



Gemeindeaufsicht

Genehmigung Teilrevision Zonenplan und Bauordnung, Aufhebung rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 20 «Spinnerei an der Lorze» sowie ordentlicher Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze», **Gemeinde Baar**

Die Baudirektion,

gestützt auf §§ 5 Abs. 2 Bst. c und 42 Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zug vom 26. November 1998 (BGS 721.11),

beschliesst:

1. Die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung sowie die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 «Spinnerei an der Lorze» und der ordentliche Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze», welche alle von der Stimmbevölkerung der Gemeinde Baar an der Urnenabstimmung vom 26. November 2023 beschlossen wurden, werden genehmigt.
2. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde 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. Nach Ablauf der Beschwerdefrist tritt die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung sowie der ordentliche Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze» in Kraft, sofern diese nicht angefochten werden.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Baar, Rathausstrasse 2, Postfach, 6341 Baar (Versand per Post)
(Beilage: je 4 Exemplare Teilrevision Zonenplan und Bauordnung sowie Aufhebung Bebauungsplan Nr. 20 «Spinnerei an der Lorze» und ordentlicher Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze»)
 - Tiefbauamt (info.tba@zg.ch)
 - Amt für Umwelt (info.afu@zg.ch)
 - Amt für Wald und Wild (info.afw@zg.ch)
 - Baudirektionssekretariat (info.bds@zg.ch)
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie (info.ada@zg.ch)
 - Amt für Raum und Verkehr (info.arv@zg.ch)(Beilage: je 1 Exemplar Teilrevision Zonenplan und Bauordnung sowie Aufhebung Bebauungsplan Nr. 20 «Spinnerei an der Lorze» und ordentlicher Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze»)

Baudirektion

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'F. Weber', with a stylized flourish at the end.

Florian Weber
Statthalter

Zug, 27. MRZ. 2025 / BA-2020-172

A. Die Teilrevision des Zonenplans sieht vor, die Grundstücke Nrn. 424, 428 und 3398 von der heutigen Arbeitszone D neu in eine «Bauzone mit speziellen Vorschriften Spinnerei an der Lorze» zu überführen. Das Grundstück Nr. 3540 wird von der Arbeitszone D neu der angrenzenden Kernzone B zugeschlagen. Entlang des Lorzendamms wird auf einer Länge von 560 m der Gewässerraum der Lorze als überlagernde Zone ausgeschieden. Bei dem innerhalb des Bebauungsplanperimeters verlaufenden Mülibachkanals wird auf die Gewässerraumausscheidung verzichtet.

B. Die Zielsetzungen des ISOS werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan angemessen berücksichtigt und die geschützten und schützenswerten Baudenkmäler auf dem Areal sinnvoll eingebunden.

C. Die Lorze wurde im Bereich des festzulegenden Gewässerraums im Jahre 2012 renaturiert und aufgeweitet und weist im betroffenen Bereich eine natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB) aus. Im unteren Teilabschnitt mit einer Länge von 220 m wird der Gewässerraum mit einer Breite von 32 bis 43 m festgelegt. Im oberen Teilabschnitt mit einer Länge von 340 m wird der Gewässerraum mit 33 bis 80 m festgelegt. Beim Mülibachkanal wird gestützt auf Art. 41 a Abs. 5 Bst. c GSchV auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet.

D. Der Perimeter des Bebauungsplans «Spinnerei an der Lorze» umfasst eine Gesamtfläche von rund 4,93 Hektaren (GS Nrn. 424, 428 und 3398). Das Areal grenzt auf einer Länge von rund 250 m an die Kantonsstrasse 4 (Langgasse) und im Süden an Wald. Der Prozess für die gesamte Planung wurde im Jahr 2016 mit einem Studienauftrag gestartet, woraus ein städtebauliches und ein freiräumliches Konzept resultierte, welches anschliessend zu einem Richtprojekt vertieft wurde. Der Bebauungsplan sieht im Norden des Perimeters schwerpunktmässig eine öffentliche Nutzung und im Süden des Perimeters eine Wohnnutzung vor. Im Studienauftrag wurde für das Gesamtareal (Bestandesbauten und Neubauten) ca. 73 500 m² aGF aufgezeigt, womit eine Ausnützungsziffer von ca. 1,5 resultiert. Zulässig sind Wohnen sowie nicht störende und mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sowie Gastronomie- und Hotelbetriebe. Die Festsetzung des neuen Bebauungsplans «Spinnerei an der Lorze» setzt die gleichzeitige Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 20 «Spinnerei an der Lorze» voraus.

