



Ablauf einfaches Bebauungsplanverfahren

28. Juli 2025

Phase 1 Antrag / Initialisierung	
Kontaktaufnahme mit Gemeinde Erörterung Planungsabsichten: - Plan mit Perimeter (mind. 2'000 m²) - Städtebauliche und nutzungsmässige Absicht - Wesentliche Vorzüge ¹ - Ziel betreffend ggf. Abweichung von Einzelbauweise ²	Gesuchstellende
Klärung Verfahren / Rahmenbedingungen - Projektleitung - Bestimmung Planungsteam (mind. Städtebau/Architektur und Freiraum) für Ausarbeitung Richtprojekt und Freiraumplan (Phase 2) durch Gesuchstellende - Bestimmung Raumplanungsbüro für Ausarbeitung Bebauungsplan (I.d.R. OrtsplanerIn) (Phase 3) - Anforderungen (wesentliche Vorzüge) / Einzureichende Unterlagen ¹ - Informeller Mitwirkungs-/Kommunikationsprozess - Terminplan - Finanzierung ³ - Ggf. Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren ⁴	Gesuchstellende / Gemeinde
Gesuch (Planungsabsichten, Verfahren / Rahmenbedingungen etc.) Bebauungsplanverfahren an Gemeinderat (mind. Hälfte der Bebauungsplanfläche) (§ 32bis PBG)	Gesuchstellende
Behandlung Gesuch / Vorentscheid - Vorstellung / Beratung in Kommission (PBK) - Vorbereitung Gemeinderatsantrag - Beschluss Gemeinderat	Gemeinde

Aufgaben Prozessbegleitung in enger Zusammenarbeit mit Projektleitung. Ggf. teils Übernahme durch Projektleitung.

Ggf. qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren und informelle Mitwirkung ⁴

Phase 2 Richtprojekt und Freiraumplan	
Entwurf Richtprojekt und Freiraumplan (Erarbeitungstiefe Vorprojekt) - Varianten - Ansprüche/Interessen der öffentlichen Hand einfließen lassen - Ggf. Beschaffen notwendiger Nachweise - 1-2 Besprechungen mit Gemeinde und Gesuchstellenden - Ggf. Zwischenberatungen in Kommissionen	Planungsteam



Kommunale «Vorprüfung» Richtprojekt und Freiraumplan - Baurechtliche Kontrolle sowie der wesentlichen Vorzüge - Ggf. Überarbeiten der Unterlagen	- Gemeinde - Planungsteam
Informelle Rücksprache mit Kanton - Bei Tangierung von kantonalen Interessen	Gemeinde
Freigabe Richtprojekt und Freiraumplan / Start Phase 3 - Vorstellung / Beratung in Kommission (PBK) - Ggf. Vorstellung im Gemeinderat - Ggf. Überarbeiten der Unterlagen - Vorbereitung Gemeinderatsantrag - Beschluss Gemeinderat	- Planungsteam - Planungsteam - Planungsteam - Gemeinde - Gemeinde

Phase 3 Bebauungsplan	
Entwurf Bebauungsplan inkl. Planungsbericht auf Grundlage Richtprojekt und Freiraumplan - 1-2 Besprechungen mit Gemeinde und Gesuchstellenden - Ggf. Zwischenberatungen in Kommission - Bei Tangierung von kantonalen Interessen: Einholen erforderliche Mitberichte Kanton (z.B. Denkmalpflege) (§ 38 i.V.m. § 39a PBG)	Raumplanungsbüro
Kommunale «Vorprüfung» Bebauungsplan - Planungsrechtliche Kontrolle sowie der wesentlichen Vorzüge - Ggf. Überarbeiten der Unterlagen	- Gemeinde - Planungsteam
Ggf. Mitberichte Kanton ⁵ - Bei Tangierung von kantonalen Interessen: Einholen erforderliche Mitberichte Kanton (30 Tage für Mitberichte) (§ 38 i.V.m. § 39a PBG)	Gemeinde
Freigabe für öffentliche Auflage - Vorstellung / Beratung in Kommission (PBK) - Ggf. Vorstellung im Gemeinderat - Ggf. Überarbeiten der Unterlagen - Vorbereitung Gemeinderatsantrag - Beschluss Gemeinderat	- Raumplanungsbüro - Raumplanungsbüro - Raumplanungsbüro - Gemeinde - Gemeinde
Öffentliche Auflage (30 Tage) - ev. zusammen mit Baugesuch (20 Tage) - Publikation öffentliche Auflage im Amtsblatt sowie Information der Betroffenen (Grundeigentümerschaften im Bebauungsplanperimeter) (§ 39a, § 38 i.S.v. § 47a PBG) - Publikation Gemeindewebsite / MM - Ggf. Einsprachen (§ 38 PBG)	Gemeinde - Dritte, Berechtigte ⁶



