

Traktandum 8

Bebauungsplan Neufeld, Baar und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

1. Einleitung

Die Grundeigentümerin Neue Warenhaus AG beabsichtigt, ihre Grundstücke im Gebiet Neufeld (GS 556, 3920, 3921) mit einer Fläche von ca. 30'000 m² zu überbauen. Zur Qualitätssicherung wurde das Instrument des Bebauungsplans gewählt. Dieser enthält in Ergänzung zur gemeindlichen Bauordnung weitere grundeigentümergebundene Festlegungen über das Gebiet der Neuen Warenhaus AG sowie am Rande über GS Nr. 1612. Die Planung Neufeld wurde während der Ortsplanungsrevision gestartet. So wurde einerseits nach der Bauordnung 1991 geplant, welche im Vergleich zur revidierten Bauordnung 2005 eine höhere Ausnutzung zulässt. Aus der Ortsplanungsrevision wurde dem Gedanken der Nutzungsdurchmischung mit einem minimalen Arbeitsanteil von 32% Rechnung getragen. Insgesamt sollen im Bebauungsplangebiet 439 Parkplätze erstellt werden, weswegen eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) notwendig ist. Die Planung wurde durch die Leutwyler Partner Architekten AG, Zug, erarbeitet.

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan wurde ein behördenverbindlicher Quartiergestaltungsplan erarbeitet, welcher über einen weiteren Perimeter zwischen Zugerstrasse und Bahnlinie bis zur Südstrasse insbesondere Erschliessungsfragen aufgreift und mögliche Baubereiche entlang den Hauptverkehrsachsen enthält.

Der Bebauungsplan Neufeld wurde in der gemeindlichen Bau- und Planungskommission eingehend beraten. Insbesondere wurde das dreieckförmige Grundstück nördlich der Grabenstrasse vertieft behandelt, um eine gute Lösung für das Quartier zu finden.

Mit dem Bebauungsplan liegt ein Planungsinstrument vor, das den Qualitätsansprüchen an das Entwicklungsgebiet zwischen Baar und Zug gerecht wird. Gemäss Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) und der Beurteilung durch das Amt für Umweltschutz ist das geplante Projekt umweltverträglich.

Die gesamten Bebauungsplanunterlagen inkl. UVB können während den ordentlichen Öffnungszeiten im Erdgeschoss, Rathausstrasse 6, Baar, eingesehen werden.

