



Gemeinde Hünenberg

Ortsplanungsrevision Hünenberg

Revision Richt- und Nutzungsplanung



Planungsbericht nach Art. 47 RPV

30. April 2025

Der gemeindliche Richtplan wurde vom Gemeinderat am 6. Mai 2025 bereits festgesetzt.

HERAUSGEBERIN

Gemeinde Hünenberg

Bau und Planung
Chamerstrasse 11
6331 Hünenberg

Jean-Claude Wenger, Leiter Bau und Planung
Alessandra Silla, Projektleiterin Raumplanung

EXTERNE BEARBEITUNG

Raum8vier GmbH

Untere Vogelsangstrasse 11
8400 Winterthur
+41 52 511 05 50
mail@raum8vier.ch
www.raum8vier.ch

Thomas Spörri, Projektleitung
Franziska Zibell, Projektleitung-Stv.

TITELBILD

Quelle: Raum8vier GmbH

Dokument: 2206_Huen_Planungsbericht_Art-47-RPV.indd

**RAUM
8VIER**
Raumplanung
Städtebau
Verkehr

Inhalt

1. Ausgangslage	7
1.1 Ortsentwicklung	7
1.2 Auslöser der Ortsplanungsrevision	7
1.3 Nutzen der Ortsplanungsrevision	8
1.4 Handlungsspielraum	8
1.5 Planungsgegenstand der Revisionsvorlage	9
1.6 Grundlagen der Revision	10
2. Organisation und weitere Planungen	12
2.1 Beteiligte	12
2.2 Ablauf Revision Richt- und Nutzungsplanung	13
2.3 Information und Partizipation	13
2.4 Planungen ausserhalb der Ortsplanungsrevision	14
2.5 Überführung von rechtskräftigen Bebauungsplänen und Arealbebauungen	16
3. Planungsziele	17
3.1 Umsetzung REK 2040	17
3.2 Qualitative Ziele	17
3.3 Quantitative Ziele	17
4. Grundlagen für die Ortsplanungsrevision	19
4.1 Übergeordnete Vorgaben	19
4.2 Regionale Ebene	26
4.3 Gemeindliche Vorgaben	27
4.4 Bedarfsnachweis Zonen des öffentlichen Interesses	32
5. Massnahmen: Anpassung an übergeordnete Grundlagen	44
5.1 Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes	44
5.2 Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen	45
5.3 Festlegung der Gewässerräume	48
6. Revision gemeindlicher Richtplan	49
6.1 Anlass, Aufbau und Verbindlichkeit	49
6.2 Siedlung	49
6.3 Landschaft	50
6.4 Verkehr	51
6.5 Ver- und Entsorgung	53
7. Revision Bauordnung	54
7.1 Qualität einfordern (Art. 2, 4 und 15)	54
7.2 Nutzungsmass (Art. 13)	54
7.3 Bebauungsplanpflicht (Art. 15)	57
7.4 Preisgünstiger Wohnungsbau (Art. 16)	58
7.5 Wohnzone (Art. 6 und 13)	59
7.6 Arbeitszone (Art. 8)	60
7.7 Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti (Art. 11 und 13)	60
7.8 Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (Art. 12 und 13)	60
7.9 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung (Art. 21)	61

7.10	Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften (Art. 25 und 28)	61
7.11	Bauvorschriften	62
7.12	Aufgehobene Bestimmungen	68

8. Revision Zonenplan 70

8.1	Massnahmen Zonenplan Grundsätzliches	70
8.2	Massnahmen Zonenplan nach Gebieten	72
8.3	Kleinere Zonenplananpassungen	89

9. Abwägung der Planungsmittel für das Arbeitsplatzgebiet Bösch 93

9.1	Einleitung und Ausgangslage	93
9.2	Abwägung der Planungsinstrumente zur Sicherung der Grünflächen	93
9.3	Baulinien Bösch	95

10. Auswirkungen der Ortsplanungsrevision 96

10.1	Mehrwertausgleich	96
10.2	Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung	97
10.3	Ziele zur Siedlung	98
10.4	Ziele zum Verkehr	101
10.5	Ziele zur räumlichen Gliederung	101
10.6	Störfallrisiko	102
10.7	Energie	102

11. Planungsprozess 104

11.1	Kantonale Vorprüfung	105
11.2	Informelle Mitwirkung vom Sommer 2023	108
11.3	Präzisierungen und neue Rahmenbedingungen/Planungsabsichten	109
11.4	Formelle Mitwirkung: 1. öffentliche Auflage (Einwendungen)	110
11.5	Festsetzung	111
11.6	Formelle Mitwirkung: 2. öffentliche Auflage (Beschwerden)	111
11.7	Genehmigung Kanton (Baudirektion)	111

Anhang

A	Kapazitätsberechnung
---	----------------------

Beilagen

B	Zonenplan, Änderungen der Grundzonierung
C	Zonenplan, Änderungen der Zonenüberlagerungen
D	Bauordnung in synoptischer Darstellung
E	Gewässerraumfestlegung
F	Machbarkeitsuntersuchung Lärm Einzonung
G	Naturinventarkarte kommunale Naturobjekte
H	Kantonaler Vorprüfungsbericht Richt- und Nutzungsplanung
I	Kantonaler Vorprüfungsbericht Gewässerraum
J	Mitwirkungsbericht der informellen Mitwirkung
K	Mitwirkungsbericht der 1. öffentlichen Auflage
L	Gemeinderatsbeschlüsse

1. Ausgangslage

1.1 Ortsentwicklung

Die räumliche Entwicklung eines Ortes ist eine vielschichtige Aufgabe, die unterschiedliche und teils widersprüchliche Ansprüche und Bedürfnisse auf verschiedenen Ebenen miteinander koordinieren muss. Die Grundlage für eine nachhaltige räumliche Entwicklung bildet die gemeindliche Nutzungsplanung, bestehend aus Bauordnung und Zonenplan. Sie regelt eigentümerverschrieben, wo welche Nutzungen angesiedelt werden, wo in welchem Ausmass gebaut wird, welche Bestimmungen dabei gelten und wie gleichzeitig die baulichen, freiräumlichen und landschaftlichen Qualitäten gesichert werden.

Im Fokus des Richtplans steht die kurz- bis langfristige räumliche Entwicklung. Die behördenverbindliche Planung setzt Schwerpunkte und formuliert Massnahmen für die nächsten 20 Jahre. Der Richtplan ergänzt in diesem Sinne die Instrumente der Nutzungsplanung und die räumlichen Entwicklungsziele für die nachfolgenden Revisionen.



Abb. 1 Raumentwicklungskonzept 2040, vom Gemeinderat verabschiedet am 05.04.2022

1.2 Auslöser der Ortsplanungsrevision

Die Bauordnung und der dazugehörige Zonenplan sowie die Richtplankarte und der Richtplantext der Gemeinde Hünenberg traten im Jahr 2004 in Kraft. Somit wurden die Dokumente vor 20 Jahren zuletzt einer Gesamtrevision unterzogen.

Ortsplanungen sind in der Regel alle 15 Jahre zu überprüfen und den neuen Gegebenheiten anzupassen. Seit dem Jahr 2004 gab es wichtige Neuerungen in der Ausgangslage. Die Gemeinde Hünenberg hat von 2020 bis 2022 in einer ersten Phase der Ortsplanungsrevision das Raumentwicklungskonzept 2040 (REK) erstellt. Die Inhalte des REK wurden unter breitem Einbezug der Bevölkerung erarbeitet. Das REK beschreibt, wie sich Hünenberg in den nächsten 20 Jahren räumlich ausrichten soll. Es dient dem Gemeinderat und der Verwaltung als Kursbuch zur Steuerung der Gemeindeentwicklung und enthält neue räumliche Stossrichtungen.

Mit dem REK wurde die erste Phase der Ortsplanungsrevision im Jahr 2022 abgeschlossen. Das REK bildet die Grundlage für die zweite Phase, der Revision des gemeindlichen Richtplans, des Zonenplans und der Bauordnung sowie für private und öffentliche Projektentwicklungen.

Die rechtskräftige gemeindliche Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan aus dem Jahr 2004) genügen den heutigen rechtlichen Anforderungen des im Jahr 2014 revidierten Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) und infolgedessen dem gesamtrevidierten kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) und dessen Verordnung (V PBG) sowie dem revidierten kantonalen Richtplan nicht mehr.

Die am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Revision des RPG verlangt eine Siedlungsentwicklung nach innen und einen haushälterischen Umgang mit der knappen Ressource Boden. Eine weitere Zersiedelung der Schweiz soll verhindert werden, indem ungünstig gelegene Bauzonen ausgezont und gut gelegene Bauzonen verfügbar gemacht werden. Gemäss Raumplanungsgesetz dürfen Bauzonen nur so gross dimensioniert werden, wie für die nächsten 15 Jahre erforderlich sind.

1.3 Nutzen der Ortsplanungsrevision

Die Vorlage berücksichtigt alle gegenwärtigen Aspekte der räumlichen Entwicklung in der Ortsplanung, womit eine Grundlage für eine optimale bauliche, wirtschaftliche und gesellschaftsräumliche Entwicklung der Gemeinde geschaffen wird.

Mit der Ortsplanungsrevision wird Raum für zusätzliche Wohnende und Beschäftigte unter der Berücksichtigung der Auslastung der bestehenden Infrastruktur geschaffen. Weiter werden mit der Vorlage die siedlungsinternen Frei- und Grünräume gestärkt und die Landschafts- und Freiräume im Allgemeinen verbessert.

1.4 Handlungsspielraum

Das revidierte Raumplanungsgesetz verpflichtet zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden. Gleichzeitig nehmen die unterschiedlichen Ansprüche an den Raum zu (Wohnen, Gewerbe, Frei- und Erholungsräume, Landwirtschaft, Naturschutz, Wald etc.). Zudem haben auch die Anforderungen von übergeordneten, rechtlichen Rahmenbedingungen zugenommen. Beispielsweise ist die Erweiterung des Siedlungsgebiets aufgrund von eidgenössischen und kantonalen Vorgaben an strenge Auflagen geknüpft. Raum ist ein kostbares Gut, deshalb findet das Wachstum heute in bestehenden Quartieren statt.

Eine der grössten Herausforderungen dieser Ortsplanungsrevision ist es, gleichzeitig dafür zu sorgen, dass die bauliche und aussenräumliche Vielfalt, die Erschliessung und Versorgung, sowie die Bevölkerungs- und Unternehmensstruktur der Gemeinde Hünenberg nicht nur erhalten bleibt, sondern an Qualität dazugewinnt. Der Handlungsspielraum für die Ortsplanungsrevision ergibt sich aus den übergeordneten Rahmenbedingungen und den folgenden Zielen aus dem REK:

- Die Grün- und Freiräume sind sowohl wichtige Erholungsräume für die Bevölkerung als auch Lebens- und Rückzugsorte für Fauna und Flora und haben eine klimaregulierende Aufgabe zu erfüllen.
- Durch Aufzonungen werden ausreichend Bauzonkapazitäten geschaffen, um mit neuen Wohnungen die soziale Durchmischung und Raum für die wirtschaftliche Entwicklung zu erhalten. Es braucht vor allem für junge und ältere Bevölkerungsschichten neuen sowie vermehrt preisgünstigen Wohnraum. Weiter ist die Pflicht zum Bau zusätzlicher Einfamilienhäuser in der Bauordnung aufzuheben.
- Um die Attraktivität im Standortwettbewerb zu steigern, werden in den Arbeitsplatzgebieten ausreichende Nutzungskapazitäten geschaffen.

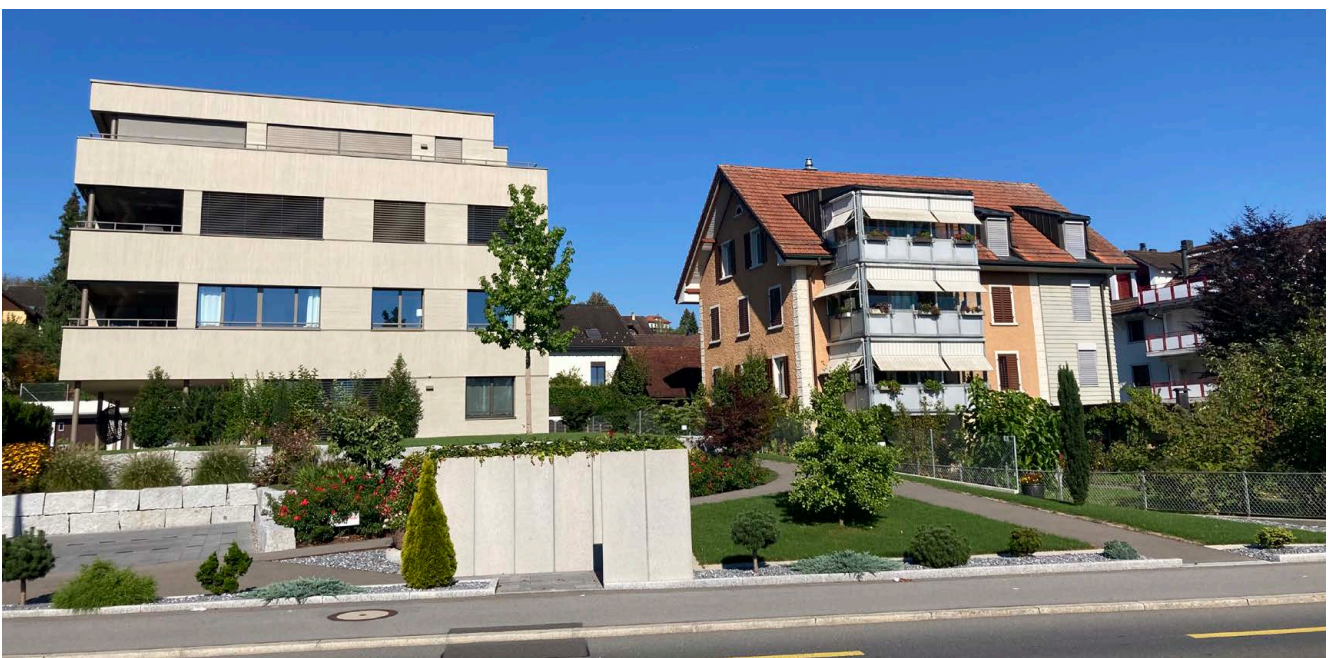


Abb. 2 Beispiel einer baulichen Entwicklung entlang der Luzernerstrasse

1.5 Planungsgegenstand der Revisionsvorlage

Die Gesamtrevision betrifft die Instrumente der gemeindlichen Richt- und Nutzungsplanung.

Die Bauordnung und der Zonenplan sind Teil der gemeindlichen Nutzungsplanung und steuern die räumliche Entwicklung der Gemeinde parzellenscharf, indem sie die zulässige Art und das Mass der Nutzung des Bodens regeln. Damit setzt die Gemeinde ihre räumlichen Entwicklungsziele sowie die übergeordneten Vorgaben grundeigentümergebunden um.

Der gemeindliche Richtplan hat behördenverbindlichen Charakter und dient der Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten innerhalb der Gemeinde Hünenberg sowie mit den Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan. Es besteht ein Handlungs- und Ermessensspielraum.

Gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) wird im Rahmen des Richt- und Nutzungsplanverfahrens ein Planungsbericht zuhanden der Genehmigungsbehörde erstellt. Der Planungsbericht soll den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung entsprechen und die Anforderungen des übergeordneten Rechts berücksichtigen. Der Erläuterungsbericht ist zwingender Bestandteil der Richt- und Nutzungsplanungs-

revision. Er enthält ergänzende Informationen zu den Inhalten und dem Prozess der Gesamtrevision und dokumentiert die vorgenommenen Anpassungen.

Mit dem Planungsbericht ist gemäss Art. 47 RPV der kantonalen Genehmigungsbehörde aufzuzeigen, wie die Richt- und Nutzungsplanung die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), den kantonalen Richtplan (Art. 8 RPG) sowie weitere Anforderungen des Bundesrechts berücksichtigt. Weiter ist aufzuzeigen, wie die Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen und die Massnahmen zur Mobilisierung der Reserven angegangen werden.

Der Bericht dient den Grundeigentümer:innen und Bauherrschaften sowie weiteren Interessierten zudem als Orientierungshilfe. Der Baubehörde hilft der Bericht bei der künftigen Anwendung der Bauordnung und des Zonenplans. In einem allfälligen Rechtsmittelverfahren gibt der Planungsbericht Auskunft über die Absichten und Erwägungen. Der Bericht dokumentiert daneben die vorgenommenen Interessenabwägungen.



Abb. 3 Beispiel einer grünesäumten Wohnstrasse in Hünenberg

Die Revision der Richt- und Nutzungsplanung besteht aus den nachfolgenden Planungsmitteln. Sie ersetzen die heute rechtskräftigen Bauordnung und den dazugehörigen Zonenplan sowie den gemeindlichen Richtplan der Gemeinde Hünenberg:

Verbindliche Bestandteile (Entwurf)

- Bauordnung vom 28. März 2025
- Zonenplan im Massstab 1:10'000 vom 28. März 2025
- Gemeindlicher Richtplan, Karte vom 28. März 2025
- Gemeindlicher Richtplan, Text vom 28. März 2025

Erläuternde Bestandteile (Entwurf)

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 30. April 2025
- Bauordnung in synoptischer Darstellung vom 28. März 2025
- Zonenplan, Übersicht Anpassungen der Grundzonierung vom 28. März 2025
- Zonenplan, Übersicht Anpassungen der Zonenüberlagerungen vom 28. März 2025
- Gewässerraumfestlegung: Pläne Gewässerraum und Fruchtfolgeflächen vom 27. Februar 2025, Technischer Bericht vom 27. Februar 2025
- Machbarkeitsuntersuchung Lärm Einzonung vom 23. August 2024
- Naturinventarkarte kommunale Naturobjekte vom 31. Januar 2023
- Kantonaler Vorprüfungsbericht Richt- und Nutzungsplanung vom 5. Juni 2024
- Kantonaler Vorprüfungsbericht Gewässerraum vom 5. Juni 2024
- Gemeinderatsbeschluss Freigabe öffentliche Auflage vom 20. August 2024
- Gemeinderatsbeschluss Freigabe Festsetzung vom 18. März 2025

6. Musterbauordnung des ARV vom 4. April 2023
7. Entwurf Musterbauordnung der Stadtlandschaften vom 16. Mai 2022
8. Entwurf Leitfaden für Parkierungsreglemente der Gemeinden im Kanton Zug; ARV vom 21. März 2019
9. Klimakarten Kanton Zug, Hinweiskarte Tag und Nacht vom 25. August und 11. Oktober 2021
«Bild der Stadtlandschaft» vom 9. März 2021
10. Raumentwicklungskonzept 2040 der Gemeinde Hünenberg vom 5. April 2022
11. Bauordnung der Gemeinde Hünenberg aus dem Jahr 2004, Ausgabe März 2022
12. Zonenplan der Gemeinde Hünenberg mit Druckdatum 25. November 2019, Abteilung Geoinformation
13. Strassenreglement inkl. Anhang der Gemeinde Hünenberg vom 21. Juni 1999, Ausgabe Februar 2012
14. Gemeindlicher Richtplan der Gemeinde Hünenberg vom 12. Juli 2005
15. Entwicklung Bösch (Gesamtvision, Variantenstudium)
16. Studienauftrag Weiterentwicklung Dorfzentrum
17. Prognose Kindergarten, Primar- und Oberstufenschule 2021–2031, Kurzbericht vom 20. Januar 2022
18. Betreuung Schulkinder – Strategische Planung Räumlichkeiten vom 3. Juni 2022

1.6 Grundlagen der Revision

1. Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 26. November 1998 (Stand 23. Oktober 2021); [BGS 721.11]
2. Verordnung zum Planungs und Baugesetz (V PBG) vom 20. November 2018 (Stand 1. Januar 2024); [BGS 721.111]
3. Kommentar zum PBG
4. Kantonaler Richtplan; Stand 29. Juni 2023
5. Vorgaben zur Ortsplanungsrevision 2025 (Kantonaler Richtplan und PBG), Arbeitspapier des Amts für Raum und Verkehr (ARV) vom 17. Februar 2022

2. Organisation und weitere Planungen

2.1 Beteiligte

Die Gesamtprojektleitung der Ortsplanungsrevision liegt bei der Abteilung Bau und Planung der Gemeinde Hünenberg. Die Hauptbearbeitung und Federführung für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung wird durch das Planungsbüro Raum8vier GmbH geleistet.

Die Arbeitsgruppe erarbeite die Planungsmittel und traf sich während der Entwurfsphase regelmässig ein- bis zweimonatlich. Die Arbeitsgruppe setzt sich aus der Verwaltung und einem Teil des Planungsteams zusammen, namentlich aus folgenden Personen:

- Jean-Claude Wenger, Leiter Bau und Planung
- Alessandra Silla, Projektleiterin Ortsplanungsrevision
- Benjamin Blum, Fachperson Raumplanung
- Dominik Barmet, Fachperson Baurecht und Energie
- Stéphanie Suter, Fachperson Umwelt

- Florian Bruderer, Leiter i.A. Sicherheit und Umwelt (bis März 2023)
- Theo Kern, Leiter Sicherheit und Umwelt (ab April 2023)
- Philipp Lenzi, Planungsteam, EG Raumentwicklung GmbH (bis Juni 2023)
- Thomas Spörri, Planungsteam, Raum8vier GmbH
- Franziska Zibell, Planungsteam, Raum8vier GmbH

Die ad-hoc-Kommission Ortsplanungsrevision besteht aus politischen Vertreter:innen, Verwaltungsmitarbeitenden und dem Planungsteam. Sie behandelt die Vorlage und berät diese zuhanden des Gemeinderats vor. Den Vorsitz der Kommission hat der Vorsteher der Abteilung Bau und Planung. Ein weiteres Mitglied der Kommission ist der Vorsteher für Sicherheit und Umwelt. Die Ad-hoc-Kommission traf sich während der Erarbeitungsphase der Vorlage halbjährlich.

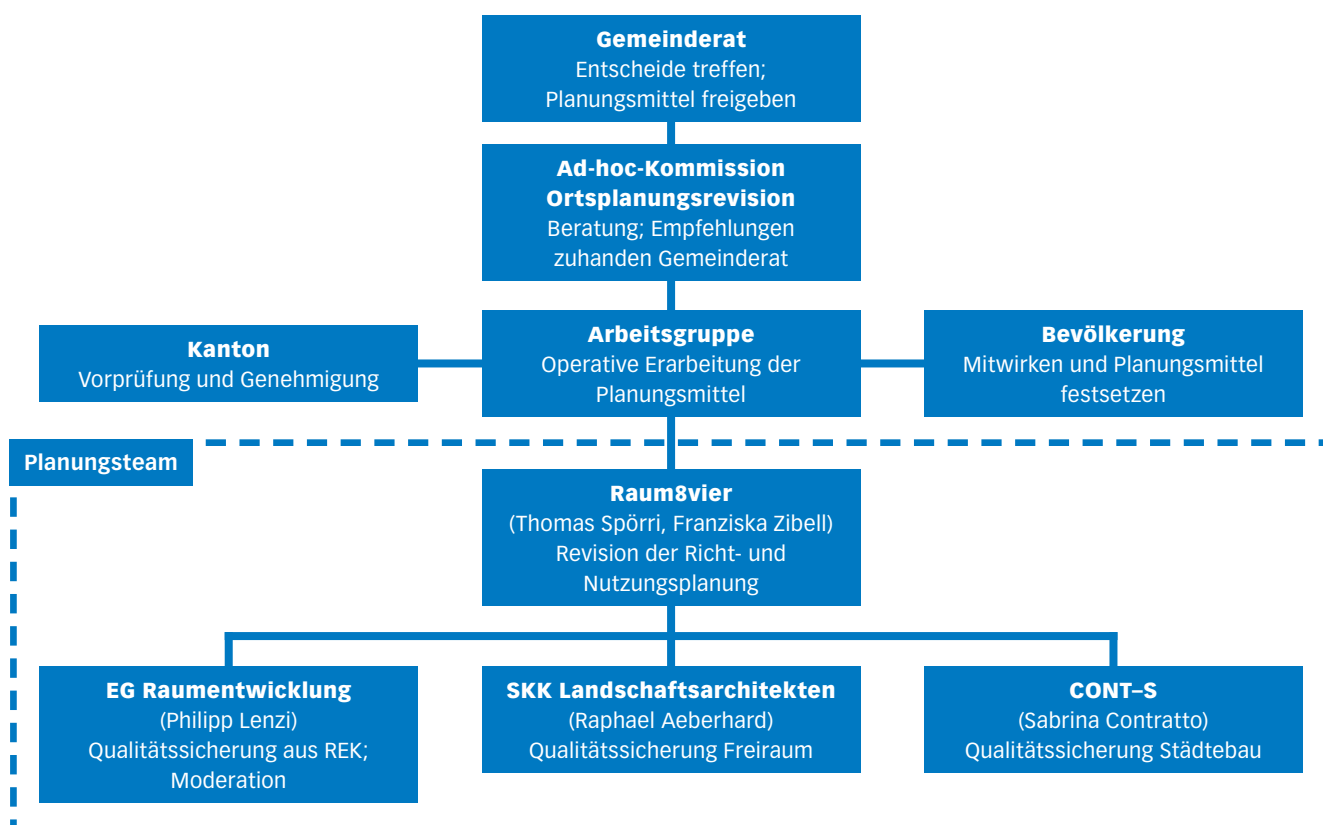


Abb. 4 Projektorganisation für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung

2.2 Ablauf Revision Richt- und Nutzungsplanung

Die inhaltliche Erarbeitungsphase der Revision der Richt- und Nutzungsplanung lief von April 2022 bis April 2023. Die Revisionsvorlage wurde anfangs Juni 2023 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht und vom 19. Juni bis 31. August 2023 der Bevölkerung zu einer informellen Mitwirkung vorgelegt. Dazu wurde am 29. Juni 2023 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Zur Vorprüfung fand am 6. November 2023 eine Besprechung mit der kantonalen Baudirektion statt. Aus dieser ging hervor, dass der Gewässerraum überarbeitet und erneut durch den Kanton vorzuprüfen ist. Dabei ist auch das angepasste Arbeitsplatzgebiet Bösch, aufgrund der Ergebnisse aus dem qualifizierten städtebaulichen Variantenstudium, und der neue «Flächenabtausch Rony» einzureichen. Ende Februar 2024 wurde die überarbeitete Teilvorlage eingereicht. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 5. Juni 2024.

Die Revisionsvorlage wurden auf Grundlage der Rückmeldungen der Vorprüfung und informellen Mitwirkung überarbeitet. Vom 29. August bis 11. Oktober 2024 erfolgte mit der 1. öffentlichen Auflage (Einwendungen) die formelle Mitwirkung. Die Urnenabstimmung zur Revision erfolgt im Herbst 2025. Im Anschluss findet mit der 2. öffentlichen Auflage (Beschwerden) erneut eine formelle Mitwirkung statt. Die Genehmigung durch den Kanton ist im Winter 2025/2026 vorgesehen.

Am 6. Mai 2025 wurde der gemeindliche Richtplan vom Gemeinderat festgesetzt. Der vorliegende Bericht erläutert die Massnahmen, den Planungsprozess sowie den Umgang mit den Rückmeldungen aus der informellen und formellen Mitwirkung (vgl. Kapitel 11)

2.3 Information und Partizipation

Während des REK-Prozesses wurde die Bevölkerung an zwei Gemeindeworkshops beteiligt (siehe Kapitel 11). Am ersten Gemeindeworkshop wurden die Anliegen und Bedürfnisse der Bevölkerung abgeholt. Zudem wurden die Schularbeiten und Jugendumfragen präsentiert, die vorgängig erarbeitet wurden. Am zweiten Workshop wurden zwei Szenarien künftiger Gemeindeentwicklungen diskutiert, welche die bisherigen Erkenntnisse und Anliegen aus der Bevölkerung abbildeten.

Am 26. November 2022 fand ein dritter Gemeindeworkshop mitten in der Entwurfsphase der Revision der Richt- und Nutzungsplanung statt. Der Bevölkerung wurde die Möglichkeit gegeben, zu konkreten Vorschlägen in der Nutzungsplanung Rückmeldung zu geben. Die Teilnehmer:innen bekamen bei der Vorlage einen «Werkstattbericht» vorgelegt. Am Workshop haben die Teilnehmer:innen u. a. über die vorgeschlagenen Höhen der Ausnützungs- und Grünflächenziffern, den Anteil an ökologisch wertvollen Flächen, konkrete Auf- und Umzonungen, Anteil an preisgünstigem Wohnraum sowie die maximale und minimale Anzahl an Parkplätzen in der Wohn-

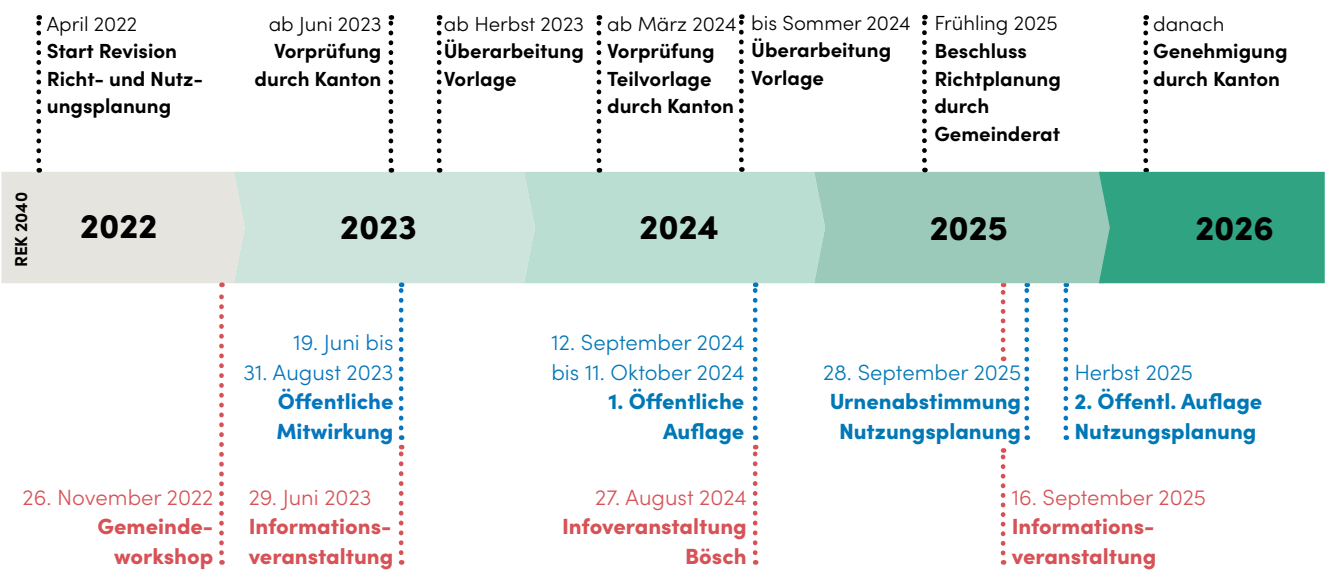


Abb. 5 Ablauf der Richt- und Nutzungsplanungsrevision (Phase 2 der Ortsplanungsrevision)

und Arbeitszone diskutiert.

Am 29. Juni 2023 wurde die Bevölkerung im Rahmen der informellen Mitwirkung über die Vorlage informiert. Und am 27. August 2024 informierte die Gemeinde über die Änderungen im Arbeitsplatzgebiet Bösch.

2.4 Planungen ausserhalb der Ortsplanungsrevision

Gewisse Planungen erfordern einen eigenen zweckmässigen Zeitplan und können daher nicht im Rahmen dieser Gesamtrevision geregelt werden, sondern werden vorgelagert, parallel oder nachgelagert erarbeitet. Diese Planungen werden nachfolgend erläutert. In der Tabelle auf der nächsten Seite ist ersichtlich, ob und wie die separaten Planungen in die Ortsplanungsrevision einfließen.

Entwicklung Zythus-Areal

Das heute als Parkplatz und für den Ökihof genutzte Zythus-Areal verfügt über ein grosses Potenzial als attraktiver Begegnungsort und soll daher entwickelt werden. Die Entwicklung soll in einem partizipativen Verfahren, d.h. gemeinsam mit der Bevölkerung angegangen werden. Das Areal wird, basierend auf einer Bedarfsanalyse zu den OeIB-Zonen, für Aufgaben im öffentlichen Interesse nicht mehr benötigt. Die passende Grundzonierung soll im Rahmen der Arealentwicklung (Bebauungsplanverfahren) ermittelt werden.

