

Teilrevision Zonenplan GS 1488

Bericht nach Art. 47 RPV



Inhalt	1. Ausgangslage	3
	1.1 Planungsabsicht	3
	1.2 Planerischer Handlungsbedarf	6
	1.2 Zu beachtende Rahmenbedingungen	8
	2 Teilrevision	9
	2.1 Änderung Zonenplan	9
	2.2 Ergänzung der Bauordnung	10
	3. Auswirkungen	12
	4. Mitwirkung	13
	4.1 Ergebnis der kantonalen Vorprüfung	13
	4.2 Ergebnis der öffentlichen Auflage	13
	5. Verfahren	14

Auftraggeber

Wendel Schicker, Zimbel, 6340 Baar

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Michael Camenzind, Projektleiter
Philipp Weber, Sachbearbeiter

1. Ausgangslage

1.1 Planungsabsicht

Pensions- und Ausbildungsstall Zimbel

Der Pensions- und Ausbildungsstall Zimbel befindet sich im gleichnamigen Weiler, welcher westlich des Ortsteils Blickensdorf liegt. Der Betrieb umfasst heute 21 Pensionspferde, 5 Jungpferde und ein Pony. Sämtliche Bauten und Anlagen, die dem Pferdesport dienen, befinden sich auf einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 1488.

Der Weiler Zimbel befindet sich in der Landwirtschaftszone. Dieses Land ist gemäss den Vorgaben des Raumplanungsrechts für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau bestimmt. In der Landwirtschaftszone sind ausschliesslich Bauten zonenkonform, die der Landwirtschaft dienen oder standortgebunden sind. Der heutige Reitsportbetrieb mit seinen Bauten und Anlagen ist somit nicht zonenkonform, da er keine eigentliche landwirtschaftliche Nutzung darstellt.

Situationsplan

Legende

-  Perimeter der Umzonung
-  Gebäude
-  Verkehrsfläche
-  Pferdeweide
-  Grünfläche
-  Allwetterplatz für Pferde
-  Miststock

Der nachfolgende Plan zeigt die heutige Situation und Nutzweise der bestehenden Bauten und Aussenflächen.



Absichten der Grundeigen-tümer

Die Betreiber des Pensions- und Ausbildungsstalls Zimbel wol-len am heutigen Tierbestand festhalten. Eine Erhöhung der An-zahl Pferde und Pony ist nicht vorgesehen.

Da der Betrieb heute keinen Aussenreitplatz besitzt, werden die Weiden stark beansprucht. Darum planen die Grundeigentümer die Erweiterung ihres Reitsportbetriebs mit einem Aussenreit-platz (Länge: 42.5m, Breite: 25 m, Grundfläche: 1'065 m²). Der Kanton als Bewilligungsinstanz kann diesen Platz jedoch nicht bewilligen, da er in der Landwirtschaftszone nicht zonenkon-form ist.

Die geplante Erweiterung um einen Aussenreitplatz hat keinen Einfluss auf die Erschliessungssituation. Der Betrieb wird wei-terhin ab der Steinhauserstrasse erschlossen und das Park-platzangebot muss nicht ausgebaut werden.

Situationsplan mit projektiertem Aussen-reitplatz

Legende

-  Perimeter der Umzonung
-  Aussenreitplatz (neu)
-  Gebäude
-  Verkehrsfläche
-  Pferdeweide
-  Grünfläche
-  Allwetterplatz für Pferde
-  Miststock



