom 28. August 1990 sowie vom 16. Oktober 1991 die Ortsplanung von Baar als recht- und zweckmässig und wies darauf hin, dass unter gewissen Vorbehalten die Ortsplanung in allen wesentlichen Teilen den Anforderungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung, den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und der kantonalen Richtplanung entspricht.

Die in der Vorprüfung aufgeführten Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise sind in den zur Genehmigung eingereichten Unterlagen weitgehend berücksichtigt; die Auflagen gemäss Buchstabe C und die Hinweise gemäss Buchstabe D müssen aber erfüllt bzw. beachtet werden.

C. Folgende Auflagen sind zu erfüllen:

- a) Gemäss § 17 Abs. 1 Ziff. 9 des Baugesetzes hat jede Bauordnung u.a. auch Vorschriften über die Schaffung von Parkplätzen zu enthalten. Ferner hat der Regierungsrat am 11. Juni 1990 den Massnahmenplan gegen übermässige Luftschadstoffe beschlossen. Darin wird angestrebt, die individuellen Fahrten der Berufspendler um 25 Prozent zu reduzieren. Dieses Ziel soll durch eine konsequente Förderung des öffentlichen Verkehrs und durch eine restriktive Parkraumpolitik erreicht werden.
Die Bauordnung von Baar enthält keine Vorschriften bezüglich der Parkierung. Deshalb ist bis Mitte 1993 ein Parkplatzreglement zu erlassen, wobei das kantonale Musterparkplatz-Reglement als Richtlinie verwendet werden kann.

- b) Es ist eine bereinigte Flächenbilanz zu erstellen, getrennt nach Zonen und Ausnützung, analog den Unterlagen (Flächenstatistik mit zugehörigem Plan), wie sie im Januar 1988 vom Ing. Büro E. Knecht, Baar, erstellt wurden.
- c) Im Gebiet Baarermatt wurde eine Reservebauzone (Industrie- und Gewerbezone IG 1 R) ausgeschieden. Gemäss Art. 74 der Bauordnung erfolgt die Freigabe durch einen Grundsatzbeschluss des Gemeinderates. Der Gemeinderat hat bei der Festlegung der Geschosshöhe, der Gebäudehöhe, der Gebäudelänge und der Firsthöhe (diese Bestimmungen werden gemäss Art. 51 der Bauordnung von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt) die spezielle Siedlungsrandssituation zu beachten. Er hat auch entsprechende Auflagen bezüglich Bepflanzung und Umgebungsgestaltung zu machen. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des angrenzenden Wohngebietes auf dem Gebiet der Stadtgemeinde Zug ist gering zu halten.
- d) Die Internatsschule Walterswil befindet sich in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen. Um die Zonenkonformität dieser Nutzung zu gewährleisten, muss die Schule dauernd öffentlichen Interessen dienen und dieser Zweck muss dinglich gesichert sein.
- e) Der Baudirektion ist innert zwei Jahren nach Genehmigung der Ortsplanung ein Versorgungsrichtplan einzureichen.
- f) Die Ortsbildschutzzonenpläne sind wie folgt zu ergänzen:
- Im Ortsbildschutzzonenplan Zentrum Rathaus ist das Grosshaus (Kulturobjekt von gemeindlicher Bedeutung K 110) im Plan als Kulturobjekt mit dem entsprechenden Raster darzustellen.
 - Im Ortsbildschutzzonenplan Zentrum Kirche ist das Gasthaus "Freihof" (Kulturobjekt von gemeindlicher Bedeutung) im Plan als Kulturobjekt mit dem entsprechenden Raster darzustellen.
- g) In Art. 24 der Bauordnung wird umschrieben, welche Geschossflächen bei der Berechnung der Ausnützungsziffer zu berücksichtigen sind. Anhang 1 enthält eine Einschränkung zu Art. 24 im Sinne von § 14 Abs. 3 Bst. d) der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz. Es wird präzisiert, dass die freie Dachgeschossnutzung bei mehreren Dachgeschossen nur über dem obersten zulässigen Vollgeschoss gilt. In Art. 24 ist als Fussnote eine Verweisung auf Anhang 1 beizufügen.
- h) In Art. 57 werden die Nutzungsvorschriften für die Gewerbezone 1 geregelt, in Art. 59 diejenigen für die Dienstleistungs- und Gewerbezone. In beiden Fällen ist das Wohnen zulässig.
- Aufgrund der konkreten Situation ist diese gemischte Nutzung raumplanerisch vertretbar. Die Randtitel dagegen widersprechen den Nutzungsvorschriften und lassen sich mit § 21 BauG nicht vereinbaren. Dort heisst es, dass Gewerbe- und Industriezonen für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt sind.