2. Kantonale Vorprüfung

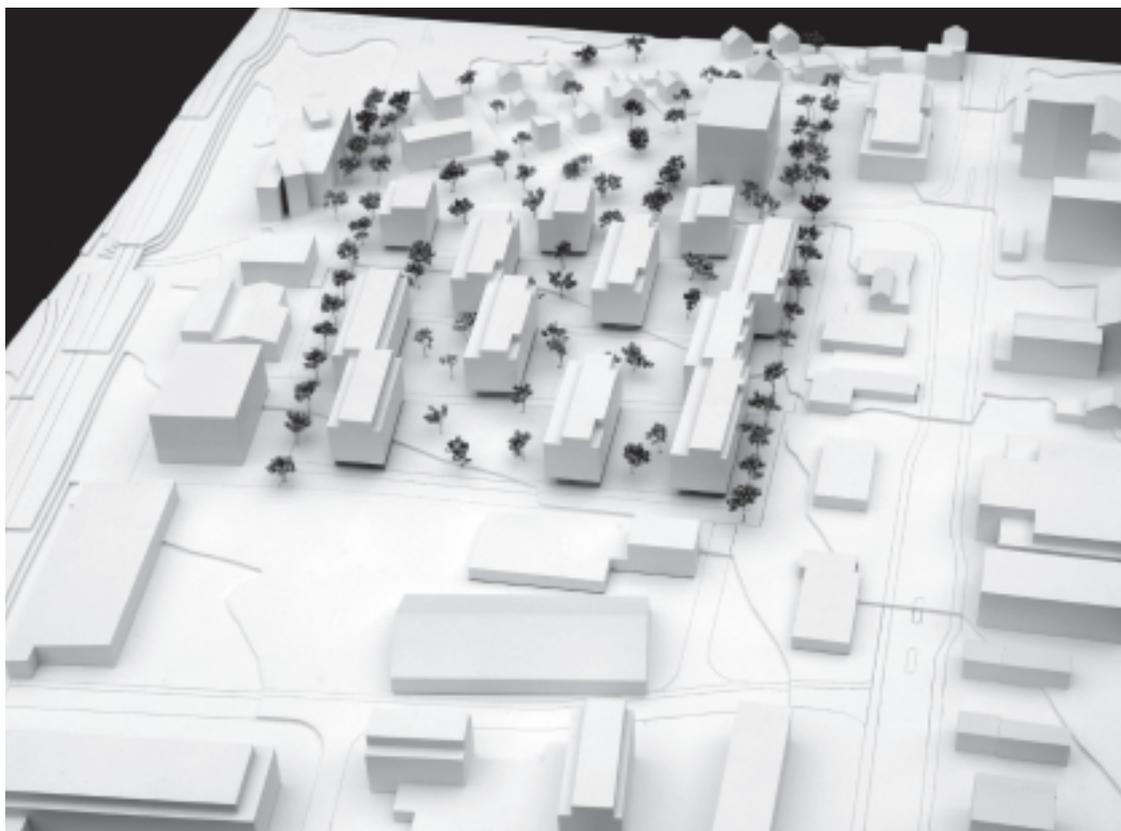
Am 25. Januar 2006 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan mit UVB verabschiedet und der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht. Seitens der Baudirektion wurden einige Vorbehalte, Hinweise und Empfehlungen angebracht. Bei den sechs Vorbehalten handelte es sich um Präzisierungen zum Hochhaus im Bereich A, zur neuen rückwärtigen Erschliessung, zu den Wegverbindungen sowie zur Regelung der Parkplatzbewirtschaftung. Die Vorbehalte wurden in der Überarbeitung aufgenommen, die Hinweise und Empfehlungen grösstenteils berücksichtigt.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist gegliedert in eine Plandarstellung 1:500, worin die einzelnen Planungselemente veranschaulicht sind, sowie in ergänzende Bestimmungen, worin nebst gestalterischen Vorgaben die Planungselemente im Sinne von Bauordnungsbestimmungen weiter definiert werden.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von rund 30'000 m² umfasst die Grundstücke GS Nr. 556, 3920, 3921 und 1612.



Modellfoto Richtprojekt Neufeld

Bebauungskonzept

Im Bebauungskonzept nehmen die Bauten des südlichen Teils (GS 3920) den Nord-Süd-Verlauf der Verkehrsträger auf. Querverbindungen sorgen für eine angemessene Durchgängigkeit zwischen den länglichen, zueinander versetzten Baukörpern, welche einzeln eine Länge von circa 40 m aufweisen und zusammengebaut bis zu ca. 120 m lange Zeilen mit einer Höhe von ca. 19 m bilden. Es ist vorgesehen, einen Grossteil der Erdgeschosses als Gemeinschaftsräume zu nutzen (Velos, Freizeit etc.) und die deshalb nicht anrechenbare Geschossfläche mit einem, gegenüber der Regelbauweise, zusätzlichen Geschoss zu konsumieren. Die Bauten weisen fünf Vollgeschosse und ein zusätzliches Attikageschoss auf. Der reine Gewerbebau entlang der Bahnlinie darf maximal fünf Vollgeschosse (ca. 18 m) hoch sein.

Mit der Bebauungsstruktur des nördlichen Teils (GS 3921), welche aus verschiedenen Varianten als Bestlösung übernommen wurde, wird einerseits versucht, eine optimale Ausnützung der dreiecksförmigen Parzelle zu erreichen, andererseits zwischen der zukünftigen grobkörnigen Überbauung Neufeld und der Einfamilienhausbauweise im Norden zu vermitteln. Es kann im Maximum eine Baute von acht Geschossen und 27 m Höhe realisiert werden.

Baubereiche/Nutzung/Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält drei Teilgebiete mit den Baubereichen A, B und C, welche in der Höhe mit einer maximalen Obergrenze des Daches in Metern ü.M. begrenzt sind. In den Bereichen A und B sind lediglich Arbeitsnutzungen zugelassen. Im Bereich C mit insgesamt zwölf Teilbereichen ist hauptsächlich Wohnen zulässig und nur ein geringer Arbeitsanteil vorgesehen. Über das gesamte Gebiet resultiert daraus eine Nutzungsverteilung von 68% Wohnen und 32% Arbeiten.

