



Sitzung vom 27. März 2007 ek

Versandt am 30. MRZ. 2007

Gemeindeaufsicht

Ortsplanung der **Einwohnergemeinde Baar**

a) Bauordnung vom 5. Juni 2005 (Gesamtrevision)

b) Zonenplan vom 5. Juni 2005 (Gesamtrevision)

Kantonale Genehmigungen

Der Regierungsrat,

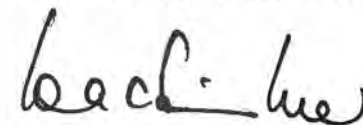
gestützt auf §§ 3 Abs. 3 und § 42 des Planungs- und Baugesetzes (BGS 721.11; PBG) vom 26. November 1998 sowie auf § 29 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 1. April 1976 (BGS 162.1),

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

1. Im Anschluss an das Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 28. November 2006 werden in Abänderung des Regierungsratsbeschlusses vom 21. März 2006 genehmigt:
 - a) 18 Abs. 1 BO Baar;
 - b) Die Einzonung im Gebiet Neuhof mit einer Reserve-Bauzone Wohn- und Arbeitszone WA 4 und mit einer Bebauungsplanpflicht.
2. In Abänderung des Regierungsratsbeschlusses vom 21. März 2006 werden genehmigt:
 - a) Die Erweiterung der Arbeitszone mit Bebauungsplanpflicht in Allenwinden;
 - b) Änderung des § 58 BO Baar (Inkrafttreten).
3. 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 und Zonenplan) in Kraft.

4. Die Baudirektion wird beauftragt, die Ziffern 1 bis 3 dieses Entscheides im Amtsblatt zweimal zu publizieren und den Beschluss öffentlich aufzulegen.
5. Mitteilung an:
- Gemeinderat Baar, Postfach, 6341 Baar
 - Natur- und Landschaftsschutzkommission des Kantons Zug c/o Amt für Fischerei und Jagd
 - Direktion des Innern
 - Direktion für Bildung und Kultur
 - Sicherheitsdirektion
 - GIS-Fachstelle
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie
 - Kantonsforstamt
 - Amt für Fischerei und Jagd
 - Direktionssekretariat Volkswirtschaftsdirektion
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit
 - Landwirtschaftsamt
 - Amt für öffentlichen Verkehr
 - 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 Siedlung und Verkehr (Beilagen: 4 Ex. Beschluss des Regierungsrates)

REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZUG



Joachim Eder
Landammann



Tino Jorio
Landschreiber

A. Mit Beschluss vom 21. März 2006 hat der Regierungsrat die Ortsplanung Baar mit verschiedenen Auflagen und Änderungen genehmigt. Der Genehmigungsbeschluss wurde am 31. März 2006 und am 7. April 2006 im Amtsblatt publiziert und vom 31. März bis 1. Mai 2006 bei der Gemeindeverwaltung Baar und im Amt für Raumplanung öffentlich aufgelegt. Gegen diesen Genehmigungsbeschluss wurden 6 Beschwerden an das Verwaltungsgericht erhoben.

B. Eine Beschwerde betraf die vom Regierungsrat erlassene Bebauungsplanpflicht im Gebiet Früeberg, zweigeschossige Wohnzone W2a. Nachdem die Beschwerdeführer ein Lärmgutachten eingereicht hatten, fand eine Referentenaudienz beim Verwaltungsgericht mit den Parteien statt. Am 20. Dezember 2006 zogen die Beschwerdeführer diese Verwaltungsgerichtsbeschwerde zurück. Damit ist diese Angelegenheit erledigt.

C. Eine weitere Verwaltungsgerichtsbeschwerde betraf die Arbeitszone in Allenwinden. Der Regierungsrat hat die Erweiterung der Arbeitszone Allenwinden nicht genehmigt und sie zur Neubeurteilung zurückgewiesen. Aus kantonaler Sicht sollte die Einzonung im Westen auf 1 Bautiefe reduziert werden. Ihre Abgrenzung gegen Süden müsse auf die Topografie Rücksicht nehmen. Eine Bebauungsplanpflicht sei zu prüfen. Gegen diesen Entscheid haben die Grundeigentümer und der Gemeinderat je eine Beschwerde erhoben. Das Verwaltungsgericht führte am 18. September 2006 einen Augenschein durch. Darauf hat der Gemeinderat ein Konzept für die bauliche Entwicklung als Grundlage für die weitere Vorgehen vorgestellt. Es soll Bestandteil eines Vertrages zwischen den betroffenen Grundeigentümern und der Gemeinde werden. Die Baudirektion ist mit dem Konzept einverstanden. Der Einzonung steht unter der Auflage, dass die Erweiterung der Arbeitszone in Allenwinden mit einer Bebauungsplanpflicht belegt sein muss und dass das Areal aufgrund des vorgelegten Konzeptes überbaut wird, nichts entgegen. Der Regierungsratsbeschluss vom 21. März 2006 wird diesbezüglich geändert. Die hängigen Verwaltungsgerichtsbeschwerden werden nach dem Entscheid des Regierungsrates hinfällig.

D. Der Regierungsrat hat die Einzonung im Neuhof in die Wohn- und Arbeitszone WA4 nicht genehmigt. Sie wurde zur Neubeurteilung zurückgewiesen mit der Auflage, es gelte das bisherige Recht, bis die Zonierung neu geregelt sei. Dagegen erhoben die Grundeigentümer eine Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Das Verwaltungsgericht hat am 28. November 2006 die Beschwerde insofern gutgeheissen, als der angefochtene Beschluss des Regierungsrates aufgehoben werde. Die Beschwerdesache wurde zur Festlegung einer Bebauungsplanpflicht für das Gebiet Neuhof an den Regierungsrat zurückgewiesen. Somit ist der Regierungsratsbeschluss vom 21. März 2006 diesbezüglich zu ändern und im Sinne des Verwaltungsgerichtsentscheides anzupassen.