Eine Wohnnutzung ist, ausser für standortgebundene Betriebsangehörige, nicht zulässig.
 Die Rücksprache der Baudirektion hat bestätigt, dass der Wortlaut der Art. 57 und 59 den Willen des Souveräns wiedergibt und deshalb die Randtitel formell entsprechend anzupassen sind. Die Wohn- und Gewerbezone heisst dann neu Wohn- und Gewerbezone 1, die Gewerbezone 1 heisst dann neu Wohn- und Gewerbezone 2. Die Gewerbezone 2 und 3 heissen dann neu Gewerbezone 1 und 2. Die Dienstleistungs- und Gewerbezone heisst dann neu Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnzone.

- i) Der Anhang 1 zur Bauordnung ist im Hinblick auf den Druck der Bauordnung wie folgt zu ändern:
 Anhang 1 der Bauordnung sieht vor, dass der Kniestock ausschliesslich an der Hauptfassadenflucht gemessen wird. Dieser Hinweis steht im Widerspruch zu § 14 Abs. 2a der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz (siehe auch Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zug vom 21. November 1991 in Sachen Gemeinderat Walchwil bzw. Peter Rust und Mitunterzeichner gegen den Regierungsrat des Kantons Zug). Der Hinweis ist wegzulassen.

D. Folgende Hinweise sind zu beachten:

- a) Gemäss Art. 21 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung sind die Gemeinden verpflichtet, eine Übersicht über den Stand der Erschliessung zu erstellen. Diese Unterlagen sind Bestandteil der Ortsplanung.
 Die entsprechende Erhebung ist im Dezember 1991 von der Baudirektion in Zusammenarbeit mit den Gemeinden durchgeführt worden. Dem Bund sind zu einem späteren Zeitpunkt ergänzende Angaben über die Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet zu liefern.
- b) Die Baudirektion erarbeitet in Zusammenarbeit mit den Gemeinden gemäss Richtplantext Nr. 20.1 das kantonale Siedlungsentwicklungskonzept. Die dazu notwendigen Untersuchungen zur weiteren Siedlungsentwicklung und zur haushalterischen Nutzung des Bodens sind in Absprache mit der Baudirektion durchzuführen.
- c) Für die Abgrenzung der Zonenflächen für Naturschutz sind die jeweils rechtskräftigen Spezialpläne massgebend.
- d) Im Zonenplan sind folgende Änderungen zu beachten:
 - Im Titelblatt des Zonenplans Mst. 1:10'000 ist der Mst. mit 1:5'000 angegeben.
 - In Abweichung zum Ortsgestaltungsplan ist im Gebiet Neuhof/Feld das Ufergehölz nicht als Wald dargestellt.
 - In der Legende wird der Begriff "Grundwasserschutzzone" anstelle des Begriffs "Grundwasserschutzzareal" verwendet (siehe Art. 46 Bauordnung).
- e) Eine weitere Reduktion der Fruchtfolgeflächen in den im Ortsgestaltungsplan aufgeführten, später möglichen Siedlungsgebieten ist erst bei der nächsten Ortsplanungsrevision zu prüfen. Es gelten die ermittelten 59'390 Aren.

- f) Art. 78 Abs. 2 der Bauordnung enthält die Bestimmung, wonach Veränderungen in der Naturschutzzone bewilligungspflichtig sind. Es wird darauf hingewiesen, dass dort, wo Waldflächen betroffen sind, gemäss kantonalem Naturschutzgesetz die Forstdirektion ein Mitbestimmungsrecht hat.
- g) Art. 81 Abs. 3 der Bauordnung enthält Vorschriften bezüglich der Zone übriges Gebiet für Familiengärten. Es ist zu beachten, dass für dieses Gebiet die Bestimmungen des Reglementes für das Grundwasserschutzareal Sternenhof-Göbli vom 6. Januar 1983 gelten.

