

Gemeindeaufsicht

Genehmigung der Neufestsetzung des Zonenplanes und der Ergänzung der Bauordnung für das Gebiet Unterfeld

**Gemeinde Baar**

---

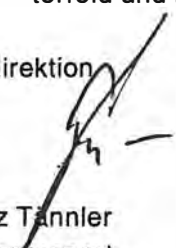
**Die Baudirektion,**

gestützt auf §§ 3 Abs. 3 und 42 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zug vom 26. November 1998 und § 7 Bst. b der Delegationsverordnung vom 23. November 1999,

**beschliesst:**

1. Die von der Gemeindeversammlung Baar am 23. Juni 2008 beschlossene Neufestsetzung des Zonenplanes und Ergänzung von § 38 der Bauordnung für das Gebiet Unterfeld wird genehmigt.
2. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen nach der Mitteilung 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.
3. Mitteilung an:
  - Gemeinderat Baar, Postfach, 6341 Baar (Beilagen: je 1 Expl. Neufestsetzung Zonenplan 1:5'000, Ergänzung § 38 Bauordnung für das Gebiet Unterfeld und Erläuternder Bericht)
  - GIS-Fachstelle (Beilagen: je 1 Expl. Neufestsetzung Zonenplan 1:5'000, Ergänzung § 38 Bauordnung für das Gebiet Unterfeld und Erläuternder Bericht)
  - Volkswirtschaftsdirektion
  - Tiefbauamt
  - Amt für Umweltschutz
  - Amt für Raumplanung, Abteilung Kantonsplanung, GIS und Administration
  - ✓ Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche, 2fach (Beilagen: je 2 Expl. Neufestsetzung Zonenplan 1:5'000, Ergänzung § 38 Bauordnung für das Gebiet Unterfeld und Erläuternder Bericht)

Baudirektion



Heinz Tännler  
Regierungsrat

Zug, 24. September 2008 / AMAL / 11163

A. Der Regierungsrat hat die im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2005 vorgesehene Mischzone für das Gebiet Unterfeld nicht genehmigt. Die Zonierung musste daher neu festgesetzt werden. Das Gebiet Unterfeld wird im Rahmen dieser Teilrevision überwiegend der Reservebauzone Arbeitszone RB AD zugewiesen. Im Süden des Areals wird eine Reservebauzone Mischzone RB WA5 ausgeschieden. Die Abgrenzung zwischen der Reservebauzone Arbeitszone RB AD und der Reservebauzone Mischzone RB WA5 nimmt auf die Lage des Kreisels auf der Nordzufahrt Bezug, indem südlich desselben noch eine Bautiefe von 65 m für reine Arbeitsnutzungen vorgesehen wird. Die Zonenabgrenzung berücksichtigt einen angemessenen Spielraum für eine zweckmässige Nutzungsverteilung in der Mischzone und trägt der eingeschränkten Bebaubarkeit des südlichen Teilgebietes Rechnung. Die Gemeinde Baar strebt im Entwicklungsschwerpunkt Unterfeld ein Misch- und Arbeitsgebiet in hoher baulicher Dichte und überdurchschnittlicher baulicher Qualität an. Über das Gebiet ist ein Quartiergestaltungsplan und ein Bebauungsplan für öffentliche Freiräume gemäss § 11 Absatz 5 der Bauordnung zu erarbeiten. Die Mischzone wird mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert. In diesem Gebiet sind die Anforderungen der Arealbebauung nach § 17 der Bauordnung zu erfüllen. Mit dem ergänzten § 38 Absatz 4 der Bauordnung wird ein Anreiz zur Durchführung eines Architektenwettbewerbs geschaffen. Sofern die Grundeigentümer die Planung einem Konkurrenzverfahren unterstellen, darf die bauliche Dichte um maximal 10% erhöht werden. Das Gebiet westlich der Nordzufahrt wird in Anlehnung an den Zonenplanentwurf der Stadt Zug der Reservebauzone Zone öffentliches Interesse für Bauten und Anlagen RB OelB zugewiesen. Eine Teilfläche des Grundstücks GS Nr. 3832 wird ausgezont, da sie nicht überbaubar ist.

B. Mit Beschluss vom 29. August 2007 hat der Gemeinderat Baar die Neufestsetzung des Zonenplanes und die Ergänzung der Bauordnung für das Gebiet Unterfeld der Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht. Das Ergebnis der Vorprüfung wurde der Gemeinde am 9. November 2007 zugestellt. Die entsprechenden Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise sind bei der anschliessenden Bereinigung in die Planungsmittel eingeflossen. Während der öffentlichen Auflage anfangs 2008 sind keine Einwendungen eingereicht worden. In der Folge hat die Gemeindeversammlung am 23. Juni 2008 der Neufestsetzung des Zonenplanes und Ergänzung der Bauordnung zugestimmt. Vom 11. bis 31. Juli 2008 wurde der Beschluss der Gemeindeversammlung öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit wurde keine Beschwerde an den Regierungsrat eingereicht. Mit Schreiben vom 7. Juli 2008 ersucht der Gemeinderat Baar die Baudirektion, die Neufestsetzung des Zonenplanes und die Ergänzung der Bauordnung für das Gebiet Unterfeld durch den Regierungsrat genehmigen zu lassen.

C. Gemäss § 3 Abs. 3 und § 42 des PBG bedürfen neue, geänderte oder aufgehobene gemeindliche Bauvorschriften und Zonenpläne zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Regierungsrates. Nach § 7 der Delegationsverordnung vom 23. November 1999 ist die Baudirektion für die Genehmigung von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungsplänen zuständig, sofern im gemeindlichen Verfahren keine Einwendungen erfolgten, oder Einwendungen gütlich beigelegt werden konnten, oder die Baudirektion nicht vorsieht, die Genehmigung nur unter Auflagen und Bedingungen zu erteilen. Im vorliegenden Fall sind die Kriterien für eine Delegation der Genehmigungsbefugnis vom Regierungsrat an die Baudirektion gegeben. Der Genehmigung der Neufestsetzung des Zonenplans und der Ergänzung der Bauordnung für das Gebiet Unterfeld steht nichts entgegen.