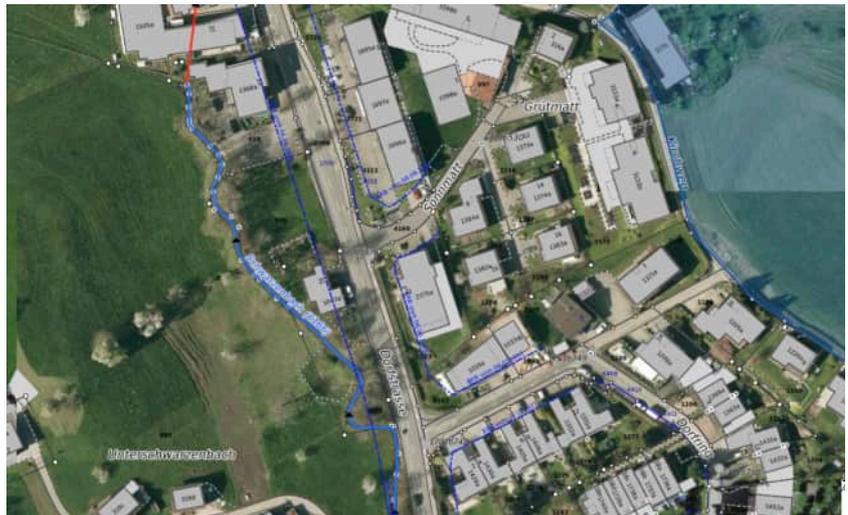


Baar-Allenwinden  
Unterniveaubaulinie Dorfstrasse  
Spezialbaulinie Gewässerraum Schwarzenbach

## PLANUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

32763 – 16.6.2023

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>5</b>
	2.1 Baulinien	5
	2.2 Gewässerraum	6
<b>3</b>	<b>ERLASS BAULINIEN</b>	<b>9</b>
	3.1 Situationsplan	9
	3.2 Erläuterungen	10
<b>4</b>	<b>MITWIRKUNG</b>	<b>13</b>
	4.1 Ablauf	13
	4.2 Ergebnis der öffentlichen Auflage	13
<b>5</b>	<b>FAZIT</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>HINWEIS ZUM VERFAHREN</b>	<b>14</b>

**Auftraggeber**

Jost Arnold, Dorfstrasse 35, 6319 Allenwinden

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Michael Camenzind, Isabel Philip

**Titelbild**

Orthofoto Dorfstrasse 35, 6319 Allenwinden (Luftbild ZugMap.ch)

# 1 AUSGANGSLAGE

## Anlass

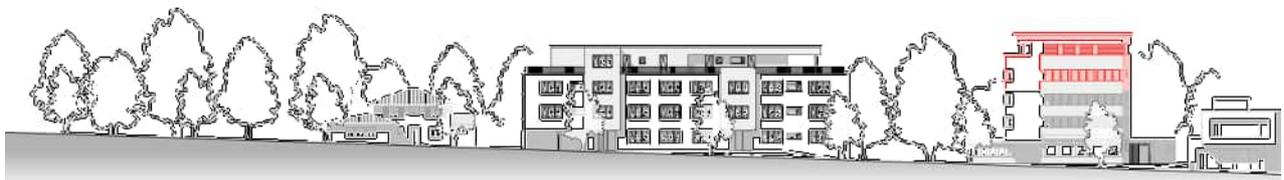
Die Bauherrschaft plant auf den Grundstücken GS Nrn. 998, 996 und 1089 in Baar-Allenwinden die bestehenden Gebäude zur Wohnüberbauung Schwarzenbach weiterzuentwickeln. Es ist vorgesehen, das bestehende dreigeschossige Gebäude (Assek.-Nr. 1368a) auf GS 998 um ein Vollgeschoss sowie um ein Attikageschoss aufzustocken. Das auf GS Nr. 1089 bestehende Gebäude soll unverändert erhalten bleiben. Auf dem dazwischenliegenden GS Nr. 996 soll eine Tiefgarage und ein neues Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss entstehen.

Für das Bauvorhaben liegt ein Richtprojekt vor. Die Umsetzung wird mit einem einfachen Bebauungsplan gesichert, welcher parallel zum vorliegenden Spezialbaulinien-Verfahren erarbeitet wird.