Das Areal gehört heute zu einem grossen Teil dem Kanton. Im Zusammenhang mit der geplanten Kantonsschule in Risch ist ein Landabtausch mit der SBB geplant. Da für das Zythus-Areal, aufgrund des möglichen Eigentümerwechsels, noch kein Richt-

projekt, Bebauungskonzept o.Ä. vorliegt, wäre eine allfällige Umzonung der OeIB-Fläche nicht in der laufenden Ortsplanungsrevision, sondern nachgelagert als Teilrevision vorgesehen.

Allerdings sieht der Zonenplan bereits eine ordentliche Bebauungsplanpflicht im Zythus-Areal vor. Folglich definiert die Bauordnung unter Art. 15 Abs. 8 (Bebauungsplanpflicht) Zielsetzungen für den ordentlichen Bebauungsplan. Weiter sind im gemeindlichen Richtplantext unter «S4 Ortszentrum» Massnahmen zur Entwicklung des Zythus-Areals aufgeführt.

Einführung von Weilerzonen

Der kantonale Richtplan weist für Hünenberg zwei potenzielle Weiler aus: Hinter-Stadelmatt und St. Wolfgang. Die Gemeinde kann diese beiden Weiler in der Nutzungsplanung als Weilerzonen ausscheiden. Bei den Weilerzonen handelt es sich nicht um Bauzonen. Ziel der Weilerzonen ist es, die bestehenden Kleinsiedlungen zu erhalten und massvoll weiterzuentwickeln. Für die Ausscheidung einer Weilerzone im Zonenplan und die entsprechenden Bestimmungen in der Bauordnung hat die Gemeinde einen Bericht, der Aussagen zum Perimeter, den möglichen Nutzungen, den notwendigen Schutzbestimmungen, der Erschliessung etc. (Weilerkarten) zu machen. Dieser längere Prozess ist zusammen mit den betroffenen Grundeigentümern zu führen. Die Weilerzonen Hinter-Stadelmatt und St. Wolfgang sollen als der Ortsplanungsrevision nachgelagerte Teilrevision eingeführt werden. Die Einführung der Weilerzone ist zudem im gemeindlichen Richtplantext unter «L1 Weilerzone» als Massnahme aufgeführt.

Zollweid

Der Weiler Zollweid umfasst rund zehn Hauptgebäude, die landwirtschaftlich, gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt werden. Eines der Bauten ist das Restaurant Zollhuus. Es

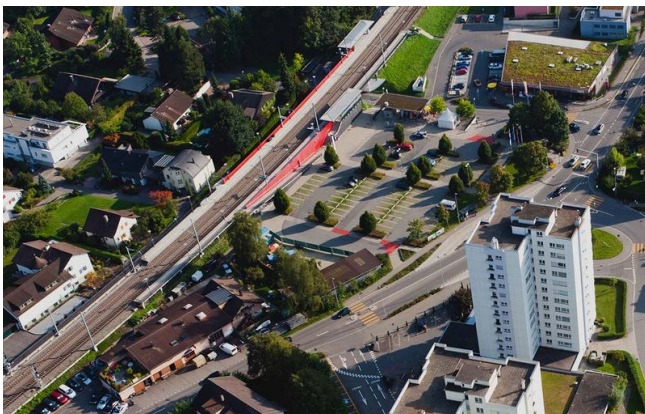


Abb. 6 Zythus-Areal



Abb. 7 Weiler Hinter-Stadelmatt und St. Wolfgang (swisstopo)



Abb. 8 Zollweid (Quelle: swisstopo)

bestehen Absichten zur Weiterentwicklung der Zollweid. Zurzeit bestehen Ideen mit einem Eventlokal, einer partiellen Öffnung des Binnenkanals, einem öffentlichen WC sowie einem Umschlagsplatz und Parkplätze für die Tagesausflügler (insb. Gummiböötler). Damit diese Ideen umgesetzt werden können, ist eine vertiefte Planung, die Absprache mit dem Kanton und eine planungsrechtliche Umsetzung notwendig. Eine allfällige planungsrechtliche Umsetzung mittels der Nutzungsplanung erfolgt nachgelagert zur laufenden Orstplanungsrevision. Im gemeindlichen Richtplan wird die Zollweid als Übriges Nichtbaugebiet bezeichnet.

Arbeitsgebiet Moosmatt

Östlich der Moosmattstrasse befindet sich die erste Bautiefe in der Arbeitszone AA, jedoch ausserhalb des Vorranggebiets Arbeitsnutzung gemäss kantonalem Richtplan. Für diesen Bereich wird die Umzonung in eine Wohn- und Arbeitszone geprüft. Im Falle einer Umzonung soll in der Bauordnung festgehalten werden, dass im Erdgeschoss zwingend Dienstleistungs- oder Gewerbeflächen anzuordnen sind und keine Wohnnutzungen.

Gebiet/Thema	Bemerkung	Stand
Entwicklung Zythus-Areal	Entwicklung gemeinsam mit der Bevölkerung in einem partizipativen Verfahren; Studienauftragsverfahren aufgleisen; allfällige Umzonung der OeIB-Zone in einer Teilrevision; Bebauungsplanverfahren	Nachgelagert zur Ortsplanungsrevision
Einführen von Weilerzonen	Für die Weiler Hinter Stadelmatt und St. Wolfgang werden unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer:innen Weilerzonen eingeführt	Nachgelagert zur Ortsplanungsrevision
Zollweid	Planung vertiefen; Absprache mit Kanton; allfällige planungsrechtliche Umsetzung in einer Teilrevision	Nachgelagert zur Ortsplanungsrevision
Arbeitsgebiet Moosmatt	Allfällige Umzonung einer Teilfläche in die WA-Zone	Nachgelagert zur Ortsplanungsrevision
Gewässerräume Reuss und Binnenkanal	Planung weiterführen; Absprachen und Einbezug von betroffenen Grundeigentümer:innen	Nachgelagert zur Ortsplanungsrevision
Huebrain	Allfällige Realisierung eines einzigen, zentral gelegenen Ökihofs entlang Chamerstrasse/Nahe Gebiet Huebrain; Prüfung Einzonung (OeIB-Zone); verkehrstechnische Anbindung an UCH gewährleisten; Einzonung bedingte Anpassung des kantonalen Richtplans (Standort ausserhalb Siedlungsbegrenzungslinie)	Nachgelagert zur Ortsplanungsrevision

Rechtskräftige Bebauungspläne*	Jahr (Genehmigung)	Überführung / Anpassung*	Vorgesehener Fahrplan*
Dorfkern Nord	1980, rev. 1990, 2015 und 2018	Formelle Überführung und inhaltliche Anpassung	in Bearbeitung; Rechtskraft im 2026
Kernplanung Dorfgebiet Hünenberg Süd	1987	Formelle Überführung und inhaltliche Anpassung	Start Anfang 2025 Rechtskraft Mitte 2026
Kernplanung Dorfgebiet «Schürmatt»	1988	Formelle Überführung	Start Anfang 2024 Rechtskraft Mitte 2025
Bösch-Rothus	1993, rev. 2006	Formelle Überführung und inhaltliche Anpassung	Genehmigt im Frühling 2024
Rony	2008	Formelle Überführung und inhaltliche Anpassung	Start Anfang 2026 Rechtskraft Anfang 2029
Ortsbildschutzzone Langrüti	2008, rev. 2015	Formelle Überführung und inhaltliche Anpassung	Aktuell in Bearbeitung Rechtskraft Ende 2025
Schlattwäldli	2008	Formelle Überführung	Start Anfang 2024 Rechtskraft Mitte 2025
Dersbach-Langrüti	2010	Formelle Überführung	Start Anfang 2024 Rechtskraft Mitte 2025
Maihölzli	2018	Formelle Überführung	Start Anfang 2024 Rechtskraft Mitte 2025
Kemberg-Huob	2022	Neues Recht bereits während Erlass eingehalten	2022 abgeschlossen

* Stand März 2025

3. Planungsziele

Mit der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung von Hünenberg werden nachfolgende Ziele verfolgt.

3.1 Umsetzung REK 2040

Die zentralen Punkte aus dem Raumentwicklungskonzept sind:

- **Wohnen:** Schaffen von neuen Bauzonenkapazitäten hauptsächlich durch Aufzonungen; hochwertige und verträgliche Entwicklung der Quartiere; preisgünstigen Wohnraum und vielfältigen Wohnungsmix fördern; qualitätsfördernde Rahmenbedingungen für Gebietsentwicklungen schaffen; gute Einordnung von Bauvorhaben fördern.
- **Arbeiten:** Attraktive, vielfältige und regional bedeutende Arbeitsplatzgebiete fördern; Neustrukturierung und Positionierung der Arbeitsgebiete ermöglichen; Attraktivität für Neuansiedlungen und Erweiterung ansässiger Gewerbe-, Industrie- und Arbeitsnutzungen steigern.
- **Entwicklungsgebiete:** Kooperative Verfahren und Konzepte fördern; je Gebiet abgestimmte Bebauungs-, Freiraum- und Nutzungsstrukturen ermöglichen.
- **Grün- und Freiräume:** Klimaangepasste Siedlungsentwicklung fördern; Durchgrünung und ökologische Vernetzung der Quartiere erhöhen; Zugänglichkeit und Nutzungsvielfalt der Grün- und Freiräume verbessern; Siedlungsfreiräume als gut erreichbare bioklimatische Ausgleichsräume stärken; Zugang zum See verbessern; öffentliche Räume und Strasseräume aufwerten.
- **Mobilität und Energie:** Anteile des Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehrs erhöhen; Durchgangsverkehr reduzieren; Angebotslücken schliessen und Anschlüsse an den öffentlichen Verkehr verbessern; Energieeffizienz bei Gebäuden steigern.
- **Partizipation:** Dialog und Beteiligung mit der Bevölkerung fördern; Begegnungs- und Aufenthaltsorte stärken; einfordern des öffentlichen Interesses bei privaten Planungsvorhaben.

3.2 Qualitative Ziele

Wachstum als Chance nutzen

Mit der Ortsplanungsrevision wird Raum für zusätzliche Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte geschaffen, die ein aktives Gemeindeleben und die wirtschaftliche Prosperität der Gemeinde Hünenberg sicherstellen. Dies unter Berücksichtigung der Auslastung der verschiedenen Infrastrukturen

(Schulraum, Verkehr, Grün-/Freiräume etc.). Gleichzeitig werden die Quartiere in ihren eigenen Qualitäten gestärkt und wo nötig weiterentwickelt.

Innenentwicklung fördern

Die Ortsplanung sorgt dafür, dass es innerhalb des Gemeindegebiets Entwicklungspotenzial gibt in der Regelbauweise, bei Gebietsplanungen sowie in den Arbeits- und Mischzonen. Für die Wohnzonen soll die Ausnützung der Grundzonierung gleichmässig um rund 20 Prozent erhöht werden. Das weitere Wachstum wird an jene Orte gelenkt, wo es verträglich ist und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr besteht.

Grün- und Freiräume stärken

Mit mehr Bäumen und entsprechenden Grünflächen in den Quartieren soll die Biodiversität und Begrünung verbessert und Hünenberg klimaangepasst werden. Das Kulturland und die Landschaftsräume bleiben in ihrer heutigen Form erhalten und werden nicht geschmälert. Entsprechend werden keine Einzonungen vorgenommen.

Qualitäten bewahren

Die Ortsplanung stellt sicher, dass sowohl die hohe Siedlungs- und Landschaftsqualität, die Versorgung mit Grün- und Freiräumen als auch die Quartiersversorgung funktionieren. Dabei sollen die bestehenden Qualitäten bewahrt werden und als Ausgangspunkt für die Weiterentwicklung dienen. Die Qualität des öffentlichen Raums spielt insbesondere in Kombination mit der Qualität der überbauten Flächen eine grosse Rolle. Die Strassenräume sollen als gut gestaltete und lesbare öffentliche Räume zu einer hohen Aufenthaltsqualität beitragen.

Arbeitsstandorte erweitern

Mit der Ortsplanung werden in den Arbeitsgebieten eine Nutzungsintensivierung, eine klimaschonendere Bauweise, eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie mit mehrgeschossigen Bauten eine effizientere Nutzung des Bodens angestrebt.

3.3 Quantitative Ziele

Es wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbevölkerung und Beschäftigten angestrebt. Bis ins Jahr 2040 soll gemäss REK und kantonalem Richtplan ein Wachstum von 1500 bis 2000 Einwohner:innen und etwa 2500 Beschäftigten erfolgen. Es ist wichtig, dass Hünenberg als Raumtyp «Stadtlandschaft» einen Teil des regionalen Wachstums aufnehmen kann.

4. Grundlagen für die Ortsplanungsrevision

Grundlage	Stand	Verbindlichkeit
Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG)	1. Januar 2019	eigentümerverbindlich
Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG)	23. Oktober 2021	eigentümerverbindlich
Kantonaler Richtplan	29. Juni 2023	behördenverbindlich
Musterbauordnung des Kantons Zug	4. April 2023	informell (Empfehlungen)
Kant. Leitfaden für die kommunalen Parkierungsreglemente (Entwurf)	21. März 2019	informell (Empfehlungen)
Klimakarten des Kantons Zug	25. August 2021	informell (Hinweiskarten)
Bild der Stadtlandschaft	9. März 2021	informell (Empfehlungen)
Raumentwicklungskonzept 2040	5. April 2022	informell (behördenverbindlich)
Gemeindlicher Richtplan	12. Juli 2005	behördenverbindlich

4.1 Übergeordnete Vorgaben

Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG)

Der Bund legt die Grundsätze der Raumplanung im Raumplanungsgesetz (RPG) fest. Mit Artikel 75 der Bundesverfassung delegiert er die Raumplanung an die Kantone. Die letzte Teilrevision des RPG trat am 1. Mai 2014 in Kraft. In dieser Teilrevision wird eine Siedlungsentwicklung nach innen und einen haushälterischen Umgang mit der knappen Ressource Boden verlangt. Eine weitere Zersiedelung der Schweiz soll verhindert werden, indem ungünstig gelegene Bauzonen ausgezont und gut gelegene Bauzonen verfügbar gemacht werden. Gemäss Raumplanungsgesetz dürfen Bauzonen nur so gross dimensioniert werden, wie für die nächsten 15 Jahre erforderlich.

Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG)

Der Kanton Zug hat sein Planungs- und Baugesetz (PBG) revidiert und an die Vorgaben des Bundes angepasst. Am 1. Januar 2019 wurde das teilrevidierte PBG und die gesamtrevidierte Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (V PBG) rechtskräftig. Durch den Beitritt des Kantons Zug zur IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) wurden gleichzeitig neue Baubegriffe und Messweisen vollzogen.

Per 1. Juli 2019 wurde die Änderung des PBG zur Mehrwertabgabe in Kraft gesetzt. Eine Mehrwertabgabe ist bei Neueinzonungen und Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen fällig. Bei Um- und Aufzonungen sowie Bebauungsplänen kann die Gemeinde eine Mehrwertabgabe vorsehen. Dazu muss in der Bauordnung die Grundlage geschaffen werden, was im Jahr 2022 erfolgt ist.

Kantonaler Richtplan

Im August 2018 beschloss der Kantonsrat die Grundzüge der räumlichen Entwicklung im kantonalen Richtplan. Die Kantone koordinieren mit dem kantonalen Richtplan die raumwirksamen Tätigkeiten auf dem gesamten Kantonsgebiet. Nachfolgend sind die Einträge aufgeführt, welche die Revision der Richt- und Nutzungsplanung direkt beeinflussen.

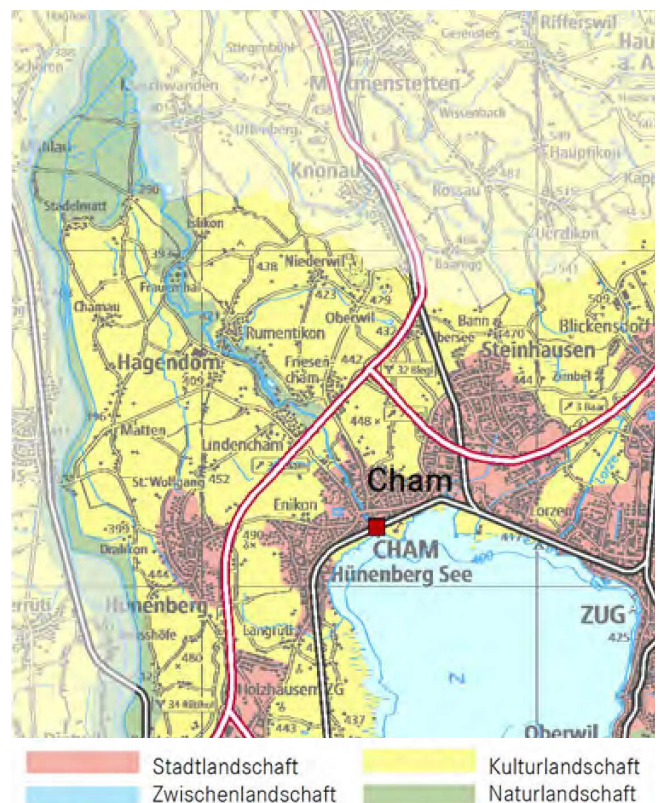


Abb. 10 Ausschnitt aus dem kant. Richtplan mit den Raumtypen

Der Richtplan weist die Gemeinde Hünenberg dem Raumtyp «Stadtlandschaft» (Ortsteile Dorf, See und Bösch) zu. Das weitere Gemeindegebiet befinden sich in den Raumtypen «Kulturlandschaft» oder «Naturlandschaft» (siehe Abb. 10). In der «Stadtlandschaft» soll bis im Jahr 2040 mindestens 85 % des Bevölkerung- und Beschäftigtenwachstums des Kantons stattfinden.

Die Gemeinden des Raumtyps «Stadtlandschaft» arbeiten in städtebaulichen Fragen zusammen. Dazu wurde ein gemeinsames Bild für die ganze Stadtlandschaft erarbeitet, welches auch als Grundlage für die Ortsplanungsrevisionen dient. Weiter wird innerhalb der «Stadtlandschaft» interkommunal an verschiedenen Fragen zur Raumentwicklung, Freiraumplanung und Erholung gearbeitet. Zudem ist es ein gemeinsames Ziel, den öffentlichen Verkehr sowie den Velo- und Fussverkehr im Raumtyp «Stadtlandschaft» zu stärken.



Abb. 11 Vorranggebiet Arbeitsnutzung (violette Umrandung) im Gebiet Moosmatt

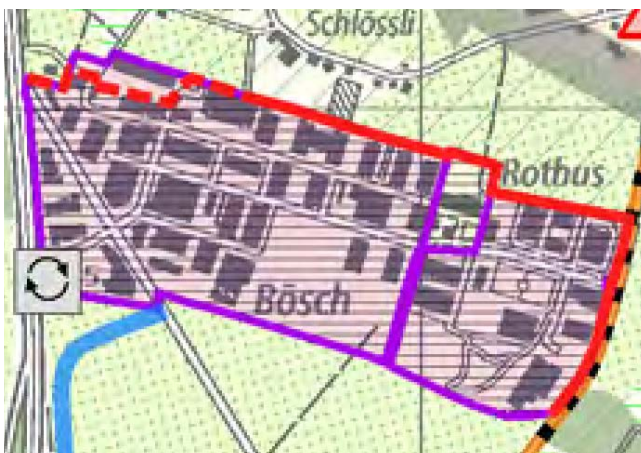


Abb. 12 Vorranggebiet Arbeitsnutzung (violette Umrandung) und Verdichtungsgebiet (violett schraffierte Fläche) Bösch

Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung (G 2, G 3)

Für die Gemeinde Hünenberg und das Jahr 2040 prognostiziert der kantonale Richtplan eine ständige Wohnbevölkerung von 10 500 Personen und 7550 Beschäftigten. Im Jahr 2016 lebten 8827 Personen und arbeiteten 6505 Personen in der Gemeinde Hünenberg.

Die prognostizierten Zahlen zur Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung sind für die Richt- und Nutzungsplanung verbindlich, können durch Innenentwicklung jedoch auch überschritten werden.

Gebiet für Verdichtung (S 5.2)

Beim Arbeitsplatzgebiet Bösch und dem gemeindeübergreifenden Gebiet Eichmatt/ Zythus handelt es sich gemäss Richtplan um ein «Gebiet für Verdichtung I». In diesen Gebieten ist eine erhöhte Ausnützung zulässig. Die Gemeinden führen vor einer Umzonung mit Erhöhung der Ausnutzungsziffer für grössere Teilgebiete oder das Gesamtgebiet ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durch. Das Verfahren setzt sich mit mindestens folgenden Punkten auseinander:

- Städtebau, Nutzungsart, -verteilung und -mass;
- Erschliessung (motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Langsamverkehr, Mobilitätsmanagement, Energieversorgung);
- Freiraum und landschaftliche Einbettung.

Im Rahmen des Variantenstudiums ist zu prüfen, ob eine Umnutzung von Arbeits- zu Misch- oder Wohnzonen möglich ist. Für die Verdichtungsgebiete I gilt der Richtwert einer Ausnutzungsziffer bis 2.0. Eine Abweichung davon ist gestützt auf ein städtebauliches Variantenstudium zulässig.

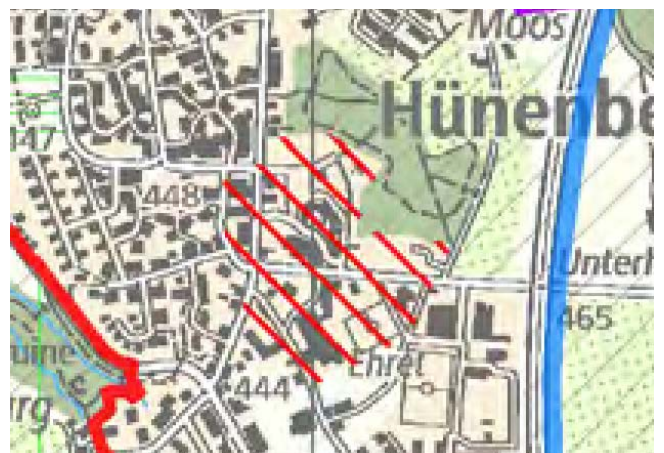


Abb. 13 Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan mit dem Zentrumsgebiet (rot schraffierte Fläche) in Hünenberg Dorf

Vorranggebiet Arbeitsnutzung (S 1.1)

Im Richtplan sind in Hünenberg zwei Vorranggebiete für die Arbeitsnutzung (Moosmatt und Bösch) festgelegt. In diesen Gebieten ist keine Wohnnutzung zulässig (betriebsnotwendige Wohnnutzung ausgenommen). Eine Umzonung von Gewerbe- zu Mischzonen ist hier gemäss Richtplan nicht möglich.

Das Arbeitsplatzgebiet Bösch ist mit einem Vorranggebiet für Arbeitsnutzung überlagert. Davon ausgeklammert ist die heutige Mischzone Rothus-Bösch, in der auch weiterhin Wohnnutzung zulässig ist.

Siedlungsbegrenzung mit Handlungsspielraum (S 2)

Bei den in roter Farbe gestrichelten Linien in der Richtplankarte besteht Handlungsspielraum für Arrondierungen von Bauzonen von ein bis zwei Bautiefen.

In der Gemeinde Hünenberg besteht im Süden des Ortsteils Dorf, im Westen des Ortsteils See und im Nordwesten des Arbeitsplatzgebiets Bösch Handlungsspielraum zur Arrondierung von Bauzonen (siehe Abb. 14).

Zentrumsgebiet (S 5.1)

In Hünenberg Dorf befindet sich gemäss Richtplan im Bereich Maihölzli / Schulhaus Ehret ein Zentrumsgebiet (siehe Abb. 13). In den Zentrumsgebieten sind die ortsbaulichen Qualitäten zu stärken. Dazu sind Massnahmen beispielsweise für die Verbesserung der Wege für den Langsamverkehr, das Schaffen und Beleben neuer öffentlicher Freiräume sowie die Gestaltung der Strassenräume vorgesehen.

Natur im Siedlungsgebiet (S 5.3)

Gemeinden sorgen für ökologische Ausgleichsflächen auch in der Siedlung. Sie achten auf die naturnahe Umgebungsgestaltung. Dazu können sie:

- im Rahmen von Sondernutzungsplänen Regelungen für die naturnahe Umgebungsgestaltung aufnehmen;
- in der Bauordnung die notwendigen Bestimmungen aufnehmen.

Gemeinden gestalten und pflegen ihre Grundstücke naturnah. Bei Sport-, Spiel- und Parkanlagen sind unter anderem die Interessen der Nutzerinnen und Nutzer zu berücksichtigen.

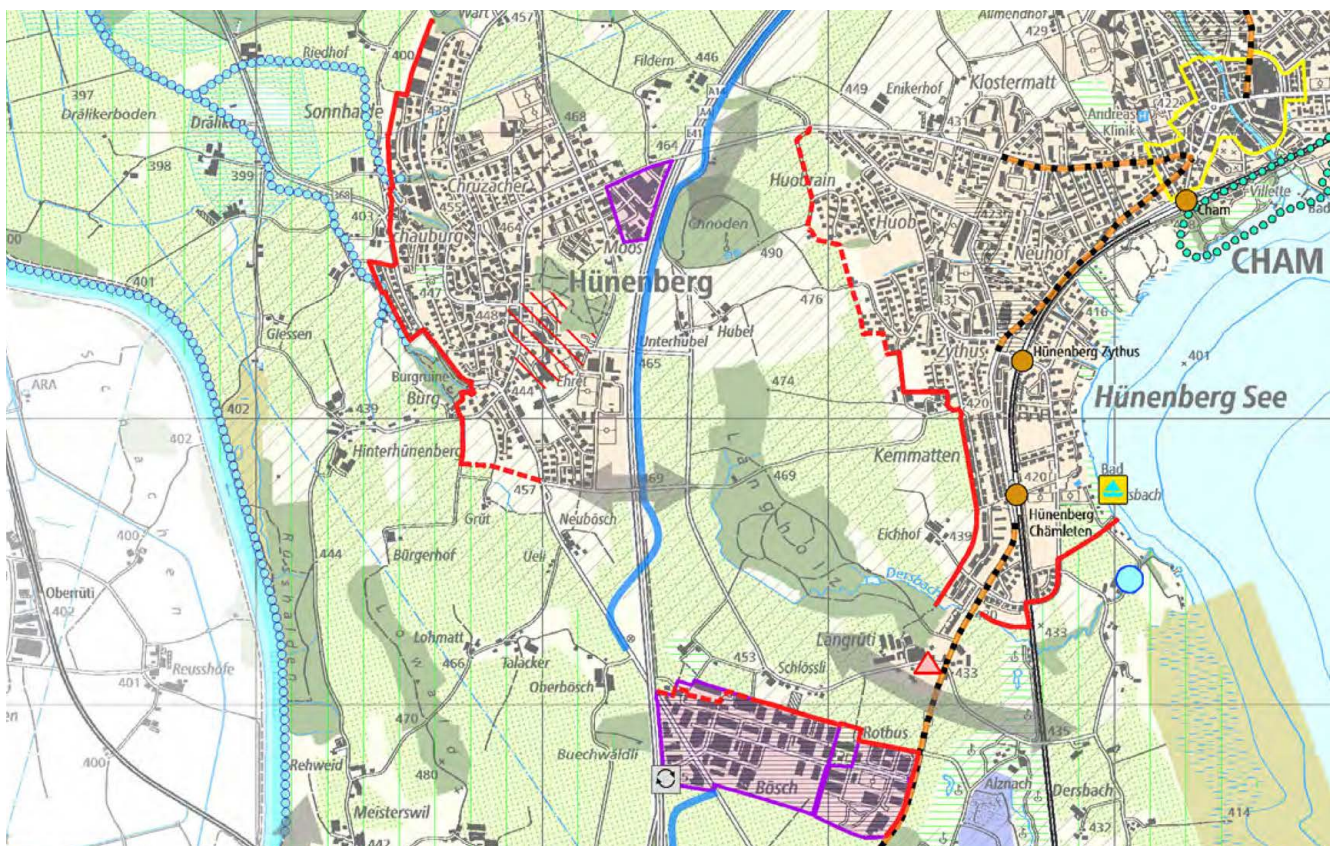


Abb. 14 Ausschnitt aus kantonalem Richtplan mit Siedlungsbegrenzungslinien (rot) und solchen mit Arrondierungs-Spielraum (gestrichelt)

Preisgünstiger Wohnraum (S 10)

Gemeinden unterstützen die Schaffung und den Erhalt von Miet- und Eigentumswohnungen als preisgünstigen Wohnraum. Dazu unterstützen sie unter Berücksichtigung der Interessen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer u.a.:

- a. die Förderung des preisgünstigen Wohnraums bei Arrondierungen der Bauzonen;
- b. die Verwendung von eigenen Grundstücken (Selbstverpflichtung);
- c. das Fördern einer aktiven Landpolitik des Gemeinwesens;
- d. das vorgängige Festlegen von Anteilen für preisgünstigen Wohnraum bei Umzonungen, welche eine Mehrnutzung zulassen;
- e. den Verzicht auf Teile des vorgegebenen Gewerbeanteils zugunsten preisgünstigen Wohnraums in Mischzonen.

Weiler und Weilerzonen (L 3)

Der kantonale Richtplan weist zwei Weiler für Hünenberg aus:

- Hinter Stadelmatt
- St. Wolfgang

Die Gemeinden können gemäss kantonalem Richtplan diese Standorte im Zonenplan als Weilerzonen ausscheiden. Bei Weilerzonen handelt es sich nicht um Bauzonen, sondern um übrige Nichtbauzonen. Ziel der Weilerzonen ist es, die bestehenden Kleinsiedlungen zu erhalten und massvoll weiterzuentwickeln. Der Perimeter der Weilerzone ist dabei eng zu fassen und es muss beachtet werden, dass die Entwicklungsmöglichkeiten von der Grösse des Weilers abhängen, keine erheblichen Neuerschliessungen und Parkplätze möglich sind sowie kein neues publikumsintensives oder sonst störendes Gewerbe zulässig ist.

Für die Ausscheidung einer Weilerzone und die entsprechenden Bestimmungen in der gemeindlichen Nutzungsplanung erstellt die Gemeinde einen Bericht, der Aussagen zum Perimeter, den möglichen Nutzungen, den notwendigen Schutzbestimmungen, der Erschliessung etc. macht. Die in den Weilerzonen geschaffenen Kapazitäten sind bei der Festlegung der zulässigen Bauzonengrösse zu berücksichtigen.

Naturschutzgebiete und Naturobjekte (L 5)

Der kantonale Richtplan weist für Hünenberg die folgenden kantonalen Naturschutzgebiete aus:

- Schachenweid (kantonal)
- Giessen (kantonal)
- Zollweid (kantonal)

- Rüssweiden (kantonal)
- Schachen Chamau (kantonal)
- Mühlauerbrücke (kantonal)
- Rüss-Spitz (kantonal)

Bei der Erarbeitung von Landschaftsentwicklungskonzepten (LEK) sind die Naturschutzgebiete einzubeziehen. Der Kanton sichert den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der kantonalen Naturschutzgebiete. Damit trägt er zum langfristigen Überleben von gefährdeten Arten und Lebensgemeinschaften bei.

Wildtierkorridore und Bewegungsachsen (L 6)

Im kantonalen Richtplan sind für Hünenberg folgende Wildtierkorridore eingetragen:

- Zollhus Nord, Strasse Sins–Cham
- Zollhus Süd, Strasse Sins–Hünenberg
- Meisterswil, Bahn
- Langrüti–Aabach, Strasse Cham–Rotkreuz, Bahn Zug–Luzern
- Hünenberg Süd (Autobahnbrücke)

Ziel ist es, die Durchgängigkeit dieser Wildtierkorridore in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerschaften zu verbessern. Hierfür sind Massnahmen zu ergreifen, wenn eine Planung oder ein Vorhaben die Durchgängigkeit tangiert oder bei bestehenden Strassen und Trassees.

