

Gemeinderatsbeschluss

Sitzung vom 26. Mai 2020

G.4.6.10

Planung / Bau

Bauzone Inwil Dorf, Baar

Baufreigabe Reserve-Bauzone auf den Grundstücken GS Nrn. 716, 3164, 4346, 4347, 4348, 4349, 4350 (teilweise), 4351, 4352, 4353 sowie 4354

A. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 15. November 2016 hat die Martin Lenz AG, Vertreterin der Grundeigentümerschaft der aufgeführten Grundstücke, das Gesuch betreffend Baufreigabe der Reserve-Bauzone KA, Inwil (Zentrum), eingereicht. Das Gebiet Baarermatt Ost, in der Bauordnung als Inwil (Zentrum) bezeichnet, wurde im Rahmen der Ortsplanung 2005 den Reserve-Bauzonen KA, W2b und W3 zugewiesen. Die Reservebauzonen wurde der 2. Priorität zugeteilt, welche eine Baufreigabe zwischen 2010 bis 2015 vorsah. Gemäss Bauordnung (BO) und Zonenplan gilt für die Reserve-Bauzone Inwil (Zentrum) eine Bebauungsplanpflicht für öffentliche Freiräume gemäss § 11 Abs. 5 BO. Über dem Teilgebiet der Reserve-Kernzone KA und der Kernzone KB liegt zudem eine Bebauungsplanpflicht. Der Gemeinderat hat am 10. Juli 2013 über das gesamte Gebiet der Reservebauzonen Inwil (Zentrum) den Quartiergestaltungsplan Baarermatt Ost festgesetzt. Gestützt auf diesen wurde über das Teilgebiet, direkt angrenzend an den Dorfkern von Inwil, der Bebauungsplan Inwil Dorf erarbeitet. Dieser wurde am 13. Juni 2018 durch die Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat am 31. Januar 2019 genehmigt.

B. Verfahren Freigabe Reservebauzone Inwil (Zentrum)

Gemäss § 38 Abs. 2 BO 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. Die Quartiergestaltungsplanung Baarermatt Ost enthält Aussagen über die oben aufgeführten Themen. Zudem enthält der Bebauungsplan Inwil Dorf weiterführende Angaben zu den genannten Themen.

Gemäss Festsetzungsbeschluss vom 10. Juli 2013 zum Quartiergestaltungsplan, können die Reserve-Bauzonen Inwil (Zentrum) freigegeben werden, sobald die Erschliessung rechtlich sichergestellt ist. Zudem kann ein Gesuch um Freigabe einer dieser Reserve-Bauzonen, nach Unterzeichnung eines Dienstbarkeitsvertrages eingereicht werden.

Die hinreichende Erschliessung für die Reserve-Bauzone KA, welche mit dem Bebauungsplanes Inwil Dorf überlagert ist, konnte mit dem Dienstbarkeitsvertrag vom 6. März 2017 sichergestellt werden.

In Ergänzung zur Quartiergestaltungsplanung ist bezüglich 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 BO eine Übersicht zu den vom Gemeinderat angestrebten Prioritäten für die Freigabe der Reserve-Bauzonen aufgenommen. Darin wurde das Gebiet Inwil (Zentrum) der 2. Priorität (Zeitspanne 2010 bis 2015) zugewiesen. Einer Freigabe der Reserve-Bauzone KA, Inwil (Zentrum) in der angebrochenen 3. und letzten Prioritätsstufe (2015 bis 2020) steht somit nichts entgegen.

Die Voraussetzungen für die Freigabe der Reserve-Bauzone KA sind nach § 38 Abs. 2 BO somit gegeben. Die Abteilung Planung / Bau beantragt die Reserve-Bauzone KA (GS Nrn. 716, 3164, 4346, 4347, 4348, 4349, 4350 (teilweise), 4351, 4352, 4353 sowie 4354) freizugeben.

Der Gemeinderat beschliesst

1. Die Freigabe der Reserve-Bauzone KA, Inwil (Zentrum), (GS Nrn. 716, 3164, 4346, 4347, 4348, 4349, 4350 (teilweise), 4351, 4352, 4353 sowie 4354) wird erteilt.
2. 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.
3. Mitteilung an:
Bauherrschaft:
 - Einwohnergemeinde Baar, Abteilung Liegenschaften / Sport, Rathausstrasse 6, 340, Baar
 - Rosa Scheiwiller, Grienbachstrasse 2, 6340 Baar
 - Sonja Zeberg, Dorfstrasse 25, 6340 Baar
 - Priska Tanner, Huebhof, 6340 Baar
 - Anita Langenegger, Baarermattstrasse 23, 6340 Baar
 - Urs Langenegger, Maiackerstrasse 9, 6345 Neuheim
 - Werner Langenegger, Bleichimattweg 4, 6300 Zug
 - Ivira AG, Arbachstrasse 2, 6340 Baar
 - Martin Robert Langenegger, Huebhof, 6340 Baar
 - Martin Lenz AG, Langgasse 47b, 6340 Baar
 - Amt für Raum und Verkehr, Aabachstrasse 5, 6300 Zug
 - Präsidiales / Kultur (Notariat)
 - Planung / Bau (A) 2-fach

Gemeinderat Baar

A handwritten signature in black ink, appearing to read "W. Lipp".

Walter Lipp
Gemeindepräsident

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Andrea Bertolosi".

Andrea Bertolosi
Gemeindeschreiberin

Versand: 27. MAI 2020