



# Gemeinde Hünenberg **Revision Bebauungsplan Dorfkern Nord**

## Erläuterungsbericht (Art. 47 RPV)

Festsetzung

**2. September 2025**

## **AUFTAGgeberIN**

**Gemeinde Hünenberg**

Bau und Planung

Chamerstrasse 11

6331 Hünenberg

Alessandra Silla, Raumplanerin Gemeinde Hünenberg

## **AUFTAGnehmer**

**Raum8vier GmbH**

Untere Vogelsangstrasse 11

8400 Winterthur

+41 52 511 05 50

[mail@raum8vier.ch](mailto:mail@raum8vier.ch)

[www.raum8vier.ch](http://www.raum8vier.ch)

Franziska Zibell (Projektleiterin, Hauptsachbearbeitung)

## **TITELBILD**

Quelle: Raum8vier GmbH

Dokument: 2207\_BBP\_DK-Nord\_Bericht.indd

# Inhalt

<b>1 – Ausgangslage, Anlass und Ziele</b>	<b>4</b>
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Anlass	4
1.3 Qualitäten des bestehenden Bebauungsplans	5
1.4 Ziele	5
1.5 Grundlagen	6
<b>2 – Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
2.1 Kantonale Ebene	7
2.2 Kommunale Ebene	9
<b>3 – Planungsgeschichte</b>	<b>12</b>
<b>4 – Revisionsinhalte und Auswirkungen</b>	<b>16</b>
4.1 Überführung des Bebauungsplans im Verfahren G	16
4.2 Integration der «Lücken» in den bestehenden Bebauungsplan	16
4.3 Umnutzung der Gewerbeflächen zu Wohnraum	17
4.4 Anpassung aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	18
4.5 Anpassungen der Bebauungsplan-Vorschriften	19
4.6 Anpassung des Situationsplans	22
<b>5 – Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplans</b>	<b>26</b>
<b>6 – Ablauf und Mitwirkung</b>	<b>27</b>
<b>Anhang</b>	
A Übersicht Anpassungen Bebauungsplanvorschriften	
B Richtprojekt Parzelle 35 von axess architekten AG	
C Stellungnahmen zu den Einwendungen	

# 1 – Ausgangslage, Anlass und Ziele

## 1.1 Ausgangslage

Der Planungsperimeter befindet sich in der Gemeinde Hünenberg im Ortsteil Dorf und umfasst den nördlichen Teil des Dorfkerns.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (BBP) Dorfkern Nord stammt aus dem Jahr 1980 und wurde im 1990, 2015 und 2018 untergeordneten Teilrevisionen unterzogen. Bei der Grundnutzung handelt es sich um die Kernzone und die 3-geschossige Wohnzone (W3). Zudem bestehen Ergänzungsbestimmungen gemäss §19 Abs. 2 Bauordnung sowie Sonderbauvorschriften zur Dorfkernplanung (Anhang 1 der Bauordnung).

Das Gebiet des Bebauungsplans Dorfkern Nord ist vollständig überbaut. Es sind jedoch einige Grundstücke innerhalb der Bebauungsplan-Pflicht, nicht aber im BBP Dorfkern Nord. Dies führt zu sogenannten «Lücken» im bestehenden Bebauungsplan.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan «Dorfkern Nord» aus dem Jahr 2015 mit Lücken (rot umrandet)  
(Quelle: Gemeinde Hünenberg)

## 1.2 Anlass

Verschiedene Grundeigentümerschaften, die innerhalb des BBP-Perimeters oder der BBP-Pflicht liegen, haben bei der Gemeinde Gesuche eingereicht. Von der Eigentümerschaft eines «Lücken»-Grundstücks wurde der Antrag für einen einfachen Bebauungsplan gestellt. Eine weitere Grundeigentümerschaft beantragt die Aufhebung des Gewerbebonus im Geviert der W3-Zone beziehungsweise die Umnutzung der bestehenden Gewerbebauten zu Wohnzwecken.

Bis im Jahr 2025 haben die Gemeinden im Kanton Zug ihre rechtskräftigen Bebauungspläne an das neue kantonale Recht (Planungs- und Baugesetz sowie die dazugehörige Verordnung) anzupassen. Gemäss Aussage der kantonalen Baudirektion wird bei der zwingenden Überführung des BBP «Dorfkern Nord» ans neue Recht die Auflage kommen, dass die «Lücken» (GS Nrn. 35, 36, 38, 625) in den anzupassenden Bebauungsplan zu integrieren sind.

Im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision ist aufgefallen, dass die rechtlichen Planungsgrundlagen im Dorfgebiet Hünenbergs sehr verworren und unübersichtlich sind. Mit der anstehenden Ortsplanungsrevision soll dieser Missstand behoben und die verschiedenen Sonderbauvorschriften zur Dorfkernplanung (Anhang 1 der Bauordnung) und die Ergänzungsbestimmungen gemäss § 19 Abs. 2 Bauordnung in die Bebauungspläne «Dorfkern Nord» und «Dorfkern Süd» (separates Verfahren) integriert werden. Somit wird die Bauordnung schlanker und die rechtlichen Grundlagen innerhalb des Dorfkerns für die bauwilligen Grundeigentümerschaften sowie die Verwaltung übersichtlicher und einfacher anzuwenden.

Mit der zwingenden, zumindest formellen, Überführung des BBP «Dorfkern Nord» sind demnach die Grundstücke Nrn. 35, 36, 38 und 625 in den BBP «Dorfkern Nord» zu integrieren und wenn nötig, inhaltlich untergeordnete Anpassungen am BBP vorzunehmen. Der Perimeter des BBP «Dorfkern Nord» wird also vergrössert und es wird überprüft, ob die Bestimmungen noch zweckmässig sind.

## 1.3 Qualitäten des bestehenden Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Dorfkern Nord zeichnet sich durch eine freie, jedoch einheitliche Struktur aus, bei der eine Dorfstruktur nachempfunden wurde. Die Gebäude werden von den Wohnstrassen her erschlossen und bilden so kleine Vorplatzsituationen. Die Grenzabstände werden unterschritten und es wird direkt an die Strasse gebaut, um den öffentlichen Raum von Fassade zu Fassade zu fassen. Rückwärtig entstehen so wertvolle Aussenräume, die eine differenzierte Ausgestaltung an öffentlichen Frei- und Spielflächen sowie privaten Gärten aufweisen und einen Hofraum bilden. Weiter werden die Quartier- und Wohnstrassen durch Bäume gesäumt.

## 1.4 Ziele

Mit der Anpassung des Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt:

- Eingliederung der sogenannten «Lücken» (GS Nrn. 35, 36, 38, 625) in den Bebauungsplan «Dorfkern Nord». Hierbei wird eine ortsbaulich verträgliche Lösung gesucht, die mit dem bestehenden Bebauungsplan verträglich ist.
- Aufhebung der Sonderbauvorschriften (Anhang 1 der Bauordnung) und der Ergänzungsbestim-

mungen (§ 19 Bauordnung) zur besseren Verständlichkeit und Planbeständigkeit im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision und teilweise Integration unter anderem in den zu revidierenden Bebauungsplan Dorfkern Nord.

- Nicht mehr zeitgemäss Bestimmungen aus dem Bebauungsplan entfernen.
- Untergeordnete inhaltliche Anpassungen des Bebauungsplans, um gegenwärtigen und zukünftigen Herausforderungen entgegenzuwirken und eine hohe Wohnqualität zu sichern (bspw. zur Ermöglichung von Liftbauten und Stärkung der bestehenden öffentlichen Freiräume).

Mit der Überführung des Bebauungsplans ins neue Recht sowie den inhaltlichen Anpassungen wird sichergestellt, dass die bestehenden «Lücken» in den Bebauungsplan integriert werden, ein verständliches und übersichtliches Planungsrecht geschaffen wird und der Bebauungsplan den neuen Gegebenheiten und zukünftigen Herausforderungen gewappnet ist. Es soll keine Umstrukturierung respektive Neukonzeption des Bebauungsplans «Dorfkern Nord» angestossen werden. Die bestehenden Qualitäten des Bebauungsplans sollen aufrechterhalten werden.



Abb. 2 Foto von Situation und Bau innerhalb des bestehenden Bebauungsplans «Dorfkern Nord» vom 5. Oktober 2022



Abb. 3 Foto von Situation und Bau innerhalb des bestehenden Bebauungsplans «Dorfkern Nord» vom 5. Oktober 2022

## 1.5 Grundlagen

1. Kantonaler Vorprüfungsbericht vom  
19. Februar 2025
2. Gemeinderatsbeschluss Nr. 2024-292 vom  
12. November 2024
3. Gemeinderatsbeschluss Nr. 2023-159 vom  
3. Juli 2023
4. Gemeinderatsbeschluss Nr. 2022-240 vom  
27. September 2022
5. Gemeinderatsbeschluss Nr. 2022-201 vom  
23. August 2022
6. Kurzdokumentation über den Anpassungsbedarf  
des BBP «Dorfkern Nord» von Raum8vier vom  
20. Mai 2022
7. Protokoll der Besprechung mit dem Kanton Zug  
vom 19. Mai 2022
8. Auftragsbeschrieb vom 31. Januar 2022
9. Gesuch Anpassung BBP Dorfkern Nord vom  
1. Oktober 2021
10. Anpassungsbedarf der zu überführenden  
Bebauungspläne von ewp AG Effretikon von  
Juli 2021
11. Merkblatt betreffend Umgang mit Bebauungs-  
plänen und Areal, Kanton Zug
12. BBP Dorfkern Nord Planungsbericht von 2015
13. BBP Dorfkern Nord aus den Jahren 1980, 1990,  
2015 und 2018
14. Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 26. Novem-  
ber 1998 (Stand 23. Oktober 2021); [BGS 721.11]
15. Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V  
PBG) vom 20. November 2018 (Stand 1. Januar  
2024); [BGS 721.111]

# 2 – Rahmenbedingungen

## 2.1 Kantonale Ebene

### Geänderte Rahmenbedingungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes

Am 1. Januar 2019 wurde die totalrevidierte Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (V PBG) rechtskräftig. In dieser wurde die Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vollzogen.

Bis Ende 2025 haben die Gemeinden im Kanton Zug ihre rechtskräftigen Bebauungspläne an das neue kantonale Recht (Planungs- und Baugesetz sowie die dazugehörige Verordnung) anzupassen. Gemäss § 32 PBG wird zwischen dem einfachen und ordentlichen Bebauungsplan (BBP) unterschieden.

Je nach Fall ist lediglich eine formale Überführung respektive eine rein begriffliche Anpassung des BBP ans neue Recht erforderlich (Übernahme der neuen Begrifflichkeiten und Messweisen der IVHB) oder bei Bedarf auch eine inhaltliche Anpassung des BBP angezeigt.

Ferner können rechtskräftige BBP auch aufgehoben werden, wenn diese der Einzelbauweise entsprechen oder nach der Ortsplanungsrevision der Einzelbauweise entsprechen werden. Die kantonale Baudirektion hat hierzu das «Merkblatt betreffend Umgang mit Bebauungsplänen und Arealbebauungen nach bisherigem Recht» herausgegeben.

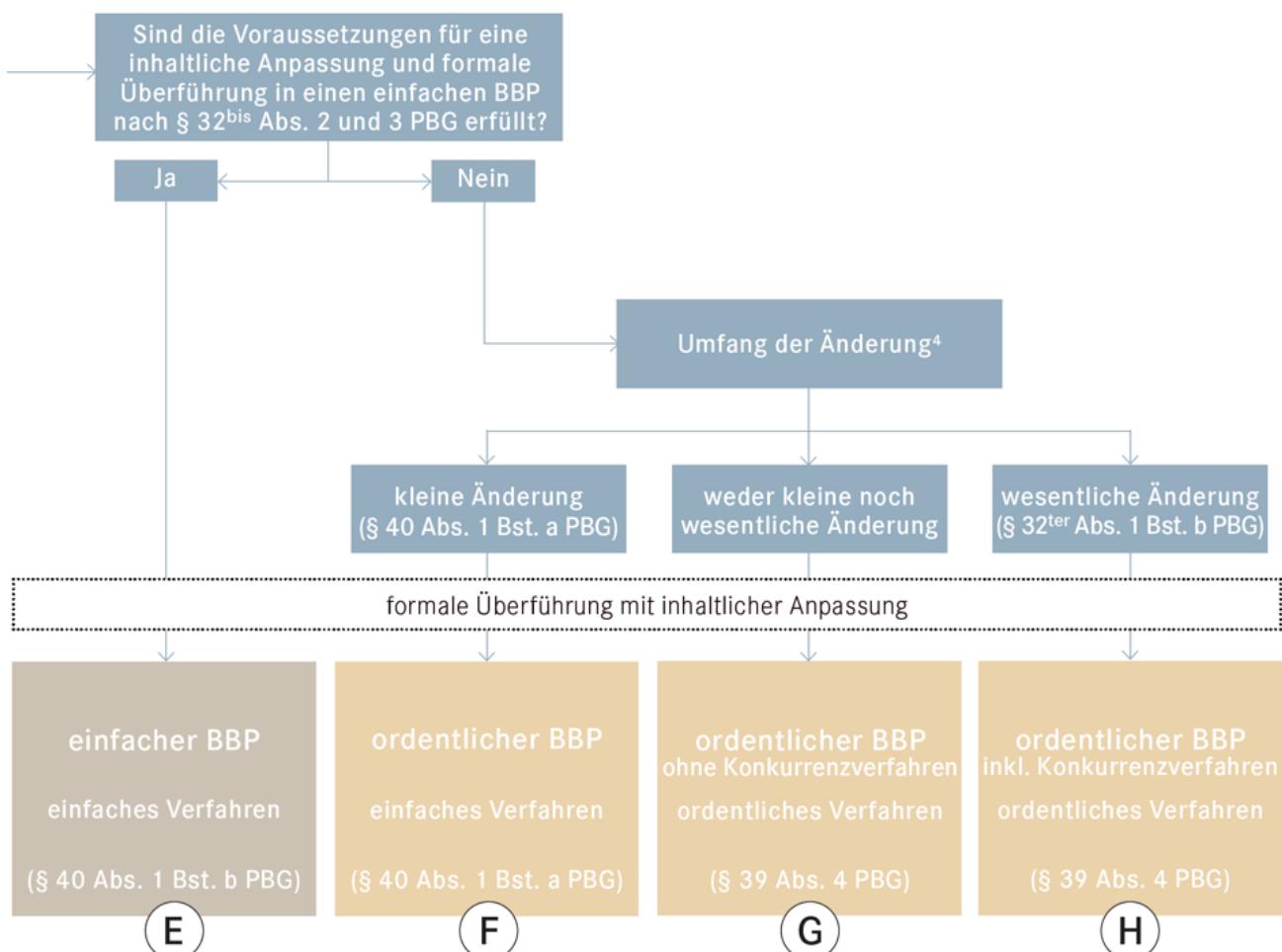


Abb. 4 Überführung von bisher rechtskräftigen BBP ins neue Recht (Quelle: Merkblatt betreffend Umgang mit BBP und Arealbebauungen, Baudirektion Kanton Zug)

## Überführung des Bebauungsplans

Der BBP ist nach geltendem Recht vollständig umgesetzt. Er entspricht bei den Gebäude- und Strassenabständen jedoch nicht der geltenden Einzelbauweise, weshalb der BBP nicht einfach aufgehoben werden kann.

Der BBP könnte im Rahmen der Ortsplanungsrevision nur aufgehoben werden, wenn die Straßenabstände gemäss Straßenreglement und die Gebäude- und Grenzabstände gemäss Einzelbauweise in der Bauordnung angepasst würden. Dies wird nicht weiterverfolgt, da es als Widerspruch zum Zweck des BBP eingeschätzt wird, denn die Grenzabstände verfolgen einen freiraumsichernden und wohnhygienischen Zweck. Auch aus weiteren qualitätssichernden Gründen (z.B. Freiraumkonzept) soll der Bebauungsplan nicht aufgehoben werden.

Gemäss Rückmeldung vom Kanton müssen die so-genannten «Lücken» im BBP «Dorfkern Nord» mit der anstehenden Ortsplanungsrevision geschlossen und die Grundstücke in den BBP integriert werden, weshalb die Integration der GS Nrn. 35, 36, 38 und 625 vorgenommen wird. Weiter sind kleinere inhaltliche Anpassungen an den Bestimmungen vorgesehen.

## Übergangsrecht (Berechnung der Ausnützungsziffer)

Bei der Überführung beziehungsweise Revision von Bebauungsplänen handelt es sich nicht um neue, sondern um bisherige Sondernutzungspläne. Deshalb kommt § 74 Abs. 1 V PBG zur Anwendung: «Baugesuche und bisherige Sondernutzungspläne jener Gemeinden, welche ihre Nutzungspläne und Bauordnung noch nicht an diese Verordnung angepasst haben, werden nach bisherigem Recht beurteilt.»

Zeitlich ist hierbei von Seiten Kanton die Idee, dass die Überführung der BBP parallel mit der Ortsplanungsrevision erfolgt und somit zum selben Zeitpunkt in Kraft tritt. Damit kommt im BBP mit der revidierten Bauordnung die neue Messweise der Ausnützungsziffer zur Anwendung. Trotzdem kann der BBP bereits vorher zur kantonalen Vorprüfung eingereicht werden.

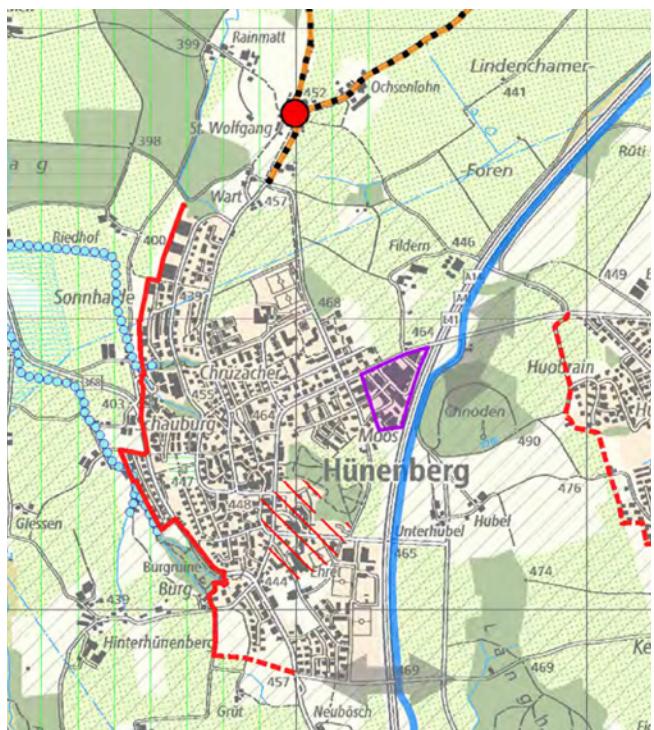
Der Bebauungsplan Dorfkern Nord wird, aufgrund von Bauabsichten und Eingliederung von Grundstücken in den Bebauungsplan, der Ortsplanungsrevision vorgezogen. In Rücksprache mit der Baudirektion kann für die Ausnützungsberechnung § 74 Abs. 2 V PBG an-

gewendet werden, welcher eigentlich für neue Sondernutzungspläne gilt. Diese Bestimmung besagt, dass Sondernutzungspläne bis spätestens zur Anpassung der Nutzungspläne und der Bauordnung an das V PBG, längstens jedoch bis im Jahr 2025 mit Ausnahme der Berechnung der Ausnützung nach neuem Recht zu beurteilen sind.