Landschaftsschongebiete (L 7.1)

Im kantonalen Richtplan ist die Landschaft nördlich und westlich von Hünenberg-Dorf sowie südlich von Hünenberg-See als Landschaftsschongebiet bezeichnet. Die Landschaftsschongebiete stellen die Erhaltung der wertvollen Landschaften sicher. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie die der Landschaft angepasste Erholung sind gewährleistet. Sie nehmen Rücksicht auf die Besonderheiten der Landschaft. Die Landschaftsschongebiete überlagern das Landwirtschaftsgebiet und den Wald. Der Kanton und die Gemeinden fördern die ökologische Aufwertung, die Vernetzung und den besonderen Charakter dieser Gebiete mittels:

- a. Erarbeiten und Finanzieren von Landschaftsentwicklungskonzepten (LEK);
- b. Erlass von Landschaftsschutzzonen für besonders zu schützende Landschaften;
- c. Erhalten der Naturobjekte;
- d. Abschliessen von freiwilligen Verträgen mit Bewirtschaftenden für ökologische Aufwertungen (Hochstammobstbäume, Hecken und Feldgehölze, Waldränder, weitere ökologische Ausgleichsflächen).

Naherholungsgebiete (S 5.4, L 11.2)

Die Gemeinden und der Kanton sorgen für attraktive Naherholungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet. Sie fördern den Zugang und Erholungswert der öffentlichen Plätze und sichern den direkten und fussgängerfreundlichen Zugang in die Naherholungsgebiete. Aus jeder Siedlung sollten die Naherholungsgebiete schnell und gefahrlos erreichbar sein.

Die kommunalen Naherholungsgebiete werden grundsätzlich landwirtschaftlich genutzt. Gleichzeitig dienen sie vermehrt der Naherholung. Die Gemeinden sorgen in ihren Nutzungsplänen und bei Bauten und Anlagen für den Erhalt der Qualität der Naherholungsgebiete. Die daraus entstehenden Beeinträchtigungen sind abzugelten.

Zentrale Bootsstationierungen (L 10)

Im Richtplan ist für die Bootsanlage in Dersbach die Erweiterung der bestehenden Anlage um maximal 30 Plätze auf dem Wasser (Verlängerung des bestehenden Stegs) oder an Land festgesetzt. Die Sanierung und Erweiterung der Anlage hat Aufwertungsmassnahmen zum Schutz der Ufervegetation zur Folge.

Gebiete für Erholung und Sport (L 11)

An der Reussbrücke Zollhus befindet sich gemäss Richtplan ein kantonaler Schwerpunkt für Erholung. Neue Bauten und Anlagen nehmen in diesem Gebiet Rücksicht auf die Besonderheit des Ortes und die gewachsenen Nutzungen. Intensive Nutzungen sind nicht möglich und die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist, falls sinnvoll, zu verbessern.

Nationalstrassen (M 4.2)

Der Richtplan setzt die Überdeckung der A4 östlich von Hünenberg als Option fest.

Kantonsstrassen (M 4.3)

Der Richtplan setzt den Neubau der Umfahrung Cham–Hünenberg fest. Mit dieser sollen die stark beeinträchtigten Ortszentren von Cham und Hünenberg vom Durchgangsverkehr entlastet werden. Mit dem Abschluss der Umfahrung Cham Hünenberg werden die folgenden Strassen in Hünenberg vom Kanton an die Gemeinden abgetreten:

- Kantonsstrasse 4 Zuger-/Luzerner-/Chamerstrasse vom Alpenblick-Zythus-Holzhäusern an die Gemeinden Cham, Hünenberg und Risch;
- Kantonsstrasse C Cham–Hünenberg an die Gemeinden Cham und Hünenberg.

Als Zwischenergebnis wird die Verbindung Autobahnanschluss Rotkreuz an die Holzhäusernstrasse/Bösch mit Bügel zur Industriestrasse (1. Teil Bügel zur Industriestrasse und 2. Teil Verbindung Holzhäusernstrasse/Bösch) im Richtplan festgesetzt. Diese Verbindung betrifft die Gemeinde Hünenberg südlich des Arbeitsplatzgebiets Bösch mit Anschluss an die Holzhäusernstrasse.

Der Kanton unterbreitet dem Kantonsrat bis 2023 einen Antrag zur weiteren Planung des 1. Teils des Bügels zur Industriestrasse. Mit Gemeinden, Bund und Betroffenen evaluiert er die Machbarkeit, die Kosten und die verkehrlichen Wirkungen des 1. Teils des Bügels mit Unterbindung des Durchgangsverkehrs. Ein Trasse für den Feinverteiler des öffentlichen Verkehrs ist dabei einzubeziehen.

Bis spätestens 2035 prüft der Kanton den Erfolg der realisierten verkehrlichen Massnahmen im Raum Rotkreuz/Hünenberg.

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Zwei Weiler der Gemeinde Hünenberg (Meisterswil/Talacher und St. Wolfgang / Wart) sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit folgendem Kurzbeschrieb aufgenommen:

Meisterswil/Talacher

«Kleinstweiler und Hofgruppen mit markanten bäuerlichen Wohnhäusern aus dem 18. Jahrhundert im flachen Hügelland zwischen dem Zugersee und der Reussebene. In Meisterswil



Abb. 15 Weiler Meisterswil/Talacher im ISOS

weissgetünchte Kapelle zwischen Holzhäusern. Ausgeprägter Bezug von Bauten und Landschaft.»

Für die Entwicklung des Weilers werden im ISOS folgende Empfehlungen abgegeben:

- Als wichtige Zeugen der bäuerlichen Baukultur verdienen auch Kleinbauten wie Speicher, Brenn- und Bienenhäuschen integralen Schutz und Pflege.
- Die Zwischenbereiche mit Naturwiesen, Obstbäumen und Bauerngärten sind in der heutigen Form zu erhalten (keine Grünanlagen mit Rasenflächen und Einfamilienhausgärten).
- Zur Wahrung der Siedlungsanlage mit mehreren, räumlich getrennten Ortsteilen sollten nur landwirtschaftliche Neubauten erlaubt und diese sorgfältig in die bestehenden Baugruppen integriert werden.

St. Wolfgang / Wart

«Kirchweiler und historischer Versammlungsort, bäuerliche Kleinstgruppen und Einzelhöfe in intakter Umgebung am Rande der Reussebene. Spätgotische Landkirche St. Wolfgang; in Wart prächtiger Barockbau mit illusionistischen Aussenmalereien.»

Für die Entwicklung des Weilers werden im ISOS folgende Empfehlungen abgegeben:

- Im ganzen Siedlungsraum sind nur standortgebundene oder landwirtschaftlich bedingte Neubauten zuzulassen, in St. Wolfgang nicht einmal solche. Sie sollten nicht auf unverbautem Grund erstellt, sondern sorgfältig in die übrigen Baugruppen eingepasst werden.



Abb. 16 Weiler St. Wolfgang / Wart im ISOS

- Zur Erhaltung der eindrücklichen Silhouette von St. Wolfgang ist für den exponierten Hang ein absolutes Bauverbot anzustreben.
- Die Neuüberbauungen von Hünenberg dürfen sich keinesfalls weiter in Richtung Wart ausdehnen.

Musterbauordnung des Kantons Zug

Die Baudirektion des Kantons Zug hat eine Musterbauordnung erarbeitet. Ziel dieser ist es, dass die elf Zuger Gemeinden ihre Bauordnungen vereinheitlichen und somit Bauwillige nicht mehr in jeder Gemeinde auf andere Bestimmungen stossen. Die Anwendung der Musterbauordnung ist jedoch freiwillig.

Kantonaler Leitfaden für die kommunalen Parkierungsreglemente (Entwurf)

Mit dem Leitfaden stellt das kantonale Amt für Raum und Verkehr den Gemeinden eine Grundlage bereit, um die gemeindlichen Erstellungsvorgaben für Auto- und Zweiradabstellplätze lageabhängig zu regeln und sie auf absehbare künftige Entwicklungen abzustimmen. Der Leitfaden zeigt mit Regelungsvorschlägen und Best-Practice-Beispielen auf, wie Erstellungsvorgaben für Abstellplätze in Bauvorschriften und in Sondernutzungsplanungen ausgestaltet werden können.

Da gemäss kantonalem Richtplan das zukünftige Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum überwiegend in der Stadtlandschaft stattfinden soll, wird dies voraussichtlich zu einem Rückgang des Autoabstellplatzbedarfs in diesen Gebieten führen. Der Anteil des motorisierten Verkehrs hängt mit der baulichen Dichte und der Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr zusammen. Je dichter das Gebiet oder je besser durch den öffentlichen Verkehr erschlossen, desto geringer ist der Autobesitz und damit auch der Anteil des motorisierten Verkehrs.

Der Leitfaden macht folgende Empfehlungen:

- Eine maximale Anzahl an Abstellplätzen (Maximalerstellungsvorgaben) definieren.
- Lagebedingte minimale und maximale Abminderungsfaktoren festlegen. Standorttyp A für eine gute bis sehr gute ÖV-Erschliessung resp. eine hohe Dichte der Siedlungsstruktur (auch Potential). Standorttyp B für eine mittlere ÖV-Erschliessung resp. mittlere Dichte und Standorttyp C für eine geringe ÖV-Erschliessung resp. geringe Dichte.

Klimakarten des Kantons Zug

Die zwei Klimaanalysekarten des Kantons Zug zeigen auf, wo es im Sommer während des Tages warm wird und wo es angenehm kühl bleibt und wie gegen eine übermässige Erwärmung der Siedlungen vorgegangen werden kann.

Die folgenden hitzemindernden Massnahmen können durch Bestimmungen in der Bauordnung und in Bebauungsplänen oder durch Massnahmen im Richtplan verankert werden:

Hinweiskarte Tag

- Mehr grosse Bäume in den Siedlungsgebieten pflanzen (Beschattung, Kühlung durch Verdunstung).
- Üppige Vegetation mit Sträuchern und Kleinbäumen vor Rasenflächen oder versiegelten Flächen.
- Verkehrsinfrastruktur mit Bäumen beschatten.

- Gewässer in den Siedlungen ausdahlen und revitalisieren.
- Flächen entsiegeln und naturnah gestalten.
- Dach- und Fassadenbegrünungen fördern.

Hinweiskarte Nacht

- Grünflächen mit hoher Kaltluftproduktion schaffen und erhalten.
- Kleinräumige Strömungsbahnen durch das Siedlungsgebiet erhalten und querstehende Gebäude (gegen die Fliessrichtung der Kaltluft) verhindern.
- Entsiegelung von Flächen zur raschen Abkühlung in der Nacht fördern.
- Wärmespeicherung am Tag reduzieren (siehe Massnahmen der Hinweiskarte Tag)
- Grünflächen von Überbauung freigehalten und möglichst grosse zusammenhängende Freiflächen schaffen.

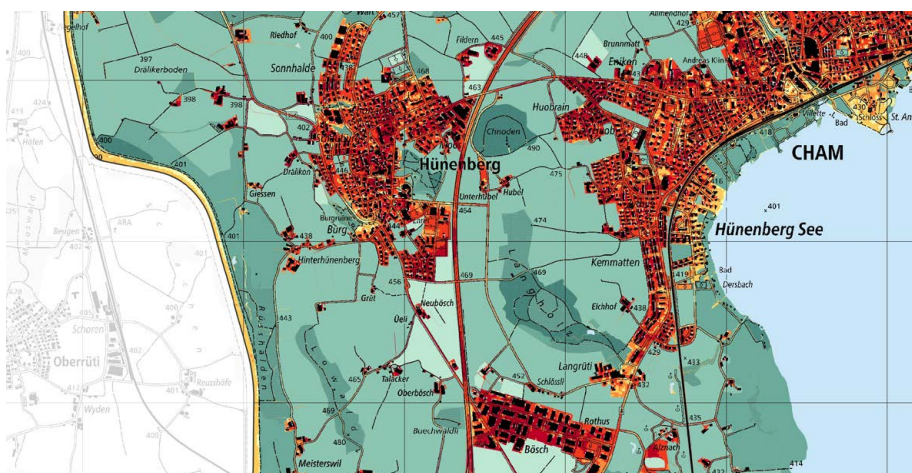


Abb. 17 Hinweiskarte Tag

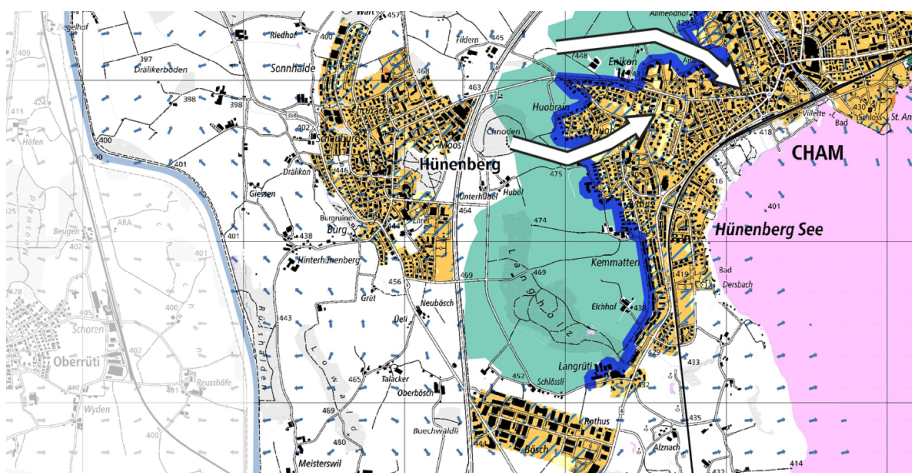


Abb. 18 Hinweiskarte Nacht

4.2 Regionale Ebene

Bild der Stadtlandschaft

Beim «Bild der Stadtlandschaft» handelt es sich um sieben Leitideen mit Handlungsanweisungen zur gemeinsamen Entwicklung der Region der Stadt Zug sowie den Gemeinden Baar, Cham, Hünenberg, Risch und Steinhausen. Die Leitideen sind:

1. Ein Miteinander von Zentralitäten mit individuellem Profil
2. Vielfältige und für alle zugängliche Gewässerlandschaft
3. Starker und optimal erschlossener Nächsterholungsraum
4. Attraktives und differenziertes Netz der sanften Mobilität
5. Ein neues Netz des öffentlichen Verkehrs
6. Sich ergänzende Arbeitsgebiete als regionale Stärke
7. Gemeinsame Planungskultur für eine zukunftsgerichtete Entwicklung

Die von den Gemeinden erarbeiteten Leitideen wurden in einem Dokument vom 9. März 2021 zusammengetragen. Dabei handelt es sich um eine Zusammenstellung und kein fertiges «Bild». Das Dokument bildet die Basis für eine künftige Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden und formuliert Leitideen für eine koordinierte Entwicklung. Die Leitideen müssen in Folgeschritten noch konkretisiert werden, wozu weiterhin ein Austausch zwischen den sechs Gemeinden notwendig ist.

Die gemeindlichen Handlungsanweisungen aus den sieben Leitideen mit Bezug zur Revision der Richt- und Nutzungsplanung sind folgende:

- Verankerung der Massnahmen/Infrastrukturen für ein attraktives Nächsterholungsangebot in den entsprechenden gemeindlichen Planungsmitteln (bspw. LEK, REK, gemeindlicher Verkehrsrichtplan).
- Durchlässige Siedlungen planen und Netzlücken für Velo- und Fussverkehr schliessen, dabei Konflikte zwischen Fuss-, Velo- und fäG-Verkehr minimieren.
- Konsequente Gestaltung der Strassenräume für eine sichere und attraktive Fortbewegung zu Fuss und mit dem Velo (Trottoirs, Querungen, Radstreifen, Knotenlösungen).
- Genügend attraktive Veloabstellanlagen erstellen und unterhalten, insbesondere an wichtigen Zielorten. Abstellanlagen auch bei privaten Vorhaben einfordern.
- Infrastruktur an Haltestellen multimodal ausstatten (bspw. gedeckte Veloabstellplätze an Bushaltestellen, Ladestationen für E-Mobilität).
- Stärken und Schwächen der eigenen Arbeitsplatzgebiete definieren.
- Inhaltlich-fachliche Abstimmung der kommunalen räumlichen Strategien und Konzepten mit den jeweiligen Nachbargemeinden.

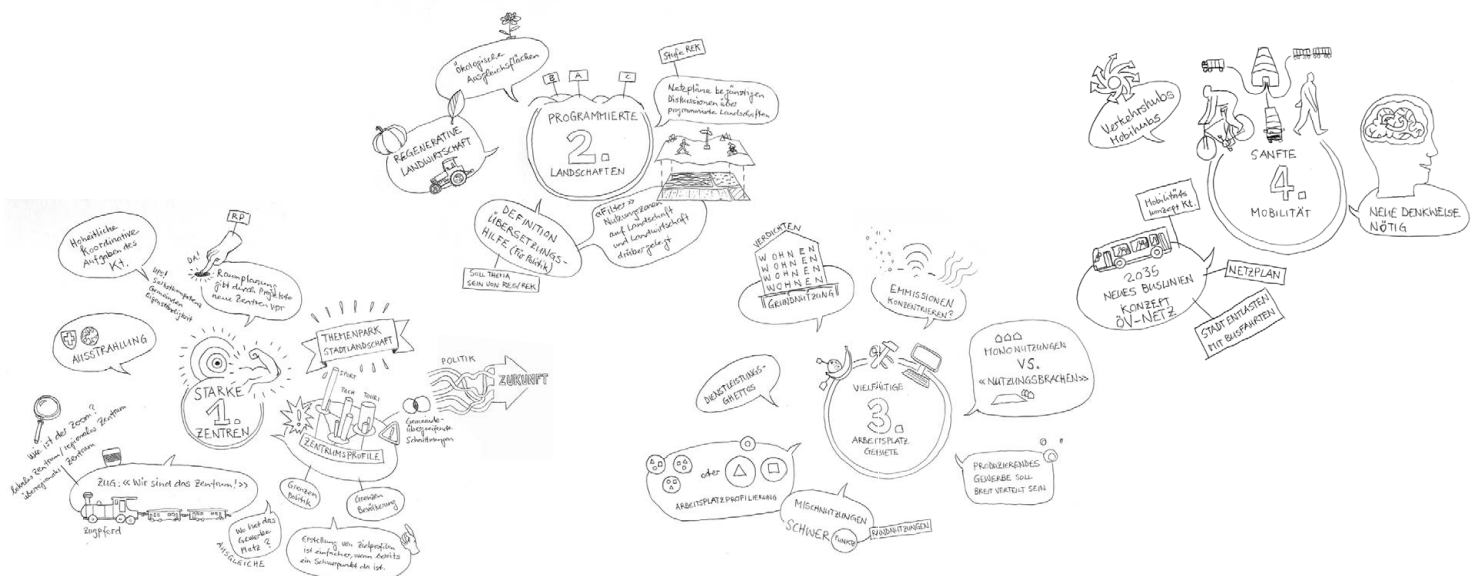


Abb. 19 Bildprotokolle der Workshops zwischen den sechs Gemeinden zum «Bild der Stadtlandschaften» zu den Themenschwerpunkten «starke Zentren», «programmierte Landschaft», «vielfältige Arbeitsplatzgebiete» und «sanfte Mobilität»

schiedlichen Ansprüchen der Gesellschaft an die räumliche Entwicklung auseinandergesetzt. Daraus abgeleitet sind sechs Entwicklungsziele und sechs Handlungsfelder entstanden, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision mittels verschiedener Instrumente konkretisiert werden sollen:

Entwicklungsziele

1. Identität der Orte stärken
2. Vernetzung verbessern
3. Soziale Durchmischung fördern und Treffpunkte schaffen
4. Neuen Raum für Wohnen und Arbeiten bereitstellen
5. Biodiversität erhöhen und gutes Klima schaffen
6. Projekte im Kontext entwickeln

Handlungsfelder und Massnahmen

1. Landschaftselemente und Siedlungsfreiräume vernetzen
2. Neue Wohnungen in durchgrüntem Quartieren bereitstellen und grosse Areale gezielt entwickeln
3. Entwicklungsschwerpunkte für Begegnung und Neustrukturierung
4. Grünräume und Biodiversität fördern
5. Energieeffizienz erhöhen und neue Mobilitätsformen etablieren
6. Zusammenleben bewusst gestalten

Das REK ist für den Gemeinderat und die Behörde wegleitend. Es bildet die wichtigste gemeindliche Grundlage für die Revision der Richtplanung, der Bauordnung und des Zonenplans. Des Weiteren ist es die Basis für zukünftige Gebietsentwicklungen, und Verkehrs-, Infrastruktur- und Investitionsplanung der Gemeinde sowie die Freiraum- und Landschaftsplanung und die Gestaltung des öffentlichen Raums.

Gemeindlicher Richtplan

Die Gemeinde Hünenberg verfügt über einen Richtplan, der im Jahr 2005 vom Kanton genehmigt wurde. Er macht Aussagen zu den Themen Siedlung, Landschaft und Verkehr. Der Richtplan wurde im Rahmen der letzten Gesamtrevision im Jahr 2004 zusammen mit der Bau- und Zonenordnung angepasst. Mit

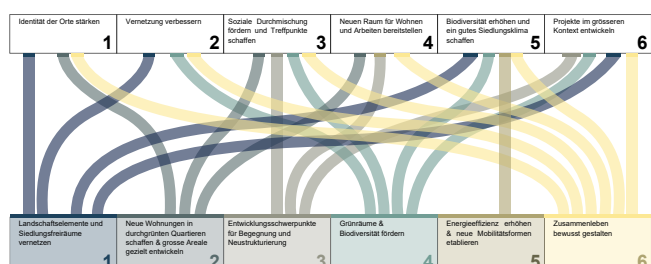


Abb. 21 Sechs Entwicklungsziele und sechs Handlungsfelder

der Erarbeitung des REK ist dieser Richtplan nun überholt. Aus diesem Grund wird mit dieser Vorlage auch der gemeindliche Richtplan gesamthaft überarbeitet.

Gesamtplanung Weiterentwicklung Dorfzentrum

Auslöser der Gesamtplanung für das Dorfzentrum sind die Entwicklungsabsicht «alte Post» (Umzonung und Bebauungsplan), ein Aufzonungsantrag sowie die aus dem REK hervorgegangenen Ziele für das Dorfzentrum von Hünenberg. Dazu hat die Gemeinde Hünenberg 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. Drei Teams, bestehend aus den Fachdisziplinen Architektur, Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung, haben hierzu von September 2022 bis August 2023 ein Konzept bearbeitet. Begleitet wurde der Studienauftrag durch ein Beurteilungsgremium von Sach- und Fachexpert:innen sowie einer Echogruppe bestehend aus Vertreter:innen der Bevölkerung.

Das Konzept des Teams Duo Landschaftsarchitekten, Nyx Architects und IBV Hüsler AG wurde vom Beurteilungsgremium



Abb. 22 Gesamtplan des Teams Duo / Nyx / Hüsler

zur Umsetzung empfohlen. Das Konzept soll in den nächsten Jahren schrittweise in Teilprojekten umgesetzt werden und es bildet die Grundlage für die Freiraum- und Strassenprojekte sowie Bebauungspläne im Dorfzentrum. Die Erkenntnisse des Studienauftrags sind auch in diese Revision eingeflossen (siehe Kapitel 8.2, Dorfzentrum).

Aufwertung Arbeitsplatzgebiet Bösch

Beim Gebiet Bösch handelt es sich grösstenteils um ein Arbeitsplatzgebiet, lediglich ein kleiner Teil des Gebiets ist als Mischzone zoniert. Der Gemeinderat hat im Frühjahr 2021 die Gesamtvision für das Arbeitsplatzgebiet verabschiedet. Das Arbeitsgebiet Bösch in Hünenberg soll zu einem führenden Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriestandort für KMU in der Zentralschweiz weiterentwickelt werden. Im Gebiet Bösch arbeiteten im Jahr 2019 rund 4300 Beschäftigte. Zudem wohnten im Jahr 2021 knapp 100 Personen im Bösch.

Das Arbeitsplatzgebiet Bösch ist im kantonalen Richtplan als «Gebiet für Verdichtung I» bezeichnet. Bei einer wesentlichen Erhöhung der Ausnützungsziffer wird dabei ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium gefordert. In einem solchen Variantenstudium überprüfte und vertiefte das Planungsteam Eckhaus Städtebau und Raumplanung mit Schneiter Verkehrsplanung vier Varianten. Die Varianten unterschieden sich bei den Gesamthöhen, Baumassenziffern und Grünflächenziffern.

Städtebauliches Variantenstudium

Das Variantenstudium erfolgte von Februar bis September 2023 und wurde durch ein breit abgestütztes Begleitgremium, bestehend aus Vertreter:innen des Gemeinderats, dem Kantonsplaner, Fachexpert:innen und dem Ortsplanungsbüro begleitet. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in je einem Schlussbericht Städtebau/Freiraum und Verkehr festgehalten. Nachfolgend sind die wichtigsten Ergebnisse zusammengefasst:

- Annahme von rund 6000 Beschäftigten bis im Jahr 2040
- Eine Baumassenziffer von $8.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und eine maximale Gesamthöhe von 22.0 Meter (Ausnahme max. 29.5 Meter für Mobilitätshub) für das gesamte Gebiet
- Mindesthöhe von 14.0 Meter, um eingeschossige Hallen zu vermeiden und den Fussabdruck der Bauten zu reduzieren
- Keine Beschränkung der Gebäudelänge
- Grünflächenziffer von 10% über das gesamte Gebiet
- Einheitlicher Grenzabstand von 5.0 Meter beibehalten
- Öffentliche Fusswege
- Festlegen von Baulinien zur Raumsicherung

Das Konzept des Variantenstudiums sieht vor, dass die Grünflächen als Grünbänder entlang der Mittelachse und am Siedlungsrand konzentriert und angeordnet werden. Das Grünband am Siedlungsrand ist mit einer Breite von in der Regel 7 Metern konzipiert. Mit dem Grünband entlang der Mittelachse von 6.5 bis 8.5 Metern soll der 16 Meter breite Strassenraum quasi auf 31 Meter erweitert werden. Am Siedlungsrand soll es zudem einen Rundweg für zu Fussgehende geben. Dieser soll das Arbeitsgebiet mit der angrenzenden Kultur- und Erholungslandschaft verbinden und innerhalb des Gebietes über Querverbindungen an die Ringstrasse und die Mittelachse anbinden.

Ringstrasse und Mittelachse

Im Juni 2021 verabschiedete der Gemeinderat das Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) für die Ringstrasse und Mittelachse. Im BGK werden auch Plätze definiert, sowie – neben dem Trottoir – ein grüner flexibel nutzbarer Streifen (Flex-Zone). Für die Ringstrasse und Mittelachse wird zurzeit das Bauprojekt erarbeitet. Zudem werden Baulinien entlang der Mittelachse und Ringstrasse festgelegt, um den Strassenraum und die Gebäudesetzung zu sichern. In der Ringstrasse findet eine Raumsicherung von 16 Metern (Strassenraum) und in der Mittelachse von 31 Metern (Strassenraum und Grünband) statt.

Das Baulinienverfahren ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision, wird jedoch darauf abgestimmt. Es ist vorgesehen, dass die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision und der Baulinien im Bösch gleichzeitig erfolgen.

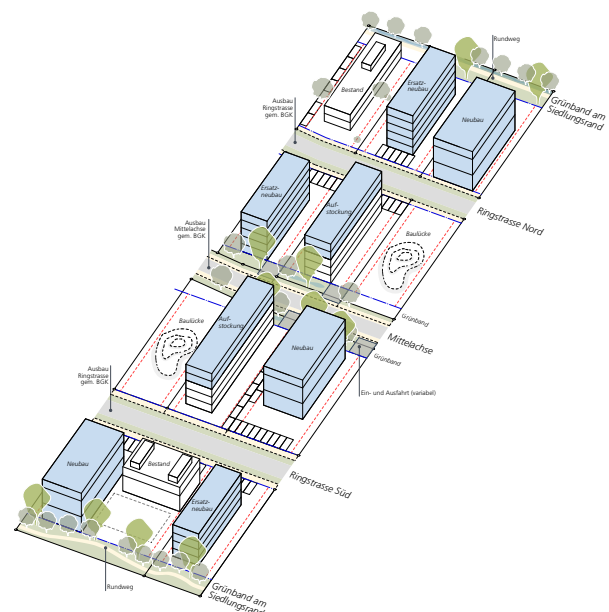


Abb. 23 Grünband in der Mittelachse und am Siedlungsrand

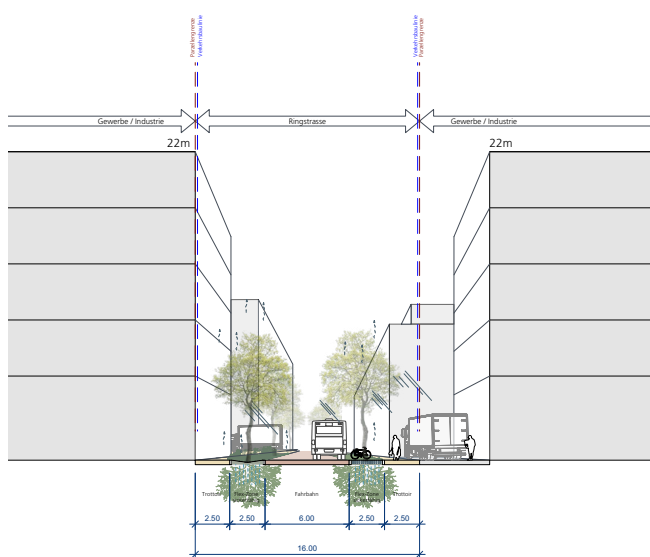


Abb. 24 Schnitt Ringstrasse (Quelle: Eckhaus AG)

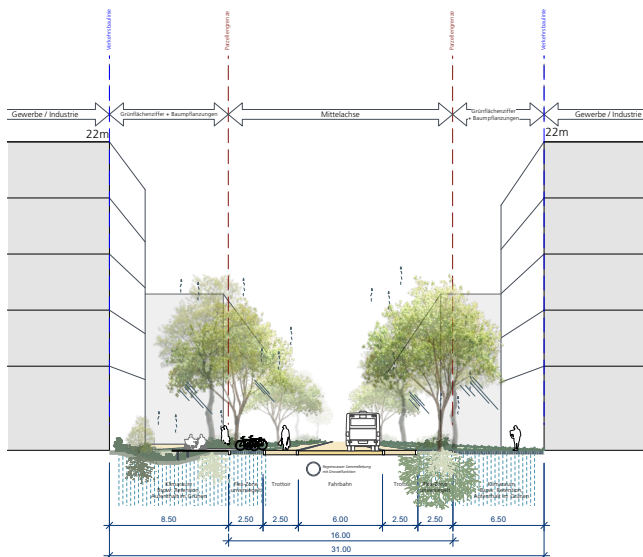


Abb. 25 Schnitt Mittelachse (Quelle: Eckhaus AG)

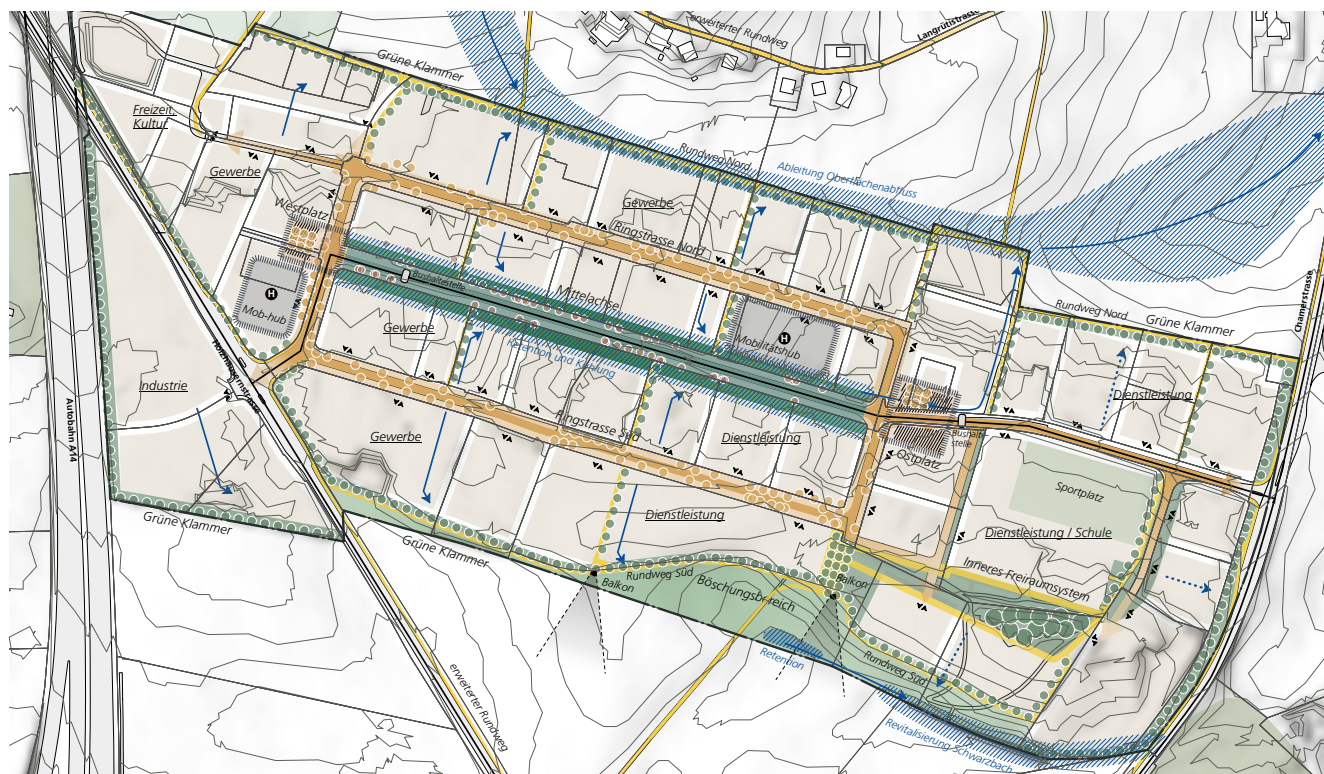


Abb. 26 Situationsplan mit Ergebnis des Variantenstudiums (Stand: 26. September 2023; Quelle: Eckhaus Städtebau und Raumplanung)

Motion der SP Hünenberg betreffend Erhöhung der Ausnützungsziffer zu Gunsten von preisgünstigem Wohnraum

An der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2009 wurde die Motion der SP Hünenberg betreffend Erhöhung der Ausnützungsziffer zu Gunsten von preisgünstigem Wohnraum als erheblich erklärt. Die Motion lautet wie folgt: «Der Gemeinderat wird beauftragt, eine Vorlage auszuarbeiten, dass in Wohnzonen ein zusätzlicher Ausnützungsbonus von 10% gewährt werden kann, wenn dieser zusätzliche Raum für preisgünstigen Wohnraum eingesetzt wird.» Die Motion wurde mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision behandelt.

