



Gemeinde Hünenberg **Bebauungsplan an der Dorfstrasse**

Erläuterungsbericht (Art. 47 RPV)

Stand öffentliche Auflage

4. September 2025

AUFTRAGGEBERIN

Gemeinde Hünenberg

Bau und Planung

Chamerstrasse 11

6331 Hünenberg

Jean-Claude Wenger, Leiter Bau und Planung 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	6
1.5 Grundlagen	6
2 – Rahmenbedingungen	7
2.1 Kantonale Ebene	7
2.2 Kommunale Ebene	8
3 – Rückblick Bewilligung der Arealbebauung	11
4.1 Wesentliche Vorzüge	14
4.2 Entlassung des Grundstücks Nr. 29	14
4 – Bebauungsplaninhalte und Auswirkungen	14
4.3 Überführung im einfachen Verfahren	15
4.4 Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	16
4.5 Anpassung der Ausnützung	16
4.6 Bebauungsplan-Vorschriften	17
5 – Ablauf und Mitwirkung	20
5.1 Öffentliche Auflage und Einwendungen	21
Anhang	22
Geschossflächenberechnung	22

1 – Ausgangslage, Anlass und Ziele

1.1 Ausgangslage

Der Planungsperimeter befindet sich im Ortsteil Dorf von Hünenberg und umfasst die Grundstücke mit den Grundstücksnummern (GS Nrn.) 29, 718, 145, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207 und 1208.

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 des GS Nr. 29 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 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 Arealbebauungen Bestandesgarantie 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 des GS Nr. 29 hat die Entlassung ihres Grundstücks aus dem Arealbebauungsperimeter 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. Weiter haben sich die übergeordneten raumplanerischen Vorgaben geändert. Mit dem Raumplanungsgesetz (RPG) aus dem Jahr 2014 wird die haushälterische Bodennutzung und die Siedlungsentwicklung nach innen ausdrücklich gefordert. Angesichts des dynamischen Wachstums, der steigenden Bodenpreise sowie veränderter gesellschaftlicher Bedürfnisse gewinnt die Aktivierung von inneren Reserven zunehmend an

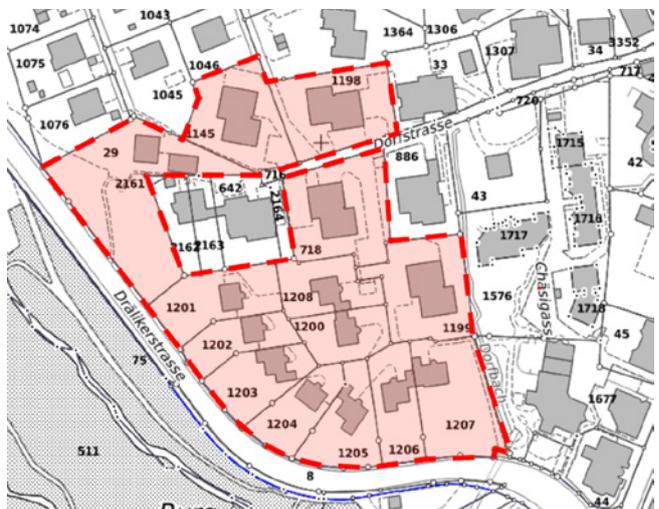


Abb. 1 Gültiger Perimeter der Arealbebauung «an der Dorfstrasse» (rote Fläche) (Quelle: zugmap.ch)

Bedeutung. Aus raumplanerischer Sicht ist es daher folgerichtig und sachgerecht, das Grundstück GS Nr. 29 aus der Arealbebauung zu entlassen.

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 des GS Nr. 29 aus dem Perimeter handelt es sich gemäss revidiertem Merkblatt betreffend Umgang mit Bebauungsplänen und Arealbebauungen um eine «wesentliche Änderung» einer Arealbebauung gemäss bisheriger Rechtsprechung zu § 29 Abs. 4 alt PBG, wenn es sich unter Anderem um eine Änderungen des ursprünglichen Arealbebauungskonzepts handelt, was bei der Anpassung des Perimeters passiert (s. Revidiertes Merkblatt betreffend Umgang mit Bebauungsplänen und Arealbebauungen nach bisherigem Recht der Baudirektion Kanton Zug, Stand Januar 2025: 8). Die Arealbebauung wird daher im einfachen Verfahren in einen einfachen BBP nach § 40 1 Bst. B neu PBG überführt beziehungsweise erlassen.

Die Entlassung des GS Nr. 29 betrifft gemäss Zonenplan aus dem Jahr 2004 ein Grundstück in der Kernzone.

