



Gemeinde Hünenberg **Bebauungsplan an der Dorfstrasse**

Erläuterungsbericht (Art. 47 RPV)

Entwurf / Stand für öffentliche Auflage

23. Januar 2025

AUFTRAGGEBERIN

Gemeinde Hünenberg

Bau und Planung
Chamerstrasse 11
6331 Hünenberg

Benjamin Blum, Projektleiter Gemeinde Hünenberg

AUFTRAGNEHMERIN

Raum8vier GmbH

Untere Vogelsangstrasse 11
8400 Winterthur
+41 52 511 05 50
mail@raum8vier.ch
www.raum8vier.ch

Franziska Zibell (Projektleiterin, Hauptsachbearbeitung)

Thomas Spörri (Projektleiter Stv., Qualitätskontrolle)

TITELBILD

Quelle: Raum8vier GmbH

Dokument: 2212_BBP_An-der-Dorfstrasse_Bericht.indd

Inhalt

1 – Ausgangslage, Anlass und Ziele	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Anlass	4
1.3 Ortsplanungsrevision	5
1.4 Ziele	5
1.5 Grundlagen	5
2 – Rahmenbedingungen	6
2.1 Kantonale Ebene	6
2.2 Kommunale Ebene	7
3 – Rückblick Bewilligung der Arealbebauung	10
4.1 Wesentliche Vorzüge	14
4.2 Entlassung der Grundstücke Nrn. 29 und 2161	14
4 – Bebauungsplaninhalte und Auswirkungen	14
4.3 Überführung im einfachen Verfahren	15
4.4 Anpassung aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	15
4.5 Anpassung der Ausnützung	16
4.6 Bebauungsplan-Vorschriften	17
5 – Ablauf und Mitwirkung	20
Anhang	22
Geschossflächenberechnung	22

1 – Ausgangslage, Anlass und Ziele

1.1 Ausgangslage

Der Planungserimeter befindet sich im Ortsteil Dorf von Hünenberg und umfasst die Grundstücke mit den Grundstücksnummern (GS Nrn.) 29, 33, 642, 716, 718, 886, 1045, 1145, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 2161, 2162, 2163 und 2164.

Die Arealbebauung stammt aus dem Jahr 1976. Bei der Grundnutzung handelt es sich um eine Kernzone und es bestehen Ergänzungsbestimmungen gemäss § 19 Abs. 1 Bauordnung und Sonderbauvorschriften zur Dorfkernplanung (Anhang 1 der Bauordnung von 2004, in der Fassung vom März 2022). Die Arealbebauung wurde in den 70/80er-Jahren gebaut und ist vollständig umgesetzt.

Die Grundeigentümerschaft der GS Nrn. 29 und 2161 stellte bereits in der Vergangenheit eine Anfrage an die Gemeinde, ob die freie Fläche auf ihrem Grundstück überbaut werden könne. In einem Antwortschreiben aus dem Jahr 2002 bestätigte die Gemeinde, dass trotz vorhandener Reserven gemäss Grundzonierung im

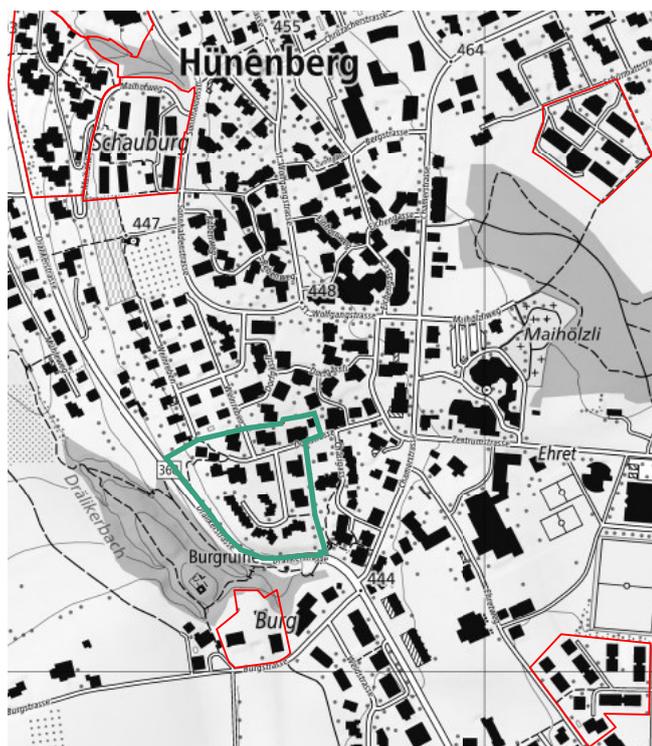


Abb. 1 Ausschnitt aus Karte mit vorhandenen Arealbauungen (rot umrandet), Arealbebauung «an der Dorfstrasse» (grün umrandet) (Quelle: Gemeinde Hünenberg)

Rahmen der Arealbebauung auf die volle Ausnützung verzichtet worden sei. Daher sah die Gemeinde zu diesem Zeitpunkt keine Möglichkeit, ein zusätzliches Wohnhaus auf dem Grundstück zu erstellen.

1.2 Anlass

Das bisherige Instrument Arealbebauung wurde mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durch den einfachen Bebauungsplan (BBP) ersetzt. Gemäss § 71b Abs. 1 neu PBG Übergangsbestimmung haben bisherige Arealbauungen Bestandsgarantie und sind daher nicht zwingend bis im Jahr 2025 anzupassen beziehungsweise sind sie auch über das Jahr 2025 noch gültig. Wird eine bestehende Arealbebauung jedoch so angepasst, dass eine Änderung im Sinne von § 29 Abs. 4 alt PBG erfolgt, muss die Arealbebauung in einen einfachen oder ordentlichen BBP überführt werden.

Die Grundeigentümerschaft der GS Nrn. 29 und 2161 hat die Entlassung ihres Grundstücks aus dem Arealbauungserimeter beantragt. Der Gemeinderat hat diesem Gesuch am 4. Oktober 2022 zugestimmt, da das Grundstück aus ortsbaulicher Sicht nicht zwingend als Teil der Arealbebauung betrachtet werden muss.

Die bestehende Arealbebauung weicht in Bezug auf arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände von der Regelbauweise ab. Aus diesem Grund kann sie nicht einfach aufgehoben werden, sondern muss mindestens in einen einfachen BBP überführt werden, um die Besonderheiten zu sichern und die rechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Aufgrund der Entlassung der GS Nrn. 29 und 2161 aus dem Perimeter handelt es sich gemäss § 32^{ter} Abs. 1 Bst. b neu PBG um eine wesentliche Änderung. Die Arealbebauung wird daher im einfachen Verfahren in einen einfachen BBP nach § 40 1 Bst. B neu PBG überführt beziehungsweise erlassen.

Die Entlassung der GS Nrn. 29 und 2161 betrifft gemäss Zonenplan aus dem Jahr 2004 Grundstücke, die in der Kernzone liegen.

1.3 Ortsplanungsrevision

Zurzeit wird die kommunale Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Hünenberg einer Gesamtrevision unterzogen. Die Bauordnung und der dazugehörige Zonenplan der Gemeinde Hünenberg stammen aus dem Jahr 2004. Somit wurden die Dokumente vor fast 20 Jahren zuletzt gesamtrevidiert. Ortsplanungen sind in der Regel alle 15 Jahre zu überprüfen und den neuen Gegebenheiten anzupassen.

Die Gemeinde Hünenberg hat von 2020 bis 2022 in einer ersten Phase der Ortsplanungsrevision das Raumentwicklungskonzept 2040 (REK) erstellt. Das REK beschreibt, wie sich Hünenberg in den nächsten 20 Jahren räumlich ausrichten soll und bildet die Grundlage für die Ortsplanungsrevision sowie für private und öffentliche Projektentwicklungen. Das REK wurde im April 2021 vom Gemeinderat beschlossen.