Ausschnitt Richtprojekt, Neubau GS 996.  
Erdgeschossplan mit Umgebung  
(Quelle: vonplon architektur ag / iten  
landschaftsarchitekten gmbh)



Überbauung Schwarzenbach – Ansicht  
Dorfstrasse  
Quelle: vonplon architektur ag



## **Eingeschränkte Bebaubarkeit**

Die Bebauung der Grundstücke ist aufgrund ihrer Begrenzung durch den Schwarzenbach im Westen und die Dorfstrasse (Kantonsstrasse) im Osten anspruchsvoll. Zum einen ist aufgrund des Baulinienabstands entlang der Dorfstrasse keine unterirdische Parkierung möglich, zum anderen wird die Bebaubarkeit des Grundstückes entlang des Schwarzenbachs aufgrund der aktuell in Baar noch geltenden Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung des Bundes massiv eingeschränkt.

Ausscheidung Gewässerraum

Diese Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung gelten, bis die Gemeinden im Rahmen ihrer nächsten Ortsplanungsrevision ihre Gewässerräume gemäss den kantonalen Vorgaben bis spätestens 2025 ausscheiden.

Spezialbaulinie Gewässerraum

Da die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Baar erst 2019 in Angriff genommen wurde und auch die kantonalen Grundlagen für die einheitliche Umsetzung des Gewässerraums erst im Entwurf vorliegen (u.a. Merkblatt für die Spezialfälle im Kanton Zug), wurde beim Kanton die Möglichkeit zum Erlass einer Spezialbaulinie vorabgeklärt.

## **Erlass Spezialbaulinie**

Rechte Bachseite

Gemäss der Stellungnahme der kantonalen Fachstellen vom 22. Februar 2021 ist die Ausscheidung einer Spezialbaulinie für die drei Grundstücke denkbar, weshalb für den rund 160 Meter langen Abschnitt des offen verlaufenden Schwarzenbachs eine Spezialbaulinie Gewässerraum auf der rechten Bachseite festgelegt werden soll.

Mit der Spezialbaulinie soll die Bebaubarkeit der Grundstücke GS Nrn. 996, 998 und 1089 gemäss dem vorliegenden Richtprojekt gewährleistet und ein angemessener Raum für den Schwarzenbach gegenüber der Bauten gesichert werden.

Die Festlegung einer Spezialbaulinie ist die einzige Möglichkeit, um zeitlich vorgelagert an die flächendeckende Gewässerraumfestlegung einen formellen Verzicht zur Festlegung des bundesrechtlichen Gewässerraums zu definieren. Zudem werden die bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen durch die Spezialbaulinie abgelöst und damit wird Rechtssicherheit für den Grundeigentümer erlangt.

Linke Bachseite

Auf der linken Gewässerseite auf GS Nr. 995 wird der Gewässerraum im Rahmen der laufenden Nutzungsplanungsrevision ordentlich festgelegt.

Für die überlagernde Festlegung des Gewässerraums im Zonenplan wird der mit der vorliegenden Spezialbaulinie gesicherte Gewässerraum übernommen.

## **Erlass Unterniveaubaulinie**

Um eine unterirdische Parkierung für die Grundstücke GS-Nrn. 996, 998, 999, 1089 und 3346 zu ermöglichen, soll ausserdem eine Unterniveaubaulinie entlang der Dorfstrasse erlassen werden.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Baulinien

#### Baulinien

Gemäss § 27 V PBG legen Baulinien konkret für eine bestimmte Bodenfläche die Grenze der Bebauung fest. Besonderes Merkmal der Baulinien ist, dass sich die Regelung im Gegensatz zu allgemeinen Abstandsvorschriften auf eine bestimmte Fläche bzw. einen bestimmten Ort bezieht.

Die Festlegung von Baulinien geht in der Regel als Detailvorschrift den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. Baulinien können aus folgenden Gründen erlassen werden:

- Sicherung von bestehenden oder geplanten Anlagen: Hauptbeispiel ist die Sicherung von Verkehrsanlagen;
- Freihaltung von Flächen von der Überbauung aus Gründen der Ökologie, der Sicherheit oder der Ästhetik;
- besondere Baulinien wie Pflicht- oder Gestaltungsbaulinien, rückwärtige Baulinien, Innenbaulinien, Arkadenbaulinien und Hilfsbaulinien dienen vor allem der Gestaltung von Überbauungen.

