



Gemeinderatsbeschluss

Sitzung vom 6. Januar 2016

G.4.6.10

Planung / Bau

Bauzone Vogelwinkel, Baar

Freigabe Reserve-Bauzone Grundstück GS Nr. 4171

- A. Im Rahmen der Ortsplanung 2005 wurde das Gebiet Vogelwinkel der Reserve-Bauzone W2b mit 2. Priorität zur Baufreigabe 2010 bis 2015 zugewiesen. Gemäss Bauordnung und Zonenplan gilt im Perimeter eine Bebauungsplanpflicht für öffentliche Freiräume gemäss § 11 Abs. 5 der Bauordnung.
- B. Die Grundeigentümerin des Grundstücks GS Nr. 4171 im Gebiet Vogelwinkel plant darauf eine Wohnüberbauung. Als erster Schritt wurde ein Quartiergestaltungsplan erarbeitet, welcher am 13. März 2013 durch den Gemeinderat festgesetzt wurde. Darauf basierend fand ein Wettbewerb statt. Das Siegerprojekt wurde zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet, welches als Basis für den Bebauungsplan Vogelwinkel diente. An der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2015 wurde dem Bebauungsplan Vogelwinkel grossmehrheitlich zugestimmt. In der Folge hat die Abteilung Planung / Bau die Planungsunterlagen dem Kanton zur Genehmigung eingereicht und die 2. öffentliche Auflage des Bebauungsplanes vom 8. bis 28. Januar 2016 eingeleitet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Bebauungsplanpflicht eingelöst und mit Bestimmung 16 des Bebauungsplanes die Realisierung und Weiterbestand eines öffentlichen Quartierfreiraums gesichert.
- C. Das Verfahren für die Freigabe der Reserve-Bauzone richtet sich analog dem Baubewilligungsverfahren nach § 45 PBG (kantonales Planungs- und Baugesetz). Mit Schreiben vom 1. Dezember 2014 reichte die Grundeigentümerin ein Gesuch um Freigabe der Reserve-Bauzone ein. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 2. bis 21. April 2015. Die Auflage war koordiniert mit der ersten öffentlichen Auflage des Bebauungsplanes Vogelwinkel.
- D. Gegen den Bebauungsplan und die Freigabe der Reserve-Bauzone ging innert Frist eine gemeinsame Einsprache von [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] mit zwei Anträgen ein. Diese richteten sich aber einzig gegen die Bebauungsplanung Vogelwinkel, nicht jedoch direkt gegen die Freigabe der Reserve-Bauzone. In der Vorlage für die Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2015 waren die gestellten Anträge mit zusammengefassten Begründungen enthalten und mit der Stellungnahme des Gemeinderates versehen. Die beiden Einwendungen wurden gemäss Antrags- bzw. Beschlussespunkt 1 der beiliegenden Gemeindeversammlungsvorlage abgewiesen. In diesem Sinne ist nun auch die Einsprache gegen die Freigabe der Reserve-Bauzone noch formell zu erledigen.

- E. Gemäss § 38 Abs. 2 der Bauordnung erfolgt die Freigabe einer Reserve-Bauzone zur Überbauung durch einen Beschluss des Gemeinderates. Dieser setzt voraus, dass ein genehmigter Quartiergestaltungsplan vorliegt, in welchem das Erschliessungs- und Bebauungsprinzip, die Freiflächen, der Lärmschutz und der Baulandbedarf koordiniert sind.

Der Quartiergestaltungsplan Vogelwinkel vom 13. März 2013 enthält entsprechende Aussagen über die oben aufgeführten Themen. In Ergänzung zum Quartiergestaltungsplan ist bezüglich Koordination Baulandbedarf festzuhalten, dass die Reserve-Bauzonen beitragen sollen die Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Deshalb hat der Gemeinderat in der Wegleitung der Bauordnung 2005 zu § 38 eine Übersicht zu den vom Gemeinderat angestrebten Prioritäten für die Freigabe der Reserve-Bauzonen aufgenommen. Darin wurde das Gebiet Vogelwinkel der 2. Priorität (Zeitspanne 2010 bis 2015) zugewiesen. Einer Freigabe des Gebietes Vogelwinkel in der angebrochenen 3. und letzten Prioritätsstufe (2015 bis 2020) steht somit nichts entgegen.

Die Voraussetzungen für die Freigabe der Reserve-Bauzone sind gegeben. Die Freigabe ist jedoch unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass die Bebauungsplanung Vogelwinkel in Rechtskraft erwächst.

Der Gemeinderat beschliesst

1. Die Freigabe der Reserve-Bauzone Vogelwinkel wird gemäss vorstehendem Bericht und unter Vorbehalt der Rechtskraft der Bebauungsplanung Vogelwinkel erteilt.
2. Die Einsprache von [REDACTED], und [REDACTED] gegen die Freigabe der Reserve-Bauzone Vogelwinkel wird abgewiesen.
3. Gegen diesen Beschluss kann innert 20 Tagen nach der Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizufügen.
4. Mitteilung mit Beilage an:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - Amt für Raumplanung des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug
 - Planung / Bau (A)

Beilage:

Traktandum 4 der Gemeindeversammlungsvorlage vom 10. Dezember 2015

Gemeinderat Baar



Andreas Hotz
Gemeindepräsident



Walter Lipp
Gemeindeschreiber

Versand: **07. JAN. 2016**