

Gemeindeaufsicht

Genehmigung Bebauungsplan Inwil Dorf und Teilrevision Zonenplan (GS 711 teilweise)

Gemeinde Baar**Die Baudirektion,**

gestützt auf §§ 5 Abs. 2 Bst. c und § 42 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11),

beschliesst:

1. Die von der Gemeindeversammlung Baar am 13. Juni 2018 im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossenen Pläne «Bebauungsplan Inwil Dorf» sowie «Teilrevision Zonenplan (GS 711 teilweise)» 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 der Bebauungsplan Inwil Dorf und die Teilrevision Zonenplan (GS 711 teilweise) in Kraft, sofern sie nicht angefochten werden.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Baar, Rathausstrasse 2, Postfach, 6341 Baar
(Beilage: 4 Expl. Bebauungsplan Inwil Dorf und Teilrevision Zonenplan)
 - Baudirektionssekretariat
 - Volkswirtschaftsdirektion
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit
 - GIS-Fachstelle
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wald und Wild
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie
 - Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei
 - Amt für Raum und Verkehr, Abteilung Verkehrsplanung
 - Amt für Raum und Verkehr, Abteilung Natur und Landschaft
 - Amt für Raum und Verkehr, Koordinationsstelle Planungen und Baugesuche
(Beilage: 2 Expl. Bebauungsplan Inwil Dorf und Teilrevision Zonenplan)

Baudirektion des Kantons Zug

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'F' followed by a horizontal line and a small flourish.

Florian Weber
Regierungsrat

Zug, 31. Januar 2019 / BA-2017-109

A Das Gebiet innerhalb des Bebauungsplan Inwil Dorf (Gemeinde Baar) befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Kernzone B, in der Reservebauzone Kernzone A sowie im Wald. Weiter gelten gemäss Zonenplan für das Areal eine allgemeine Bebauungsplanpflicht sowie eine Bebauungsplanpflicht für öffentliche Freiflächen.

Das Gebiet «Baarermatt Ost» grenzt an den Ortskern von Inwil und stellt einen wichtigen Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde Baar dar. In den Jahren 2012/13 wurde durch die Gemeinde Baar in einem ersten Schritt der Quartiergestaltungsplan «Baarermatt Ost» erarbeitet. Dieser legt die Rahmenbedingungen zur Erschliessung und baulichen Entwicklung des Gebiets fest und definiert innerhalb des 5.3 Hektar grossen Areals acht Planungseinheiten, die im Rahmen von Detailplanungen zu vertiefen sind. Die Grundeigentümer der Planungseinheit I haben sich entschlossen, die bauliche Entwicklung ihrer Grundstücke gemeinsam zu koordinieren und voranzutreiben.

B Im Nordwesten des Bebauungsplanes unterschreitet das Baufeld E (GS Nr. 4346) mit ca. 50 m² den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand um maximal 6 Meter. Gemäss Waldfeststellung vom 17. Februar 2006 der Direktion des Innern gilt die Bestockung als Wald im Sinne des Gesetzes. Die Bestockung beeinflusst die Bebaubarkeit des Planungsperrimeters im Nordwesten stark. Das Unterschreiten des minimal vorgeschriebenen gesetzlichen Waldabstandes mit einer Grundfläche von 50 m² wird mit einer flächengleichen Aufforstungsfläche angrenzend an die bestehende Bestockung entlang des Grienbachs ökologisch kompensiert. Aufgrund dessen wird in der vorliegenden Teilrevision des Zonenplanes eine 50 m² grosse Fläche von der Reserve-Bauzone W3 ausgezont und neu als Waldfläche ausgeschieden. Entsprechend ist eine Wiedererwägung der Waldfeststellung erforderlich. Diese ist durch die Gemeinde Baar dem Amt für Wald und Wild einzureichen.

C Der Bebauungsplan Inwil Dorf und die Teilrevision Zonenplan (GS 711 teilweise) wurden von der Baudirektion am 4. Dezember 2017 vorgeprüft und am 5. und 12. Januar 2018 im Amtsblatt publiziert. Während der öffentlichen Auflage vom 5. Januar bis am 5. Februar 2018 gingen zwei Einwendungen ein. Am 13. Juni 2018 wurden der Bebauungsplan Inwil Dorf und die Teilrevision Zonenplan (GS 711 teilweise) im ordentlichen Verfahren von der Gemeindeversammlung Baar beschlossen und die beiden Einwendungen entsprechend abgewiesen. Der Beschluss wurde am 29. Juni und 6. Juli 2018 im Amtsblatt publiziert und vom 29. Juni bis am 19. Juli 2018 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist ist mit Schreiben vom 17. Juli 2018 die Beschwerde von Stefan Langenegger, Baar, und mit Schreiben vom 19. Juli 2018 die Beschwerde von Nuri und Rahel Abraham-Hadodo, Baar, vertreten durch Rechtsanwalt Beat Furrer, Schnurrenberger Tobler Gnehm & Partner, Alpenstrasse 2, 6300 Zug beim Regierungsrat eingegangen. Mit Baudirektionsbeschluss vom 6. August 2018 respektive vom 21. Dezember 2018 konnten beide Beschwerden infolge Rückzugs abgeschrieben werden.

D Mit Schreiben vom 4. Juli 2018 reichte der Gemeinderat Baar den Bebauungsplan Inwil Dorf und die Teilrevision Zonenplan GS 711 (teilweise) zur Genehmigung ein. Nach § 5 Abs. 2 Bst. c PBG ist die Baudirektion für die Genehmigung von gemeindlichen Bauvorschriften zuständig, sofern - wie im vorliegenden Fall - in der gleichen Sache keine Beschwerde eingereicht worden ist, respektive diese als erledigt abgeschrieben werden konnte. Die Prüfung durch die Baudirektion erstreckt sich auf Übereinstimmung mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, insbesondere mit dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), dem Planungs- und Baugesetz und dem kantonalen Richtplan. Der Genehmigung des Bebauungsplan Inwil Dorf und der Teilrevision Zonenplan (GS 711 teilweise) steht nichts entgegen.

1