Im durch die Baulinie definierten Baulinienraum sind gemäss § 34 PBG neue Bauten und Anlagen unzulässig. Um- oder Aufbauten an den von Baulinien betroffenen Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern das Gemeinwesen bei der Inanspruchnahme des Baulinienraums den damit geschaffenen Mehrwert nicht entschädigen muss (Reverspflicht). Kleinbauten, Parkierungs-, Erschliessungsanlagen und dergleichen sind in der Regel vom Bauverbot ausgenommen, es gilt aber dennoch die Reverspflicht.

#### Unterniveaubaulinie

Mit dem Erlass einer Unterniveaubaulinie wird der Baulinienraum definiert, in welchem das Erstellen von unterirdische Bauten und Unterniveaubauten nicht zulässig ist.

## 2.2 Gewässerraum

### Gewässerraumfestlegung gemäss GSchG und Art. 41a und 41b GSchV

Mit dem revidierten Gewässerschutzgesetz (GSchG), welches am 1. Januar 2011 in Kraft trat, haben die Kantone für alle oberirdischen Gewässer einen Gewässerraum festzulegen. Der Gewässerraum sichert den Raum, damit das Gewässer seine natürlichen Funktionen (z. B. naturnaher Lebensraum) wahrnehmen kann und längerfristig genügend Platz für die Gewässer und mögliche Revitalisierungen zur Verfügung steht. Gleichzeitig dient der Gewässerraum dem Hochwasserschutz, der Gewässernutzung und der Naherholung. Die Bemessung, Gestaltung und Bewirtschaftung der Gewässerräume wird in der Gewässerschutzverordnung (GSchV) geregelt.

### Definition und Breite des Gewässerraums

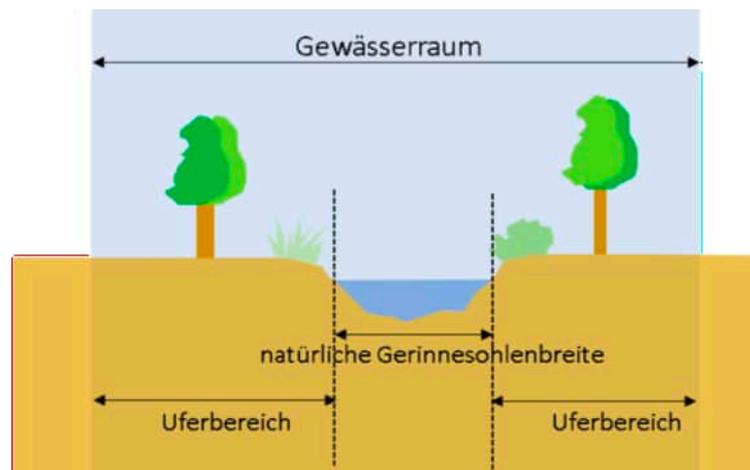
Natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)

Für die Bemessung des Gewässerraums ist die natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB) massgebend. Die natürliche Gerinnesohlenbreite entspricht in der Regel der Breite des Bachbetts eines Fließgewässers in seinem natürlichen, unverbauten und nicht korrigierten Zustand.

Gewässerraum für Fließgewässer

Der Gewässerraum bei Fließgewässern umfasst die natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB) sowie einen beidseitigen Uferbereich.

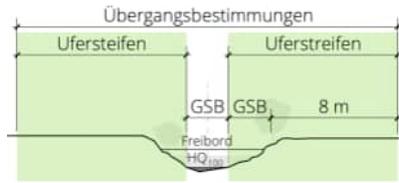
Quelle: Arbeitshilfe Gewässerraum  
(BPUK, LDK, BAFU, ARE, BLW, 2019)



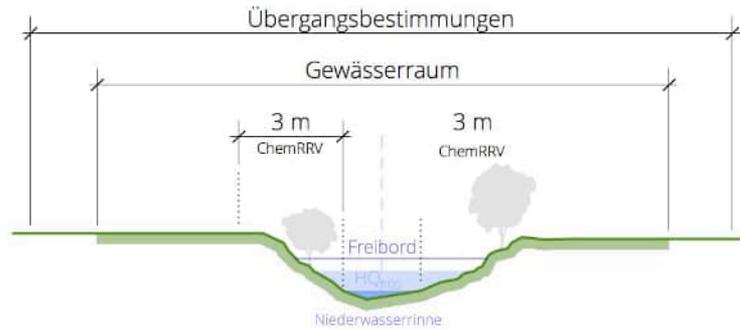
### Übergangsbestimmungen

Solange die Gewässerräume noch nicht festgelegt wurden oder nicht aktiv auf eine Festlegung verzichtet wurde, gelten die nationalen Übergangsbestimmungen. Diese fallen in der Regel grösser aus als der ermittelte Gewässerraum gemäss Art. 41a GSchV.

