



GEMEINDE HÜNENBERG

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN SCHÜRMMATT



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

Formale Überführung im einfachen Verfahren gemäss §40 PBG

16.09.2025

ABKÜRZUNGEN

<i>aGF</i>	<i>Anrechenbare Geschossfläche</i>
<i>AV</i>	<i>Amtliche Vermessung</i>
<i>AZ</i>	<i>Ausnützungsziffer</i>
<i>BBP</i>	<i>Bebauungsplan</i>
<i>BGF</i>	<i>Bruttogeschossfläche</i>
<i>BO</i>	<i>Bauordnung</i>
<i>bp</i>	<i>Bebauungsplanpflicht</i>
<i>FH</i>	<i>Fassadenhöhe</i>
<i>GH</i>	<i>Gesamthöhe</i>
<i>IVHB</i>	<i>Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe</i>
<i>MIV</i>	<i>Motorisierter Individualverkehr</i>
<i>OPR</i>	<i>Ortsplanungsrevision</i>
<i>ÖV</i>	<i>Öffentlicher Verkehr</i>
<i>PBG</i>	<i>Planungs- und Baugesetz</i>
<i>REK</i>	<i>Raumentwicklungskonzept</i>
<i>RPG</i>	<i>Raumplanungsgesetz des Bundes</i>
<i>RPV</i>	<i>Raumplanungsverordnung des Bundes</i>
<i>RP</i>	<i>Richtplan</i>
<i>V PBG</i>	<i>Verordnung zum Planungs- und Baugesetz</i>

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBERIN

Einwohnergemeinde Hünenberg
Chamerstrasse 11
6331 Hünenberg

GEMEINDE

Hünenberg
Chamerstrasse 11
6331 Hünenberg

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

STAND

Beschluss Gemeinderat
Öffentliche Auflage
Kantonale Vorprüfung

23. September 2025
12. Juni – 11. Juli 2025
31. Januar – 31. März 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	4
1.1.	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2.	Bestandteile	4
1.3.	Ziele	4
1.4.	Perimeter	5
1.5.	Verfahrensablauf	5
1.6.	Wesentliche Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
1.7.	Kommunale Nutzungsplanung	7
1.7.1.	Abgleich Nutzungsplanung und Bebauungsplan nach altem Recht	8
1.7.2.	Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplans	8
2.	ÜBERFÜHRUNG BEBAUUNGSPLAN	9
2.1.	Erläuterungen	9
2.1.1.	Allgemein	9
2.1.2.	Bebauung und Nutzung	9
2.1.3.	Freiraum	9
2.1.4.	Verkehr	9
2.2.	Überführung der Sonderbauvorschriften	10
2.2.1.	Anpassungen	10
2.2.2.	Änderungen der Sonderbauvorschriften	13
2.2.3.	Abgleich Nutzungsplanung und Bebauungsplan nach neuem Recht	15
2.3.	Überführung des Situationsplans	15
2.3.1.	Änderungen ohne situative Dokumentation	16
2.3.2.	Änderungen mit situativer Dokumentation	16
3.	VERFAHREN	19
3.1.	Kantonale Vorprüfung	19
3.2.	Öffentliche Auflage	19
3.3.	Beschluss Gemeinderat	19
	ANHANG	20

1. AUSGANGSLAGE

1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes

Die Revision vom 22. Februar 2018 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (neu PBG; BGS 721.11) ist per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Mit dieser Gesetzesänderung hat der Kantonsrat insbesondere festgelegt, dass die Gemeinden gemäss § 71 Abs. 1 neu PBG ihre Vorschriften bei der nächsten Ortsplanungsrevision, spätestens jedoch bis Ende 2025, an das neue PBG sowie an die sich an der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) orientierenden Baubegriffe und Messweisen der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 20. November 2018 (neu V PBG; BGS 721.111) anzupassen haben.

Überführung der BBP an neue Vorgaben und Messweisen

Unabhängig davon, ob die Bebauungspläne bereits vollständig umgesetzt wurden, sieht § 71 Abs. 1 PBG vor, dass die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne sowie die Sonderbauvorschriften an die neuen Vorgaben des PBG sowie dessen Verordnung angepasst werden. In diesem Zusammenhang ist ein Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) zu erstellen.

1.2. Bestandteile

Bisheriger BBP wird ersetzt

Der vorliegende Bebauungsplan Schürmatt vom 16.09.2025 ersetzt den bisherigen Bebauungsplan Schürmatt vom 12. April 1988 und besteht aus folgenden Dokumenten:

- a) Bebauungsplan Schürmatt 1:500 inkl. Sonderbauvorschriften vom 16.09.2025
- b) Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 16.09.2025

1.3. Ziele

Mit der Überführung des Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt:

- a) Einführung der neuen Baubegriffe und Messweisen nach IVHB
- b) Entfernung der veralteten und nicht mehr gültigen Bestimmungen aus dem Bebauungsplan
- c) Durchführung einer formellen Überführung ohne inhaltliche Anpassungen
- d) Aufnahme und Sicherung des Bestandes und der Vorzüge
- e) Schaffung der rechtlichen Gültigkeit und Planungssicherheit

1.4. Perimeter

Der Bebauungsplan Schürmatt liegt nördlich angrenzend des Dorfkerns zwischen Chamer- und Schürmattstrasse. Für den Bebauungsplan wurde ursprünglich kein expliziter Perimeter festgelegt. Mit der Überführung ins neue Recht wird der Perimeter geringfügig an die Grundstücksgrenzen angepasst (vgl. Abb. 12 bis Abb. 14, S. 17) und umfasst 10'400 m². Der Perimeter umfasst folgende Grundstücks-Nr. 1495, 1730 und 1819 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 1524.

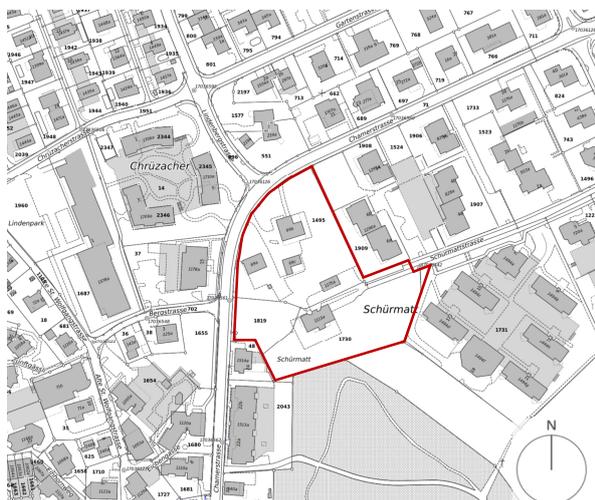


Abb. 1: Ausschnitt Grundbuchplan (www.zugmap.ch, Stand Oktober 2024), Perimeter rot gekennzeichnet



Abb. 2: Luftbild (map.geo.admin.ch, Stand 2022), Perimeter rot gekennzeichnet

1.5. Verfahrensablauf

Die vorliegende Überführung wird nach dem Verfahren «D» (vgl. Abb. 3) durchgeführt. Es handelt sich dabei um ein einfaches Verfahren für einen ordentliche Bebauungsplan ohne Inhaltliche Anpassungen (Übernahme neue Begrifflichkeiten und Messweisen der IVHB).