Auf die Ausnahme der Berechnung der Ausnützungsziffer wird somit mit Verwendung von § 74 Abs. 2 verzichtet. Mit der vorliegenden Revision des BBP wird somit auch die Ausnützungsziffer an das neue Recht angepasst. Auch wenn die BBP-Überführung der Ortsplanungsrevision vorgezogen wird, ist es gemäss Rückmeldung der Baudirektion möglich, dass die Ausnützungsziffer bereits an das neue Recht angepasst wird. Bei der vorliegenden Revision wird die Ausnützungsziffer angepasst und somit für die Kernzone eine Ausnützungsziffer von 0.75 und für die 3-geschossige Wohnzone (W3) eine Ausnützungsziffer von 0.65 eingeführt.

## Kantonale Richtplanung

Der kantonale Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrates vom 29. Juni 2023 festgesetzt.



## Abb. 5 Kantonaler Richtplan vom Kantonsrat am 29. Juni 2023 beschlossen

Der Perimeter des Bebauungsplans «Dorfkern Nord» liegt im Siedlungsgebiet (S1) und grenzt im Osten an das Zentrumsgebiet (S5). Hierfür hat die Gemeinde einen interdisziplinären Studienauftrag zur Weiterentwicklung des Dorfzentrums Hünenberg durchgeführt. Der Perimeter des BBP Dorfkern Nord ist vom Gesamtkonzept jedoch nicht betroffen.

Gemäss S 1.4.1 unterstützen die Gemeinden mit planerischen Massnahmen die Attraktivität ihrer Kerngebiete (Einkaufen, öffentliche Plätze, architektonische Qualität). Es bestehen auf kantonaler Stufe im Richtplan keine weiteren Aussagen innerhalb des Bebauungsplanperimeters. Im Rahmen des Bebauungsplans wird die Attraktivität der Kerngebiete unterstützt (s. Kap. 1.3).

## 2.2 Kommunale Ebene

### Kommunale Nutzungsplanung

Der Bebauungsplan «Dorfkern Nord» umfasst Teile der Kernzone und der W3-Zone. Die zu integrierenden Grundstücke GS Nrn. 35, 36, 38 und 625 liegen allesamt in der Kernzone von Hünenberg.

Die Anpassung der betreffenden Bestimmungen aus der Bauordnung (Streichen der Sonderbauvorschriften zur Dorfkernplanung und Ergänzungsbe-

stimmungen §19 Abs. 2 der Bauordnung) geschieht in der Ortsplanungsrevision. Notwendige und geeignete Bestimmungen aus der Bauordnung werden in den Bebauungsplan integriert.

Bei der Umnutzung der Gewerbegebäute für Wohnzwecke handelt es sich um die Gewerbegebäute in der W3-Zone. Die Kernzone ist von dieser Anpassung nicht betroffen und übernimmt weiterhin die Zentrumsfunktion für Hünenberg Dorf.

### Kommunale Richtplanung

Der kommunale Richtplan stammt aus dem Jahr 2004 und ist überholt. Es sind neben der Ausscheidung eines Vorangegangenen für Mischnutzung keine spezifischen Aussagen zum bestehenden Bebauungsplangebiet vorhanden. In der laufenden Ortsplanungsrevision wird der Richtplan einer Gesamtüberprüfung unterzogen.

Der kommunale Richtplan lag von Juli bis August 2023 im Rahmen der informellen Mitwirkung auf. Hierbei bestehen im Bebauungsplanperimeter die Massnahmen S3 Zentrumsgebiet und S4 Ortszentrum. Für das Zentrumsgebiet ist vorgesehen, das Zentrum in Hünenberg Dorf zu stärken und gestalterisch aufzuwerten. Für das Dorfzentrum soll ein zusammenhängendes Gesamtkonzept entwickelt werden. Im Rahmen des

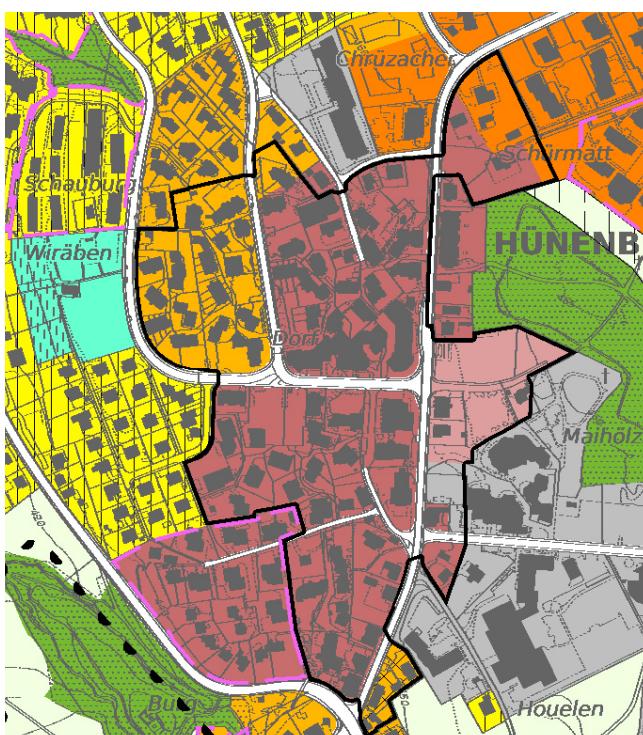


Abb. 6 Zonenplan Hünenberg mit Ausschnitt des Dorfkerngebiets Hünenberg und bestehender Bebauungsplan-Pflicht  
(Quelle: ZugMap.ch)

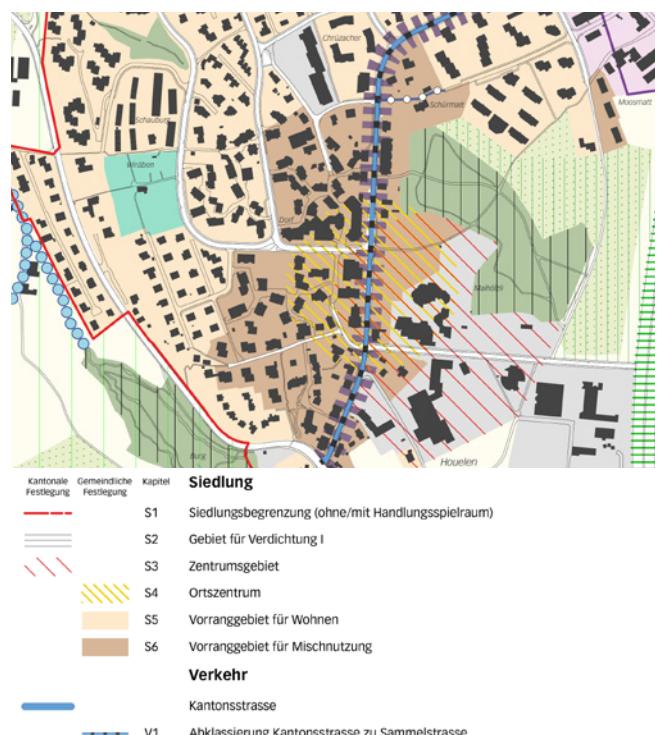


Abb. 7 Richtplan in Revision mit Ausschnitt des Dorfkerngebiets Hünenberg (Stand: 8. August 2024)

Gesamtkonzepts werden die geeignete Dichte, die Bebauungsstruktur, die Versorgung und die Freiräume ermittelt. Ziel ist ein stimmiges Gesamtbild. Das Dorfzentrum wird als lokaler und lebendiger Treffpunkt gefördert, wozu vielfältige und publikumsorientierte Nutzungen entlang der Chamerstrasse die Begegnung fördern.

Die Massnahme S4 Ortszentrum sieht vor, dass im Ortszentrum verschiedene Versorgungsmöglichkeiten, zentrale Einrichtungen und publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen entlang der Chamerstrasse bestehen. Die Aufwertung des öffentlichen Raums und eine gute Anbindung an die zentralen Bushaltestellen wird weiterverfolgt. Für das Ortszentrum Dorf ist ein Gesamtkonzept zu entwickeln, um das Zentrum zu stärken und gestalterisch aufzuwerten.

Es bestehen keine weiteren Aussagen im kommunalen Richtplan zum Bebauungsplanperimeter Dorfkern Nord.

#### Aussagen aus dem Raumentwicklungskonzept 2040

Das Raumentwicklungskonzept 2040 (REK) wurde am 5. April 2022 vom Gemeinderat beschlossen. Die Inhalte des REK wurden unter breitem Einbezug der Bevölkerung erarbeitet. Das Konzept beschreibt, wie sich die Hünenberg in den nächsten 20 Jahren räumlich ausrichten will. Es dient dem Gemeinderat

und der Verwaltung als Kursbuch zur Steuerung der Gemeindeentwicklung und enthält neue räumliche Stossrichtungen.

Das REK formuliert als Massnahme M3, dass das Dorfzentrum (alte Post, Bäckerei, Dorfplatz, Chamerstrasse, heutiges Gemeindehaus etc.) auf Basis eines Gesamtkonzepts baulich nachverdichtet und gewünschte Nutzungen festgelegt werden sollen. Im Rahmen eines Studienauftrag soll ein integrales Nutzungs-, Bebauungs- und Freiraumkonzept aufgestellt und die verbindenden Gestaltungselemente definiert werden. Für diesen Perimeter, der Bebauungsplan «Dorfkern Nord» ist davon ausgenommen, hat die Gemeinde einen interdisziplinären Studienauftrag zur Weiterentwicklung des Dorfzentrums Hünenberg durchgeführt. 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. Ein Teilbereich des rechtskräftigen BBP «Dorfkern Süd» gehört zum Perimeter des Studienauftrags, weshalb die Revision des BBP «Dorfkern Süd» nachgelagert erfolgt.

Die Massnahme M 2.02 führt auf, dass keine allgemeine Aufzonung der Kernzone im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision, sondern gestützt auf

#### 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/integralem 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)

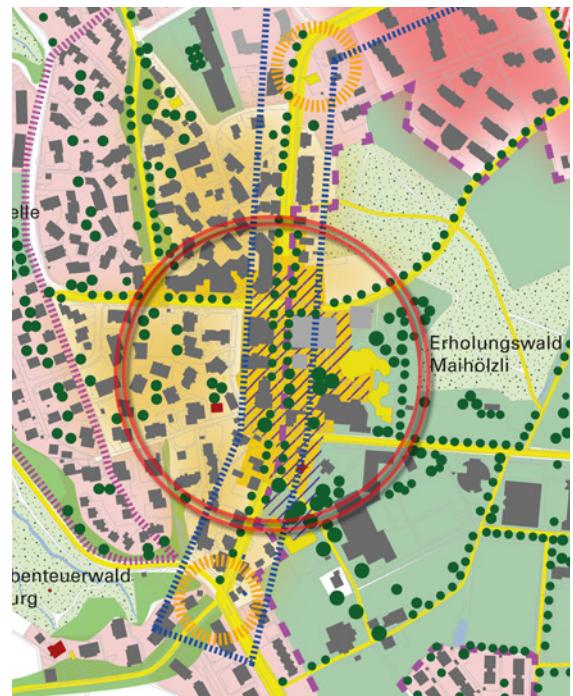


Abb. 8 Ausschnitt aus dem Raumentwicklungskonzept 2040 (vom Gemeinderat am 05.04.2022 verabschiedet)

ein Entwicklungskonzept zu einem späteren Zeitpunkt, erfolgen soll. Hünenberg verfügt an vielen anderen Standorten über genügend Potenzial für die Entwicklung nach Innen (bspw. mit Baulandreserven).

Möchte mit der Überführung des Bebauungsplans «Dorfkern Nord» ein wirkliches Nachverdichtungspotenzial geschaffen werden, so bräuchte es hierfür eine neue ortsbauliche Vision, wofür ein entsprechendes qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren über das gesamte Gebiet durchgeführt werden müsste.

Das REK definiert als Umsetzungsschritt, dass für das Dorfzentrum Hünenberg ein Gesamtkonzept zusammen mit den privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erarbeitet werden soll. Dies ist mit der Erarbeitung des Studienauftrags «Weiterentwicklung Dorfzentrum» erfolgt.

Gemäss REK ist keine Aufzonung und Entwicklung des Dorfkerns, davon ausgenommen ist das Dorfzentrum, in der Ortsplanungsrevision vorgesehen. Eine Entwicklung soll bei Bedarf nachgelagert über einen Studienauftrag und integrale Konzepte angestossen werden. Es wird daher mit der formellen Überführung und untergeordneten inhaltlichen Anpassungen des Bebauungsplans «Dorfkern Nord» keine Aufzonung und Entwicklung vorgesehen. Auf grosse inhaltliche Anpassungen wie eine Erhöhung der Ausnützungs-ziffer wird folglich verzichtet, da hierfür das geeignete Mass im Rahmen eines umfassenden Studienverfahrens gefunden werden müsste.

# 3 – Planungsgeschichte

Der BBP «Dorfkern Nord» stammt aus dem Jahr 1980 und wurde in den Jahren 1990, 2015 und 2018 revidiert. Es liegen wenige Unterlagen und inhaltliche Erläuterungen zu den Plänen vor, weshalb es schwierig ist, die Planungsgeschichte vollständig aufzuarbeiten und wiederzugeben. Es wird nachfolgend versucht, die verschiedenen Planungen und Teilrevisionen nachzuvollziehen.

## Kernplanung Dorfgebiet Hünenberg, 1980

Der BBP «Kernplanung Dorfgebiet Hünenberg» wurde am 23. Dezember 1980 genehmigt. Im Bebauungsplan sind Baubereiche und eine zulässige Bruttogeschoßfläche für Haupt- und Nebengebäude definiert. Weiter sind Bestimmungen auf dem Plan vorhanden, die die Ausnützung in der Kern- und Wohnzone vorgeben.

Ein Gewerbebonus wird bei der sofortigen Erstellung von Nebenbauten gewährt, wobei bei einer sofortigen Erstellung (zusammen mit der Hauptbaute) eine zu-



Abb. 9 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan «Kernplanung Dorfgebiet Hünenberg» aus dem Jahr 1980 (Quelle: Gemeinde Hünenberg)

sätzliche Ausnützung von 0.04 in der Kernzone und 0.03 in der W3 Wohnzone zugelassen wird.

Der BBP «Kernplanung Dorfgebiet Hünenberg» aus dem Jahr 1980 klammert die Grundstücke GS Nrn. 34, 35 und 625 aus heute nicht nachvollziehbaren Gründen aus. Weiter ist auch nicht verständlich, weshalb die Grundstücke Nrn. 36 und 38 nicht in den Bebauungsplan integriert wurden.

## Revision Bebauungsplan «Dorfkern Nord»

### Kernplanung Dorfgebiet Hünenberg, 1990

Die Revision von 1990 hat den Bebauungsplan für den südlichen Bereich des BBP «Dorfkern Nord» angepasst. Die Baufelder Nrn. 14 (heute 14A und B) bis 25 und die Nebenbauten V bis Xla wurden überarbeitet und weisen seither eine andere Bebauungsstruktur auf. Weiter wurde ein öffentlicher Spielplatz, neben den Privatgärten, zwischen den Baufeldern 15, 16, 23 und 24 festgelegt.

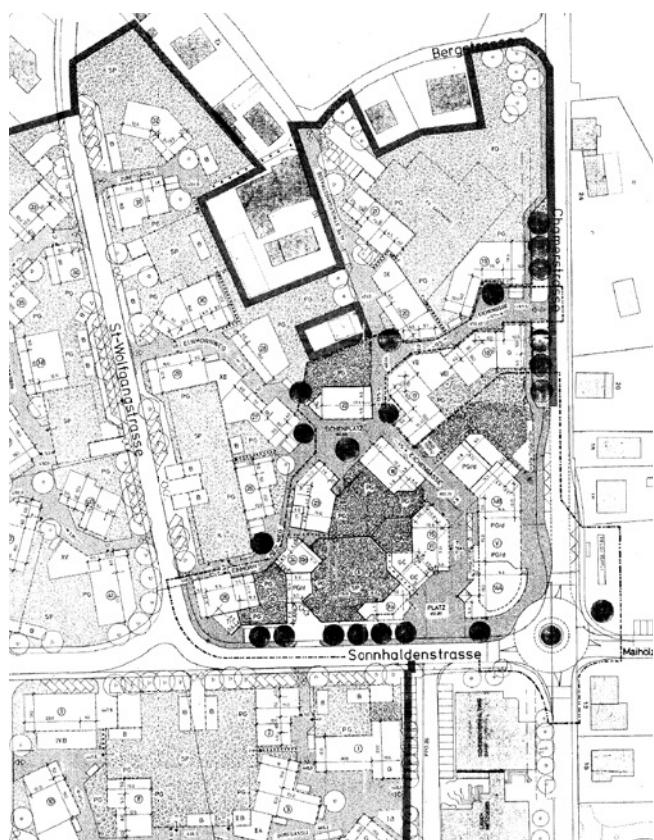


Abb. 10 Revision Bebauungsplan «Dorfkern Nord» Kernplanung Dorfgebiet Hünenberg aus dem Jahr 1990 (Quelle: Gemeinde Hünenberg)

Zudem wurde der Perimeter über die Chamerstrasse hinaus erweitert und das Grundstück GS Nr. 641 teilweise in den Bebauungsplan integriert.

#### Revision Bebauungsplan «Kernplanung Dorfgebiet Nord», 2015

Die Revision im Jahr 2015 hat den Bebauungsplan «Dorfkern Nord» um die Parzelle GS Nr. 34 (heute 34 und 3352) erweitert. Für das Grundstück Nr. 34 wurden verbindliche Schnitte angelegt, welche die Maximalhöhe und Abstände zwischen den beiden neuen Gebäuden regeln (s. Abb. 12).

Im 2015 revidierten BBP «Dorfkern Nord» ist der eigenständige BBP «Kernplanung Dorfgebiet Hünenberg Süd» von 1987 ebenfalls integriert.

Weiter besteht ein erster Planungsbericht für die Revision der Erweiterung des Bebauungsplan-Gebiets um das Grundstück GS Nr. 34. Daraus lässt sich das Ziel



Abb. 11 Revision Bebauungsplan «Kernplanung Dorfgebiet Hünenberg» von 2015, Erweiterung um GS Nr. 34 (Quelle: Gemeinde Hünenberg)

der Revision 2015 entnehmen, nämlich die ortsbauliche Einbindung der beiden Gebäude in den Dorfkern sowie der Schutz des alten Bauernhauses.

#### Revision Bebauungsplan «Kernplanung Dorfgebiet Nord», 2018

Im Jahr 2018 wurde der Bebauungsplan «Dorfkern Nord» erneut revidiert und die Perimeteranpassung aus dem Jahr 1990 wieder rückgängig gemacht. Weiter wurde der Kreisel zwischen Chamer- und Sonnhaldenstrasse (heute St. Wolfgangstrasse) aus dem Perimeter entlassen.

#### Bauordnung 2004

Die Bauordnung und der dazugehörige Zonenplan der Gemeinde Hünenberg traten im Jahr 2004 in Kraft. In § 19 Abs. 2 Ergänzungsbestimmungen Bauzonen der Bauordnung werden verschiedene Aussagen für den Bebauungsplan-Perimeter gemacht.