1.3 Ortsplanungsrevision

Zurzeit wird die kommunale Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Hünenberg einer Gesamtrevision unterzogen. Am 28. September 2025 wird über die Vorlage an der Urne abgestimmt. 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.

Zurzeit befindet sich die Ortsplanungsrevision auf der Zielgeraden. Am 28. September 2025 wird über die Vorlage in einer Urnenabstimmung entschieden.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird der kommunale Gewässerraum festgelegt, der teilweise auch Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden BBP betrifft. Über Gewässerraumfestlegung wird parallel zur Ortsplanungsrevision abgestimmt. Sie ist derzeit noch nicht rechtskräftig.



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

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 des Grundstücks Nr. 29 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. Gemeinderatsbeschluss 2025-179 vom 19. August 2025
2. Revidiertes Merkblatt betreffend Umgang mit Bauungsplänen und Arealbebauungen nach bisherigem Recht der Baudirektion Kanton Zug, Stand Januar 2025
3. Gemeinderatsbeschluss 2022-246 vom 4. Oktober 2022
4. Antwortschreiben des Bauamts der Gemeinde Hünenberg zu «Bauliche Möglichkeiten auf GS-Nr. 29, Dorfstrasse 16» vom 18. Februar 2002
5. Ergänzung zur Bewilligung für Arealbebauung vom 19. Mai 1976 vom 7. Juli 1976
6. Bewilligung für Arealbebauung an der Dorfstrasse, Hünenberg, auf den GBP Nr. 29, 32, 718, 971 vom 19. Mai 1976
7. Vorbegutachtung Bauamt Hünenberg von März 1976
8. Grundriss und Schnitt Projekttyp A 1:100 vom 9. März 1976
9. Grundriss und Schnitt Projekttyp B 1:100 vom 5. März 1976
10. Fassadenplan Projekttyp A 1:100 vom 3. März 1976
11. Plan 1:500 Situation Überbauung an der Dorfstrasse vom 20. Februar 1976
12. Plan 1:200 Erdgeschoss mit Umgebung Überbauung an der Dorfstrasse vom 20. Februar 1976
13. Plan 1:500 Kanalisation Überbauung an der Dorfstrasse vom 20. Februar 1976
14. Nutzflächenberechnung Überbauung an der Dorfstrasse vom 8. Dezember 1975
15. Ansichten 1:200 Überbauung an der Dorfstrasse vom 2. Dezember 1975
16. Baubewilligung für Umbau des Wohnhauses Assek. Nr. 62 a und Erstellung von 2 Doppelgaragen in Dorf, Hünenberg vom 27. September 1972

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 Arealbauungsplanpflicht abgeschafft. Bis ins Jahr 2017 bestand eine Übergangsfrist und seither gilt ein Verbot der Arealbauungspflicht. Aufgrund dessen sind bestehende Arealbauungspflichten nicht mehr rechtlich durchsetzbar und es kann seither in einem Perimeter mit einer ehemaligen Arealbauungsplanpflicht 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 (§ 23^{bis} neu PBG) oder in einen ordentlichen (§ 32^{ter} neu PBG) Bebauungsplan (BBP) zu überführen.

Aufgrund der Entlassung des Grundstücks GS Nr. 29 aus dem Perimeter liegt eine wesentliche Änderung der bestehenden Arealbebauung vor. Der BBP wird deshalb im einfachen Verfahren nach § 40 Abs. 1 Bst. b PBG als einfacher BBP festgesetzt.