Die Ausnützungsziffer wird gemäss REK in allen Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen um rund 20% – d.h. um das Doppelte der in der Motion geforderten Erhöhung – erhöht. Zusätzlich werden einzelne Gebiete wie die grossen Baulandreserven in einem höheren Masse aufgezonzt. Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug können die Gemeinden Mindestanteile für den preisgünstigen Wohnungsbau u.a. bei Aufzonungen festlegen. Der Mindestanteil bezieht sich jeweils auf die Mehrausnützung, welche durch die Aufzonung entsteht. Es wird ein Mindestanteil von 50% bei den grossen Baulandreserven und stark aufgezonnten Gebieten und ein Mindestanteil von 100% bei Grundstücken im Besitz der Gemeinde oder der Korporation verlangt. Weitere Informationen zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind im Kapitel «7.4 Preisgünstiger Wohnungsbau (Art. 16)» aufgeführt.

4.4 Bedarfsnachweis Zonen des öffentlichen Interesses

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) und die Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF) der Gemeinde überprüft und mit dem prognostizierten Bedarf bis ins Jahr 2040 abgeglichen. Der Bedarfsnachweis besteht aus einer quantitativen und qualitativen Einschätzung der OeIB- und OeIF-Zonen: Welche Nutzungen bestehen, welche Nutzungen werden zukünftig benötigt und welche Nutzungen sind zwingend in einer Zone des öffentlichen Interesses anzuordnen? Der Bedarf nach weiteren öffentlichen Nutzungen wurde durch die Verwaltung und aufgrund der vorhandenen Grundlagen ermittelt. Dabei wurden die Gebiete untersucht und daraus ermittelt, welche Reserven bestehen und welcher Bedarf je Nutzung vorhanden ist. Zuletzt wird in der Bilanzierung der Bedarf mit dem Bestand verglichen und der Handlungsbedarf aufgezeigt. Dieser bildet den Vorschlag zur Dimensionierung der OeIB- und OeIF-Zonen in dieser Ortsplanungsrevision ab.

Die Umzonung einer OeIB-Zone benötigt gemäss kantonalem Richtplan einen umfassenden Bedarfsnachweis (Massnahme S 1.1.5).

Zonenkonformität

Die OeIB-Zone dient der Erfüllung vorhandener und voraussehbarer öffentlicher Aufgaben. Dabei ist es unwesentlich, wer Grundeigentümer:in ist. Auch private Institutionen (bspw. Stiftungen oder Vereine) können Bauten, die öffentliche Aufgaben erfüllen, in der OeIB-Zone realisieren.

Öffentlichen Einrichtungen in anderen Bauzonen

Einige Bauten und Anlagen von öffentlichem Interesse befinden sich nicht in einer OeIB-Zone. Es sind dies folgende:

- Gemeindverwaltung/Polizei (Kernzone)
- Betreibungsamt (AA-Zone)
- Bürgergemeinde (W3-Zone)
- Bibliothek/Ludothek (Kernzone)
- Kindergarten Eichrüti (W3-Zone)
- Schulhaus Matten (L-Zone)
- Kindertagesstätten (verschiedene Bauzonen)

Kennzahlen und Übersicht der OelB-/OelF-Zonen

Der Übersichtsplan (siehe Abb. 27) zeigt die OelB- und OelF-Zonen der Gemeinde Hünenberg.

Übersicht der OelB- und OelF-Gebiete

Die **OelB-Zonen** umfassen insgesamt 23.6 ha und bestehen aus den folgenden zehn Gebieten:

- Rony
- Lindenspark
- Zentrum
- Ehret
- Eichmatt/Kemmatten
- Zythus
- Zythus-Süd
- Chämleten-Luzernerstrasse
- Chämleten
- Dersbach

Die **OelF-Zonen** ergeben eine Gesamtfläche von 4.4 ha und bestehen aus den folgenden drei Gebieten:

- Wiräben
- Riedbach
- Dersbach

Nutzungskategorien und kantonaler Vergleich

Die einzelnen OelB- und OelF-Gebiete wurden untersucht und die jeweiligen Flächen der entsprechenden Nutzungskategorie zugeteilt. Die Zuteilung ist im Abschnitt «Gebietsbetrachtung» ersichtlich.

In den Zonen des öffentlichen Interesses sind die beiden Nutzungen Bildung und Freizeit/Sport vorherrschend und belegen zusammen rund 60 % der gesamten OelB- und OelF-Fläche. Ebenfalls einen grossen Anteil haben die unbebauten Flächen (Reserve) mit 23 % an der Gesamtfläche. Die unbebauten Flächen umfassen in der OelB-Zone 4.6 ha (Anteil von 19 %) und in der OelF-Zone 1.8 ha (Anteil von 40 %). Die ermittelten Reserveflächen sind dabei höher als die kantonalen unbebauten Flächen, da auch Restflächen auf bereits bebauten Parzellen miteingerechnet wurden (bspw. Lindenspark oder Zentrum).

	Dorf	See	Gesamt
OelB-Fläche	15.8 ha	7.8 ha	23.6 ha
Unbebaute OelB-Fläche	3.5 ha	1.1 ha	4.6 ha
Anteil der unbebauten OelB-Flächen	22 %	14 %	19 %

Im kantonalen Vergleich verfügt die Gemeinde Hünenberg über genügend OelB-Flächen bezogen auf die Anzahl Raumnutzende (Einwohner und Beschäftigte). Pro Raumnutzer:in sind in Hünenberg 15.0 m² an OelB-Zone ausgeschieden. Im Kanton Zug liegt der Wert bei 12.4 m². Dies zeigt, dass der quantitative Bestand an OelB-Flächen in Hünenberg ausreichend ist.

Unter dem kantonalen Schnitt ist der Anteil der OelB-Flächen an der gesamten Bauzonenfläche. Dieser liegt in Hünenberg bei 12.9 % und im ganzen Kanton bei 13.5 %.

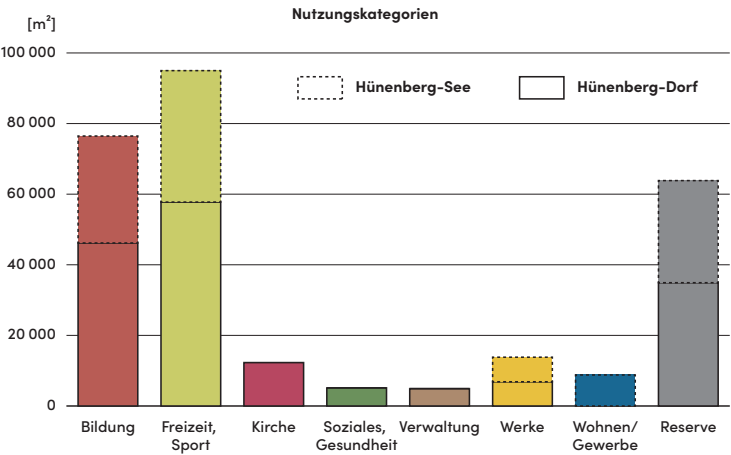


Abb. 28 OelB-/OelF-Flächen, differenziert nach Nutzungskategorien (Bestandesaufnahme)

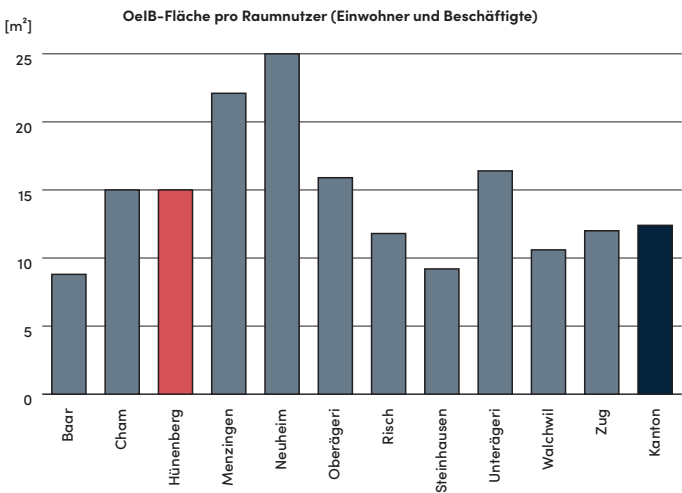


Abb. 29 OelB-Flächen im kantonalen Vergleich (Bestand)

Bedarfsermittlung

Nachfolgend sind die öffentlichen Nutzungen mit einem Erweiterungsbedarf aufgeführt. Grundsätzlich kann dabei zwischen angebotsorientierten und bedarfsorientierten öffentlichen Nutzungen unterschieden werden.

- **Nutzungen die sich am Bedarf orientieren:** Volksschule (Kindergarten, Primar-, und Oberstufe), Werkhof, Ökihof, Verwaltung, Asylunterkunft, Friedhof und schulergänzende Betreuung.
- **Nutzungen die sich an der Angebotsstrategie orientieren:** Sportanlage, Strandbad, Kirche, Parkplätze und weitere Nutzungen (z.B. Jugendräume, Bibliothek/Ludothek)

Asylunterkunft/Asylwohnungen

Für Asylunterkünfte/Asylwohnungen ist der Kanton zuständig. Aufgrund auslaufender Mietverträge und einem Anstieg der Asylgesuche benötigt der Kanton mittel- bis langfristig rund 1000 zusätzliche Unterbringungsplätze im Kantonsgebiet. Für die Gemeinde Hünenberg wird für die kommenden Jahre eine erhebliche Erhöhung des Platzbedarfs für asylsuchende Personen prognostiziert. Die Konferenz der Sozialvorsteherinnen und Sozialvorsteher hat sich bezüglich der Bewältigung der Herausforderung «Unterbringung von Asylsuchenden» dafür ausgesprochen, eine kooperative, solidarische Vorgehensweise anzustreben. Zwangsaufnahmen und Zuteilungen sollen vermieden werden. Zusammen mit der Direktion des Innern wurde zur Steuerung eine strategische Arbeitsgruppe «Asyl und Flüchtlingsbereich» gebildet. In Hünenberg besteht zurzeit eine Asylunterkunft im Arbeitsplatzgebiet Bösch (GS Nr. 1719). Es bestehen jedoch OeIB-Reserveflächen (19 % der heutigen OeIB-Flächen sind unbebaut), um einen erhöhten Flächenbedarf für Asylsuchende abzudecken.

Ökihof

Es ist ein neuer Standort für den Ökihof vorgesehen. Dabei wird ein gemeinsamer Ökihof für die beiden Siedlungsteile Dorf und See bevorzugt in Betracht gezogen werden. Für den Ökihof ist nicht zwingend eine OeIB-Zone notwendig.

Sport- und Freizeitanlagen

Die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen sind gut ausgelastet. Der Bedarf für weitere Sport- und Freizeitanlagen (bspw. Fussballplatz, Tennisplätze, neuartige Multifunktionsfläche) besteht sowohl im Ortsteil Dorf wie auch im Ortsteil See.

Volksschule

Die Schulraumprognose wurde im Jahr 2022 aktualisiert und berücksichtigt die Wachstumsprognosen aus dem Raumentwicklungskonzept (REK). Die Prognose rechnet mit 713 Neubauwohnungen, was einem Bevölkerungswachstum von etwa 1700 Personen entspricht und damit in etwa den Zielwerten des REK.

Bis ins Schuljahr 2032/33 wird nur in der Oberstufe eine Zunahme der Anzahl Klassen prognostiziert (+ 2 Klassen). Da die heutigen Raumreserven im Schulhaus Ehret B/C weitere 3 bis 4 Oberstufenklassen ermöglichen, ist kein Ausbau notwendig. Weitere Raumreserven bestehen in den Einzugsgebieten Kindergarten Dorf (1 Klasse), Primar Dorf (2 bis 3 Klassen) und Kindergarten See (1 Klasse, mit Cham). Die bestehenden Schulbauten sollten dem bis 2040 erwarteten Bevölkerungswachstum genügen.

Schulergänzende Betreuung

Die Nachfrage in den letzten Jahren stetig gestiegen (2.5 Mal mehr Plätze innert 10 Jahren). Das Platzangebot im Schuljahr 2021/22 entsprach etwa 25 % der Schülerinnen und Schüler (SuS) der Kindergarten- und Primarstufe. Für die Oberstufe gibt es einen selbstorganisierten Mittagstisch im Jugendtreff.

Bis ins Jahr 2032 wird damit gerechnet, dass 40 % der SuS die Betreuung nutzen. Es wird prognostiziert, dass die heute 218 Betreuungsplätze auf 377 Plätze zu erhöhen sind. Im Ortsteil Dorf fehlen bis 2023 Räumlichkeiten für 2 bis 3 Gruppen (48 bis 72 Plätze). Diese neuen Betreuungsräume sollen in der Nähe des Schulhauses Ehret A realisiert werden. Im Ortsteil See sind mit dem bestehenden Kemmatten C und dem geplanten Neubau Kemmatten E mittelfristig genügend Plätze vorhanden.

Die weitere Entwicklung der schulergänzenden Betreuung nach 2032 ist schwierig abzuschätzen. Erhöht sich jedoch der Anteil betreuter SuS um 10 %, dann sind weitere 100 Betreuungsplätze notwendig. Dies entspricht einem Platzbedarf von etwa 400 m² (exkl. Nebenräume).

Betreuung im Alter

Die Altersstruktur im Kanton Zug zeigt, dass die Altersgruppen der 35- bis 59-jährigen am stärksten vertreten sind (Quelle: Kanton Zug in Zahlen 2021). Dabei ist zu beachten, dass die Zahl der Nichterwerbstätigen in den nächsten Jahren zunehmen wird. Im Zuge des demografischen Wandels wird der Bedarf an altersgerechten Wohnungen und betreuten Wohnformen

zunehmen. Dies bestätigt eine Bedarfsanalyse der kantonalen Gesundheitsdirektion, welche bis ins Jahr 2035 von einem Mehrbedarf von bis zu 680 Pflegebetten im Kanton Zug ausgeht. Aus diesem Grund ist zukünftig genügend Platz zur Abdeckung des Bedarfs einzuplanen. Alterswohnungen und betreute Wohnformen dürfen auch in Wohn- und Mischzonen erstellt werden, eine OeIB-Zone ist nicht zwingend. Beispielsweise existieren an der Eichengasse rund 15 Alterswohnungen. Im «Lindenpark Wohnen im Alter» werden aktuell 35 Pflegebetten und 16 Alterswohnungen angeboten. Der geplante Ausbau des Lindenparks deckt den Bedarf von rund 100 Pflegebetten bis ins Jahr 2030. Es liegen zurzeit noch keine Zahlen zum Bedarf an Pflegebetten nach 2030 auf gemeindlicher Stufe vor. Hierfür werden vermutlich weitere Flächen benötigt.

Überkommunale öffentliche Bauten und Anlagen

Gemäss kantonalem Richtplan sind keine überkommunalen öffentlichen Bauten und Anlagen in der Gemeinde Hünenberg geplant.

Gebietsbetrachtung

Auf den nächsten Seiten sind die 10 OeIB-Gebiete und 3 OeIF-Gebiete mit deren Kennzahlen, Nutzungen, Reserveflächen und dem Bedarf aufgeführt. Zudem ist die Zuteilung der jeweiligen Flächen zu den entsprechenden Nutzungskategorien im Plan ersichtlich.

Rony

- **OeIB-Zone** mit 37'978 m²
- **Nutzungen:** Schulhaus Rony mit 2 Kindergartenklassen, 10 Primarklassen und Aussenanlagen. Base- und Softballfeld der Hünenberg Unicorns.
- **Reservefläche** von 3'520 m²
- **Bedarf:** Zurzeit besteht kein Bedarf nach weiteren Schulräumen. Für die Reservefläche besteht eine Machbarkeitsstudie mit einem Neubau für 3 Klassen und den erforderlichen Frei- und Spielflächen. Betreuungsräume wurden mit dem Neubau im Jahr 2020 geschaffen und sollten auch längerfristig genügend Raum bieten.

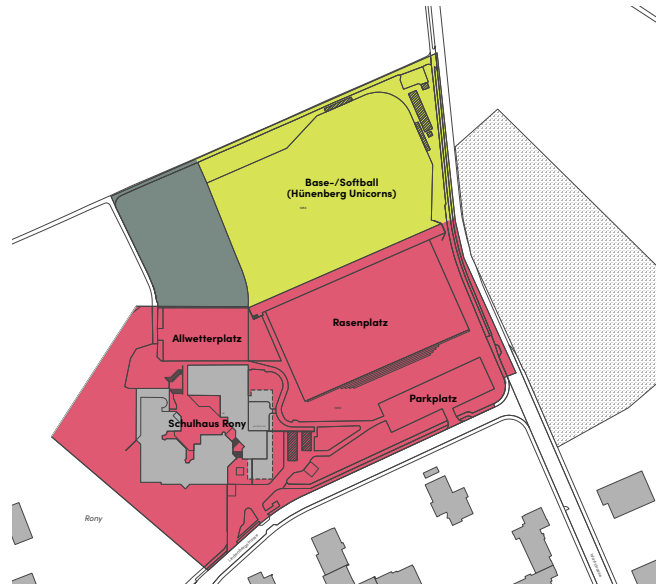


Abb. 30 Gebiet Rony (OeIB-Zone)

Lindenpark

- **OeIB-Zone** mit 7'010 m²
- **Nutzungen:** 35 Pflegebetten und 16 Alterswohnungen
- **Reservefläche** von 1875 m²
- **Bedarf:** Der geplante Ausbau des Lindenparks durch die Stiftung für das Alter Hünenberg deckt den Bedarf von rund 100 Pflegebetten bis ins Jahr 2030.

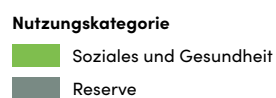


Abb. 31 Gebiet Lindenpark (OeIB-Zone)

Wiräben

- **OeIF-Zone** mit 10'389 m²
- **Nutzungen:** Weinreben und Obstbäume (landwirtschaftliche Nutzung), Weinrebenkapelle und eine Parkanlage mit Blick auf das Reusstal und in die Alpen. Die Weinrebenkapelle gehört den Chäppeligenossen Hünenberg und wurde 1771 eingeweiht.
- **Bedarf:** keine Erweiterung oder Veränderung vorgesehen

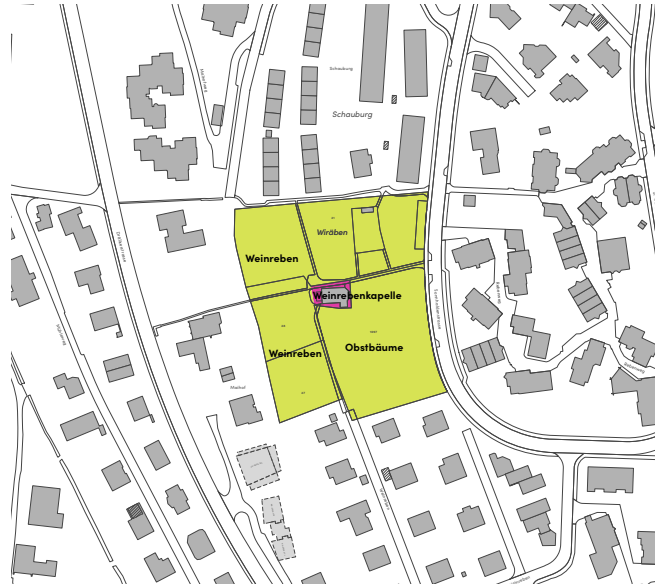


Abb. 32 Gebiet Wiräben (OeIF-Zone)

Zentrum

- **OeIB-Zone** mit 22'040 m²
- **Nutzungen:** Zentrum «Heinrich von Hünenberg», Katholische Kirche und Waldfriedhof. Die Reservefläche ist grösstenteils Landwirtschaftsland und rund ein Drittel ist mit anderen Nutzungen (Kleingärten, provisorischer Parkplatz u.w.) belegt. Für den provisorischen Parkplatz besteht ein Vertrag bis Ende 2027.
- **Reservefläche** von 7580 m² (für öffentliche Nutzungen; bspw. Erweiterung der Schule, Pflegebetten)
- **Bedarf:** Der Saal «Heinrich von Hünenberg» soll bis 2050 komplett erneuert werden. Dabei steht auch eine Aufstockung und ein Neubau für Alterswohnungen/Asylwohnungen zur Diskussion. Für den Waldfriedhof besteht kein Erweiterungsbedarf. Ein Bereich des Dorfplatzes wird nicht für öffentliche Zwecke benötigt und wird somit in die Kernzone umgezont und ist das Ergebnis des Studienauftrags «Weiterentwicklung Dorfzentrum».

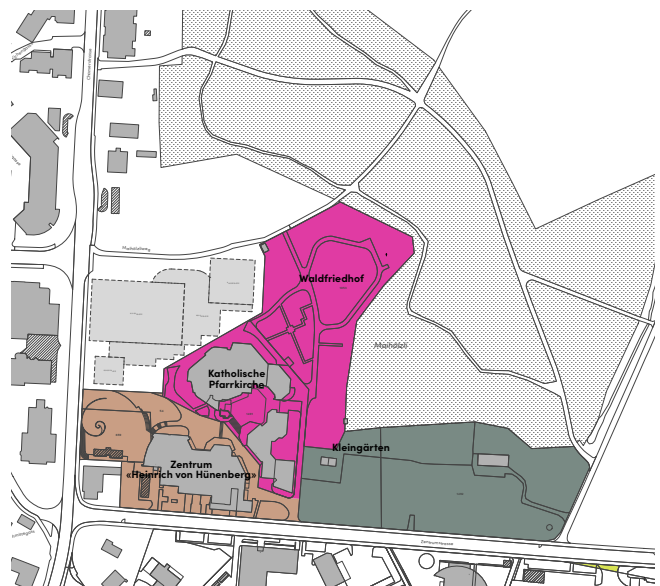
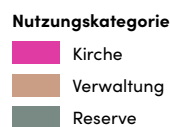


Abb. 33 Gebiet Zentrum (OeIB-Zone)

Ehret

- **OeIB-Zone** mit 90'643 m²
- **Schulnutzungen:** Schulhaus Ehret A mit 6 Primarklassen, Schulhaus Ehret B/C mit 11 Oberstufenklassen sowie Aussenanlagen (Rasen- und Hartplatz).
- **Weitere Nutzungen:** Reformierte Kirche, Ökiohof, Feuerwehr, Gebäude der Jugendarbeit, Bar/Club, Sporthalle sowie Sportplätze (Rasen-, Kunstrasen und Hartplatz). Für die Nutzungen Ökiohof, Feuerwehr, Jugendarbeit, Bar/Club ist eine OeIB-Zone nicht zwingend.
- **Reserveflächen** von 21'940 m²
- **Schulraumbedarf:** Gemäss Prognosebericht besteht bis 2032/33 kein Bedarf nach weiteren Schulräumen. Betreuungsräume sind mittelfristig in der Nähe des Schulhauses Ehret A erforderlich. Im Schulhaus Ehret A kann zusätzlicher Betreuungsraum mit der Auflösung der Hauswartwohnung geschaffen werden. Ein Ausbau der Schule wäre auf der OeIB-Reservefläche im Zentrum (GS 54/1492) möglich. Das Grundstück Nr. 69 (Reservefläche mit 1'870 m² westlich Ehret C) wird für öffentliche Nutzungen nicht benötigt und ist als Ergebnis des Studienauftrags «Weiterentwicklung Dorfzentrum» zur Umzonung in die Kernzone vorgesehen (bspw. für Familienwohnungen).
- **Bedarf Sport/Freizeit:** Weitere Sport- und Freizeitanlagen (bspw. Fussballplatz, neuartige Multifunktionsfläche) werden erwartet und könnten auf der südlichen Reservefläche (20'070 m²) realisiert werden.

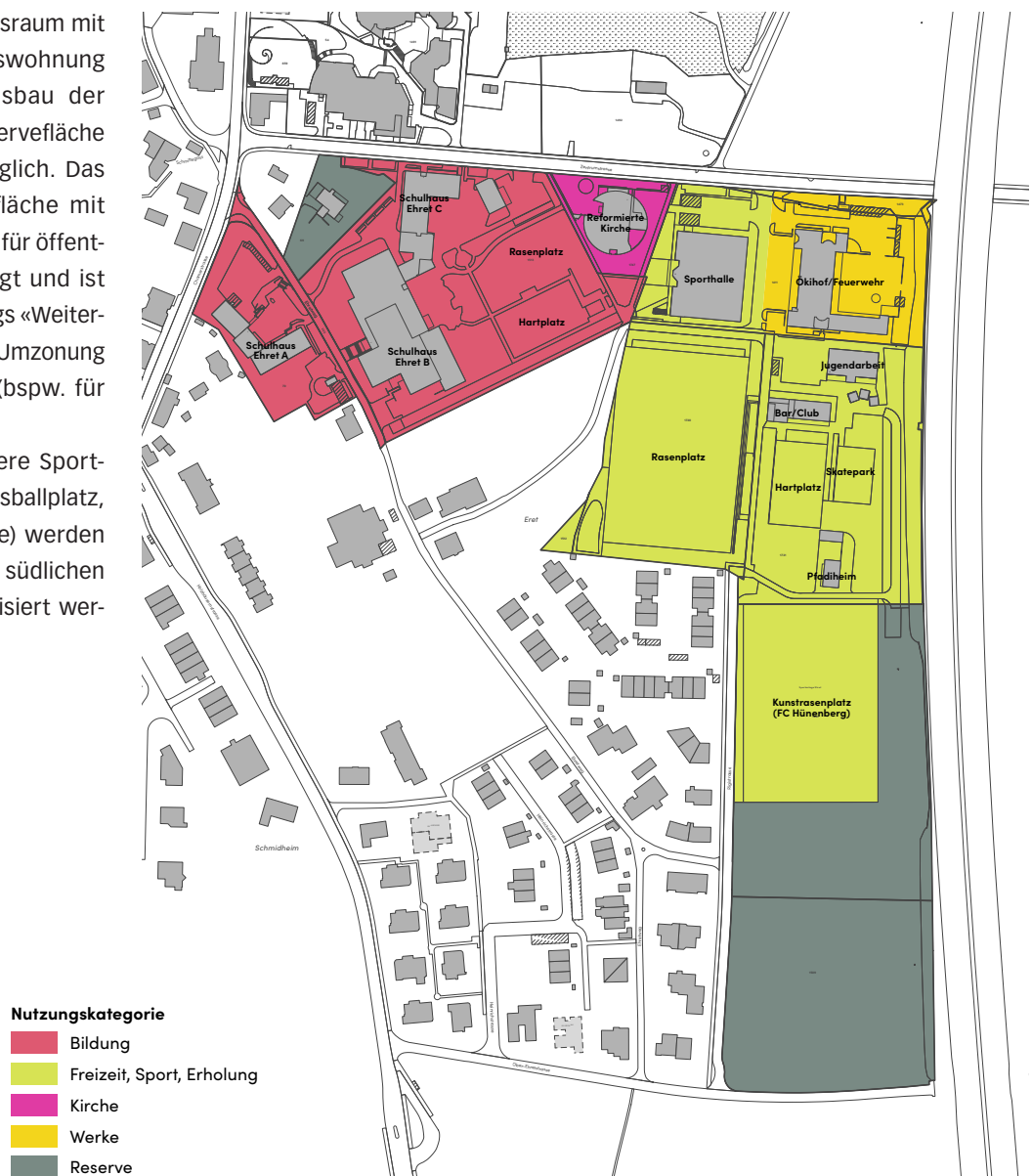


Abb. 34 Gebiet Ehret (OeIB-Zone)

Eichmatt/Kemmatten

- **OeIB-Zone** mit 32'506m²
- **Schulnutzungen:** Schulhaus Eichmatt mit 2 Kindergarten- und 12 Primarklassen (60% aus Cham), Schulhaus Kemmatten mit 4 Kindergarten- und 11 Primarklassen sowie Aussenanlagen (Rasen- und Hartplatz, Spielplatz).
- **Bedarf:** Gemäss Prognosebericht besteht bis 2032/33 kein Bedarf nach weiteren Schulräumen. Geplant ist, das Gebäude Kemmatten C durch einen Neubau (Kemmatten E; Machbarkeitsstudie vorhanden) zu ersetzen und damit zusätzlichen Schulraum zu schaffen. Zudem ist vorgesehen, Kemmatten A zu sanieren und die Hauswartwohnung ab 2024 für Schule/Betreuung zu nutzen. Die Aussenflächen wurden bereits mit dem Bau des Schulhauses Eichmatt knapp dimensioniert und werden mit dem zusätzlichen Schulraum noch stärker beansprucht. Weitere Freiflächen können aber nicht geschaffen werden.

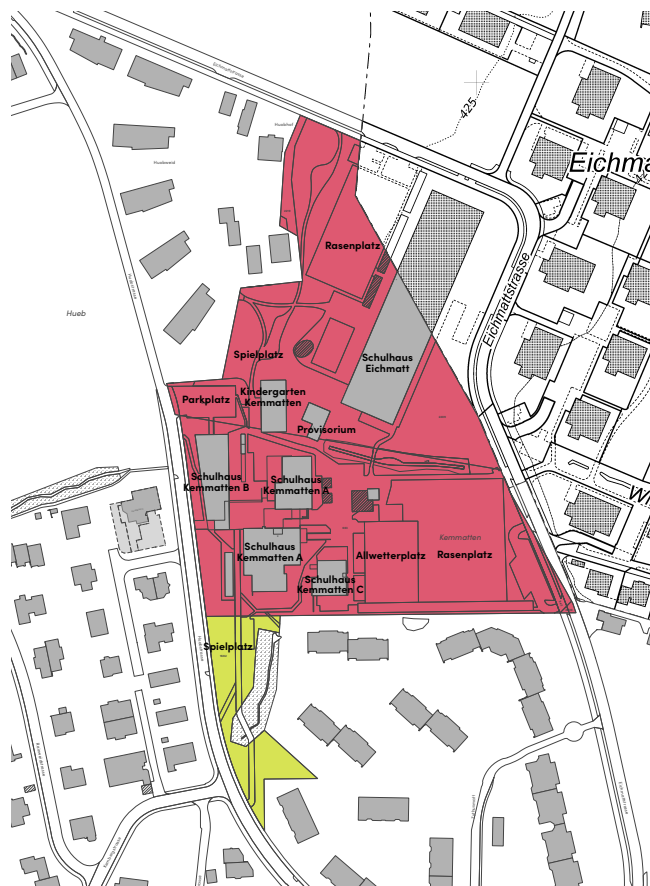


Abb. 35 Gebiet Eichmatt/Kemmatten (OeIB-Zone)

Zythus

- **OelB-Zone** mit 7'033 m²
- **Nutzungen:** Ökihof, öffentlicher Parkplatz und ein Wohn-/Gewerbehaus. Für den Ökihof und den öffentlichen Parkplatz ist eine OelB-Zone nicht zwingend. Nicht zonenkonform in der OelB-Zone ist das Wohn-/Gewerbehaus.
- **Bedarf:** Das Zythus-Areal verfügt über ein grosses Potenzial als attraktiver Begegnungsort und soll daher entwickelt werden. Das Areal gehört zu einem grossen Teil dem Kanton. Im Zusammenhang mit der geplanten Kantonsschule in Risch ist ein Landabtausch mit der SBB geplant. Es ist vorgesehen, das Zythus-Areal von der OelB-Zone in eine Mischzone (nachgelagert zur laufenden Ortsplanungsrevision). Die passende Grundzonierung soll im Rahmen der gemeinsamen Arealentwicklung mit Bebauungsplanverfahren ermittelt werden und wird daher nicht in dieser Revision vorgenommen.

