

Revision Richt- und Nutzungsplanung Baar

Luftbild östlicher Ortsteil Baar



Ausgangslage

Seit der letzten Ortsplanungsrevision von 1990 ist die Gemeinde Baar um rund 4'000 Einwohner auf über 20'000 Bewohner angewachsen. Die ortsplanerische Entwicklung ist gemäss dem neuen kantonalen Richtplan auf ein qualitätsorientiertes und steuerbares Wachstum auszurichten.

Für den Planungsablauf wurde ein mehrstufiges Verfahren gewählt. Die Hierarchie bestand aus dem Souverän, dem Gemeinderat, dem 34-köpfigen Plenum aus verschiedensten Interessengruppen, der eigentlichen Ortsplanungskommission sowie der Planungsleitung.

Planungsziele

Die Hauptziele der Planung waren:

- Die Zonenplankapazität ist auf 23'300 Einwohner und 15'000 Beschäftigte zu begrenzen.
- In unbebauten und unerschlossenen Baugebieten sind die konzeptionellen Aspekte zu klären.
- Die hohen zulässigen baulichen Dichten sind generell zu reduzieren und vermehrt an qualitative Anforderungen zu knüpfen.
- Die kantonalen Strassenbauplanungen und die Stadtbahn erfordern im Raum Baar/Zug eine Neubeurteilung der Siedlungsentwicklung.

Ergebnis

Die revidierte Richt- und Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

- Richtplan Siedlung und Landschaft 1:5000
- Richtplan Verkehr 1:5000
- Zonenplan 1:5000
- Bauordnung mit Wegleitung
- Erläuternder Bericht zur Nutzungsplanung (Art. 47 RPV)
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Das Planungswerk wurde an einer Urnenabstimmung von den Stimmberechtigten der Gemeinde gutgeheissen.

Daten

Auftraggeber

- Gemeinde Baar

Grösse der Gemeinde

- 20'000 Einwohner

Bearbeitungszeitraum

- 2004/2005

Bearbeitung

- In Zusammenarbeit mit der Ortsplanungskommission und dem Gemeinderat

Arbeitsschritte

- Entwürfe Richtpläne, Zonenplan, Bauordnung und Berichte
- Beratung in Ortsplanungskommission und Gemeinderat
- Öffentliche Mitwirkung
- Überarbeitung und Verfeinerung
- Genehmigungsverfahren

Anpassungen des Zonenplans:

Umzonungen erfolgten im Wesentlichen zur teilweisen Umwandlung reiner Arbeitszonen in Mischzonen, zur besseren Abstimmung der Zonierung sowie in Gebieten, die neu für öffentliche Zwecke beansprucht oder nicht mehr dafür benötigt werden.

Abzonungen erfolgten im Interesse der Wohnqualität zur Reduktion zu hoher baulicher Dichten.

Einzonungen wurden in Gebieten vorgenommen, die innerhalb des Spielraumes des kantonalen Richtplans liegen und in der Gesamtbeurteilung zweckmässig erscheinen.

Auszonungen erfolgten im Bereich von Hochspannungsleitungen, zur Raumfreihaltung für die Umfahrung Tangente Neufeld oder zugunsten einer langfristigen landwirtschaftlichen Nutzung.

Reserve-Bauzonen:

Neueinzonungen werden zur Steuerung der baulichen Entwicklung nur in Form von Reservebauzonen vorgenommen. Einzelne Reserve-Bauzonen werden durch den Gemeinderat zur Überbauung freigegeben, wenn ein genehmigter Quartiergestaltungsplan vorliegt. Mit den darin zu klärenden raumrelevanten Aspekten (Erschliessung, Bebauungskonzept, Freiräume, Lärmschutz, Baulandbedarf) besteht Gewähr für eine konzeptionell gute und abgestimmte Siedlungsentwicklung.

Quartierfreiräume:

In Gebieten, die im Richtplan Siedlung und Landschaft bezeichnet sind, wird die Erstellung von öffentlich zugänglichen Quartierfreiräumen im Ausmass von 3-5% der Bauzonenfläche verlangt.

Verkaufsflächen:

Grössere Verkaufsflächen sollen in der Kernzone erstellt werden. In Wohn- und Arbeitszonen werden die Verkaufsflächen für Lebensmittel auf 1'000 m² und in reinen Arbeitszonen auf 200 m² beschränkt. Flächen von Verkaufsgeschäften im Non-Food-Bereich sind ebenfalls begrenzt. Verkehrsintensive Verkaufs- und Freizeitflächen werden wie in allen Zuger Talgemeinden ausgeschlossen. Freizeiteinrichtungen sind zulässig, wenn sie einen lokalen Bezug aufweisen und damit keinen unerwünschten Verkehr erzeugen. Diese Massnahmen bezwecken die Vermeidung unnötiger Verkehrsmengen angesichts überlasteter Strassen.