§ 19 Absatz 1 Bauordnung bezieht sich auf die Sonderbauvorschriften in der Kernzone an der Dorfstrasse 6–39. Hierbei handelt es sich um ein Gebiet, respektive um die Arealbebauung «an der Dorfstrasse», die an den Bebauungsplan «Dorfkern Süd» angrenzt. Der BBP «Dorfkern Süd» ist nicht Bestandteil dieser BBP-Überführung. Mit Aufhebung der Ergänzungsbestim-

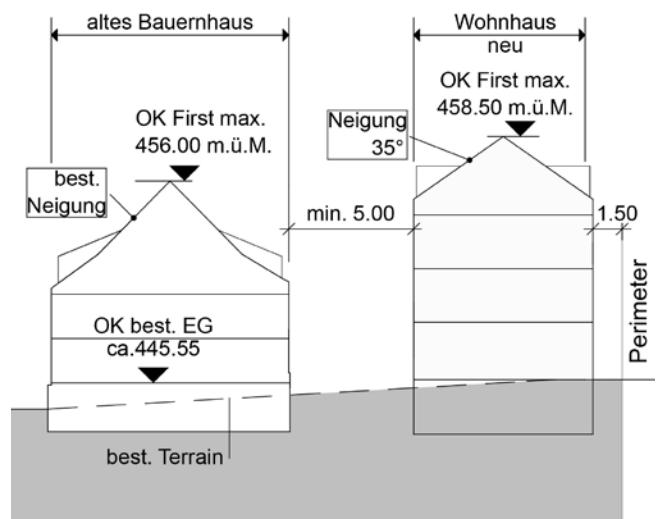
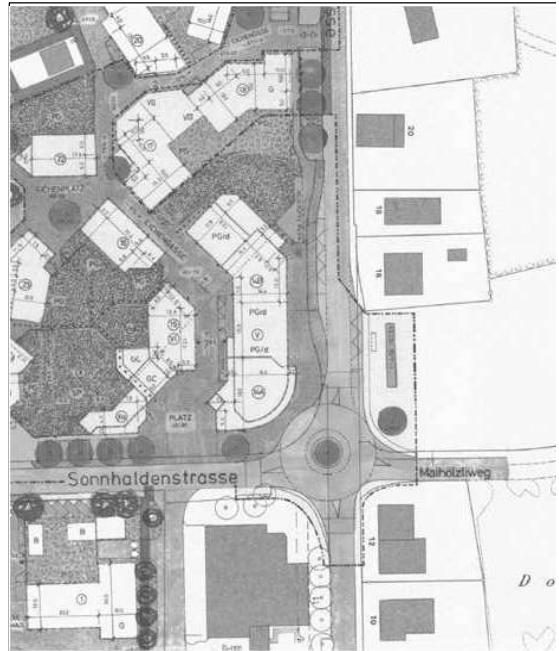


Abb. 12 Revision Bebauungsplan «Kernplanung Dorfgebiet Hünenberg» von 2015, Schnitte (Quelle: Gemeinde Hünenberg)

mungen Bauzonen der Bauordnung ist anzumerken, dass die Arealbebauung «an der Dorfstrasse» in einer separaten Vorlage zu überführen ist. Die Überführung der Arealbebauung «an der Dorfstrasse» in einen einfachen Bebauungsplan wurde anfangs 2023 gestartet und soll voraussichtlich im anfangs 2026 (nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision) in Kraft treten. Nach der Ortsplanungsrevision gelten die Bestimmungen in § 19 Absatz 1 Bauordnung nicht mehr.

§ 19 Absatz 2 Bauordnung bezieht sich auf das gesamte Dorfkerngebiet, das nicht unter § 19 Abs. 1 Bauordnung umfasst ist und das sich nicht in einem der beiden Bebauungspläne befindet. Die Sonderbauvorschriften existieren seit dem 13. August 1980 und sind in der Bauordnung unter Anhang 1 aufgeführt.

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan (nicht Gegenstand des Verfahrens)



**Informationsinhalt**

Perimeter Bebauungsplan Kernplanung Dorfgebiet Nord

Ausschnitt mit Änderungen (Gegenstand des Verfahrens)



**Genehmigungsinhalt**

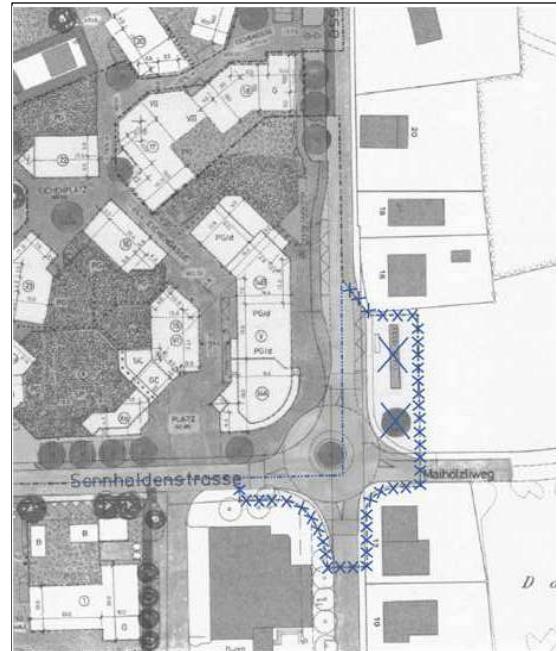
Neue Perimeter Bebauungsplan  
Aufhebung Bebauungsplan

Objekte aus Bebauungsplan gestrichen (geschützte Linde, Veloparkierungsanlage)

**Informationsinhalt**

Perimeter Bebauungsplan Kernplanung Dorfgebiet Nord

Ausschnitt mit Änderungen (Gegenstand des Verfahrens)



**Genehmigungsinhalt**

Neue Perimeter Bebauungsplan  
Aufhebung Bebauungsplan

Objekte aus Bebauungsplan gestrichen (geschützte Linde, Veloparkierungsanlage)

**Informationsinhalt**

Perimeter Bebauungsplan Kernplanung Dorfgebiet Nord

Abb. 13 Revision Änderung Bebauungsplan «Kernplanung Dorfgebiet Nord» von 2018 (Quelle: Gemeinde Hünenberg)

## Aufwertung Chamerstrasse

Die Chamerstrasse verläuft östlich des Bebauungsplanperimeters und bildet die Perimetergrenze. Das Tiefbauamt des Kantons Zug hat entlang der Chamerstrasse ein Straßenbauprojekt in Auftrag gegeben, woraufhin die Chamerstrasse aufgewertet und umgestaltet wurde.

Dabei werden Bäume, welche sich im Bebauungsplanperimeter befinden gefällt und es werden neue Bäume gepflanzt (s. hierzu auch Kap. 4.6).

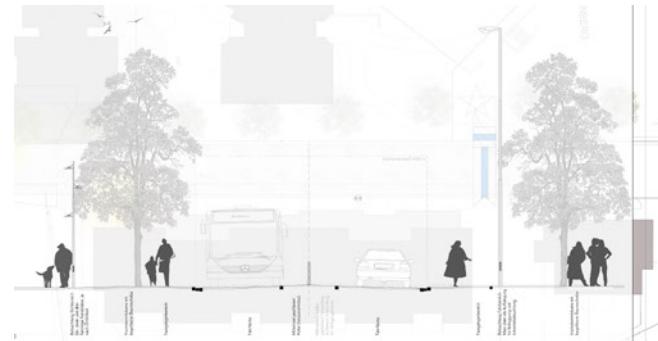


Abb. 16 Schnitt Gestaltungskonzept Chamerstrasse, Stand 03.09.2021 (Quelle: Benedikt Stähli Landschaftsarchitekt BSLA)



Abb. 14 Gestaltungskonzept Chamerstrasse, Stand 03.09.2021 (Quelle: Benedikt Stähli Landschaftsarchitekt BSLA)

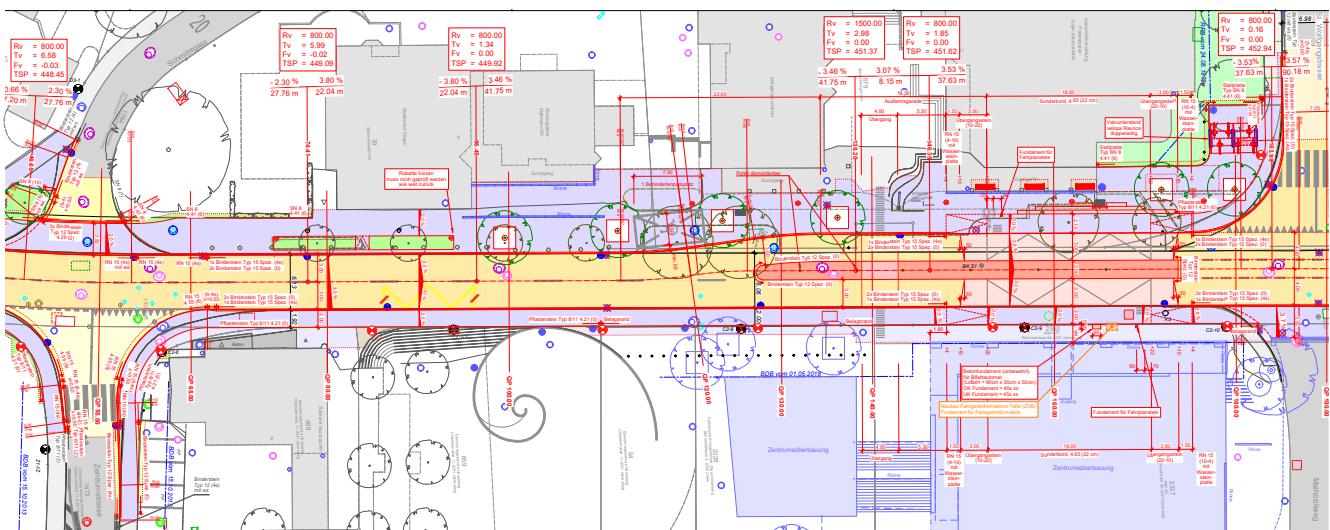


Abb. 15 Aufwertung Chamerstrasse Strassenbau Auflageprojekt, Stand 03.09.2021 (Quelle: TBA Kanton Zug)

# 4 – Revisionsinhalte und Auswirkungen

## 4.1 Überführung des Bebauungsplans im Verfahren G

Aufgrund des vorgesehenen Anpassungsbedarfs wird der Bebauungsplan «Dorfkern Nord» in einen ordentlichen Bebauungsplan im ordentlichen Verfahren G gemäss § 39 Abs. 4 PBG überführt. Das ordentliche Verfahren wird ohne Konkurrenzverfahren (Verfahren G) durchgeführt, da es sich bei den vorgesehenen Bebauungsplananpassungen weder um kleine noch um wesentliche Änderungen handelt (s. Abb. 4).

Die Bestimmungen und der Situationsplan zum Bebauungsplan «Dorfkern Süd» soll in einem separaten Plan dargestellt und somit in einem eigenen Verfahren überführt werden.

## 4.2 Integration der «Lücken» in den bestehenden Bebauungsplan

Der rechtskräftige Perimeter des Bebauungsplans «Dorfkern Nord» umfasst eine Fläche von 62'500 m<sup>2</sup>. Die zu integrierenden Grundstücke GS Nrn. 35, 36, 38 und 625 entsprechen einer Gesamtfläche von 3'020 m<sup>2</sup>. Somit machen die vier zu integrierenden Grundstücke

rund 4.5% der neuen Gesamtfläche des BBP «Dorfkern Nord» aus.

Die zu integrierenden Grundstücke sind mit einer BBP-Pflicht überlagert (die Pflicht zum Erlass eines BBP ergibt sich auch aus den Sonderbauvorschriften zur Dorfkernplanung) und grenzen an den BBP «Dorfkern Nord». Die Fläche des jeweils einzelnen Grundstücks beträgt weniger als die gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) vorgeschriebene Mindestfläche von  $2'000\text{ m}^2$  für einen einfachen BBP (GS Nr. 35 ist ca.  $1'800\text{ m}^2$ ). Auch die Grundstücke Nrn. 36, 38 und eine Teilfläche von Nr. 625 befinden sich innerhalb der BBP-Pflicht resp. Sonderbauvorschriften zur Dorfkernplanung, sind aber nicht Teil des BBP «Dorfkern Nord».

Beim GS Nr. 35 wurde von Axess Architekten im Auftrag der Grundeigentümerschaft ein Richtprojekt erarbeitet, um eine geeignete Bebauungslösung für die Integration in den Bebauungsplan zu erhalten. Dabei wurde darauf geachtet, dass der Bereich zwischen der Strasse (Wohnstrasse, Alte St. Wolfgangstrasse) und den Gebäuden einen öffentlichen Charakter erhält. Die Wohnstrasse soll damit neu bis zur Fassade gelesen und trotzdem etwas «grüner» gestaltet werden, da die heutige Situation grösstenteils versiegelt ist. Damit wir die asphaltlastige Wohnstrasse aufgewertet.

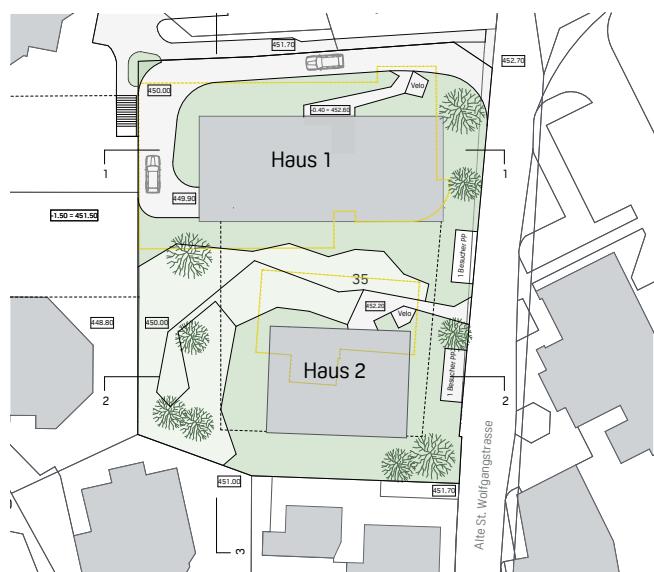


Abb. 17 Richtprojekt Situation GS Nr. 35, Stand 14. Dezember 2022 (Quelle: axess architekten)



Abb. 18 Ausschnitt aus neuem Bebauungsplan (GS Nr. 35)

Grossflächig versiegelte Flächen werden in Zeiten der Klimaanpassung als nicht zukunftsfähig eingeschätzt. Das Prinzip des BBP mit der Setzung und Orientierung der Gebäude an die Wohnstrassen wird mit dem Projekt umgesetzt.

Aufgrund der Topografie kann die Tiefgaragenzufahrt nicht direkt ab der Alten St. Wolfgangstrasse zur Ost- oder Nordfassade des Gebäudes erfolgen. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die Nordseite des Grundstücks und wird eine minimale Breite aufweisen.

Der bereits im BBP eingezeichnete Fussweg «Zunftgässli» grenzt an die Tiefgaragenzufahrt. Die Zufahrt und der Fussweg sollen möglichst sicherungsfähig, einheitlich und reduziert ausgestaltet werden. Weiter sind zwei oberirdische Parkplätze auf dem Grundstück vorgesehen. Die weiteren Pflichtparkplätze werden unterirdisch angeordnet.

Für die GS Nrn. 36 und 38 wurden bei der Integration in den Bebauungsplan ungefähr die heutigen Fussabdrücke der Gebäude als Baufelder definiert. Weiter wird ein gemeinsamer Erschliessungsweg von Norden her festgelegt, damit sich die Grundstücke in die bestehende Struktur eingliedern. Die Parkplatzberechnung wurde gemäss § 8 der rechtskräftigen Bauordnung (ein Abstellplatz pro 80 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche) berechnet und mit der neuen Bebauungsplanvorschrift, dass 30% der Parkplätze oberirdisch anzutragen sind, ergänzt. Somit ergeben sich auf GS Nr. 36 ein oberirdischer Abstellplatz und auf GS Nr. 38 zwei oberirdische Abstellplätze.

Es wird nicht als sinnvoll erachtet, für die Integration dieser «Lücken» ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren durchzuführen, weshalb das Verfahren G ohne Konkurrenzverfahren gewählt wird. Die bestehenden Bauten, die in den BBP integriert werden, erhalten ein Baufeld anhand des Fussabdrucks ihres Bestands (GS Nrn. 36, 38, 625) oder aufgrund des Richtprojektes (GS Nr. 35). Es werden jedoch weitergehende Aussagen zur Erschliessung, Durchwegung, Parkplatzpflicht und Baumpflanzung gemacht.

## 4.3 Umnutzung der Gewerbegebächen zu Wohnraum

Gemäss der rechtskräftigen Bebauungsplan-Vorschrift 2.1 gibt es einen «Bonus für Gewerbenutzung» mit einer zusätzlichen Ausnutzung von 0.04 in der Kernzone und 0.03 in der 3-geschossigen Wohnzone (W3-Zone). Dieser Gewerbebonus darf konsumiert werden, sofern das Nebengebäude zusammen mit dem Hauptgebäude erstellt wird. Aufgrund der Zurückweisung an der Gemeindeversammlung wurde im Rahmen der Überarbeitung der Bonus für Neubauten in der W3-Zone auf 0.04 erhöht.

Der Gemeinderat hat auf Gesuch eines Grundeigentümers am 3. Juli 2023 (vgl. GRB Nr. 2023-159) beschlossen, dass die bestehenden Nebengebäude in der W3-Zone zukünftig für Wohnzwecke umgenutzt werden dürfen. Gewerbliche Nutzungen in den bestehenden Nebengebäuden sind weiterhin möglich. Es wird ergänzt, dass es sich bei den Nebengebäuden nicht ausschliesslich um Gewerbegebäuden handelt, sondern auch Dienstleistungsbauten möglich sind. Weiter muss es sich zudem nicht ausschliesslich um Hobbyräume handeln. Der Begriff Bastelräume wird um die nicht abschliessende Aufzählung Hobbyräume, Bastelräume und Werkstätten ergänzt.

Um eine hohe Nutzungsflexibilität zu ermöglichen und aktuelle sowie allfällige zukünftige Leerstände zu vermeiden, wird die Möglichkeit zur Umnutzung der Gewerbegebäuden in Wohnraum ermöglicht, was ein öffentliches Interesse darstellt. Trotz der voraussichtlich mittelfristigen Umnutzung zur Wohnnutzung im Teilbereich der Wohnzone W3 ist sicherzustellen, dass das restliche Gebiet des BBP «Dorfkern Nord», namentlich der Teilbereich Kernzone, weiterhin den Charakter eines Vorranggebiets für Mischnutzungen bzw. Dorfkerns aufweist. Dies ist aufgrund der zentralen Lage innerhalb von Hünenberg Dorf sinnvoll und im Sinne der raumplanerischen Grundordnung mit der bestehenden Kernzone.

In der W3-Zone im Perimeter (Gebiet C) sind 13'460 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (aGF) möglich, was 28% der gesamten aGF im Bebauungsplanperimeter entspricht. Die Gebäude mit Gewerbenutzung (Nebengebäude) weisen eine anrechenbare Geschossfläche von total 866 m<sup>2</sup> auf, was 6.5 % der W3-Zone ausmacht, und sind wie folgt aufgeteilt:

- XIII: 155 m<sup>2</sup>
- XIV: 204 m<sup>2</sup>
- XV: 177 m<sup>2</sup>
- XVI: 170 m<sup>2</sup>
- XVII: 160 m<sup>2</sup>

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde eine Kapazitätsberechnung erstellt, die das Einwohnerpotenzial aufgrund des bestehenden Flächenkonsums (Geschossfläche pro Einwohnerende) der einzelnen Zonen berechnet. In der W3-Zone ist der Flächenkonsum bei über 60 m<sup>2</sup> aGF pro Person (2.4 Einwohner/Wohnung bei einer Wohnungsgröße von 150 m<sup>2</sup> aGF). Somit rechnen wir bis im Jahr 2040 mit einem Potenzial von maximal 10 zusätzlichen Einwohnenden (70% der Nebenbauten werden umgenutzt). Dies zeigt, dass es sich bei der Umnutzung der Gewerbegebäuden um eine untergeordnete Anpassung handelt.