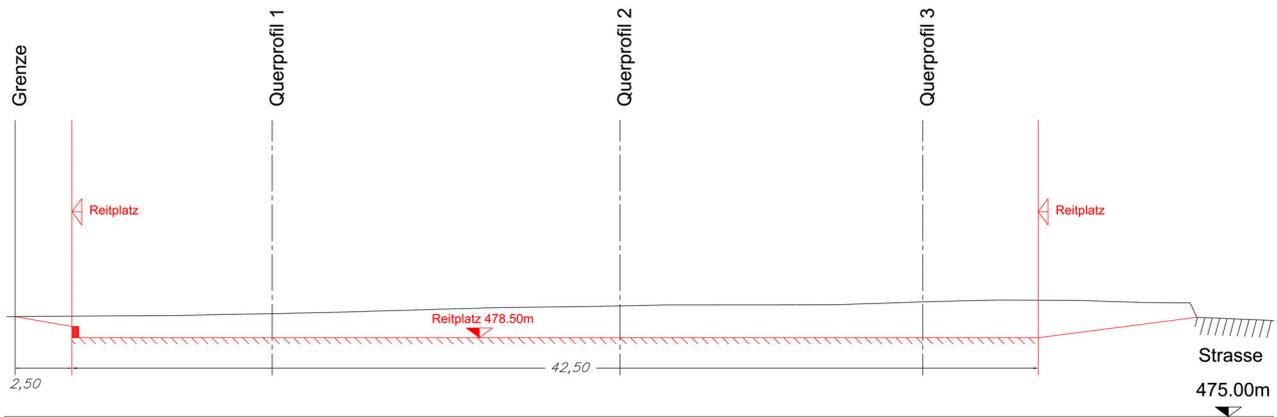
Aussenreitplatz



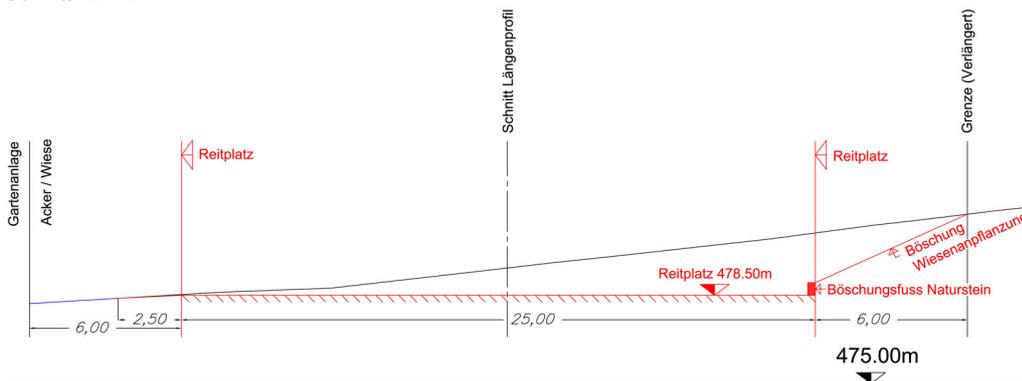
Der geplante Reitplatz im Nordwesten der Anlage wird mit einem üblichen Belagsaufbau für Pferdesport versehen. Durch Böschungen, welche bis zu 3m hoch werden, wird der Reitplatz in das abfallende Terrain integriert. Damit kann dem Anspruch des Reitsports an einen horizontalem Aussenplatz entsprochen werden.

Der Aussenreitplatz wird in einem Abstand von 2.5m zur westlichen Zonengrenze angelegt. Dadurch kann die erforderliche Böschung zur Überbrückung des Höhenunterschieds innerhalb der Bauzone angeordnet werden. Der Böschungsfuss wird voraussichtlich mit einem Blockwurf stabilisiert.

