

Gemeindeaufsicht

Genehmigung Zonenplanänderung GS Nrn. 2307, 3504, 4067 und 4068 Walterswil sowie Ergänzungen §§ 15 und 35 Bauordnung für das Gebiet Walterswil

Gemeinde Baar

Die Baudirektion,

gestützt auf §§ 3 Abs. 3 und 42 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zug vom 26. November 1998 (BGS 721.11) und § 7 Bst. c der Delegationsverordnung vom 23. November 1999 (BGS 153.3),

beschliesst:

1. Die an der Gemeindeversammlung Baar am 10. Dezember 2013 im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossene Zonenplanänderung Walterswil sowie die Ergänzung der Bauordnung werden genehmigt.
2. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit 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. Nach Ablauf der Beschwerdefrist treten die Zonenplanänderung Walterswil sowie die Ergänzung der Bauordnung in Kraft, sofern sie nicht angefochten werden.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Baar, Rathausstrasse 2, Postfach, 6341 Baar (Beilage: 6 Expl. Zonenplanänderung Walterswil, 4 Expl. Ergänzung der Bauordnung sowie 3 Expl. Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung; RPV)
 - Baudirektion
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie
 - Amt für Umweltschutz
 - Amt für Wald und Wild
 - Grundbuch- und Vermessungsamt, GIS-Fachstelle
 - Landwirtschaftsamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilage: 2 Expl. Zonenplanänderung Walterswil, 1 Expl. Ergänzung der Bauordnung sowie 1 Expl. Planungsbericht nach Art. 47 RPV)

Baudirektion

Heinz Tännler
Regierungsrat

A. Für die Weiterentwicklung der Privatschule International School of Zug and Luzern (ISZL) auf dem Areal der Stiftung Don Bosco in Walterswil braucht es zusätzliche Flächen, welche eine Einzonung von ca. 9'000 m² für einen geplanten Sportplatz und einen Bereich der neuen Erschliessungsstrasse erforderlich machen. Die Grundeigentümerin hat Gespräche mit der ISZL betreffend den Standort Walterswil geführt. Die ISZL beabsichtigt, das Areal langfristig zu nutzen.

In den heutigen Schulanlagen werden ca. 900 Schulkinder ausgebildet. Vorgesehen ist eine Erweiterung auf eine Kapazität von ca. 1'200 Schulkindern. Geplant sind Anpassungen am bestehenden Schulgebäude sowie eine Schulerweiterung mit Neubauten für ein Schulhaus, einen Kindergarten, ein Parkhaus, eine Dreifachturnhalle und einen Fussballplatz.

Da die heutige Einmündung in die Sihlbruggstrasse ihre Kapazitäten in Spitzenzeiten überschreitet und es in der Folge zu Rückstaus auf die Autobahn kommt, ist auch eine neue Erschliessungsstrasse für die Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) Walterswil und einen Teil der angrenzenden Arbeitszone (AC) vorgesehen. Dafür ist eine Rodung von ca. 80 m² Wald erforderlich. Im Gegenzug sind zahlreiche Kompensationsmassnahmen vorgesehen, welche durch die Grundeigentümerin umzusetzen und zu finanzieren sind. Eine entsprechende Rodungsbewilligung der Direktion des Innern vom 23. September 2013 liegt vor.

Die Teilrevision umfasst die Erweiterung der BsV Walterswil und die Aufhebung der Bereiche A (für Neubauten) und B (Freihaltung) im Zonenplan beziehungsweise in § 35 der Bauordnung (BO). Mit der Teilrevision des Zonenplans wird eine Bebauungsplanpflicht über das gesamte Gebiet der BsV Walterswil und über die angrenzende AC festgelegt. Die Grundstücke im Bebauungsplanperimeter sind im Eigentum der Stiftung Don Bosco. Es wird nicht mehr zwischen einem Baubereich für Neubauten und einem Freihaltebereich unterschieden, da diese Differenzierung mit Rücksicht auf die Landschaft und die Schutzobjekte neu im Bebauungsplan erfolgt. Die Vorgaben und Ziele zum Bebauungsplan sind in der angepassten BO unter § 35, Bauzone mit speziellen Vorschriften Walterswil, definiert.

Gemäss Lärmschutzverordnung sind bei Neueinzonungen die Planungswerte einzuhalten. In § 15 BO wird auf die namentliche Aufführung von neu eingezonten Gebieten verzichtet, da diese im Zonenplan speziell gekennzeichnet sind.

B. Das Revisionspaket umfasst auch einen Baulinienplan zur Raumsicherung der neuen Erschliessungsstrasse und eine Änderung der kommunalen Richtpläne (Siedlung und Landschaft, Verkehr) zur Anpassung der Gebietserschliessung und des Siedlungsgebietes. Die Genehmigung der Zonenplanänderung, der Ergänzung der Bauordnung und der kommunalen Richtpläne hat koordiniert mit der Genehmigung des Baulinienplans zu erfolgen. Die entsprechenden Entscheide werden gleichzeitig eröffnet.

C. Die kantonale Denkmalpflege weist darauf hin, dass im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans die bauliche Entwicklung in der Umgebung der Schutzobjekte geregelt werden muss. Die bestehenden wertvollen Freiraumqualitäten müssen unbedingt erhalten bleiben. Die laufenden Testplanungen zeigen auf, wie heikel eine Neugestaltung im östlichen bzw. nordöstlichen Bereich der geschützten Baudenkmäler ist. Der Raum östlich der Kapelle und des Wetzingerhauses ist freizuhalten.

Laut Planungsbericht, Seite 17, befinden sich sämtliche Kompensationsmassnahmen im Zusammenhang mit dem Bau der neuen Erschliessungsstrasse auf Grundstücken der Stiftung Don Bosco. Zu den Kompensationsmassnahmen gehört auch die vorgesehene Öffnung des Aspentöbelibachs. Wir weisen darauf hin, dass ein kleiner Teil der geplanten Bachöffnung die Parzelle GS Nr. 3169 tangiert, welche sich im Eigentum der Wasserwerke Zug AG (WWZ) befindet. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans ist zu klären, ob die WWZ über die Bachöffnung orientiert und damit einverstanden ist. Je nachdem sind entsprechende Verhandlungen zu führen.

D. Die Zonenplanänderung Walterswil sowie die Ergänzung der Bauordnung wurden am 26. Juni 2013 durch die Baudirektion vorgeprüft. Der Vorprüfungsbericht enthält mehrere Vorbehalte, welche im Rahmen der Genehmigungseingabe bereinigt wurden. Die Zonenplanänderung Walterswil sowie die Ergänzung der Bauordnung wurden am 19. und 26. Juli 2013 im Amtsblatt publiziert. Während der öffentlichen Auflage vom 19. Juli bis und mit 19. August 2013 ging eine Einwendung des Bauforums Zug ein. Die Einwendung konnte in der Folge gütlich erledigt werden. Am 10. Dezember 2013 wurden die Zonenplanänderung Walterswil sowie die Ergänzung der Bauordnung an der Gemeindeversammlung Baar im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossen. Der Beschluss wurde am 20. Dezember 2013 und 3. Januar 2014 im Amtsblatt publiziert und vom 20. Dezember 2013 bis und mit 9. Januar 2014 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind keine Beschwerden an den Regierungsrat eingegangen.

E. Am 9. Januar 2014 reichte der Gemeinderat Baar die Zonenplanänderung Walterswil sowie die Ergänzung der Bauordnung zur Genehmigung ein. 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 Zonenplanänderung Walterswil sowie die Ergänzung der Bauordnung steht nichts entgegen.