Das Mass der Ausnutzung wird über die Geschossfläche definiert. Insgesamt dürfen maximal 32'270 m² anrechenbare Geschossfläche realisiert werden. Dies entspricht einer Ausnutzungsziffer von 1.1, wie dies gemäss Bauordnung 1991 bzw. mit Arealbebauungen möglich ist.

Auf ein gutes Erscheinungsbild der zukünftigen Bauten wird grossen Wert gelegt. Für den Baubereich A wird die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens vorgeschrieben, falls die Baute höher als 25 m wird.

Umgebung/Freiraum

Die beiden heutigen Quellbäche auf GS 3920 werden zu einem Bachlauf zusammengefasst, welcher den Bereich C in der Mitte durchfliesst und damit das Rückgrat in der Umgebungs-gestaltung bildet. Der gesamte Aussenraum ist mehrheitlich als Grünfläche gestaltet. Im Bereich C sind zudem drei befestigte Plätze bezeichnet, die als Quartierfreiräume dienen und so zu einer hohen Aussenraumqualität beitragen.

Erschliessung/Parkierung

Die Zufahrt erfolgt ab der Grabenstrasse. Die Parkplätze sind grösstenteils unterirdisch angelegt. Oberirdische Parkplätze sind lediglich entlang der Grabenstrasse und der neuen rückwärtigen Erschliessung zulässig. Damit entstehen im Innern der neuen Überbauung verkehrsfreie Flächen.

Insgesamt können im Bebauungsplangebiet maximal 439 Parkplätze erstellt werden, davon 371 in Tiefgaragen. Die 174 Parkplätze, welche nicht dem Wohnen, sondern der Arbeitsnutzung dienen, werden bewirtschaftet. Damit soll ein Anreiz gesetzt werden, die Autofahrten in das mit dem öffentlichen Verkehr (Bahn, Bus) bestens erschlossene Gebiet zu reduzieren.

Damit insbesondere die Wegfahrt aus dem Quartier in die Zugerstrasse komfortabler erfolgen kann, ist seitens des Kantons eine Lichtsignalanlage am Knoten Zuger-/Grabenstrasse in Planung. Da die Grabenstrasse Teil des kantonalen Radstreckennetzes ist, wird mit dem Bebauungsplan eine Lösung für einen Radstreifen im Bereich der Ausfahrt in die Zugerstrasse getroffen. Für die Aufweitung des Knotens hat die Gesuchstellerin Land ab GS Nr. 1612 erworben. Die Zufahrt für GS Nr. 1612 wird Richtung Westen auf die neue rückwärtige Erschliessung verschoben.

Fuss- und Radwege

Das neue Quartier Neufeld ist sowohl in Ost-/Westrichtung wie auch in Nord-/Südrichtung gut an das bestehende Wegnetz angebunden, so dass für den Langsamverkehr optimale Bedingungen geschaffen werden.

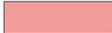
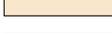
Öffentliche Wegrechte

Auf der Grabenstrasse (Mitte und Nord) zwischen dem Knoten Zugerstrasse bis zur Aufgabelung erhält die Einwohnergemeinde Baar ein unentgeltliches öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht. Auf der Grabenstrasse West mit Anbindung an das südliche Gebiet erhält die Einwohnergemeinde Baar ein unentgeltliches öffentliches Fuss- und Radwegrecht.



Bebauungsplan Neufeld

Verbindlicher Inhalt

	Geltungsbereich
	Baubereich A max. 8 Vollgeschosse
	Baubereich B max. 5 Vollgeschosse
	Baubereich C max. 5 Vollgeschosse plus 1 Attikageschoss
	Möglichkeit für ober- und unterirdischen Zusammenbau
	max. Kote OK First
	neue Arkadenbaulinien zu genehmigen
	oberirdische Parkierung
	interne Erschliessungsfläche
	Strassen/Trottoirs
	begrünter Aussenraum
	siedlungsinterne Plätze
	einheimische Bäume und Hecken (Lage schematisch)
	Revitalisierung und Verlegung Gewässer
	Fusswegverbindung mit befestigtem Belag
	Fussgängerbereich ohne Parkierungsmöglichkeiten
	Gewässerbereich
	neue Zufahrtsstrassen
	Ein- und Ausfahrt PW Einstellhalle
	öffentliches Radwegrecht
	öffentliches Fahrwegrecht
	öffentliches Fusswegrecht
	siedlungsinterne Fusswegverbindung
	Feuerwehr und allgemeine Notzufahrt