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

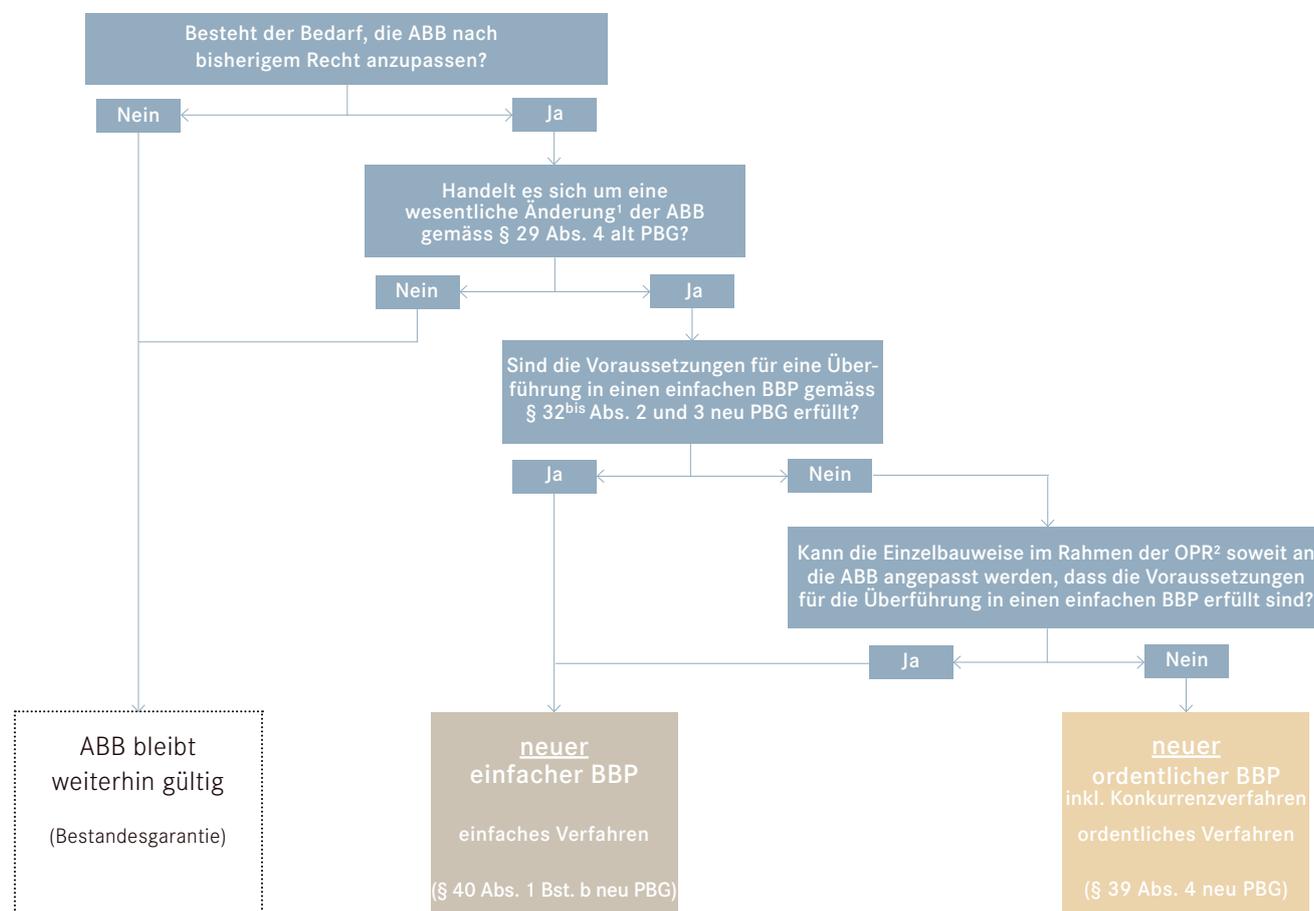


Abb. 3 Überführung von ABB nach bisherigem Recht ins neue Recht (Quelle: Merkblatt betreffend Umgang mit BBP und Arealbauungen, Baudirektion Kanton Zug)

beziehungsweise § 39a neu PBG. Für die Festsetzung eines einfachen BBP ist der Gemeinderat zuständig.

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 im rechtskräftigen Zonenplan 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 teil-

weise 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 wird 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 Richtplan wurde am 6. Mai 2025 vom Gemeinderat beschlossen. Darin wird das Gebiet differenziert zugeordnet: Der westliche Teil (hellbraun dargestellt) liegt im Vorranggebiet Wohnen, während der nordöstliche Teil (braun dargestellt) dem Vorranggebiet Mischnutzung zugewiesen ist.

Das angrenzende, gelb schraffierte Gebiet ist als Dorfzentrum definiert (s. Abb. 5). Der Richtplan sieht hier

