



Einwohnergemeinde
Gemeinderat

Rathausstrasse 2
Postfach, 6341 Baar

T +41 41 769 01 20
einwohnergemeinde@baar.ch
www.baar.ch

Gemeinderatsbeschluss

Sitzung vom 9. Juni 2020

G.4.6.10

Planung / Bau

Bauzone Unterfeld, Baar

Baufreigabe Reserve-Bauzone AD auf dem Grundstück GS Nr. 4399

A. Ausgangslage

Das Gebiet Unterfeld wurde im Rahmen der Ortsplanung 2005 den Reserve-Bauzonen WA5 und AD zugewiesen. Die Reservebauzonen wurde der 3. Priorität zugeteilt, welche eine Baufreigabe zwischen 2015 bis 2020 vorsah. Gemäss Bauordnung (BO) und Zonenplan gilt für die Reserve-Bauzone Unterfeld eine Bebauungsplanpflicht für öffentliche Freiräume gemäss § 11 Abs. 5 BO. Der Gemeinderat hat am 8. August 2018 für das Gebiet Unterfeld Nord den Quartiergestaltungsplan Unterfeld Nord und am 27. Juni 2019 für das Gebiet Unterfeld Süd den Quartiergestaltungsplan Unterfeld Süd festgesetzt.

Das Gebiet Unterfeld Nord wurde mit dem Gemeindeversammlungsbeschluss vom 13.06.2018 in eine Zone für spezielle Vorschriften umgezont. Für das Gebiet Unterfeld Süd ist ebenfalls eine Umzonung in eine Zone mit speziellen Vorschriften geplant. Zur Erschliessung der beiden Gebiete wird eine Stichstrasse (Basiserschliessung) ab dem Kreisel an der Nordstrasse dienen. Zudem wird das Gebiet Unterfeld Nord durch eine Feinerschliessung (Ringstrasse) weiter erschlossen. Das Bauge such für diese Strassen steht kurz vor Eingabe bei der Baubehörde. Damit die Bewilligung für die Strassen formell erteilt werden kann, müssen die Parzellen, auf welcher die Strassen zu liegen kommen, in eine definitive Bauzone überführt sein. Aufgrund von Verzögerungen kann die Abstimmung zur geplanten Umzonung Unterfeld Süd erst im September 2020 erfolgen. Da die Baueingabe voraussichtlich vorher erfolgt muss diese Strassenparzelle vorgängig freigegeben werden.

B. Verfahren Freigabe Reserve-Bauzone Unterfeld

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 Unterfeld Süd enthält Aussagen über die oben aufgeführten Themen.

Die hinreichende Erschliessung für die Reserve-Bauzone konnte zudem mit dem Dienstbarkeitsvertrag vom 10. September 2019 für das Gebiet Unterfeld Nord sowie dem Vorvertrag zu einem Dienstbarkeitsvertrag vom 24. Januar 2020 für das Gebiet Unterfeld Süd 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 Unterfeld der 3. Priorität (Zeitspanne 2015 bis 2020) zugewiesen. Einer Freigabe der Reserve-Bauzone Unterfeld in der angebrochenen 3. und letzten Prioritätsstufe (2015 bis 2020) steht somit nichts entgegen.

Die Voraussetzungen für die Freigabe der Reserve-Bauzone sind nach § 38 Abs. 2 BO somit gegeben. Die Abteilung Planung / Bau beantragt, den Teil der Reserve-Bauzone AD (GS Nr. 4399), auf welchem die Basiserschliessung zu liegen kommt, freizugeben. Der restliche Teil der Reserve-Bauzone wird mit der geplanten Urnenabstimmung zur Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung Unterfeld Süd aufgehoben und in definitives Bauland überführt.

Der Gemeinderat beschliesst

1. Die Freigabe des Teils der Reserve-Bauzone AD, Unterfeld, (GS Nr. 4399) 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:

Grundeigentümer/ Vertreter der Grundeigentümer:

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

- Amt für Raum und Verkehr, Aabachstrasse 5, 6300 Zug
- Präsidiales / Kultur (Notariat)
- Planung / Bau (A) 2-fach

Gemeinderat Baar

Walter Lipp
Gemeindepräsident

Andrea Bertolosi
Gemeindeschreiberin

Versand: 10. JUNI 2020

