

Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

Einwohnergemeinde Baar
Abteilung Planung / Bau
Postfach
6341 Baar

Einwohnergemeinde Baar			
Planung / Bau			
Akten-Nr.	Eingang		
	10. MRZ. 2015		
	A	B	C
Bauvorstand			X
Abteilungsleiter			X
Energie / Umwelt			
Siedlungs- und Verkehrsplanung JV	X		
Sekretariat			
Rechtsdienst			
Bauberatung / Baupolizei			
Tiefbau			
Hochbau			
A Akten	B Bearbeitung	C Kenntnis bzw. Mitarbeit	

SKW, M. Camenzind

T direkt 041 728 54 87
andreas.huenermann@zg.ch
Zug, 6. März 2015
52001 / 3.2.1.1/47

Vorprüfung Teilrevision Zonenplan und Anpassung Bauordnung, GS Nr. 1488, Pensions- und Ausbildungsstall Zimbel; Gemeinde Baar

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen Gemeinderätinnen
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte

Mit Schreiben vom 23. Januar 2015 haben Sie uns die Teilrevision des Zonenplans und die Anpassung der Bauordnung, GS Nr. 1488, «Pensions- und Ausbildungsstall Zimbel» zur Vorprüfung eingereicht. Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Teilrevision des Zonenplans «Teilumzonung GS 1488», im Mst. 1:5'000, vom 21. Januar 2015
- Teilrevision der Bauordnung «Artikel 41», vom 21. Januar 2015
- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), vom 12. Januar 2015
- Gemeinderatsbeschluss vom 21. Januar 2015

Unser Vorprüfungsbericht lautet wie folgt:

1. Ausgangslage

Der Weiler Zimbel befindet sich in der Landwirtschaftszone. In der Landwirtschaftszone sind ausschliesslich Bauten zonenkonform, die der Landwirtschaft dienen oder standortgebunden sind. Der heutige Reitsportbetrieb mit seinen Bauten und Anlagen ist nicht zonenkonform, da er keine eigentliche landwirtschaftliche Nutzung darstellt. Die Grundeigentümer planen die Erweiterung ihres Reitsportbetriebes mit einem Aussenplatz mit einer Grundfläche von ca. 1'000 m². Die durch den Reitsport genutzte Fläche wird der Zone mit speziellen Vorschriften «Reitsportanlage» (UeRS) gemäss § 41 der Bauordnung (BO) zugewiesen. Mit der vorliegenden Umzonung ist auch eine geringfügige Anpassung von § 41 BO erforderlich.

2. Vorprüfung

Die vorgesehene Zonenplanänderung ist erforderlich, damit der Pensions- und Ausbildungsstall Zimbel am bisherigen Standort bleiben kann. Der Betrieb wäre in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform.

Wir haben gegen die geplante Zonenplanänderung und die Änderung in § 41 BO Baar keine Einwendungen anzubringen. Im Zimbel wird eine UeRS ausgeschieden, wie sie andernorts auch schon ausgeschieden worden ist. Die Zonenplanänderung steht im Einklang mit dem übergeordneten Recht gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), kantonalem Richtplan sowie kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG).

Dem Begehren der Gemeinde Baar um Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäss § 40 PBG kann dagegen nicht entsprochen werden, weil das einfache Verfahren nur bei kleinen Zonenplanänderungen in Frage kommt. Eine kleine Zonenplanänderung liegt hier nicht vor, soll doch eine Fläche von über 13'000 m² von der Landwirtschaftszone in eine UeRS umgezont werden. Es ist das ordentliche Verfahren gemäss § 39 PBG zu wählen.

3. Weiteres Vorgehen

Eine Genehmigung der Teilrevision des Zonenplans und der Anpassung der Bauordnung, GS Nr. 1488, «Pensions- und Ausbildungsstall Zimbel» kann in Aussicht gestellt werden. Die Teilrevision des Zonenplans und die Anpassung der Bauordnung, GS Nr. 1488, «Pensions- und Ausbildungsstall Zimbel» sind im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG zu beschliessen. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

4. Bedeutung der Vorprüfung

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Seite 3/3

Freundliche Grüsse
Baudirektion



Heinz Tännler
Landammann

Beilagen:

- Teilrevision des Zonenplans «Teilumzonung GS 1488», im Mst. 1:5'000, vom 21. Januar 2015 (6-fach)
- Teilrevision der Bauordnung «Artikel 41», vom 21. Januar 2015 (6-fach)
- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), vom 12. Januar 2015 (6-fach)
- Kopien des Gemeinderatsbeschlusses vom 21. Januar 2015 (3-fach)

Kopie an:

- Baudirektionssekretariat
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie
- Amt für Umweltschutz
- Grundbuch- und Vermessungsamt, GIS-Fachstelle
- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilage: 1 Ex. des gesamten Vorprüfungs dossiers)