Zythus-Süd

- **OelB-Zone** mit 900 m²
- **Nutzungen:** Trafostation, Pumpwerk und Wiese. Die Wiese wurde früher als Klärwiese genutzt.
- **Reservefläche** von 800 m²
- **Bedarf:** keine Veränderung vorgesehen

Nutzungskategorie

- Werke
- Wohnen/Gewerbe
- Reserve



Abb. 36 Gebiete Zythus und Zythus-Süd (OelB-Zone)

Riedbach

- **OelF-Zone** mit 3'351 m²
- **Nutzungen:** Kinderspielplatz
- **Bedarf:** keine Veränderung vorgesehen

Nutzungskategorie

- Freizeit, Sport, Erholung



Abb. 37 Gebiet Riedbach (OelF-Zone)

Chämleten-Luzernerstrasse

- **OeIB-Zone** mit 4'113 m²
- **Nutzungen:** Zugangsanlagen zur Bahnstation Hünenberg Chämleten
- **Reservefläche** von 3530 m²
- **Bedarf:** Möglicher Ersatzstandort für die Parkplätze der Tennisanlage und des Strandbads.

Chämleten

- **OeIB-Zone** mit 18'826 m²
- **Nutzungen:** Tennisanlage (Plätze, Clubhaus), Hartplatz und Parkierungsflächen
- **Reservefläche** von 6'610 m²
- **Bedarf:** Ein Teil des Grundstücks Nr. 181 (nördlich der Tennisplätze) ist strategisch für Alterswohnungen reserviert. Wird diese Fläche anderweitig beansprucht, dann muss längerfristig Ersatz geschaffen werden. Weitere Sport- und Freizeitanlagen (bspw. Tennisplätze, multifunktionale Flächen) werden mittel- bis langfristig benötigt.

Dersbach

- **OeIB-Zone** mit 14'763 m²
- **OeIF-Zone** mit 30'702 m²
- **Nutzungen OeIB:** Strandbad
- **Nutzungen OeIF:** Liegebereich des Strandbads, Bootsplatz und private Nutzungen (Ferienhaus, Badehaus). Die privaten Ferien- und Badehäuser sind in der OeIB-/OeIF-Zone nicht zonenkonform.
- **Reservefläche** von 17'990 m²
- **Bedarf:** Das Strandbad hat keinen Bedarf zur Erweiterung. Beim Bootsplatz ist gemäss kantonalem Richtplan eine Erweiterung um maximal 30 Plätze auf dem Wasser oder an Land geplant. Reservefläche dazu ist vorhanden. Für die heute landwirtschaftlich genutzte Reservefläche bestehen zurzeit keine Nutzungsabsichten.



Abb. 38 Gebiete Chämleten bis Dersbach (OeIF-Zone)

Umzonungen

Die beiden OelB-Flächen im Zentrum (Grundstücke Nr. 69, 659, 54) und im Zythus (gesamtes Gebiet) werden für Aufgaben im öffentlichen Interesse nicht benötigt und sollen folglich umgezont werden (Zythus als nachgelagerte Teilrevision). Die Umzonung des Dorfplatzes aus der OelB-Zone in die Kernzone (Grundstücke Nr. 69, 659) beinhaltet keine Änderung hinsichtlich seiner öffentlichen Nutzungsfunktion als Dorfplatz. Insbesondere das Gebiet Zythus verfügt aufgrund seiner zentralen Lage über ein grosses Potenzial und soll daher als attraktiver Begegnungsort entwickelt werden.

Ein Teil der W3-Zone in Burg (Grundstück Nrn. 73, 1571) wird in die OelB-Zone umgezont. Damit wird ein bestehender Planungsfehler bereinigt. Diese Fläche war in der vergangenen Ortsplanungsrevision als OelB-Zone genehmigt worden, ist aber später fälschlicherweise als W3-Zone im Zonenplan ausgeschieden.

Im Gebiet Bösch sollen mit den Umzonungen neue OelF-Flächen geschaffen werden. Im südlichen Bereich sind Erholungs- und Freizeiteflächen vor allem für die Beschäftigten des Arbeitsplatzgebiets Bösch vorgesehen. Und die Umzonungen entlang der Luzernerstrasse ergeben sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Umzonungen sind in den Kapiteln 8.1 und 8.2 näher beschrieben.

Bilanzierung

Hünenberg verfügt insgesamt über genügend Flächen der OelB-Zone und einen grosszügigen Anteil an Reserveflächen (unbebaute Flächen) für die zukünftigen Entwicklungen der öffentlichen Aufgaben. Im kantonalen Vergleich besitzt die Gemeinde Hünenberg mehr unbebaute OelB- und OelF-Flächen als der Durchschnitt. Im Ortsteil Dorf sind diese Reserven jedoch grösser als im Ortsteil See. Reserven für Schulraumerweiterungen bestehen im Rony und Zentrum und im Ehret und Chämleten für Sport- und Freizeitanlagen.

Flächenbilanz der OelB-Zone

	Dorf	See	Gesamt
Heutiger Bestand	15.77 ha	7.79 ha	23.56 ha
Umzonung Dorfplatz	-0.12 ha		-0.12 ha
Umzonung alte Post	-0.19 ha		-0.19 ha
Umzonung Burg	+0.14 ha		+0.14 ha
Umzonung Zythus		-0.70 ha	-0.70 ha
Zukünftige OelB-Flächen	15.60 ha	7.08 ha	22.69 ha

Flächenbilanz der OelF-Zone

	Dorf	See	Bösch	Gesamt
Heutiger Bestand	1.04 ha	3.41 ha	0.00 ha	4.45 ha
Umzonung Seeufer		+0.89 ha		+0.89 ha
Umzonung Bösch			+0.80 ha	+0.80 ha
Zukünftige OelF-Flächen	1.04 ha	4.30 ha	0.80 ha	6.14 ha

Mit den beabsichtigten Umzonungen werden die OelB-Flächen von 23.6 auf 22.7 ha reduziert. Der Anteil der OelB-Flächen an der gesamten Bauzonenfläche sinkt leicht von 12.9 auf 12.7 %.

Heute stehen in Hünenberg pro Raumnutzer:in (Einwohner:innen und Beschäftigte) 15.0 m² an OelB-Zonenfläche zur Verfügung. Mit den Umzonungen und dem prognostizierten Wachstum bis 2040 auf etwa 10'300 Einwohner:innen und 8'000 Beschäftigte wird dieser Wert auf etwa 12.4 m² abnehmen. Im Kanton Zug liegt der Wert heute auch bei 12.4 m² und wird bis 2040 mit dem Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum ebenfalls abnehmen. Dies zeigt, dass der quantitative Bestand an OelB-Flächen in Hünenberg auch in Zukunft ausreichend ist.

Im kantonalen Vergleich besitzt die Gemeinde Hünenberg mehr unbebaute OelB- und OelF-Flächen als die Gemeinden im Durchschnitt, weshalb die vorgesehenen Umzonungen vertretbar sind.

Handlungsbedarf

Die restlichen Reserveflächen in den OelB-Gebieten sind für die zukünftige Entwicklung zu nutzen und nicht aus der OelB-Zone zu entlassen. Besonders die wertvollen Landreserven im Chämleten und Dersbach sind für zukünftige öffentliche Nutzungen zu sichern. Zudem stellen diese Flächen einen wichtigen Zugang und Freiraum zum See dar. Weitere Reserveflächen werden bis 2040 nicht benötigt.

5. Massnahmen: Anpassung an übergeordnete Grundlagen

5.1 Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes

Am 1. Januar 2019 trat das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die dazugehörige Verordnung (V PBG) in Kraft. Zudem haben die Zuger Stimmberechtigten am 19. Mai 2019 einer Mehrwertabgabe zugestimmt. Die Gemeinden müssen nun bei Neueinzonungen eine Mehrwertabgabe erheben. Zudem haben sie die Möglichkeit, bei Umzonungen, Aufzonungen und bei Bebauungsplänen mit erheblicher Erhöhung des Nutzungsmasses mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag eine Mehrwertabgabe zu verlangen.

Aktuell findet eine Teilrevision der V PBG statt. Mit dieser Teilrevision sollen Änderungen aufgrund von Praxiserfahrungen aus der totalrevidierten V PBG vorgenommen, bestehende Lücken geschlossen und Unklarheiten beseitigt werden. Die vorgesehenen Änderungen bezüglich Untergeschosse (§23) und Geschosshöhen (§33) werden in dieser Ortsplanungsrevision unter Vorbehalt angewendet.

Nachfolgend sind die für die Ortsplanungsrevision relevanten Änderungen aufgeführt.

Einfacher und ordentlicher Bebauungsplan (§ 32 ff. PBG)

Bebauungspläne sind sogenannte Sondernutzungspläne. Mit einem Bebauungsplan kann von der Einzelbauweise abgewichen werden. An einen Bebauungsplan werden jedoch erhöhte Anforderungen gestellt.

- **Bisher** kannten die Gemeinden im Kanton Zug Arealbebauungen und Bebauungspläne. Die bisherigen Instrumente «Arealbebauung» und «Bebauungsplan» wurden mit der PBG-Revision durch den einfachen und ordentlichen Bebauungsplan ersetzt.
- **Einfacher Bebauungsplan:** Der einfache Bebauungsplan muss die Anforderung einer Mindestfläche von 2000 m² erfüllen und Vorzüge gemäss § 32 neu PBG aufweisen. Mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans darf von der Einzelbauweise in nachfolgenden Punkten abgewichen werden. Die Ausnützung darf bis zu 20 % höher sein, es darf ein zusätzliches Vollgeschoss gebaut werden, die maximalen Gebäudelängen dürfen um 50 % überschritten werden und von den arealinternen Grenz- und Gebäudeabständen darf abgewichen werden. Der einfache Bebauungsplan wird durch den Gemeinderat beschlossen.

- **Ordentlicher Bebauungsplan:** Der ordentliche Bebauungsplan muss die Vorzüge gemäss § 32 PBG erfüllen. Mit dem ordentlichen Bebauungsplan sind grössere Abweichungen von der Einzelbauweise zulässig, jedoch muss die Nutzungsart gewahrt bleiben. Beim Aufstellen eines ordentlichen Bebauungsplans ist ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren mit mindestens drei Planungsteams durchzuführen. Der ordentliche Bebauungsplan wird durch die Gemeindeversammlung beschlossen.
- **Auswirkungen:** Bestehende Bebauungspläne müssen bis im Jahr 2025 in einen einfachen oder ordentlichen Bebauungsplan überführt werden. Bis dahin gelten die Übergangsbestimmungen gemäss § 71b PBG. Bisherige Arealbebauungen haben gemäss § 71b Abs. 1 PBG Bestandesgarantie und sind daher nicht bis im Jahr 2025 anzupassen resp. sind sie auch über das Jahr 2025 noch gültig. Wird eine bestehende Arealbebauung jedoch so angepasst, dass eine Änderung im Sinne von § 29 Abs. 4 alt PBG erfolgt, muss die Arealbebauung in einen einfachen oder ordentlichen Bebauungsplan überführt werden.

Hochhäuser und Hochhauszonen (§ 10b PBG)

- **Bisher** gab es im Kanton Zug keine Regelungen für Hochhäuser im PBG, sondern nur im kantonalen Richtplan. Da der kantonale Richtplan behörden- und nicht grundeigentümerverbindlich ist, sind aus Gründen der Rechtssicherheit die rechtlichen Rahmenbedingungen für Hochhäuser im PBG festgelegt worden.
- **Neu:** Ein Gebäude gilt ab einer Höhe von 30 m als Hochhaus. Damit ein Hochhaus zulässig ist, muss dies in der gemeindlichen Nutzungsplanung ausdrücklich vorgesehen sein (Bauordnung und Zonenplan). Für ein Hochhaus ist überdies ein ordentlicher Bebauungsplan erforderlich.

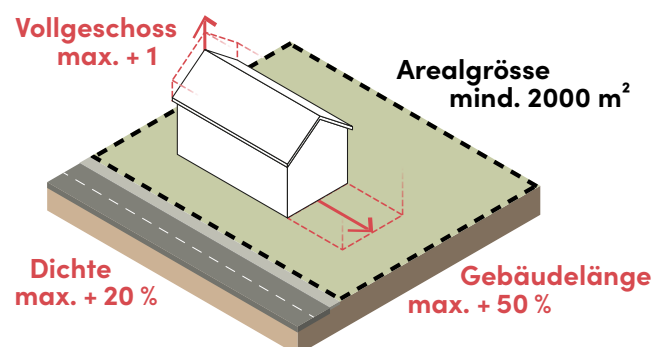


Abb. 39 Gesetzlich definierter Abweichungsspielraum eines einfachen Bebauungsplans

- **Auswirkungen:** Um die Möglichkeit für die Erstellung von Hochhäusern zu schaffen, ist in der Bauordnung eine Bestimmung und im Zonenplan eine überlagernde Hochhauszone festzulegen.

Gemeindlicher Richtplan (§ 37 und 43 PBG)

Die Gemeinden im Kanton Zug sind neu nicht mehr verpflichtet, einen gemeindlichen Richtplan zu erlassen. Den Gemeinden steht es seither frei, einen gemeindlichen Richtplan aufzustellen. Die Gemeinde Hünenberg hat sich dazu entschieden, weiterhin einen gemeindlichen Richtplan aufzustellen. Dieser wird durch den Gemeinderat beschlossen und von der kantonalen Baudirektion genehmigt.

5.2 Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; BGS 721.7) hat zum Ziel, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen zu vereinheitlichen und damit das Planungs- und Baurecht für Investor:innen, Bauunternehmen und Behörden zu vereinfachen. Die IVHB definiert das massgebende Terrain, Gebäude und Gebäudeteile, Höhen- und Längenbegriffe, Geschosse, Abstände und Abstandsbereiche

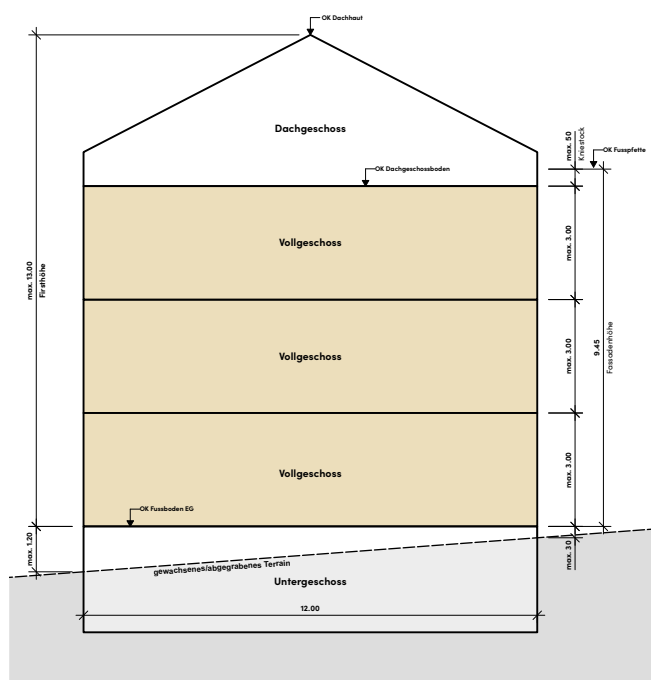


Abb. 40 Bisherige Regelung am Beispiel eines 3-geschossigen Gebäudes (Wohnzone W3) in Hanglage

sowie Nutzungsziffern. Der Kanton Zug ist mit Beschluss vom 4. Dezember 2012 dem Konkordat beigetreten und hat mit der Revision des Baugesetzes und deren Verordnung die Begriffe und Messweisen übernommen.

In den Gemeinden werden die Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bauordnungen dahingehend harmonisiert haben. Die kantonale Baudirektion gibt den Gemeinden im Kanton Zug dafür Zeit bis ins Jahr 2025.

Für die Gemeinde Hünenberg hat dies konkret zur Folge, dass die Begriffe und Messweisen der bisherigen Bauordnung auf ihre Vereinbarkeit mit der V PBG überprüft und ggf. angepasst werden müssen.

Von der Firsthöhe zur Gesamthöhe

Die alte V PBG hat zur Bestimmung des höchsten Gebädepunktes die Firsthöhe eingesetzt. Mit der neuen V PBG findet die Firsthöhe keine Anwendung mehr und muss ersetzt werden. Entweder wird in der Bauordnung eine Gesamthöhe festgelegt oder die Gesamthöhe bemisst sich gemäss V PBG aus dem maximalen Mass, welches ein Untergeschoss aus dem Boden herausragen darf (§ 23 V PBG), den Anzahl Vollgeschossen gemäss Bauordnung (BO) und den maximalen Geschosshöhen (§ 33 V PBG).

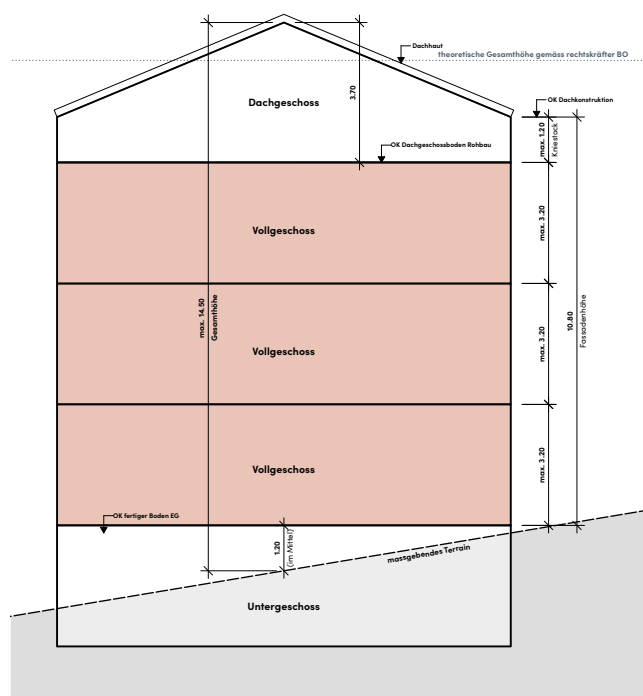


Abb. 41 Neue Regelung am Beispiel eines 3-geschossigen Gebäudes (Wohnzone W3) in Hanglage

- **Bisher** galt in Hünenberg die Firsthöhe als begrenzendes Höhenmass. Die Firsthöhe ist der senkrecht gemessene Abstand zwischen der Fussbodenhöhe des Erdgeschosses und dem obersten Punkt des Daches (siehe Abb. 40).
- **Neu** bestimmt die Gesamthöhe den höchsten Gebäudepunkt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain. Die Gesamthöhe in Hünenberg bemisst sich aus 1.20m, jenes Mass, welches ein Untergeschoss maximal aus dem Boden ragen darf (§ 23 Teilrevision V PBG), der Anzahl Vollgeschosse, einer maximalen Geschosshöhe von 3.2m sowie einer Höhe des Dachgeschosses von max. 3.70m resp. 3.20m für ein Attikageschosses. Die Gesamthöhe von Schrägdächern ist damit um 0.50 m höher als bei Flachdächern (siehe Abb. 41).
- **Auswirkungen:** Die neuen Gesamthöhen ermöglichen leicht höhere Gebäude als die bisherige Bauordnung dies mit der Firsthöhe zugelassen hat. Würde die Gesamthöhe nicht in der Bauordnung festgelegt, so würden die Bestimmungen der V PBG gelten und es wären damit noch etwas höhere Bauten möglich.

Fassadenhöhe

Eine Fassadenhöhe konnte nach altem V PBG festgelegt werden und ist auch mit dem neuem V PBG möglich. Geändert wurde aber die Messweise der Fassadenhöhe.

- **Bisher und Neu:** In Hünenberg wird die Fassadenhöhe weiterhin nicht als eigenständiges Mass festgelegt. Das Mass ergibt sich aus der Fassadenlinie (Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain), der Anzahl Vollgeschosse, einer maximalen Geschosshöhe von 3.2m sowie der maximalen Kniestockhöhe (§ 24 V PBG).

Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Das massgebende Terrain dient bspw. als Referenz für das Messen der Gesamthöhe und die Lage des Untergeschosses. In der alten V PBG war vom gewachsenen Terrain die Rede.

Falls das Terrain in einem konkreten Bauvorhaben tiefer gelegt oder abgegraben wird, entspricht der neue Terrainverlauf nicht mehr dem «massgebenden Terrain», sondern es handelt sich um das «tiefer gelegte Terrain». Ist der natürlich gewachsene Geländeverlauf unklar oder umstritten, muss die Baubewil-

ligungsbehörde den Verlauf im Baubewilligungsverfahren hoheitlich festlegen. Dabei wird die Bewilligungsbehörde möglichst den natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung als Referenz nehmen. Dabei kann sie beispielsweise auch ältere Terrainaufnahmen zu Rate ziehen.

Untergeschosse

Mit der Totalrevision der V PBG wurde die Höhenlage des Erdgeschosses angepasst.

- **Bisher** durfte der Fussboden des Erdgeschosses entweder höchstens 1.2m über dem tiefsten oder 0.3m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade liegen.
- **Neu** dürfen Untergeschosse im Mittel, gemessen bis Oberkante (OK) des fertigen Bodens, höchstens 1m über die Fassadenlinie hinausragen. In der laufenden Teilrevision desrV PBG ist vorgesehen, dieses Mass auf 1.2m zu erhöhen.
- **Auswirkungen:** Keine, da sich mit der laufenden Teilrevision die neue Bestimmung der alten Regelung annähert.

Neue Messweise der Kniestockhöhe

- **Bisher:** Die bisherige Regelung in der V PBG hat den Kniestock ab der Oberkante Dachgeschossboden bis Oberkante Fusspfette gemessen.
- **Neu:** Neu wird der Kniestock zwischen der Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante Dachkonstruktion gemessen (siehe Abb. 42).
- **Auswirkungen:** Kaum Auswirkungen.

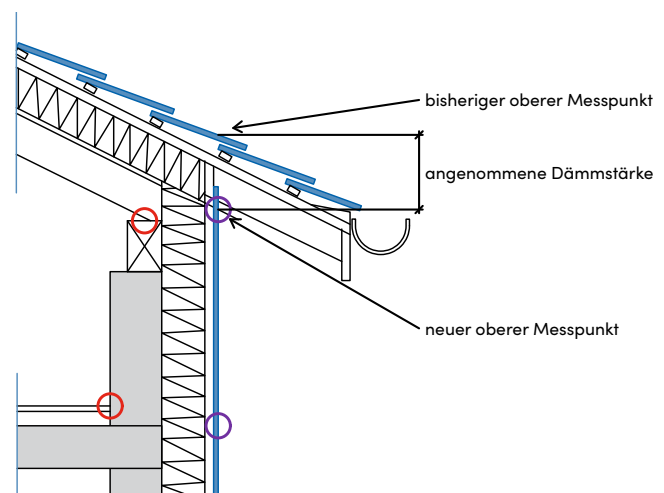


Abb. 42 Messweise der Kniestockhöhe

Dachgeschosse

- **Bisher:** Bei einem Dachgeschoss darf der Kniestock nicht mehr als 50cm und die Grundfläche nicht mehr als 60% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses betragen. In der Bauordnung 2004 wurde für die W1- und W2-Zonen dieser Wert auf 50% reduziert. Werden diese Vorgaben überschritten, zählt das Dachgeschoss als Vollgeschoss.
- **Neu** darf der Kniestock gemäss § 24 V PBG maximal 1.20m hoch sein. Bei einem asymmetrischen Dach darf die grosse Kniestockhöhe nicht mehr als 4.50m betragen.
- **Auswirkungen:** Es sind grössere Dachgeschosse möglich und mit dem höherem Kniestock können die Dachgeschosse auch besser als Wohnraum genutzt werden.

Attikageschosse

- **Bisher** wurden Attikageschosse in der V PBG nicht geregelt. In der Bauordnung 2004 besteht die Regelung, dass sich der Grenzabstand um 2.50m erhöht, wenn die Attikageschosse näher als 1.50m zur Fassade stehen.
- **Neu:** Nach V PBG muss das Attikageschoss auf mindestens einer Gebäudelängs- oder Gebäudebreitseite um mindestens 1.0m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein. Zudem darf die Grundfläche eines Attikageschosses höchstens 60% der Fläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen. Mit der revidierten Bauordnung wurde diese Regel verschärft: Es sind nun mindestens zwei Gebäudelängs- oder Gebäudebreitseiten zurückzusetzen..

- **Auswirkungen:** Mit der neuen Regelung in der Bauordnung wurde die bestehende Regelung berücksichtigt. Damit sollen Attikageschosse weiterhin als solche erkennbar bleiben und nicht von gewissen Gebäudeseiten als zusätzliches Vollgeschoss wahrgenommen werden.

Ausnützungsziffer

Die Berechnung der Ausnützungsziffer wird neu geregelt. Nach § 35 V PBG sind im Unterschied zur alten V PBG auch die Dachgeschossflächen an die Ausnützungsziffer anzurechnen (siehe Abb. 43).

- **Auswirkungen:** Da neu die Geschossflächen in den Dach- und Attikageschossen auch an die Ausnützung anzurechnen sind, sind die Ausnützungsziffern der jeweiligen Bauzonen mindestens so weit zu erhöhen, dass diese neue Berechnungsart das Bauen zukünftig nicht einschränkt.



Abb. 43 Erhöhung der Dichte aufgrund Änderung des PBG («Gratis-Dachgeschoss») am Beispiel einer 2-geschossigen Wohnzone (W2b)

Grünflächenziffer

Neu besteht gemäss V PBG die Möglichkeit, eine Grünflächenziffer (GZ) einzuführen. Nicht mehr zulässig ist die Freiflächenziffer.

- **Bisher** kannte Hünenberg eine Freiflächenziffer in den Wohnzonen W3 und W4 sowie in den Arbeitszonen. Die Freiflächenziffer ist das Verhältnis der offenen Flächen für Spiel- und Ruheplätze, Parks und Gärten zur anrechenbaren Landfläche.
- **Neu** wird in Hünenberg in allen Bauzonen ausser in Bauzonen mit spezieller Vorschrift (BsV) und Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) die Grünflächenziffer eingeführt. Diese ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.
- **Auswirkungen:** Die Einführung der Grünflächenziffer beschränkt die versiegelten Aussenflächen (Erschliessung, Zugänge etc.). Die bauliche Ausnützung soll durch die Grünflächenziffer in der Regel nicht eingeschränkt werden.

5.3 Festlegung der Gewässerräume

Das kantonale Gesetz über die Gewässer (GewG) und die dazugehörige Verordnung (V GewG) verlangen eine parzellenscharfe und grundeigentümerverbindliche Festlegung der Gewässerräume. Das GewG regelt die Abstandsvorschriften, die Nutzungsmöglichkeiten, die Unterhaltungspflichten etc. Mit der Festlegung der Gewässerräume ist eine Interessensabwägung durchzuführen. Die Festlegung der Gewässerräume im Gemeindegebiet wurde vom Kanton an die Gemeinden delegiert, weshalb im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Gewässerräume exkl. Reuss und Binnenkanal (vgl. Kapitel 2.4) ausgeschieden werden.

Ziel der Festlegung der Gewässerräume exkl. Reuss und Binnenkanal (vgl. Kapitel 2.4) ist die Raumsicherung zugunsten der oberirdischen Gewässer für die natürliche Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung. Die Raumsicherung erfolgt im Rahmen der Nutzungsplanung mit einer überlagernden Zone.

Bis zur Genehmigung der Ortsplanungsrevision gelten die Übergangsbestimmungen des Bundes, die restriktiver und einschränkender sind als die zukünftigen in der Nutzungsplanung festgelegten Gewässerräume. Nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision gelten weiterhin die Übergangsbestimmungen für Gewässerabschnitte exkl. Reuss und Binnenkanal, welche nachgelagert zur Revision durchgeführt wird.

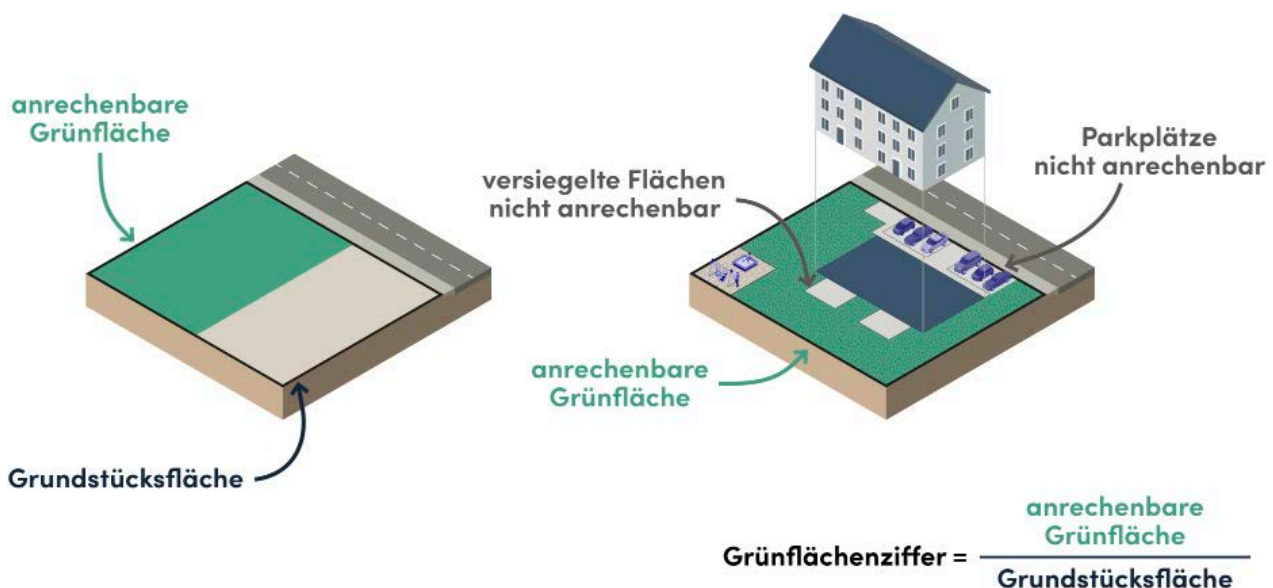


Abb. 44 Definition der Grünflächenziffer mit anrechenbaren und nicht anrechenbaren Flächen

6. Revision gemeindlicher Richtplan

Der gemeindliche Richtplan wurde vom Gemeinderat am 6. Mai 2025 bereits festgesetzt.

6.1 Anlass, Aufbau und Verbindlichkeit

Der gemeindliche Richtplan der Gemeinde Hünenberg stammt aus dem Jahr 2004. Er besteht aus einem Richtplankarte mit Zielen und Festlegungen sowie der dazugehörigen Richtplankarte im Massstab 1:5000. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird neben der Nutzungsplanung auch die Richtplanung an die heutigen Gegebenheiten und Herausforderungen angepasst.

Die Richtplanung dient der Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten innerhalb der Gemeinde, aber auch mit den Nachbargemeinden. Laufende und geplante Projekte werden in die Richtplanung aufgenommen und aufeinander abgestimmt und die räumlichen Auswirkungen werden berücksichtigt. Es ist ein entsprechender Handlungs- und Ermessensraum sichergestellt.