E. Der kantonale Richtplan wird aufgrund der Konkretisierung durch die Ortsplanung Baar wie folgt angepasst:

- a) Das Gebiet mit zu prüfender Nutzung Blickensdorf-Oberbrüglen (05.01) wird dem Reservegebiet Siedlung und dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Die Gebiete mit zu prüfender Nutzung Breitenacher/Rebmatt (05.02) und Büessikon (05.03) werden dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Das Gebiet mit zu prüfender Nutzung Industriegebiet Utigen (05.04) wird dem Landwirtschaftsgebiet und dem Abbau- und Deponiegebiet zugewiesen. Das Gebiet mit zu prüfender Nutzung Schmidhof (05.05) wird dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Das Gebiet mit zu prüfender Nutzung Ochsenhof/Neuhof/Find (05.06) wird dem Industriegebiet, dem Reservegebiet Industrie und dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Das Gebiet mit zu prüfender Nutzung Sternmatt (05.07) wird dem Siedlungsgebiet, dem Erholungs- und Freihaltegebiet und dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Das Gebiet mit zu prüfender Nutzung Grund (05.08) wird dem Reservegebiet Siedlung und dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Das Gebiet mit zu prüfender Nutzung Rain/Neuguet (05.09) wird dem Siedlungsgebiet, dem Reservegebiet Siedlung und dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Das Gebiet mit zu prüfender Nutzung Arbach/Inwil (05.10) wird dem Siedlungsgebiet und dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Das Gebiet mit zu prüfender Nutzung Allenwinden/Gutsch (05.11) wird dem Siedlungsgebiet und dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen.
Die Eintragungen "Gebiet mit zu prüfender Nutzung 05.01 - 05.11" werden aus dem Richtplan entfernt.
- b) Das Siedlungsgebiet, das Industriegebiet, das Erholungs- und Freihaltegebiet sowie die Reservegebiete Siedlung und Industrie (Gebiete, welche im Richtplan nicht als Gebiete mit zu prüfender Nutzung ausgeschieden wurden) werden im Richtplan entsprechend dem Zonenplan Baar angepasst.
- c) Die Abgrenzungen der Ortsbildschutzgebiete werden der gemeindlichen Ortsplanung angepasst. Der Eintrag in den kantonalen Richtplan kann aus technischen Gründen noch nicht vorgenommen werden. Für die Abgrenzung muss somit auf den nun genehmigten Zonenplan bzw. die Ortsbildschutzzonenpläne Bezug genommen werden.

F. Die Ortsplanung wurde gemäss § 12 Baugesetz im Amtsblatt je zweimal publiziert und vom 7. September bis 6. Oktober 1989 und vom 17. September bis 16. Oktober 1990 öffentlich aufgelegt. Es gingen zahlreiche Einwendungen ein, die zum Teil berücksichtigt werden konnten.

Der abgeänderte Gewässerabstandslinienplan Rainbach wurde vom 19. November bis 18. Dezember 1991 öffentlich aufgelegt. Es ging keine Einsprache ein.

An der Gemeindeversammlung vom 6. Mai 1991 wurden die Wald- und Gewässerabstandslinienpläne beschlossen. An der Urnenabstimmung vom 2. Juni 1991 wurden der Zonenplan, die Ortsbildschutzzonenpläne, der Lärmempfindlichkeitsstufenplan sowie die Bauordnung gutgeheissen. An der Gemeindeversammlung vom 16. März 1992 wurde der Gewässerabstandslinienplan Rainbach beschlossen. Mit den Beschlüssen der Gemeindeversammlung und der Urnenabstimmung wurden gleichzeitig diejenigen Einwendungen erledigt, welche von den Einsprechern nicht zurückgezogen wurden.

Gegen das Ergebnis der Urnenabstimmung gingen beim Regierungsrat insgesamt zehn Beschwerden ein, die zur Zeit noch hängig sind. Die Genehmigung der durch die Beschwerden angefochtenen Festlegungen des Zonenplans und des Ortsbildschutzzonenplans Blickensdorf erfolgt deshalb unter dem Vorbehalt des Ausgangs der Rechtsmittelverfahren.

G. Zusammenfassend wird nochmals festgehalten, dass in der Ortsplanung Baar die Ziele und Forderungen des Richtplans weitgehend enthalten sind und durch entsprechende gemeindliche Planungsziele ergänzt wurden. Der Genehmigung des Zonenplans, der Ortsbildschutzzonenpläne, des Lärmempfindlichkeitsstufenplans, der Wald- und Gewässerabstandslinienpläne sowie der Bauordnung steht unter Berücksichtigung der gemäss Buchstabe C und D formulierten Auflagen und Hinweise nichts entgegen.

A N T R A G :

Der Antrag vom 30. Juni 1992 sei zum Beschluss zu erheben.
Zug, 30. Juni 1992/LE