Die informelle Mitwirkung der Ortsplanungsrevision fand vom 12. September bis 11. Oktober 2024 statt.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird der kommunale Gewässerraum festgelegt, der teilweise auch Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden BBP betrifft. Die Gewässerraumfestlegung befand sich parallel zur Ortsplanungsrevision in der öffentlichen Auflage und ist derzeit noch nicht rechtskräftig. Änderungen im weiteren Verfahren sind daher möglich und Anpassungen können im weiteren Planungsverlauf entsprechend berücksichtigt werden.

1.4 Ziele

Mit der Überführung der Arealbebauung in einen einfachen BBP werden folgende Ziele verfolgt:

- Aufstellen eines einfachen BBP mit Vorschriften und

Situationsplan 1:500.

- Entlassung der Grundstücke Nrn. 29 und 2161 aus der Arealbebauung und somit keine Eingliederung in den einfachen BBP.

Mit der Überführung wird sichergestellt, dass der BBP dem gültigen Recht (PBG, V PBG etc.) entspricht.

1.5 Grundlagen

1. Antwortschreiben des Bauamts der Gemeinde Hünenberg zu «Bauliche Möglichkeiten auf GS-Nr. 29, Dorfstrasse 16» vom 18. Februar 2002
2. Ergänzung zur Bewilligung für Arealbebauung vom 19. Mai 1976 vom 7. Juli 1976
3. Bewilligung für Arealbebauung an der Dorfstrasse, Hünenberg, auf den GBP Nr. 29, 32, 718, 971 vom 19. Mai 1976
4. Vorbegutachtung Bauamt Hünenberg von März 1976
5. Grundriss und Schnitt Projekttyp A 1:100 vom 9. März 1976
6. Grundriss und Schnitt Projekttyp B 1:100 vom 5. März 1976
7. Fassadenplan Projekttyp A 1:100 vom 3. März 1976
8. Plan 1:500 Situation Überbauung an der Dorfstrasse vom 20. Februar 1976
9. Plan 1:200 Erdgeschoss mit Umgebung Überbauung an der Dorfstrasse vom 20. Februar 1976
10. Plan 1:500 Kanalisation Überbauung an der Dorfstrasse vom 20. Februar 1976
11. Nutzflächenberechnung Überbauung an der Dorfstrasse vom 8. Dezember 1975
12. Ansichten 1:200 Überbauung an der Dorfstrasse vom 2. Dezember 1975
13. Baubewilligung für Umbau des Wohnhauses Assek. Nr. 62 a und Erstellung von 2 Doppelgaragen in Dorf, Hünenberg vom 27. September 1972



Abb. 2 Blick von der Drällikerstr. auf unbebauten Hang des GS-Nr. 29 (Quelle: maps.google.com, abgerufen am 13. Januar 2023)

2 – Rahmenbedingungen

2.1 Kantonale Ebene

Geänderte Rahmenbedingungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes

Am 23. Oktober 2021 wurde das gesamtrevidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) rechtskräftig. Im Zuge dessen wurde die Arealbebauungsplanpflicht abgeschafft. Bis ins Jahr 2017 bestand eine Übergangsfrist und seither gilt ein Verbot der Arealbebauungspflicht. Aufgrund dessen sind bestehende Arealbebauungspflichten nicht mehr rechtlich durchsetzbar und es kann seither in einem Perimeter mit einer ehemaligen Arealbebauungsplanpflicht in der Einzelbauweise gebaut werden.

Überführung der Arealbebauung

Die Arealbebauung an der Dorfstrasse wurde mittels

Baubewilligung bewilligt. Gemäss neuem Recht ist eine Arealbebauung, die wesentlich geändert wird, gleichzeitig in einen einfachen (§ 23bis neu PBG neu) oder in einen ordentlichen (§ 32ter PBG neu) Bebauungsplan (BBP) zu überführen.

Aufgrund der Entlassung des Grundstücks GS Nrn. 29 und 2161 wird davon ausgegangen, dass es sich bei der Anpassung der Arealbebauung, um eine wesentliche Änderung handelt. Der BBP soll im einfachen Verfahren als einfacher BBP festgesetzt werden.

Bei der Überführung der Arealbebauung handelt es sich um einen neuen resp. erstmaligen Erlass eines BBP. Somit gelten für neue BBP die Vorschriften von § 39 beziehungsweise § 39a PBG neu. Für die Festsetzung eines einfachen BBP ist der Gemeinderat zuständig.

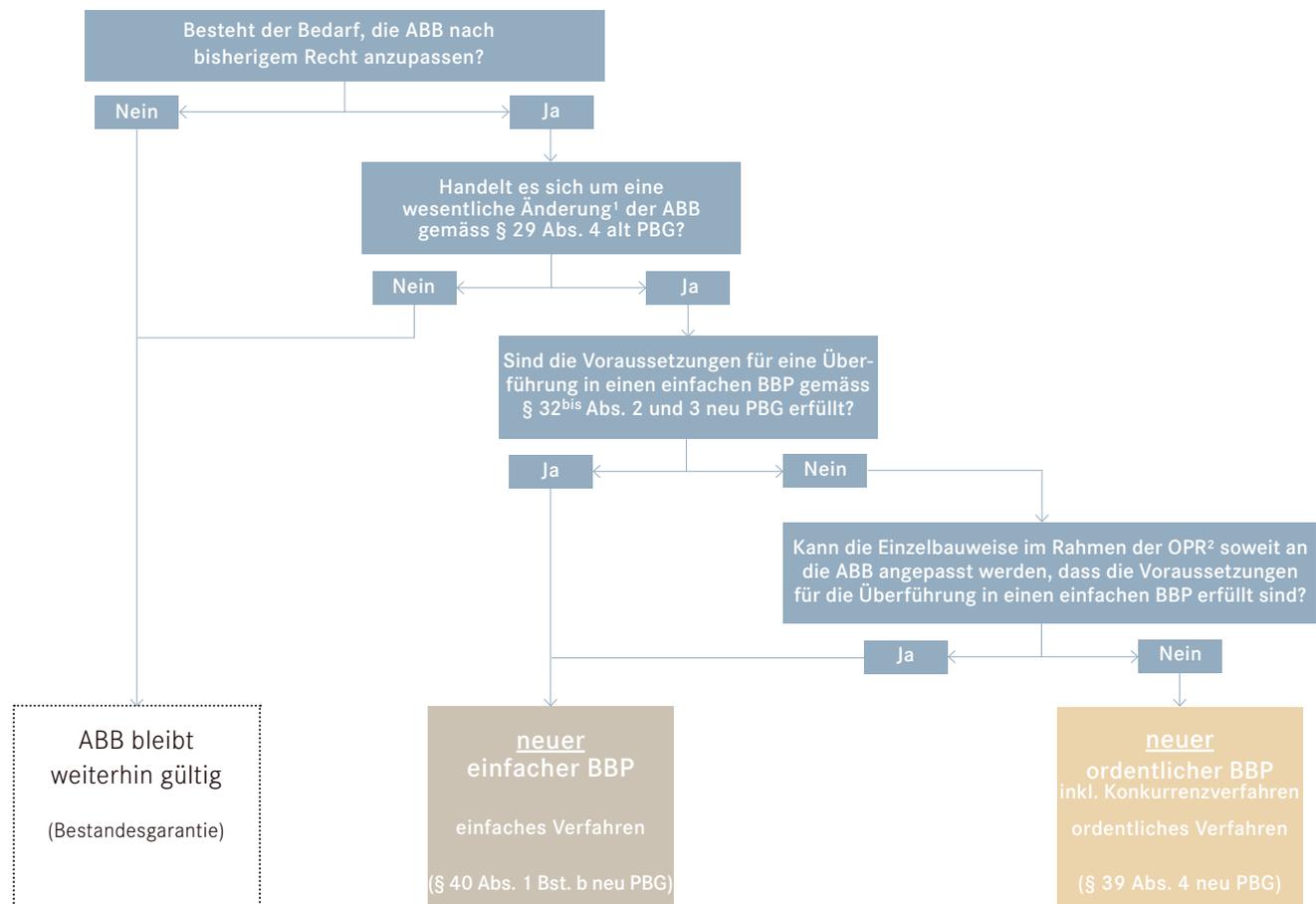


Abb. 3 Überführung von ABB nach bisherigem Recht ins neue Recht (Quelle: Merkblatt betreffend Umgang mit BBP und Arealbebauungen, Baudirektion Kanton Zug)

Kantonale Richtplanung

Der kantonale Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrats vom 27. Januar 2022 festgesetzt. Bis dato sind diese vom Bundesrat genehmigt.