	Aufhebung		Formale Überführung		Inhaltliche Anpassung und formale Überführung			
	Aufhebung BBP	Anpassung Einzelbauweise Aufhebung BBP	einfacher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP einfaches Verfahren	einfacher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP ohne KKV ² ordentliches Verfahren	ordentlicher BBP inkl. KKV ordentliches Verfahren
Kategorie	A	B	C	D	E	F	G	H
Gesetzliche Grundlage	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 40 I Bst. b PBG	§ 40 I Bst. a PBG	§ 40 I Bst. b PBG	§ 40 I Bst. a PBG	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 39 Abs. 4 PBG
Konkurrenzverfahren	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja
Vorentscheid GR	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja	Ja
Kt. Vorprüfung	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja
Öff. Auflage	Ja	Ja	Nein ³	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Mitwirkungsrecht	Einwendung	Einwendung	Einsprache ⁴	Einwendung	Einsprache ⁵	Einwendung	Einwendung	Einwendung
Beschluss	Einwohner-gemeinde / GGR	Einwohner-gemeinde / GGR	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Einwohner-gemeinde / GGR	Einwohner-gemeinde / GGR
Kt. Genehmigung	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja

Abb. 3: Verfahrensablauf und Zuständigkeit gem. Merkblatt betreffend Umgang mit BBP nach bisherigem Recht (Baudirektion Kanton Zug)

Für die Überführung des Bebauungsplans Schürmatt ist, gemäss Verfahren «D», folgender Zeitplan vorgesehen:

Verfahrensschritt	Zeitraum
Erarbeitung Überführung Bebauungspläne (Pläne, Vorschriften und Planungsbericht) inkl. Besprechungen mit Gemeinde	Aug. – Dez. 2024
Beratung in Bau- und Planungskommission	11. Dez. 2024
Gemeinderat: Freigabe zur Vorprüfung	31. Jan. 2025
Kantonale Vorprüfung	31. Jan. – 31. März 2025
Ggf. Anpassungen Bebauungspläne	April 2025
Beratung in Bau- und Planungskommission	Mai 2025
1. Öffentliche Auflage (30 Tage)	12. Juni – 11. Juli 2025
Ggf. Behandlung von Einwendungen	Juli – Sep. 2025
Gemeinderat: Beschluss	23. Sep. 2025
2. Öff. Auflage (20 Tage) und Einreichung zur Genehmigung	2. Okt. – 21. Okt. 2025

Tab. 1: Zeitplan Überführung BBP nach Verfahren «D»

1.6. Wesentliche Grundlagen und Rahmenbedingungen

Nationale Grundlagen	Mit der Überführung des Bebauungsplans bleiben die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (Art. 1 und 3 RPG) weiterhin berücksichtigt. Es werden keine Sachpläne und Konzepte des Bundes tangiert.
Kantonale Gesetzgebung	Das PBG vom 26. November 1998 (Stand 23. Oktober 2021) sowie die dazugehörige Verordnung (V PBG) vom 20. November 2018 (Stand 1. Januar 2024) dienen als zentrale Grundlage für die Überführung des Bebauungsplans.
Kantonaler Richtplan	Durch die Überführung des Bebauungsplans wird der gesamtheitlichen Sicht des kantonalen Richtplans weiterhin Rechnung getragen.
Altrechtlicher Bebauungsplan Schürmatt	Der bestehende Bebauungsplan Schürmatt dient als Grundlage zur Überführung. Er besteht aus folgenden Dokumenten: <ul style="list-style-type: none"> a) Bebauungsplan 1:500 inkl. Sonderbauvorschriften, genehmigt am 12.04.1988 -> vgl. Anhang B Folgende bewilligte Baueingabeunterlagen werden für die Überführung beigezogen:
Bewilligte Baueingabeunterlagen	<ul style="list-style-type: none"> a) Gebäude-Schnitt 5-Familienhaus Grundstück Nr. 1495, genehmigt am 03.09.1991 -> vgl. Anhang C
Kommunale Planungsunterlagen	<p>Folgende weitere Grundlagen auf kommunaler Ebene werden zur Überführung des Bebauungsplans beigezogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Zonenplan, Stand: 25.11.2019 b) Bauordnung 2004, Stand: März 2022 c) Kommunaler Richtplan Ausgabe vom 20.08.2014 d) Raumentwicklungskonzept 2040 vom 05.04.2022

- e) Zonenplan Entwurf OPR vom 08.08.2024, Fassung für die kantonale Vorprüfung
- f) Bauordnung Entwurf OPR vom 08.08.2024, Fassung für die kantonale Vorprüfung
- g) Kommunalen Richtplan (Plan + Text) Entwurf OPR vom 08.08.2024, Fassung für die kantonale Vorprüfung

1.7. Kommunale Nutzungsplanung

Der rechtskräftigen kommunalen Nutzungsplanung (bestehend aus Bauordnung mit Stand März 2022 und Zonenplan mit Stand 25.11.2019) steht die Ortsplanungsrevision (OPR) mit Stand vom 8. August 2024 gegenüber, welche vom 29. August bis 11. Oktober 2024 öffentlich aufлаг.

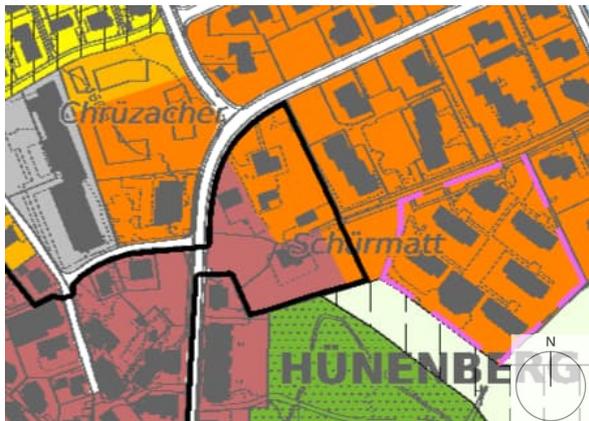


Abb. 4: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan 2019, Gemeinde Hünenberg



Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan Entwurf OPR vom 08.08.24, Gemeinde Hünenberg

	Wohnzone 2b (W2b)
	Wohnzone 3 (W3)
	Wohnzone 4 (W4)
	Kernzone (K)
	Zone öff. Interesse für Bauten + Anlagen (OelB)
	Landwirtschaftszone (L)
	Wald
	Bebauungsplanpflicht (bp)
	Arealbebauung (abe)

	W3	Wohnzone 3
	W4a	Wohnzone 4a
	W4b	Wohnzone 4b
	K	Kernzone
	OelB	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen
	obp	Ordentliche Bebauungsplanpflicht
	PW	Preisgünstiger Wohnungsbau
	LSG	Landschaftsschutzzone gemeindlich
		Wald

Im aktuell rechtskräftigen Zonenplan vom 25.11.2019 (siehe Abb. 4) liegt der eine Teil des Bebauungsplangebiet in der Wohnzone 4 (W4) und der andere Teil in der Kernzone (K). Der Perimeter liegt innerhalb einer Bebauungsplanpflicht (bp).