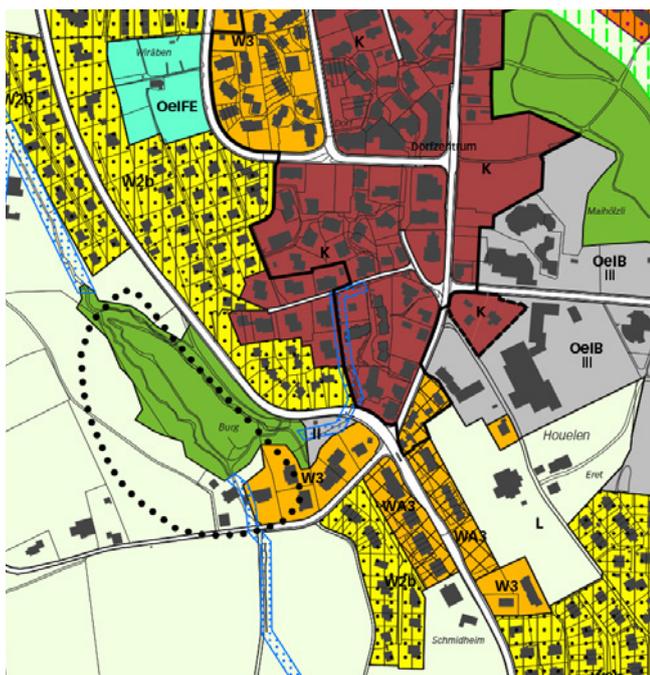


Abb. 4 Zonenplan Hünenberg mit Ausschnitt des Dorfkerngebiets und bestehender Bebauungsplan-Pflicht (Stand Entwurf Festsetzung für Urnenabstimmung vom 28.09.2025)

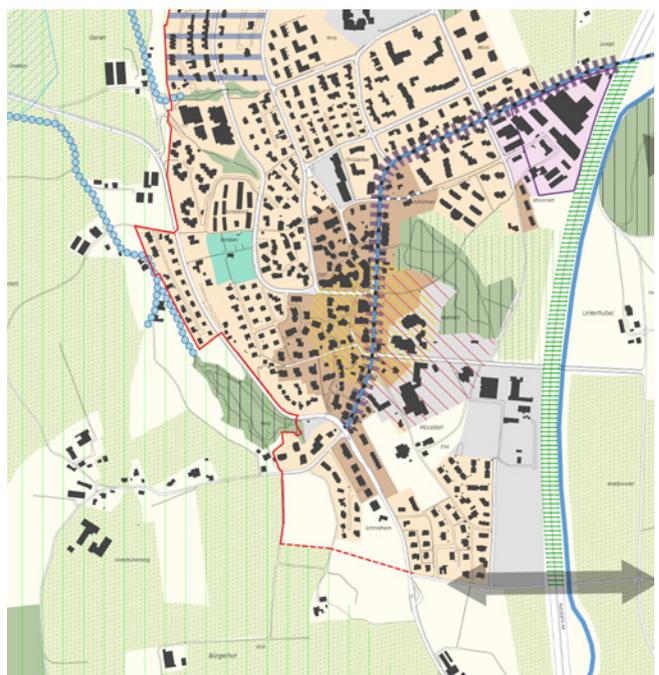


Abb. 5 Richtplan Hünenberg mit Ausschnitt des Dorfkerngebiets (Stand Genehmigung durch Gemeinderat vom 06.05.2025)

eine Stärkung und gestalterische Aufwertung vor. In einem Gesamtkonzept sollen Dichte, Bebauungsstruktur, Versorgung, Freiräume sowie Aspekte des Regenwassermanagements berücksichtigt werden. Ziel ist ein stimmiges Gesamtbild, das das Dorfzentrum als lebendigen Treffpunkt positioniert. Entlang der Chamberstrasse sollen vielfältige, publikumsorientierte Nutzungen die Begegnung fördern. Die Umsetzung erfolgt schrittweise mittels geeigneter Planungsinstrumente.

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 nächsten 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 durchgrünten 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

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

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).

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.



Abb. 7 Gesamtplan des Teams Duo / Nyx / Hüsler

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.

3 – Rückblick Bewilligung der Arealbebauung

Die Arealbebauung an der Dorfstrasse wurde im Jahr 1976 bewilligt. 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 neun Einfamilien- und vier 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. 8 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. 9 Ausschnitt aus dem Plan Erdgeschoss und Umgebung aus dem Jahr 1976 (Quelle: Gemeinde Hünenberg, Alfred Müller AG Generalunternehmung Zug)