Der Perimeter der Arealbebauung an der Dorfstrasse liegt im Siedlungsgebiet und grenzt im Westen an eine sogenannte «Siedlungsgrenze ohne Handlungsspielraum». Es bestehen auf kantonaler Stufe im Richtplan keine weiteren Aussagen innerhalb des Perimeters.

2.2 Kommunale Ebene

Kommunale Nutzungsplanung

Die Grundstücke innerhalb der Arealbebauung an der Dorfstrasse liegen allesamt in der Kernzone von Hünenberg.

Mit der zurzeit stattfindenden Ortsplanungsrevision und aufgrund der Aussagen aus dem REK ist geplant, die Grundzonierung der bestehenden Arealbebauung teilweise in die W2b-Zone umzuzonen und teilweise in der Kernzone beizubehalten. Zurzeit kann die Ausnützung

gemäss Grundzonierung nicht konsumiert werden, da die rechtsgültige Arealbebauung besteht und diese beschränkt.

Bei Aufhebung der Arealbebauung wäre das Bauen nach Einzelbauweise möglich. Die Anpassung der betreffenden Bestimmungen aus der Bauordnung geschieht parallel zu dieser Vorlage in der Ortsplanungsrevision. Notwendige und geeignete Bestimmungen werden daher aus dem Entwurf der Bauordnung in den Bebauungsplan integriert.

Kommunale Richtplanung

Der kommunale Richtplan stammt aus dem Jahr 2004 und ist überholt. Innerhalb der aktuellen Ortsplanungsrevision wird der Richtplan einer Gesamtüberprüfung unterzogen. Es sind im gültigen Richtplan keine Aussagen zur bestehenden Arealbebauung vorhanden.

Aussagen aus dem Raumentwicklungskonzept 2040

Das Raumentwicklungskonzept 2040 (REK) stammt aus dem Jahr 2022. Die Inhalte des REK wurden unter breitem Einbezug der Bevölkerung erarbeitet. Das Konzept beschreibt, wie sich Hünenberg in den nächs-

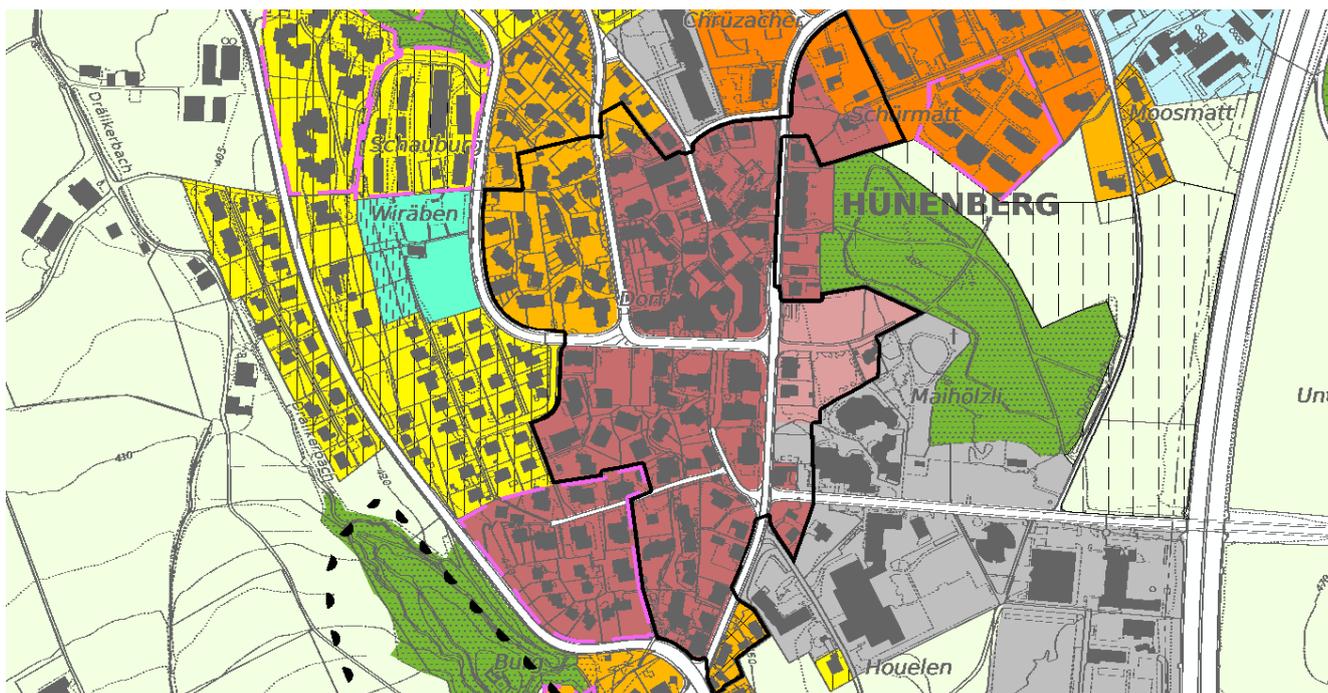


Abb. 4 Zonenplan Hünenberg mit Ausschnitt des Dorfkerngebiets Hünenberg und bestehender Bebauungsplan-Pflicht (Quelle: ZugMap.ch, abgerufen am 18.01.2023)

ten 20 Jahren räumlich ausrichten soll. Es dient dem Gemeinderat und der Verwaltung als Kursbuch zur Steuerung der Gemeindeentwicklung und enthält neue räumliche Stossrichtungen.

Im REK liegt die Arealbebauung im durchgrüntem Quartier (Wohnzone), das es gezielt und moderat weiterzuentwickeln gilt. Im Osten liegt der Perimeter gleichzeitig am Übergang zum zentrumsnahen Quartier (Kernzone), das es im Rahmen eines Gesamtkonzepts mit einer mittleren Dichte weiterzuentwickeln gilt. Zudem führt eine Linie durch den Perimeter, die sicherstellen soll, dass Qualitäten und Quartiermerkmale gut einsehbarer Hanglagen erhalten bleiben.

Das REK formuliert als Massnahme M 2.01, dass eine allgemeine Erhöhung der zulässigen Dichte in Wohn- und Arbeitszonen um rund 20 % zu prüfen ist. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist nicht vorgesehen, dass die Ausnützung der Kernzone erhöht wird, da diese in einer nachgelagerten Teilrevision mittels Gesamtkonzept weiterentwickelt werden soll. Es wird jedoch ausgeführt, dass bei der Erhöhung eine Abstimmung auf die bestehenden Qualitäten von

Arealbebauungen geachtet werden soll.

In Massnahme M 2.06 sollen Bewahrungen von Grünkorridoren und Ausblicken beispielsweise durch die Förderung von Einzelbauten anstelle von langen Riegeln und Terrassenhäusern erhalten bleiben.

Die Massnahme M 2.02 führt auf, dass keine allgemeine Aufzoning der Kernzone im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision, sondern erst später gestützt auf ein neues Entwicklungskonzept, festgelegt wird. Hünenberg verfügt an vielen anderen Standorten über genügend Potenzial für die Innenentwicklung (bspw. mit Baulandreserven).