Zonenplan rechtskräftig (2019)

Im Entwurf der Ortsplanungsrevision (siehe Abb. 5) liegt der gesamte Perimeter in der Kernzone (K). Das Gebiet für Bebauungsplanpflicht wurde nach Süden und Osten erweitert.

Zonenplan Entwurf OPR

1.7.1. Abgleich Nutzungsplanung und Bebauungsplan nach altem Recht

Gegenüberstellung BO und BBP	Bauordnung rechtskräftig 2004 (Stand 2022)		BBP Schürmatt (nach altem Recht)
Zone	Wohnzone 4	Kernzone	-
Max. Ausnützungsziffer	0.55	0.66 (+0.04*)	0.66 (+0.04*)
Max. Vollgeschosse	4	4	4
Max. Firsthöhe (alt)/ Gebäudehöhe (neu)	14.5 m	14.5 m	-
Max. Geschosshöhe	3.0 m	3.5 m	-
Max. Gebäudelänge	35 m	-	-

* Bonus für Gewerbenutzung gemäss Bebauungspläne Dorfkern

Abweichungen Der Bebauungsplan Schürmatt (genehmigt am 12.04.1988) weicht in folgenden Punkten von der rechtskräftigen Bauordnung 2004 ab:

- a) Erhöhung der Ausnützungsziffer im Bereich der Wohnzone 4 (W4) um 0.15 von 0.55 auf 0.70. Im Bereich der Kernzone (K) wird die erlaubte Ausnützungsziffer nicht überschritten.

1.7.2. Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplans

Vorzüge gemäss PBG Gemäss § 32 Abs. 2 PBG sind folgende wesentliche Vorzüge aufzuweisen:

- a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume;
- b) besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Vorzüge des Bebauungsplans Der Bebauungsplan nimmt mit seiner Körnung und seinem städtebaulichen Charakter Bezug auf den Dorfkern Nord. Durch die Regelung der Dachgeschosse mit gegenseitigen Dachneigungen wird die Bebauung in das Siedlungsbild eingebunden und das zu erhaltende identitätsstiftende Gebäude integriert. Um den Platz herum werden Gewerbeflächen gesichert. Eine besonders gute Freiraumqualität wird durch die Sicherung von Flächen für Familiengärten und Spielplätze sowie durch Baumpflanzungen entlang der Strasse erreicht.

2. ÜBERFÜHRUNG BEBAUUNGSPLAN

2.1. Erläuterungen

2.1.1. Allgemein

Der Bebauungsplan richtet sich nach den Sonderbauvorschriften der Kernzone und bezweckt, unter Einbezug der bestehenden Bauten, einen eigentlichen Dorfkern zu schaffen.	Zweck
Der Bebauungsplan Schürmatt gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.	Geltungsbereich
Soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der Bauordnung der Gemeinde Hünenberg. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts.	Übergeordnetes Recht
Der Gemeinderat kann kleinere Abweichungen zum Bebauungsplan bewilligen.	Abweichungen

2.1.2. Bebauung und Nutzung

Die Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan eingezeichneten Baubereichen zu erstellen. Die weissen Linien in den jeweiligen Baubereichen stellen die verbindliche Bauflucht dar.	Baubereiche
Die Baubereiche werden im Situationsplan unterschieden zwischen Baubereich Wohnen, Baubereich Gewerbe und Baubereich Freizeit und Erholung.	Nutzung

2.1.3. Freiraum

Einige Bereiche der Grünflächen werden den Privatgärten zugeordnet. Die Familiengärten und eine Spielwiese sind im Süden vorgesehen.	Grünflächen
Im Situationsplan wird zwischen verbindlichen und schematischen Bäumen unterschieden.	Bäume

2.1.4. Verkehr

Grundsätzlich sind die Parkplätze der Bewohnenden möglichst in der Einstellhalle unterzubringen. Im Osten ist die Einfahrt zur Einstellhalle vorgesehen. Anzahl und Dimensionierung der Parkplätze sind entsprechend der Bau- und Zonenordnung resp. der VSS-Normen auszulegen. Die blauen Flächen stellen die Bereiche für die oberirdischen Parkplätze dar.	Parkplätze
---	------------

2.2. Überführung der Sonderbauvorschriften

2.2.1. Anpassungen

Höhenregelung

Das V PBG lässt offen, ob die Höhe der Gebäude durch die Gesamthöhe, die Fassadenhöhe oder die Anzahl Vollgeschosse geschehen soll. Im altrechtlichen Bebauungsplan wurde die Höhe über die Anzahl Geschosse definiert.

Ergänzung Höhenkoten

Abweichend zum altrechtlichen Bebauungsplan werden die Höhenkoten «OK Dach» ergänzt, welche sich, mit Ausnahme des Baubereichs 2, anhand der im Bebauungsplan definierten EG-Höhen, der Anzahl Geschosse und den in § 33 V PBG definierten Geschosshöhen berechnen. Im altrechtlichen Bebauungsplan wurden zu den Baubereichen «G1» sowie «Bestand Altbau 69a» keine Angaben der EG-Höhen gemacht. Dazu werden folgende Annahmen gemacht:

- G1: Die EG-Höhe wird gemäss den EG-Höhen der direkt angrenzenden Baubereiche «1» und «G2» übernommen - was einer Meereshöhe von 464.00 m.ü.M. entspricht.
- Bestand Altbau 69a: Die EG-Höhe wird gemäss den EG-Höhen des angrenzenden Baubereichs «4» übernommen und aufgrund des Hinausragens der Unterniveaubaute um +1.00 m erhöht - was einer Meereshöhe von 465.00 m.ü.M. entspricht.

