

GEMEINDERAT BAAR			
28. FEB. 2011		Archiv	3 A. 4. 2
Verteiler	A	E	K
Präsidiales / Kultur			X
Finanzen / Wirtschaft			
Schulen / Bildung			
Planung / Bau	X		X
Liegenschaften / Sport			
Sicherheit / Werkdienst			
Soziales / Familie			

Gemeindeaufsicht

Genehmigung der Zonenplanänderung Dorfstrasse / Dorfmatte vom 22. Dezember 2010 sowie des Bebauungsplanes Dorfstrasse / Dorfmatte, Etappe I, vom 13. Dezember 2010

Gemeinde Baar

Die Baudirektion,

gestützt auf §§ 3 Abs. 3 und 42 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zug vom 26. November 1998 (BGS 721.11) und § 7 Bst. c der Delegationsverordnung vom 23. November 1999 (BGS 153.3),

beschliesst:

- Die vom Gemeinderat Baar am 22. Dezember 2010 im einfachen Verfahren gemäss § 40 PBG beschlossene Zonenplanänderung Dorfstrasse / Dorfmatte wird genehmigt.
- Der an der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2010 der Einwohnergemeinde Baar im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossene Bebauungsplan Dorfstrasse / Dorfmatte, Etappe I, wird genehmigt.
- Gegen diesen Beschluss kann innert 20 Tagen nach der Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Beschwerde 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.
- Mitteilung an:
 - Gemeinderat Baar, Rathausstrasse 2, Postfach, 6341 Baar (Beilagen: 4 Expl. Zonenplanänderung Dorfstrasse / Dorfmatte; Bebauungsplan Dorfstrasse / Dorfmatte, Etappe I, inkl. Freiraumgestaltung)
 - GIS-Fachstelle (Beilage: 1 Expl. Zonenplanänderung Dorfstrasse / Dorfmatte; Bebauungsplan Dorfstrasse / Dorfmatte, Etappe I, inkl. Freiraumgestaltung)
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie
 - Amt für öffentlichen Verkehr

Einwohnergemeinde Baar		Sekretariat der Baudirektion	
Planung / Bau		Amt für Umweltschutz	
Akten-Nr.	Eingang	Tiefbauamt Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei (Beilage: 1 Expl. Zonenplanänderung Dorfstrasse / Dorfmatte; Bebauungsplan Dorfstrasse / Dorfmatte, Etappe I, inkl. Freiraumgestaltung)	
	01. MRZ. 2011	A	B C
Bauvorstand			X
Abteilungsleiter			X
Siedlungs- und Verkehrsplanung		X	
Sekretariat			
Rechtsdienst			
Bauberatung / Baupolizei			X
Tiefbau			
Hochbau			
Dringend			
A Akten		B B. arbeitung C Kenntnis bzw. Mitarbeit	

↳ Mermin Lenz AG

- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilage: 2 Expl. Zonenplanänderung Dorfstrasse / Dorfmatte; Bebauungsplan Dorfstrasse / Dorfmatte, Etappe I, inkl. Freiraumgestaltung)

Baudirektion



Heinz Tännler
Regierungsrat

Zug, 25. Februar 2011 / MOGI / 15830

A. Im Jahre 2006 setzte der Gemeinderat Baar für das Gebiet Dorfstrasse / Dorfmatte einen behördenverbindlichen Quartiergestaltungsplan fest, der die planerischen Aspekte im betroffenen Gebiet koordiniert. Der Quartiergestaltungsplan zeigt neben städtebaulichen Vorgaben eine sinnvolle Lösung für eine gemeinsame Erschliessung auf und schafft damit die Voraussetzung für eine hochwertige und etappierbare bauliche Weiterentwicklung. Er dient als Beurteilungshilfe für Bebauungspläne und Bauvorhaben in diesem Gebiet.