Für Fließgewässer mit einer bestehenden Gerinnesohlenbreite bis 12 m gilt gemäss Übergangsbestimmungen allgemein ein Gewässerraum von beidseitig 8 m plus die bestehende Gerinnesohlenbreite (Uferstreifen).



Quelle: Merkblatt Änderung der Gewässerschutzverordnung zur Sicherung des Gewässerraums: Umsetzung in den Gemeinden, AWEL



### Gewässerabstand gemäss kantonalem Gesetz über die Gewässer (GewG)

Gemäss § 23 Abs. 1 Gesetz über die Gewässer des Kantons Zug (GewG) beträgt der Gewässerabstand für Ober- und Unterniveaubauten sowie für Anlagen bei oberirdischen und eingedolten Fließgewässern innerhalb der Bauzone ab dem Gewässerraum gemessen mindestens 6 m. Bei eingedolten Fließgewässern bleibt ein mit Baulinien festgelegter anderer Mindestabstand oder sogar die Aufhebung eines Mindestabstands vorbehalten.

Revision kantonales Gesetz über die Gewässer (GewG)

Das Gesetz über die Gewässer des Kantons Zug (GewG) wird im Rahmen einer Revision dem Bundesrecht angepasst.

### Festlegung Gewässerraum gemäss kantonalem Richtplan

Gemäss dem kantonalen Richtplan (L. 8.4.1) werden die Gewässerräume im Kanton Zug durch die Gemeinden festgelegt. Die Gemeinden haben ihre Gewässerräume innerhalb und ausserhalb der Bauzonen im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen bis spätestens 2025 festzulegen. Die Sicherung des Gewässerraums erfolgt mit überlagernden Zonen gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG). Die Gemeinden haben sich bei der Gewässerraumfestlegung an den Vorgaben im kantonalen Richtplan zur Ausgestaltung des Gewässerraums zu orientieren.

### Gewässerraumfestlegung Gemeinde Baar

Die Gemeinde Baar hat ihre Gewässerräume noch nicht festgelegt. Die Gewässerraumfestlegung für das gesamte Gemeindegebiet soll mit der aktuellen Nutzungsplanungsrevision bis 2025 erfolgen und grundeigentümerverbindlich festgelegt werden.

### Gewässerdaten-Karte

Die Gemeinden legen den Gewässerraum mindestens für jene Gewässer fest, die auf der Landeskarte 1:25'000 verzeichnet sind. Der Kanton hat hierzu eine Gewässerdaten-Karte zur Verfügung gestellt, in der die Gewässer als grüne oder braune Gewässer ausgewiesen sind. Für die grünen Gewässer besteht für die Gemeinden eine Pflicht zur Festlegung eines Gewässerraums. Bei den braunen Gewässern kann unter Interessenabwägung auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet werden.

Der Schwarzenbach ist im Bereich des Bebauungsplangebiets als grünes Gewässer bezeichnet. Eine Gewässerraumfestlegung ist grundsätzlich also zwingend.

Ausschnitt Karte Gewässerdaten Kanton Zug,  
Stand 15.2.2022 (BD Kanton Zug)  
Eingekreist: Schwarzenbach im Bereich  
Dorfstrasse, Allenwinden

**Gewässer nach Richtplankategorie L 84.4**

— Fließgewässer

□ Stein

Bei diesen Gewässern ist eine Gewässerraummessung  
grundsätzlich zwingend.  
Ausgenommen sind Gewässer im Wald und künstlich  
angelegte Teiche und Bänke etc. Bei ihnen kann es  
sich um Wasserabflüsse handeln.