E. Der Genehmigungsbeschluss des Regierungsrates betraf auch den § 18 Abweichungen (bei Arealbebauungen) der Bauordnung (BO). Als Auflage wurde der Absatz 1 wie folgt formuliert: "Arealbebauungen dürfen ohne zusätzliche erhebliche Belastungen von Nachbargrundstücken in einzelnen der folgenden Punkte nur begrenzt von den Vorschriften der Einzelbauweise abweichen". Dagegen erhoben die Gemeinde Baar und ein Generalunternehmer je eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde. In seinem Urteil vom 28. November 2006 hält das Gericht zusammenfassend fest, dass die Ziele, die der Regierungsrat mit seiner Formulierung von § 18 Abs. 1 BO erreichen wolle, primär durch die Anwendung von § 29 Abs. 2 PBG erzielt werden könnten. Die Bauordnung Baar enthalte zudem in den §§ 17 ff. BO diverse Regelungen, die gewährleisten würden, dass die Arealbebauung Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung und damit für die benachbarten Liegenschaften bringe. Wenn der Regierungsrat eine Klärung bezüglich der zulässigen Erhöhung der Gebäudelänge für notwendig erachte, so müsse er - zusammen mit der Gemeinde - eine entsprechende Regelung zu § 18 Abs. 1 lit. a BO finden. In diesem Sinne und in Anwendung von § 72 Abs. 1 VRG sei der Regierungsratsbeschluss bezüglich der Auflage in Ziff 2 lit. a aufzuheben, soweit sie die Änderung von § 18 Abs. 1 BO betreffe, und die Sache werde zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an den Regierungsrat zurückgewiesen.

Anlässlich einer Sitzung mit Vertretern der Gemeinde Baar und der Baudirektion einigte man sich darauf, den § 18 BO, wie er von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern beschlossen worden ist, nicht zu ändern. Die Bestimmung von § 18 BO wird unverändert genehmigt.

F. Schliesslich hat der Regierungsrat die Umzonierung der Reservebauzone IG 1 in die Reservebauzone Wohn- und Arbeitszone WA 5 sowie in die Reservebauzone Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen im Unterfeld nicht genehmigt. Die Umzonierung wurde zur Neubeurteilung zurückgewiesen mit der Auflage, es gelte das bisherige Recht, bis die Zonierung neu geregelt sei. Dagegen erhoben die Gemeinde Baar und Grundeigentümer je eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Das Gericht kommt in seinem Urteil vom 28. November 2006 zusammenfassend zum Schluss, dass die Zuweisung des gesamten Unterfeldes in eine Mischzone für Arbeiten und Wohnen den Vorgaben des kantonalen Richtplanes widerspreche, der in seinen Aussagen bezüglich des betroffenen Gebietes sehr präzise und damit verbindlich sei. Die Beschwerde müsse deshalb abgewiesen werden, soweit darauf eingetreten werden könne. Im Interesse eines vernünftigen Fortgangs der Ortsplanung Baar, bei der die übrigen genehmigten Teile in Kraft treten könnten, werde der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass der kantonale Richtplan den Gemeinden Zug und Baar vorschreibe, dass im hier betroffenen Bereich die Planung koordiniert werden müsse. Einer solchen Planung könne nicht entgegengehalten werden,

es bestünden überhaupt keine verfügbaren Einwohnerkapazitäten mehr. Ebenfalls nicht zutreffend sei die Feststellung im angefochtenen Beschluss, dass sich das Gebiet - insbesondere im südlicheren Bereich - nicht für eine Wohnnutzung eignen würde. Mit der Abweisung der Beschwerde würde es Sache des Gemeinderates Baar sein, dem angefochtenen Beschluss entsprechend eine Neubeurteilung im Unterfeld vorzunehmen. Diese neue Planung habe - wie erwähnt - in Koordination mit der Stadt Zug zu erfolgen. Die Beschwerde wurde somit durch das Verwaltungsgericht abgewiesen. Der Regierungsratsbeschluss ist in diesem Punkt folglich rechtskräftig. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass nun bereits erste Schritte für die Neubeurteilung eingeleitet sind. Kanton und Stadt Zug werden einbezogen.

G. Im Zuge der Überprüfung der Ortsplanungsunterlagen ist der Gemeinde Baar aufgefallen, dass § 58 der neuen Bauordnung missverständlich formuliert ist. 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 Baar nach Rechtskraft des Genehmigungsentscheides des Regierungsrates in Kraft treten werden. Der Gemeinderat Baar ersucht in seinem Schreiben vom 5. März 2007 die Baudirektion, im Rahmen der Genehmigung durch den Regierungsrat die bisherige Formulierung von § 58 BO durch folgende Formulierung zu ersetzen: "Diese Bauordnung und der Zonenplan treten mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft."

H. Zusammenfassend ergibt sich, dass diverse Anpassungen des Genehmigungsbeschlusses vom 21. März 2006 vorzunehmen sind:

- Die Bestimmung von § 18 Abs. 1 BO wird vorbehaltlos genehmigt.
 - Im Zonenplan wird die Einzonung im Gebiet Neuhof der Bebauungsplanpflicht unterstellt.
 - Im Zonenplan wird die Erweiterung der Arbeitszone Allenwinden mit einer Bebauungsplanpflicht belegt.
 - In der Bauordnung wird § 58 Inkrafttreten wie folgt geändert: "Diese Bauordnung und der Zonenplan treten mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft."
-