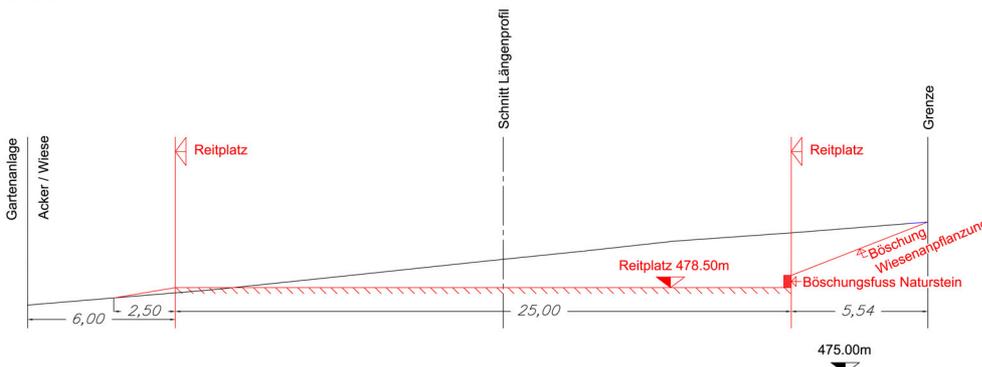
Schnitt A - A



Schnitt B - B



Schnitt C - C



1.2 Planerischer Handlungsbedarf

Revision Raumplanungsgesetz (RPG) und Raumplanungsverordnung

Mit der Revisionen des Raumplanungsgesetzes (RPG, Inkraftsetzung 1.5.2014) und der Raumplanungsverordnung (RPV, Inkraftsetzung 1.7.2014) wurden die Bestimmungen zur Haltung von Pferden in der Landwirtschaftszone gelockert. Neu können eigene sowie Pensionspferde in der Landwirtschaftszone gehalten und die dazu nötige Infrastrukturen erstellt werden, wenn gewisse Bedingungen erfüllt sind (Art. 16a RPG und Art. 34b RPV). Die Revision unterscheidet in den Festlegungen unter landwirtschaftlichem Gewerbe, Landwirtschaftsbetrieb unterhalb der Gewerbegrenze und hobbymässiger Tierhaltung. Nachfolgende Übersicht zeigt welche Infrastrukturen für welche Betriebsart zulässig sind:

	Landw. Gewerbe nach Artikel 5 oder 7 BGGB	Landwirtschaftsbetriebe unterhalb der Gewerbegrenze	Hobbymässige Pferdehaltung (Freizeitlandwirtschaft)
Neue Bauten und Anlagen	ja	nein ¹	nein
Umnutzung bestehender Bauten und Anlagen	ja	ja	ja, sofern das Umnutzungsobjekt nahe beim Wohnhaus liegt und eine tierfreundliche Haltung gewährleistet ist ²
Für tiergerechte Haltung notwendige Aussenanlagen	ja	ja	ja ²
Plätze für die Nutzung	ja	nein ¹	nein
Führanlagen	ja	nein ¹	nein
Weideunterstände	ja	nein ¹	nein
Anzahl Pferde	entsprechend Futterbasis und Weiden	entsprechend Futterbasis und Weiden	Hobbypferdehalter müssen imstande sein, alle Pferde selber, d. h. ohne Hilfe von Dritten, zu betreuen

¹ Anerkannte Betriebsgemeinschaften oder Betriebszweiggemeinschaften im Bereich Pferdehaltung, welche mindestens einen Arbeitszeitbedarf erreichen, wie er für landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 5 oder 7 BGGB gilt, können unter den in Artikel 35 RPV genannten Voraussetzungen die gleichen Bauten und Anlagen wie landwirtschaftliche Gewerbe errichten.

² Zu beachten ist Artikel 24e Absatz 5 RPG, wonach Bewilligungen nur erteilt werden dürfen, wenn die Voraussetzungen von Artikel 24d Absatz 3 RPG erfüllt sind.

Bedeutung für den Pensions- und Ausbildungsstalls Zimbel

- Ein Betrieb gilt als landwirtschaftlicher Betrieb ab einem Standardarbeitskraft-Wert (SAK) von eins. Die Standardarbeitskraft SAK ist ein Mass zur Messung der Grösse eines Betriebes. Der Pensions- und Ausbildungsstall Zimbel weist aktuell einen SAK-Wert von knapp über eins auf. Falls dieser Wert unter eins fällt, gilt der Betrieb als „Landwirtschaftsbetrieb unterhalb der Gewerbegrenze“. Dies hätte zur Folge, dass Reitplätze, Führanlagen sowie Weideunterstände nicht mehr zulässig wären. Diese Unsicherheit ist für den weiteren Betrieb der Reitsportanlage existenzgefährdend.
- In der Landwirtschaftszone dürfen nur eigene sowie Pensionspferde gehalten werden. Die Ausbildung von Tieren und Reitern ist nicht zulässig. Im Zimbel werden nicht nur Pensionspferde gehalten sondern auch Reitunterricht erteilt und trainiert.
- Reitplätze dürfen in der Landwirtschaftszone nicht überdacht werden. Im Zimbel besteht bereits heute eine Reitsporthalle.