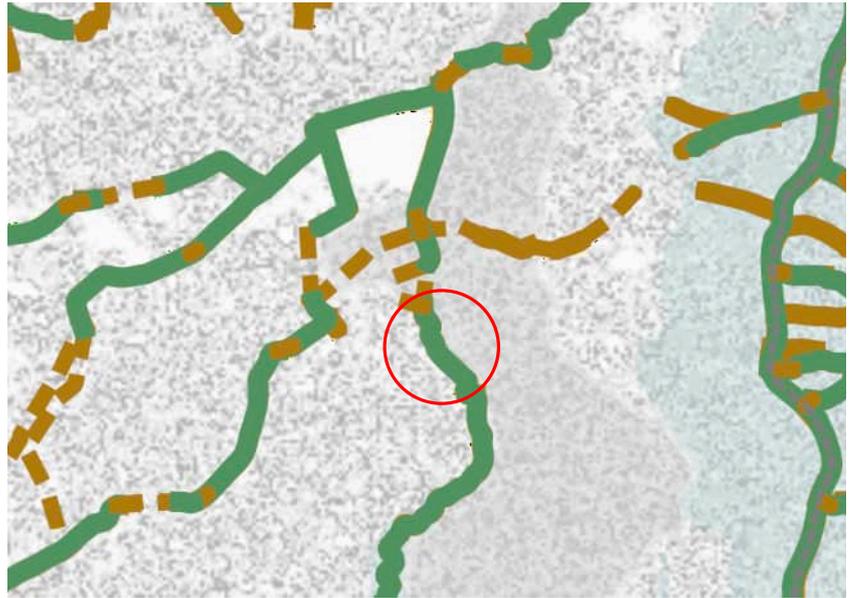
**Weitere Gewässer mit Interessensabhängigkeit**

— Fließgewässer, oberirdisch

..... Fließgewässer, eingedeckt

□ Stein

Bei diesen Gewässern kann auf die Gewässerraum-  
messung verzichtet werden. Es braucht aber in jedem Fall  
eine Interessensabklärung.



