



Ablauf ordentliches Bebauungsplanverfahren

28. Juli 2025

Phase 1 Antrag / Initialisierung	
Kontaktaufnahme mit Gemeinde Erörterung Planungsabsichten: - Plan mit Perimeter - Städtebauliche und nutzungsmässige Absicht - Wesentliche Vorzüge ¹ - Ziel betreffend ggf. Abweichung von Einzelbauweise ²	Gesuchstellende
Bestimmung Verfahren / Rahmenbedingungen - Projektleitung - Bestimmung Büro für Prozessbegleitung während Phase 2 und 3 durch Gesuchstellende - Bestimmung qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (Phase 2): Verfahren, Planungsteams, Beurteilungsgremium, Einsitznahme Vertretung Gemeinde durch Gesuchstellende - Bestimmung Planungsteam (mind. Städtebau/Architektur und Freiraum) für Ausarbeitung Richtprojekt und Freiraumplan (Phase 3) durch Gesuchstellende - Bestimmung Raumplanungsbüro für Ausarbeitung Bebauungsplan (I.d.R. OrtsplanerIn) (Phase 4) - Anforderungen (wesentliche Vorzüge) / Einzureichende Unterlagen ¹ - Informeller Mitwirkungs-/Kommunikationsprozess ³ - Einwohnergemeindeversammlung oder Urnenabstimmung - Terminplan - Finanzierung ⁴	Gesuchstellende / Gemeinde
Gesuch (Planungsabsichten, Verfahren / Rahmenbedingungen etc.) Bebauungsplanverfahren an Gemeinderat (§ 4 V PBG)	Gesuchstellende
Behandlung Gesuch / Vorentscheid (§ 4 V PBG) - Vorstellung / Beratung in Kommission (PBK) - Vorbereitung Gemeinderatsantrag - Beschluss Gemeinderat	Gemeinde



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

Phase 2 Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren ⁵	
Auswertung / Aufbereitung Grundlagen	Prozessbegleit.
Erstellung Programm - Ansprüche/Interessen der öffentlichen Hand einfließen lassen - 1-2 Besprechungen mit Gemeinde und Gesuchstellenden - Vorstellung / Beratung in Kommission (PBK) - Vorbereitung Gemeinderatsantrag - Beschluss Gemeinderat	Prozessbegleit. - Gemeinde - Gemeinde
Durchführung Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (Erarbeitungstiefe Vorprojekt)	Prozessbegleit.

Phase 3 Richtprojekt und Freiraumplan	
Überarbeitung Siegerprojekt aus Konkurrenzverfahren zu Richtprojekt und Freiraumplan (Erarbeitungstiefe Vorprojekt) - Definition wichtigste und zwingende Qualitätsmerkmale Siegerprojekt - Ansprüche/Interessen der öffentlichen Hand einfließen lassen - Ggf. vertiefte Auseinandersetzung mit Themen - Ggf. Beschaffen notwendiger Nachweise - 2-3 Besprechungen mit Gemeinde und Gesuchstellenden - Ggf. Zwischenberatungen in Kommissionen	- Gemeinde/ Prozessbegleit. - Planungsteam - Planungsteam - Planungsteam - Planungsteam - Planungsteam
Kommunale «Vorprüfung» Richtprojekt und Freiraumplan - Baurechtliche Kontrolle sowie der wesentlichen Vorzüge - Ggf. Überarbeiten der Unterlagen	- Gemeinde - Planungsteam
Freigabe Richtprojekt und Freiraumplan / Start Phase 4 - Vorstellung / Beratung in Kommission (PBK) - Ggf. Vorstellung im Gemeinderat - Ggf. Überarbeiten der Unterlagen - Vorbereitung Gemeinderatsantrag - Beschluss Gemeinderat	- Planungsteam - Planungsteam - Planungsteam - Gemeinde - Gemeinde

Phase 4 Bebauungsplan	
Entwurf Bebauungsplan inkl. Planungsbericht auf Grundlage Richtprojekt und Freiraumplan - 2-3 Besprechungen mit Gemeinde und Gesuchstellenden - Ggf. Zwischenberatungen in Kommissionen - Ggf. Zwischenberatungen in Gemeinderat	Raump.büro
Kommunale «Vorprüfung» Bebauungsplan - Planungsrechtliche Kontrolle sowie der wesentlichen Vorzüge - Ggf. Überarbeiten der Unterlagen	- Gemeinde - Planungsteam
Freigabe zur kantonalen Vorprüfung - Vorstellung / Beratung in Kommission (PBK)	- Raump.büro