Nun besteht vis-à-vis der Schule Dorfmatte ein konkretes Bauvorhaben. Weil das Grundstück in der Kernzone A mit Bebauungsplanpflicht liegt, musste für das Bauvorhaben ein Bebauungsplan erarbeitet werden. Der Bebauungsplan erstreckt sich an der Dorfstrasse bis zum schützenswerten Grosshaus. Im rückwärtigen Bereich reicht der Bebauungsplan bis zur Tiefgarage der Schule Dorfmatte. Da lediglich über einen Teilbereich des Quartiergestaltungsplanes eine Bauabsicht besteht, wurde der Bebauungsplan in unterschiedlichen Bearbeitungstiefen etappiert ausgearbeitet. Über die vorliegende erste Etappe werden abschliessende Aussagen zur Bebauung, zur Verkehrserschliessung und zum Freiraum grundeigentümerverbindlich gesichert. Im restlichen Bereich bestehen zur Zeit keine konkreten Bauabsichten. Hier werden nur die oberirdische Erschliessung für den motorisierten Verkehr sowie die öffentlichen Fusswegverbindungen geregelt. Das Erschliessungskonzept garantiert, dass dieser Bereich in den Folgetappen unter- als auch oberirdisch erschlossen werden kann.

Das Richtprojekt bildet die verbindliche Grundlage für die Gestaltung des Freiraums. Das gesamte Bebauungsplangebiet ist für Fussgänger mit einem feinmaschigen Fusswegnetz durchzogen. Die bestehenden Fusswege bleiben erhalten. Zwischen Schule Dorfmatte und der Dorfstrasse entsteht ein platzartiger Freiraum zur multifunktionalen Nutzung. Inselartige, erhöhte Sitz- und Pflanzflächen sollen trotz der darunter liegenden Einstellhalle eine adäquate Begrünung mit hoher Aufenthaltsqualität ermöglichen.

Die zweckmässige Anordnung der privaten Tiefgaragenplätze soll mit dem Einbezug des gemeindlichen Schulareals ermöglicht werden. In Abstimmung zum Bebauungsplan war deshalb eine geringfügige Zonenplanänderung erforderlich. Private Tiefgaragenbereiche mussten von der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (ÖIB) in die Kernzone A umgezont werden.

B. Der Bebauungsplan Dorfstrasse / Dorfmatte, Etappe I, sowie die Zonenplanänderung Dorfstrasse / Dorfmatte wurden vom Amt für Raumplanung am 16. Juni 2010 vorgeprüft und am 2. und 9. Juli 2010 im Amtsblatt publiziert. Während der öffentlichen Auflage vom 2. Juli bis und mit 2. August 2010 ging keine Einwendung ein. Der Bebauungsplan Dorfstrasse / Dorfmatte, Etappe I, wurde an der Einwohnergemeindeversammlung vom 13. Dezember 2010 beschlossen. Am 22. Dezember 2010 hat der Gemeinderat Baar die Zonenplanänderung Dorfstrasse / Dorfmatte im einfachen Verfahren beschlossen. Der Beschluss der Gemeindeversammlung und der Beschluss des Gemeinderates wurden am 7. und 14. Januar 2011 im Amtsblatt publiziert und vom 7. bis und mit 26. Januar 2011 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind keine Beschwerden an den Regierungsrat eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 6. Januar 2011 reichte der Gemeinderat Baar den Bebauungsplan Dorfstrasse / Dorfmatte, Etappe I sowie die Zonenplanänderung Dorfstrasse / Dorfmatte an den Regierungsrat zur Genehmigung ein. Nach § 7 der Delegationsverordnung vom 23. November 1999 ist die Baudirektion für die Genehmigung von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und

A. Im Jahre 2006 setzte der Gemeinderat Baar für das Gebiet Dorfstrasse / Dorfmatte einen behördenverbindlichen Quartiergestaltungsplan fest, der die planerischen Aspekte im betroffenen Gebiet koordiniert. Der Quartiergestaltungsplan zeigt neben städtebaulichen Vorgaben eine sinnvolle Lösung für eine gemeinsame Erschliessung auf und schafft damit die Voraussetzung für eine hochwertige und etappierbare bauliche Weiterentwicklung. Er dient als Beurteilungshilfe für Bebauungspläne und Bauvorhaben in diesem Gebiet.