Höhe Vollgeschoss	§33 V PBG	3.2 m
Höhe Vollgeschoss gewerblich	§33 V PBG	4.5 m
Höhe Dachgeschoss	§33 V PBG	4.2 m

Baubereich	EG Höhe (m.ü.M)	Anzahl Vollgeschosse	Anzahl Dachgeschosse	OK Dach (m.ü.M)
1	464.00	4	1	481.00
2	464.00	2	2	476.70
3	463.00	3	1	476.80
4	464.00	3	1	477.80
5	464.00	3	1	477.80
6	464.00	4	1	481.00
G1	464.00	1 (gewerblich)	0	468.50
G2	464.00	1 (gewerblich)	0	468.50
G3	464.00	1 (gewerblich)	0	468.50
Bestand Altbau 69a	465.00	2	1	475.60

Tab. 2: Herleitung Höhenkoten «OK Dach» Bebauungsplan Schürmatt



Abb. 6: Skizze Messweise höchster Punkt der Dachkonstruktion = Gesamthöhe gemäss § 31 PBV Kanton Zug

Im Baubereich 2 wird die Anzahl der Dachgeschosse von 1 DG auf 2 DG erhöht. Grund dafür ist, dass die Höhe eines Dachgeschosses mit gegenseitiger Neigung gem. § 33 V PBG auf 4.20 m begrenzt ist. Im bewilligten und gebauten Gebäude würde die Höhe des Dachgeschosses, beurteilt nach neuem Recht und ohne Anpassung der Anzahl DG, mit 6.58 m um 2.38 m überschritten werden. Der entsprechende Schnitt aus den bewilligten Baueingabeunterlagen für das 5-Familienhaus der Überbauung Schürmatt liegt als Anhang C dieses Berichtes bei. Mit einer aus dem Schnitt in Anhang C berechneten Kniestockhöhe von 1.08 m, wird die Dachgeschossdefinition gemäss § 24 Abs. 1 lit. a V PBG für beide Dachgeschosse erfüllt. Die mit der Überführung ergänzte Höhenkote für den Baubereich 2 entspricht der Firsthöhe von 476.70 m.ü.M. des als Anhang C beigelegten Schnittes.

Anpassung
Anzahl Dachgeschosse

Für das bestehende Gebäude «Altbau 69a» wird 1 DG zu den bisher definierten 2 VG ergänzt. Dadurch wird dem Bestand mit der Überführung des Bebauungsplans Rechnung getragen.



Abb. 7: 5-Familienhaus im Baubereich 2, Aufnahme Oktober 2024



Abb. 8: Altbau 69a, Aufnahme Oktober 2024

Aufgrund der Revision des PBG wird die Ausnutzungsziffer zukünftig neu berechnet. Im bisherigen kantonalen Recht wurde das Attikageschoss nicht angerechnet, wenn es nicht grösser ist als 50 % des darunterliegenden anrechenbaren Geschosses ist.

Ausnutzung



Abb. 9: Änderung der Messweise für Dach- bzw. Attikageschosse, Beispiel der 2-geschossigen Wohnzone (W2b), (Planungsbericht OPR Hünenberg vom 08.08.24, S.48)

Mit der Überführung wird vereinfacht angenommen, dass die aGF der bisherigen, im altrechtlichen Bebauungsplan Schürmatt festgehaltenen, BGF entspricht. Mit dieser Annahme entsteht eine Besserstellung der möglichen Ausnutzung zugunsten der Eigentümerschaft. Durch die Anpassung der aGF um ein zusätzliches halbes Vollgeschoss entsteht jedoch keine Möglichkeit zur Mehrausnutzung, sondern damit soll insbesondere der durch das neue PBG geänderten Messweise gerecht werden. Die Herleitung der angepassten Ausnutzung wird in nachfolgender Tabelle dokumentiert (vgl. Tab. 3).

Anpassung der AZ

Baubereich	aGF (m ²) Ausgangslage (bisher: BGF)	Anzahl Geschosse (altrechtlich)	aGF (m ²) 1 VG ("aGF Ausgangslage" dividiert durch "Anzahl Geschosse (altrechtlich)")	aGF (m ²) 0.5 VG	aGF summiert (m ²) ("aGF Ausgangslage" + "aGF 0.5 VG")	AZ
1	1'100	4.5	244	122	1'222	
2	550	2.5	220	110	660	
3	1'230	3.5	351	176	1'406	
4	650	3.5	186	93	743	
5	1'230	3.5	351	176	1'406	
6	1'040	4.5	231	116	1'156	
Altbau 69a	250	2.0	125	63	313	
Total I					6'906	0.75
Gewerbe	367	1.0			367	0.04
Total II					7'273	0.79

Tab. 3: Herleitung Anpassung der Ausnützung Bebauungsplan Schürmatt

Abgleich AZ mit neuer Bauordnung	Als Kontrolle bzw. Referenz zur Ausnützungsanpassung wird der Vergleich zur Ausnützungsziffer gem. neuer Bauordnung und Zonenplanung mit Stand vom 08.08.2024 getätigt: Die angepasste und erhöhte aGF bzw. Ausnützungsziffer des Bebauungsplans Schürmatt liegt innerhalb der maximalen Ausnützungsziffer gem. Bauordnung Entwurf OPR, Stand 08.08.2024 (vgl. Kap. 2.2.3).
Anpassungen Begriffe IVHB	Seit der letzten Revision des PBG vom 22. Februar 2018 wurden die Begriffe der IVHB eingeführt. Deshalb werden die veralteten Begriffe in den Sonderbauvorschriften durch die Begriffe der IVHB ersetzt.

2.2.2. Änderungen der Sonderbauvorschriften

Nachfolgend werden alle Änderungen dokumentiert. Dabei werden nur die Artikel aufgeführt, die eine Anpassung durch die formale Überführung des am 12.04.1988 genehmigten Bebauungsplans enthalten.