Behandlung von Einsprachen - Entwurf Stellungnahme zu Einsprachen - Ggf. Besprechung mit Gemeinde und Gesuchstellenden* - Einsprecherverhandlungen - Mitwirkungsbericht (als Beilage zum Planungsbericht) - Ggf. Überarbeiten der Unterlagen	Raumplanungsbüro / Gemeinde / Gesuchstellende
Freigabe zur Festsetzung - Vorstellung / Beratung in Kommission (PBK)* - Vorstellung im Gemeinderat* - Überarbeiten der Unterlagen* - Vorbereitung Gemeinderatsantrag inkl. begründetem Einspracheentscheid - Beschluss Gemeinderat (§ 7 Abs. 2 lit. c PBG)	Gemeinde
Publikation Beschluss zur Orientierung - im Amtsblatt (§ 39a, § 38 i.S.v.) - Gemeindewebsite / MM	Gemeinde
Beschwerde (20 Tage) (§ 41 VRG)	Dritte
Beschwerdeentscheid (§ 48 VRG)	Regierungsrat
Rechtskraft - Zeitpunkt definieren - Anmeldung Publikation an <u>Amt für Grundbuch und Geoinformation</u> (Grundbuch, ÖREB, zugmap.ch) - Anmeldung Publikation an <u>ortsplanung.ch</u> - Anmeldung Publikation intern (<u>Gemeindewebsite</u>) - Mitteilung Rechtskraft MM	Gemeinde

*Bei redaktionellen oder inhaltlich unwesentlichen Anpassungen kann auf diese Schritte verzichtet werden.

¹ Anforderungen (wesentliche Vorzüge) und einzureichende Unterlagen

Zur Beurteilung der wesentlichen Vorzüge und Ausarbeitung der einzureichenden Unterlagen dient das Dokument «Anforderungen Bebauungsplanverfahren» vom 19. März 2024.

² Zulässige Abweichungen von der Einzelbauweise gemäss Bauordnung Hünenberg (§ 32bis PBG)

Sofern die wesentlichen Vorzüge nachgewiesen sind:

- Die Geschosshöhe darf um ein Geschoss erhöht werden
- Das Nutzungsmass darf um max. 20 % erhöht werden
- Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden
- Die maximal zulässige Gebäudelänge darf um höchstens 50 % überschritten werden

³ Finanzierung

Auf Basis des vom Gemeinderat mit Beschluss-Nr. 2021-192 am 24. August 2021 beschlossenen Grundsatzentscheids zur Finanzierung von Bebauungsplanverfahren sind a) bei der Ersterarbeitung von einfachen Bebauungsplänen, b) bei inhaltlichen Anpassungen von einfachen Bebauungsplänen, c) Überführung von Arealbepbauungen in einfache Bebauungspläne die Kosten für die Ausarbeitung des Richtprojekts und Freiraumplans sowie des Bebauungsplans (inkl.



ggf. qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren sowie informelle Mitwirkung) vollumfänglich von den Gesuchstellenden zu tragen. Dies beinhaltet auch die Aufwände der Verwaltung wie z.B. Verfahrensbegleitung, kommunale «Vorprüfung», Druckkosten, allenfalls Einbezug von externen Fachpersonen etc. Die Rechnungen des Planungsbüros für die Ausarbeitung des Bebauungsplans und der allfälligen Begleitung durch die externen Fachpersonen werden von der Gemeinde visiert und den Gesuchstellenden in Rechnung gestellt. Die Rechnungsstellung für die Kosten bezüglich Ausarbeitung des Richtprojekts und Freiraumplans (sowie ggf. für das qualitätssichernde Konkurrenzverfahren sowie für die informelle Mitwirkung) erfolgt direkt über die Gesuchstellenden. Es ist zu Beginn seitens Gesuchstellenden eine einzelne Rechnungsadresse zu definieren. Der Verteilschlüssel bei mehreren Grundeigentümerschaften ist durch diese privatrechtlich zu regeln.

⁴ Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren und informelle Mitwirkung

Hierfür besteht keine gesetzliche Grundlage und ist daher freiwillig, wird aber begrüsst. Wird ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren durchgeführt, ist der Ablauf an den Ablauf eines ordentlichen Bebauungsplanverfahrens anzulehnen. Unter informelle Mitwirkung ist eine Information / Partizipation der Bevölkerung über die gesetzlich vorgeschriebene öffentliche Auflage hinaus gemeint (z.B. Informationsveranstaltungen, Workshops etc.). Es empfiehlt sich, mindestens eine Ausstellung zum Richtprojekt und Freiraumplan mit ggf. der Möglichkeit Rückmeldungen dazu einzugeben, durchzuführen.

⁵ Mitberichte Kanton bei Tangierung von kantonalen Interessen

Beispielsaufzählung von kantonalen Interessen: Denkmalschutz (inventarisierte oder geschützte Objekte, ISOS, archäologische Fundstätten), Kantonsstrassen, Bundesinventare, Belastete Standorte, etc.

⁶ Einspracheberechtigung (§ 39a Abs. 1 i.V.m. § 38 Abs. 2 PBG)

Wer von den Plänen berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Unterlassung oder Änderung hat. Obschon das PBG lediglich die Einsprachemöglichkeit für die von der Planung direkt Betroffenen erwähnt, wird gemäss dem Dokument «Der einfache Bebauungsplan - Ein juristischer Überblick» der Baudirektion des Kantons Zug dadurch nicht ausgeschlossen, dass auch die «weite Bevölkerung» Anregungen während der Auflagefrist einreichen können. Diese Vorbringen sind nicht individuell zu beantworten, sondern dürfen in genereller Weise behandelt werden.