### 3 ERLASS BAULINIEN

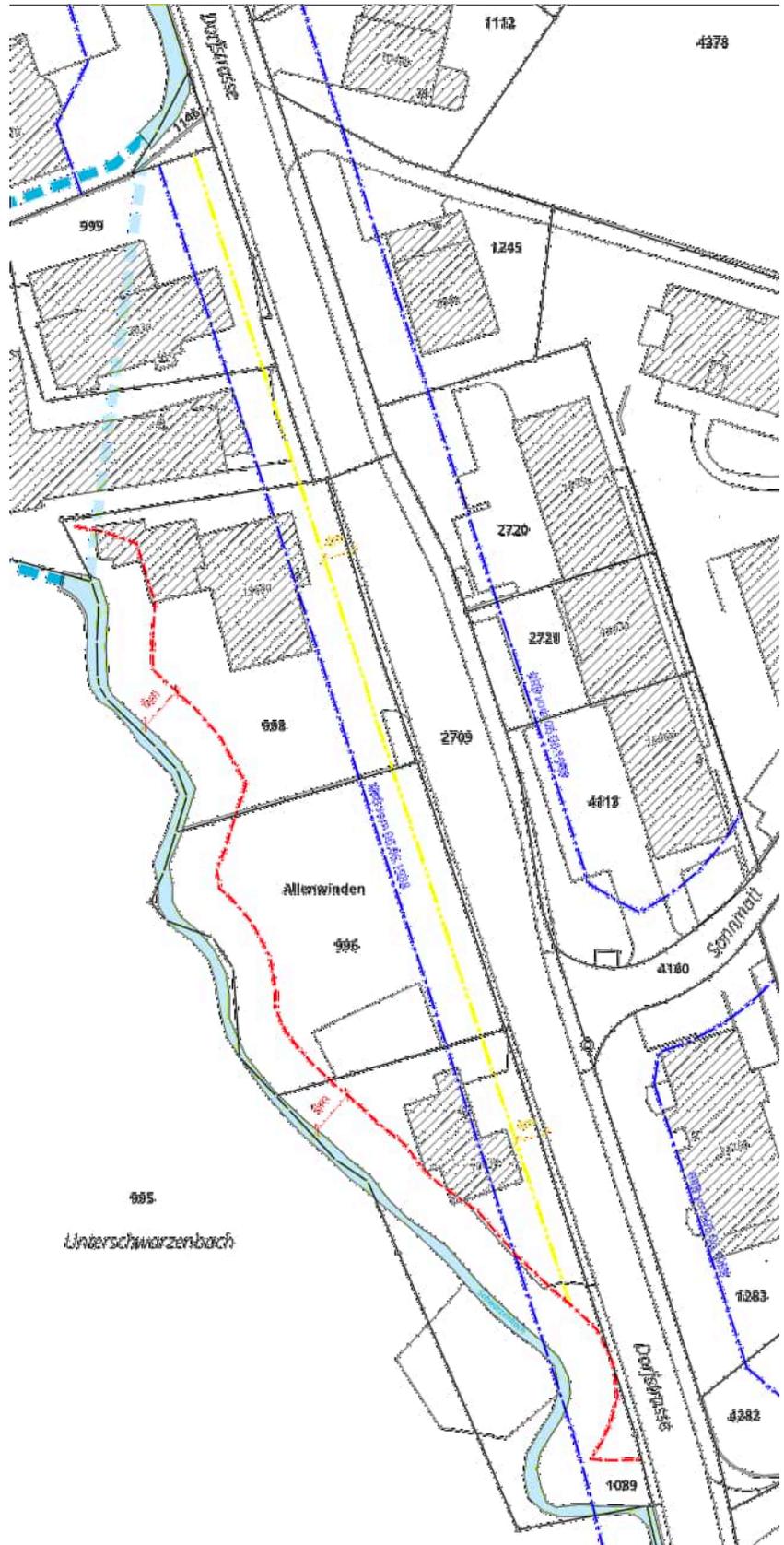
#### 3.1 Situationsplan

##### BESCHLUSSINHALT

- Neue Untereinheitsbaulinie
- Neue Spezialbaulinie Gewässerraum

##### INFORMATIONSGEHALT

- - - Genehmigte Baulinie
- ▨ Bestehende Baulinien
- Gewässer offen
- Gewässer eingedolt
- Hochwasseranrückungsband



## 3.2 Erläuterungen

### **Erlass neuer Baulinien**

Aktuell sind die Grundstücke stark durch den Strassenabstand und den Gewässerabstand gemäss Übergangsbestimmungen der GSchV tangiert und gerade mal zu einem Drittel überbaubar, was der raumplanerisch erwünschten Siedlungsentwicklung nach innen entgegenläuft. Mit der Unterniveaubaulinie und der Spezialbaulinie Gewässerraum soll die Bebaubarkeit der gut erschlossenen Grundstücke GS Nrn. 998, 996 und 1089 in der Wohnzone W3 und W2b gewährleistet und der Gewässerraum für den Schwarzenbach gesichert werden.

### **Neue Unterniveaubaulinie**

Die Unterniveaubaulinie mit dem Abstand von 4 m von der Dorfstrasse (basierend auf dem Raumbedarf für die Tiefgarage gemäss Richtprojekt) sichert den Raum für einen künftigen Strassenausbau im Sinne der rechtskräftigen Baulinie vom 6.6.1988 und ermöglicht dennoch eine unterirdische Parkierung auf den Grundstücken GS Nrn. 999, 3346, 998, 996 und 1089.

Der Abstand der Unterniveaubaulinie von 4 m zur Dorfstrasse wurde in Absprache mit dem Tiefbauamt festgelegt.

### **Neue Spezialbaulinie Gewässerraum**

Mit dem Erlass einer Spezialbaulinie Gewässerraum wird vom Sohlenrand des Schwarzenbachs ein Abstand von 6 m gesichert. Dieses Mass ergibt sich aufgrund der nachfolgend erläuterten Ermittlung des minimalen Gewässerraums bei Fliessgewässern gemäss der "Arbeitshilfe BAFU zur Ausscheidung von Gewässerräumen".

### **Ermittlung Gewässerraum** Natürliche Gerinnesohlenbreite

Der minimale Gewässerraum wird über die natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB) ermittelt. Die natürliche Gerinnesohlenbreite entspricht bei ursprünglich bestehenden Fliessgewässern in der Regel der Breite des Gewässers in seinem natürlichen, unverbauten und nicht korrigierten Zustand.

### **Korrekturfaktor**

Ist das Fliessgewässer eingeschränkt oder verbaut, wird die natürliche Gerinnesohlenbreite mit Hilfe eines Korrekturfaktors aus der gemessenen Gerinnesohlenbreite hergeleitet und anhand von naturnahen Vergleichsstrecken (Referenzstrecken) sowie historischer Karten und Bildern verifiziert.

### **Beurteilung Schwarzenbach**

Der Schwarzenbach ist ein bestehendes Gewässer, das eine natürliche Breitenvariabilität aufweist. Es kommt somit für die Ermittlung der natürlichen Gerinnesohlenbreite kein Korrekturfaktor zur Anwendung. Die natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB) ist variabel (0.75–2.5 m), weshalb für die Ermittlung des minimalen Gewässerraums eine natürliche Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m angenommen wird.