Bedeutung für den Pensions-
und Ausbildungsstalls Zimbel

- Aussenreitplätze dürfen maximal eine Grundfläche von 800 m² aufweisen. Der geplante Aussenreitplatz im Zimbel überschreitet dieses Mass. Geplant ist eine Grundfläche von 1'065 m².

Umzonung erforderlich

Aufgrund des Charakters des Pensions- und Ausbildungsstalls Zimbel, kann die geplante Erweiterung in der Landwirtschaftszone auch gestützt auf das revidierte Raumplanungsgesetz und die dazugehörige Verordnung nicht bewilligt werden.

Daher soll die durch den Reitsport genutzte Fläche der Zone für Reitsport zugewiesen werden. In dieser Zone ist gemäss § 41 der Bauordnung die Errichtung und der Betrieb einer Reitsportanlage samt den notwendigen Bauten und Anlagen zulässig. Dieser Nutzungszone ist bereits die Reitsportanlage Sonnenruh zugewiesen.

Die Zone mit speziellen Vorschriften „Reitsportanlage (UeRs)“ ist im Grundsatz eine kommunale „Nichtbauzone“. Für den Betreiber der Anlage ergeben sich in dieser kommunalen Nutzungszone im Vergleich zur heutigen Situation in der Landwirtschaftszone jedoch grössere bauliche und betriebliche Handlungsspielräume.

Mit der Umzonung in die Zone mit speziellen Vorschriften Reitsportanlagen (UeRs) wird die Rechtssicherheit für den bestehenden Betrieb gewährleistet.

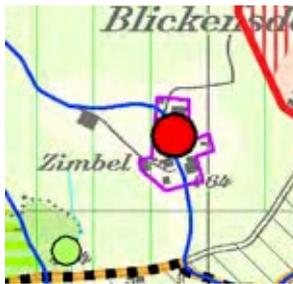
Ergänzung Bauordnung

Die Festlegungen im Artikel 41 Ziffer 4 der Bauordnung (BO) bezieht sich heute ausschliesslich auf die Reitsportanlage Sonnenruh. Die Umzonung im Gebiet Zimbel macht eine Ergänzung von § 41 BO erforderlich.

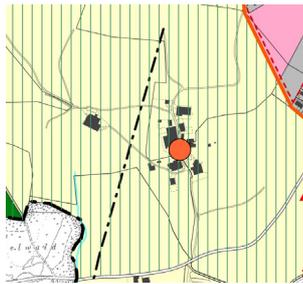
1.2 Zu beachtende Rahmenbedingungen

Qualitative Anforderungen

- Gemäss den Festlegungen in den kommunalen und kantonalen Richtplänen gelten für den Weiler Zimbel hohe Anforderungen an die Einordnung von Bauten und Anlagen in das bauliche Umfeld und in das Landschaftsbild.
- Der Weiler soll in seinem Charakter erhalten werden, was im kantonalen Richtplan mit dem Eintrag "Zuger Ortsbild" vermerkt ist.
- Der Pensions- und Ausbildungsstall Zimbel grenzt an das Landschaftsschongebiet, in welchem die ökologische Aufwertung, die Vernetzung gefördert werden sollen.
- In direkter Nachbarschaft befinden sich zudem acht Bauten, die im Inventar der schützenswerten Baudenkmäler aufgeführt sind.
- Die bestehende Zufahrtsstrasse ist zudem Bestandteil des kantonalen Wanderwegnetzes, der durch den Weiler führt.



