

Baudirektion Sekretariat	
30. JAN 09 0139	
☒ z. Antrag	z. Erledigung
z. Besprechung	z. Kenntnis

Einwohnergemeinde
Gemeinderat

Rathausstrasse 2
Postfach, 6341 Baar

T 041 769 04 30
F 041 769 04 90
einwohnergemeinde@baar.zg.ch
www.baar.ch

Gemeinderatsbeschluss

Sitzung vom 21. Januar 2009

B1.4.3

Planung / Bau

Bebauungsplan Früeberg – Erlass im einfachen Verfahren und Einreichung zur Genehmigung

Strassenplan Früebergstrasse – Erlass und Einreichung zur Genehmigung

Quartiergestaltungsplan Früeberg Süd – Festsetzung

Zonenplan 2005 – Freigabe der Reserve-Bauzone W2a im Gebiet Früeberg

Baulinienplan Autobahn T4, TS Früeberg (GS 3084) - Mitbericht

A. Mit der neuen Ortsplanung 2005 wurde das Gebiet Früeberg, welches oberhalb der Früebergstrasse liegt, einer Reserve-Bauzone W2a zugewiesen. Gemäss neuer Bauordnung und neuem Zonenplan gilt eine Bebauungsplanpflicht um insbesondere aufzuzeigen, wie mit der Lärmbelastung durch die Autobahn umgegangen wird, wo eine geeignete öffentliche Freifläche ausgeschieden werden kann und wie die neuen Bauten und Anlagen in die Landschaft eingepasst werden können.

Der nötige Ausbau der privaten Früebergstrasse wird bau- und planungsrechtlich mittels eines gemeindlichen Strassenplanes gesichert.

Das Gebiet unterhalb der Früebergstrasse wurde im Richtplan als Siedlungserweiterungsgebiet bezeichnet. Hierfür soll auf Stufe Quartiergestaltungsplan aufgezeigt werden, wo eine Bebauung möglich ist.

Als Voraussetzung für die benötigte Lärmschutzwand entlang der Autobahn wird parallel ein kantonaler Baulinienplan ausgearbeitet.

Die Planungsmittel wurden mit Bericht vom 12. November 2008 durch das Amt für Raumplanung vorgeprüft. Der Umgang mit dem Vorprüfungsresultat kann dem revidierten Erläuterungsbericht vom 28. November 2008 entnommen werden.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 12. Dezember 2008 bis und mit 12. Januar 2009. Es gingen keine Einwendungen ein.

B. Erlass Bebauungsplan Früeberg im einfachen Verfahren

Der Bebauungsplan kann gemäss § 40 Planungs- und Baugesetz im einfachen Verfahren durch den Gemeinderat beschlossen werden. Dieser Beschluss ist danach während 20 Tagen öffentlich aufzulegen. Die öffentliche Auflage ist vom 30. Januar 2009 bis und mit 18. Februar 2009 vorgesehen.

C. Erlass Strassenplan Früebergstrasse

Der gemeindliche Strassenplan wird gemäss § 38 Planungs- und Baugesetz durch den Gemeinderat beschlossen. Der rechtskräftige Beschluss ist dann im Amtsblatt zu publizieren.

D. Festsetzung Quartiergestaltungsplan Früeberg Süd

In Anwendung von § 43 Planungs- und Baugesetz setzt der Gemeinderat die gemeindlichen Quartiergestaltungspläne fest. Die Festsetzung ist dann im Amtsblatt zu publizieren.

E. Zonenplan – Freigabe der Reserve-Bauzone W2a im Gebiet Früeberg

Das Gebiet Früeberg wurde mit der neuen Ortsplanung 2005 der Reserve-Bauzone zugewiesen. Die Freigabe erfolgt gemäss § 38 Bauordnung durch einen Beschluss des Gemeinderates.

In der Wegleitung zu § 38 der Bauordnung, Reserve-Bauzone, sind im Sinne einer Absichtserklärung die Prioritäten zur Freigabe der Reserve-Bauzonen enthalten. Der Gemeinderat hat zu diesem Thema aufgrund einer Umfrage und Analyse am 12. April 2006 beschlossen, dass die Reserve-Bauzonen Bannäbni und Früeberg je zur Hälfte in 1. Priorität (2005 – 2010) freigegeben werden können. Die zweite Tranche soll in 2. Priorität freigegeben werden (2010 – 2015). In Anbetracht des Umstandes, dass bald der Zeitraum der 2. Priorität erreicht ist, kann von einer etappierten Freigabe abgesehen werden.