Syntheseplan

-  Parzellenübergreifende Strassen- und Freiraumentwicklung
-  Aussichtsturm als Landmark und Treffpunkt
- Allgemeine Siedlungsentwicklung**
-  Durchgrünte Quartiere gezielt und mit moderater Dichte weiterentwickeln
-  Baulandreserven mit besonderer Qualität und erhöhter Dichte gezielt entwickeln
-  Koordinierte Entwicklung von Nachverdichtungsmassnahmen (Entwicklung mit Leitbild/integralelem Gesamtkonzept)
-  Qualitäten und Quartiermerkmale gut einsehbarer Hanglagen erhalten
-  Räumliche Übergänge und Kreuzungspunkte gestalten
- Entwicklungsschwerpunkte**
-  Zentrumsbereiche als nutzungsdurchmischte Begegnungsräume entwickeln (Nutzung, Bebauung, Freiraum ortsbaulich integral betrachten)
-  Neustrukturieren nutzungsdurchmischte Quartiere (Arbeiten und Wohnen) mit hoher Dichte
-  Zentrumsnahe Quartiere mit mittlerer Dichte weiterentwickeln (entwickeln in Gesamtkonzept)



Abb. 5 Ausschnitt aus dem Raumentwicklungskonzept 2040 mit Perimeter «an der Dorfstrasse» (blau eingefärbt), (vom Gemeinderat am 04.04.2022 verabschiedet)

Gesamtplanung Weiterentwicklung Dorfzentrum

Das REK legt fest, dass ein Gesamtkonzept für das Dorfzentrum Hünenberg in Zusammenarbeit mit den privaten Grundeigentümerschaften erarbeitet werden soll. Dazu hat die Gemeinde Hünenberg einen interdisziplinären Studienauftrag zur Weiterentwicklung des Dorfzentrums Hünenberg durchgeführt. Auslöser der Gesamtplanung für das Dorfzentrum sind die Entwicklungsabsicht «alte Post» (Umzonung und Bebauungsplan), ein Aufzonungsantrag sowie die aus dem REK hervorgegangenen Ziele für das Dorfzentrum von Hünenberg.

Ziel war es, ein städtebaulich-freiräumliches Gesamtkonzept zu erhalten, um die anstehenden Projekte und Nutzungen im Dorfzentrum gut aufeinander abzustimmen und eine qualitativ hochwertige Entwicklung zu erreichen. Drei Teams, bestehend aus den Fachdisziplinen Architektur, Landschaftsarchitektur und

Verkehrsplanung, haben hierzu von September 2022 bis August 2023 ein Konzept bearbeitet. Begleitet wurde der Studienauftrag durch ein Beurteilungsgremium von Sach- und Fachexpertinnen und -experten sowie einer Echogruppe bestehend aus Vertretenden der Bevölkerung.

Das Konzept des Teams Duo Landschaftsarchitekten, Nyx Architects und IBV Hüsler AG wurde vom Beurteilungsgremium zur Umsetzung empfohlen. Das Konzept soll in den nächsten Jahren schrittweise in Teilprojekten umgesetzt werden und es bildet die Grundlage für die Freiraum- und Strassenprojekte sowie Bebauungspläne im Dorfzentrum. Die Erkenntnisse des Studienauftrags sind auch in diese Revision eingeflossen (siehe Kapitel 8.2, Dorfzentrum).

Grundlage für die Überführung der Arealbebauung

Aufgrund der parallel laufenden Ortsplanungsrevision und der unklaren Ausgangslage hinsichtlich der Grundzonierung (bedingt durch die rechtsgültige Arealbebauung) wird bei der Überführung der Arealbebauung in einen Bebauungsplan die bewilligte Arealbebauung als Referenz herangezogen. Die Grundzonierung wird dabei nicht als Grundlage verwendet.



Abb. 6 Gesamtplan des Teams Duo / Nyx / Hüsler

3 – Rückblick Bewilligung der Arealbebauung

Die Arealbebauung an der Dorfstrasse stammt aus dem Jahr 1976. Es liegen Unterlagen (Pläne, Ansichten, Nutzflächenberechnung) zur damaligen Baubewilligung vor. Das damalige Projekt hat zwischen Einfamilienhäusern (Typ A) und Mehrfamilienhäusern (Typ B) unterschieden.

Die damaligen Pläne der Arealbebauung sahen neun Ein- und vier Mehrfamilienhäuser vor. Die Einfamilienhäuser besitzen zwei Vollgeschosse und weisen eine Nutzfläche von etwa 155 m² auf. Die Mehrfamilienhäuser haben zwei Voll- und ein Dachgeschoss und umfassen eine Nutzfläche zwischen 575 und 685 m².

Neben den vorliegenden Plänen des Projekts aus dem Jahr 1976 befinden sich weitere Gebäude in der Arealbebauung. Insgesamt besteht die Arealbebauung aus elf Einfamilien- und sieben Mehrfamilienhäusern (ohne GS Nr. 29).

Die Baubewilligung und die Ergänzungen zur Baubewilligung machen Aussagen zur Lage, Grösse und Anzahl Geschosse sowie der generellen Erschliessung und Gestaltung.



Abb. 7 Ausschnitt aus dem Situationsplan der Baubewilligung aus dem Jahr 1976 (Quelle: Gemeinde Hünenberg, Alfred Müller AG Generalunternehmung Zug)

Bei der Dachgestaltung kann der Baubewilligung entnommen werden, dass die Dachbedeckung bei den Mehrfamilienhäusern mit engobierten Ziegeln auszuführen ist. Bei den Einfamilienhäusern bleibt der Baustoff für die Dachabdeckung vorbehalten. Die Fassaden sind, wenn sie verputzt werden, in ziegelrot bis braun zu halten und die Plätze und Zufahrten zu den einzelnen Häusern sind mit Pflastersteinen aus einem Natur- oder Betonstein vorzusehen.

Im Rahmen der Baueingabe musste die Lage des Abfallcontainers, der Ein- und Abstellplätze und der verbindlichen Bepflanzung aufgezeigt werden.

Weiter wurde in der Baubewilligung gefordert, dass entlang der Dorfstrasse vor Baubeginn ein Fussweg zu erstellen ist.

Bauordnung 2004

Die Bauordnung und der dazugehörige Zonenplan der Gemeinde Hünenberg traten im Jahr 2004 in Kraft. In § 19 Abs. 1 Ergänzungsbestimmungen Bauzonen der Bauordnung werden verschiedene Aussagen für den Bebauungsplanperimeter gemacht.

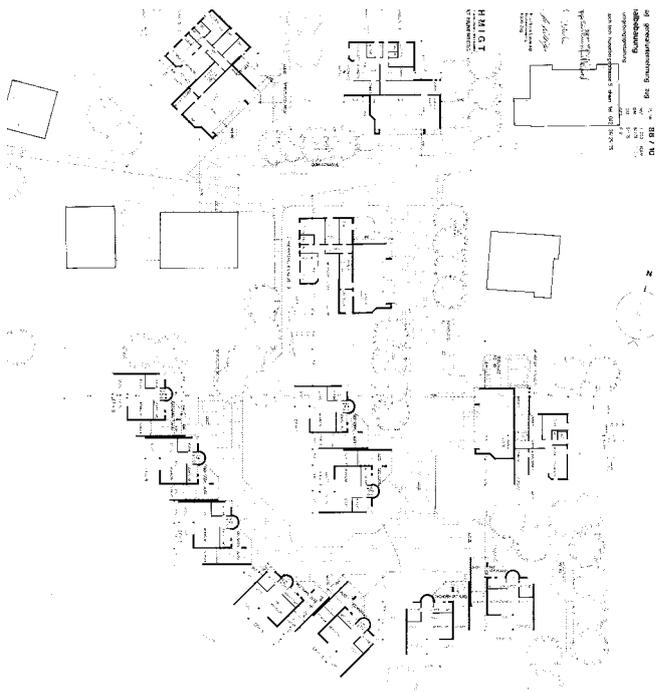


Abb. 8 Ausschnitt aus dem Plan Erdgeschoss und Umgebung aus dem Jahr 1976 (Quelle: Gemeinde Hünenberg, Alfred Müller AG Generalunternehmung Zug)

§ 19 Absatz 1 Bauordnung bezieht sich auf die Sonderbauvorschriften in der Kernzone an der Dorfstrasse 6-39. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist vorgesehen, die entsprechenden Ergänzungsbestimmungen der Bauordnung aufzuheben. Da der Bebauungsplan an der Dorfstrasse erst nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision beschlossen werden kann, werden die derzeitigen Bestimmungen der Bauordnung 2004 künftig nicht mehr anwendbar sein.