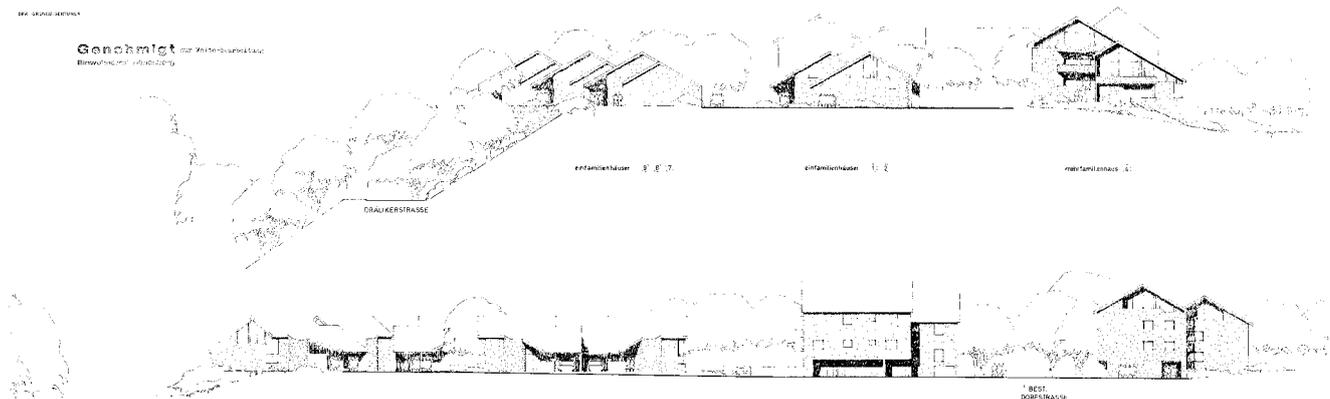


Abb. 10 Ansichten aus Baubewilligung aus dem Jahr 1976 (Quelle: Gemeinde Hünenberg, Alfred Müller AG Generalunternehmung Zug)

§ 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.

Erläuterung zur Perimeterabgrenzung

Die Arealbebauung wurde im Jahr 1976 bewilligt. Bauherrin war die Alfred Müller AG, Generalunternehmung. Im kantonalen GIS ist der Perimeter der Arealbebauung grösser eingezeichnet, als in den Bewilligungsunterlagen vom 19. Mai 1976 ersichtlich

ist. Dadurch ergibt sich, dass nicht alle Grundstücke tatsächlich Teil der bewilligten Arealbebauung sind, auch wenn sie in der ursprünglichen planerischen Idee berücksichtigt wurden (s. Abb. 11 und Abb. 12).

Aus diesem Grund sind die heutigen Grundstücke GS Nr. 33, 642, 716, 886, 2161, 2162, 2163 nicht Teil der bewilligten Arealbebauung.

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 Regelbauweise der Kernzone bebaut werden. Aus diesem Grund ist es erforderlich, die Rechtskraft der Ortsplanungsrevision abzuwarten (GS-Nr. 29 gemäss Vorlage neu in 2-geschossiger Wohnzone W2b), bevor weitere Schritte unternommen werden können.

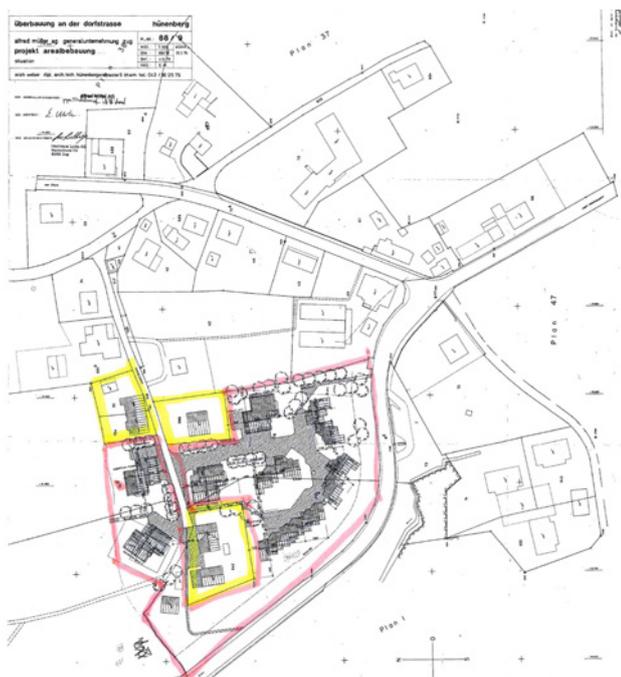


Abb. 11 Ausschnitt aus der Baubewilligung über die Arealbebauung vom 19.05.1976 mit bewilligten Gebäuden (rot umrandet und detailliert gezeichnet) und nicht Teil der Baubewilligung (gelb umrandet und weniger detailliert gezeichnet).

