



Auszug aus dem Protokoll
Sitzung vom 24. Mai 2011 ek
Versandt am **25. MAI 2011**

Gemeindeaufsicht
Genehmigung der Zonenplanänderung Bannäbni Süd sowie des Bebauungsplanes
Bannäbni Süd, **Gemeinde Baar**

Der Regierungsrat,

gestützt auf §§ 3 Abs. 3 und 42 des Planungs- und Baugesetzes (BGS 721.11; PBG) vom
26. November 1998,

beschliesst:

1. Die von der Gemeindeversammlung der Gemeinde Baar am 30. Juni 2010 im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossene Zonenplanänderung Bannäbni Süd wird genehmigt.
2. Der von der Gemeindeversammlung der Gemeinde Baar am 30. Juni 2010 im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossene Bebauungsplan Bannäbni Süd wird genehmigt.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach der ersten Publikation im Amtsblatt 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.
4. Die Baudirektion wird beauftragt, die Ziffern 1 bis 3 dieses Entscheides zweimal im Amtsblatt zu publizieren und den Beschluss öffentlich aufzulegen.
5. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Baar, Postfach, 6341 Baar (Beilage: 4 Ex. Zonenplanänderung Bannäbni Süd, Planungsbericht zur Zonenplanänderung Bannäbni Süd, Bebauungsplan Bannäbni Süd 1:500, Planungsbericht zum Bebauungsplan Bannäbni Süd vom 7. Januar 2010, Lärmgutachten vom 18. Dezember 2007)
 - GIS-Fachstelle (Beilage: Zonenplanänderung Bannäbni Süd, Bebauungsplan Bannäbni Süd 1:500)
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie
 - Kantonsforstamt
 - Baudirektion
 - Amt für Umweltschutz
 - Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei (Beilage: Zonenplanänderung Bannäbni Süd, Bebauungsplan Bannäbni Süd 1:500)

- Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft
- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilage: 2 Ex. Zonenplanänderung Bannäbni Süd, Planungsbericht zur Zonenplanänderung Bannäbni Süd, Bebauungsplan Bannäbni Süd 1:500, Planungsbericht zum Bebauungsplan Bannäbni Süd vom 7. Januar 2010, Lärmgutachten vom 18. Dezember 2007)

Regierungsrat des Kantons Zug



Matthias Michel
Landammann



Renée Spillmann Siegwart
stv. Landschreiberin

A. Mit der Revision der Ortsplanung 2005 wurde das Gebiet Bannäbni Süd einer Reserve-Bauzone W2a zugewiesen. Gemäss der Bauordnung und dem Zonenplan gilt für das genannte Gebiet eine Bebauungsplanpflicht für öffentliche Freiräume. Über das Gebiet Bannäbni erstellte die Gemeinde einen Quartiergestaltungsplan. Beim Bebauungsplan Bannäbni Süd geht es um die Weiterentwicklung der Quartiergestaltungsplanung zur grundeigentümergebundenen Festsetzung der Bebauung, Erschliessung, Umgebung.

Die verschiedenen Bebauungsvarianten haben gezeigt, dass die heutige Zonengrenze für die Entwicklung einer harmonischen, in die Landschaft eingebetteten Siedlung nicht ideal verläuft. Um die angestrebte Siedlungsstruktur zu ermöglichen, ist ein Zonenabtausch nötig. Die Zonengrenze wird an die geplante Bebauungsstruktur angepasst. Aufgrund der Bebauung ist eine vollständig flächenneutrale Zonenänderung nicht möglich. Insgesamt resultiert eine Mehreinzonung in die Bauzone W2a von 2'659 m². Die Mehreinzonung beansprucht gemäss kantonalem Richtplan Gebiet für Siedlungserweiterung.

