



Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

Per Gemdat

Gemeinde Hünenberg
Bau und Planung
Chamerstrasse 11
6331 Hünenberg

T direkt +41 41 594 12 33
lukas.kucera@zg.ch
HU-2025-001

2. Vorprüfung Revision Bebauungsplan «Dorfkern Nord», Gemeinde Hünenberg

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 12. November 2024 haben Sie der Baudirektion des Kantons Zug die Revision des Bebauungsplans «Dorfkern Nord» zur zweiten Vorprüfung zugestellt. Stellvertretend für die Baudirektion hat das Amt für Raum und Verkehr (ARV) das kantonale Vernehmlassungsverfahren durchgeführt und die vorliegende Vorprüfung koordiniert.

Das Dossier umfasst folgendes verbindliche Dokument:

- Revision Bebauungsplan «Dorfkern Nord» Mst. 1:500 vom 13. November 2024

Das Dossier umfasst folgende orientierende Dokumente:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 13. November 2024
- Gemeinderatsbeschluss vom 12. November 2024

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

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan «Dorfkern Nord» stammt aus dem Jahr 1980 und wurde in den Jahren 1990, 2015, 2018 revidiert. Der Bebauungsplanperimeter ist vollständig überbaut. Einzelne Grundstücke sind zwar von der Bebauungsplanpflicht überlagert, jedoch nicht Teil des Bebauungsplans «Dorfkern Nord». Mit der Revision sollen u. a. diese Lücken in den

Bebauungsplanperimeter integriert werden. Weiter soll dieser in das neue Recht überführt werden.

Im Jahr 2023 wurde die Revision des Bebauungsplans «Dorfkern Nord» dem Kanton zur Vorprüfung zugestellt. Die kantonale Vorprüfung erfolgte am 25. Juli 2023. An der Einwohnergemeindeversammlung vom 17. Juni 2024 wurde die Revision von der Stimmbevölkerung zurückgewiesen. In der Folge wurde der Bebauungsplan überarbeitet und erneut zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

2. Vorprüfung

2.1. Grundsätzliches

Sollen gemeindliche Bebauungspläne erlassen, geändert oder aufgehoben werden, lässt der Gemeinderat seinen Entwurf durch die Baudirektion vorprüfen (§ 39 Abs. 1 PBG vom 26. November 1998; PBG; BGS 721.11). Vorliegend handelt es sich um eine Revision des ordentlichen Bebauungsplans, die im ordentlichen Verfahren festgesetzt werden soll.

2.2. Bestimmungen

In § 10 der Bestimmungen wird das Inkrafttreten geregelt. Diese Formulierung ist jedoch falsch. Der Bebauungsplan tritt mit der Rechtskraft der Genehmigung in Kraft.

Vorbehalt: § 10 der Bestimmungen ist wie folgt zu korrigieren: *«Der Bebauungsplan tritt ~~am Tage nach der Genehmigung der Baudirektion des Regierungsrates~~ mit der Rechtskraft der Genehmigung in Kraft. [...].»*

2.3. Perimeter

Der Perimeter des Bebauungsplans umfasst auch Teile der heutigen Kantonsstrasse.

Vorbehalt: Der Perimeter ist so weit anzupassen, dass sich die kantonale Chamerstrasse gänzlich ausserhalb des Perimeters befindet.

2.4. Strassenabstand

Entlang der Chamerstrasse sind Bäume eingezeichnet. Die Abstände zur Strasse haben die Abstände gemäss der Projektierungshilfe aufzuweisen.

Vorbehalt: Die Mindestabstände der Bäume haben ab Hinterkante Strassenrand 2,50 m und ab Hinterkante Trottoir 1,50 m aufzuweisen. Als Stammdurchmesser wird in der Regel ein Wert von 0,50 m eingesetzt.

2.5. Denkmalpflege

Bei der schützenswerten Kapelle auf GS Nr. 1302 handelt es sich um ein schützenswertes Baudenkmal. Im Bebauungsplan ist auf der betreffenden Parzelle «Kapellchen» vermerkt. Das bestehende Gebäude ist jedoch nicht eingezeichnet.

Vorbehalt Weder das geschützte Bauernhaus, Assek. 303a auf GS Nr. 34, noch die schützenswerte Kapelle, GS Nr. 1302, sind als solche im Plan dargestellt. Die Gebäude sind farbig zu markieren und in die Legende aufzunehmen.

3. Weiteres Vorgehen

Die Revision des Bebauungsplans «Dorfkern Nord» kann im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossen werden. Sofern unsere Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung der Revision des Bebauungsplans «Dorfkern Nord» in Aussicht gestellt werden.

4. Bedeutung der Vorprüfung

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

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Baudirektion des Kantons Zug

Florian Weber
Regierungsrat

Beilage:

- Revision Bebauungsplan «Dorfkern Nord»

Mitteilung per Gemdat an:

- Gemeinde Hünenberg (baurecht@huenenberg.ch)
- Baudirektionssekretariat (info.bds@zg.ch)
- Tiefbauamt (info.tba@zg.ch)
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie (info.ada@zg.ch)

Seite 4/4

- Amt für Raum und Verkehr (info.arv@zg.ch)