**Minimaler Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV**

Der minimale Gewässerraum hat bei Fliessgewässern gemäss Art. 41a Gewässerschutzverordnung (GSchV) mindestens 11 m zu betragen.

Für Fliessgewässer, welche nicht innerhalb von Gebieten mit Schutzbestimmungen liegen, wird der minimale Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV wie folgt berechnet:

Ermittlung minimale Gewässerraumbreite bei Fliessgewässern in den Gebieten ohne spezifisches Schutzinteresse (übrige Gebiete)

Natürliche Gerinnesohlenbreite	Minimaler Gewässerraum
< 2 m	11 m
2 - 15 m	nGSB x 2.5 + 7 m
> 15 m	Ermittlung im Einzelfall

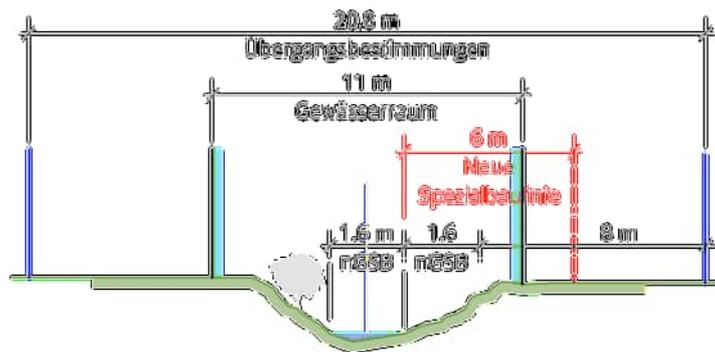
**Minimaler Gewässerraum Schwarzenbach**

Für den Schwarzenbach resultiert gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV eine minimale Gewässerraumbreite von 11 m.

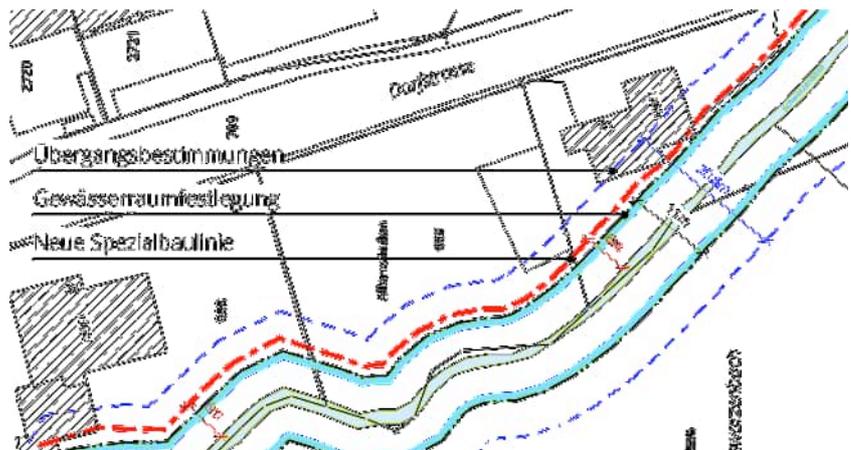
**Einhaltung Vorschriften GSchV und GewG**

Mit der Spezialbaulinie Gewässerraum von 6 m ab Sohlenrand wird somit zugleich das gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV vorgesehene Mass eingehalten sowie der nach heutigem kantonalem Recht (§ 23 Abs. 1 GewG) verlangte Gewässerabstand von 6 m zum Schwarzenbach respektiert.

**Gegenüberstellung der Abstandsmasse  
Schnitt**



**Situationsplan**



### **Raumsicherung Dole**

Die Spezialbaulinie Gewässerraum wird für den offen geführten Bachabschnitt des Schwarzenbachs auf den drei Grundstücken GS Nrn. 998, 996 und 1089 ausgeschieden. Für den Bereich der Dole auf dem Grundstück GS-Nr. 998 wird auf die Ausscheidung einer Spezialbaulinie verzichtet, da dieser bereits durch die Grenzabstände gesichert ist. Bei künftigen Neubauabsichten auf den Grundstücken GS Nrn. 999 und 3346 soll der heute eingedolte und unter den Gebäuden verlaufende Bach an die Stelle des Hochwasserentlastungskanals verschoben werden. Aus diesem Grund wird heute auch keine Spezialbaulinie in diesem Bereich ausgeschieden, jedoch bereits die Unter-  
niveaubaulinie.