Kantonaler Richtplan



Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft



Kommunaler Richtplan Verkehr



Inventar der schützenswerten Baudenkmäler

2 Teilrevision

2.1 Änderung Zonenplan

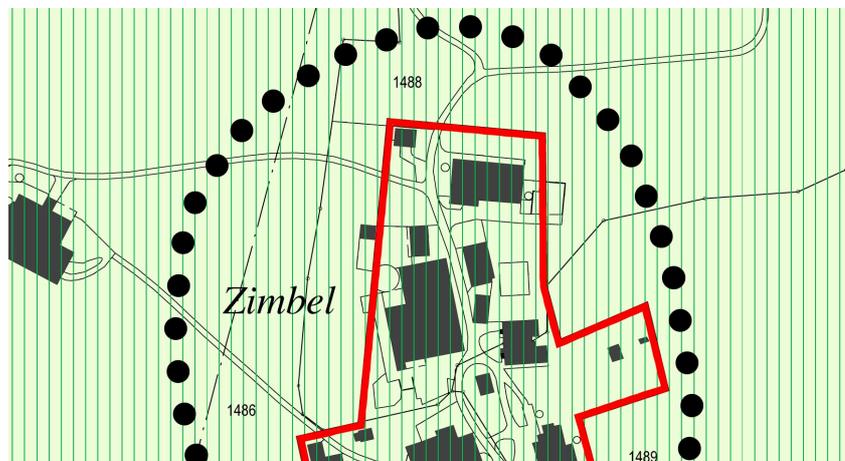
Gültige Zonierung

Nachfolgender Plan zeigt den heute rechtskräftigen Zonenplan. Die betroffene Fläche liegt in der Landwirtschaftszone und ist mit den Festlegungen Landschafts- sowie Ortsbildschutzzone überlagert. Zu beachten ist zudem der Perimeter für archäologische Fundstätten.

Heutiger Zonenplan im Bereich der beantragten Änderung

Legende

	L	Landwirtschaftszone
	LSG	Landschaftsschutzzone
	arf	Archäologische Fundstätten
	OS	Ortsbildschutzzone



Beantragte Zonierung

Eine Landfläche von rund 13'750 m² soll von der Landwirtschaftszone in die Zone für Reitsportanlagen (UeRs) umgezont werden. Die überlagernden Festlegungen Archäologische Fundstätten sowie Landschafts- und Ortsbildschutzzone bleiben unverändert bestehen.

Zonenabgrenzung

Die neue Zone wird eng um die Bauten und Anlagen des Pensions- und Ausbildungsstalls Zimbel gezogen. Die Zonengrenze verläuft grossteils entlang von Grundstücksgrenzen und Zufahrtswegen.

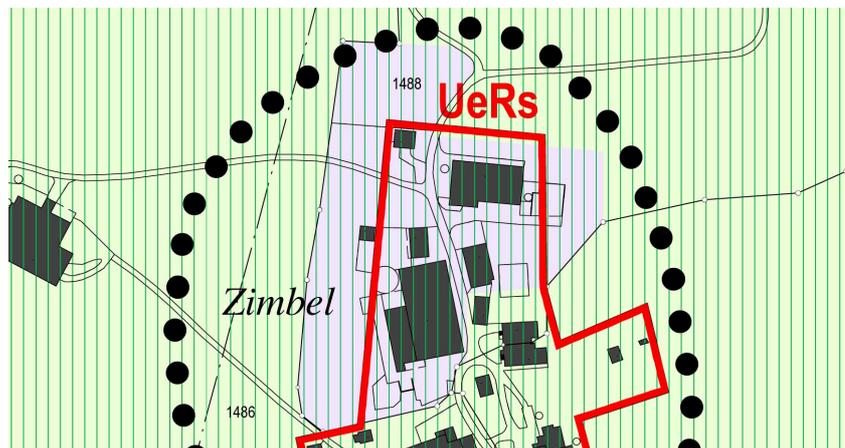
Neuer Zonenplan im Bereich der beantragten Änderung

Inhalt des Beschlusses

	UeRs	Reitsportanlage
---	------	-----------------

Unveränderter Inhalt

	L	Landwirtschaftszone
	LSG	Landschaftsschutzzone
	arf	Archäologische Fundstätten
	OS	Ortsbildschutzzone



2.2 Ergänzung der Bauordnung

Artikel 41 der Bauordnung (BO)

Die zulässige Nutzung in den Zonen mit speziellen Vorschriften ist in § 41 der kommunalen Bauordnung geregelt. Dazu zählt auch die Zone für Reitsportanlagen (UeRs), wie sie neu für einen Teil des Weilers Zimbel festgelegt wird. Bisher bestand ausschliesslich eine Regelung für die Reitsportanlage Sonnenruh. Daher ist § 41 Ziffer 4 um eine Festlegungen für die Reitsportanlage Zimbel zu ergänzen. Zu regeln ist insbesondere die Zu- und Wegfahrt ab der Steinhauserstrasse.