Der gemeindliche Richtplan der Gemeinde Hünenberg besteht aus folgenden Inhalten:

- Richtplankarte 1:5000 mit Festlegungen
- Richtplankarte mit Massnahmen

Die Ziele und Festlegungen im gemeindlichen Richtplan sind für die Behörden verbindlich. Der Gemeinderat und die Verwaltung haben sich im Rahmen ihres Ermessensspielraums an die Festlegungen des Richtplans zu halten. Für die grundeigentümerverbindliche Umsetzung ist eine entsprechende Rechtsgrundlage zu schaffen und durch das entsprechend zuständige Organ (Gemeinderat, Gemeindeversammlung oder Urnenabstimmung) festzusetzen.

Der gemeindliche Richtplan ist für den Gemeinderat von Hünenberg ein wichtiges Führungs- und Strategieinstrument und der Verwaltung dient er als Arbeits- und Kontrollinstrument. Die Richtplankarte und der dazugehörige Text zeigen räumlich verortete Massnahmen und anzustrebende Realisierungshorizonte auf.

Nachfolgend und in Kapitel 10 werden für die Inhalte der Richtplanung ausschliesslich die Änderungen im Vergleich zum rechtsgültigen gemeindlichen Richtplan aus dem Jahr 2004 erläutert.

Die Inhalte sind in der Richtplankarte in kantonale Festlegung und gemeindliche Festlegung unterteilt. Die kantonalen Fest-

legungen kommen vom kantonalen Richtplan und können von der Gemeinde nicht geändert werden (Informationsinhalt). Die gemeindlichen Festlegungen sind Genehmigungsinhalte. Für einen Eintrag in der Richtplankarte wurde in der Regel jeweils ein Eintrag im Richtplankarte (Massnahme) verfasst. Einige der kantonalen Einträge in der Richtplankarte sind mit einer gemeindlichen Massnahme im Richtplankarte ergänzt. Die kantonalen Einträge in der Richtplankarte ohne gemeindliche Massnahmen haben im Richtplankarte keine Kapitelnummer.

6.2 Siedlung

S1 Siedlungserweiterung

Die bauliche Entwicklung findet innerhalb des Siedlungsgebiets statt und es sind keine Einzonungen vorgesehen. Die Gebiete zur Siedlungserweiterung sind daher aufgehoben.

S2 Gebiet für Verdichtung I

Gemäss kantonalem Richtplan handelt es sich bei den Gebieten für Verdichtung I um die Gebiete Bösch und Eichmatt/Zythus. Diese werden in den gemeindlichen Richtplan übertragen und sollen mit einer hohen und sehr hohen Dichte weiterentwickelt werden.

Weiter handelt es sich beim Gebiet Bösch um einen der drei Ortsteile in der Gemeinde Hünenberg. Das Gebiet gilt es gemäss Vision Bösch und REK aufzuwerten. Auch das Gebiet Eichmatt/Zythus gilt es städtebaulich weiterzuentwickeln und einen geeigneten Übergang zu Cham zu sichern. Aus diesem Grund wird für beide Gebiete jeweils ein Richtplaneintrag mit Massnahmen eingeführt.

S3 Zentrumsgebiet

Das Zentrumsgebiet in Hünenberg Dorf ergibt sich aus dem kantonalen Richtplan. Der Eintrag wird im gemeindlichen Richtplan aufgeführt und mit einer Massnahme ergänzt, da es für das Gebiet ein zusammenhängendes Gesamtkonzept zu erarbeiten gilt.

S4 Ortszentrum

Die Gemeinde Hünenberg besitzt drei unterschiedliche Ortsteile. Jeder Ortsteil besitzt eine andere Funktion aufgrund seiner Nutzung oder Lage. Zukünftig gilt es, die Zentren der jeweiligen Ortsteile gezielt weiterzuentwickeln, weshalb im gemeindlichen Richtplan dazu eine Massnahme verfasst ist.

S5, S6, S7, S8 Vorranggebiete für Wohnen, Mischnutzung, Arbeiten und öffentliches Interesse

Gegenüber dem gemeindlichen Richtplan aus dem Jahr 2004 ergeben sich folgende Änderungen bei den Vorranggebieten für Wohnen, für Mischnutzung, für Arbeitsnutzung und für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses:

- Das Gebiet Zythus wird nicht mehr als Vorranggebiet für Bauten des öffentlichen Interesses, sondern als Vorranggebiet für Mischnutzung geführt.
- Das Gebiet an der Dorfstrasse wird aus dem Vorranggebiet für Mischnutzung in das Vorranggebiet für Wohnen überführt, da es mit der Revisionsvorlage der Nutzungsplanung in eine Wohnzone umgezont wird.
- Das Gebiet bei der alten Post und Teile des Gebiets Maihölzli werden aus dem Vorranggebiet für Bauten des öffentlichen Interesses in ein Vorranggebiet für Mischnutzung überführt, da diese Gebiete mit der Revisionsvorlage der Nutzungsplanung in eine Zone für Mischnutzung umgezont werden.
- Im südlichen Teil des Gebiets Bösch wird ein Teil aus dem Vorranggebiet für Arbeiten in das Vorranggebiet des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung überführt. Dies einerseits aus dem Grund, dass mit der Gebietsentwicklung Bösch Flächen für die Erholungsnutzung erforderlich sind. Und andererseits erfolgt ein Flächenabtausch mit der im Rony Nord beabsichtigten Einzonung. Das Gebiet Rony Nord wird nicht mehr als Landwirtschaftsgebiet (Fruchtfolgefläche), sondern neu als Vorranggebiet für Wohnen kartiert.

Es werden anzustrebende Dichte-Kategorien genannt, womit die Nutzungsintensität und zukünftige Infrastrukturkapazität der Bauzone gesteuert werden soll. Die Nutzungsdichte ist dabei immer überlappend zwischen zwei Kategorien gewählt, damit diese projektspezifisch und nicht zu starr angewendet werden kann.

S9 Kaltluftströme

Die Gebiete entlang den Hangkanten, welche mit Kaltluft durchströmt sind, respektive von denen Kaltluftströme abfallen, werden im gemeindlichen Richtplan eingezeichnet und mit einer Massnahme umschrieben. Die Lage der Kaltluftströme ergeben sich aus den Klimakarten des Kantons Zug.

S10 Inneres Freiraumgebiet

Der gemeindliche Richtplan enthält neu eine Massnahme zum inneren Freiraumgebiet beziehungsweise zum Freiraum inner-

halb des Siedlungsgebiets. Aufgrund der vorgesehenen und stattfindenden Innenentwicklung wird Druck auf die siedlungsinternen Freiräume ausgeübt, weshalb dem inneren Freiraumgebiet eine hohe Bedeutung zukommt.

6.3 Landschaft

L1 Weilerzone

Die Weilerzone ergibt sich aus dem kantonalen Richtplan und es wird neu nur noch ein Richtplaneintrag für die Streusiedlungen St. Wolfgang und Hinter Stadelmatt geführt. Die weiteren Weiler des gemeindlichen Richtplans aus dem Jahr 2004 entsprechen nicht mehr den kantonalen Ansprüchen an einen Weiler, weshalb diese neu dem Landwirtschaftsgebiet zugeordnet werden.

Gemeindliches Naturschutzgebiet

Im gemeindlichen Richtplan aus dem Jahr 2004 befand sich das einzige gemeindliche Naturschutzgebiet/Naturobjekt im Gebiet Hinterhünenberg an der Reuss. In der vorliegenden Richtplanvorlage sind weitere Gebiete hinzugekommen, die sich aus den kantonalen Daten des Geoinformationssystems (GIS) und dem revidierten Zonenplan ergeben.

Anpassungen beim Vorranggebiet des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung

Im Gebiet Bösch wird ein Teil aus dem Vorranggebiet für Arbeiten neu dem Vorranggebiet des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung zugeführt (siehe Kapitel 6.2).

Die Grundstücke am Zugersee werden vom Landwirtschaftsgebiet in das Vorranggebiet des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung umgeteilt. Mit der Revisionsvorlage der Nutzungsplanung wird beabsichtigt, diese Grundstücke in die Zone OeIFE umzuzonen.

Übriges Nichtbaugebiet und Gebiete für Erholung und Sport

Das übrige Nichtbaugebiet ergibt sich neu aus dem revidierten Zonenplan. Die Hundeausbildungsanlage wurde von einem Vorranggebiet des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen in das übrige Nichtbaugebiet überführt, da es sich hierbei nicht um eine öffentliche Nutzung zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben handelt. Weiter gehört auch die im Zonenplan festgelegte Zone für Familiengärten, die Zone für Golf an der südlichen Gemeindegrenze und die Zone für Energie und Wärmegewinnung in der Richtplanvorlage neu zum übrigen

Nichtbaugebiet. Und neu wird der Weiler Zollweid/Zollhus als übriges Nichtbaugebiet überlagert

Für den kantonalen Schwerpunkt Erholung an der Reussbrücke-Zollhus ist die Gemeinde dabei, den Freiraum aufzuwerten. Daher wird der Weiler Zollweid/Zollhus als übriges Nichtbaugebiet überlagert (vgl. Kapitel 2.4).

L2 Gemeindliches Landschaftsschutzgebiet

Das gemeindliche Landschaftsschutzgebiet wird in der Karte nicht verändert und bleibt weiterhin bestehen. Zum weiteren Umgang mit den Landschaftsschutzgebieten respektive zu ihrer weiteren Entwicklung wird im Richtplan eine Massnahme formuliert. Für den Richtplan wird zudem ein Prüfauftrag formuliert zu der Frage, ob Gebietserweiterungen zweckmässig sind.

L3 Äusseres Freiraumgebiet

Im Richtplan wird festgelegt, dass zukünftig ein Freiraumkonzept für ausserhalb des Siedlungsgebiets ausgearbeitet werden soll. Ziel ist die Ausarbeitung eines Landschaftsentwicklungskonzepts. Das äussere und das innere Freiraumgebiet müssen dabei aufeinander abgestimmt werden.

L4 Öffentlicher Seezugang

Entlang des Zugersees soll ein öffentlicher Seezugang gemäss REK-Zielen (siehe REK: M 4.06 und 4.07) langfristig gesichert werden. Diese Massnahme wird im gemeindlichen Richtplan eingetragen.

L5 Begegnungsort Hubel/Chnodenwald

Zur Sicherung des Begegnungsorts im Hubel/Chnodenwald wird eine Massnahme formuliert, damit das Ziel eines Begegnungsorts in der Mitte der drei Ortsteile umgesetzt wird.

6.4 Verkehr

Der gemeindliche Richtplan 2004 bildet die Grundlage der Richtplanvorlage. Die Vorhaben aus der Nutzungsplanungsrevision verhindern keine übergeordneten Richtplanvorgaben. Das Strassennetz für den motorisierten Individualverkehr in Hünenberg basiert auf dem Prinzip von Achsen (Kantons- und Sammelstrassen) und verkehrsberuhigten Kammern (Erschliessungsstrassen und nicht klassierte Strassen). Der motorisierte Individualverkehr wird direkt und zielgerichtet auf die gemeindlichen Sammelstrassen und das kantonale Strassennetz geleitet. In den Quartieren wird zugleich der Schleichverkehr reduziert und so die Aufenthaltsqualität erhöht.

Bei den Strassen ergeben sich folgende Anpassungen:

- **Sammel- und Erschliessungsstrassen:** In der Richtplankarte werden die gemeindlichen Strassen in Sammel- und Erschliessungsstrassen unterschieden oder sind nicht klassiert. Die Kategorisierung bezieht sich auf das gemeindliche Strassenreglement, welches zwischen Sammelstrassen und Erschliessungsstrassen unterscheidet. Bei Sammelstrassen sind beidseitige Trottoirs vorzusehen, während bei Erschliessungsstrassen mindestens ein einseitiges Trottoir zu erstellen ist.
- **Verbindungsstrassen:** Die Klassierung «Verbindungsstrasse», die im rechtskräftigen gemeindlichen Richtplan aufgeführt ist, gibt es im kantonalen Richtplan nicht mehr. Aus diesem Grund wird sie in der Richtplanvorlage nicht mehr aufgeführt.
- **Kembergstrasse:** Die Kembergstrasse wird neu als Erschliessungsstrasse in der Richtplankarte geführt.

V1 Abklassierung Kantonsstrasse zu Sammelstrasse

Mit Eröffnung der Umfahrung Cham–Hünenberg werden die Chamer- und Luzernerstrasse von Kantons- zu Sammelstrassen abklassiert und gehen zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Umfahrung in das Eigentum der Gemeinde über.

V2 Strassenraumgestaltung

Die Massnahme bleibt aus dem gemeindlichen Richtplan 2004 erhalten und wird ergänzt und präzisiert.

V3 Verkehrsberuhigung, Eignungsgebiete

Im Richtplantext wird eine Massnahme zur Verkehrsberuhigung und deren Eignungsgebieten eingeführt. Dies ist eine Weiterführung der Massnahme Strassenraumgestaltung, die im gemeindlichen Richtplan 2004 Aussagen zu bestimmten Torgestaltungen gemacht hat. Die neue Massnahme ist breiter gefasst und erfordert zudem eine Auseinandersetzung mit dem Prinzip Schwammstadt.

V4 Autobahnüberdeckung

Das Ziel der Gemeinde Hünenberg ist, die Autobahn östlich von Hünenberg-Dorf zu überdecken und langfristig als Vernetzungsprojekt für Fauna und Flora sowie als hitze- und lärminderndes Element zu gestalten. Die Massnahme wird in der Richtplankarte und im dazugehörigen Text aufgenommen (siehe REK: M 1.07). Die Überdeckung der A4 östlich von Hünenberg ist auch im kantonalen Richtplan aufgeführt, mit dem Hinweis des kantonalen Interesses (V 2.4).

V9 Verbindung der drei Siedlungsteile (aktive Mobilität)

Es wird eine neue Massnahme eingeführt, um die aus dem REK geforderte ringförmige innere Fuss- und Veloverbindung zu schaffen (siehe REK: M 5.02).

Bundesinventar historische Verkehrswege der Schweiz

Durch Hünenberg führen mehrere historische Verkehrswege von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung (siehe Abb. 45). Einige Teilabschnitte weisen dabei Substanz bis viel Substanz auf und sind daher im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) aufgeführt. Je nachdem, wie viel traditionelle Wegsubstanz noch im Gelände sichtbar ist, wird der Weg folgenden Kategorien zugeordnet: «mit viel Substanz», «mit Substanz» oder «historischer Verlauf» (ohne Substanz). Die Wege mit nationaler Bedeutung in Hünenberg weisen Substanz, die Reussbrücke bei Zollweid sogar viel Substanz auf. Bei den Verkehrswegen mit regionaler und lokaler Bedeutung weisen folgende Abschnitte eine Substanz auf: Maschwanden–Grünau, Grünau–Hinter Stadelmatt, Hinter Stadelmatt–Stadelmatt, Bützen–Frauenthal, Burgwald, Meisterswil, Talacker und Langholz.

Die historischen Verbindungen helfen, die Entstehung des Strassen- und Wegnetzes in Hünenberg zu verstehen. Die historischen Verkehrswege bestehen, mit Ausnahme eines Weges beim Talacker, heute noch und sind im gemeindlichen Richtplan grösstenteils als Wanderwege oder gemeindliche Fusswege gesichert. Die im IVS aufgeführten Strassen sind bei Planungen zu beachten. Das Amt für Raum und Verkehr (ARV) ist bei Bauvorhaben im Bereich von Objekten des IVS frühzeitig miteinzubeziehen.

V10 Öffentliche Autoabstellplätze

Das zu erarbeitende Parkierungskonzept aus dem rechtsgültigen gemeindlichen Richtplan 2004 wurde noch nicht erarbeitet und wird daher weiterhin aufgeführt. Die Massnahme wird jedoch auf die heutigen Gegebenheiten angepasst. Dabei wird beispielsweise die Ausstattung mit E-Ladestationen, die Bezeichnung von autoarmen Gebieten und der Parkplatzfestlegung in die Arbeitsplatzgebieten ergänzt.

V11 Öffentliche Veloabstellplätze

Der gemeindliche Richtplan wird um eine Massnahme zu den öffentlichen Veloabstellplätzen ergänzt. Aufgrund der geplanten Förderung des Veloverkehrs ist auch ein genügendes Angebot an Abstellanlagen und Ladestationen für E-Bikes zu erstellen.

6.5 Ver- und Entsorgung**E1 Hochspannungsleitungen**

Die neue Massnahme hat zum Ziel, dass Hochspannungsleitungen in den Boden verlegt werden.

E2 Erneuerbare Energien

Es wird eine neue Massnahme eingeführt, um die aus dem REK verlangte Förderung von erneuerbaren Energien voranzutreiben (siehe REK: M 5.12).

E3 Ökihof

Aufgrund der Entwicklungsabsichten im Gebiet Zythus wird ein neuer Standort für den Ökihof, möglichst für die beiden Siedlungsteile See und Dorf, gesucht werden müssen. Aus diesem Grund wird im gemeindlichen Richtplan dazu eine neue Massnahme eingeführt.

7. Revision Bauordnung

Die Erarbeitung der Revision der Bauordnung orientiert sich an der Musterbauordnung des Kanton Zug (siehe Kapitel 4.1). Es sind jedoch auch Grundsätze der bisherigen Bauordnung sowie des REK integriert.

Die beabsichtigten Änderungen der Bauordnung werden nachfolgend erläutert und durch Darstellungen veranschaulicht. Dieses Kapitel erläutert Sinn und Zweck der Vorschriften und dient der Festsetzungs- und der Genehmigungsbehörde als zentrale Beurteilungsgrundlage sowie den rechtsanwendenden Behörden als Auslegungshilfe. Kleinere Anpassungen, redaktionelle Änderungen der Bauordnung sowie Bestimmungen, die direkt oder sinngemäss der Musterbauordnung entstammen, werden nicht erläutert.

Die Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Bauordnung sind in einer synoptischen Darstellung in einem separaten Dokument (als Beilage zur Revision) vollständig aufgeführt. In der synoptischen Darstellung ist auch ersichtlich, welche Bestimmungen aus der kantonalen Musterbauordnung übernommen werden.

7.1 Qualität einfordern (Art. 2, 4 und 15)

Zur Ergänzung wird ein allgemeiner Zweckartikel (Art. 2) eingeführt, der die ortsbauliche Grundhaltung erwähnt.

Um einen einheitlichen Umgang im Vollzug in Fragen des Ermessensspielraums zu schaffen, kann der Gemeinderat themen- oder ortsspezifische Vollzugsrichtlinien (Art. 4) erlassen.

Mit den Bebauungsplan-Pflichten (Art. 15) kann eine höhere Dichte erreicht werden und es wird gleichzeitig eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität der Bauten und umgebenden Freiräume sichergestellt (siehe Kapitel 7.3 und 8.1).

Die Gemeinde Hünenberg zeichnet sich als ländliche Gemeinde mit einer dörflichen Struktur aus. Diese Struktur kann im Raum Zug-Cham-Risch als Alleinstellungsmerkmal gesehen werden. Gemäss REK sind diese Qualitäten zu erhalten, weshalb in der vorliegenden Vorlage darauf geachtet wurde, die bestehenden räumlichen Qualitäten zu sichern und dennoch mittels einer massvollen Innenentwicklung eine Weiterentwicklung zu ermöglichen. Mit der totalrevidierten Nutzungsplanung wird das zentrale Gebiet im Dorf entlang der Chamerstrasse gestärkt und die ortsbaulichen Qualitäten gesichert sowie die zentralen Gebiete in den Ortsteilen See und Bösch gestärkt und Möglichkeiten zur baulichen Weiterentwicklung geschaffen.

Dabei werden Vorgaben zu den ortsbaulich wichtigen Freiräumen gemacht. Mit Bebauungsplan-Pflichten soll auch die Gestaltung der angrenzenden Strassenräume und öffentlichen Freiräume verbessert werden, was zum Ziel hat, die zentralen Lagen zu beleben.

7.2 Nutzungsmass (Art. 13)

Ausnutzungsziffer

- Erstens wird die Ausnutzungsziffer (AZ) aufgrund der geänderten Berechnungsweise nach V PBG (wegfallendes «Gratis-Dachgeschoss»; siehe Seite 49) erhöht, ohne mehr Geschossfläche zu ermöglichen. Die Erhöhung beträgt in der 1-geschossigen Zone 50 %, in der 2-geschossigen Zone 25 %, in der 3-geschossigen Zone 16.7 % und in der 4-geschossigen Zone 12.5 %. In der 2-geschossigen W2a-Zone erfolgt keine Erhöhung, da heute aufgrund der Firsthöhe von 7.5 m kein Dach- oder Attikageschoss erstellt werden kann.
- Zweitens erfolgt die AZ-Erhöhung mit Ziel der Innenentwicklung. Die AZ wird in allen Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen um rund 20 %, gemäss REK und im Sinne des Giesskannenprinzips, erhöht.
- Schlussendlich wird die AZ, mit Ausnahme der W1, auf die nächsten 0.05 aufgerundet. Damit ist gegenüber der heutigen AZ teilweise sogar mehr als 20 % zusätzliche Geschossfläche realisierbar. In der W1 wird von 0.36 auf 0.35 abgerundet.

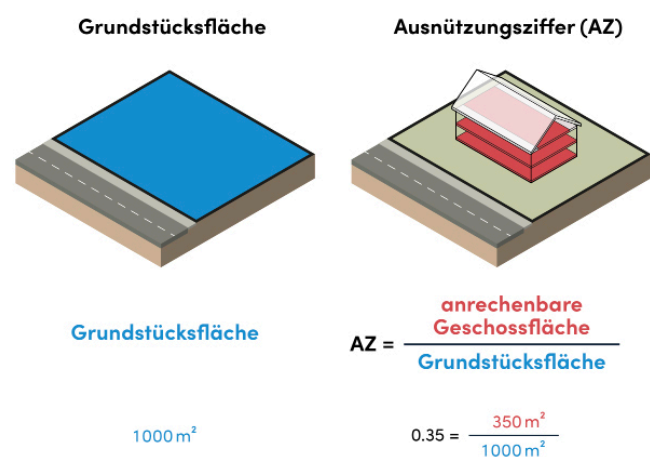


Abb. 46 Beispiel zur Berechnung der Ausnutzungsziffer

- Der erste Schritt (Erhöhung AZ zur Kompensation des «Gratis-Dachgeschosses») basiert auf der Annahme, dass die maximale Anzahl Vollgeschosse auch realisiert wurde. Vereinzelt wurden jedoch Bauten mit einem Vollgeschoss weniger erstellt, um ein möglichst grosses «Gratis-Dachgeschoss» zu erhalten. In der 2-geschossigen Wohnzone konnte damit die Geschossfläche um bis zu ein Fünftel vergrössert werden. Da in diesen Fällen die beabsichtigte AZ-Erhöhung von 20% bereits mit der heutigen Bauordnung ausgereizt wurde, kann mit der revidierten Bauordnung die Geschossfläche möglicherweise kaum mehr erhöht werden. Der geschilderte Sachverhalt betrifft vor allem die 2-geschossige Wohnzone W2b. In der W3-Zone und den höhergeschossigen Wohnzonen ist der Gewinn an «Gratis-Dachgeschossfläche» mit Reduktion eines Vollgeschosses kleiner. Bei der Ermittlung der neuen Ausnützungsziffer wurde der Regelfall und nicht der Einzelfall betrachtet.
- Für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrütli (BsV1) wird neu eine AZ festgelegt, die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan «Ortsbildschutzzone Langrütli» abgeleitet wurde.

Grünflächenziffer

- Neu wird eine Grünflächenziffer (GZ) für alle Bauzonen (W, K, WA, A und BSV) eingeführt. Es ist ein Auftrag aus dem REK, Mindestanteile an Grünflächen zu sichern und die Überhitzung der Siedlung zu reduzieren. Die GZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche (siehe Kapitel 5.2).
- Es zeigt sich, dass der Anteil der Grünflächen auf den seit dem Jahr 2000 bebauten Grundstücken tendenziell abgenommen hat. Diesem Negativtrend wird mit der vorgesehenen GZ entgegengewirkt.
- Die Höhe der GZ in den Wohnzonen wurde mittels GIS-Analysen des Bestands (Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung) und aufgrund von untersuchten Grundstücken mit Neubauten aus den Jahren 2000 bis 2020 ermittelt. Aus diesen beiden Untersuchungen ergibt sich die Höhe der GZ in den Zonenbestimmungen.
- Die Höhe der GZ wird so gewählt, dass die bauliche Ausnützung in der Regel voll realisiert werden kann und gleichzeitig die versiegelten Aussenflächen auf ein Minimum beschränkt werden.



Abb. 47 GIS-Analyse zum Anteil der Grünflächen im Bestand des Siedlungsgebiets (Quelle: Raum8vier GmbH)

Gesamthöhe

- Da die Firsthöhe mit der neuen V PBG keine Anwendung mehr findet, wird diese durch die Gesamthöhe ersetzt (siehe Kapitel 5.2). Die Berechnung der maximalen Gesamthöhe in den Wohn- und Mischzonen geht von 1.20 m für das Untergeschoss (§ 23 Teilrevision V PBG), 3.20 m für ein Vollgeschoss (Geschosshöhe) und 3.70 m für das Dachgeschoss (Schrägdach) resp. 3.20 m für das Attikageschoss (Flachdach) aus. Die Geschosshöhen werden zur rechtsgültigen Bauordnung 2004 von 3.00 auf 3.20 m erhöht, da die heutigen Bau- und Minergiestandards zu dickeren Böden/Decken (auch im Holzbau) führen.
- Mit den neuen Gesamthöhen sind leicht höhere Gebäude möglich (ca. 0.50 bis 1.50 m). Eine Ausnahme ist die W4-Zone, wo die Gebäude über 2 m höher gebaut werden können. Damit wird jedoch ein Berechnungsfehler der rechtsgültigen Bauordnung korrigiert. In der heutigen W4 kann nur 1.50 m höher gebaut werden als in der W3-Zone. Eine weitere Ausnahme ist die W2a-Zone, da in dieser weiterhin ausschliesslich zwei Vollgeschosse ohne Attika-/Dachgeschoss gebaut werden können.
- Um flächeneffiziente Gewerbebauten zu fördern und eingeschossige Bauten zu verhindern, haben Hauptgebäude in der Arbeitszone AA eine Gesamthöhe von mindestens 13.5 m und in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch eine Gesamthöhe von mindestens 10.0 m (Gebiet 2) bzw. 14.0 m (Gebiet 1) aufzuweisen. Dabei darf die Mindesthöhe nicht lediglich mit einem Aufbau oder einem flächenmässig kleinen Attika erreicht werden.
- In der Kernzone wird weiterhin mit einer Geschosshöhe von 3.00 m und mit einer geringeren Höhe des Dachgeschosses gerechnet. Dennoch werden auch in der Kernzone leicht höhere Bauten möglich.

Gebäudelänge

- Die maximale Gebäudelänge wird in den Wohnzonen gegenüber der rechtsgültigen Bauordnung 2004 reduziert. Dies aufgrund der Möglichkeit des einfachen Bebauungsplans, welcher um 50 % längere Bauten erlaubt (siehe Kapitel 5.1).
- In der W1-Zone ist heute keine maximale Gebäudelänge festgelegt. Mit der Bauweise (EFH und DEFH) wurde die Gebäudelänge bisher aber indirekt beschränkt. Neu wird eine Gebäudelänge von maximal 20 m eingeführt.
- In der W2 und W3 wird die Gebäudelänge von 35 auf 25 m und in der W4 von 35 auf 30 m reduziert.

- Die maximale Gebäudelänge wurde aufgrund des Bestandes ermittelt, sodass mit der neuen Beschränkung kaum rechtswidrige Bauten entstehen.
- Die rechtsgültige Bauordnung 2004 weist für die Arbeitszone A und B eine maximale Gebäudelänge von 55 m auf. Die Beschränkung der Gebäudelänge wird für die Arbeitszone A aufgehoben und für die neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch wird keine Beschränkung festgelegt.

Grenzabstände

- Die Grenzabstände gemäss rechtsgültiger Bauordnung 2004 werden bis auf die nachfolgenden Fälle beibehalten, da sie als zweckmässig angesehen werden.
- Die beiden W1-Zonen werden neu zusammengeführt resp. die W1-Zone Dersbach und Seemattstrasse wird in die allgemeine W1-Zone integriert. Da es sich im Gebiet Dersbach und Seemattstrasse um eine sensible Lage am See handelt und die Durchblicke weiterhin gewährleistet werden sollen, wird der kleine Grenzabstand von 7 m für die gesamte W1-Zone festgelegt. Für die W1-Zonen im Hueb, Chämberg und Riedhalden wird der kleine Grenzabstand damit von 5 auf 7 m erhöht.
- In der Arbeitszone B gilt heute der grosse Grenzabstand von 7 m. Mit der Einführung der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch wird ein kleiner und grosser Grenzabstand von 5 m festgelegt. Damit reduziert sich zukünftig der grosse Grenzabstand bei den Grundstücken der heutigen Arbeitszone B.

Neue 4-geschossige Wohnzone

- Die 4-geschossige Wohnzone wird neu in W4a und W4b unterteilt. Bei der Zone W4a handelt es sich um die ehemalige W4. Die W4b-Zone wird neu eingeführt und unterscheidet sich zur W4a-Zone ausschliesslich darin, dass sie eine höhere AZ ermöglicht. Auf die Einführung einer 5-geschossigen Wohnzone (W5) wurde verzichtet, da die Zonenübergänge ortstverträglich gestaltet werden sollen und mit dem einfachen Bebauungsplan (siehe Kapitel 5.1) bereits ein zusätzliches Geschoss möglich ist.

Neue Wohn- und Arbeitszone

- Die Wohn- und Arbeitszone Rothus wird um zwei Geschosse erhöht und dementsprechend wird auch die Baumassenziffer angepasst. Damit soll sich dieses Gebiet gut in das Arbeitsplatzgebiet Bösch einordnen. Die neue Wohn- und Arbeitszone ist 5-geschossig (WA5). Die Grünflächenzif-

fer wird aufgrund der Mischzone bei 30 % festgelegt. Ein minimaler Gewerbeanteil von 40 % und die Bestimmung, dass nur Wohnungen bis maximal 60 m² anrechenbare Geschossfläche (Kleinwohnung) zulässig sind, sollen dazu führen, dass die Wohnnutzung im Bösch gegenüber dem Bestand nicht erhöht wird. Damit kann auch ein Ausbau der sozialen Infrastruktur verhindert werden. Die Kleinwohnungen sollen für Personen zur Verfügung stehen, die im Arbeitsplatzgebiet Bösch einer Tätigkeit nachgehen (bspw. im Baugewerbe, in der Bildung oder in der Industrie).

- Die 3-geschossige Wohn- und Arbeitszone (WA3) bleibt bestehen.

Gewerbeflächen im Erdgeschoss

- Zur Förderung von Gewerbeflächen in Mischgebieten (Wohn- und Arbeitszonen sowie Kernzone) werden überhohe Erdgeschosse ermöglicht. Damit sollen unterschiedliche Nutzungen gefördert werden, die möglichst einen Bezug zum Strassenraum/Aussenraum aufweisen und damit die Mischgebiete beleben.

Neue Zone für das Arbeitsplatzgebiet Bösch

- Für das Arbeitsplatzgebiet wird die neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (Bsv2) eingeführt und gleichzeitig werden die Arbeitszonen AB, AC und AD der rechtsgültigen Bauordnung 2004 aufgehoben (vgl. Kapitel 7.8).

Kernzone

- Die Kernzone 2 wird aufgehoben und in die Kernzone überführt. Die Kernzone 2 umfasst einen kleinen Bereich im Dorf und die Abgrenzung zur Kernzone ist nicht erkennbar. Es soll somit das Ziel einer schlanken Bauordnung gefördert werden. Die Umzonung ist in Kapitel 8 beschrieben.

7.3 Bebauungsplanpflicht (Art. 15)

Gemäss § 32 PBG können in der Bauordnung bestimmte Bereiche festgelegt werden, für die ein Bebauungsplan erarbeitet werden muss. Der Bebauungsplan ist ein qualitätssichernder Sondernutzungsplan, der massgeschneiderte Lösungen ermöglicht. Mit dem Bebauungsplan kann von der Einzelbauweise abgewichen werden, sofern im Gegenzug wesentliche Vorzüge erzielt und nachgewiesen werden.