E. Die Baudirektion hat die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung sowie die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 20 «Spinnerei an der Lorze» und der neue Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze» am 5. Oktober 2022 vorgeprüft. Die darin erläuterten Vorbehalte wurden bei der Überarbeitung der Planunterlagen berücksichtigt und sind in den vorliegenden Planungsstand eingeflossen.

F. Die öffentliche Auflage der Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung, des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 20 «Spinnerei an der Lorze» sowie des neuen Bebauungsplans «Spinnerei an der Lorze» erfolgte vom 18. November bis und mit 19. Dezember 2022. Während der öffentlichen Auflage gingen von sieben Parteien insgesamt 15 Einwendungen ein, deren drei berücksichtigt wurden. An der Urnenabstimmung vom 26. November 2023 wurden die Planungsinstrumente von der Stimmbevölkerung angenommen. Mit der Abstimmung waren die Einwendungen erledigt (§ 39 Abs. 4 PBG). Der Beschluss und die Planunterlagen lagen vom 25. Januar bis und mit 23. Februar 2024 öffentlich auf. Während der Auflagefrist ging eine Beschwerde gegen die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung sowie gegen die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 «Spinnerei an der Lorze» und den neuen Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze» beim Regierungsrat ein. Das Verwaltungsbeschwerde-

verfahren wurde infolge Rückzugs der Verwaltungsbeschwerde mit Beschluss der Baudirektion vom 26. November 2024 als erledigt abgeschrieben.

G. Mit Schreiben vom 25. März 2025 bestätigte die Einwohnergemeinde Baar, dass das erforderliche Bodenstück für den Bau der Einspurstrecke und für die Verlegung der Bushaltestelle zu Gunsten der Kantonsstrasse entschädigungslos auf den Kanton übertragen wird.

H. Für den Bebauungsplan wurden zwei Lärmgutachten erstellt (Industrie- und Gewerbelärm sowie für Mehrverkehr Strasse, Brauneroth AG, beide 20. März 2025). Für den Industrie- und Gewerbelärm gilt die Einhaltung der Planungswerte. Die Anforderungen können gemäss Lärmgutachten nur mit Massnahmen eingehalten werden. Diese sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu überprüfen und umzusetzen. Bei Projektänderungen ist das Lärmgutachten zu aktualisieren. Der durch das Projekt erzeugte Mehrverkehr auf dem öffentlichen Strassennetz darf nicht zu einer wesentlichen Lärmzunahme führen, sofern gleichzeitig die Immissionsgrenzwerte überschritten sind. Gemäss Lärmgutachten resultiert keine wesentliche Lärmzunahme durch das Projekt im Vergleich zum Ausgangszustand, wodurch diese Anforderung erfüllt ist. Zusätzlich sind zur vorsorglichen Emissionsbegrenzung für den allein induzierten Verkehr im Grundsatz die Planungswerte in der Umgebung einzuhalten, sofern dies technisch und betrieblich möglich sowie verhältnismässig ist. Gemäss Lärmgutachten verbleiben trotz Berücksichtigung eines lärmarmen Belags an einzelnen Gebäuden entlang der Langgasse Planungswertüberschreitungen. Die Gemeinde Baar hat aus diesem Grund im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens die notwendigen Lärmabklärungen bezüglich Einhaltung der Belastungsgrenzwerte durchführen zu lassen oder ein entsprechendes Lärmgutachten durch die Bauherrschaft einzuverlangen. Sofern notwendig, sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Gemeinde Baar Lärmerleichterungen zu prüfen und zu verfügen. Basierend auf den Lärmgutachten und unter Berücksichtigung der Erwägungen ist die lärmtechnische Machbarkeit für den Bebauungsplan gegeben.

I. Mit Schreiben vom 22. Januar 2024 reichte der Gemeinderat Baar die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung, den aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 20 «Spinnerei an der Lorze» sowie den neuen Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze» zur Genehmigung ein. Nach § 5 Abs. 2 Bst. c PBG ist die Baudirektion für die Genehmigung von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Sondernutzungsplänen zuständig, sofern in der gleichen Sache keine Beschwerde eingereicht worden ist, respektive diese als erledigt abgeschrieben werden konnte. Die Prüfung durch die Baudirektion erstreckt sich auf Übereinstimmung mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, insbesondere mit dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), dem Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) und dem kantonalen Richtplan. Die Prüfung ergab, dass die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung, der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 20 «Spinnerei an der Lorze» sowie der neue Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze» genehmigt werden können.

J. Im Rahmen der Genehmigung wurde festgestellt, dass die im Schnitt A dargestellte Abgrenzungslinie beim Baubereich A1 nicht korrekt dargestellt ist. Dies ist anzupassen und der revidierte Bebauungsplan ist digital innert zwei Monaten nach Rechtskraft des Baudirektionsbeschlusses beim Amt für Raum und Verkehr nachzureichen.