Perspektive für die Überführung der Arealbebauung

Das Grundstück Nr. 29 an der Dorfstrasse darf gemäss GRB 2023-202 vom 05. Sep 2023 nicht nach der Regelausbauweise der Kernzone bebaut werden. Aus diesem Grund ist es erforderlich, die Rechtskraft der Ortsplanungsrevision abzuwarten, bevor weitere Schritte unternommen werden können.

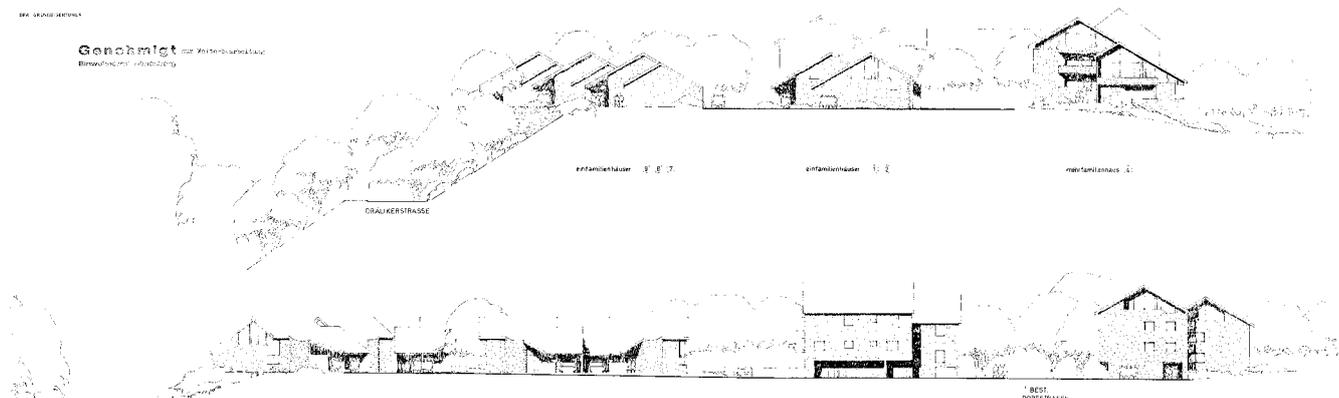


Abb. 9 Ansichten aus Baubewilligung aus dem Jahr 1976 (Quelle: Gemeinde Hünenberg, Alfred Müller AG Generalunternehmung Zug)

Bestehende Ausnützung

Mit der Bewilligung der Arealbebauung wurde über alle Grundstücke eine Ausnützungsziffer von 0.27 erreicht. Damit wurde bereits im Jahr 1976 die zulässige Ausnützung der Baugrundstücke unterschritten. In der Baubewilligung ist festgehalten, dass der Verzicht auf die volle Ausnützung endgültig ist und ein Ausnützungsübertrag auf andere Grundstücke ausgeschlossen wird.

Bei Betrachtung der Ausnützung je Grundstück wird die Ausnützung je Grundstück berechnet. Es zeigt sich, dass die Verteilung der Ausnützungsziffern unterschiedlich hoch ist. Es sind drei Kategorien von Ausnützungsziffern vorhanden (s. Abb. 10). Die dichteren Gebäude (MFH) weisen eine realisierte Ausnützung von 0.82 bis 1.00 auf. Die mittlere Kategorie von MFH und EFH besitzt eine effektive Ausnützung von 0.34 bis 0.42 und die geringste Ausnützung liegt bei den reinen EFH von 0.08 und bei grösseren Grundstücken bis 0.14. Das GS Nr. 29 hat eine effektive Ausnützungsziffer von 0.08; das Grundstück ist flächenmässig sehr gross, was die realisierte Ausnützung in Zusammenhang mit der Grundstücksgrösse verringert.

GS Nr.	Gebäudetyp	effektiv realisierte Ausnützungsziffer
29	EFH	0.08
33	MFH/Stöckli	0.84
642	MFH	1.00
718	MFH	0.35
886	MFH	0.82
1145	MFH	0.42
1198	MFH	0.39
1199	MFH	0.39
1200	EFH	0.14
1201	EFH	0.08
1202	EFH	0.12
1203	EFH	0.14
1204	EFH	0.11
1205	EFH	0.13
1206	EFH	0.14
1207	EFH	0.08
1208	EFH	0.14
2161	-	0
2162	EFH	0.34
2163	EFH	0.38

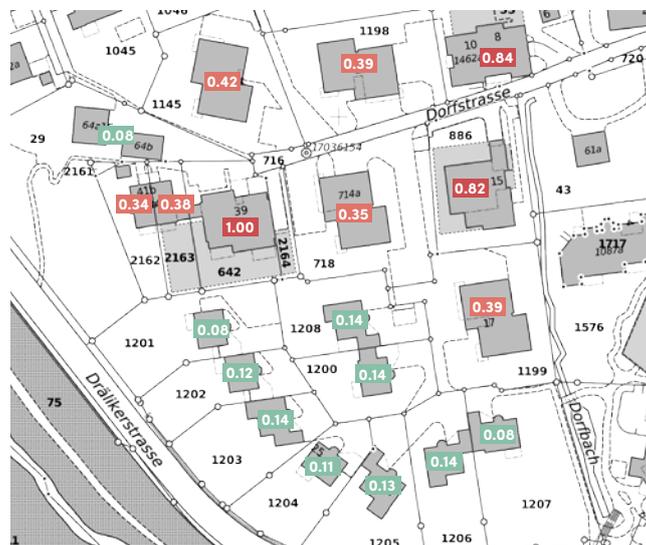


Abb. 10 Realisierte Ausnützung je Grundstück (Kartengrundlage: zugmaps.ch)

Ausblick

Bei der bestehenden Arealbebauung handelt es sich um eine erteilte Baubewilligung, aus der sich nicht einfach herausgelöst werden kann. In der erteilten Bewilligung ist vermerkt, dass keine weitere Ausnützung konsumiert werden darf. In der Kernzone (Grundzonierung) gilt gemäss rechtskräftiger Bauordnung eine Ausnützung von 0.66 + 0.04. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist vorgesehen, die Grundstücke in eine der Bebauungsstruktur sowie Umgebung entsprechende und siedlungsverträgliche Zone umzuzonen.

Da sich Grundeigentümerschaften aus dem Korsett der Arealbebauung befreien möchten, muss diese aufgehoben werden. Aufgrund der weiterhin bestehenden unterschrittenen Grenzabstände und überschrittenen Gebäudelängen ist der einfache Bebauungsplan gemäss § 32^{bis} PBG zu erlassen.

4 – Bebauungsplaninhalte und Auswirkungen

4.1 Wesentliche Vorzüge

Damit Bebauungspläne genehmigungsfähig sind, müssen sie gemäss § 32 PBG wesentlichen Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweisen. Im vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich diese Vorzüge aus:

- einer besonders guten und zusammenhängenden Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume;
- einer besonders guten städtebaulichen Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild;
- einer siedlungsverträglichen und ökologischen Aussenraumgestaltung.

Durch die bestehenden Bauten, die Qualitäten der gemeinsamen Erschliessungsflächen und die wertvollen Grünflächen können diese Vorzüge gewährleistet werden. Insgesamt wird eine höhere Qualität erreicht, als wenn das Gebiet in Einzelbauweise überbaut würde.