Bebauungsplanpflichten werden dort festgelegt, wo eine räumlich zusammenhängende Planung und ein qualitätssicherndes Verfahren erwünscht ist. Es sind dies Gebiete mit einem grossen Entwicklungspotenzial, wo ein öffentliches Interesse an einer koordinierten und partnerschaftlichen Planung besteht. Mit der Revision der Bauordnung wird für jedes neue Gebiet mit Bebauungsplanpflicht der Zweck der Pflicht und die Ziele, die mit dem Bebauungsplan zu verfolgen sind, festgelegt. Der

Gebiete mit Bebauungsplanpflicht (BBP-Pflicht)

- Neue BBP-Pflicht
- Bestehende BBP-Pflicht bleibt
- Überführung von Arealbebauungspflicht zu BBP-Pflicht
- Überführung von Arealbebauung zu BBP-Pflicht
- BBP-Pflicht wird aufgehoben



Abb. 48 Gebiete mit einer Bebauungsplanpflicht

Gemeinderat kann in begründeten Fällen, wie bspw. Änderung der übergeordneten Rechts oder aufgrund rechtlich nicht umsetzbaren Bedingungen, vom Zweck abweichen.

In Anlehnung zu § 32 Abs. 2 PBG werden in der Bauordnung (Art. 15 Abs. 4) weitere Vorzüge genannt, die der Gemeinderat beim Aufstellen eines Bebauungsplans verlangen kann: guter Nutzungs- und Wohnungsmix; erhöhter Anteil an Kleinwohnungen; Gemeinschaftsräume; bessere Versorgung des Quartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs; attraktive Fuss- und Radwege; vorwiegend unterirdische Parkierung; Beschränkung von Immissionen und Emissionen; umweltfreundliche Energieversorgung; gemeinsame Entsorgungsanlagen; Gebäudestellung aufgrund von Kaltluftströmen; öffentlich zugängliche Spiel- und Aufenthaltsflächen.

Bei grösseren Gebieten mit Bebauungsplanpflicht erachtet es die Gemeinde als sinnvoll, wenn die gesamthafte Entwicklungsabsicht als Konzeptidee festgehalten wird. Das Konzept soll sich mit der Umgebung (Nachbarschaft) auseinandersetzen, Ideen zur Weiterentwicklung liefern und die Etappierung aufzeigen. Sofern für das mit einer Bebauungsplanpflicht belegte Gebiet nicht ein einziger Bebauungsplan erstellt wird, ist die Konzeptidee möglichst in einem Quartiergestaltungsplan gemäss Art. 3 zu sichern. Damit wird eine gesamtheitliche Planung trotz unterschiedlicher Planungshorizonte der Grundeigentümer:innen gesichert.

Die Gebiete mit einer Bebauungsplanpflicht und die Überlegungen dazu sind in Kapitel 8 aufgeführt.

7.4 Preisgünstiger Wohnungsbau (Art. 16)

Die Gemeinden haben gemäss § 18 Abs. 4 PBG die Möglichkeit, in Wohn- und Mischzonen Mindestanteile für den preisgünstigen Wohnungsbau festzulegen. Dabei darf ein Mindestanteil für preisgünstigen Wohnungsbau maximal im Umfang der Mehrausnutzung infolge einer Neueinzonung, Umzonung, Aufzonung oder eines ordentlichen Bebauungsplans eingefordert werden. Der in der Bauordnung festgeschriebene Mindestanteil bezieht sich jedoch auf die gesamte realisierbare Geschossfläche des betroffenen Gebiets.

Erläuterung am Beispiel Zythusmatt Ost: Das Gebiet wird von der W4-Zone (AZ: 0.55) in die W4b-Zone (AZ: 0.90) aufgezonzt. Von der Mehrausnutzung (0.35) sollen 50 % als preisgünstiger Wohnraum erstellt werden. Bezogen auf die Ausnutzungsziffer

der W4b-Zone von 0.90 entsprechen die 0.175 (50 % von 0.35) somit einem Anteil von 19 %.

In Hünenberg wird in folgenden Gebieten ein Mindestanteil für preisgünstigen Wohnungsbau auf die anrechenbare Geschossfläche festgelegt (siehe Abb. 49 und Kap. 8):

- Dersbach Nord: Mindestanteil von 46 %
- Dersbach Süd: Mindestanteil von 46 %
- Zythusmatt West: Mindestanteil von 25 %
- Zythusmatt Ost: Mindestanteil von 19 %
- Eichmatt: Mindestanteil von 25 %
- Schürmattstrasse: Mindestanteil von 19 %
- Gartenstrasse: Mindestanteil von 19 %
- Rony Süd: Mindestanteil von 40 %
- Rony Nord: Mindestanteil von 100 %

Bezogen auf die Mehrausnutzung entsprechen die festgelegten Mindestanteile einem Anteil von 50 oder 100 Prozent. 100 Prozent der Mehrausnutzung werden beim Korperationsland in Dersbach Nord und Süd sowie dem gemeindeeigenen Land im Rony gefordert. Da es sich beim Rony Nord um eine Einzonung handelt, ist die Mehrausnutzung gleichbedeutend mit der gesamten Ausnutzungsziffer.

Bei ordentlichen Bebauungsplänen wird generell ein Mindestanteil von 50 % der zusätzlichen anrechenbaren Geschossfläche eingefordert. Dies wird bspw. das Zythus betreffen, da dieses Gebiet mit einer ordentlichen Bebauungsplanpflicht belegt ist.

Einen Anteil an preisgünstigem Wohnraum zu sichern, ist eine Massnahme aus dem REK. Damit wird das Ziel einer Bevölkerungsdurchmischung und eines breiten Wohnungsangebots verfolgt. In Hünenberg sollen Wohnungen für jüngere und ältere Bevölkerungsschichten angeboten werden.

Die preisgünstigen Wohnungen werden gemäss Empfehlung vom Kanton dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz [WFG; BGS 851.211] unterstellt. Pro Liegenschaft müssen jedoch mindestens 3 preisgünstige Wohnungen erstellt werden, damit sie dem WFG unterstellt werden. Die Gemeinde kann im Einzelfall die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau selbst festlegen. Die Regelungen betreffen insbesondere die Mietzinsobergrenzen, die baulichen Anforderungen sowie die langfristige Sicherstellung der preisgünstigen Wohnungen.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Einführung eines Mindestanteils in Hünenberg bis ins Jahr 2040 rund 200 preisgünstige Wohnungen erstellt werden könnten. Darin nicht

eingerechnet sind die im Rahmen von ordentlichen Bebauungsplänen verlangten preisgünstige Wohnungen erstellt und auf den Markt gebracht werden könnten.

Mit der rechtsgültigen Bauordnung 2004 besteht eine Bestimmung (§ 11 Kleinwohnungen), mit der der Gemeinderat ab 20 Wohneinheiten sowie bei Arealbebauungen und Bebauungsplänen einen Anteil an Kleinwohnungen einfordern kann. Diese Kann-Formulierung zur Erstellung von Kleinwohnungen wird durch die Mindestanteile zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum abgelöst. Preisgünstiger Wohnraum ist zwar nicht gleichbedeutend mit Kleinwohnungen, tendenziell führt preisgünstiger Wohnraum jedoch zu kleineren als den marktüblichen Wohnungen.

7.5 Wohnzone (Art. 6 und 13)

Aufzonungen in der Wohnzone

Zusätzlich zur generellen Erhöhung der Dichte um rund 20% werden einzelne Gebiete auf- oder umgezont. Die Gebiete und Überlegungen dazu sind in Kapitel 8 aufgeführt.

Zusätzliche Wohnungen

Für die Einfamilienhausgebiete (W1-, W2a- und W2b-Zonen) wird eine überlagernde Zone «zusätzliche Wohnungen» eingeführt (vgl. Kapitel 8.1). In diesen Gebieten werden abweichende Bestimmungen formuliert, die eine verdichtete Bauweise im

Sinne der Innenentwicklung fördern. Konkret sind in der W1 die Grundmasse der W2a; in der W2a die Grundmasse der W2b; in der W2b die Grundmasse der W3 anwendbar. Um die Grundmasse der nächsthöheren Zone anwenden zu können, ist eine zusätzliche, vollwertige Wohnung von mindestens 70 m² mit separater Erschliessung zu erstellen. Die Wohnung muss folglich einen eigenen Eingang aufweisen und darf nicht über die bestehende Wohnung erschlossen werden. Beim Aufstellen eines Bebauungsplans dürfen diese Bestimmungen nicht kumuliert angewendet werden.

Mit der Bestimmung wird Anreiz und Potenzial für eine massvolle Innenentwicklung geschaffen. Dabei soll nicht ausschliesslich die bauliche Dichte erhöht werden, sondern auch die Bevölkerungsdichte innerhalb der niedrigen Wohnzonen (hauptsächlich Einfamilienhausquartiere) erhöht werden. Somit wird gefördert, dass zusätzliche Wohnungen erstellt werden und nicht einfach ein zusätzliches Zimmer bzw. zusätzliche Wohnfläche geschaffen wird. Mit einer Aufstockung bzw. einer zusätzlichen vollwertigen Wohnung kann indes Wohnraum für Familienangehörige realisiert und damit das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden. Die Umsetzung der Bestimmung ist freiwillig.

Bei Aufzonungen (1, 2)

- Grosse Baulandreserven und Gebiete die stark aufgezonnt werden.
- mind. 50% der Mehrausnützung (1)
- 100% der Mehrausnützung, da Land im Besitz der Kooperation oder der Gemeinde (2)

Bei ordentlichen Bebauungsplänen (3)

- mind. 50% der Mehrausnützung (bspw. Zythus)

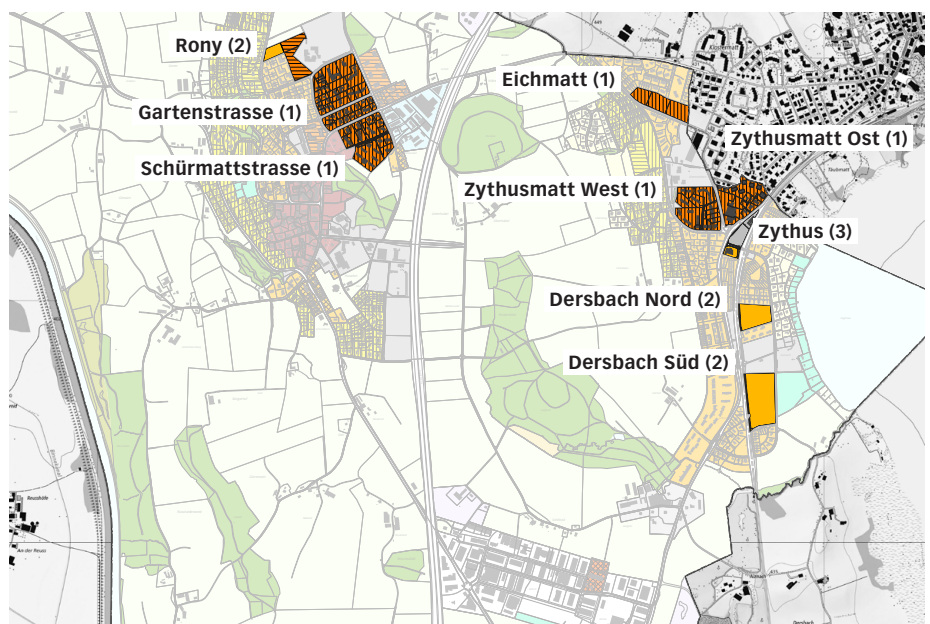


Abb. 49 Gebiete mit Mindestanteil an preisgünstigem Wohnungsbau

7.6 Arbeitszone (Art. 8)

Die Arbeitszonen AB, AC und AD der rechtsgültigen Bauordnung 2004 werden aufgehoben. Für das Arbeitsplatzgebiet Bösch wird die neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (BsV2) eingeführt (vgl. Kapitel 7.8).

Moosmatt: Das lokale Gewerbe und die bestehenden Gewerbeflächen sollen gestärkt und nicht durch eine Ausweitung der Wohnnutzung konkurrenziert werden. Mit der Erhöhung der Baumassenziffer sollen sogar mehr Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Im REK ist kein Bedarf nach zusätzlichen Wohnzonen ausgewiesen, weshalb eine Verkleinerung des bestehenden Arbeitsplatzgebiets nicht weiterverfolgt wird.

7.7 Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti (Art. 11 und 13)

Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti (BsV1) wird beibehalten. Die Bestimmungen in § 18 Abs. 3 und 4 alt Bauordnung können jedoch gestrichen werden, da diese bereits abschliessend im rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt sind.

Für die BsV1 werden neu die Grundnutzung und die Grundmasse (Ausnutzungsziffer, Grünflächenziffer, Gesamthöhe, Gebäudelänge und Grenzabstände) definiert. Die Grundnutzung und Grundmasse wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan «Ortsbildschutzzone Langrüti» abgeleitet.

7.8 Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (Art. 12 und 13)

Nach § 22 PBG umfassen Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV) Gebiete, deren Nutzung einer besonderen Regelung bedürfen. Das Variantenstudium (vgl. Kapitel 4.3) hat gezeigt, dass sich das Arbeitsplatzgebiet Bösch hauptsächlich in Bezug auf die Nutzungsart (Gewerbe-, Dienstleistungsbetriebe) und Lärmempfindlichkeitsstufe unterscheidet und in anderen Aspekten wie Baumassenziffer und Gebäudelänge gleich behandelt werden kann. Daher werden die Arbeitszonen im Bösch in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (BsV2) zusammengefasst. Eine Ausnahme bildet die Wohn- und Arbeitszone Rothus, die nicht in die Bauzone mit speziellen Vorschriften aufgenommen wird, sondern in der Mischzone verbleibt.

Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch ist geeignet um die Grünbänder und die Inhalte aus dem aufzuhebenden Bebauungsplan Bösch-Rothus in der Nutzungsplanung zu sichern. Ergänzend zu den Bestimmungen in Art 12 ist die Abgrenzung der zwei Gebiete, die Lage der Grünbänder und der öffentlich zugänglichen Freifläche in einem Plan (Anhang 3 der Bauordnung; siehe Abb. 50) ersichtlich. Dieser Plan im Anhang der Bauordnung ist zwingend, da die Lage der Grünbänder, Freiflächen und der öffentlichen Fusswege (orientierend) rein textlich nur ungenügend verortet werden könnten. Die Inhalte des Plans wurden aufs Notwendige beschränkt. Damit unter-



Abb. 50 Plan zu der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (Anhang 3 der Bauordnung)

scheidet sich der Plan im Anhang von einem Bebauungsplan, der eine deutlich höhere Regelungsdichte und -tiefe aufweist.

Die zu erstellende Grünflächenziffer von 10 % ist möglichst in den Grünbändern oder in der öffentlich zugänglichen Freifläche anzuordnen. Aus- und Einfahrten sind weiterhin möglich, auch wenn die Grünflächenziffer grundsätzlich zusammenhängend erstellt werden soll. Die Bauten können bis an die Begrenzung des Grünbands bzw. Baulinien gebaut werden. Die öffentlichen Fusswege können nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Mit den Grünbändern am Rand des Arbeitsplatzgebiets und entlang der Mittelachse soll eine gezielte Konzentration der Grünflächen erfolgen. Diese Grünflächen bieten auch ein hohes Potenzial im Umgang mit dem anfallenden Regenwasser.

Die zwei Gebiete der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (BsV2) unterscheiden sich bezüglich der Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung (ES) und der jeweiligen Mindesthöhe. Die Abgrenzung der Gebiete entspricht in etwa der heutigen Zonierung der Arbeitszonen B, C und D, wobei die Arbeitszonen C und D neu zusammengefasst werden.

Im Gebiet 1 sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Bildungsinstitutionen (ES III) zulässig, und im Gebiet 2 stark störende Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (ES IV).

Die öffentlichen Fusswege werden als orientierender Inhalt aufgeführt und sind somit nicht eigentümerverschrieben. Damit die öffentlichen Fusswege von Seiten der Grundeigentümerschaft jedoch bei zukünftiger Bautätigkeit möglichst erstellt werden, wird in Art. 12 Abs. 8 ein Anreizsystem (Erhöhung der Baumassenziffer um max. $0.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$) zur Erstellung eines öffentlichen Fusswegs eingeführt. Die öffentlichen Fusswege in den Grünbändern haben eine Erholungsfunktion und sollen zudem eine ökologische Funktion (Vernetzung) erfüllen, weshalb diese chaussiert und naturnah ausgestaltet werden sollen.

Die Grundmasse wurden aufgrund der Ergebnisse aus dem Variantenstudium (vgl. Kapitel 4.3) angepasst. In der BsV2 gelten somit für alle Gebiete die gleiche Baumassenziffer, Grünflächenziffer und die Gesamthöhen. Wird ein Mobilitätshub erstellt, so darf in den Gebieten 1 und 2 die Gesamthöhe bis auf 29.5 m überschritten werden. Im Gebiet 1 ist eine Mindesthöhe von 14 m erforderlich, da diese eine optimale Kombination mit Dienstleistungsbetrieben ermöglicht. Im Gebiet 2 beträgt die Mindesthöhe 10 m, um die Errichtung eingeschossiger Hallen

zu vermeiden und eine effiziente Bodennutzung sicherzustellen.

Für die Erstellung einer Hochstrasse im Arbeitsplatzgebiet Bösch ist Art. 12 Abs. 9 notwendig. Zur Erschliessung der Gebäude in den Obergeschossen müssen Rampenanlagen und die Hochstrasse keine Grenz- und Gebäudeabstände einhalten. Die Rampenanlage und Hochstrasse können damit auf die Grundstücksgrenze gestellt werden und ein Gebäude kann direkt an die Rampenanlage und Hochstrasse gebaut werden. Zudem kann die Rampenanlage und Hochstrasse auch unter- und überbaut werden. Mit der Hochstrasse wird das Ziel verfolgt, Gewerbebauten zukünftig intensiver und auch in der dritten Ebene nutzen zu können.

7.9 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung (Art. 21)

Die Musterbauordnung sieht eine eigene Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und eine Zone des öffentlichen Interesses für Erholung vor. In der rechtsgültigen Bauordnung und dem Zonenplan sind diese beiden Themen in der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung (OeIFE) zusammengefasst.

Aufgrund der guten Praxiserfahrungen, der Zuordnungsschwierigkeit, der Kleinräumigkeit und fehlender grosser Unterschiede in den Musterbauordnungsbestimmungen werden die Themen Freihaltung und Erholung auch weiterhin gemeinsam in einer Zone zusammengefasst.

Der Name der Zone wird insofern angepasst, dass die Erholung neu auch im Namen erscheint und damit aufgezeigt wird, dass in der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung (OeIFE) eine ruhige bis intensive Erholungsnutzung möglich ist. Der Unterschied zur Zone des öffentlichen Interesses für Bauten (OeIB) ist, dass Bauten in der OeIFE-Zone eine untergeordnete Rolle spielen.

7.10 Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften (Art. 25 und 28)

Zone für Familiengärten (Fa)

- Die Nutzung des Freiraums für Familiengärten wird mit dem Zonenplan gesichert und die Möglichkeit für Kleinbauten und gemeinschaftliche Bauten gegenüber der Musterbauordnung von 10 auf 20 m^2 erhöht.

Zone für Freizeit (Fr)

- Die rechtskräftige Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit wird in die Zone für Freizeit überführt und die bestehenden Bestimmungen werden grösstenteils übernommen. Präzisiert werden die Nutzungen und die Bestimmungen für Kleinbauten. Bei Wohnnutzungen wird ergänzt, dass in der bestehende Bausubstanz zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden darf und dass Carports erstellt werden dürfen.
- Die energie wasser luzern (ewl) hat die Personen- und Nutzungsbeschränkungen aufgrund der Störfallvorsorge Gasröhrenspeicher neu bewertet. Diese neuen Beschränkungen werden übernommen und in der Bauordnung festgelegt.

7.11 Bauvorschriften

Einordnung und Terrainveränderungen (Art. 35 und 36)

Mit der Bestimmung in Art. 33 wird präzisiert, welche Kriterien für die Beurteilung der Einordnung von baulichen Massnahmen bei der Erteilung einer Baubewilligung massgebend sind. Das Einordnungsgebot in Absatz 2 bezieht sich dabei auch auf Terrainveränderungen infolge von Abgrabungen oder Aufschüttungen.

Durch starke Eingriffe in die Terraingestaltung durch Abgrabungen und Aufschüttungen kann vor allem die Höhenlage zwischen zwei Grundstücken wesentlich verändert werden. Es sind daher nur angemessene Terrainveränderungen zulässig, unter Vorgabe einer abgestimmten Einpassung der Bauten und Erschliessung. Die Terrainveränderungen haben grundsätzlich so zurückhaltend wie möglich zu erfolgen. Aufgrund der guten

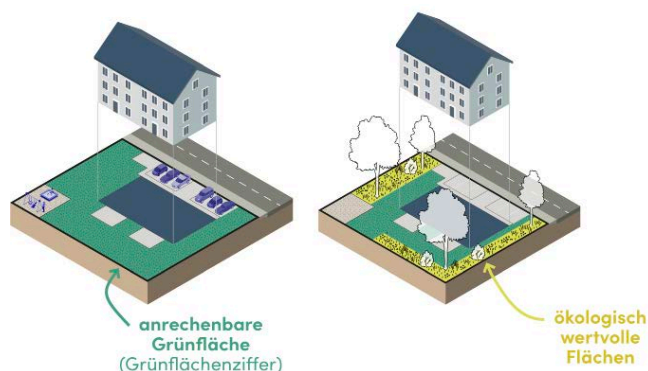


Abb. 51 Anteil der ökologisch wertvollen Flächen (Anteil bezieht sich auf die anrechenbare Grünfläche)

Praxiserfahrungen zum rechtskräftigen § 29 betreffend der Terrainveränderungen wurde diese Bestimmung übernommen.

Ökologischer Ausgleich (Art. 37)

Der Artikel wird zur Förderung der Biodiversität und Durchgrünung des Siedlungsgebiets neu eingeführt. Mit dieser Bestimmung wird sichergestellt, dass unterschiedliche Grünelemente und -strukturen (Hecken, Ast-, Steinhaufen etc.) auch bei fortschreitender Innenentwicklung wichtige Lebensräume für Flora und Fauna bieten und die ökologische Vernetzung im Siedlungsraum erhalten. Mit den ökologischen Flächen kann auch die Aufenthaltsqualität verbessert werden und Wärmeinseln können verhindert oder zumindest verringert werden.

Es sind mindestens 25 % der anrechenbaren Grünfläche (siehe Grünflächenziffer (GZ) in Kapitel 7.2) als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten. Im Baubewilligungsverfahren ist eine Praxis zu erarbeiten, bezüglich der an den ökologischen Ausgleich anrechenbaren Flächen. Für die Umsetzung von naturnahen Elementen können vorhandene Praxishilfen aus anderen Gemeinden und Städten herangezogen werden.

Mit den ökol. Ausgleichsflächen werden die gemäss GZ geforderten Grünflächen qualitativ gestärkt. Ökol. Ausgleichsflächen sollen möglichst nicht unterbaut sein oder zumindest eine genügende Überdeckung aufweisen. Laut Definition der GZ

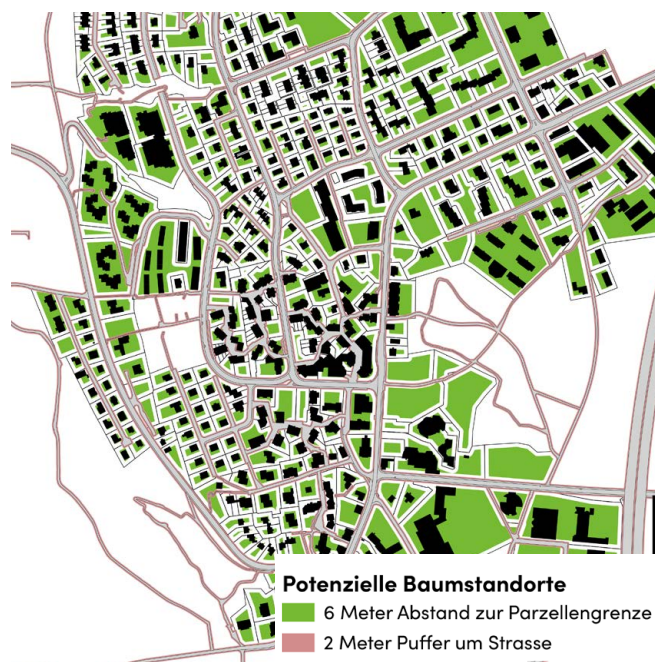


Abb. 52 Analyse zu potenziellen Baumstandorten bei 6 m Abstand zur Grundstücksgrenze

können nämlich auch bepflanzte Bodenflächen mit minimaler Überdeckung über einer Tiefgarage angerechnet werden.

Baumschutz (Art. 38)

Eine grundsätzliche Beibehaltung des Baumbestands im Siedlungsgebiet wird als wichtig erachtet, da Bäume in verschiedener Hinsicht wertvoll sind. Bäume haben eine klimatische, eine ökologische, eine identitätsstiftende und eine gestalterische Wirkung.

Bäume ab 100 cm Stammumfang, gemessen 1.0 m über dem Boden, benötigen in der Bauzone und OeIFE-Zone eine Fällbewilligung. Das Mass von 100 cm Stammumfang ist ein gängiges Mass. Zudem haben die in der Schweiz vorkommenden Bäume bei einem Stammumfang von 100 cm bereits ein beachtliches Alter, nämlich in etwa nachfolgendes (Quelle: baumportal.de):

Ahorn	ca. 58 Jahre
Birke	ca. 38 Jahre
Buche	ca. 59 Jahre
Eiche	ca. 79 Jahre
Lärche	ca. 49 Jahre
Linde	ca. 69 Jahre
Platane	ca. 42 Jahre



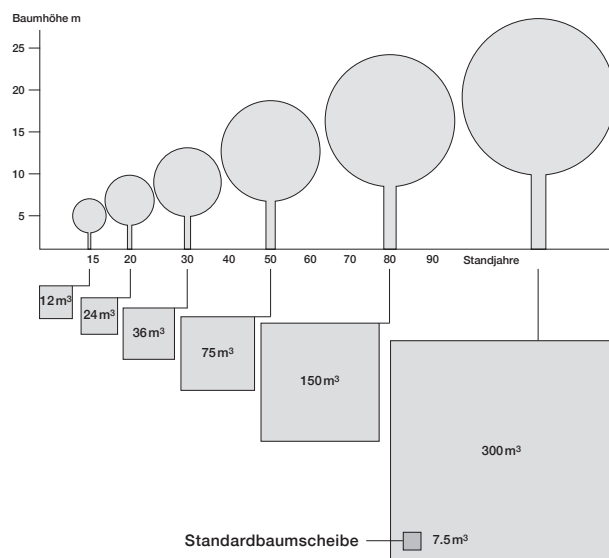
Abb. 53 Analyse zu potenziellen Baumstandorten bei 8 m Abstand zur Grundstücksgrenze

Somit lässt sich erkennen, dass in der Schweiz gängige Baumarten bei einem Stammumfang ab 100 cm über 40 Jahre alt sind. Dieses Mass wird daher als schutzwürdige Grösse eingeschätzt.

Baumpflanzvorgaben (Art. 38)

Ab einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 600 m² wird bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten gefordert, dass eine bestimmte Anzahl an Grossbäumen oder Kleinbäumen zu pflanzen ist. Die geforderte Anzahl wird unterschieden nach Zonierung und bezieht sich auf die nicht bebaute Grundstücksfläche. Auf einem etwa 750 m² grossen Grundstück in der Wohnzone müssten folglich etwa 2 Grossbäume oder 4 Kleinbäume gepflanzt werden. Mit Absatz 3 kann der Gemeinderat die Anzahl der Bäume reduzieren oder von der Pflicht befreien, falls die örtlichen Verhältnisse eine Baumpflanzung nicht ermöglichen oder das Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches für den Kanton Zug (EG ZGB) dies verunmöglicht.

Die Schwierigkeit bei der Einführung einer Baumpflanzvorgabe ist, dass sie den Bestimmungen des EG ZGB widerspricht. Gemäss § 102 Abs. 1 EG ZGB dürfen Pflanzungen nicht höher als das Doppelte ihres Abstands der Grundstücksgrenze sein. Ab 8 m Abstand besteht keine Höhenbeschränkung mehr.



Faustregel: Ein Quadratmeter Projektionsfläche des Baumes benötigt etwa 0.75 Kubikmeter durchwurzelbaren Raum.

Abb. 54 Überlebensfähiger Wurzelraum für Bäume (Quelle: Jahrbuch der Baumpflege 2017, S. 42)

Kleine Grundstücke haben heute schon die Schwierigkeit, überhaupt Bäume auf dem Grundstück pflanzen zu können. Mit der vorgesehenen Baumpflanzvorgabe wird somit, gerade bei kleineren Grundstücken, ein Widerspruch geschaffen, dessen sich die Gemeinde bewusst ist. Es bestehen in Hünenberg aber genügend Grundstücke, welche die Baumpflanzvorgabe entsprechend umsetzen könnten.

Die Gemeinde Hünenberg möchte eine Vorreiterrolle einnehmen und damit auch eine Revision des EG ZGB anstossen. Mit den Baumpflanzungen wird ein direkter Beitrag zum Lokalklima und zur Hitzeminderung geleistet. Deshalb soll der Absatz 2 trotz Widersprüchlichkeit eingeführt werden.

Bei den Baumpflanzungen ist ein überlebensfähiger Wurzelraum vorzusehen. Dabei werden keine Masse in der Bauordnung genannt. Welche Grösse ein Baum für einen überlebensfähigen Wurzelraum benötigt, lässt sich in Abb. 54 erkennen.

Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen (Art. 39)

Die Bestimmung zu Spiel- und Aufenthaltsflächen wird teilweise von der rechtsgültigen Bestimmung § 12 alt übernommen und mit weiteren Beschränkungen, welche die Grundstücksfläche betreffen, ergänzt und angepasst. Aufgrund der neu eingeführten Grünflächenziffer wird der zu erstellende Anteil für Spiel- und Aufenthaltsflächen auf 10% reduziert. In der rechtsgültigen Bestimmung ist ein Anteil von 15% gefordert. Falls die Spiel- und Aufenthaltsflächen der Grünflächenziffer entsprechen, können diese angerechnet werden. Die Spielplätze haben sich hinsichtlich Gestaltung in die Umgebung einzufügen.

Um zusammenhängende Spielplätze mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu fördern, wird unter Absatz 3 ergänzt, dass die Möglichkeit besteht, mit den angrenzenden Nachbar:innen zusammenzubauen und dadurch von der Mindestfläche abzuweichen. Ziel dabei ist es, dass grössere und qualitätsvollere Spiel- und Aufenthaltsflächen erstellt werden und nicht viele einzelne mit geringer Qualität nebeneinander.

Dach- und Fassadengestaltung (Art. 40)

Mit der Bestimmung zur Dach- und Fassadengestaltung wird die beabsichtigte einheitliche äussere Erscheinung der Gebäude sichergestellt.

Soweit Flachdächer nicht als begehbare Terrassenfläche genutzt werden oder mit technischen Anlagen belegt sind, sind sie mindestens extensiv zu begrünen. Begrünte Dächer fördern

die Biodiversität, reduzieren die Hitze, binden Feinstaub und speichern das Regenwasser. Auch bei Solaranlagen ist das Flachdach zu begrünen. Solaranlagen auf begrünten Flächen produzieren messbar mehr Strom, da die Anlage nicht überhitzt.

Beleuchtung (Art. 41)

Zum Schutz des Lebensraums von Vögeln und Insekten sowie zur Verhinderung von negativen Auswirkungen von Lichtemissionen auf den Menschen wird eine Bestimmung eingeführt. Damit sollen negative Einflüsse auf die Biodiversität verringert sowie die Wohnhygiene erhöht werden. Lichtstärke und Wellenlänge haben einen starken Einfluss auf das Verhalten verschiedener Tierarten (Insekten, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien) sowie auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Bewohner:innen. Die nicht sicherheitsrelevanten Beleuchtungen werden von 20 bis 7 Uhr auszuschalten sein.

Klimaanpassung und Ressourcenschonung (Art. 42)

Mit geeigneten Massnahmen zur Klimaanpassung können negative Klimafolgen vermieden oder verringert werden.