Informationsinhalt

	Richtprojekt
	Tiefgarage Richtprojekt
	Parzellengrenzen
	Zonengrenze WA4 / WA5 (Zonenplan 2005)
	kantonale Radstrecke
	Höhenkote EG (Meereshöhe)
	Fusswegverbindung zu Bushaltestelle

Bebauungsplan Neufeld

Bestimmungen

Zweck

1. Der Bebauungsplan Neufeld bezweckt:
 - den Bau einer gut gestalteten und verdichteten Wohnüberbauung
 - eine besonders gute Gestaltung eines 8-geschossigen Hochhauses
 - die Konzentration eines reduzierten Gewerbeanteils auf zwei Einzelbauten sowie das Erdgeschoss der Wohnüberbauung
 - die Schaffung von Quartierplätzen
 - sowie eine rationelle Erschliessung unter Berücksichtigung der rückwärtigen Erschliessung der Bauten entlang der Zugerstrasse.

Bebauung / Nutzung

2. Es sind folgende maximale Grundmasse zulässig:

Baubereich	Vollge- schosse (§7 V PBG)	Attikageschosse (§8 V PBG)	Geschossflächen aGF (m2) (16 V PBG)	Nutzung
A	8	kein Attikageschoss erlaubt	4'740	Arbeiten
B	5	kein Attikageschoss erlaubt	4'000	Arbeiten
C	5	1	23'530 (davon min. 1'580 m2 Arbeits- nutzung)	Wohnen, EG Nutzung gem. Ziffer 4
Total			max. 32'270	min. 32 % Ar- beitsnutzung

3. Im Baubereich A ist von der Bauherrschaft für die Projektierung eines Bauprojekts über 25 m in Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein Konkurrenzverfahren unter verschiedenen qualifizierten Architekturbüros durchzuführen. Für ein Gebäude unter 25 m Höhe kann die Gemeinde ein Konkurrenzverfahren unter verschiedenen qualifizierten Architekturbüros verlangen.
4. In den Erdgeschossen der Baubereiche C sind Arbeitsnutzungen sowie ein dem Wohnen dienender Gemeinschaftsraum und Ausstattungen wie Veloabstellplätze, Kinderwagenabstellflächen, Technik-, Wasch- und Lagerräume etc. vorzusehen. Wohnnutzungen und nur individuell nutzbare Wohnnebenräume sind unzulässig. Von den EG-Flächen (total ca. 3500 m2) dürfen max. 1'580 m2 für Arbeiten genutzt werden. Es ist im Minimum ein Gemeinschaftsraum von mindestens 80 m2 Grundfläche zu erstellen.
5. Hauptgebäude und auskragende Gebäudeteile sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche zulässig.
Mit Ausnahme von Grundstück 3921 sind zudem ausserhalb der Baubereiche keine Kleinbauten gestattet. Ausgenommen von dieser Regelung sind Entsorgungsanlagen.
6. Wo neue Arkadenbaulinien für das Erdgeschoss festgelegt sind, müssen die Erdgeschosse auf die entsprechende Flucht gestellt werden. Damit ein gedeckter Eingangsbereich entsteht, haben die Stirnfassaden der Obergeschosse min. 2 m auszukragen. Die lichte Höhe zu den siedlungsinternen Fussgängerverbindungen hat

mindestens 2.4 m zu betragen. Für die Realisierung der Bauten gilt im Erdgeschoss gegenüber der Baulinie ein Projektierungsspielraum von 0.5 m.

7. In Abweichung zur Bauordnung ist im Bebauungsplangebiet gesamthaft ein minimaler Gewerbeanteil von 32% einzuhalten. Die Nutzungsanteile für Wohnen und Arbeiten können in Etappen realisiert werden.
8. Beim Baubereich B ist mit dem Einverständnis des Eigentümers GS 2597 ein Zusammenbau möglich.