Rot = Änderung bzw. Streichung

Sonderbauvorschriften Änderungen				Kommentar
Vorschriften zum Bebauungsplan Schürmatt				
Anrechenbare Landfläche (m²)		9'166		Anpassungen gem. Begriffe der IVHB,
Haus Baubereich	BGF aGF (m²)	Geschosse	AZ	Anpassung der Ausnützung (aGF) Vereinfachte Annahme: BGF neu als aGF definiert, Für Gewerbe bleibt die aGF gleich, weil im altrechtlichen BBP max. 1 Geschoss mit Flachdach vorgegeben wird und somit kein Attika / DG erlaubt ist,
1	1'100 1'222	4.5 4 VG + 1 DG		
2	550 660	2.5 2 VG + 2 DG		
3	1'230 1'406	3.5 3 VG + 1 DG		
4	650 743	3.5 3 VG + 1 DG		
5	1'230 1'406	3.5 3 VG + 1 DG		
6	1'040 1'156	4.5 4 VG + 1 DG		
Altbau 69a	250 313	2 VG + 1 DG		Anpassung Dachgeschosse in Baubereich 2 von 1 DG auf 2 DG, aufgrund bewilligten und gebauten Bestandes,
Total I Neubauten	5'800 6'906		0.66 0.75	Anpassung Dachgeschosse des bestehenden Altbaus 69a von 2 VG auf 2 VG + 1 DG – damit der Bestand korrekt abgebildet wird,
Gewerbe	367	1 VG (Flachdach begrünt)	0.04	
Total II	6'417 7'273		0.70 0.79	
<p>VG: Vollgeschoss DG: Dachgeschoss mit gegenseitiger Neigung</p>				Definition DG mit gegenseitiger Neigung aufgrund eingezeichneten Firstlinien je Baubereich im altrechtlichen BBP, welche grafisch nicht in den überführten Plan übernommen wurden
Artikel 1				Anpassungen gem. Begriffe der IVHB
1) Die Bauten sind auf die verbindlichen Bauflüchten Fassadenfluchten zu stellen.				
Artikel 2				Anpassungen gem. Begriffe der IVHB,
1) Die maximalen Baubegrenzungslinien Baubereiche dürfen nicht überschritten werden.				
2) Die Ausnützungsziffer beträgt:				Anpassung der Ausnützung (AZ), Bisheriger Anteil wird auf neue max. AZ (0.75) angewendet, was der neuen Mindestdichte entspricht
<p>mind. 0.55, max. 0.66, jedoch max 0.7, wenn gewerbliche Nutzung von mind. 0.04 realisiert wird. mind. 0.63, max. 0.75, jedoch max. 0.79, wenn gewerbliche Nutzung von mind. 0.04 realisiert wird.</p>				
3) Verteilung:				
Die Ausnützung in Gebäuden ist durch die eingetragene Bruttogeschossfläche anrechenbare Geschossfläche (aGF) geregelt.				
Im Interesse einer differenzierten Bauweise ist eine Umlegung der angegebenen Bruttogeschossfläche aGF von bis 10% gestattet.				
Artikel 3				Anpassungen überholter Begriffe
Arkaden entlang den Wohnstrassen-Begegnungszonen sind gestattet.				
Artikel 4				Streichung der Definitionen der Attikageschosse, da neu in V PBG geregelt
Vom Dachgeschoss sind mindestens 50% der Fläche als anrechenbare Bruttogeschossfläche, das heisst zu Wohnzwecken auszuscheiden.				
Artikel 5 4				Anpassung Art. Nr., Anpassungen überholter Begriffe
1) Wohnstrassen Begegnungszonen sind in Asphaltbelag auszuführen.				
2) Auf In den Wohnstrassen Begegnungszonen gilt öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht.				

<p>3) Auf In den Wohnstrassen Begegnungszonen gilt ein öffentliches Recht der Einwohnergemeinde, Marktstände aufzustellen.</p> <p>4) Die dargestellte öffentliche Fusswegverbindung ist öffentlich zugänglich auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten.</p>	<p>Aufnahme gem. Genehmigungsinhalt des kommunalen Richtplans Ausgabe vom 20.08.2014</p>
<p>Artikel 6 5 Die im Plan in dunkelgrün mit «Bäume verbindlich» △ bezeichneten Bäume sind verbindlich.</p>	<p>Anpassung Art. Nr., Anpassungen gem. neuer Darstellung im Situationsplan</p>
<p>Artikel 7 6 Die Standorte der – in den Bebauungsplänen fixierten – Spielplätze (K) und Spielwiesen (SP) sind verbindlich.</p>	<p>Anpassung Art. Nr., Anpassungen gem. neuer Darstellung im Situationsplan, Streichung Spielplätze (K), weil im BBP vom 12.04.1988 nicht vorhanden.</p>
<p>Artikel 8 7 Die in den Bebauungsplänen bezeichneten Privatgärten (PG) sind den Benützern Benützen-den zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Anpassung Art. Nr., Anpassungen gem. neuer Darstellung im Situationsplan, Anpassung an gendergerechte Sprache</p>
<p>Artikel 9 8 Die in den Plänen eingezeichneten Ein- und Ausfahrten zu den Parkgaragen, die Ein- und Ausgänge für die Fussgänger:innen (F), die Töffli-Garagen Velobstellanlagen sowie die Parkplätze entlang der Strassen und die Parkplätze in den Wohnstrassen Begegnungszonen sind verbindlich.</p>	<p>Anpassung Art. Nr., Anpassungen überholter Begriffe, Anpassung an gendergerechte Sprache</p>
<p>Artikel 10 9 Der Gemeinderat legt für das Bebauungsgebiet ein Beleuchtungskonzept fest.</p>	<p>Anpassung Art. Nr.</p>
<p>Artikel 11 10 Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften und der Bauordnung.</p>	<p>Anpassung Art. Nr., Verweis auf eigene (vorliegende) Sonderbauvorschriften unnötig</p>
<p>Artikel 12 11 Der Gemeinderat kann kleinere Abweichungen bewilligen</p>	<p>Anpassung Art. Nr.</p>
<p>Artikel 13 12 Mit der Baueingabe ist ein Gestaltungsplan Gestaltungskonzept über die Wohnstrasse Be-gegnungszone einzureichen.</p>	<p>Anpassung Art. Nr., Anpassungen überholter Begriffe</p>
<p>Artikel 14 13 Der Gemeinderat kann, ungeachtet der Gebäudeabstände, Garten- oder Gerätehäuschen mit einer maximalen Grundfläche von 6.00 m² als zusätzliche Nebenbauten bewilligen.</p>	<p>Anpassung Art. Nr.</p>

2.2.3. Abgleich Nutzungsplanung und Bebauungsplan nach neuem Recht

	Bauordnung Entwurf OPR (Stand 08.08.2024)	BBP Schürmatt (nach neuem Recht)
Zone	Kernzone	-
Max. Ausnutzungsziffer	0.75 (+0.05*)	0.75 (+0.04)
Max. Vollgeschosse	4	4
Gesamthöhe	16.3 m	Dachkote
Max. Geschosshöhe	3.2 m	-
Max. Gebäudelänge	frei	-

Gegenüberstellung
BO und BBP

* Bonus für Gewerbenutzung gemäss Bebauungspläne Dorfkern

Gegenüber der Bauordnung im Entwurf der Ortsplanungsrevision wurden keine Abweichungen des Bebauungsplans Schürmatt festgestellt.

Abweichungen

2.3. Überführung des Situationsplans

Die für die Überführung vorhandenen Plangrundlagen weisen aufgrund des Alters (Plangrundlage von 2010) eine, gegenüber heutigen Standards, deutlich tiefere Genauigkeit auf. Geringfügige Abweichungen und Toleranzen sind daher bei der Überführung resp. Digitalisierung nicht vermeidbar.

Genauigkeit

Soweit geringfügige Abweichungen respektive Überschreitungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen, welche als kleine Änderungen im Sinne von § 40 PBG beurteilt werden können, wird bei der Überführung der heute gebaute Zustand als massgebend betrachtet. Es sei denn, die Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans bezeichnen Vorzüge (bspw. unversiegelte Flächen, Bäume oder konzentrierte Parkierungsflächen).