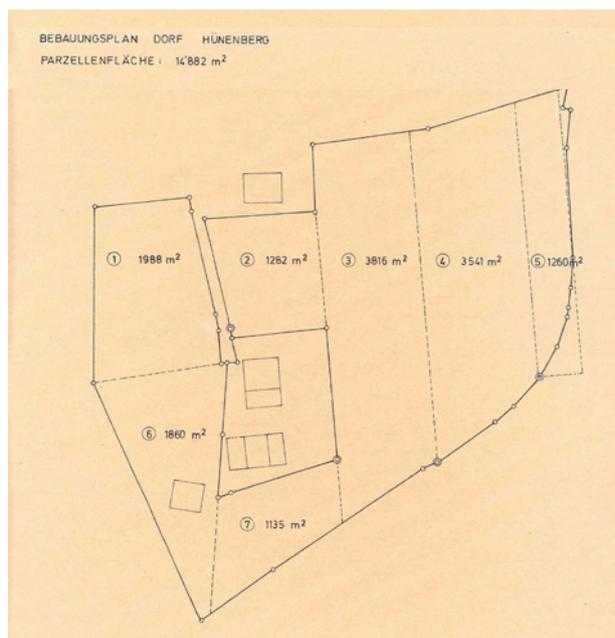


Abb. 12 Ausschnitt aus der Nutzflächenberechnung der Baubewilligung über die Arealbebauung vom 19.05.1976 mit eingezeichneten Parzellenflächen

Bestehende Ausnützung

Mit der Bewilligung der Arealbebauung wurde über alle Grundstücke eine Ausnützungsziffer von 0.25 erreicht; zulässig ist in der Bewilligung eine Ausnützungsziffer von 0.27. 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 der Betrachtung der Ausnützung je Grundstück wurden die effektiven Ausnützungsziffern berechnet. Grundlage bildeten die bekannten Nutzflächen aus der Arealbewilligung, welche zur Ermittlung der anrechenbaren Geschossfläche mit einem Faktor umgerechnet wurden (s. Kap. 4.5). Es ist bei der effektiv realisierten Ausnützungsziffer also mit gewissen Ungenauigkeiten zu rechnen.

Es zeigt sich in der Tabelle, dass die Verteilung der Ausnützungsziffern unterschiedlich hoch ist. Es sind zwei Kategorien von Ausnützungsziffern vorhanden (s. Abb. 13). Die Kategorie mit der höheren Ausnützung von MFH besitzt eine effektive Ausnützung von 0.42 bis 0.53 und die geringste Ausnützung liegt bei den reinen EFH bis 0.24.

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 Grundeigentümerschaft des GS Nr. 29 aus 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.



Abb. 13 Realisierte Ausnützung je Grundstück (Kartengrundlage: zugmap.ch)

GS Nr.	Gebäudetyp	effektiv realisierte Ausnützungsziffer
718	MFH	0.44
1145	MFH	0.53
1198	MFH	0.50
1199	MFH	0.42
1200	EFH	0.23
1201	EFH	0.15
1202	EFH	0.24
1203	EFH	0.19
1204	EFH	0.22
1205	EFH	0.18
1206	EFH	0.19
1207	EFH	0.11
1208	EFH	0.20

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, einheitlicher Dachgestaltung 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 des Grundstücks Nr. 29

Die altrechtlich bestehende Arealbebauung an der Dorfstrasse umfasst eine Fläche von 14 882 m². Das zu entlassende Grundstück Nr. 29 umfasst eine Fläche von 2 227m², was etwa 15 % 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 es sich im vorliegenden Fall um die Überführung der bestehenden Arealbebauung in einen einfachen Bebauungsplan handelt, werden die gesetzlichen Möglichkeiten wie folgt genutzt bzw. nicht genutzt:

- Ausnützung: entspricht der geltenden Einzelbauweise (0.55 in Zone W2b bzw. 0.75 in Zone K).
- Vollgeschosszahl: bleibt gemäss Einzelbauweise bestehen (2 Vollgeschosse in W2b, 4 Vollgeschosse in K); keine Erhöhung.
- Gebäudelängen: dürfen um bis zu 50 % überschritten werden.
- Grenz- und Gebäudeabstände: von den arealinternen Abständen 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 (mit Ausnahme der neu geltenden Ausnützungsziffer und der Anzahl Vollgeschosse gemäss Regelbauweise). Die Anzahl Vollge-

schosse und Ausnützung erhöht sich somit gegenüber der bestehenden Arealbebauung. Die bestehenden Bauten erhalten einen Baubereich ungefähr anhand des Fussabdrucks ihres Bestands. Zur Anpassung an die heutigen Begebenheiten werden Bestimmungen zur Durchwegung, Parkplatzpflicht und Baumpflanzung ergänzt.

Mit der Einführung von Baubereichen kann das theoretisch mögliche Maximum der Ausnützungsziffer nicht ausgeschöpft werden. Im Rahmen der Überführung in einen einfachen Bebauungsplan orientieren sich die Baubereiche am heutigen Bestand. Die wesentlichen Qualitäten des Areals, wie Körnigkeit, Stellung der Bauten, Dachform und Ausgestaltung der Freiflächen, bleiben dadurch erhalten und prägen weiterhin den Charakter des Gebiets.