Neben dem Gewinn an zusätzlichen Wohnfläche ist zu erwähnen, dass dabei Gewerbefläche verloren gehen. Hierbei handelt es sich jedoch um Gewerbe-

flächen an einer nicht zentralen Lage. Die zentrale Lage in Hünenberg Dorf befindet sich entlang der Chamerstrasse und der angrenzenden Kernzone. Aufgrund der Schwierigkeit, Gewerbebetreibende an einer schlechten Lage in der W3-Zone zu finden, kann diese Fläche ohne grosse Verluste für Wohnzwecke umgenutzt werden.

#### 4.4 Anpassung aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

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

##### Anpassung der Ausnutzung

Aufgrund der Anpassung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes 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. Ein Dachgeschoss mit einem Schrägdach wurde nicht angerechnet, wenn der Kniestock an keiner Stelle des Dachs höher als 50 cm ist. Aufgrund der neuen Messweise im kantonalen Recht wird der Ausnutzungsziffer zukünftig das halbe



Abb. 19 Erhöhung der Dichte aufgrund Änderung des PBG («Gratis-Dachgeschoss»), Beispiel der 2-geschossigen Wohnzone (W2b)

Geschoss (Dachgeschosse) angrechnet (s. Abb. 19). Gemäss aktuellem Stand der Ortsplanungsrevision ist vorgesehen, dass Kernzonen eine Ausnützungsziffer von 0.75 (+0.05 für Nebenbauten) und die 3-geschossige Wohnzone W3 eine Ausnützungsziffer von 0.65 hat. Die neue Berechnung der Ausnützungsziffer würde rechnerisch eine Ausnützungsziffer von 0.74 für die Kernzone bedeuten. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird die Ausnützungsziffer auf 0.75 gerundet. Dies wird als untergeordnete Anpassung der Ausnützungsziffer angesehen. Der Bebauungsplan Dorfkern Nord wird aufgrund von Bauabsichten und Vorgaben zur Eingliederung von Grundstücken in den Bebauungsplan der Ortsplanungsrevision vorgezogen.

Da im Bebauungsplan abschliessend pro Baufeld die maximale anrechenbare Geschossfläche bestimmt ist, ist die in der Bauordnung definierte Ausnützungsziffer nicht direkt massgebend.

Da trotz höherer Ausnützungsziffer aufgrund der Anpassung an das übergeordnete Recht immer noch gleich viel anrechenbare Geschossfläche je Baufeld gebaut werden kann, handelt es sich um eine untergeordnete Änderung des BBP.

#### **Firsthöhe wird zur Fassadenhöhe**

Die rechtskräftige Bauordnung hat zur Bestimmung der Höhe von Hochbauten die Firsthöhe sowie eine maximale Anzahl Vollgeschosse eingesetzt. Mit dem neuen V PBG findet die Firsthöhe keine Anwendung mehr und muss ersetzt werden. Das V PBG lässt offen, ob die Höhe der Gebäude durch die Gesamthöhe, die Fassadenhöhe oder die Anzahl Vollgeschosse geschehen soll. Für den neuen Bebauungsplan Dorfkern Nord wird die bisherige Firsthöhe durch die berg- und traufseitige Fassadenhöhe ersetzt.

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

#### **Neue Messweise der Kniestockhöhe**

Die rechtskräftige Bauordnung misst den Kniestock ab der Oberkante Dachgeschossboden bis Ober-

kante Fusspfette. Neu wird der Kniestock zwischen der Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante Dachkonstruktion gemessen.

## **4.5 Anpassungen der Bebauungsplan-Vorschriften**

Nachfolgend werden die geänderten Bestimmungen kurz erläutert und abschliessend eine Aussage zur Änderung gegenüber dem heute rechtskräftigen Bebauungsplan gemacht. Darin enthalten sind auch die Auswirkungen der Revision auf die wesentlichen Vorteile des Bebauungsplans. Welche Vorschriften aus der rechtskräftigen Bauordnung überführt wurden, kann dem Anhang A entnommen werden.

Falls etwas im Bebauungsplan nicht geregelt ist, gelten die Bestimmungen aus der Bauordnung. Zeitgleich zur Überführung des Bebauungsplans wird die Ortsplanung revidiert. In dieser sollen verschiedene Änderungen vorgenommen werden, wie z.B. das Einführen einer Grünflächenziffer, inkl. Anteil an ökologisch wertvollen Flächen, Einführung von minimal erforderlichen und maximal zulässigen Zahl an Auto-parkplätzen und dazugehörigen Abminderungszonen sowie eine Baumpflanzpflicht. An den Bestimmungen im Bebauungsplan werden daher nur untergeordnete Änderungen vorgenommen und mit § 2 Abs. 1 weiterhin auf die Bauordnung verwiesen. Daher gilt es zu beachten, dass beim Inkrafttreten der neuen Bauordnung neue Vorgaben für die Bewilligung von Neubauten gelten.

#### **Anpassung der Ausnützungstabelle**

Angesichts der Anpassung der neuen Messweise werden die Ausnützungsziffern um ein halbes Geschoss erhöht, was einer Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Kernzone von 0.66 auf 0.75 und in der W3-Zone von 0.52 auf 0.61 innerhalb des BBP entspricht (vgl. 4.4).

Die Ausnützungsziffer der Nebenbauten wird in der Kernzone von 0.04 auf 0.05 erhöht, was zusammen mit dem Hauptgebäude eine Ausnützungsziffer von 0.80

ergibt. In der Wohnzone W3 wird die Ausnützungsziffer für die Nebengebäude von 0.03 auf 0.04 erhöht, was zusammen mit dem Hauptgebäude eine Ausnützungsziffer von 0.65 ergibt. Somit ergibt sich für Haupt- und Nebengebäude zusammen immer eine 0.05-stellige Zahl für die Ausnützungsziffer. Die Erhöhung der AZ für Nebenbauten um jeweils 0.01% hat auf die gesamte Fläche keinen grossen Einfluss und kann als untergeordnete Anpassung angesehen werden.

Die Ausnützungstabelle auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist nach Gebäude beziehungsweise der dazugehörigen Parzellenummer gegliedert. Die Grundstücke entsprechen aber nicht mehr der heutigen Parzellierung. Beim Aufstellen des BBP gab es zu Beginn etwa neun Grundstücke, jetzt sind es einige mehr. Aufgrund von Mutationen und Änderungen in der Parzellierung stimmen diese nicht mehr mit dem gesamten Plan überein. Die realisierbare anrechenbare Geschossfläche (aGF) lässt sich somit nicht mehr je Grundstück nachvollziehen. Teilweise sind einzelne Grundstücke übernutzt, während andere Grundstücke noch Reserven aufweisen. Aus diesem Grund wird die Tabelle angepasst und auf eine Auflistung nach Parzellenummer verzichtet, sondern die zulässige aGF je Baubereich und Zonierung aufgeführt. Weiter wird die «Bruttogeschossfläche Gewerbe» um «Dienstleistungen» ergänzt.

#### **Vereinfachen und Zusammenführen der bestehenden Vorschriften**

Zur besseren Verständlichkeit und zur Ermöglichung einer möglichst langen Planbeständigkeit werden die Sonderbauvorschriften (Anhang 1 der Bauordnung) und die Ergänzungsbestimmungen (§ 19 Abs. 2 Bauordnung) im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben und bereits jetzt in den bestehenden Bebauungsplan «Dorfkern Nord» integriert.

Entsprechend gelten neu im Übrigen nicht mehr die Sonderbauvorschriften, sondern nur noch die Bauordnung (§ 2 Abs. 1 des Bebauungsplans). Zur besseren Lesbarkeit werden Paragraphen eingeführt.

#### **§ 1 Ziel und Zweck**

Im bestehenden Bebauungsplan ist kein Ziel- und Zweckartikel vorhanden. Dieser wird teilweise aus den Sonderbauvorschriften übernommen und durch «eine besonders gut gestaltete», «hohe Wohnqualität» und «Berücksichtigung und Würdigung der bestehenden Qualitäten» ergänzt.

#### **§ 3 Abstände und § 4 Ausnützung**

Es wird ergänzt, dass Liftbauten bei bestehenden Gebäuden über die maximale Baubegrenzungslinie hinausragen dürfen. Die bestehenden Bauten im BBP-Perimeter wurden fast ausnahmslos vor dem Jahr 2004 erstellt und damit auch vor Inkrafttreten des Behindertengleichstellungsgesetz (1. Januar 2004). Diese Bauten verfügen daher meist über keinen Lift. Auf ein Mass des vorspringenden Gebäudeteils wie bei Läben, Erkern etc. wird verzichtet, da Liftbauten je nach Anordnung und Ausgestaltung eine unterschiedliche Tiefe benötigen. Es wird jedoch auf die entsprechende SIA-Norm (zurzeit SIA 118/370) verwiesen.

Da bei bestehenden Bauten oft kaum mehr Reserven an anrechenbaren Geschossflächen bestehen, darf für Liftbauten das Maximum gemäss Ausnützungstabelle überschritten werden. Die Überschreitung ist jedoch nur um das Mass der Liftbaute zulässig.

Bei der Ergänzung von Liftbauten handelt es sich um eine untergeordnete Anpassung, da eine behindertengerechte Erschliessung der Wohnungen eine übergeordnete Vorgabe darstellt. Zudem zeigt ein Beispiel eines geplanten Liftbaus, dass die maximale aGF für einen Liftbau um lediglich 3% erhöht werden muss.

#### **§ 5 Gebäudehöhen, Dächer und Dacheinschnitte**

Aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe wurden die Schnitte/Schemata angepasst. Neu wird die maximale traufseitige Fassadenhöhe anstelle der Firsthöhe geregelt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird das in Erscheinung tretende Untergeschoss bestimmt, was sich mit dem Beitritt zur IVHB neu nicht mehr regeln lässt. Weiter ist neu das massgebende Terrain zu berücksichtigen. Die maximale Höhe der Vollgeschosse

wurde so angepasst, dass weiterhin die ungefähr gleiche Höhe erreicht werden kann.

## **§ 6 Gesamtwirkung**

Es wird ein Artikel zur Gesamtwirkung eingeführt, um die Einordnung und Gestaltung von Neubauten mit einheitlichen qualitativen Kriterien bewerten zu können.

## **§ 7 Umgebungsgestaltung und Freiräume**

Der Umgebungs- und Freiraumgestaltung wird heutzutage ein höherer Stellenwert beigemessen. Der bestehende Bebauungsplan wurde nur in Kinderspielplätze, -wiesen und Privatgärten unterteilt. Diese Unterscheidung ist nicht mehr zweckmäßig, weshalb die Spielwiesen zu Freiflächen werden und somit zukünftig zwischen Kinderspielplätzen (K), Freiflächen (F) und Privatgärten (PG) unterschieden wird. Das gemeindeeigene Grundstück GS-Nr. 1655 ist heute eine offene Wiese. Das Grundstück wird im neuen Bebauungsplan von der ehemaligen Zuordnung Familiengärten zu K/F überführt, weil heute nicht mehr nachvollzogen werden kann, was mit der Unterteilung «Familiengärten» bezoeken werden wollte.

Zukünftig sind die Freiflächen mit geeigneten Elementen hochwertig und abwechslungsreich zu gestalten und auszustatten. Dies soll eine Stärkung der bestehenden Freiräume ermöglichen.

Der Gemeinderat hat für den rechtskräftigen Bebauungsplan in der Vergangenheit kein Beleuchtungskonzept festgelegt, weshalb dieser Absatz gestrichen wird. Da das Gebiet bereits vollständig überbaut ist, wird es auch zukünftig nicht notwendig sein, ein Beleuchtungskonzept festzulegen.

Weiter muss mit der Baueingabe kein Gestaltungsplan über die Wohnstrasse eingereicht werden, da diese bereits alle erstellt sind und durch die Situierung der Bauten mithilfe der Baufelder eingegrenzt werden.

In der Ortsplanungsrevision sind zum jetzigen Stand in allen Bauzonen eine Grünflächenziffer und eine Baumpflanzpflicht vorgesehen. Da der Bebauungsplan Dorfkern Nord 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 Grünflächenziffer nicht zur Anwendung. Weiter wird auch eine allfällige Baumpflanzpflicht ausgenommen, da im Plan bereits verbindliche Bäume eingezeichnet sind.

## **§ 8 Erschliessung und Parkierung**

Dass Wohnstrassen in Asphaltbelag auszuführen sind wird gestrichen. Neu sind auch andere Beläge zulässig.

Die Berechnung des Parkplatz-Soll wird weiterhin anhand der gültigen Bauordnung berechnet. Einzig wird angepasst, dass 30 % der Parkplätze oberirdisch zu erstellen sind. Die Bestimmung, dass 0 bis 15 % entlang der bestehenden Quartier- und Gemeindestrassen und 10 bis 15 % in den Wohnstrassen zu erstellen sind, wird zusammengeführt. Bei zukünftigen Neubauprojekten sollen keine weiteren Pflichtparkplätze auf öffentlichem Grund erstellt werden, sondern bei neu zu erstellenden Parkplätzen möglichst Lösungen auf den privaten Grundstücken gefunden werden.

Heute sind 155 oberirdische Parkplätze im Perimeter. Diese Parkplätze sind bereits erstellt und bleiben verbindlich. In den unterirdischen Tiefgaragen bestehen heute 330 Parkplätze, was einem Anteil von rund 70 % entspricht. Somit stimmt die geforderte Regelung, dass 70 % der Parkplätze unterirdisch zu erstellen sind. Dies gilt es bei zukünftigen Projekten einzuhalten und wird auch für die zu integrierenden Grundstücke eingehalten.

## **§ 9 Vorschriften für die Parzellen Nrn. 34 und 3352**

Die Vorschrift zu den Gebäuden Nrn. 49 und 50 werden übernommen und nicht angepasst. Die beiden Schnitte der Gebäude werden hingegen gestrichen und zukünftig nur noch die maximale Höhenkote des jeweiligen Gebäudes in den Bestimmungen aufgeführt. Da das alte Bauernhaus denkmalgeschützt ist, muss hier keine Dachneigung oder ähnliches geregelt werden, da dies im Rahmen einer Schutzabklärung oder eines Schutzvertrages zu regeln ist. Die Dachneigung für das Wohnhaus ergibt sich aus den allgemeinen Bebauungsplan-Vorschriften.

## 4.6 Anpassung des Situationsplans

Wie bereits aus Kapitel 3 «Planungsgeschichte» zu entnehmen ist, wurde der Bebauungsplan 1980 von Hand gezeichnet und in den Folgejahren abgeändert und erweitert. Im Jahr 2015 wurde bei der Erweiterung des Bebauungsplans digital über den rechtskräftigen Plan gezeichnet. Da ein erneutes Darüberzeichnen mit den neu einzugliedernden Grundstücken den Perimeter nochmals verändert und der Plan nur noch schwerer lesbar gemacht hätte, wird mit dieser Überführung auch der Bebauungsplan digitalisiert. Weiter ist davon auszugehen, dass im Dorfkern auch zukünftig immer

wieder kleinere Anpassungen notwendig werden, weshalb ein Weiterzeichnen vermieden wird und der Schritt zur Digitalisierung des Situationsplans nun angegangen wurde. Der bestehende Situationsplan wird mit dieser Revision durch den digitalisierten Situationsplan ersetzt.

Bei der Digitalisierung sind mehrere Ungenauigkeiten und Widersprüche mit den bestehenden Bauten aufgefallen. Nachfolgend sind diese zusammengefasst und es wird aufgezeigt, wie damit umgegangen wird.

### Baufelder

Die Baufelder, welche sich aus der maximalen Baubegrenzungslinie ergeben, wurden anhand der Bemas-



Abb. 20 Ausschnitt aus neuem Bebauungsplan (Nr. 36) mit bestehenden Bauten im Perimeter (Pink)

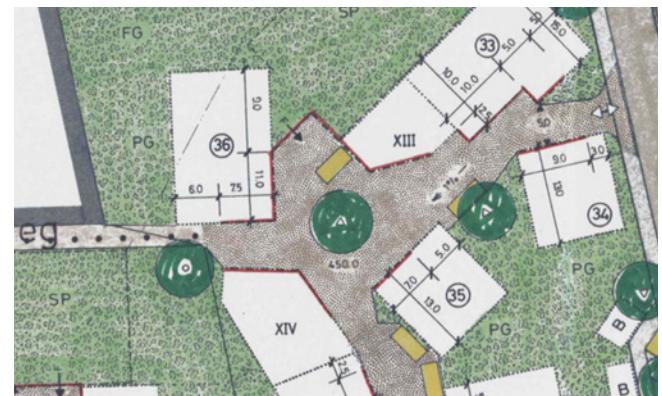


Abb. 21 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Nr. 36)



Abb. 22 Ausschnitt aus neuem Bebauungsplan (Nr. 19) mit bestehenden Bauten im Perimeter (Pink)



Abb. 23 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Nr. 19)

sungen aus dem handgezeichneten, rechtskräftigen Bebauungsplan neu konstruiert. Mithilfe der Bemassungen bleiben die Baufelder auch im revidierten Situationsplan gleich gross.

In einigen Fällen durchstossen die bestehenden Bauten (graue Fläche) das Baufeld oder sind nicht an die rechtskräftige verbindliche Bauflucht gebaut. Am Beispiel des Baufelds Nr. 36 (s. Abb. 20 und Abb. 21) lässt sich zeigen, dass das Baufeld aufgrund der bestehenden Bebauung verschoben wurde, damit das bestehende Gebäude genau im Baufeld platziert werden kann und an die verbindliche Bauflucht grenzt. Der bestehende Weg wurde hier bereits erstellt und liegt heute weiter nördlich als das im rechtskräftigen Bebauungsplan gezeichnete Baufeld.

Bei Baufeld Nr. 19 (s. Abb. 22 und Abb. 23) zeigt sich, dass das Gebäude bei der im digitalen Plan nachkonstruierten Bemassung weniger steil gebaut werden kann und daher das Gebäude zusätzlich in die Eichengasse ragt. Auch wird mit der Bemassung nicht die Begrenzung zur «ev. Gärtnerei» erreicht, sondern diese überschritten.

Eine Feststellung ist, dass der handgezeichnete Plan in manchen Fällen nicht exakt gezeichnet wurde und im Rahmen der Digitalisierung einige Missstände auf-

gefallen sind. Um zu verhindern, dass viele bestehende Gebäude aufgrund der Digitalisierung baurechtswidrig werden, wurden die Baufelder teilweise leicht verschoben, um diese an die bestehende Bebauung anzupassen. Dabei wurde jedoch darauf geachtet, dass die Baufelder nicht grösser werden und somit weiterhin die gleiche Grundfläche überbaut werden könnte.

#### Fehlende Informationen

Bei der Neukonstruktion einiger Baufelder sind Unstimmigkeiten aufgetaucht. Die Beispiele in Abb. 24 und Abb. 25 (Nr. 15 und 14 B) zeigen, dass die Masse des rechtskräftigen Plans bei der Digitalisierung nicht immer eingehalten werden konnten. Bei Baufeld Nr. 14 B sind es im digitalisierten Plan 13.0 m und im rechtskräftigen Plan 12.0 m. Würde das Mass von 12.0 m jedoch weiterhin eingehalten, würde es das gesamte Baufeld nach Norden verschieben und sich gegenüber heute vergrössern. Aus diesem Grund wurde das Mass hier angepasst, auch wenn sich das Baufeld dadurch leicht vergrössert.