Nun besteht vis-à-vis der Schule Dorfmatte ein konkretes Bauvorhaben. Weil das Grundstück in der Kernzone A mit Bebauungsplanpflicht liegt, musste für das Bauvorhaben ein Bebauungsplan erarbeitet werden. Der Bebauungsplan erstreckt sich an der Dorfstrasse bis zum schützenswerten Grosshaus. Im rückwärtigen Bereich reicht der Bebauungsplan bis zur Tiefgarage der Schule Dorfmatte. Da lediglich über einen Teilbereich des Quartiergestaltungsplanes eine Bauabsicht besteht, wurde der Bebauungsplan in unterschiedlichen Bearbeitungstiefen etappiert ausgearbeitet. Über die vorliegende erste Etappe werden abschliessende Aussagen zur Bebauung, zur Verkehrserschliessung und zum Freiraum grundeigentümerverbindlich gesichert. Im restlichen Bereich bestehen zur Zeit keine konkreten Bauabsichten. Hier werden nur die oberirdische Erschliessung für den motorisierten Verkehr sowie die öffentlichen Fusswegverbindungen geregelt. Das Erschliessungskonzept garantiert, dass dieser Bereich in den Folgetappen unter- als auch oberirdisch erschlossen werden kann.

Das Richtprojekt bildet die verbindliche Grundlage für die Gestaltung des Freiraums. Das gesamte Bebauungsplangebiet ist für Fussgänger mit einem feinmaschigen Fusswegnetz durchzogen. Die bestehenden Fusswege bleiben erhalten. Zwischen Schule Dorfmatte und der Dorfstrasse entsteht ein platzartiger Freiraum zur multifunktionalen Nutzung. Inselartige, erhöhte Sitz- und Pflanzflächen sollen trotz der darunter liegenden Einstellhalle eine adäquate Begrünung mit hoher Aufenthaltsqualität ermöglichen.

Die zweckmässige Anordnung der privaten Tiefgaragenplätze soll mit dem Einbezug des gemeindlichen Schulareals ermöglicht werden. In Abstimmung zum Bebauungsplan war deshalb eine geringfügige Zonenplanänderung erforderlich. Private Tiefgaragenbereiche mussten von der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (ÖIB) in die Kernzone A umgezogen werden.

B. Der Bebauungsplan Dorfstrasse / Dorfmatte, Etappe I, sowie die Zonenplanänderung Dorfstrasse / Dorfmatte wurden vom Amt für Raumplanung am 16. Juni 2010 vorgeprüft und am 2. und 9. Juli 2010 im Amtsblatt publiziert. Während der öffentlichen Auflage vom 2. Juli bis und mit 2. August 2010 ging keine Einwendung ein. Der Bebauungsplan Dorfstrasse / Dorfmatte, Etappe I, wurde an der Einwohnergemeindeversammlung vom 13. Dezember 2010 beschlossen. Am 22. Dezember 2010 hat der Gemeinderat Baar die Zonenplanänderung Dorfstrasse / Dorfmatte im einfachen Verfahren beschlossen. Der Beschluss der Gemeindeversammlung und der Beschluss des Gemeinderates wurden am 7. und 14. Januar 2011 im Amtsblatt publiziert und vom 7. bis und mit 26. Januar 2011 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind keine Beschwerden an den Regierungsrat eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 6. Januar 2011 reichte der Gemeinderat Baar den Bebauungsplan Dorfstrasse / Dorfmatte, Etappe I sowie die Zonenplanänderung Dorfstrasse / Dorfmatte an den Regierungsrat zur Genehmigung ein. Nach § 7 der Delegationsverordnung vom 23. November 1999 ist die Baudirektion für die Genehmigung von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und