Gestaltung

9. Alle Bauten, Anlagen und Freiräume sind architektonisch gut zu gestalten. Besonders hohe Anforderungen gelten für den Baubereich A. Für die Gestaltung der Bauten und der Freiflächen ist das Projekt der Leutwyler Partner Architekten bzw. Appert & Zwahlen Landschaftsarchitekten vom 20.09.2005 wegleitend.
10. Die Erdgeschossfassaden der Baubereiche C sollen vorwiegend verglast sein. Dem Kollidieren von Vögeln mit den grossen Glasfronten ist mit geeigneten Mitteln entgegen zu wirken.
11. Im Baubereich C werden die Stirnflächen der Gebäude gemäss dem im Bericht beschriebenen Konzept mit kräftigen Farben betont. Die Farben sollen der Auffindbarkeit der Eingänge sowie der Identifikation der ganzen Siedlung dienen. Für die Bestimmung der Farben ist eine anerkannte Fachperson beizuziehen.
12. In den Baubereichen C10, C11 und C12 ist das Attikageschoss um 1.50 m von der östlichen Längsfassade zurückzunehmen. Ausnahmen sind Treppenhäuser und Lifte. Die Attikas sind an den Schmalseiten der Gebäude jeweils bis an die Fassade zu führen. Ausgenommen sind die Baubereiche C1, C4 und C7 zur Grabenstrasse Mitte hin.
13. Die im Plan bezeichneten siedlungsinternen Plätze haben eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen und sind flexibel nutzbar zu gestalten.
14. Alle Bauten sind mit Flachdächern zu versehen. Diese sind zu begrünen, soweit sie nicht von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden. Alle Dachflächen sind mit aktiver Regenwasser-Retention zu versehen.
15. Für die bezeichneten Bäume und Hecken sind vorwiegend einheimische Arten zu verwenden.
16. Die Quellbäche Ost und West sind im Bereich des Bebauungsplanperimeters in Nord-Südrichtung zu verlegen. An Stelle der ursprünglichen Quellbäche O und W ist durch Verlegung ein neuer Quellbach gem. Anhang UVB zu schaffen. Im „Gewässerbereich“ haben die ökologischen Funktionsbeziehungen des Gewässers und die Entwicklungsmöglichkeiten der Flora und Fauna Vorrang. Grundsätzlich ist nur eine extensive, räumlich zu begrenzende Erholungsnutzung erlaubt. Im „Gewässerbereich“ sind keine bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen erlaubt. Befestigte Wege sind nicht zugelassen. Die ökologischen Qualitäten sind durch fachgerechte Pflege, Betreuung und Unterhalt nachhaltig zu sichern. Im Falle einer Etappierung des Baubereiches C ist bereits mit der ersten Etappe eine angemessene Übergangslösung einer Bachgestaltung zu erstellen.

Für die Projektierung des Gewässers sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Anbindung des Gewässers an das Grundwasser
- Meteorwasser gelangt mögl. retendiert ins Gewässer
- geschwungene Linienführung des Gewässers
- ausgeprägte Breiten- und Tiefenvariabilität
- vielfältiges Angebot an Kleinstrukturen
- Ausbildung unterschiedlicher Böschungsneigungen
- strukturierte Sohlenausbildung
- standortgerechte Bepflanzung
- Wechsel zwischen beschatteten/besonnten Abschnitten
- Lenkung der Erholungsnutzung

17. Der Gehbereich südlich der Grabenstrasse Mitte ist fussgängerfreundlich zu gestalten. In diesem Bereich darf keine Parkierung vorgesehen werden; der Bereich ist baulich entsprechend zu gestalten.