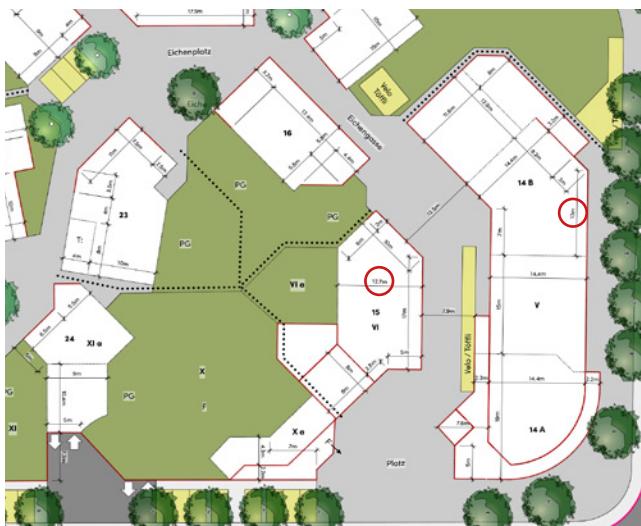


Abb. 24 Ausschnitt aus neuem Bebauungsplan mit neu konstruierten Baufeldern (Nr. 14 A, 14 B und 15)

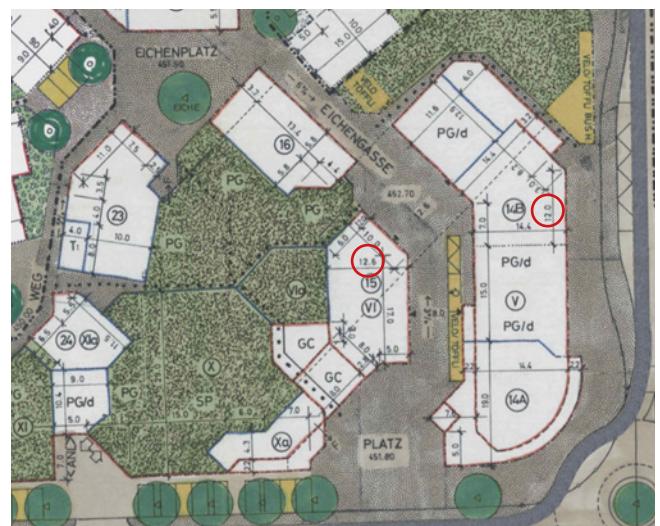


Abb. 25 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Baufeldern (Nr. 14A, 14B und 15)

## Wege

Aufgrund der Lageanpassungen der Baufelder sind die Bemassungen der Wege an einigen Orten nicht gleich gross wie sie gemäss Bemassung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan sein sollten. Die Abweichungen sind teilweise höher oder tiefer als im Plan.

Wie in Abb. 26 und Abb. 27 zu erkennen ist, konnte beim digitalisierten Plan die Breite des Weges aufgrund der bereits bestehenden Bauten nicht eingehalten werden. Gemäss Daten der amtlichen Vermessung ist der Weg hier bereits erstellt und auch die Gebäude wurden nicht exakt auf die Bauflucht gestellt, weshalb sich Abweichungen zum rechtskräftigen Plan ergeben.



Abb. 26 Ausschnitt aus neuem Bebauungsplan mit neuer Wegbreite von 6.57 m



Abb. 27 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Wegbreite von 5.0 m

## Perimeteranpassung

Im rechtskräftigen BBP ist die Perimeteranpassung der Teilrevision aus dem Jahr 2018 nicht abgebildet. Damit im Plan der rechtskräftige Zustand abgebildet ist, wurde dieser bei der Digitalisierung gemäss Änderungsplänen aus der Teilrevision 2018 angepasst.

Weiter wurde im Rahmen der Aufwertung Chamerstrasse die Kantonstrassenbaulinie aufgehoben. Der Perimeter wird deshalb neu bis zur Chamerstrasse geführt. Die Fahrbahn der Chamerstrasse ist somit nicht mehr im Bebauungsplanperimeter.



Abb. 28 Ausschnitt aus neuem Bebauungsplan mit neuem Perimeter und angepassten unverbindlichen Bäumen

### Anpassung verbindlicher Bäume und Bäumen mit orientierendem Inhalt

Auf dem Grundstück Nr. 1373 wurde ein verbindlicher Baum im Situationsplan ergänzt. Dieser Baum besteht bereits und wurde im Rahmen der Naturobjekte als wertvolles Objekt definiert und soll zukünftig mit dem Bebauungsplan gesichert bleiben (s. Abb. 29).

Entlang der Chamerstrasse wurde die Strasse umgebaut. Im Zuge dessen werden einige Bäume gefällt und neue Bäume gepflanzt. Die neuen Bäume werden als orientierender Inhalt neu im Situationsplan aufgeführt (s. Abb. 28).

### Anpassung an heutige Gegebenheiten

Im Bebauungsplan sind Ein-/Ausfahrten eingetragen, die schliesslich an einer anderen Stelle gebaut wurden (GS Nrn. 1672 und 631/679). Aus diesem Grund wurden diese Fehler neu im digitalisierten Situationsplan bereinigt und an die heutigen Gegebenheiten angepasst.

Abb. 32 Foto der heutigen Situation Ein-/Ausfahrt mit Blick von der Sonnhaldenstrasse (Quelle: A. Silla)



Abb. 30 Ein-/Ausfahrt über die Sonnhaldenstrasse (neben dem verbindlichen Baum)



Abb. 29 Neuer verbindlicher Baum auf GS Nr. 1373



Abb. 31 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Ein-/Ausfahrt über Dorfgässli

# 5 – Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplans

Die bestehenden Qualitäten des Bebauungsplans sind bereits in Kapitel 1.3 abgehandelt. Mit der vorliegenden Revision werden diese Qualitäten gestärkt. Gemäss § 32 Abs. 2 PBG kann im Rahmen von Bebauungsplänen von den ordentlichen Bauvorschriften abgewichen werden, wenn sie wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweisen. Einerseits betrifft dies die besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen und andererseits die besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Mit dem ordentlichen Bebauungsplan Dorfkern Nord können folgende wesentlichen Vorzüge erreicht werden:

- Die freie und einheitliche Struktur wird beibehalten und die Dorfstruktur bleibt bestehen, wodurch das Kerngebiet von Hünenberg Dorf ablesbar bleibt.
- Besonders gelungene städtebauliche Einordnung, da die Gebäude von den Wohnstrassen her erschlossen sind und sich so kleine Vorplatzsituationen bilden.
- Die Lage der Gebäude wird durch maximale Baufluchten gesichert und orientiert sich am Bestand, weshalb der öffentliche Raum auch zukünftig von Fassade zu Fassade gefasst wird.

- Die Aussenräume werden gestärkt, indem die Unterteilung zukünftig zwischen Kinderspielplätzen, öffentlichen Freiflächen und Privatgärten unterteilt wird. Die Unterteilung in Familiengärten wird aufgehoben. Die Freiräume sind hochwertig und abwechslungsreich zu gestalten und auszustatten. Somit werden die öffentlichen Freiräume gestärkt.
- Mit der Möglichkeit, die Gewerbebauten in der 3-geschossigen Wohnzone W3 in Wohngebäude umzunutzen, erhalten die leerstehenden Nebengebäude wieder an Attraktivität.

Der zulässige Abweichungsspielraum bezieht sich auf die Unterschreitung der Grenzabstände, wodurch aber, wie oben beschrieben, eine Qualität für den Ortskern entsteht. Bei der zulässigen Ausnutzung und den maximalen Gebäudehöhen wird nicht von der Regelbauweise abgewichen.

# 6 – Ablauf und Mitwirkung

## Entwurf Revisionsvorlage, kantonale Vorprüfung und 1. öffentliche Auflage

Der Entwurf zur Revision des Bebauungsplans «Dorfkern Nord» wurde mit den Planungsverantwortlichen der Gemeinde (Abteilung Bau und Planung) erarbeitet. Anschliessend erfolgte die Vorberatung in der Bau- und Planungskommission und die Beratung im Gemeinderat mit Freigabe für die kantonale Vorprüfung. Danach wurde die Vorlage der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht.

Die Unterlagen wurden während 30 Tagen, vom 21. September bis 20. Oktober 2023, gemäss §39 PBG öffentlich aufgelegt.

## Beschluss

Der ordentliche Bebauungsplan ist im ordentlichen Verfahren durch die Einwohnergemeinde festzusetzen. Der Beschluss ist Amtsblatt zur Orientierung zu publizieren.

Die Freigabe für den Beschluss erfolgte durch den Gemeinderat am 19. März 2024. An der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2024 wurde die Revision des Bebauungsplans «Dorfkern Nord» diskutiert und schlussendlich wurde ein Rückweisungsantrag angenommen. Intensiv diskutiert wurde der Liftanbau. Zudem war eine Mehrheit der Versammlung für die Streichung der beiden Bestimmungen betreffend öko-

logisch wertvollen Flächen (§ 7 Abs. 4, erster Satz) und betreffend Entsiegelung der Wohnstrassen/Plätze (§ 7 Abs. 6).

## Überarbeitung sowie erneute Vorprüfung, erneute 1. öffentliche Auflage und Beschluss

Die Vorlage wurde überarbeitet und am 6. November 2024 in der Bau- und Planungskommission vorberaten. Danach erfolgte am 12. November 2024 die Beratung im Gemeinderat mit der Freigabe für die erneute kantonale Vorprüfung. Anschliessend wird die Vorlage öffentlich aufgelegt.

An der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2025 soll die Vorlage erneut der Stimmbevölkerung zum Beschluss vorgelegt werden.

Vom 8. Mai bis 6. Juni 2025 wurde die Vorlage erneut öffentlich aufgelegt.

## Kantonale Vorprüfung

Die Dokumente wurden dem Amt für Raum und Verkehr im November 2024 zur Vorprüfung (§ 39 PBG) eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 19. Februar 2025 wurde der Gemeinde Hünenberg zugestellt. Der Bericht enthält zur Revision Bebauungsplan Dorfkern Nord insgesamt vier Vorbehalte und neun Hinweise und Empfehlungen zur Anpassung der Revisionsvorlage.

Was	Wann	Wer
Vorprüfung	Februar bis Juli 2023	Kanton Zug
Überarbeitung	August 2023	Gemeinde Hünenberg
1. öffentliche Auflage (Einwendungen)	September bis Oktober 2023	Bevölkerung
Behandlung von Einwendungen	November 2023 bis Februar 2024	Gemeinde Hünenberg
Beschluss (Rückweisung)	17. Juni 2024	Einwohnergemeindeversammlung
Überarbeitung	August bis September 2024	Gemeinde Hünenberg
Erneute Vorprüfung	November 2024 bis Februar 2025	Kanton Zug
Erneute 1. öffentliche Auflage (Einwendungen)	Mai bis Juni 2025	Bevölkerung
Beschluss	15. Dezember 2025	Einwohnergemeindeversammlung
2. öffentliche Auflage (Beschwerden)	Januar bis Februar 2026	Bevölkerung
Genehmigung	noch offen	Kanton Zug

Die Vorbehalte wurden allesamt umgesetzt. Die Hinweise und Empfehlungen wurden grösstenteils umgesetzt. Alle Vorbehalte inklusive Umgang damit sind nachfolgend aufgeführt.

#### Kantonale Vorbehalte

- 2.2 Bestimmungen: § 10 wird entsprechend dem Vorbehalt angepasst und lautet: «Der Bebauungsplan tritt mit der Rechtskraft der Genehmigung in Kraft.»
- 2.3 Perimeter: Der Perimeter wurde aufgrund der Parzellierung gemäss Basisplan AV-Daten (Stand 04.04.2025) angepasst. Die kantonale Chamerstrasse befindet sich nun gänzlich ausserhalb des Perimeters.
- 2.4 Strassenabstand: Die Mindestabstände der Bäume wurden überarbeitet und betragen nun mindestens 2.50 m ab Hinterkante Strassenrand und 1.50 m ab Hinterkante Trottoir.
- 2.5 Denkmalpflege: Die beiden geschützten Baudenkmäler wurden entsprechend eingezeichnet. Das geschützte Bauernhaus auf GS Nr. 34 und die schützenswerte Kapelle, GS Nr. 1302, werden mit einer Schraffur dargestellt und in der Legende ergänzt.

#### Kantonale Empfehlungen und Hinweise

- Im Planungsbericht, Ziff. 4.1, 1. Abschnitt, 2. Satz wurde dahingehend korrigiert, dass die Überführung des Bebauungsplans im ordentlichen Verfahren ohne Konkurrenzverfahren (Verfahren G) durchgeführt wird, da es sich bei den vorgesehenen Bebauungsplananpassungen weder um kleine noch um wesentliche Änderungen handelt.
- Im Planungsbericht, Ziff. 4.4, Ziff. 4.5 wurde der Klarheit halber gestrichen, dass es sich um formelle/kleine/untergeordnete Änderungen handelt.
- Der Anhang zu den Bestimmungen wurde in § 3 Ziff. 3 an die Bestimmungen im Bebauungsplan angepasst.
- Im Bebauungsplan wurde in den Bestimmungen in § 4 Ziff. 2 das fälschlicherweise aufgeführte Nebengebäude XVIII gestrichen.

- Die aufgeführten orthografischen Fehler in den Bebauungsplanvorschriften und dem Planungsbericht wurden angepasst.
- Bei Abbildung 13 handelt es sich um Revisionspläne der Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 2018. Da diese Unterlagen in dieser Form vorliegen und keine höherwertige Version verfügbar ist, kann die Abbildung nicht angepasst werden.

#### **1. öffentliche Auflage**

Der ordentliche Bebauungsplan wurde gemäss § 39 Abs. 2 PBG 30 Tage öffentlich aufgelegt. Die Einwendung inkl. Stellungnahme der Gemeinde ist im Mitwirkungsbericht (Beilage D) aufgeführt. Infolge eines Antrags einer zurückgezogenen Einwendung wurden die Bebauungsplanvorschriften so angepasst, dass nicht nur Liftanbauten, sondern auch Lifteinbauten zulässig sind. Neu wird in § 3 Abs. 3 sowie in § 4 Abs. 1 der allumfassende Begriff «Liftbaute» verwendet.

#### **Beschluss**

Über den ordentlichen Bebauungsplan wird am 15. Dezember 2025 an der Einwohnergemeindeversammlung abgestimmt.

#### **2. öffentliche Auflage**

Der ordentliche Bebauungsplan wird gemäss § 41 PBG 30 Tage öffentlich aufgelegt. Während der 20-tägigen Beschwerdefrist kann beim Regierungsrat Beschwerde erheben, wer von den Vorschriften oder Plänen besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses der Gemeinde hat.

#### **Genehmigung**

Der ordentliche Bebauungsplan ist durch die Baudirektion des Kantons Zug zu genehmigen.



# Anhang A

## Übersicht Anpassungen Bebauungsplanvorschriften

- |      |  |
|------|--|
| Blau | Bestimmung aus § 19 Abs. 2 Bauordnung (Ergänzungsbestimmungen)                   |
| Grün | Bestimmungen Sonderbauvorschriften zur Dorfkernplanung (Anhang 1 der Bauordnung) |
| Rot  | Anpassung/Änderung/Ergänzung der bestehenden Bestimmungen                        |

**Ausnützungs-Tabelle**

Baugebiet	Haus Nr.	aGF (m <sup>2</sup> )	aGF (m <sup>2</sup> )	BGF (m <sup>2</sup> )	Landfläche
		Haupt-Gebäude	Neben-Gebäude	Gewerbe und Dienstleistung	Total (m <sup>2</sup> )
		AZ = 0.66-0.75	AZ = 0.04-0.05		
<b>KERNZONE</b>					
Gebiet A	1	1300 1'528			
	2	850 999			
	3	1000 1'175			
	4	954 1'121			
	5	635 746			
	6	635 746			
	7	850 999			
	8	850 999			
	9	1070 1'257			
	10	635 746			
	11	635 746			
	12	1063 1'249			
	13	635 746			
	49	300 353			
	altes Bauernhaus				
	50	294 345			
	neues Wohnhaus				
	51	994			
	52	427			
	53	307	21		
	54	471	31		
	55	343			
	IA		84-143		
	IB		50-85		
	IIA		107-182		
	IIB		46-78		
	III		108-184		
	IVA		156-265		
	IVB		122-207		
<b>Total Gebiet A</b>		<b>16'297</b>	<b>673 1'196</b>		
<b>KERNZONE</b>					
Gebiet B	14 A	800 940			
	14 B	550 646			
	15	390 458			
	16	600 705			
	17	950 1'163			
	18	1000 1'175			
	19	1500 1'763			
	20	760 893			
	21	800 940			
GBP Nr. 1100	22	503 591			
	23	640 752			

24	478 562	
25	690 811	
26	540 635	
27	700 823	
28	750 881	
29	550 646	
30	1'200 1'410	
V Pest	Posträume	573
	Einstellhalle	294
	UG	64
VI Confiserie	Laden, Café, Lager	259
VI a Backstube		55
VII	110 187	
VIII	110 187	
IX	76 129	
X Laden	Ladenfläche	637
	Büro	24
	Lager EG	190
	Lager UG	112
	Rampe	59
X a Personal- räume		143
XI Büros		500
XI a Büro		74
XII	106 180	
<b>Total Gebiet B</b>	<b>15'747</b>	<b>402 683</b>
		<b>2'984</b>

#### WOHNZONE W3

Baugebiet	Haus Nr.	AZ = 0.52 0.61 (m <sup>2</sup> )	AZ = 0.03 0.04 (m <sup>2</sup> )	Landfläche Total (m <sup>2</sup> )
Gebiet C	31	650 802		
	32	743 916		
	33	665 802		
	34	305 376		
	35	305 376		
	36	580 715		
	37	500 617		
	38	700 863		
	39	600 740		
	40	625 771		
	41	550 678		
	42	620 765		
	43	306 377		
	44	650 802		
	45	550 678		
	46	563 694		
	47	650 802		
	48	650 802		
	XIII		91 155	
	XIV		120 204	
	XV		104 177	
	XVI		100 170	
	XVII		94 160	
<b>Total Gebiet C</b>		<b>12'594</b>	<b>211 866</b>	

## § 1 Ziel und Zweck

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Die Schaffung eines besonders gut gestalteten, eigentlichen Dorfkerns mit hoher Wohnqualität unter Einbezug der bestehenden Bauten und Berücksichtigung und Würdigung der bestehenden Qualitäten.
- Die Erreichung eines ländlich-dörflichen Wohnens bezüglich Situierung und Ausmass der Bauten, Gliederung und Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung etc. sowie durch die Schaffung von Wohnstrassen, grösseren Grün- und Freiflächen.

## § 2 Geltungsbereich

1. Im Übrigen gelten die Bestimmungen ~~der Sonderbauvorschriften und~~ der Bauordnung.
2. Der Gemeinderat kann kleinere Abweichungen bewilligen.

## § 3 Abstände

1. Die Bauten sind auf die verbindlichen Baufluchten zu stellen.
2. Die maximalen Baubegrenzungslinien dürfen nicht überschritten werden.
3. Annexbauten wie Lauben, Wintergärten, Erker, Eingangsvorbauten, Geräteschuppen etc. dürfen bis 1.50 m ~~und~~ Liftbauten bei bestehenden Gebäuden gemäss der entsprechenden SIA-Norm über die maximalen Baubegrenzungslinie erstellt werden. Der Verkehrsraum darf dadurch nicht eingeschränkt werden.

## § 4 Ausnützung

1. Die Ausnützungsziffer der Hauptgebäude beträgt in der:
  - Kernzone ~~und W4~~: min. ~~0.55~~ 0.62, max. ~~0.66~~ 0.75 resp. ~~0.7~~ 0.80 bei sofortiger Erstellung der Nebenbauten sowie deren gewerblicher ~~oder~~ dienstleistungsorientierter Nutzung.
  - W3: min. ~~0.45~~ 0.53, max. ~~0.52~~ 0.61 resp. ~~0.55~~ 0.64 bei sofortiger Erstellung der Nebenbauten sowie deren gewerblicher ~~oder~~ dienstleistungsorientierter Nutzung.
  - Für einen Liftbau bei bestehenden Gebäuden ist eine Überschreitung der anrechenbaren Geschossfläche gemäss Ausnützungstabelle um das Mass des Liftbaus zulässig.