Insbesondere ermöglichen die Überlegungen zur städtebaulichen Gestaltung (wie Form und Wirkung der Gebäudegruppen sowie die Abstimmung der Erschliessungs- und Freiräume), dass das Gebiet optimal in den Kontext eingebettet wird. Ergänzt durch die bisher entwickelten Überlegungen zur Freiraum- und Aussenraumgestaltung, zur Gebäudegestaltung und zu den Kubaturen, wird eine hochwertige Gestaltung des gesamten Gebiets sichergestellt, die dem Übergang von der Kernzone zur Wohnzone gerecht wird.

4.2 Entlassung der Grundstücke Nrn. 29 und 2161

Die altrechtlich bestehende Arealbebauung an der Dorfstrasse umfasst eine Fläche von etwa 18 200 m². Die zu entlassenden Grundstücke Nrn. 29 und 2161 umfassen zusammen eine Fläche von 2 243m², was etwa 12 % des gesamten Perimeters ausmacht. Dieser Prozentsatz stellt keine untergeordnete Anpassung dar.

Gemäss dem Gemeinderatsbeschluss (GRB) 2022-246 vom 4. Oktober 2022 wird unter Buchstabe G festgehalten:

«Gemäss Abklärung mit dem Rechtsdienst der kantonalen Baudirektion ist es möglich, dem Grundstück Nr. 29 durch die Überführung der Arealbebauung in einen Bebauungsplan oder in die Regelbauweise (mit vorheriger Entlassung des Grundstücks aus der Arealbebauung) wieder eine Ausnützung zuzuführen. Es gilt dann die Ausnützungsziffer gemäss Bauordnung (...).»

Im GRB 2023-202 vom 5. September 2023 wird die Thematik der Ausnützung des Grundstücks Nr. 29 unter Buchstabe H wie folgt konkretisiert:

«(...). Ist das Grundstück Nr. 29 nicht mehr Teil der Arealbebauung oder eines einfachen Bebauungsplans, kann dem Grundstück Nr. 29 wieder eine Ausnützung zugeführt werden. Die Ausnützungsziffer richtet sich nach der Bauordnung und dem Zonenplan.»

Eine Aufnahme der Erläuterung der Ausnützungsziffer des Grundstücks Nr. 29 in den Planungsbericht der Ortsplanungsrevision wird bewusst nicht vorgenommen. Die Zuführung der Ausnützung für das Grundstück Nr. 29 ergibt sich aus der Entlassung aus der Arealbebauung und nicht aus der Ortsplanungsrevision.

4.3 Überführung im einfachen Verfahren

Aufgrund des vorgesehenen Anpassungsbedarfs im Rahmen der Entlassung des Grundstücks Nr. 29 wird die Arealbebauung an der Dorfstrasse in einen einfachen Bebauungsplan (BBP) gemäss § 40 Abs. 1 Best. b PBG überführt (s. Abb. 3).

Einfacher Bebauungsplan

Bei der Aufstellung eines einfachen BBP muss der Perimeter mindestens 2 000 m² umfassen. Der bestehende Perimeter der Arealbebauung erfüllt somit das Kriterium eines einfachen BBP.

Mit der Aufstellung eines einfachen BBP darf von der Einzelbauweise in nachfolgenden Punkten abgewichen werden. Die Ausnützung darf bis zu 20 % höher sein, es darf ein zusätzliches Vollgeschoss gebaut werden, die maximalen Gebäudelängen dürfen um 50 % überschritten werden und von den arealinternen Grenz- und Gebäudeabständen darf abgewichen werden.

Da die bestehende Arealbebauung bereits umgesetzt ist, wird es nicht als sinnvoll erachtet, ein Konkurrenzverfahren mit Variantenstudium über eine bereits umgesetzte Arealbebauung durchzuführen. Der einfache Bebauungsplan wird sich im Rahmen der früheren Arealbebauung bewegen. Die bestehenden Bauten erhalten ein Baufeld ungefähr anhand des Fussabdrucks ihres Bestands. Zur Anpassung an die heutigen Begebenheiten werden Bestimmungen zur Durchwegung, Parkplatzpflicht und Baumpflanzung ergänzt.

Wie bereits in den Kapiteln 2.2 und 3 abgehandelt, entspricht die Grundzonierung grösstenteils nicht der zulässigen Grundmasse, da diese mit der Arealbebauung übersteuert wurden. Die zukünftig zulässige Ausnützung orientiert sich am heutigen Bestand.

4.4 Anpassung aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Es werden die neuen Begriffe und Messweisen gemäss PBG und der dazugehörigen Verordnung (V PBG) verwendet. Diese Anpassungen an die Begriffe und Messweisen sind meist redaktioneller Natur.

Im bisher geltenden kantonalen Recht wurden Attikageschosse nicht angerechnet, wenn sie weniger als 50% der darunterliegenden Geschosse bemessen. Ebenfalls nicht angerechnet wurden Schrägdächer, wenn der Kniestock an keiner Stelle 50 cm übersteigt. Aufgrund der neuen Messweisen im kantonalen Recht wird die Ausnützungsziffer zukünftig um ein halbes Geschoss (Dachgeschosse) erhöht. Da das Dachgeschoss neu an die Ausnützungsziffer angerechnet werden muss, werden die Ausnützungsziffern im Bebauungsplan entsprechend erhöht. Dies entspricht einer Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Kernzone von voraussichtlich bzw. ungefähr 0.66 + 0.04 auf 0.75 + 0.05 und in der W2b-Zone von 0.35 auf 0.44.

4.5 Anpassung der Ausnützung

Die Ausnützungstabelle auf dem BBP ist nach Baufeld gegliedert. Es ist hier anzumerken, dass im BBP nicht direkt eine Ausnützungsziffer (AZ), sondern die maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) je Baufeld definiert wird. Die neu zulässige aGF wird aus der rechtsgültigen Baubewilligung berechnet und bezieht sich somit auf den Bestand.

Aufgrund der Anpassung des PBG wird die AZ zukünftig neu gerechnet. Die AZ muss erhöht werden, sodass bei zukünftigen Bauvorhaben noch die gleiche Ausnützung erreicht werden kann respektive diese dem Bestand entspricht. Wenn der BBP im Rahmen der Ortsplanungsrevision überführt würde, wäre die neue Berechnungsweise der AZ bereits in die Bauordnung eingeflossen.

Da im BBP abschliessend pro Baufeld die maximale anrechenbare Geschossfläche bestimmt ist, kann die AZ in der Bauordnung ignoriert werden. Da es sich bei der Erhöhung der AZ um eine Anpassung an das übergeordnete Recht handelt, handelt es sich um eine untergeordnete Änderung, da trotz höherer AZ immer noch gleich viel anrechenbare Geschossfläche je Baufeld gebaut werden kann.

Dem Anhang ist zu entnehmen, dass die heutige AZ über den gesamten Perimeter im Durchschnitt bei 0.27 liegt. Mit der Anpassung an die neue Berechnungsweise gemäss PBG erhöht sich die AZ auf 0.40 und mit den möglichen Abweichungen (+ 20 %) innerhalb des einfachen BBP gemäss PBG wird die AZ im Durchschnitt auf 0.48 erhöht.

Zusammenfassend handelt es sich bei der Anpassung der AZ um eine formelle, untergeordnete Änderung, da sie lediglich der Anpassung an das übergeordnete Recht dient. Die maximale anrechenbare Geschossfläche je Baufeld wird durch die Überführung in den einfachen BBP angepasst, was zu einer Mehrausnützung von +20 % führt.