4.4 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. Das Dachgeschoss muss neu an die Ausnutzungsziffer angerechnet werden.

4.5 Anpassung der Ausnutzung

Die Ausnutzungstabelle auf dem BBP ist nach Baubereich gegliedert. Es ist hier anzumerken, dass im BBP eine Ausnutzungsziffer (AZ) je Baubereich festgelegt ist. Die maximal zulässige aGF ergibt sich somit aus der jeweiligen Grundstücksfläche multipliziert mit der AZ (Kernzone AZ 0.75; Wohnzone 2b AZ 0.55).

Die Nutzflächen sind aus der Arealbebauungsbewilligung bekannt (vgl. Nutzflächenberechnung Überbauung an der Dorfstrasse vom 8. Dezember 1975). Für die Umrechnung in die anrechenbare Geschossfläche wurde ein Faktor von 0.905 angewendet. Demnach ergeben beispielsweise 685 m² Nutzfläche eine aGF von 620 m².

Der Tabelle ist zu entnehmen, dass mit der Anpassung an die neue Berechnungsweise gemäss geltender Einzelbauweise sich die AZ auf 0.55 bzw. 0.75 (je nach

Baubereich	Kat.-Nr.	Grundstücksfläche [m ²]	aGF nach Arealüberbauung [VG+DG, m ²]	heutig realisierte AZ	aGF für eBBP [m ²]	Delta [m ²]	Delta [%]	neue AZ
5	718	1'409	620	0.44	1'057	437	70%	0.75
1	1145	1'176	620	0.53	882	262	42%	0.75
2	1198	1'249	620	0.50	937	317	51%	0.75
7	1199	1'246	520	0.42	935	414	80%	0.75
17	1200	612	142	0.23	337	195	137%	0.55
9	1201	927	142	0.15	510	368	259%	0.55
10	1202	592	142	0.24	326	184	129%	0.55
11	1203	759	142	0.19	417	275	194%	0.55
12	1204	652	142	0.22	359	217	153%	0.55
13	1205	786	142	0.18	432	290	204%	0.55
14	1206	737	142	0.19	405	263	185%	0.55
15	1207	1'251	142	0.11	688	546	385%	0.55
16	1208	715	142	0.20	393	251	177%	0.55
Ergebnis		12'113	3'658	0.30	7'677	4'019	159%	

Abb. 14 Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche und Ausnutzungsziffern der Überführung der Arealbebauung an der Dorfstrasse in den einfachen Bebauungsplan an der Dorfstrasse (rote Felder)

Zone) erhöht. Aufgrund der gemäss Einzelbauweise zulässigen AZ ist die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche je Baubereich zu berechnen.

In der Tabelle (s. Abb. 14) sind die maximalen anrechenbaren Geschossflächen (aGF) je Baubereich aufgeführt, sie dienen jedoch nur der Orientierung und sind nicht direkt Bestandteil der Bestimmungen. Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass sich mit der Anpassung an die neue Berechnungsweise gemäss geltender Einzelbauweise die AZ je Zone auf 0.55 bzw. 0.75 erhöht. Auf Grundlage der gemäss Einzelbauweise zulässigen AZ ist die aGF je Baubereich berechnet.

Zusammenfassend handelt es sich bei der Anpassung der AZ um eine formelle Änderung im Rahmen der Überführung in den einfachen BBP. Die maximal anrechenbare Geschossfläche je Baubereich wird auf Grundlage der neuen AZ berechnet, was zu einer theoretischen Mehrausnutzung von bis zu +159 % führen kann. Diese Erhöhung ist jedoch nur als theoretisches Maximum zu verstehen. Mit der Einführung der Baubereiche bleiben die Bauten in ihrer Entwicklung beschränkt und orientieren sich weiterhin an den wesentlichen Vorzügen der ehemaligen Arealbebauung.

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. Vorgängig zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde die Ortsplanung revidiert und am 28. September über die Vorlage an der Urne befunden. In der Ortsplanungsvorlage werden 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 moderate 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 des Grundstücks Nr. 29 bereits berücksichtigt.

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 wird.

Eine Unterbauung ist nur innerhalb des Baubereichs zulässig. Aufgrund der kleinteiligen Baustruktur sollen keine Tiefgaragen erstellt werden.

