



Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

**A-Post**

Gemeinde Hünenberg  
Bau und Planung  
Postfach 261  
6331 Hünenberg

T direkt +41 41 728 54 73  
fabian.schweizer@zg.ch  
HU-2022-081

Zug, .....11. JULI 2022.....

**Vorprüfung Anpassung Bebauungsplan «Bösch-Rothus», Gemeinde Hünenberg**

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 25. Mai 2022 haben Sie der Baudirektion des Kantons Zug den Gemeinde-ratsbeschluss vom 24. Mai 2022 i.S. Anpassung Bebauungsplan «Bösch-Rothus» zur Vorprü-fung zugestellt. Stellvertretend für die Baudirektion hat das Amt für Raum und Verkehr (ARV) das kantonale Vernehmlassungsverfahren durchgeführt und entsprechend die vorliegende Vor-prüfung koordiniert.

Das Dossier umfasst folgende verbindliche Dokumente:

- Ordentlicher Bebauungsplan «Bösch-Rothus» vom 25. Mai 2022
- Bestimmungen zum Bebauungsplan vom 25. Mai 2022

Das Dossier umfasst folgende orientierende Dokumente:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 25. Mai 2022

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zum Bebauungsplan wie folgt:

## **1. Ausgangslage**

Mit dem Ziel eine geordnete Bebauung mit hoher Qualität zu erreichen, wurde 1993 der Bebauungsplan Bösch-Rothus erstellt. Aufgrund erheblicher Änderungen der wirtschaftlichen Anforderungen, neuen Erkenntnissen und veränderten gesetzlichen Grundlagen, wurde dieser bereits 2006 revidiert. Mit der vorliegenden Revision des ordentlichen Bebauungsplans werden nun die Voraussetzungen für einen qualitativ hochstehenden Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriestandort gemäss Gesamtvision Bösch geschaffen. Mit der Revision wird insbesondere die Marktfähigkeit bzw. die Nutzbarkeit der bebaubaren Flächen verbessert sowie die Lage der Freifläche optimiert.

Zudem wird ein weiteres Ziel des REK 2040, das Anstossen einer integralen Freiraumvernetzung und -aufwertung mit Berücksichtigung der Aspekte der Begegnung, der Beschattung, Entsiegelung und Biodiversität ideal unterstützt.

Gemäss REK 2040 der Gemeinde Hünenberg soll das Arbeitsgebiet Bösch aufgewertet und als attraktiver Wirtschaftsstandort für Unternehmen im Bereich Forschung/Entwicklung/Bildung sowie IT- und Nachhaltigkeitstechnologien positioniert werden. Ferner soll mit der Gesamtvision Bösch das Gewerbegebiet in Zukunft zu einem führenden Standort für innovative KMU's entwickelt werden.

## **2. Vorprüfung**

### **2.1. Grundsätzliches**

Sollen gemeindliche Bebauungspläne erlassen, geändert oder aufgehoben werden, lässt der Gemeinderat seinen Entwurf durch die Baudirektion vorprüfen (§ 39 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998; PBG; BGS 721.11). Vorliegend handelt es sich um einen ordentlichen Bebauungsplan, der festgesetzt resp. angepasst werden soll.

### **2.2. Gewässerraum Schwarzbach**

Entlang der südlichen Perimetergrenze des Bebauungsplans verläuft der Oberlauf des Schwarzbach (Nr. 1015 der kantonalen Gewässerkarte), teilweise offen, teilweise in einer Eindolung.

Grundlage für die Bemessung der Gewässerabstände bildet die revidierte Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV). Darin hat der Bund den Gewässerraum für Fliessgewässer und für stehende Gewässer sowie die Nutzung dieses Raums definiert. Gleichzeitig hat er die Kan-

tone verpflichtet, den Gewässerraum für die einzelnen Gewässer festzulegen. Am 29. Oktober 2020 beauftragte der Kantonsrat mit entsprechenden Beschlüssen im kantonalen Richtplan die Gemeinden mit der Aufgabe der Festlegung der Gewässerräume. Solange die Gemeinden dieser Pflicht noch nicht nachgekommen sind, gelten die Übergangsbestimmungen der GSchV, welche am betreffenden Abschnitt des Schwarzbach einen Abstand von 8,5 m (8 m plus 0,5 m Sohlenbreite) vorschreiben. Ausnahmen für die Unterschreitung des Gewässerabstands richten sich nach Art. 41c Abs. 1 GSchV. Die Bestimmungen zum Bebauungsplan sind wie folgt zu ergänzen:

**Vorbehalt:** Für die Bebauung sind die Vorgaben der GSchV zu berücksichtigen.

### 2.3. Plandokument

Die Teilauszüge aus dem raumplanerischen Bericht reichen nicht aus, um die Änderungen gegenüber dem heute bestehenden Bebauungsplan nachzuvollziehen.

**Vorbehalt:** Es ist ein entsprechender Plan mit den Änderungen zu erstellen.

**Vorbehalt:** Im Plan ist die Einwohnergemeinde als Erlassbehörde aufzunehmen.

### 2.4. Planungsbericht

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ist weder als kleine noch als wesentliche Änderung zu qualifizieren. Entsprechend kommt § 39 Abs. 3 PBG zur Anwendung und die Einwohnergemeinde hat die Änderung zu beschliessen. Paragraf 32<sup>ter</sup> Abs. 1 Bst. b PBG (Konkurrenzverfahren bei wesentlichen Änderungen) ist nicht anwendbar. Paragraf 40 PBG (Erlass der Änderung durch den Gemeinderat bei kleinen Änderungen) ist ebenfalls nicht anwendbar.

**Vorbehalt:** Der Planungsbericht und auch das Plandokument sind entsprechend zu überarbeiten.

**Vorbehalt:** Im Planungsbericht ist ausführlich in einem eigenen Kapitel auszuführen, welche Auswirkungen die Änderung auf die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans haben bzw. dass und weshalb die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans gemäss § 32 Abs. 2 PBG auch mit der vorliegenden Änderung noch vorhanden sind.

### 3. Weiteres Vorgehen

Die Anpassung Bebauungsplan «Bösch-Rothus» kann im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossen werden. Sofern unsere Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung der Anpassung des Bebauungsplans in Aussicht gestellt werden.

### 4. Bedeutung der Vorprüfung

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich. Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
Baudirektion des Kantons Zug



Florian Weber  
Regierungsrat

#### Beilagen:

- Ordentlicher Bebauungsplan «Bösch-Rothus» vom 25. Mai 2022 (3-fach)

#### Mitteilung ohne Beilagen per Mail an:

- Baudirektionssekretariat
- Amt für Wald und Wild
- Amt für Umwelt
- Tiefbauamt
- Volkswirtschaftsdirektion

#### Mitteilung mit Beilagen an:

- Amt für Raum und Verkehr, Koordinationsstelle Ortsplanung und Baugesuche  
(Beilage: 1 Expl. Ordentlicher Bebauungsplan «Bösch-Rothus» vom 25. Mai 2022)