Kleine Änderungen
(gem. § 40 PBG)

Wo der rechtskräftige Bebauungsplan mehr zulässt als realisiert wurde, wurden die Abmessungen des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen, um die Grundeigentümerschaft gegenüber der heutigen Rechtsgrundlage nicht schlechter zu stellen.

Der Bebauungsplan ist nicht vollständig bebaut. Das gebaute Gebäude (Stand August 2024) im Baubereichen 2 überschreitet den Baubereich geringfügig. Die Fassadenfluchten werden grundsätzlich eingehalten. Jedoch ragen Gebäudeteile südlich in den Waldabstand und westlich aus dem Baubereich. Aufgrund dieser Widersprüche wird der Baubereich 2 nicht auf die gebaute Situation angepasst.

Abgleich gebaute
Gebäude mit Bau-
bereiche



Abb. 10: Überführter BBP (inkl. Gebäude gebaut in schwarz schraffiert)

2.3.1. Änderungen ohne situative Dokumentation

Generelle Änderungen mit der formalen Überführung des Situationsplans, welche nicht situativ im Einzelfall dokumentiert werden, betreffen insbesondere:

- Parzellierung (Grundstücksgrenzen veränderten sich seit Stand 12.04.1988)
- Legende (Geringfügig andere Farbgebung, Linien- und Punktsymbolisierung)

Baubereiche	Im überführten Bebauungsplan werden die neuen Baubereiche entlang der maximalen Baubegrenzungslinie (gem. altrechtlichem BBP) eingezeichnet.
Dachfirstlinien	Die Dachfirstlinien gem. altrechtlichem BBP werden mit der Überführung nicht mehr visuell innerhalb der Baubereiche festgehalten, sondern textlich mit der Ausnutzungstabelle in den Sonderbauvorschriften eindeutig als Dachgeschosse definiert.
Öffentliche Fusswegverbindung	Mit der Überführung des Bebauungsplans Schürmatt wird die öffentliche Fusswegverbindung gem. Genehmigungsinhalt des kommunalen Richtplans Ausgabe vom 20.08.2014 aufgenommen. Aufgrund der im Bebauungsplan bereits als öffentlich zugänglich definierten Begegnungszonen, kann die inhaltliche Ergänzung der öffentlichen Fusswegverbindung als kleine Änderungen im Sinne von § 40 PBG beurteilt werden.

2.3.2. Änderungen mit situativer Dokumentation



Abb. 11: Überführter Bebauungsplan mit Verortung der Ausschnitte (rote Rahmen, nummeriert)

Ausschnitt A

Im altrechtlichen Bebauungsplan wurde kein expliziter Perimeter definiert. Der Perimeter wird nördlich (blauer Kreis) im überführten BBP auf die heutige Grundstücksgrenze angepasst, was eine geringfügige Anpassung zur Folge hat. Durch diese Anpassung stimmt der Perimeter mit der überlagerten Fläche «ordentliche Bebauungsplanpflicht» im Zonenplan Entwurf OPR vom 08.08.24 überein (vgl. Kap. 1.7).

Perimeter

Ein kleiner Spickel südlich (roter Kreis) des Baubereichs 1 wird im überführten BBP gekürzt, da dieser ausserhalb des Perimeters liegt.

Baubereich

Der Fussweg südlich des Perimeters entlang des Waldes existiert im Bestand nicht mehr (gelber Kreis). Auf eine Überführung des Fussweges wird deshalb verzichtet.

Fussweg

Die Parkierungsflächen werden im neuen BBP geometrisch vereinfacht dargestellt.

Parkierung

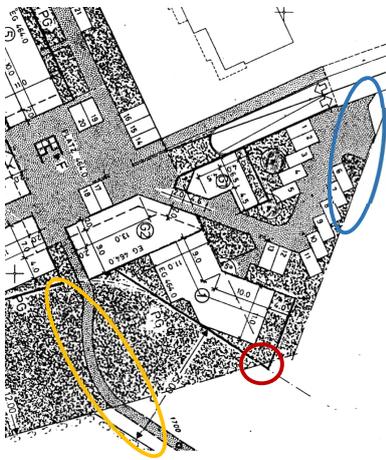


Abb. 12: BBP genehmigt am 12.04.1988

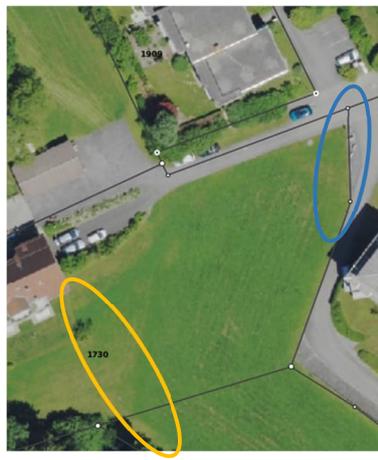


Abb. 13: Luftbild mit Parzellengrenzen, GIS Kanton Zug, 2024 (www.zugmap.ch)

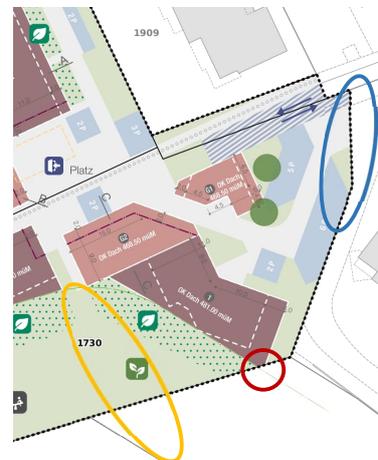


Abb. 14: Überführter BBP

Ausschnitt B

Die Parkierungsflächen (innerhalb des roten Kreises) werden im neuen BBP an die heutige Norm gem. VSS angepasst und deshalb leicht vergrössert.

Parkierung

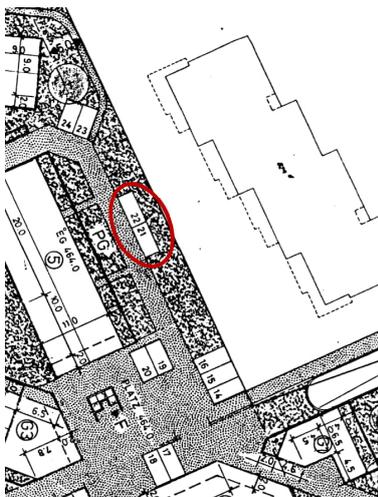


Abb. 15: BBP genehmigt am 12.04.1988



Abb. 16: Luftbild mit Parzellengrenzen, GIS Kanton Zug, 2024 (www.zugmap.ch)



Abb. 17: Überführter BBP

Ausschnitt C

Baubereich

Für den Bestand des Altbaus wird ein Baubereich (grau) mit einer Toleranz von 1 m auf jeder Seite, ausser entlang der der kantonalen Baulinie, definiert.