Die Baubereiche umfassen die heutigen Gebäude und lassen Spielraum zur Weiterentwicklung. Bei der Überführung der Arealbebauung zu einem einfachen Bebauungsplan bleibt die ursprüngliche Struktur weitgehend erhalten. Abweichungen von der bestehenden Bebauungsstruktur bedürfen einer städtebaulichen Studie zur Überprüfung und Begründung.

Ausnutzung (§ 6)

Mit dem Erlass des Bebauungsplans wird die Ausnutzungsziffer an die zukünftig geltende Einzelbauweise angeglichen und Potenzial für Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen.

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

Die Gestaltung der Gebäude soll aufgrund der Arealbebauung 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.

Im Bebauungsplan werden weder Geschosshöhen noch Fassadenhöhen definiert. Die zulässige Geschosshöhe ergibt sich aus dem übergeordneten Recht (§ 33 V PBG). Zukünftig ist auf allen Hauptgebäuden ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Aufgrund der insgesamt geringen Geschossigkeit wird dies als städtebaulich verträglich erachtet und entspricht den übergeordneten Zielen der Innenentwicklung.

Im BBP wird für jeden Baubereich die maximal zulässige Ausnutzungsziffer festgelegt. Die Erhöhung der Ausnutzungsziffer stellt eine Anpassung an das übergeordnete Recht dar und ist daher als formelle Änderung zu verstehen. Zwar erhöht sich die Ausnutzungsziffer durch die Umstellung auf die Einzelbauweise deutlich, aufgrund der klar definierten Baubereiche kann diese zusätzliche Ausnutzung jedoch nicht vollständig ausgeschöpft werden.

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 Be-

pflanzung 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 in den Wohn- und Mischzonen eine Grünflächenziffer und eine Baumpflanzpflicht vorgesehen. Da die Arealbebauung an der Dorfstrasse bereits gebaut ist und die Baubereiche 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. 7 850 m². Auf den gesamten Perimeter macht dies einen Anteil von rund 64 % aus. Wenn davon 5 bis 10 % für bspw. Terrassen abgezogen werden, wird ein Grünflächenanteil von ca. 55 % 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 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 (§§ 12 und 13)

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 (§ 11)

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

Entsorgung (§ 15)

Bei der Planung und Platzierung von Unterflurcontainern ist die Wegleitung der ZEBAs zu berücksichtigen und Rücksprache mit der Gemeinde zu halten.

Etappierung (§ 16)

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	August 2025	Gemeinderat Hünenberg
1. öffentliche Auflage (Einsprache)	4. September bis 3. Oktober 2025	Betroffene
Abstimmung BBP bzgl. Einsprachen, ggf. Einspracheverhandlungen	bis Ende Oktober 2025	Gemeinde Hünenberg
Freigabe zum Beschluss	anfangs 2026 (nach festgesetzter Ortsplanungsrevision)	Gemeinderat Hünenberg
Beschluss/Erlass	nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision; voraussichtlich Anfangs 2026	Gemeinderat Hünenberg

5.1 Öffentliche Auflage und Einwendungen

Die Planung wurde gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 19. August 2025 während 30 Tagen, vom 4. September 2025 bis zum 3. Oktober 2025, öffentlich aufgelegt.

Während der öffentlichen Auflage konnte sich die Betroffenen zu der Planung äussern.

Innerhalb der Auflagefrist gingen xx Einwendungen ein.

Umgang: ...

Anhang

Geschossflächenberechnung

Hünenberg, BBP an der Dorfstrasse

RAUM 8VIER

Bau- bereich	Kat.-Nr.	Grundstücks- fläche [m ²]	aGF nach Arealüberbau- ung [VG+DG, m ²]	heutig realisierte AZ	aGF für eBBP [m ²]	Delta [m ²]	Delta [%]	neue AZ
5	718	1'409	620	0.44	1'057	437	70%	0.75
1	1145	1'176	620	0.53	882	262	42%	0.75
2	1198	1'249	620	0.50	937	317	51%	0.75
7	1199	1'246	520	0.42	935	414	80%	0.75
17	1200	612	142	0.23	337	195	137%	0.55
9	1201	927	142	0.15	510	368	259%	0.55
10	1202	592	142	0.24	326	184	129%	0.55
11	1203	759	142	0.19	417	275	194%	0.55
12	1204	652	142	0.22	359	217	153%	0.55
13	1205	786	142	0.18	432	290	204%	0.55
14	1206	737	142	0.19	405	263	185%	0.55
15	1207	1'251	142	0.11	688	546	385%	0.55
16	1208	715	142	0.20	393	251	177%	0.55
Ergebnis		12'113	3'658	0.30	7'677	4'019	159%	