Mit den vorliegenden Planungsmitteln Früeberg werden die relevanten planerischen Themen geklärt. Die Voraussetzungen bis eine Baubewilligung für einen ersten Neubau erfolgen kann, sind im Bebauungsplan geregelt.

Noch ausstehend sind die vertraglichen Regelungen im Zusammenhang mit den Erschliessungselementen, welche spätestens im Zuge des Baubewilligungsverfahrens dieser Erschliessungsinfrastruktur getroffen werden müssen. Dabei gilt als Voraussetzung für die Freigabe der Reserve-Bauzone, dass mit Ausnahme des noch zu regelnden Unterhalts des zukünftig gemeindlichen Strassenabschnittes, sämtliche Planungs-, Erstellungs- und Unterhaltskosten durch die Privaten übernommen werden. Dies gilt insbesondere auch für den mit der Einzonung erforderlichen Strassenausbau, inklusive Fussweg, der Früebergstrasse ab der Abzweigung Aberen.

Die gesamte Freigabe der Reserve-Bauzone kann somit unter dem Vorbehalt der in Rechtskraft erwachsenden Planungsinstrumente und unter den oben genannten Voraussetzungen erfolgen.

F. Mitbericht Baulinienplan Autobahn T4, TS Früeberg (GS 3084)

Der kantonale Baulinienplan wurde mit der Planung Früeberg abgestimmt und ist eine Voraussetzung für die Lärmschutzmassnahmen entlang der Autobahn. Dem Beschluss durch die Baudirektion des Kantons Zug steht deshalb nichts entgegen.

- G. Die Baudirektion wird gebeten, den zuständigen Stellen des Kantons Zug den Bebauungsplan sowie den Strassenplan zur Genehmigung zu beantragen.

Es wird darum gebeten, uns von den Dossiers vier Exemplare zu retournieren.

Der Gemeinderat beschliesst

1. Der Bebauungsplan Früeberg wird im einfachen Verfahren beschlossen und der Publikationstext für die öffentliche Auflage des Beschlusses wird genehmigt.
2. Der Strassenplan Früebergstrasse wird beschlossen.
3. Der Quartiergestaltungsplan Früeberg Süd wird festgesetzt.
4. Der kantonale Baulinienplan Autobahn T4, TS Früeberg (GS 3084) wird befürwortet.
5. Die Reserve-Bauzone W2a im Gebiet Früeberg wird im Sinne der Ausführungen unter Punkt E freigegeben.
6. Die Planungsmittel werden der Baudirektion zur Weiterbehandlung im Sinne des obigen Beschlusses zugestellt.

7. Mitteilung an:

Baudirektion des Kantons Zug, Postfach 857, 6301 Zug (mit den Beilagen)
Geozug Ingenieure AG, Peter Vescoli, Rigistrasse 37, 6340 Baar
Bauherrschaft EG Hotz, Martin Hotz, Früeberg, 6340 Baar
Bauherrschaft EG Langenegger, Hans Werner Langenegger, Früeberg, 6340 Baar
Sicherheit / Werkdienst
Planung / Bau (A) 4-fach

Beilagen:

Bebauungsplan Früeberg 1:500 10-fach
Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan vom 10. Juli 2008 rev. 28. November 2008
inklusive Berichterstattung zur Umsetzung der Vorprüfungsresultate 10-fach
Strassenplan Früebergstrasse 1:500 10-fach
Technischer Bericht zur Früebergstrasse vom 10. Juni 2008 10-fach
Vorprojekt Früebergstrasse Situation und Querprofile vom 10. Juni 2008 10-fach
Baulinienplan Autobahn T4, TS Früeberg (GS 3084) 1:500 10-fach

Gemeinderat Baar

Paul Langenegger
Vizegemeindepräsident



Walter Lipp
Gemeindeschreiber

Versand: 28. JAN. 2009