Parkierung

Die Parkierungsflächen (innerhalb des roten Kreises) werden im neuen BBP an die heutige Norm gem. VSS angepasst und deshalb leicht vergrössert.

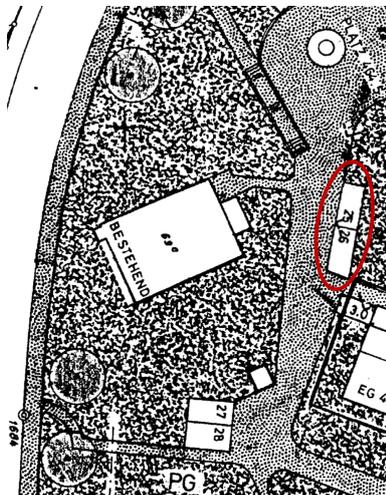


Abb. 18: BBP genehmigt am 12.04.1988



Abb. 19: Luftbild mit Parzellengrenzen, GIS Kanton Zug, 2024 (www.zugmap.ch)



Abb. 20: Überführter BBP

Fazit der Abweichungen

Die festgestellten Abweichungen haben insgesamt auf das Orts- und Landschaftsbild einen untergeordneten Einfluss. Die festgestellten Abweichungen können als kleine Änderungen im Sinne von § 40 PBG eingeschätzt werden.

3. VERFAHREN

3.1. Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung des Bebauungsplans «Schürmatt» fand im Zeitraum vom 31. Januar bis 31. März 2025 statt. Im Rahmen der Prüfung wurde festgestellt, dass im Situationsplan lediglich die Baubereiche G2 und G3 eingezeichnet sind, wobei G2 zweimal bezeichnet ist. Die Bezeichnung des Baubereichs G1 fehlt. Dies steht im Widerspruch zum Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans, welcher drei Baubereiche Gewerbe (G1–G3) vorsieht.

Vorbehalt: Die drei Baubereiche G1–G3 sind im Situationsplan korrekt zu bezeichnen. Zudem sind die entsprechenden Planausschnitte im Planungsbericht zu korrigieren.

Sofern dieser Vorbehalt erfüllt wird, kann der Bebauungsplan gemäss § 40 Abs. 1 PBG im einfachen Verfahren durch den Gemeinderat beschlossen und eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

3.2. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplans «Schürmatt» fand im Zeitraum vom 12. Juni bis 11. Juli 2025 statt.

Es sind keine Einwendungen eingegangen.

3.3. Beschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat beschliesst die formale Überführung im einfachen Verfahren gemäss §40 PBG am 23. September 2025. Die zweite öffentliche Auflage erfolgt vom 2. bis 21. Oktober 2025.

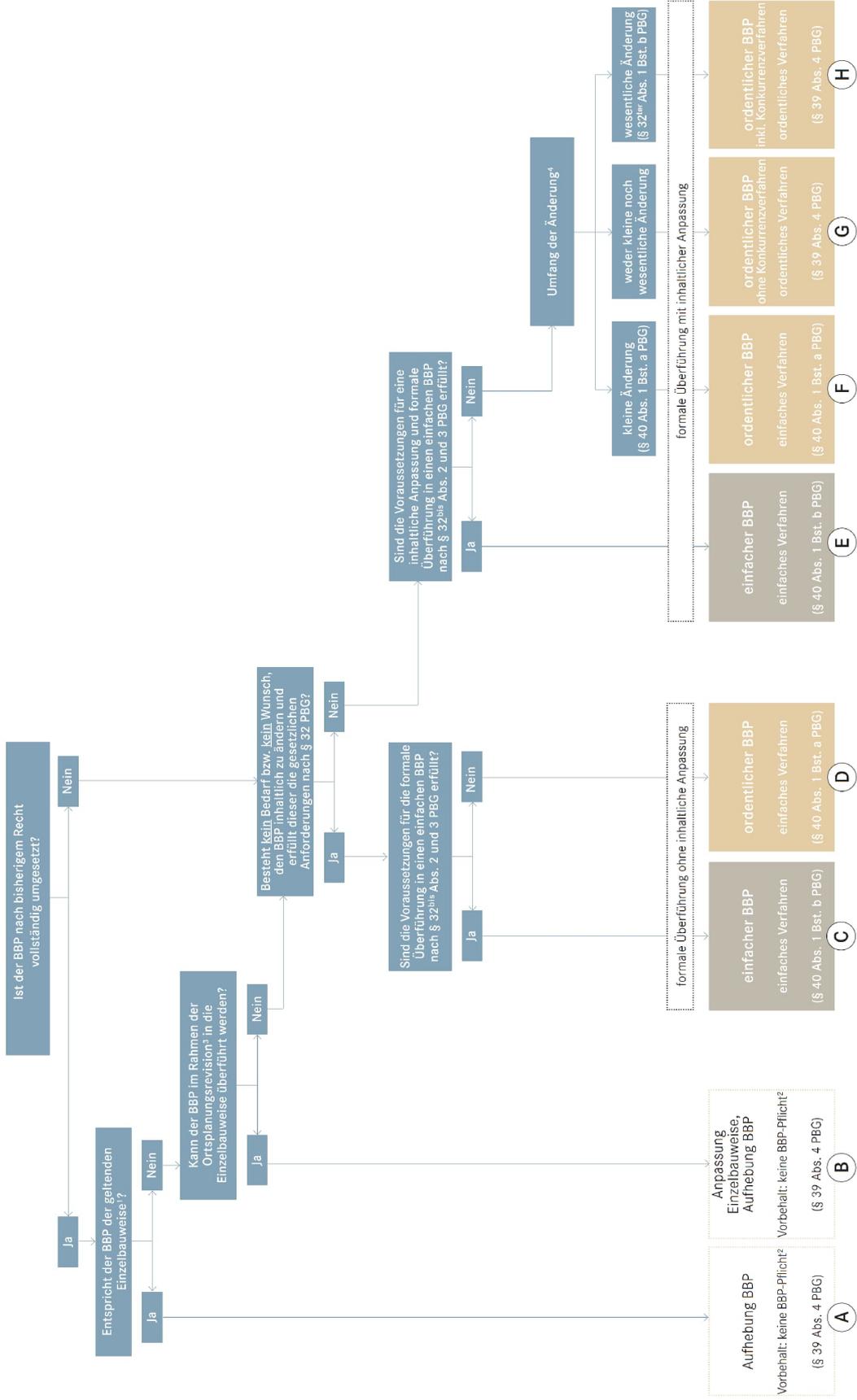
Die Genehmigung erfolgt durch den Kanton.