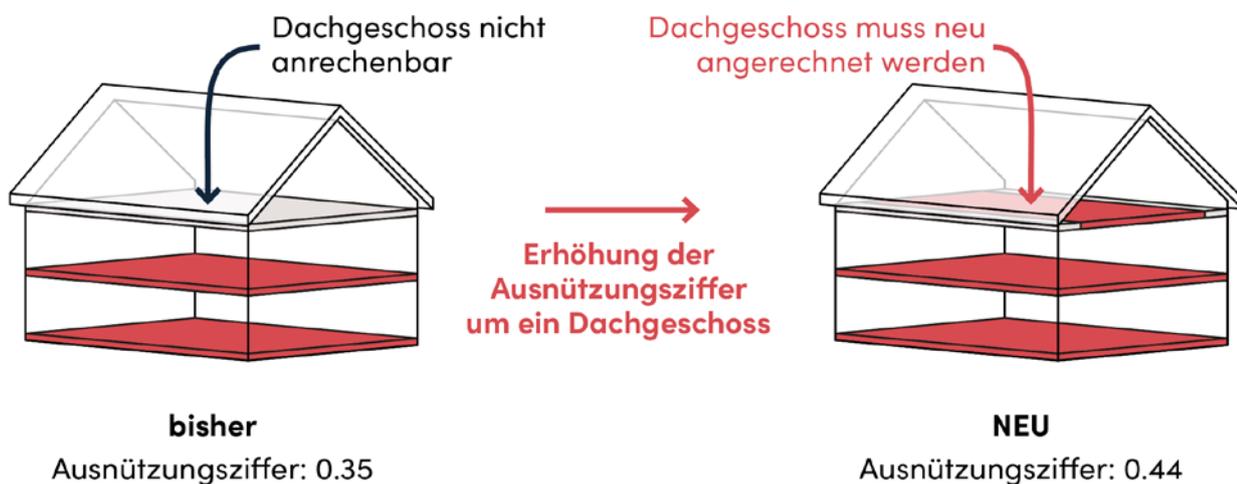


Abb. 11 Erhöhung der Dichte aufgrund Änderung des PBG («Gratis-Dachgeschoss»), Beispiel anhand 2-geschossigen Wohnzone (W2b)

4.6 Bebauungsplan-Vorschriften

Nachfolgend werden die BBP-Vorschriften kurz erläutert und aufgeführt weshalb diese Bestimmungen für den BBP zweckmässig sind.

Falls ein Sachverhalt im BBP nicht geregelt ist, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bauordnung. Zeitgleich zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wird die Ortsplanung revidiert. In dieser werden voraussichtlich verschiedene Änderungen vorgenommen wie das Einführen einer Grünflächenziffer, zu leistende ökologische Ausgleichflächen, Einführung eines Parkplatzgrenzbedarfs und Abminderungszonen sowie Baumpflanzvorgaben. Es gilt zu beachten, dass beim Inkrafttreten der neuen kommunalen Nutzungsplanung neue Vorgaben für die Bewilligung von Neubauten gelten. Aus diesem Grund werden Bestimmungen eingeführt, um die Qualitäten im Bebauungsplanperimeter zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Überführung bestehender Vorschriften aus der Bauordnung

Zur Besseren Verständlichkeit und zur Ermöglichung einer möglichst langen Planbeständigkeit, werden die Ergänzungsbestimmungen (§ 19 Bauordnung Absatz 1) im Rahmen der Ortsplanungsrevision in einem separaten Verfahren aufgehoben. Aus diesem Grund ist es zweckmässig die bestehenden Vorschriften aus der Bauordnung in den vorliegenden Bebauungsplan zu überführen.

Ziel und Zweck (§ 1)

Der Bebauungsplan an der Dorfstrasse bezweckt eine Überführung der rechtsgültigen Arealbebauung in einen einfachen Bebauungsplan und somit die Anpassung an das geltende Recht. Ziel des Bebauungsplans ist es, qualitativ hochstehenden Wohnungsbau zu sichern und Weiterentwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des § 32^{bis} PBG zu schaffen.

Geltendes und übergeordnetes Recht (§ 3)

Die gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde

Hünenberg gilt in jenen Bereichen, in denen der Bebauungsplan nicht explizit etwas anderes festhält. Weiter wird auf die übergeordneten kantonalen und nationalen Gesetzgebungen verwiesen.

Perimeter, Pflichtbaulinien und Baubereiche (§§ 4 und 5)

Im Bebauungsplanperimeter ist die Ausscheidung der Grundstücke Nrn. 29 und 2161 bereits berücksichtigt. Weiter werden kleinere Arrondierungen an GS Nrn. 1045 und 1145 vorgenommen. Der Perimeter der Arealbebauungspflicht durchschneidet die beiden Grundstücke. Der Bebauungsplanperimeter wird dahingehend angepasst, dass das Grundstück Nr. 1045 nicht und das Grundstück Nr. 1145 ganz in den Bebauungsplanperimeter aufgenommen wird.

Um den öffentlichen Raum und die Stellung der Bauten weiterhin zu sichern, wird eine Pflichtbaulinie eingeführt. Auf die muss jeweils zu zwei Dritteln Länge gebaut werden, womit Spielraum für die Bauprojekte gegeben und gleichzeitig das Siedlungsbild gewahrt.

Eine Unterbauung ist nur innerhalb des Baufelds oder den zulässigen maximalen unterirdischen Baubegrenzungslinien (heutige Tiefgaragenstandorte) zulässig. Somit werden die bestehenden Tiefgaragen gesichert, es sollen jedoch aufgrund der kleinteiligen Baustruktur keine weiteren Tiefgaragen erstellt werden.

Die Baubereiche umfassen die heutigen Gebäude und geben Spielraum zur Weiterentwicklung. Bei der Überführung der Arealbebauung zu einem einfachen Bebauungsplan ist darauf zu achten, dass keine wesentlichen Änderungen vorgenommen werden, weshalb die heutige Bebauungsstruktur grundsätzlich zu erhalten ist.

Ausnützung (§ 6)

Mit dem Erlass des Bebauungsplans wird die Ausnützungsziffer um rund 20 % erhöht und Potenzial für Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen.

Gestaltung, Geschossigkeit und vorspringende Gebäudeteile (§§ 7, 8 und 9)

Die Gestaltung der Gebäude soll aufgrund der Areal-

bebauung weitergeführt werden. Es sind auch zukünftig keine Flachdachbauten zulässig. Das Schrägdach ist mit Bieberschwanzziegeln auszuführen, da dies der heutigen Umgebung der Dachlandschaft entspricht. Es wird neu die Möglichkeit geschaffen, dass Photovoltaikanlagen angebracht werden können, sofern sich die Anlagen gut in die Umgebung einpassen. Dies gilt es im Rahmen der zu erteilenden Baubewilligung zu prüfen.

Es wird keine Geschosshöhe bzw. Fassadenhöhe definiert. Die zulässige Geschosshöhe ergibt sich gemäss übergeordnetem Recht (siehe § 33 V PBG). Zukünftig ist auf allen Hauptgebäuden ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Da über den gesamten Perimeter eine Ausnützungsziffer von 0.27 besteht und die Geschossigkeit sehr gering ist, wird dies als verträglich angesehen und entspricht den übergeordneten Zielen der Innenentwicklung. Mit der Anpassung des PBG (s. 4.5) wird die Berechnung der AZ künftig geändert. Um sicherzustellen, dass zukünftige Bauvorhaben dieselbe Ausnützung wie bisher erreichen können und diese dem Bestand entspricht, muss die AZ um 20 % erhöht werden. Im BBP wird die maximale anrechenbare Geschossfläche für jedes Baufeld definiert. Die Erhöhung der AZ stellt eine Anpassung an das übergeordnete Recht dar und gilt daher als formelle Änderung. Aktuell liegt die durchschnittliche AZ über den gesamten Perimeter bei 0.27. Durch die Anpassung an die neue Berechnungsmethode gemäss PBG erhöht sich die AZ auf 0.40. Unter Berücksichtigung der zulässigen Abweichungen (+20 %) innerhalb eines einfachen BBP gemäss PBG steigt die durchschnittliche AZ im Perimeter auf 0.48.