Übersicht der heutigen Firsthöhen



Gültiger Artikel 41 BO

Nachfolgend ist der heute rechtskräftige § 41 der Bauordnung dargestellt.

§ 41 Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften

1 Die übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften dienen folgenden im Zonenplan angegebenen Nutzungen:

- a) Familiengärten (UeFa)
- b) Kompostierung (UeKo)
- c) Reitsportanlagen (UeRs)

² In der Zone für Familiengärten können Gartenhäuschen bis zu einer Grundfläche von 12 m² und einer Höhe von 3 m durch den Gemeinderat bewilligt werden. Grössere Bauten bedürfen der Zustimmung der Baudirektion.

³ In der Zone für Kompostierung sind Bauten und Anlagen nur im Rahmen der Zweckbestimmung der Zone zulässig.

⁴ Die Zone für Reitsportanlagen ist für die Errichtung und den Betrieb einer Reitsportanlage samt den notwendigen Bauten und Anlagen bestimmt. Wohnbauten bleiben grundsätzlich auf das heutige Mass beschränkt, wobei die Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung massgebend sind.

Bauten und Anlagen erfordern eine Baubewilligung. Mit dem Baugesuch für diese Bauten und Anlagen sind zusätzlich folgende Unterlagen einzureichen:

- a) ein Umgebungsgestaltungsplan, der sich zu Geländeänderungen, Bepflanzung, Beleuchtung, Wegführung und Erschliessung sowie Parkierungen äussert.
- b) ein Betriebsreglement, das insbesondere Aufschluss gibt über Reitsportanlässe, Betriebszeiten, Zufahrt und Parkplatzbenützung.

Die Zu- und Wegfahrt zur Sonnenruh darf nur von Norden her über die Alte Kappelerstrasse erfolgen. Zudem darf diese Zufahrt von Teilnehmern und Besuchern von Grossanlässen nicht benutzt werden. Diese Vorgaben sind im Betriebsreglement festzuhalten.

Im Übrigen gilt für Bauten und Anlagen eine maximale Firsthöhe von 12.00 m.

Sämtliche Bauten und Anlagen sind an die Kanalisation anzuschliessen.

Beantragte Anpassung und
Ergänzung Artikel 41 BO

Der § 41 der Bauordnung soll wie folgt zu ergänzen werden:

Inhalt des Beschlusses: Neuer Artikel 41 der Bauordnung

§ 41 Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften

1 Die übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften dienen folgenden im Zonenplan angegebenen Nutzungen:

- a) Familiengärten (UeFa)
- b) Kompostierung (UeKo)
- c) Reitsportanlagen (UeRs)

² In der Zone für Familiengärten können Gartenhäuschen bis zu einer Grundfläche von 12 m² und einer Höhe von 3 m durch den Gemeinderat bewilligt werden. Grössere Bauten bedürfen der Zustimmung der Baudirektion.

³ In der Zone für Kompostierung sind Bauten und Anlagen nur im Rahmen der Zweckbestimmung der Zone zulässig.

⁴ Die Zone für Reitsportanlagen ist für die Errichtung und den Betrieb **von Reitsportanlagen** samt den notwendigen Bauten und Anlagen bestimmt. Wohnbauten bleiben grundsätzlich auf das heutige Mass beschränkt, wobei die Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung massgebend sind.

Bauten und Anlagen erfordern eine Baubewilligung. Mit dem Baugesuch für diese Bauten und Anlagen sind zusätzlich folgende Unterlagen einzureichen:

- a) ein Umgebungsgestaltungsplan, der sich zu Geländeänderungen, Bepflanzung, Beleuchtung, Wegführung und Erschliessung sowie Parkierungen äussert.
- b) ein Betriebsreglement, das insbesondere Aufschluss gibt über Reitsportanlässe, Betriebszeiten, Zufahrt und Parkplatzbenützung.