ANHANG

Anhang A	Merkblatt betreffend Umgang mit Bebauungsplänen und Arealbebauungen nach bisherigem Recht, Baudirektion des Kantons Zug (Seite 3 Schema «Überführung von bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen (BBP) ins neue Recht»)
Anhang B	Bebauungsplan 1:500 inkl. Sonderbauvorschriften, genehmigt am 12.04.1988
Anhang C	Bewilligte Baueingabe, Gebäude-Schnitt 5-Familienhaus Grundstück Nr. 1495, genehmigt am 03.09.1991

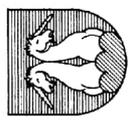
ANHANG A

Überführung von bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen (BBP) ins neue Recht



ANHANG B

KANTON ZUG GEMEINDE HÜENENBERG



**BEBAUUNGSPLAN
SITUATION**

**KERNPLANUNG DORFGEBIET HÜENENBERG
„SCHÜRMTAT“ KASPAR SCHWERZMANN**

PLAN NR. BP 51 VOM GEMEINDERAT GENEHMIGT AM 15.09.87 HÜENENBERG
DER PRÄSIDENT DER GEMEINSCHAFT DER GEMEINSCHAFTSBEF
HERMANN UNTERNÄHRER *[Signature]* JAKOB SUTER

MASSTAB 1:500

VORPRÜFUNG DURCH KANTONALE BAUDIREKTION ZUG AM 21.9.1987

DER BAUDIREKTOR *[Signature]*
PAUL WERNERBOLD

PUBLIZIERT IM ANSCHLASS OFFENTLICHE AUFLAGE AUF DER GEMEINSCHAFTS-
NR. 40.434 VOM 2.10.87 BIS 2.11.87 BESCHENKT HÜENENBERG
VOM 2.10.87 AN DER GEMEINSCHAFTSBEF
ZIFFER 3531/3532 *[Signature]* KASPAR SCHWERZMANN

VON DER EINWOHNERVERSAMMLUNG GENEHMIGT AM 12.8.87 HÜENENBERG
DER PRÄSIDENT *[Signature]* DER GEMEINSCHAFTSBEF
HERMANN UNTERNÄHRER KASPAR SUTER

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM 17.12.1987
DER LANDAMANN *[Signature]* DER LANDESGEMEINSCHAFTSBEF
DR. ANTON SCHEFER *[Signature]* DR. HAYE WANDL

- BEBAUUNGSPLAN - VORSCHRIFTEN**
1. Die Bauten sind auf die verbindlichen Bauflichten zu stellen.
 2. Die maximalen Baulinien dürfen nicht überschritten werden.
 - 2.1 Die Ausnutzungsziffer beträgt:
 - mind. 0,55, max. 0,66, jedoch max. 0,7, wenn gewerbliche Nutzung von mind. 0,04 realisiert wird.
 - Verteilung:
 - Die Ausnutzung in Gebäuden ist durch die eingetragene Bruttogeschossfläche geregelt.
 - Im Interesse einer differenzierten Bauweise ist eine Umlegung der angegebenen Bruttogeschossfläche von bis zu 10 % gestattet.
 3. Arkaden entlang den Wohnstrassen sind gestattet.
 4. Vom Dachgeschoss sind mindestens 50 % der Fläche als anrechenbare Bruttogeschossfläche, das heisst zu Wohnzwecken auszuscheiden.
 5. Wohnstrassen sind in Asphaltbelag auszuführen.
 - 5.1 Auf den Wohnstrassen gilt ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht.
 - 5.2 Auf den Wohnstrassen gilt ein öffentliches Recht der Wohnereigentümer, Marktstände aufzustellen.
 6. Die im Plan mit Δ bezeichneten Bäume sind verbindlich.*
 7. Die Standorte der - in den Bebauungsplänen fixierten - Spielplätze (K) und Spielwiesen (SP) sind verbindlich.
 8. Die in den Bebauungsplänen bezeichneten Privatgärten (PG) sind den Benutzern zur Verfügung zu stellen.
 9. Die in den Plänen eingezeichneten Ein- und Ausfahrten zu den Parkgaragen, die Ein- und Ausgänge für die Fussgänger (F), die Töffli-Garagen sowie die Parkplätze entlang der Strassen und die Parkplätze in den Wohnstrassen sind verbindlich.
 10. Der Gemeinderat legt für das Bebauungsgebiet ein Beleuchtungskonzept fest.
 11. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften und der Bauordnung.
 12. Der Gemeinderat kann kleinere Abweichungen bewilligen.
 13. Mit der Baueingabe ist ein Gestaltungsplan über die Wohnstrasse einzureichen.
 14. Der Gemeinderat kann, ungeachtet der Gebäudeabstände, Garten- oder Parktenäuschen mit einer maximalen Grundfläche von 6.00 m² als zusätzliche Nebenbauten bewilligen.

AUSWERTUNGSTABELLE Teil von GBP 1495

Haus Nr.	BGF/m ²	Geschosse
1	1'100	4½
2	550	2½
3	1'230	3½
4	650	3½
5	1'230	3½
6	1'040	4½
Total Neubauten	5'800	**
Gewerbe	367	1 (Flachdach begrünt)
Altbau 99A	250	2
TOTAL	6'417	

= 0,66 AZ - Altbau
= 0,04 AZ

0,66 + 0,04 = 0,7 AZ
v. v. 0,5-1,65 m² Landfläche

DORFKERNPLANUNG HÜENENBERG

BPS1

BEBAUUNGSPLAN SITUATION M. 1:500

BAUHERR EINWOHNER GEMEINDE HÜENENBERG	PLANER RENE HAUBENSACK ARCH. BSA/SWB 8032 ZÜRICH HOTTINGERSTR. 15 251 74 44	DATUM 10. SEPT. 87 GROSSE 84/80 GEZ REV 24. SEPT. 87
--	--	---

Der Erschliessungsbereich (Bau-/PP 1-13/Gewerbe 3) liegt ausserhalb der anrechenbaren Landfläche. Die AZ dieser Fläche (ca. 1'000 m²) steht der M4-Zone Schürmtat zur Verfügung.



LEGENDE

- verbindliche Bauflucht
- maximale Baubegrenzungslinie
- - - Kantonsstrassenbaulinie
- - - Arkadenbaulinie (gestattet)
- ▭ Strassen
- ▨ Wohnstrassen, Trottoir und Fusswege öffentlich zugänglich
- ↔ Garagenausgang für Fussgänger
- ↔ Aus- und Einfahrten Garagen
- ▭ Parkplätze oberirdisch
- ⊙ Hauptgebäude

- ▨ K Kinderspielplätze
- ▨ SP Spielwiesen
- ▨ PG Privatgärten
- ▨ FG Familiengärten
- ⊙ verbindliche Bäume

Integrierender Bestandteil des Bebauungsplanes:
Plan Nr.BPS2 (Erschliessung) vom 10. SEPT. 87



1:500

Kopiert mit Bewilligung
der kant. Vermessungs-
Behörde
21. April 1987
Erich Knaechel
Architekt
SBBB SAAG

Hinweis: Bebauungsplan massstabslos (verkleinert)

ANHANG C