Der Bebauungsplan Bannäbni Süd unterteilt das Quartier in verschiedene Baubereiche. Insgesamt sind rund 10'290 m² anrechenbarer Geschossfläche möglich, was einer Ausnützungsziffer von 0.3 entspricht. Mit der Erschliessungskonzeption und den Bestimmungen wird erreicht, dass die Gebäudevolumen möglichst landschaftsverträglich in das Terrain eingepasst werden. Die Ausrichtung der Hauptbauten soll eine ruhige Erscheinung der Siedlung gewährleisten. Um das schützenswerte Kulturobjekt am Oberbrüglenweg wurde ein Bereich mit besonderen Gestaltungsvorschriften ausgeschieden. Im gesamten Bebauungsplangebiet sind für die äussere Farbgebung naturnahe Farben zu bevorzugen. Das Gelände wird terrassenartig mit einheitlicher Materialisierung abgestuft und begrünt. Gemäss gültiger Zonenordnung müssen mindestens 3 % der anrechenbaren Landfläche für Freiräume ausgewiesen werden. Im Bebauungsplan wurde dafür ein Quartierplatz mit Spiel- und Aufenthaltswiese, einem Kiesplatz mit Grüninsel und einem befestigten Spielplatz mit Hartbelag ausgeschieden. Bei der Hauptzufahrt über den Sonnrain ist ein verkehrsberuhigtes Temporegime mit 30 km/h geplant. Für die Nebenstrassen sind mindestens 3 m breite asphaltierte Fahrbahnen mit zusätzlichen seitlichen Mehrzweckstreifen vorgesehen. Gegenüber der Regelbauweise gemäss Bauordnung sieht der Bebauungsplan Abweichungen vor. Den Baubereichen werden fixe Ausnützungsfächen zugewiesen mit der Möglichkeit, anrechenbare Geschossflächen in geringem Masse zu verlagern. Wenn auf ein Attikageschoss verzichtet wird, darf ein Teil der anrechenbaren Geschossfläche im Untergeschoss realisiert werden. Die maximale Ausnützung der Wohnzone W2a wird jedoch beibehalten. Der Gebäudeabstand zwischen einer Anbaute und einem benachbarten Hauptbau kann zugunsten einer funktionalen Garagierungsordnung auf minimal 5.50 m (statt 8 m) reduziert werden. Es handelt sich insgesamt um geringe Abweichungen von den Bauvorschriften der Einzelbauweise. Angesichts der Vorteile für das Siedlungsbild und für die Gestaltung der Umgebung sind sie gerechtfertigt.

B. Die Zonenplanänderung sowie der Bebauungsplan Bannäbni Süd wurden durch das Amt für Raumplanung am 2. November 2009 vorgeprüft und am 22. und 29. Januar 2010 im Amtsblatt publiziert. Während der Auflagefrist vom 22. Januar bis und mit 22. Februar 2010 gingen drei Einwendungen ein. Alle Anträge gegen die Zonenplanänderung und gegen den Bebauungsplan wurden an der Gemeindeversammlung vom 30. Juni 2010 abgewiesen. Der Beschluss wurde am 9. und 16. Juli 2010 im Amtsblatt publiziert und vom 9. Juli bis und mit 29. Juli 2010 öffentlich aufgelegt.

C. Während der Auflagefrist ist gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung eine Beschwerde an den Regierungsrat eingegangen. Die Beschwerde wird vom Regierungsrat gleichzeitig, jedoch in einem separaten Entscheid koordiniert behandelt.

D. Gemäss § 36 Abs. 1 Ziff. 2 Gemeindegesetz vom 4. September 1980 (GG; BGS 171.1) bedürfen allgemein verbindliche Gemeindereglemente zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Kantons. Neue, geänderte oder aufgehobene Bauvorschriften bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Regierungsrates (§ 3 Abs. 3 und § 42 PBG). Diese Prüfung erstreckt sich auf Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, besonders mit dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), dem PBG und dem kantonalen Richtplan. Der Genehmigungsvorbehalt verpflichtet demnach den Kanton zu prüfen, ob die vorliegenden Bauvorschriften und Pläne der Gemeinde Baar den rechtsstaatlichen Prinzipien der Bundes- und Kantonsverfassung sowie den Vorschriften der Bundes- und der kantonalen Gesetze entsprechen. Die Prüfung beschränkt sich auf die Recht- und Zweckmässigkeit.

E. Mit Schreiben vom 19. Juli 2010 reichte der Gemeinderat Baar die Zonenplanänderung und den Bebauungsplan Bannäbni Süd an den Regierungsrat zur Genehmigung ein. Aus zeichnungstechnischen Gründen musste der Bebauungsplan Bannäbni Süd für die Genehmigung angepasst werden.

F. Die Prüfung auf Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, besonders mit dem RPG und dem PBG, ergab, dass die Zonenplanänderung und der Bebauungsplan Bannäbni Süd genehmigt werden können.

Beilagen:

- Zonenplanänderung Bannäbni Süd
- Planungsbericht zur Zonenplanänderung Bannäbni Süd
- Bebauungsplan Bannäbni Süd 1:500
- Planungsbericht zum Bebauungsplan Bannäbni Süd vom 7. Januar 2010
- Lärmgutachten vom 18. Dezember 2007