Die Zu- und Wegfahrt zur Sonnenruh darf nur von Norden her über die Alte Kappelerstrasse erfolgen. Zudem darf diese Zufahrt von Teilnehmern und Besuchern von Grossanlässen nicht benutzt werden. Diese Vorgaben sind im Betriebsreglement festzuhalten. **Die Reitsportanlage Zimbel ist ab der Steinhäuserstrasse zu erschliessen.**

Im Übrigen gilt für Bauten und Anlagen eine maximale Firsthöhe von 12.00 m.

Sämtliche Bauten und Anlagen sind an die Kanalisation anzuschliessen.

3. Auswirkungen

Zonenkonformität

Mit der Umzonung der Teilfläche in die Zone für Reitsportanlagen wird der heutige Betrieb zonenkonform. Dadurch erhöht sich für die Eigentümer die Rechtssicherheit.

Übergeordnete Aspekte

Die Vorgaben zum Ortsbild- und Landschaftsschutz, zur Einordnung, zur Archäologie etc. bleiben unverändert zu beachten. Diese Aspekte sind gestützt auf konkrete Bauvorhaben im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen.

Zuständigkeit

Mit der Umzonung ändert sich die Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen. In der Zone für Reitsportanlagen ist die Gemeinde die Baubewilligungsinstanz. Für Baugesuche in der Landwirtschaftszone ist der Kanton zuständig.

4. Mitwirkung

4.1 Ergebnis der kantonalen Vorprüfung

Vorprüfungsbereich

Die Teilrevision des Zonenplans und die Anpassung des Artikels 41 der Bauordnung wurden durch die kantonalen Amtsstellen vorgeprüft. Der Vorprüfungsbericht vom 6. März 2015 hält fest, dass die Revisionsvorlage im Einklang mit dem übergeordneten Recht steht. Die kantonalen Amtsstellen haben die kantonale Genehmigung in Aussicht gestellt.

Ablehnung des Gesuchs um vereinfachtes Verfahren

Im Zuge der Vorprüfung stellte die Gemeinde Baar das Begehren, die Vorlage im vereinfachten Verfahren gemäss § 40 PBG beschliessen zu können. Aus Sicht des Kantons sind die Voraussetzungen dafür jedoch nicht gegeben, da die Umzonung eine Flächen von rund 13'700 m² betrifft. Daher ist die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung im ordentlichen Verfahren durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen.

4.2 Ergebnis der öffentlichen Auflage

Offen

5. Verfahren

Planungskommission	Die Teilrevision des Zonenplans sowie von § 41 Ziffer 4 der Bauordnung werden in der Planungskommission behandelt und zuhanden der Beschlussfassung im Gemeinderat verabschiedet.
Gemeinderat	Der Gemeinderat berät die Teilrevisionen und verabschiedet diese zuhanden der kantonalen Vorprüfung.
Vorprüfung	Die Revisionsunterlagen werden der kantonalen Genehmigungsinstanz zur Vorprüfung eingereicht.
Bereinigung	Aufgrund des Vorprüfungsberichts werden die Revisionsunterlagen bereinigt.
Öffentliche Auflage	Der Gemeinderat verabschiedet die Teilrevisionen zuhanden der 30-tägigen öffentlichen Auflage (§ 39 Abs. 3 PBG).
Bereinigung Einwendungen	Die Eingaben und Stellungnahmen aus der öffentlichen Auflage werden durch die Gemeinde geprüft und ausgewertet. Aufgrund von berücksichtigten Einwendungen werden die Revisionsunterlagen gegebenenfalls überarbeitet.
Antrag zuhanden Gemeindeversammlung	Die bereinigten Unterlagen werden anschliessend durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.
Beschluss Gemeindeversammlung	An der Gemeindeversammlung vom XX.XX.2015 wird über die Teilrevision abgestimmt.
2. Öffentliche Auflage	Die Revisionsakten werden ein zweites Mal für 20 Tage öffentlich aufgelegt (§ 41 Abs. 1 PBG).
Genehmigung	Durch die Genehmigung durch den Kanton wird die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung rechtskräftig (§ 42 Abs. 2 PBG).