Verteilung:

Die Ausnützung in Gebäuden ist durch die eingetragene anrechenbaren Geschossfläche (aGF) geregelt.

Im Interesse einer differenzierten Bauweise ist eine Umlegung der angegebenen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) von bis zu 10 % gestattet.

2. Die Nebengebäude (XIII, XIV, XV, XVI, XVII) in der W3-Zone dürfen zu Wohnzwecken umgenutzt werden.
3. Arkaden entlang den Wohnstrassen sind gestattet.
4. **Nebenbauten:** Lage und Ausmass der Nebengebäude Gewerbe- sowie Dienstleistungsbauten und der Bastelräume, Hobbyräume, Werkstätten etc. sind verbindlich (Erstellung nach Bedarf).

## § 5 Fassadenhöhe, Dächer und Dacheinschnitte

1. Für die **Fassadenhöhe** sind die Schemata gemäss Anhang massgebend.
2. **Dachneigung und Firstrichtung** sollen den Nachbargebäuden entsprechen, oder allenfalls sinnvoll in der früheren Art wieder aufgebaut werden.
3. Die Gebäude müssen Ziegeldächer mit einer minimalen Neigung von 30° und einer maximalen Neigung von 45° aufweisen.
4. Für Nebenbauten sind Flachdächer gestattet. Der Gemeinderat kann die Begrünung der Flachdächer verlangen.
5. Die Dächer der Einstellhallen müssen humusiert und begrünt werden.
6. Lukarnen und Dacheinschnitte sind in der Regel bis zu einem Drittel der Fassadenlänge gestattet.

## § 6 Gesamtwirkung

Bauten, Anlagen und die Umgebung sind so zu gestalten, dass sie, betreffend Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl sowie freiräumlichem und ökologischem Wert, für sich und in ihrem ortsbaulichen Zusammenhang eine besonders gute Gesamtwirkung erreichen.

## § 7 Umgebungsgestaltung und Freiräume

1. Die im Plan mit ~~A +~~ bezeichneten Bäume sind verbindlich.
2. Die Standorte der - in den Bebauungsplänen fixierten - Spielplätze (~~KS~~) und ~~Spielwiesen~~ Freiflächen (~~SP F~~) sind verbindlich. Sie sind mit geeigneten Elementen hochwertig und abwechslungsreich zu gestalten und auszustatten. Dabei sind die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen zu berücksichtigen.
3. Die in den Bebauungsplänen bezeichneten Privatgärten (PG) ~~sind den Benutzern zur Verfügung zu stellen~~ können gestalterisch mit gemischten Strauch- und Staudenpflanzungen abgegrenzt werden. Sichtschutzaufbauten wie Mauern, Wände und dichte Hecken sind nicht zulässig.
4. Es ist keine Grünflächenziffer und Baumpflanzpflicht gemäss Bauordnung der Gemeinde Hünenberg anzuwenden.
5. Die im Plan bezeichneten Plätze und Fusswege sind verbindlich. Sie haben eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.
10. ~~Der Gemeinderat legt für das Bebauungsgebiet ein Beleuchtungskonzept fest.~~
13. ~~Mit der Baueingabe ist ein Gestaltungsplan über die Wohnstrasse einzureichen.~~

## § 8 Erschliessung und Parkierung

5. ~~Wohnstrassen sind in Asphaltbelag auszuführen.~~
1. Auf den Wohnstrassen gilt ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht.
2. Auf den Wohnstrassen gilt ein öffentliches Recht der Einwohnergemeinde, Marktstände aufzustellen.
3. Über die im Bebauungsplan aufgeführten Wohnstrassen dürfen keine Garagen erschlossen werden. Die im Plan eingezeichneten Parkplätze in den Wohnstrassen dürfen als gedeckte Abstellplätze ausgeführt werden.
4. Die Parkierung hat zu erfolgen:
  - zu 70 % in unterirdischen Garagen
  - zu 30 % oberirdisch

5. Die **Lage der** in den Plänen eingezeichneten Ein- und Ausfahrten zu den Parkgaragen, die Ein- und Ausgänge für die Fussgänger:**innen** (F), die Töffli-Garagen sowie die Parkplätze entlang der Strassen und die Parkplätze in den Wohnstrassen sind verbindlich.

### **§ 9 Vorschriften für die Parzelle Nr. 34 und 3352**

1. Für die Sanierung des bestehenden, geschützten Denkmals (altes Bauernhaus, Gebäude Nr. 49) ist das Vorprojekt der Architekten Zai & Partner vom 14. April 2015 wegleitend. Für den Neubau (Gebäude Nr. 50) ist das Vorprojekt vom 1. Juni 2015 bezüglich äusserem Volumen und dem Erscheinungsbild wegleitend. Der Neubau Nr. 50 ist mit einer verputzten Fassade zu erstellen.
2. Im Grünbereich sind Fussgänger-Erschliessungswege mit einer maximalen Breite von 1.20 m zulässig.
3. Der bestehende Nussbaum ist verbindlich. Eine Ausnahmebewilligung zur Entfernung kann nur erteilt werden, wenn ein entsprechender Ersatz geleistet wird:  
Nussbaum HOB 22/25 (Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 1.00 m über Boden gemessen, 22–25 cm). Kronenansatz 2.50 m.
4. Der Privatgarten im Süden des Schutzobjektes ist nach traditioneller Art eingefriedet (Sokkelmauer mit Metallzaun).
5. Für das Gebäude Nr. 49 gilt die maximale Höhenkote von 456.00 m.ü.M. und für das Gebäude Nr. 50 gilt die maximale Höhenkote von 458.80 m.ü.M. Das massgebende Terrain liegt bei Gebäude Nr. 49 bei 445.55 m.ü.M.

### **§ 10 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt am Tage nach der Genehmigung der Baudirektion des Regierungsrates in Kraft. Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans hängigen und noch nicht erledigten Gesuche für bauliche oder andere bewilligungspflichtige Massnahmen unterliegen diesem Bebauungsplan.

### **§ 11 Widersprechende Vorschriften**

Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes werden sämtliche mit ihnen in Widerspruch stehenden Erlasse und Pläne aufgehoben.

## Ergänzungsbestimmungen Bauzonen (§ 19 BO)

Mit den Ergänzungsbestimmungen der Bauordnung wird wie folgt umgegangen respektive werden folgende Bestimmungen (nicht gestrichen) in den Bebauungsplan «Dorfkern Nord» integriert.

1. ~~Die Sonderbauvorschriften in der Kernzone an der Dorfstrasse 6–39 bezoeken eine sinnvolle Erhaltung, Erneuerung und Ergänzung des natürlich gewachsenen Dorfkerns in seiner Eigenart. Bestehende Bauten dürfen nur ersetzt werden, wenn mit dem Neubau eine bessere Qualität des Dorfbildes erreicht wird.~~

— Die AZ beträgt 0.6.<sup>8</sup>

    - ~~Neubauten und Umbauten dürfen nicht mehr als drei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss umfassen. Dachneigung und Firstrichtung sollen den Nachbargebäuden entsprechen, oder allenfalls sinnvoll in der früheren Art wieder aufgebaut werden. Flachdächer auf Hauptbauten sind nicht gestattet.~~
  2. ~~Im Dorfgebiet, mit Ausnahme des unter Abs. 1 bereits erfassten Bereiches, gelten die Sonderbauvorschriften vom 13. August 1980. Die Bewilligung von Neubauten darf nur aufgrund eines Bebauungsplanes erfolgen. Die Bewilligung von Neubauten ist ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes ausnahmsweise gestattet, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, wie Baulücken, Restflächen usw., und die auszuarbeitenden Bebauungspläne nicht negativ präjudiziert werden.~~
  3. ~~In der Kernzone 2 darf nur im Rahmen eines Bebauungsplanes gebaut werden, welcher auf der Grundlage eines qualitätssichernden städtebaulichen Variantenstudiums zu erarbeiten ist. Der Bebauungsplan sichert eine hohe Qualität bezüglich städtebaulicher Konzeption, Erschliessung, Architektur und Aussenraumgestaltung. Der Bebauungsplan muss folgende Nutzungen und Masse einhalten:~~

— Max 10'350 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche sowie

— Max. 18.5 m Firsthöhe
  4. ~~Wird die Kernzone 2 mit der Bebauungsplanpflicht angenommen und der Bebauungsplan zweimal abgelehnt, so sind Baugesuche in der Kernzone 2 nach den Vorschriften der Kernzone gemäss § 16 und § 19 Abs. 1 BO zu beurteilen.~~
- <sup>8</sup> In Teilgebieten ist gemäss Bewilligung Arealbebauungsplan eine zusätzliche Beschränkung der AZ festgelegt.

# **Anhang 1**

## **Sonderbauvorschriften zur Dorfkernplanung (§ 19 Abs. 2, Bauordnung)**

Mit den Ergänzungsbestimmungen der Bauordnung wird wie folgt umgegangen respektive werden folgende Bestimmungen (nicht gestrichen) in den Bebauungsplan «Dorfkern Nord» integriert.

### **1. Allgemeine Bestimmungen**

#### **§ 1 Ziel und Zweck**

~~Mit den Sonderbauvorschriften werden in Abänderung bzw. Ergänzung der Bauordnung der Gemeinde Hünenberg~~ folgende Planungsziele angestrebt:

- Die Schaffung eines eigentlichen Dorfkerns unter Einbezug der bestehenden Bauten.
- Die Erreichung eines ländlich-dörflichen Wohnens durch ~~besondere Bestimmungen be-  
züglich~~ Situierung und Ausmass der Bauten, Gliederung und Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung etc. sowie durch die Schaffung von Wohnstrassen, grösseren Grün- und Freiflächen ~~und eines hauptsächlich unterirdi-  
schen Parkierungskonzeptes~~.

#### **§ 2 Geltungsbereich**

1. ~~Diese Vorschriften gelten für das im Zonenplan umrandete Dorfgebiet, ausgenommen der von § 19 Abs. 1 der Bauordnung bereits erfasste Bereich.~~
2. Soweit besondere Vorschriften fehlen, kommen die Bestimmungen der Bauordnung Hünenberg zur Anwendung.

### **2. Planungsmittel**

#### **~~§ 3 Bebauungsplan~~**

1. ~~Die Art der Überbauung wird durch Bebauungspläne festgelegt.~~
2. ~~Die Bebauungspläne werden etappenweise für Teilgebiete durch den Gemeinderat oder durch Private in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat ausgearbeitet.~~
3. ~~Die Bebauungspläne sind gemäss den Anforderungen in § 4 der vorliegenden Sonderbau-  
vorschriften auszuarbeiten.~~

#### **~~§ 4 Anforderungen an die Bebauungspläne~~**

1. ~~Der Bebauungsplan legt u.a. fest:~~
  - ~~– die Ausnutzung und deren Verteilung auf die einzelnen Gebäude~~
  - ~~– die Nutzungsart~~
  - ~~– die Anordnung der Baukörper durch Festlegung von verbindlichen Baufluchten und maximalen Baubegrenzungslinien~~
  - ~~– die Gebäudehöhen und die Dachform~~
  - ~~– die Anordnung und Höhenlage der Wohnstrassen, Wege und Plätze sowie die rechtliche Sicherung der öffentlichen Wegrechte~~
  - ~~– die Anordnung der Parkplätze sowie die Ein- und Ausfahrten zu den Garagen~~
  - ~~– die wichtigen Bäume und die wichtigsten Elemente der Umgebungsgestaltung~~
  - ~~– das Marktrecht auf Wohnstrassen und Plätzen~~

2. ~~Wo der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften und der Bauordnung.~~

### **3. Die einzelnen Sonderbauvorschriften**

#### **§ 5 Erschliessung in Wohnstrassen**

Über die im Bebauungsplan aufgeführten Wohnstrassen dürfen keine Garagen erschlossen werden. Die im Plan eingezeichneten Parkplätze in den Wohnstrassen dürfen als gedeckte Abstellplätze ausgeführt werden.

#### **§ 6 Parkierung**

Die Parkierung hat zu erfolgen:

- zu 70 % in unterirdischen Garagen
- ~~– zu 20 bis 15 % entlang der bestehenden Quartier- und Gemeindestrassen~~
- ~~– zu 10 bis 15 % in den Wohnstrassen~~

#### **§ 7 Gebäudehöhen**

Für die Gebäudehöhen sind die Schemata gemäss Anhang der Sonderbauvorschriften maßgebend.

#### **§ 8 Dächer**

1. Die Gebäude müssen Ziegeldächer mit einer minimalen Neigung von 30° und einer maximalen Neigung von 45° aufweisen.
2. Für Nebenbauten sind Flachdächer gestattet. Der Gemeinderat kann die Begrünung der Flachdächer verlangen.
3. Die Dächer der Einstellhallen müssen humusiert und begrünt werden.

#### **§ 9 Abstände**

- ~~1. Die Lage der Gebäude wird im Bebauungsplan durch verbindliche Baufluchten und durch maximale Baubegrenzungslinien festgelegt.~~
- ~~2. Grenz- und Gebäudeabstände sind eingehalten, sofern innerhalb der verbindlichen Baufluchten bzw. maximalen Baubegrenzungslinien gebaut wird.~~
3. Annexbauten wie Lauben, Wintergärten, Erker, Eingangsvorbauten, Geräteschuppen etc. dürfen bis 1.50 m über die maximalen Baubegrenzungslinie erstellt werden. Der Verkehrsraum darf dadurch nicht eingeschränkt werden.
- ~~4. Wo kein Bebauungsplan vorliegt, gelten die Bestimmungen der Bauordnung.~~

#### **§ 10 Ausnützung**

- ~~1. Für die ausnahmsweise Bewilligung von Bauten ohne Verliegen eines Bebauungsplanes gelten die folgenden Nutzungsbestimmungen:  
a) Kernzone und Wohnzone W4: Die maximale Ausnützungsziffer für Wohnen und Büros beträgt 0.66. Die maximale AZ inkl. Gewerbe beträgt 0.7.  
b) Wohnzone W3: Die maximale AZ für Wohnen und Büros beträgt 0.52. Die maximale AZ inkl. Gewerbe beträgt 0.55.~~
- ~~2. In der Zone des öffentlichen Interesses gelten die Bestimmungen gemäss § 16 der Bauordnung.~~

## **§ 11 Lukarnen und Dacheinschnitte**

Lukarnen und Dacheinschnitte sind in der Regel bis zu einem Drittel der Fassadenlänge gestattet.

## **4. Verfahrensvorschriften und Schlussbestimmungen**

### **§ 12 Bewilligungsverfahren**

- ~~1. Für das Baubewilligungsverfahren und die Baubewilligungspflicht gelten die Vorschriften von §§ 25 ff. V PBG.~~
- ~~2. Bewilligungspflichtig sind überdies der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie jede Veränderung der bisherigen Nutzungsart.~~

### **§ 13 Inkrafttreten**

~~Diese Sonderbauvorschriften~~ treten am Tage nach der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Alle zur Zeit des Inkrafttretens ~~dieser Sonderbauvorschriften~~ hängigen und noch nicht erledigten Gesuche für bauliche oder andere bewilligungspflichtige Massnahmen unterliegen den Bestimmungen ~~dieser Sonderbauvorschriften~~.

### **§ 14 Widersprechende Vorschriften**

Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens ~~dieser Sonderbauvorschriften und~~ des Bebauungsplanes werden sämtliche mit ihnen in Widerspruch stehenden Erlasse und Pläne aufgehoben.