### **Nutzung und Bewirtschaftung des Gewässerraums**

Innerhalb des durch die Spezialbaulinie Gewässerraum gesicherten Bereichs gilt ein Bauverbot für Bauten und Anlagen. Der Bereich soll hinsichtlich der Biodiversität als ökologisch qualitativ hochstehender Lebensraum für die Vernetzung und als Übergangselement vom Wasser zum Land dienen und darf nur extensiv, ohne Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, bewirtschaftet werden.

### **Vorgezogene Gewässerraumfestlegung**

Die Zuger Gemeinden sind angewiesen, im Rahmen ihrer Nutzungsplanung bis 2025 den Gewässerraum als überlagernde Schutzzone im Zonenplan festzusetzen.

Um Rechtssicherheit für den Bebauungsplan zu erhalten, wird der Gewässerraum im Perimeter des Bebauungsplans Schwarzenbach Allenwinden mittels kantonalen Spezialbaulinien gesichert. Der Gewässerraum für den Schwarzenbach im Teilabschnitt des Bebauungsplanperimeters wird somit vorgezogen und vor der allgemeinen Gewässerraumfestlegung der Gemeinde Baar festgelegt.

Gewässerräume, welche bundesrechtskonform im Zuge von Bebauungsplänen ermittelt und bereits mittels Spezialbaulinien festgelegt wurden, werden bei der allgemeinen Gewässerraumfestlegung für das gesamte Gemeindegebiet übernommen.

Die Spezialbaulinie geht den aktuell zusätzlich zu beachtenden Vorgaben des kantonalen Gesetzes über die Gewässer vor (§ 13 GewG Gewässerraum / § 14 GewG Gewässerlinienpläne / § 23 GewG Gewässerabstand).

## **4 MITWIRKUNG**

### **4.1 Ablauf**

#### **Öffentliche Auflage**

Die Baulinienvorlage wird nach erfolgtem Mitbericht durch den Gemeinderat von der Baudirektion während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage sind im Baulinienraum neue Bauten und Anlagen unzulässig. Davon ausgenommen sind die im Baulinienplan genannten Bauten und Anlagen (§ 34 PBG).

Die von der Baulinienvorlage direkt betroffenen Grundeigentümer werden direkt benachrichtigt (§ 38 Abs. 1 PBG).

Während der 30-tägigen öffentlichen Auflage kann beim Regierungsrat Einsprache erheben, wer von den Plänen berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Unterlassung oder Änderung hat (§ 38 Abs. 2 PBG).

Über das Ergebnis der öffentlichen Auflage gibt das nachfolgende Kapitel Auskunft.

### **4.2 Ergebnis der öffentlichen Auflage**

offen (wird anschliessend an die öffentliche Auflage ergänzt)

## **5 FAZIT**

#### **Sicherstellung der Bebaubarkeit**

Mit dem Erlass der Unterniveaubaulinie sowie der Spezialbaulinie Gewässerraum wird die gemäss Art. 1 RPG raumplanerisch erwünschten Siedlungsentwicklung nach innen sowie die Sicherung des erforderlichen Gewässerraums gemäss Art. 41 a GSchV ermöglicht.

## 6 HINWEIS ZUM VERFAHREN

### Zuständigkeit

Nach § 31 PBG des Kantons Zug werden Baulinien von demjenigen erlassen, der für die "Verkehrsanlage" zuständig ist. Die Anhörung eines mitbetroffenen Gemeinwesens ist zu gewährleisten.

Die vorliegende Baulinienvorlage wird von der Baudirektion beschlossen (§ 38 PBG).

### Erlass und Änderungen

Sollen Baulinienpläne erlassen, geändert oder aufgehoben werden, holt die zuständige Behörde (§ 38 PBG Abs. 1) die erforderlichen Mitberichte ein. Die bereinigten Baulinienpläne werden anschliessend von der Baudirektion während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Die Betroffenen sind soweit möglich direkt zu benachrichtigen. Für die Gewährleistung des rechtlichen Gehörs ist die Amtsblattpublikation massgebend. Während der Auflagefrist kann bei der zuständigen Behörde Einsprache erheben, wer von den Plänen berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Unterlassung oder Änderung hat.