Erschliessung

18. Insgesamt sind max. 439 Parkplätze, davon max. 68 oberirdisch und 371 in Tiefgaragen zu erstellen. Oberirdische Abstellplätze sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen und dürfen nur in den dafür vorgesehenen Bereichen erstellt werden. Von den max. 439 zu erstellenden PP gehören 279 zum Baubereich C. Die 160 übrigen Parkplätze sind nutzungsabhängig auf die Baubereiche A und B verteilbar, wobei dem Baubereich B maximal 85 Parkplätze zugeteilt werden dürfen. Die 174 Parkplätze im Bereich Verkauf, Dienstleistung und Gewerbe, sind monetär und lenkungswirksam ab der ersten Stunde zu bewirtschaften.
19. Im Baubereich C werden mindestens 370 Veloabstellplätze angeboten. Von den 370 Abstellplätzen sind min. 270 in Veloräumen in den Erdgeschossen der Gebäude anzuordnen. Die Veloräume müssen in Eingangsnähe liegen.
20. Die Grabenstrasse West ist mit einer Wendemöglichkeit für Kehrrichtwagen auszugestalten. An der „rückwärtigen Erschliessung“ ist ein Wendeplatz für 6 m Lieferwagen vorzusehen. Die Wendeplätze sind innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche zu erstellen und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.
21. Die Umorientierung der Erschliessung des GS Nr. 1612 hat mit dem Bau des Zufahrtsweges zu den Baubereichen C10 und C11 zu erfolgen.
22. Die im Plan bezeichneten, in Nord-Südrichtung verlaufenden Fusswege sind mindestens 2.0 m breit auszuführen. Die in Ost-Westrichtung verlaufenden Fusswege sind mindestens 3.0 m breit auszuführen.
23. Ausser den in Ziffer 22 beschriebenen Wegen dürfen keine weiteren befestigten Wege ausgeführt werden, damit möglichst grosse, zusammenhängende Freiflächen geschaffen werden.

Bauordnung

24. Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 31 V PBG kleinere Abweichungen vom Bebauungsplan gestatten. Bei Änderungen des Zonenplans oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Mit dem Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) werden die Auswirkungen auf die Umwelt aufgezeigt. Es wird u.a. vertieft untersucht, welche Auswirkungen der Mehrverkehr mit den 439 Parkplätzen bezüglich Lärm und Lufthygiene hat. Die Kapazität des Strassennetzes im Tagesverlauf wird als ausreichend beurteilt. Es wird aufgezeigt, dass die Umweltbelastungen im Gebiet zu einem grossen Teil aus Nutzungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters resultieren und z.B. bei Belastungen durch Feinstaub und Ozon die Grenzwerte überschritten sind. Für weitere umweltrelevante Themen wie Baulärm, Wasser und Boden wird aufgezeigt, welche Massnahmen zu treffen sind, damit das anschliessende Bauprojekt den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

Das kantonale Amt für Umweltschutz hat die Umweltverträglichkeit beurteilt und kommt im Bericht vom 13. April 2006 zum Schluss, dass das Projekt Bebauungsplan Neufeld den bundesrechtlichen Vorschriften über den Schutz der Umwelt entspricht, wenn die projektintegrierten Massnahmen im UVB, die in der Beurteilung gemachten Hinweise und Empfehlungen sowie die darin gestellten Anträge berücksichtigt werden.

Die Umweltverträglichkeit kann mit dem Bebauungsplanverfahren nicht abschliessend sichergestellt werden. Soweit die Anliegen des Amtes für Umweltschutz für den Bebauungsplan relevant sind, wurden sie in den kantonalen Vorprüfungsbericht zum Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend berücksichtigt. Es handelte sich hierbei insbesondere um die Aufnahme der Parkplatzbewirtschaftung für die gewerblichen Nutzer.

Die Umweltverträglichkeit hängt daneben von Massnahmen im Rahmen des eigentlichen Bauprojekts ab. Die Beurteilung des Amtes für Umweltschutz wird voraussichtlich nebst dem UVB ein integrierender Bestandteil der Baubewilligung sein. Ob und in welchem Umfang emissionsbegrenzende Massnahmen in der Baubewilligung verfügt werden müssen, wird dannzumal zu klären sein. Schwergewichtig soll die durch die Gesuchsteller zu stellende Umweltbaubegleitung die erforderlichen Massnahmen zur Emissionsbegrenzung festlegen und kontrollieren und damit die Umweltverträglichkeit sicherstellen.

Mit der Zustimmung der Gemeindeversammlung zum Bebauungsplan wird gleichzeitig dessen Umweltverträglichkeit deklariert.