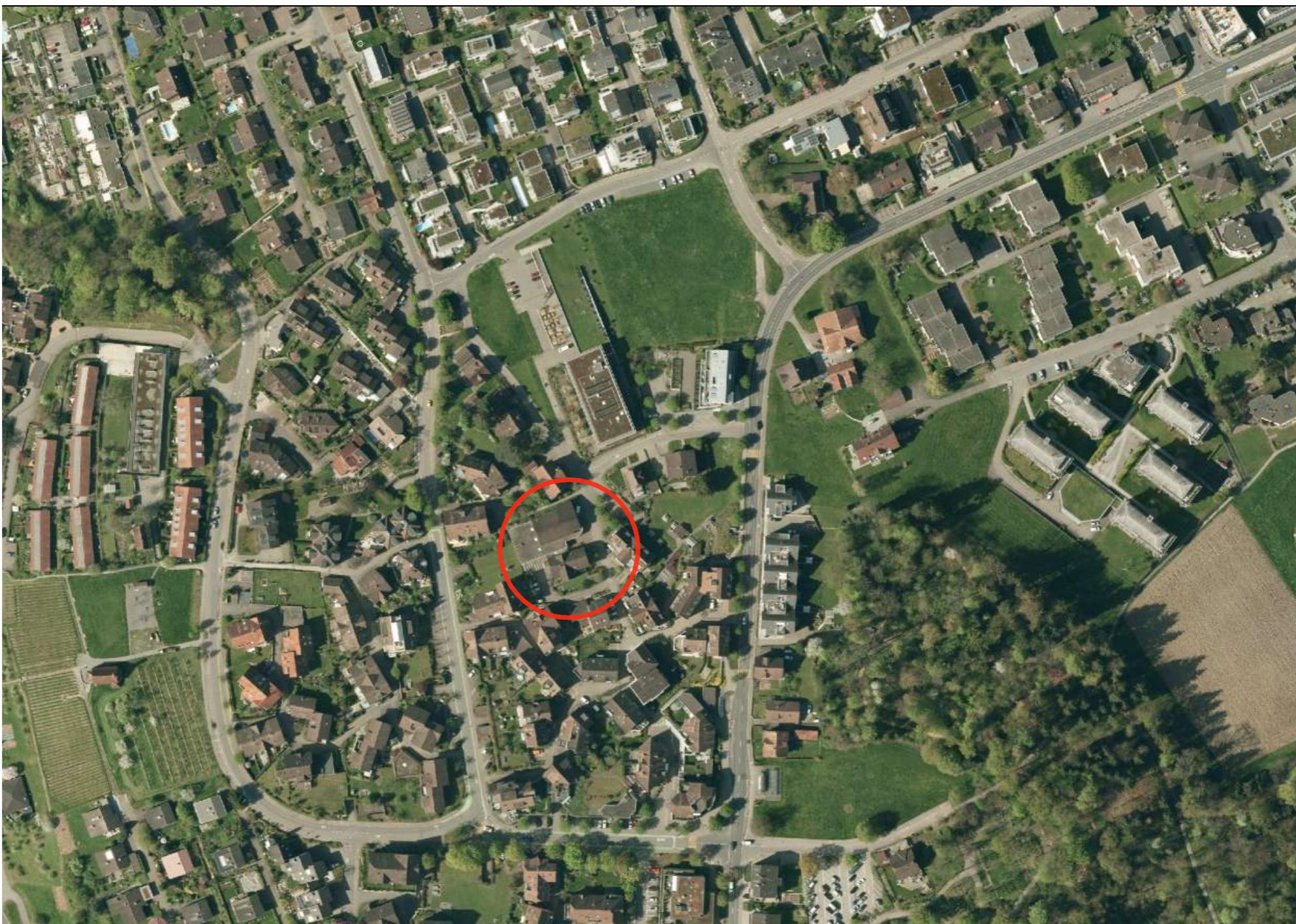


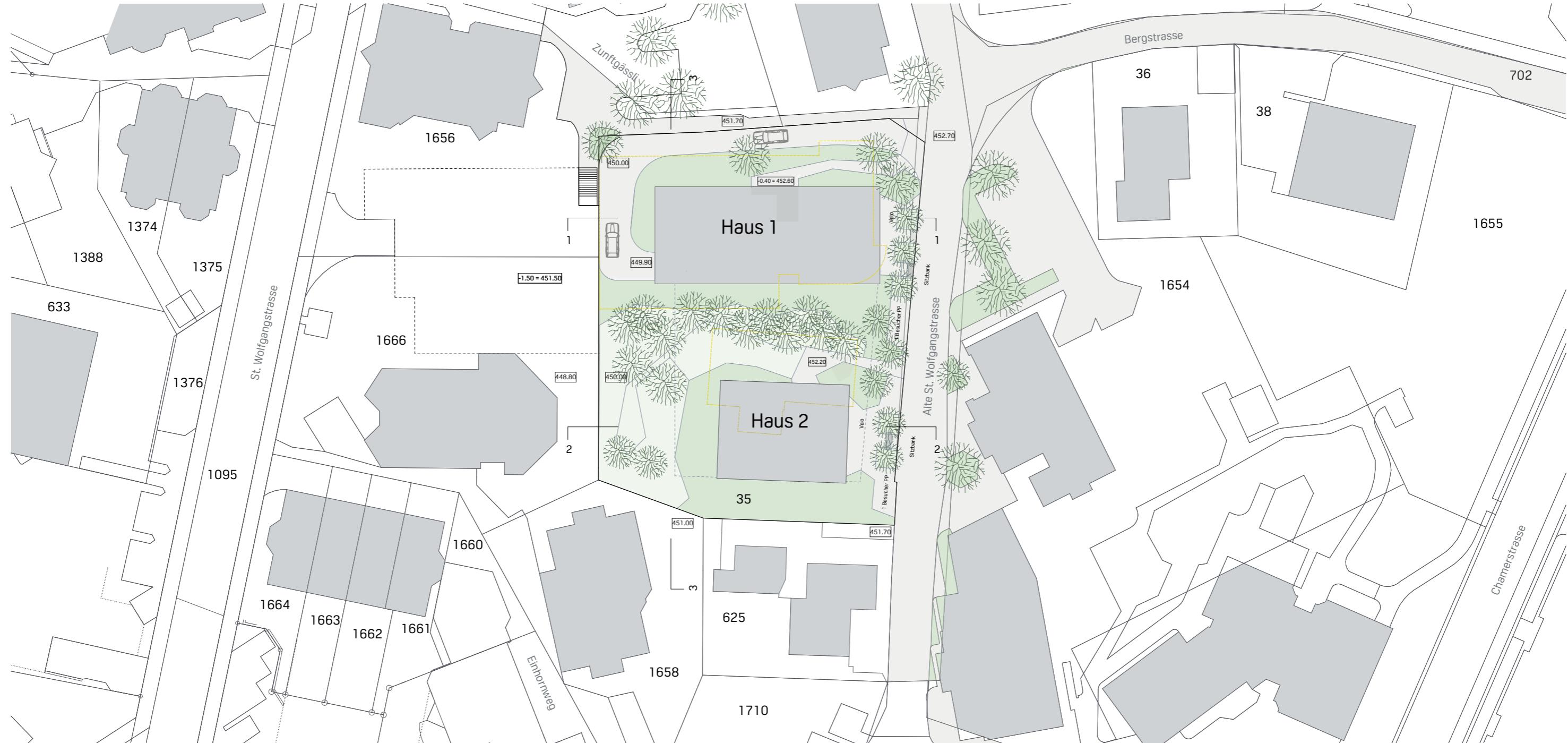
# **Anhang B**

**Richtprojekt Parzelle 35 von axess architekten AG**

# 21023 Richtprojekt Parzelle 35, 6331 Hünenberg

08. Februar 2023

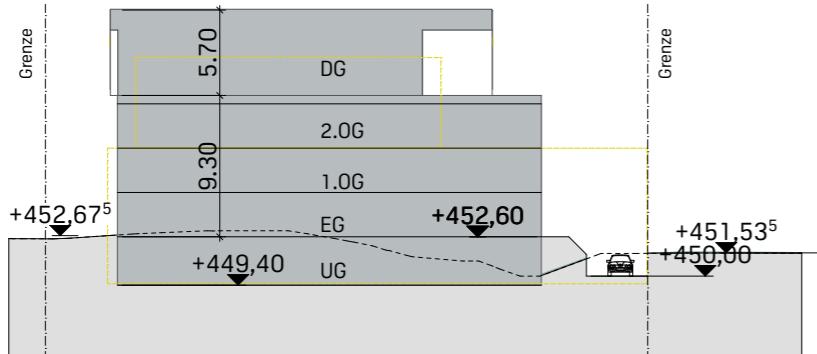




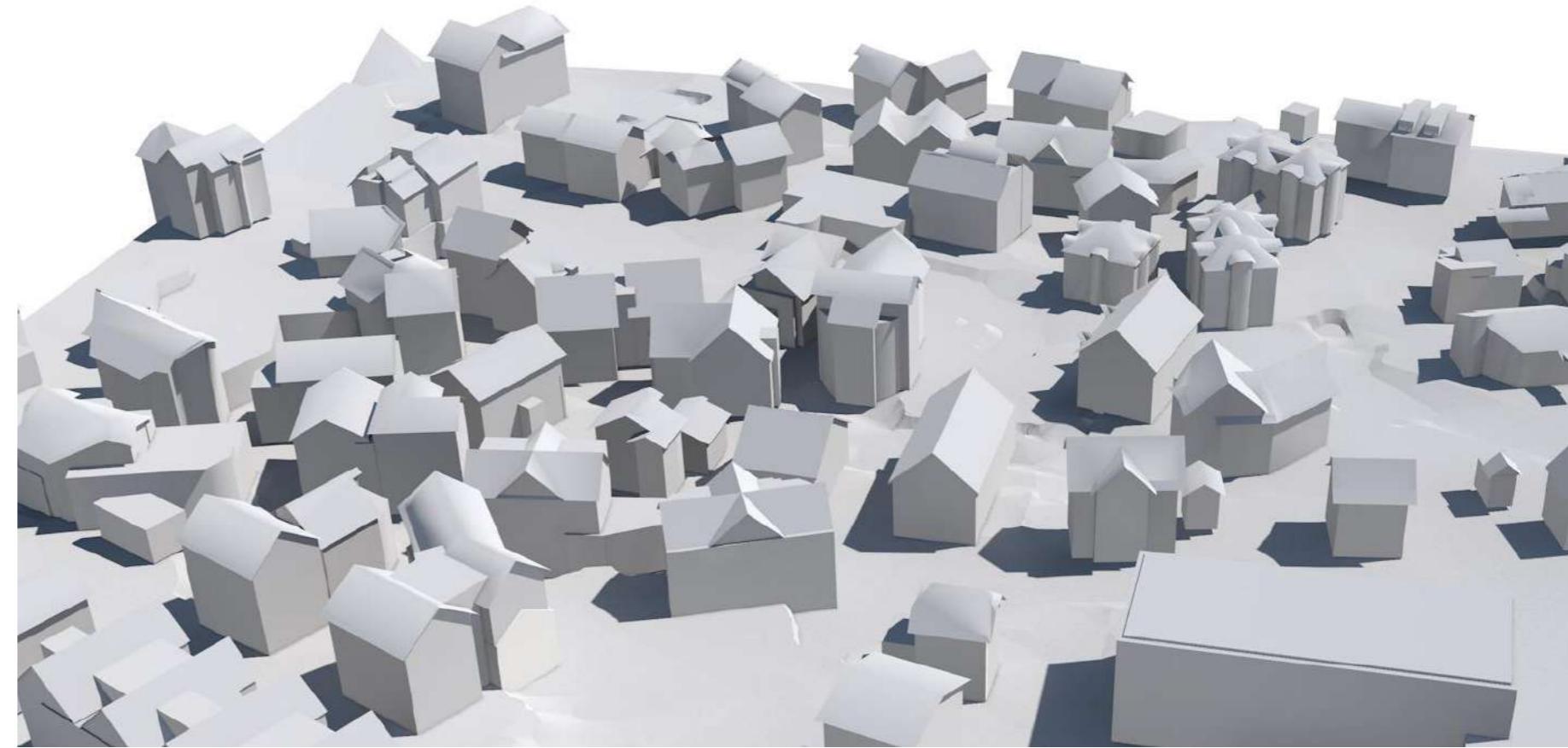


## Situation EG

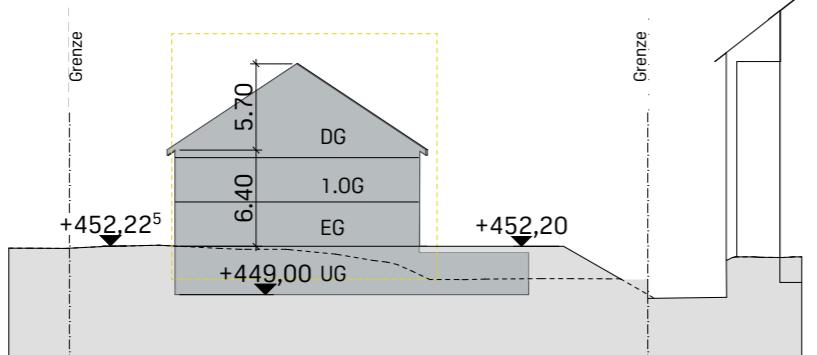




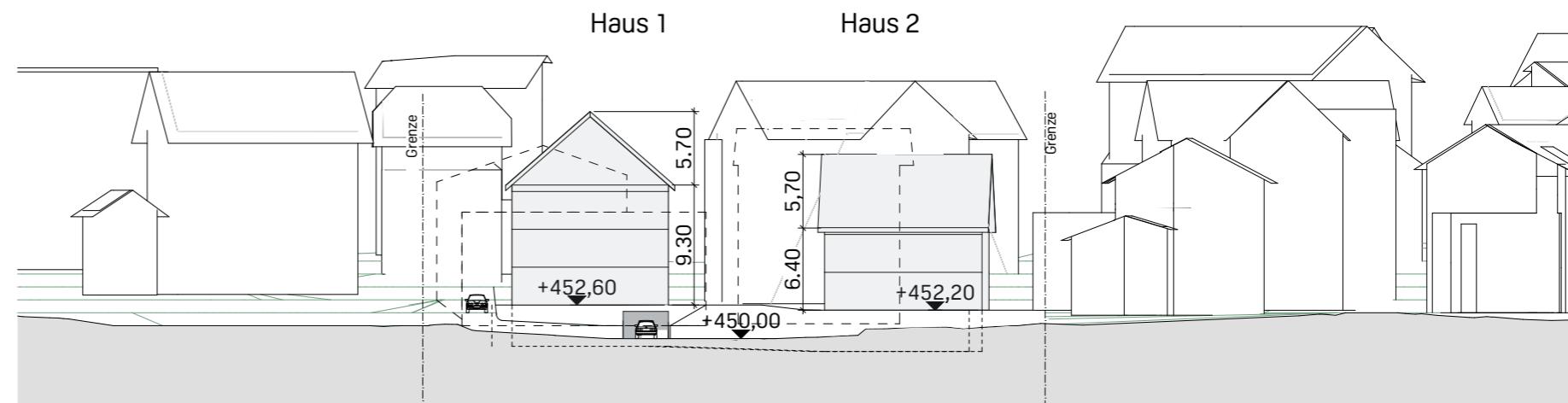
Schema Schnitt 1 Haus 1 1:200



3D Modell

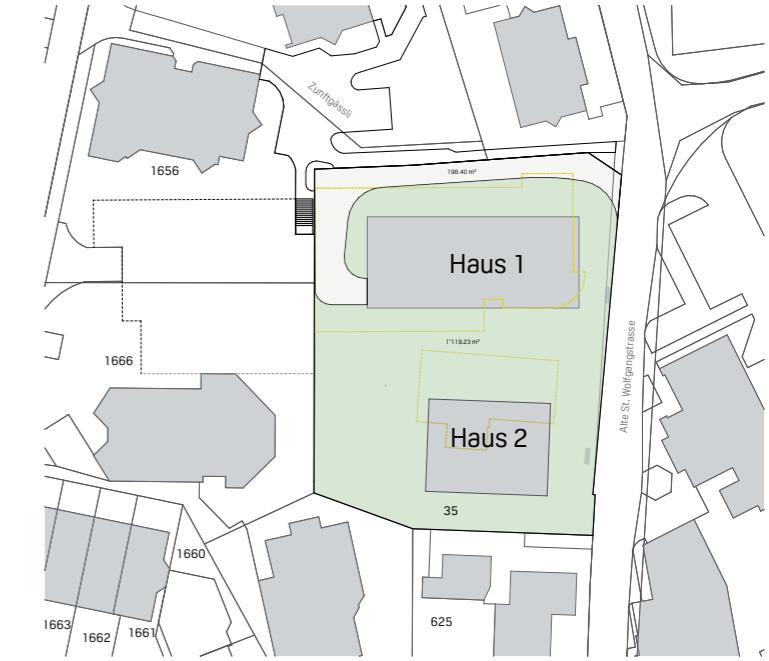
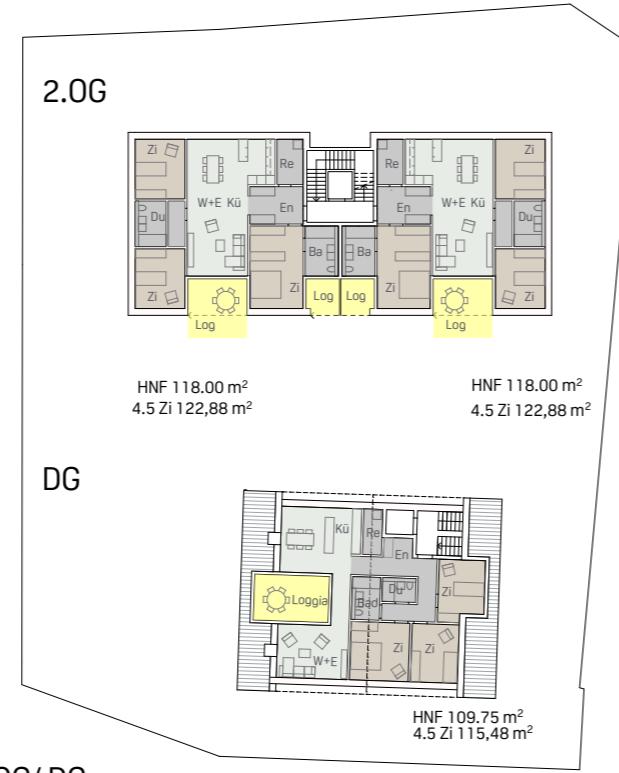
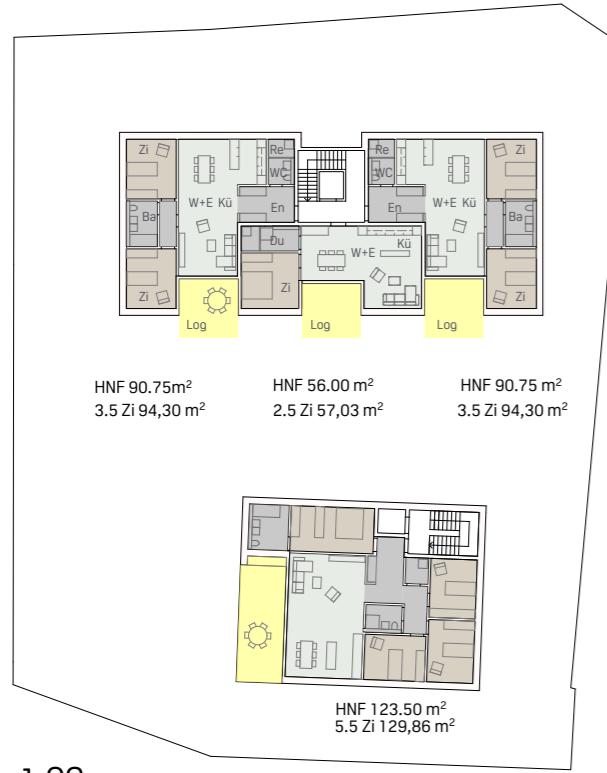


Schema Schnitt 2 Haus 2 1:200



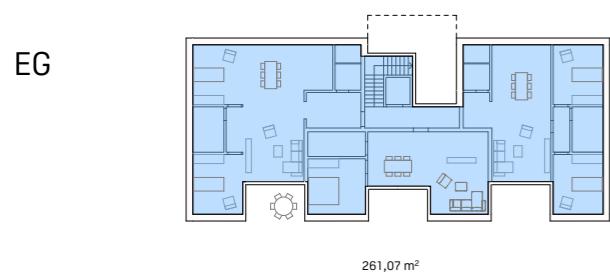
Schema Schnitt 3 1:500



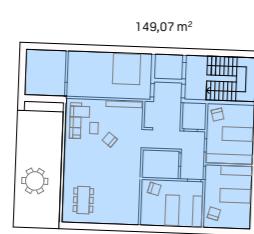


Es gilt das neue V PBG mit folgender Ausnahme. V PBG § 74 Abs. 2: (Mail A. Silla 23.08.22)

Im Gegensatz zu bisherigen Sondernutzungsplänen (§ 71a Abs. 1 Bst. b PBG[42] <[https://bgs.zg.ch/app/de/texts\\_of\\_law/721.111/versions/1903](https://bgs.zg.ch/app/de/texts_of_law/721.111/versions/1903)>) sind neue Sondernutzungspläne spätestens bis zur Anpassung der Nutzungspläne und der Bauordnung an diese Verordnung, längstens jedoch bis 2025 mit Ausnahme der Berechnung der Ausnutzung nach neuem Recht zu beurteilen.