- Ggf. Vorstellung im Gemeinderat - Überarbeiten der Unterlagen - Vorbereitung Gemeinderatsantrag - Beschluss Gemeinderat	- Raump.büro - Raump.büro - Gemeinde - Gemeinde
Kantonale Vorprüfung (3 Monate) (§ 39 Abs. 1 PBG) - Einreichung - Vorprüfungsbericht	- Gemeinde - Kanton
Bereinigung aufgrund von kant. Vorprüfung (Auflagen) - Besprechungen mit Gemeinde und Gesuchstellenden* - Ggf. Gespräch mit Kanton	Raump.büro
Freigabe für 1. öffentliche Auflage - Vorstellung / Beratung in Kommission (PBK)* - Vorstellung im Gemeinderat* - Überarbeiten der Unterlagen* - Vorbereitung Gemeinderatsantrag - Beschluss Gemeinderat	- Raump.büro - Raump.büro - Raump.büro - Gemeinde - Gemeinde
1. Öffentliche Auflage (30 Tage) - Information der Betroffenen (Grundeigentümerschaften im Bebauungsplanperimeter) bei Revision BBP mit «wesentlichen Änderungen» oder bei Überführungen Arealbebauung in BBP - Publikation öffentliche Auflage im Amtsblatt (§ 39 Abs. 2 PBG) - Publikation Gemeindewebsite / MM - Einwendungen (§ 39 Abs. 3 PBG)	Gemeinde Dritte (jede/r)
Behandlung von Einwendungen - Entwurf Stellungnahme zu Einwendungen - Ggf. Besprechung mit Gemeinde und Gesuchstellenden* - Einwenderverhandlungen - Mitwirkungsbericht (als Beilage zum Planungsbericht) - Ggf. Überarbeiten der Unterlagen	Raump.büro / Gemeinde / Gesuchstellend e
Freigabe zur Festsetzung (i.d.R. Einwohnergemeindeversammlung) - Vorstellung / Beratung in Kommission (PBK)* - Vorstellung im Gemeinderat* - Überarbeiten der Unterlagen* - Vorbereitung Gemeinderatsantrag - Beschluss Gemeinderat	Gemeinde
Vorbereitung Festsetzung - Erstellung GV-Vorlage ggf. inkl. Darstellung Einwendungen - Einholen Abstimmungsempfehlung Kommission (PBK)	Gemeinde
Festsetzung (§ 39 Abs. 4 PBG)	Souverän
Freigabe für 2. Öffentliche Auflage / Genehmigung - Vorbereitung Gemeinderatsantrag - Beschluss Gemeinderat	Gemeinde
2. Öffentliche Auflage (20 Tage)	Gemeinde



- Publikation öffentliche Auflage im Amtsblatt (§ 41 Abs. 1 und PBG) - Publikation Gemeindewebsite / MM - Beschwerde durch Legitimierte an Regierungsrat (§ 41 Abs. 3 PBG)	Dritte (eingeschränkt)
Genehmigung (§ 5 Abs. 2 lit. C / § 42 PBG) - Einreichung (parallel zur 2. Öffentlichen Auflage) - Stellungnahmen zu Beschwerden - Genehmigung inkl. Beschwerdeentscheide (§ 42 Abs. 2 PBG) - Bereinigung aufgrund von Auflagen aus Genehmigung - Unterschriften Plankopf	- Gemeinde - Gemeinde - Baudirektion/ Regierungsrat - Gemeinde
Auflage 30 Tage und Publikation im Amtsblatt, falls Änderungsbeschluss (§ 42 Abs. 3 PBG)	Baudirektion/ 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
Mehrwertabgabe (§ 54 Abs. 1 BO Hünenberg) - Überprüfung, ob potentiell mehrwertabgabepflichtig - Ggf. Meldung an kantonale Schätzungskommission	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 (§ 32ter PBG)

Sofern die wesentlichen Vorzüge nachgewiesen sind, sind auch grössere Abweichungen von der Einzelbauweise zulässig, die Nutzungsart muss jedoch gewahrt bleiben. Z.B. kann mit einem ordentlichen Bebauungsplan eine Arbeitszone nicht für Wohnnutzungen geöffnet werden.

³ Informelle Mitwirkung (§ 32ter PBG)

Unter informelle Mitwirkung ist eine Information / Partizipation der Bevölkerung über die gesetzlich vorgeschriebene öffentliche Auflage hinaus gemeint (z.B. Informationsveranstaltungen, Workshops etc.). Der frühzeitige Einbezug der Bevölkerung, namentlich der Nachbarschaft, im Planungsverfahren ist zwingend erforderlich, sofern das in Einzelbauweise zulässige Nutzungsmass mit der Planung um mehr als 50 % erhöht wird. Also zum Beispiel bei einer Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.8 auf 1.5. Der Einbezug der Bevölkerung hat vor dem Einwendungsverfahren (ab öffentlicher Auflage) zu erfolgen. Auch wenn das in Einzelbauweise zulässige Nutzungsmass mit der Planung nicht um mehr als 50 % erhöht wird, wird ein freiwilliger / informeller geeigneter Einbezug der Bevölkerung begrüsst. Es empfiehlt



sich, mindestens eine Ausstellung zum Richtprojekt und Freiraumplan mit ggf. der Möglichkeit Rückmeldungen dazu einzugeben, durchzuführen.

⁴ 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 ordentlichen Bebauungsplänen, b) bei inhaltlichen Anpassungen von ordentlichen Bebauungsplänen, c) Überführung von Arealbebauungen in ordentliche Bebauungspläne die Kosten für die Ausarbeitung des Richtprojekts und Freiraumplans sowie des Bebauungsplans (inkl. qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren sowie ggf. 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 visitiert und den Gesuchstellenden in Rechnung gestellt. Die Rechnungsstellung für die Kosten bezüglich Ausarbeitung des Richtprojekts und Freiraumplans (inkl. qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren sowie ggf. 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.

⁵ Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (§ 32ter PBG)

Der ordentliche Bebauungsplan ist auf das Ergebnis eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens mit mindesten drei Planungsteams abzustützen. Die Einsitznahme einer Vertretung der Gemeinden im das qualitätssichernde Konkurrenzverfahren beurteilenden Gremium ist zwingend. Ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren kann ein Studienauftrag oder ein Wettbewerb sein. Die Fachrichtungen Architektur/Städtebau sowie Freiraum sind in den jeweiligen Planungsteams zwingend vertreten. Ggf. weitere Fachrichtungen wie z.B. Sozialraum.