5. Änderung Zonenplan

Die Erarbeitung des Bebauungsplans Neufeld erfolgte in der Revisionsphase der Ortsplanung. Die Nutzungszuweisung von Wohnen und Arbeiten im Bebauungsplan erfolgte auf der Basis des Zonenplans 2005. Dieser wurde in der Zwischenzeit genehmigt, ist jedoch noch nicht rechtskräftig, weshalb der Zonenplan 1991 nach wie vor die Grundlage bildet. Der Bereich C3 im Bebauungsplan liegt demnach in einer reinen Arbeitszone, sieht jedoch einen Wohnanteil vor. Die Grundnutzung ist deshalb in eine Wohn- und Arbeitszone zu ändern.

Der Gemeinderat kann die Zonenplanänderung im einfachen Verfahren beschliessen, da es sich um eine kleinere Änderung handelt, die Baudirektion ihre Zustimmung gegeben hat und während der öffentlichen Auflage vom 14. Juli 2006 bis 14. August 2006 keine Einwendungen dazu eingingen.

Die Änderung bildet die Voraussetzung für den Bebauungsplan. Sie wird jedoch nur wegen des Bebauungsplans nötig. Der Gemeinderat wird den Erlass der Zonenplanänderung formell deshalb erst nach dem Erlass des Bebauungsplanes vornehmen.

6. Änderungen nach öffentlicher Auflage

Während der öffentlichen Auflage des Bebauungsplans vom 14. Juli 2006 bis 14. August 2006 wurden dem Gemeinderat zwei Einwendungen eingereicht.

Die erste Einwendung richtete sich gegen die Garagenzufahrt im Bereich C1. Dabei wurden die Nähe zur Aufgabelung der Grabenstrasse und Einmündung Unterfeldweg sowie allfällige Emissionen für GS Nr. 536 als Begründung angeführt. In einem klärenden Gespräch wurde nach al-

alternativen Lösungen gesucht. Die Einsprecher zogen daraufhin ihre Einsprache unter Auflagen zurück. Der öffentlich aufgelegene Bebauungsplan wurde nun dahingehend geändert, dass die Garageneinfahrt vom Bereich C1 Richtung Osten in den Bereich C4 verschoben wurde. Damit verkürzt sich der Anfahrtsweg von der Zugerstrasse her, womit die Emissionen abnehmen. Die Grundeigentümer der GS Nr. 623, 622, 538, 539 und 540 wurden entsprechend informiert und deren Einverständnis eingeholt. Mit der Änderung ist das Anliegen der Einsprecher berücksichtigt und die Einsprache somit hinfällig.

Die zweite Einwendung betraf die Regelung des Wegrechts auf dem Unterfeldweg. Seitens der Gesuchstellerin wurde zugesichert, den Anstössern und weiteren über den Unterfeldweg erschlossenen Liegenschaften ein unentgeltliches Fuss- und Fahrwegrecht einzuräumen. Die Einsprache wurde daraufhin zurückgezogen.

Gegenüber dem Auflageplan wurde beim Baubereich A eine kleine Ergänzung vorgenommen. Es wurde eine zweite Tiefgarageneinfahrt gegenüber der heute bestehenden Einfahrt zur Sika (GS Nr. 2924) aufgenommen. Diese Zufahrt ist als Option zu verstehen und führt zur Verminderung der Zufahrtsstrecke und damit der Emissionen für das Quartier. Die benachbarte Sika wurde informiert und hat dazu ihr Einverständnis gegeben.

Auf eine erneute öffentliche Auflage wird verzichtet, da es sich um kleine Änderungen handelt und die direkt betroffenen Nachbarn informiert wurden.

7. Beurteilung durch die Bau- und Planungskommission

Der Bebauungsplan Neufeld wird den gesetzten Qualitätsansprüchen für die bauliche Entwicklung zwischen Zug und Baar gerecht.

Die Kommission empfiehlt deshalb einstimmig, dem neuen Bebauungsplan sowie den Änderungen der Nutzungsplanung zuzustimmen.

Der Gemeinderat ist abschliessend der Auffassung, dass der Bebauungsplan Neufeld mit dem Umweltverträglichkeitsbericht und dessen Beurteilung den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zur Genehmigung beantragt werden kann.

Antrag

Dem Bebauungsplan Neufeld mit Umweltverträglichkeitsprüfung sei zuzustimmen.