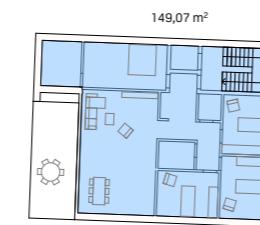
1 x 261 m<sup>2</sup> = 261 m<sup>2</sup>  
1 x 149 m<sup>2</sup> = 149 m<sup>2</sup>  
Total = 410 m<sup>2</sup>



EG aGF Flächen



1 x 274 m<sup>2</sup> = 274 m<sup>2</sup>  
1 x 149 m<sup>2</sup> = 149 m<sup>2</sup>  
Total = 423 m<sup>2</sup>



1.0G aGF Flächen



1 x 271 m<sup>2</sup> = 271 m<sup>2</sup>  
Total = 271 m<sup>2</sup>

**Haus 1 Total aGF: 806 m<sup>2</sup>**  
**Haus 2 Total aGF: 298 m<sup>2</sup>**

2.0G aGF Flächen

**DG aGF Flächen:**  
Nicht anrechenbar, da Kniestock kleiner 50 cm.

Paragraph 35 V PBG, Absatz 2b)

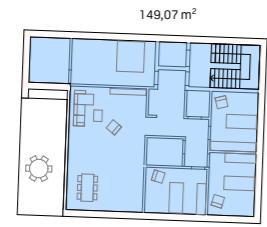
#### Wohnungsmix:

17 %	2 x 2.5 Zi
34 %	4 x 3.5 Zi
24.5 %	3 x 4.5 Zi
24.5 %	3 x 5.5 Zi
100 %	Total 12 Wohnungen

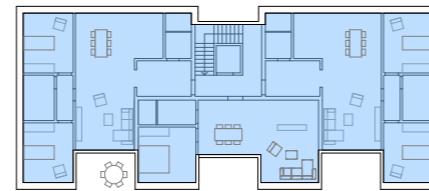
**BBP:**  
= 1'105 m<sup>2</sup>  
= 1'674 m<sup>2</sup>  
= 0.66



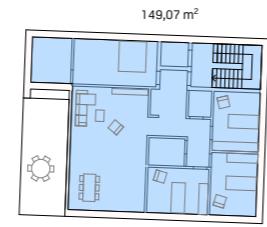
1 x 261 m<sup>2</sup> = 261 m<sup>2</sup>  
1 x 149 m<sup>2</sup> = 149 m<sup>2</sup>  
Total = 410 m<sup>2</sup>



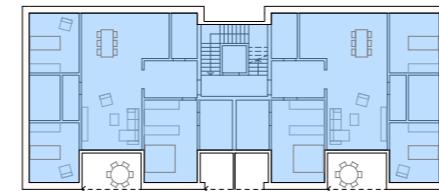
EG aGF Flächen



1 x 274 m<sup>2</sup> = 274 m<sup>2</sup>  
1 x 149 m<sup>2</sup> = 149 m<sup>2</sup>  
Total = 423 m<sup>2</sup>

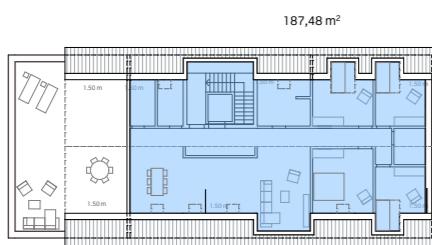
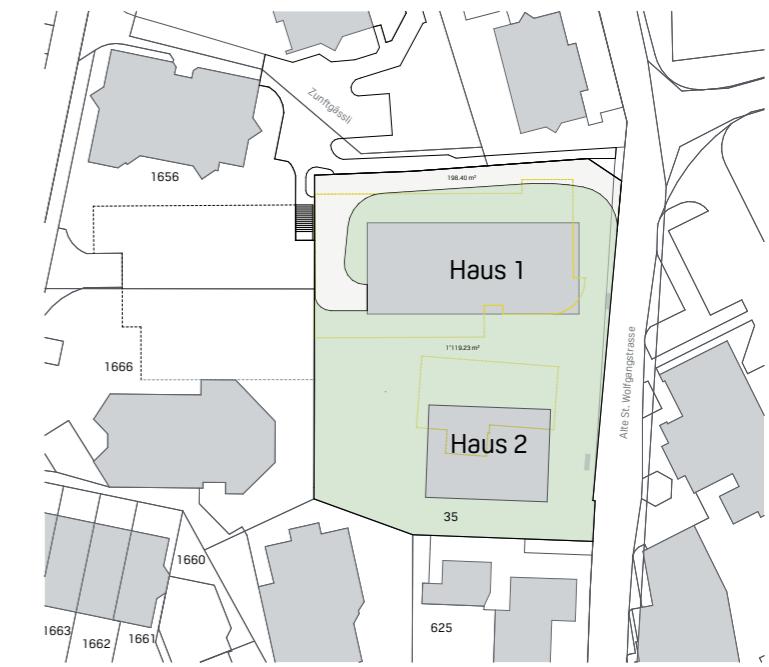


1.OG aGF Flächen

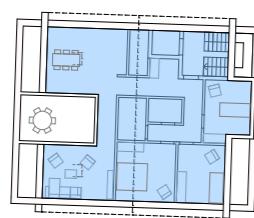


1 x 271 m<sup>2</sup> = 271 m<sup>2</sup>  
Total = 271 m<sup>2</sup>

2.OG aGF Flächen



1 x 188 m<sup>2</sup> = 188 m<sup>2</sup>  
1 x 129 m<sup>2</sup> = 129 m<sup>2</sup>  
Total = 317 m<sup>2</sup>



DG aGF Flächen

## § 8 Parkierung

1. Bei Neu- und wesentlichen Umbauten sind für die Motorfahrzeuge der Gebäudebenutzer auf privatem Grund und auf eigene Kosten Ein- und Abstellplätze zu schaffen. Der Gemeinderat setzt für den Normalfall die Zahl in Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung unter Berücksichtigung der folgenden Normen fest:

Wohnbauten:	1 Abstellplatz pro 80 m <sup>2</sup> anzurechnende Geschossfläche (AGF), mindestens jedoch 1 Platz pro Wohnung
Läden, Büros, Kleingewerbe:	1 Abstellplatz pro 30 m <sup>2</sup> anzurechnende Geschossfläche
Restaurants:	1 Abstellplatz pro 30 m <sup>2</sup> Restaurationsfläche

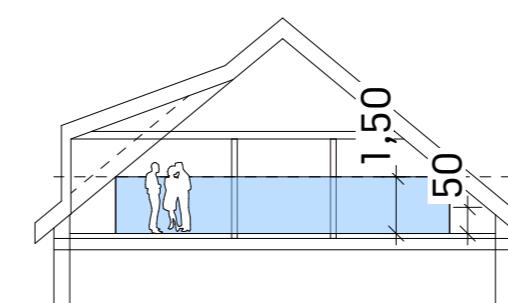
2. Massgebend für die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze sind die für die Berechnung der Ausnutzungsziffer anzurechnenden Geschossflächen sowie zusätzlich die Wohnflächen und Wohnungen über dem obersten Geschoss.

3. Sofern besondere Gründe dies rechtfertigen, kann der Gemeinderat eine geringere Anzahl Abstellplätze zulassen, eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine etappenweise Erstellung bewilligen. Bei Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sowie bei Lagerhäusern, Grossgewerbe- und Industriebetrieben setzt der Gemeinderat die Zahl der zu erstellenden Abstellplätze von Fall zu Fall fest. Unter Bezug der Normen und Empfehlungen des Vereins Schweizerischer Straßenfachleute (VSS) sind die öffentlichen und privaten Interessen abzuwägen.

## § 6 Parkierung

Die Parkierung hat zu erfolgen:

- zu 70 % in unterirdischen Garagen
- zu 20 bis 15 % entlang der bestehenden Quartier- und Gemeindestrassen
- zu 10 bis 15 % in den Wohnstrassen



## PP Berechnung:

Total aGF Flächen = 1'421 m<sup>2</sup> (inkl. DG)

1'421 m<sup>2</sup> / 80 m<sup>2</sup> = max. 18 PP

oder

pro Wohnung = 12 PP

Besucher 10% = 1 - 2 PP

Haus 1 1.0G  
3.5 / 2.5/ 3.5 Zimmer Wohnung

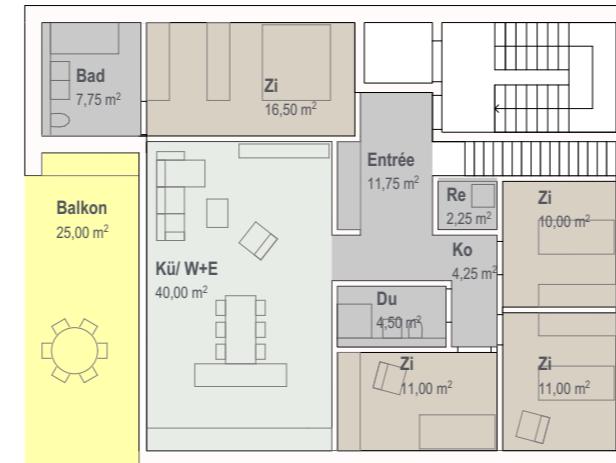


3.5 Zi 94,25 m<sup>2</sup>  
HNF 90.75m<sup>2</sup>

2.5 Zi 57,00 m<sup>2</sup>  
HNF 56.00 m<sup>2</sup>

3.5 Zi 94,25 m<sup>2</sup>  
HNF 90.75 m<sup>2</sup>

Haus 2 EG  
5.5 Zimmer Wohnung



HNF 123.75 m<sup>2</sup>  
5.5 Zi 129,75 m<sup>2</sup>

Haus 1 2.0G  
4.5 /4.5 Zimmer Wohnung



4.5 Zi 123,00 m<sup>2</sup>  
HNF 118.00 m<sup>2</sup>

Haus 1 2.0G

4.5 Zi 123,00 m<sup>2</sup>  
HNF 118.00 m<sup>2</sup>

Haus 1 DG

5.5 Zimmer Dachwohnung



HNF 159.50 m<sup>2</sup>  
5.5 Zi 166,50 m<sup>2</sup>

Haus 2 1. OG

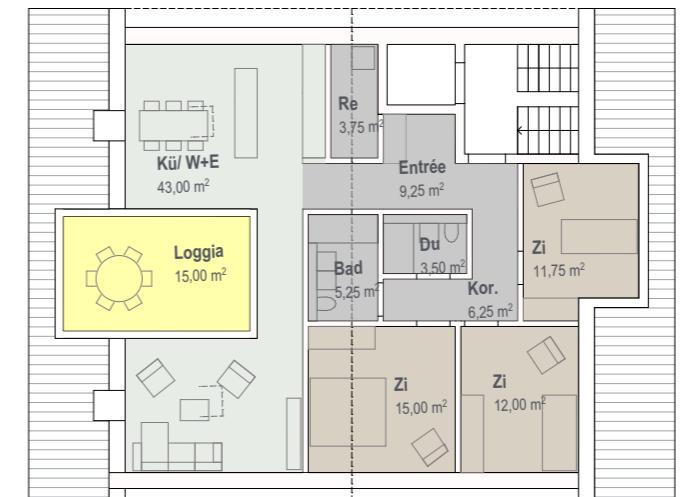
5.5 Zimmer Wohnung



HNF 123.50 m<sup>2</sup>  
5.5 Zi 129,75 m<sup>2</sup>

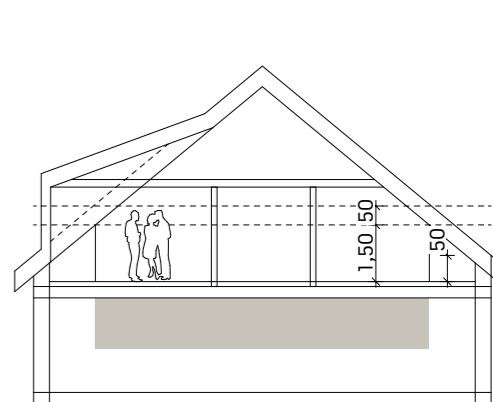
Haus 2 DG

4.5 Zimmer Dachwohnung



HNF 109.75 m<sup>2</sup>  
4.5 Zi 115,50 m<sup>2</sup>

Haus 1 Schemaschnitt



1:200



# **Anhang C**

## **Stellungnahmen zu den Einwendungen**

# **Gemeinde Hünenberg Bebauungsplan Dorfkern Nord**

## **Stellungnahme zu den Einwendungen**

**2. September 2025**

# Inhalt

<b>1 – Ausgangslage</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass	3
1.2 Erläuterungen zum vorliegenden Bericht	3
<b>2 – Schriftliche Einwendungen 1. Auflage</b>	<b>4</b>
2.1 Allgemeine Stellungnahme der Gemeinde zu den Einwendungen	4
<b>3 – Änderungen</b>	<b>8</b>

## AUFTRAGGEBERIN

Gemeinde Hünenberg  
Bau und Planung  
Chamerstrasse 11  
6331 Hünenberg

Alessandra Silla, Projektleiterin Raumplanung Gemeinde Hünenberg

## AUFTRAGNEHMER

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)

# 1 – Ausgangslage

## 1.1 Anlass

Bis im Jahr 2025 haben die Gemeinden im Kanton Zug ihre rechtskräftigen Bebauungspläne an das neue kantonale Recht (Planungs- und Baugesetz sowie die dazugehörige Verordnung) anzupassen. Mit der zwingenden, zumindest formellen, Überführung des BBP Dorfkern Nord sind die GS Nrn. 35, 36, 38 und 625 in den BBP Dorfkern Nord zu integrieren und wenn nötig, inhaltlich untergeordnete Anpassungen am Bebauungsplan vorzunehmen. Der Perimeter des BBP Dorfkern Nord wird also vergrössert und es wird überprüft, ob die Bestimmungen noch zweckmässig sind.

An der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2024 wurde die Revision des Bebauungsplans «Dorfkern Nord» diskutiert und schlussendlich wurde ein Rückweisungsantrag angenommen. Die intensiv diskutierten Themen wurden in die Vorlage integriert und die Vorlage wurde nochmals überarbeitet. Die erneute Auflage ermöglichte es der Bevölkerung, sich mit den geänderten Plänen auseinanderzusetzen und gegebenenfalls Einwände zu erheben. Am 6. November 2024 wurde sie in der Bau- und Planungskommission vorberaten. Danach erfolgte am 12. November 2024 die Beratung im Gemeinderat mit der Freigabe für die erneute kantonale Vorprüfung. Anschliessend wurde die Vorlage 30 Tage vom 8. Mai bis 6. Juni 2025 öffentlich aufgelegt und wurden im Amtsblatt des Kantons Zug publiziert.

## 1.2 Erläuterungen zum vorliegenden Bericht

Mit dem vorliegenden Einwendungsbericht nimmt der Gemeinderat Stellung zu der eingegangenen Rückmeldungen. Die Berichterstattung richtet sich damit an Politik, Verwaltung und die Bevölkerung von Hünenberg. Die Einwendung wurde aufgrund der Verständlichkeit, Rechtschreibung und Übersichtlichkeit teilweise gekürzt und im Konjunktiv umformuliert. Mit der Behandlung der Einwendung kann die Überführung des Bebauungsplans an das neue kantonale Recht (Planungs- und Baugesetz sowie die dazugehörige Verordnung) der Einwohnergemeinde zum Beschluss unterbreitet werden.

Der Gemeinderat bedankt sich bei allen Mitwirkenden für die eingegangenen Rückmeldungen.

# 2 – Schriftliche Einwendungen 1. Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind vier Anträge von zwei Einwendern eingegangen. Eine Einwendung mit drei Anträgen wurde vom Einwender zurückgezogen. Der verbleibende Antrag bezieht sich auf folgenden Themenbereich:

- Überbauung einer Spielwiese

In der nachfolgenden Tabelle ist der Antrag aufgeführt und werden mit einer Stellungnahme ergänzt.

## 2.1 Allgemeine Stellungnahme der Gemeinde zur Einwendung

Mit der vorliegenden Revision des Bebauungsplans «Dorfkern Nord» wird keine Umstrukturierung, d.h. es werden keine grossen inhaltlichen Anpassungen wie eine wesentliche Erhöhung der Ausnützungsziffer (nur Erhöhung aufgrund der neuen Berechnungsweise) oder Anpassung der Baubegrenzungslinie, angestossen. Der Bebauungsplan wird vorwiegend formell und inhaltlich in untergeordneter Weise (kleine Änderungen) angepasst. Denn der Bebauungsplan «Dorfkern Nord» weist grundsätzlich eine gute Bebauungs- und Freiraumstruktur auf. Die Gemeindeentwicklung besteht unter anderem darin, vorhandene räumliche Qualitäten und Orte der Identifikation für die Bevölkerung zu bewahren. Die bestehenden Qualitäten des Bebauungsplans «Dorfkern Nord» sind aufrecht zu erhalten. Hünenberg besitzt an vielen anderen Standorten genügend Potenzial für die Innenentwicklung, welche u.a. mit der aktuellen Ortsplanungsrevision aktiviert werden sollen.

Würde im Bebauungsplanperimeter Nachverdichtungspotenzial geschaffen werden wollen, bräuchte es hierfür zudem eine städtebauliche Vision, wofür ein entsprechendes qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren über das gesamte Gebiet durchgeführt werden müsste. Dies würde eine grössere Planung nach sich ziehen.

Weiter werden grundsätzlich Einzellösungen und damit Ungleichbehandlungen der betroffenen Grundeigentümerschaften vermieden.

Nr.	Einwender	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde
1	REB Immobilien AG	Der Bebauungsplan sei anzupassen und die Grundstücke Nr. 970 und 1341, welche ein erhebliches Potenzial aufweisen, für eine gezielte bauliche Verdichtung nutzbar zu machen.	<p>Die Grundstücke Nr. 970 und 1341 weisen ein erhebliches Potenzial für eine gezielte bauliche Verdichtung auf. Sie liegen in der Wohnzone (W3), sind gut erschlossen und befinden sich im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan. Eine Anpassung des Bebauungsplans (BBP) ist angezeigt, da der geltende Plan aus dem Jahr 1980 stammt und sich die Verhältnisse seither grundlegend verändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG).</p> <p>Die aktuelle und revidierte BBP widerspricht den raumplanerischen Vorgaben des RPG (Art. 1, 2 und 3), insbesondere dem Ziel der haushälterischen Bodennutzung und einer nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung. Die vollständige Nichtanwendung der Freiflächenziffer stellt eine unzulässige Abweichung von der Grundordnung dar.</p> <p>Zudem fehlt eine koordinierte Planung zwischen Verdichtungsprojekten und Siedlungsfreiraumen, wie sie im Raumentwicklungskonzept 2040 der Gemeinde vorgesehen ist. Die Parzellen verfügen aufgrund ihrer Lage, Grösse und Erschliessung über besonders günstige Voraussetzungen, um im Rahmen einer sorgfältigen Innenentwicklung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums beizutragen.</p> <p>Die Anpassung des BBP ist daher sowohl aus rechtlicher als auch aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Entwicklungspotenziale der Grundstücke im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung zu nutzen.</p>	<p>Die Behauptung, der revidierte Bebauungsplan (BBP) "Dorfkern Nord" welche in unzulässiger Weise von der Grundordnung ab, ist nicht stichhaltig. Die entsprechenden Abweichungen bestehen bereits im heutigen rechtskräftigen BBP.</p> <p>Besonders widersprüchlich erscheint die Argumentation der Einwender, dass eine koordinierte Planung von Innenentwicklungsprojekten und Siedlungsfreiraumen eine Grundvoraussetzung für eine qualitätsvolle Innenentwicklung sei. Genauso dies wird mit dem vorliegenden BBP verfolgt: Die Gemeinde stärkt mit der Ausweisung der bestehenden Spielwiese als "Freifläche" bewusst das Freiraumsystem im Quartier und erfüllt damit sowohl raumplanerische als auch gestalterische Anforderungen gemäss § 32 Abs. 2 lit. a PBG sowie Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG.</p> <p>Eine Überbauung dieser Fläche würde die zentralen städtebaulichen Qualitäten des BBP beeinträchtigen und widersprüche den im Raumentwicklungskonzept 2040 der Gemeinde festgelegten Zielen zur Stärkung von Siedlungsfreiraumen. Zudem würde eine punktuelle Überbauung eine gesamträumliche Betrachtung des gesamten Perimeters erfordern (inkl. einer Überprüfung und Neuordnung des gesamten Freiraumsystems). Die Gemeinde hat sich bei der Revision des BBP bewusst gegen eine umfassende Umstrukturierung ausgesprochen. Es handelt sich primär um formelle und geringfügige materielle Anpassungen. Der bestehende BBP weist eine bewährte Bebauungs- und Freiraumstruktur auf, deren Qualitäten zu bewahren sind.</p>

Nr.	Einwender	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde
				<p>Eine weitergehende Nachverdichtung im Perimeter müsste im Rahmen eines übergeordneten städtebaulichen Konzepts geprüft und durch ein qualitätssicherndes Verfahren (z.B. Konkurrenzverfahren) begleitet werden. Einzelmassnahmen oder individuelle Änderungen würden zu einer Ungleichbehandlung der Eigentümerschaften führen und sind aus raumplanerischer Sicht abzulehnen.</p>
				<p>Der Antrag zur Überbauung der bestehenden Spielwiese auf den Grundstücken Nrn. 1341 und 970 sowie zur Neuausrichtung des Bebauungsplans im Rahmen eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens wurde an der Gemeindeversammlung im Juni 2024 grossmehrheitlich abgelehnt. Auch in der anschliessenden Konsultativabstimmung wurde eine Neuausrichtung des Bebauungsplans mit qualitätssicherndem Konkurrenzverfahren mehrheitlich verworfen.</p>
				<p>Die Gemeinde verfügt an anderen geeigneten Standorten über bedeutende Potenziale für die Innenentwicklung, die im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision gezielt aktiviert werden. Die Erhaltung qualitativ hochwertiger Freiräume und die Sicherung der Wohnqualität sind zentrale Ziele der gemeindlichen Siedlungsentwicklung.</p> <p>Der Antrag wird aufgrund der Ausführungen nicht berücksichtigt und zur Kenntnis genommen.</p>