Vorspringende Gebäudeteile prägen bereits heute das Bild der Arealbebauung an der Dorfstrasse, was als Qualität und Merkmal der Siedlung angesehen wird. Daher wird die Möglichkeit zu vorspringenden Gebäudeteilen auch weiterhin gegeben.

Umgebungsgestaltung, Frei- und Aussenräume (§ 10)

Der Umgebungs- und Freiraumgestaltung wird heutzutage ein höherer Stellenwert beigemessen als zur Zeit der Bewilligung der Arealbebauung. Deshalb werden im einfachen Bebauungsplan heute gängige

Bestimmungen festgelegt. Somit wird die Bestimmung lediglich aufgrund von neuen Erkenntnissen und der Klimaanpassung eingeführt.

Um den wertvollen Baumbestand zu sichern, werden im Bebauungsplan verbindliche Baumstandorte festgelegt.

Zukünftig sind die Grünflächen mit geeigneten Elementen hochwertig und abwechslungsreich zu gestalten und auszustatten. Dies soll eine Stärkung der bestehenden öffentlichen Freiräume ermöglichen. Dabei ist auf eine naturnahe, standortgerechte Bepflanzung und Gestaltung ohne Verwendung von invasiven Neophyten auszugehen.

Die bestehenden Bäume werden als verbindliche Bäume im Plan festgelegt. Bei Abgang eines Baums ist grundsätzlich eine Neupflanzung vorzusehen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind in der kommunalen Nutzungsplanung zum jetzigen Stand in den Wohn- und Mischzonen eine Grünflächenziffer und eine Baumpflanzpflicht vorgesehen. Da die Arealbebauung an der Dorfstrasse bereits gebaut ist und die Baufelder klar definieren, wo und in welchem Ausmass die Gebäude erstellt werden dürfen, ist die Grün-/Freifläche bereits durch den Bebauungsplan bestimmt. Daher kommt eine allfällige Nutzungsziffer nicht zur Anwendung. Weiter wird auch eine allfällige Baumpflanzpflicht ausgenommen, da im Plan verbindliche Bäume eingezeichnet sind.

Der Grünflächenanteil im Bebauungsplan misst ca. 9 300 m². Auf den gesamten Perimeter macht dies einen Anteil von rund 58 % aus. Wenn davon 5 bis 10 % für bspw. Terrassen abgezogen werden, wird ein Grünflächenanteil von ca. 50 % über den gesamten Perimeter erreicht.

Bei den neuen Anforderungen handelt es sich um eine untergeordnete inhaltliche Anpassung, da es sich hierbei um eine Anpassung an die die heutigen Begebenheiten im Rahmen der Herausforderungen des Klimawandels in Form von Klimaanpassung handelt. Hochwertige Grün-/Freiräume sind nicht nur ein

wichtiger Beitrag für den Erhalt des Ortsbildes und der Wohnqualität, sondern es kann damit auch das Mikroklima verbessert und die Biodiversität gefördert werden.

Aus der Arealüberbauung wird übernommen, dass die Zufahrten zu den Häusern in Natur- oder Betonstein zu pflastern sind. Damit wird der Siedlungscharakter beibehalten und zudem wird die Versickerung des Regenwassers begünstigt.

Erschliessung und Parkierung (§§ 13 und 14)

Die Berechnung der Parkplätze wird weiterhin anhand der gültigen Bauordnung berechnet.

Es wird davon ausgegangen, dass die heutige Anzahl Parkplätze dem Parkplatz-Soll gemäss Bauordnung entspricht und dieses weiterhin gesichert ist. In den im Plan eingezeichneten Bereichen sind Parkplätze zulässig. Auf den Grundstücken dürfen wie heute mittels An- und Kleinbauten bspw. Carports zur Erfüllung der Parkplatzvorgaben erstellt werden.

Fusswegnetz (§ 12)

Mit dem Bebauungsplan werden drei öffentliche Fusswegverbindungen festgelegt. Diese werden aus der Arealbebauung übernommen, um die Durchlässigkeit und Anbindung des Planungsgebiets für den Fussverkehr zu erhöhen.

Entsorgung (§ 16)

Es sind zwei Unterflurcontainer von ca. 1.95 x 3.9 m gemäss Situationsplan an der Dorfstrasse einzuplanen. Bei der Planung und Platzierung ist die Wegleitung der ZEBA zu berücksichtigen.

Etappierung (§ 18)

Mit der Zulässigkeit einer etappierten Bauweise wird unterstützt, dass die Bauabsichten der bauwilligen Grundeigentümer:innen nicht erschwert oder verhindert werden. Die Etappierung darf das Gesamtkonzept jedoch nicht beeinträchtigen. Die Vorgaben zur Durchwegung müssen mit jedem Baugesuch geprüft und eingehalten werden. Die bau- und umweltrechtlichen Anforderungen müssen jederzeit erfüllt sein.

5 – Ablauf und Mitwirkung

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans an der Dorfstrasse wurde mit den Planungsverantwortlichen der Gemeinde (Abteilung Bau und Planung) vorbesprochen. Anschliessend erfolgte die Vorberatung in der Bau- und Planungskommission und die Beratung im Gemeinderat mit Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung.

Der einfache BBP an der Dorfstrasse wird durch den Beschluss der Exekutive (Gemeinderat) rechtskräftig. Der BBP darf erst nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision rechtskräftig beschlossen werden.

Was	Wann	Wer
Beschluss zur öffentlichen Auflage	September 2023	Gemeinderat Hünenberg
1. öffentliche Auflage (Einsprache)	voraussichtlich Frühjahr 2025	Betroffene
Abstimmung BBP bzgl. Einsprachen, ggf. Einspracheverhandlungen	voraussichtlich Frühjahr/Sommer 2025	Gemeinde Hünenberg
Beschluss/Erlass	nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision; voraussichtlich Sommer/Herbst 2025	Gemeinderat Hünenberg

Anhang

Geschossflächenberechnung

Hünenberg, BBP an der Dorfstrasse

RAUM 8VIER

Bau- gebiet	Kat.-Nr.	Liegenschafts- adresse	Grundstücks- fläche [m ²]	αGF nach Baubew. [VG+DG, m ²]	heutige AZ	αGF- Erhöhung von 20 % [m ²]	αGF für eBBP [m ²]	neue AZ
3	33	Dorfstrasse 8+10	1'017	764	0.80	153	916	0.96
3a	33	Dorfstrasse 6		50		10	60	
4	642	Dorfstrasse 39	740	950	1.28	190	1'140	1.54
	716	-	291	0	0.00	0	0	0.00
5	718	Dorfstrasse 37	1'409	620	0.44	124	744	0.53
6	886	Dorfstrasse 15	984	722	0.73	144	867	0.88
1	1145	Dorfstrasse 14	1'176	620	0.53	124	744	0.63
2	1198	Dorfstrasse 12	1'249	620	0.50	124	744	0.60
7	1199	Dorfstrasse 17	1'246	520	0.42	104	624	0.50
17	1200	Dorfstrasse 33	612	142	0.23	28	170	0.28
9	1201	Dorfstrasse 31	927	142	0.15	28	170	0.18
10	1202	Dorfstrasse 29	592	142	0.24	28	170	0.29
11	1203	Dorfstrasse 27	759	142	0.19	28	170	0.22
12	1204	Dorfstrasse 25	652	142	0.22	28	170	0.26
13	1205	Dorfstrasse 23	786	142	0.18	28	170	0.22
14	1206	Dorfstrasse 21	737	142	0.19	28	170	0.23
15	1207	Dorfstrasse 19	1'251	142	0.11	28	170	0.14
16	1208	Dorfstrasse 35	715	142	0.20	28	170	0.24
	2161	-	16	0	0.00	0	0	0.00
8	2162	Dorfstrasse 41a	391	163	0.42	33	195	0.50
8	2163	Dorfstrasse 41b	331	158	0.48	32	189	0.57
	2164	-	152	0	0.00	0	0	0.00
Ergebnis			16'034	6'464	0.40	1'293	7'757	0.48