Mit den Bestimmungen in Absatz 2 und 3 soll die Wahl auf sickerfähige Beläge fallen und es sollen beim Bau nachhaltige sowie ressourcenschonende Materialien gewählt werden.

Parkplatzvorgaben (Art. 44 bis 45)

Die vorgesehenen Aufzonungen und die Erhöhung der Ausnutzungsziffern haben Auswirkungen auf die Parkierung. Aufgrund der grossen und in den vergangenen Jahren immer grösser werdenden Wohnungen in der Gemeinde wird die Anzahl zu erstellender Parkplätze neu anhand der Anzahl Wohneinheiten und nicht mehr aufgrund der anrechenbaren Geschossfläche ermittelt. Weiter wird ein Spielraum bei der Erstellung der Parkplätze mit einer minimal erforderlichen Anzahl und einer maximalen zu erstellenden Anzahl Parkplätzen gegeben. Die Flexibilität wird damit erhöht und es kann situationsbedingt eine geeignete Lösung für Parkplätze gefunden werden. Bauwillige sind somit freier bei der Erstellung der Parkplätze.

Die Einführung der neuen Parkplatzvorgaben orientiert sich am kantonalen Leitfaden für Parkierungsreglemente der Gemeinden im Kanton Zug. Dieser empfiehlt, dass die Gemeinden die Parkplatzzahl über Maximalvorgaben beschränken und Parkplatzvorgaben gemacht werden, die sich aufgrund der Anwendung von lagebedingten Abminderungsfaktoren ergeben. Bei den neuen Parkplatzbestimmungen wurde jedoch darauf geachtet, dass die heutige Stellplatzpflicht in der Regel

weiterhin erstellt werden kann, diese Anzahl aber gleichzeitig auch in etwa das Maximum darstellt.

Die Gebietszuteilung ergibt sich aus dem Abminderungsplan gemäss Anhang 2 der Bauordnung. Die Gebiete wurden aufgrund der kantonalen ÖV-Güteklassen gewählt. Die vorgesehenen maximalen Parkplatzzahlen wurden mit der VSS-Norm abgeglichen.

Arbeitsplatzgebiet Bösch: Für das Arbeitsplatzgebiet Bösch darf die zukünftige Anzahl Parkplätze gemäss Praxis der Bauordnung (basiert auf einem Regierungsratsbeschluss aus dem Jahr 2015) nicht über das Potenzial der heutigen Bauordnung 2004 hinausgehen. Das heisst, es dürfen nicht mehr als etwa 5000 Parkplätze erstellt werden. Gemäss einer stichprobearartigen Überprüfung (ausgewählt wurden Fälle mit zahlreichen Parkplätzen im Bestand) können mit den neuen Parkplatzvorschriften und den baulichen Möglichkeiten nur in Ausnahmefällen weniger Parkplätze erstellt werden. Die Mehrheit der Grundeigentümerschaften kann zukünftig bei einer höheren Ausnützung des Grundstücks weitere Parkplätze erstellen.

Die Abminderungswerte für die «Nicht-Wohnnutzung» wurden gegenüber der informellen Mitwirkung angepasst. Damit wird auf die Rückmeldungen aus der informellen Mitwirkungen und der Rückmeldung der kantonalen Volkswirtschaftsdirektion

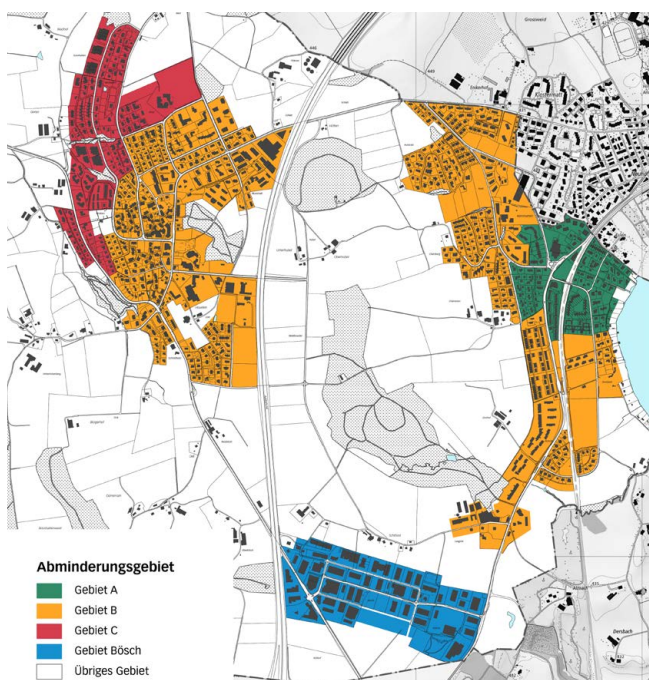


Abb. 55 Plan zu den Parkplatz-Abminderungsgebieten

reagiert und die Werte an die VSS-Norm angenähert. Das Arbeitsplatzgebiet Bösch wird einem eigenen Abminderungsgebiet (Gebiet Bösch) zugeteilt, welches dieselben Werte wie das Gebiet A aufweist.

Im Gebiet 1 der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (BsV2) dürfen höchstens 20% der Parkplätze im Aussenraum angeordnet werden. Da sich dieser Anteil auf die maximal zulässige Zahl an Autoparkplätzen bezieht, ist die Zahl der zulässigen Aussenparkplätze unabhängig vom Abminderungsfaktor.

Die Mobilitätshub bieten ein vielfältiges Angebot an Mobilität (Autoparkplätze, E-Carsharing, Fahrradvermietung, autonom fahrender Elektro-Bus) mit gepoolten Firmen- und Besucherparkplätzen an. Mit den Mobilitätshub sollen die Parkplätze von der Strasse verschwinden, sodass Freiräume für die Umgebungsaufwertung geschaffen werden können. Für einen Mobilitätshub ist ein öffentliches Interesse nachzuweisen. Es ist aufzuzeigen, wie das Parkhaus von der Öffentlichkeit benützt werden kann.

Werden in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch mehr als 50 Parkplätze erreicht oder erstellt, ist dem Baugesuch zudem ein Mobilitätsmanagementkonzept vorzulegen.

Aufgrund der neuen Parkplatzvorgaben wären bei einem Vollausbau zwischen 3000 und 6000 Parkplätze möglich. Die Mobilitätshubs sind in dieser Zahl nicht berücksichtigt, da sie ein öffentliches Interesse nachzuweisen haben. In den Mobilitätshubs wird mit maximal 500 Parkplätzen gerechnet. Da davon ausgegangen wird, dass in den nächsten 15 Jahren kein Maximalausbau erfolgen wird, wird die vom Regierungsrat festgeschriebene maximale Parkplatzzahl von 5000 Parkplätzen nicht überschritten.

Zweiradparkierung (Art. 46)

In Art. 44 Abs. 2 wird eine Anzahl Spezialvelos und fahrzeugähnliche Geräte gefordert. Unter Spezialvelo werden bspw. Lastenräder oder Veloanhänger verstanden, es handelt sich hierbei nicht um Elektrovelos. Fahrzeugähnliche Geräte sind bspw. Trotinetts oder Skateboards.

Die Bestimmungen in Abs. 2 und 3 orientieren sich am kantonalen Leitfaden für Parkierungsreglemente der Gemeinden im Kanton Zug (Entwurfsstand).

Erschliessung (Art. 47)

Der Kanton fordert in der Vorprüfung, dass Ein- und Ausfahrten so auszulegen sind, dass die Bebauungen nicht direkt ab der

Kantonsstrasse erschlossen sind. Diese Regelung gilt bereits im Grundsatz. Es gibt aber einige Situationen, die eine Ein-/Ausfahrt ab Kantonsstrasse erfordern. Da mit der vom Kanton vorgeschlagenen Bestimmung die Erschliessung dieser Grundstücke vorunmöglichst würde, wird der Vorschlag nicht umgesetzt.

Mobilfunkanlagen (Art. 18)

Es wird das sogenannte Kaskadenmodell eingeführt. Das Kaskadenmodell ist die einzige Einflussnahme, die im Rahmen der gemeindlichen Nutzungsplanung bezüglich dem Errichten von aussen her sichtbaren Mobilfunkanlagen in der Bauzone erlassen werden kann. Mit der Bestimmung werden Prioritäten nach Zonentypen definiert, wo Mobilfunkanlagen erstellt werden dürfen. Weitergehende Einschränkungen sind aufgrund übergeordneten Rechts nicht möglich.

Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) kommen für Mobilfunkanlagen nur in Frage, sofern es sich nicht um ein empfindliches Gebiet handelt. Mit Schulen, Kindergärten oder einem Altersheim bebaute OelB-Zonen sind immissionsempfindliche Gebiet.

Entsorgungsanlagen (Art. 48)

Mit dieser Bestimmung erhält der Gemeinderat die Möglichkeit, Standorte für öffentliche Unterflurcontainer anzuordnen. Diese Möglichkeit besteht bei bestehenden Wohnsiedlungen sowie bei geplanten Siedlungen ab 30 Wohneinheiten. Unterflurcontainer sollten vom Einzugsgebiet der Wohnungen gut erreichbar sein und nicht zu weit entfernt liegen.

Lärmschutz (Art. 50)

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten festgelegt werden, in denen die Planungswerte (PW) nicht überschritten sind oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 24 Abs. 1 USG; Art. 29 LSV). Die zur Einhaltung der Anforderungen nach Art. 24 USG notwendigen Massnahmen sind im Rahmen der Überbauung umzusetzen.

Im Zonenplan sind die eingezonten Gebiete mit «Massgebender Lärmgrenzwert: Planungswert» überlagert. Nach der vollständigen Überbauung des eingezonten Gebiets ist die Überlagerung aus dem Zonenplan zu entfernen.

Terrassenhaus (Art. 51)

Gemäss REK wird in sensiblen und gut einsehbaren Hanglagen gefordert, dass die Grünkorridore sowie die Durchblicke bestehen bleiben und dies durch die Vermeidung von langen

Riegeln und Terrassenhäusern zu erfolgen habe. Aus diesem Grund wird die Bestimmung inhaltlich beibehalten und weiterhin sind Terrassenhäuser nur in den W2b-Zonen zulässig.

Zwischennutzung (Art. 19)

Die Bestimmung stammt sinngemäss aus der Musterbauordnung. Die Möglichkeit für eine einmalige Erneuerung der Bewilligung für Zwischennutzungen von zwei Jahren wird jedoch ermöglicht, um den Nutzer:innen eine längere Planungssicherheit zu gewähren.

Gemeindliche Landschaftsschutzzone (Art. 32)

Die Gemeinde Hünenberg besitzt im Vergleich zu anderen Zuger Gemeinden sehr wenige und kleine Gebiete. Aus diesem Grund ist die vorgesehene restriktive Formulierung zweckmässiger als die Bestimmung aus der Musterbauordnung. Die Formulierung wird daher grundsätzlich aus § 24 Bauordnung von 2004 übernommen.

Naturschutzgebiete und Naturobjekte (Art. 43)

Das Inventar gemeindlicher Naturobjekte ist in der Bauordnung unter Art. 41 aufgeführt. Die Objekte sind grundsätzlich zu erhalten, zu pflegen und bei ihrem natürlichen Abgang durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.

Bedingungen und Auflagen (Art. 53)

Die Bestimmung zu den Bedingungen und Auflagen wird insofern ergänzt, dass ein weiterer Absatz hinzugefügt wird. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der aufzeigt, wie die Aussenräume gestaltet und bepflanzt werden, unter anderem hinsichtlich der neu zu erstellenden ökologischen Ausgleichsflächen (siehe Art. 37). Damit wird sichergestellt, dass die Umgebungsgestaltung im Rahmen der Baugesuchsprüfung beurteilt werden kann und der Umgebungsplan nicht erst nachträglich eingereicht wird.

Mehrwertabgabe (Art. 54)

Der Abgabesatz von 20% des Bodenmehrerts wird gestrichen und neu auf die Bestimmung im kantonalen PBG verwiesen. Damit soll zukünftig der im kantonalen Gesetz festgelegte Maximalsatz gelten (zurzeit 20%).

Erschliessungsbeiträge (Art. 55)

Mit der Verdichtung des Arbeitsplatzgebietes Bösch ist die Verbesserung der Erschliessung unumgänglich, um den zukünftigen Verkehr – sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) wie auch mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV), zu Fuss und mit dem Velo – nachhaltig und sicher lenken zu können. Dazu

gehört insbesondere der Ausbau der Ringstrasse, die Verbesserung der Einfahrt Holzhäusernstrasse und eine angemessene Fussgängererschliessung mit mindestens einseitigem Trottoir. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde ein entsprechendes Projekt ausgearbeitet, dessen Realisierung zeitnah gestartet und durch die Gemeinde vorfinanziert werden soll. Der bauliche wie auch betriebliche Unterhalt der Strasse gewährleistet zukünftig die Gemeinde. Die Strasse soll in das Eigentum der Gemeinde überführt werden. Die Fläche für die Trottoirs werden vom Grundeigentümer:in und Baurechtsberechtigten an die Gemeinde verkauft oder mittels einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit geregelt.

Die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen erfolgt durch die Gemeinde Hünenberg gestützt auf § 39 Abs. 2 des Gesetzes über Strassen und Wege (GSW, BGS 751.14). Beitragspflichtig für die Kosten des Landerwerbs, der Erstellung, Änderung und Erneuerung (ohne Unterhalt) von Strassen sind sämtliche Grundeigentümer:innen und Baurechtsberechtigten in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch Bsv2 und in der Wohn- und Arbeitszone 5, da diese durch den Ausbau der Erschliessung einen wirtschaftlichen Sondervorteil erfahren. Das Erschliessungsprojekt wird durch die Beitragspflichtigen refinanziert.

In den genannten Zonen wird von den Beitragspflichtigen ein Erschliessungsbeitrag von maximal CHF 80 pro zusätzlich erstellten bzw. realisierten Quadratmeter (m²) anrechenbare Geschossfläche (aGF) erhoben. Produktionsanlagen wie z.B. Podeste, Feuertreppen, technische Vorkehrungen sind für die Anrechenbarkeit an die Erschliessungsbeiträge von Fall zu Fall zu beurteilen. Die Höhe der Erschliessungsbeiträge von CHF 80.00/m² ergibt sich aus den Gesamtkosten für das Erschliessungsprojekt von rund CHF zwölf Millionen. Durch die Erschliessungsbeiträge können die Kosten für das Erschliessungsprojekt über die nächsten 15 Jahre zumindest teilweise refinanziert werden. Nach Abgeltung der Kosten für das Erschliessungsprojekt, können die Beträge für Änderungen und Erneuerungen eingesetzt werden (vgl. Art. 13 Abs. 1 des Strassenreglements, StrR, SRS 7.6-1). Bei der Berechnung der Höhe der Erschliessungsbeiträge innerhalb des Maximalbetrages können besondere Nachteile angemessen berücksichtigt werden (vgl. Art. 15 Abs. 1 des Strassenreglements, StrR, SRS 7.6-1). Art. 13 Abs. 1 StrR gibt des Weiteren bereits vor, worauf sich die Beitragspflicht bei Erschliessungsbeiträgen beziehen darf. Festgelegt wird auch, dass bei Ersatzneubauten die bereits existierende aGF vom Erschliessungsbeitrag ausgenommen wird.

Die Beitragspflicht entsteht zwar mit der Erschliessung. Die Erschliessungsbeiträge werden aber erst zur Zahlung fällig, wenn der bzw. die Grundeigentümer:in oder der bzw. die Baurechtsberechtigte nach Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision zusätzliche bzw. neue aGF auf seinem bzw. ihrem Grundstück realisiert (Neu-, Um-, Auf- oder Anbauten, mit anderen Worten Nutzungserhöhungen). Massgeblicher Zeitpunkt ist der Eintritt der Rechtskraft ist die Baufreigabe.

Abgrenzung zu den Perimeterbeiträgen: Perimeterbeiträge gemäss StrR werden aufgrund der nach der Bauordnung zulässigen Baudichte (inkl. rechtsgültigem Plan einer Arealbebauung und nach Bebauungsplan) auf den erfassten Grundstückflächen festgesetzt (Art. 15 Abs. 1 StrR) und sind bei Beginn der öffentlichen Auflage des Erschliessungsprojektes für alle Grundeigentümer:innen bzw. Baurechtsberechtigten im Bösch, deren Grundstücke durch das Erschliessungsprojekt bevorteilt werden, fällig (Art. 17 StrR). Das StrR regelt die Berechnung der Beiträge bereits abschliessend. Gemäss § 39 Abs. 2 GSW ist jedoch die Gemeinde für die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen zuständig und innerhalb der gesetzlichen Schranken in der Ausgestaltung grundsätzlich frei. Die Gemeinde hat damit die Möglichkeit, die Fälligkeit von Erschliessungsbeiträgen auf ausschliesslich realisierte neue aGF festzulegen. Aufgrund der besonderen bzw. anderen Regelung der Fälligkeit sowie der abweichenden Beitragsberechnung erhebt die Gemeinde innerhalb ihrer Kompetenz gemäss § 39 Abs. 2 GSW Erschliessungsbeiträge anstatt Perimeterbeiträge. Diese sind von den Beitragspflichtigen für die Erschliessungsbeiträge damit nicht zusätzlich geschuldet.

Abgrenzung zur Mehrwertabgabe: Mehrwertabgaben zielen auf die Abschöpfung einer planungsbedingten Wertsteigerung (Aufzonung) ab. (Erschliessungs-)beiträge bzw. Vorzugslasten gelten hingegen einen wirtschaftlichen Sondervorteil ab, welcher Privaten aus einer öffentlichen Einrichtung oder aus einem öffentlichen Werk entsteht. Dabei ist nicht die tatsächliche Inanspruchnahme, sondern vielmehr die Möglichkeit, den Vorteil nutzen zu können, massgebend.

In casu entsteht die Beitragspflicht umgehend, d.h. mit der Erschliessung. Ab diesem Zeitpunkt haben die Beitragspflichtigen die Möglichkeit den wirtschaftlichen Sondervorteil zu nutzen. Die Fälligkeit der Erschliessungsbeiträge tritt jedoch erst mit Realisierung zusätzlicher aGF (m.a.W. Nutzungserhöhung; massgebend ist der Eintritt der Rechtskraft der jeweiligen

Baubewilligung) ein. Der wirtschaftliche Sondervorteil wird durch die Erschliessungsbeiträge ausgeglichen, wodurch die Kosten des Gemeinwesens mindestens teilweise refinanziert werden. Es handelt sich dabei folglich um Vorzugslasten. Im Gegensatz dazu ist die Mehrwertabgabe von den effektiven Kosten des Gemeinwesens unabhängig, sie stellt kein Entgelt für eine staatliche Leistung dar.

7.12 Aufgehobene Bestimmungen

Da es sich um eine Gesamtrevision handelt, werden nicht mehr zweckmässige oder aufgrund von geändertem übergeordneten Recht nicht mehr gültige Bestimmungen aufgehoben.

Geltungsbereich (§ 2 alt)

Die Bestimmung zum Geltungsbereich wird aufgehoben und neu in den § 1 «Zweck und Geltungsbereich» integriert.

Parkierung (§ 8 alt)

Aufgrund einer neuen Bestimmung, die sich am kantonalen Parkierungsleitfaden orientiert, fällt die Bestimmung aus der Bauordnung 2004 weg. Neu ist der Grenzbedarf zu berechnen und aufgrund der zugehörigen Abminderungsgebiete abzumindern.

Wohnhygiene (§ 9 alt)

Die Bestimmung zur Wohnhygiene widerspricht § 42 Abs. 1 a) V PBG und wird deshalb aufgehoben.

Kleinwohnungen (§ 11 alt)

Die Gemeinde Hünenberg führt neu eine Bestimmung für preisgünstigen Wohnraum (§ 14 BO) ein. Aus diesem Grund fällt die Bestimmung zu Kleinwohnungen weg.

Ergänzungsbestimmungen Bauzonen (§ 19 alt)

Der Artikel wird aus nachfolgenden Gründen aufgehoben:

- § 19 Abs. 1 alt ist bereits durch eine bestehende Arealbebauung gesichert, welche in einen Bebauungsplan überführt werden soll.
- § 19 Abs. 2 alt resp. die Sonderbauvorschriften zur Dorfkerneplanung (Anhang 1 der BO) sind bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne gesichert oder sollen bei deren Revisionen gesichert werden. Zudem soll die Ausnahmeregelung aufgehoben werden, da dies in der Praxis zu Unklarheiten führt (Ausnahmen bereits in § 57 V PBG geregelt).
- § 19 Abs. 3 und 4 alt sind bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert. Die Kernzone 2 wird in die Kernzone überführt.

- § 19 Abs. 7 wird aufgehoben, da es sich um eine privatrechtliche Regelung handelt.
- § 19 Abs. 5 und 9 alt werden in den jeweiligen Zweckartikel der Bebauungsplanpflicht (§ 13) integriert.
- § 19 Abs. 6 alt wird in Grundmasse überführt und ein kleiner Grenzabstand von 7 m wird in der W2a-Zone eingeführt.
- § 19 Abs. 8 wird aufgehoben, da es sich um eine privatrechtliche Regelung handelt.

Parkplätze und Einschränkungen der anwesenden

Personen in Arbeitszonen (§ 21b alt)

Die Bestimmung wird aufgehoben, da sie neu in der Arbeitszone (§ 8 Abs. 7 BO) geregelt ist.

Anzurechnende Geschossfläche (§ 25 alt)

Die Bestimmung widerspricht § 35 Abs. 2 c) V PBG (Lufträume von Wohnräumen sind nicht anzurechnen). § 25 Abs. 1 alt Bauordnung wird daher aufgehoben. Die anzurechnende Geschossfläche ist in § 35 V PBG bereits abschliessend geregelt.

Geschosshöhe (§ 26 alt)

Nach § 33 V PBG liegt die Geschosshöhe für Wohnnutzungen neu bei max. 3.20 m. Die Bestimmung widerspricht somit übergeordnetem Recht.

Grenz- und Gebäudeabstände (§ 27 alt)

In Abs. 1 bis 3 werden die Bestimmungen der V PBG wiederholt, aber zum Teil nicht mit dem gleichen Wortlaut (vgl. § 26 Abs. 2 und 6 sowie § 29 Abs. 1 V PBG). Dadurch ergeben sich unnötige Vollzugsfragen. Und Abs. 4 stellt eine unzulässige Abweichung von § 25 Abs. 1 V PBG dar.

Auskragende Gebäudeteile (§ 28 alt)

In § 21 V PBG sind die zulässigen Masse zu auskragenden Gebäudeteilen bereits abschliessend geregelt.

Einfriedungen (§ 30 alt)

In Abs. 1 wird § 14 V PBG wiederholt. Dadurch können sich unnötige Vollzugsfragen ergeben. Das Erfordernis der Zustimmung des Nachbarn bei höheren Einfriedungen gemäss Abs. 2 lässt sich nicht aus dem EG ZGB entnehmen. Dieses Erfordernis würde somit im Widerspruch zum EG ZGB und damit zu § 14 V PBG stehen. Höhere Einfriedungen müssen zurückversetzt sein.

Kleinbauten, Anbauten (§ 32 alt)

Mit der Harmonisierung der Baubegriffe ist die Bestimmung zu Klein- und Anbauten nun im kantonalen Recht (§ 18 PBG)

geregelt. Der Grenzabstand von Klein- und Anbauten liegt gemäss § 26 Abs. 4 V PBG bei mindestens 2 m.

Bestimmungen zu Arealbebauungen (§§ 33, 34, 35 alt)

Die Möglichkeit zur Erstellung von Arealbebauungen wurde im PBG aufgehoben resp. im Grundsatz in den einfachen Bebauungsplan überführt.

Die Bestimmungen zur Freifläche (Abs. 2 alt) und zur Erstellungspflicht von Kleinwohnungen (Abs. 4 alt) werden neu über die Grünflächenziffer (§ 12) und den preisgünstigen Wohnraum (§ 14) geregelt.

Wettbewerbe oder wettbewerbsähnliche Verfahren

(§ 37 alt)

Die Bestimmung wird aufgehoben, da ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren bereits bei ordentlichen Bebauungsplänen gemäss § 32^{ter} PBG eingefordert wird.

Abbruchbewilligung (§ 38 alt)

Eine Bestimmung zur Abbruchbewilligung ist in der vom Kanton verabschiedeten Musterbauordnung nicht enthalten und wird daher bereits über andere kantonale Bestimmungen gesichert.

Bau- und Bezugskontrollen (§ 41)

Eine Bestimmung zur Bau- und Bezugskontrolle ist in der vom Kanton verabschiedeten Musterbauordnung nicht enthalten und wird daher bereits abschliessend über andere kantonale Bestimmungen gesichert.

8. Revision Zonenplan

Die Zonenplanänderungen erfolgen hauptsächlich auf Basis des REK 2040. Nachfolgend werden die Zonenplanänderungen thematisch zusammengefasst vorgestellt und kurz begründet.

Die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan sind in zwei Änderungsplänen («Grundzonierung» und «Überlagerungen») als erläuternde Beilagen zur Revision des Zonenplans mit entsprechenden Nummern vollständig aufgeführt.

8.1 Massnahmen Zonenplan Grundsätzliches

Siedlungsgebiet

Gemäss REK schafft die Gemeinde Hünenberg durch Aufzonungen anstelle von Einzonungen ausreichend Bauzonenzapazitäten. Mit dem geschaffenen Potenzial an neuen Wohnungen wird die Durchmischung gefördert und gleichzeitig werden Geschossflächen für die wirtschaftliche Entwicklung beibehalten. Die Gemeinde Hünenberg weist einen Bedarf an Wohnungen für jüngere und ältere Bevölkerungsschichten sowie preisgünstigem Wohnraum auf. Bei den letzten grossen Baulandreserven ist daher darauf zu achten, dass ein vielfältiger Wohnungsmix angeboten werden kann (siehe REK: 4.2 Handlungsfeld 2).

Das Ziel und die Vorgabe aus dem REK werden mit Bebauungsplan-Pflichten, Aufzonungen in Wohn- und Mischgebieten und Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnungsbau umgesetzt.

Hohe Dichten

Hohe Dichten in den Wohn- und Mischzonen werden durch ordentliche und einfache Bebauungsplanpflichten umgesetzt (siehe Kapitel 7.3). Die hohe Dichte im Verdichtungsgebiet Bösch wird mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung umgesetzt. Die Arbeitszonen im Bösch werden in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (BsV) umgewandelt. Die Erhöhung der Dichte ist das Ergebnis aus dem qualifizierten städtebaulichen Variantenstudium (siehe Kapitel 4.3)

Bebauungsplanpflichten

Für Bebauungspläne gelten erhöhte gestalterische Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung der Bauten und Freiräume (siehe Kapitel 5.1 und 7.3). Die Pflichten sind in jenen Gebieten festgelegt, wo aus dem REK erhöhte Qualitätsanforderungen hervorgehen.

Kerngebiete

Aus dem REK geht hervor, dass in der Kernzone keine allgemeine Aufzonung vorgesehen ist, sondern für den Dorfkern ein Gesamtkonzept zu erarbeiten ist, welches das Entwicklungspotenzial auslotet (siehe REK: M 2.02).

Aus diesem Grund findet mit dieser Revisionsvorlage keine allgemeine Aufzonung in der Kernzone statt. Eine mögliche Verdichtung soll über Bebauungspläne erfolgen. Ein Grossteil der Kernzone ist mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert.

Hochhäuser

Gemäss REK sollen in Wohngebieten keine neuen Hochhäuser erstellt werden können, da der Bezug zur Landschaft und Umgebung ein wichtiges Standortmerkmal für Hünenberg ist und keine Angleichung an die Subzentren Rotkreuz und Zug stattfinden soll. Die bestehenden Hochhausstandorte im Zytusmatt und in Hünenberg Dorf sollen jedoch auch zukünftig als «Wahrzeichen» von Hünenberg erhalten bleiben können.

Im Arbeitsplatzgebiet Bösch, das gemäss kantonalem Richtplan ein Verdichtungspotenzial aufweist, sollen Hochhäuser zukünftig erstellt werden können, um die gewünschte Dichte im Gebiet Bösch erreichen zu können und es zu einem führenden Ansiedlungsort für verschiedene KMU weiterzuentwickeln.

Zusätzliche Wohnungen

Für die W1-, W2a- und W2b-Zonen (Einfamilienhausgebiete) wird eine überlagernde Zone «zusätzliche Wohnungen» eingeführt (vgl. Kapitel 7.5). In diesen Gebieten kann zwecks einer verdichteten Bauweise im Sinne der Innenentwicklung und der Förderung von Mehrgenerationenwohnen von den Grundmassen abgewichen werden.



Abb. 56 Überlagernde Zonierung «Zusätzliche Wohnungen» (8.1 bis 8.9)

Massgebender Lärmgrenzwert: Planungswerte

Die überlagernde Zone «Massgebender Lärmgrenzwert: Planungswerte» betrifft unüberbaute Gebiete. Dabei gilt der Planungswert, welcher um fünf Dezibel strenger ist als der Immissionsgrenzwert. Mit der Anwendung des Planungswertes soll erreicht werden, dass auch bei einer künftigen Zunahme der Lärmbelastung wenigstens die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Wenn Gebiete mit einem Planungswert vollständig bebaut sind, wird die überlagernde Zone mit dieser Revision der Nutzungsplanung aufgehoben. Sind Gebiete nur teilweise überbaut, bleibt der gesamte Perimeter als überlagernde Zone bestehen.

OeIB- und OeIFE-Flächen

Gemäss Kapitel 4.4 ergeben sich Umzonungen in den Gebieten Dorfplatz, alte Post, Burg, Zythus (nachgelagerte Revision) und Bösch (OeIFE). Die Gemeinde Hünenberg verfügt grundsätzlich über genügend Flächen in der OeIB-Zone und einen grosszügigen Anteil an unbebauten Flächen für zukünftige Entwicklungen. Die Umzonungen sind daher vertretbar.

Gewässer

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden sämtliche Gewässerräume exkl. Reuss und Binnenkanal abgearbeitet (vgl. Kapitel 2.4), erfasst und im Zonenplan als überlagernde Zone festgelegt (siehe Kapitel 5.3). Das Planungsbüro Suter von Känel Wild scheidet parallel zur Ortsplanungsrevision die Gewässerräume aus. Die Gewässerräume als überlagernde Zonen werden daher übernommen und in den Zonenplan eingearbeitet (siehe Abb. 57). Die Begründungen und Interessensabwägungen können dem technischen Bericht sowie den dazugehörigen Plänen (siehe Beilage E) entnommen werden.

Weiler

Der Kanton Zug weist im Richtplan folgende Weiler für die Gemeinde Hünenberg aus:

- Hinter Stadelmatt
- St. Wolfgang

Die Gemeinden können gemäss kantonalem Richtplan diese Standorte im Zonenplan als Weilerzonen ausscheiden. Bei den Weilerzonen handelt es sich nicht um Bauzonen, sondern um übrige Nichtbauzonen. Ziel der Weilerzonen ist es, die bestehenden Kleinsiedlungen zu erhalten und massvoll weiterzuentwickeln. Der Perimeter der Weilerzone ist dabei eng zu fassen und es muss beachtet werden, dass die Entwicklungsmöglichkeiten von der Grösse des Weilers abhängen, keine erheblichen Neuerschliessungen und Parkplätze möglich sind und kein neues publikumsintensives oder sonst störendes Gewerbe zulässig ist.

Die Weilerzonen werden in einer nachgelagerten Teilrevision eingeführt und werden mit dieser Ortsplanungsrevision nicht behandelt. Mit einer nachgelagerten Teilrevision sind Gespräche mit den Grundeigentümer:innen zu führen und schliesslich Weilerkernzonenpläne aufzustellen.

Kantonale Naturschutzgebiete

Die kantonalen Schutzgebiete sind im Zonenplan als Informationsinhalt dargestellt.



Abb. 57 Überlagernde Zonierung eines festgelegten Gewässerraums (blaue Linien und Punkte)

8.2 Massnahmen Zonenplan nach Gebieten

Nachfolgend sind die Zonenplananpassungen gebietsweise aufgeführt und erläutert. Die Nummerierungen (x.x) verweisen auf den Änderungsplan des Zonenplans.

Riedhalden

Das Gebiet Riedhalden wird von der W1- in die W2a-Zone (1.30) aufgezont. Da sich das Gebiet an einer sensiblen Lage befindet, wird die im rechtskräftigen Zonenplan bestehende Arealbebauungspflicht in eine einfache Bebauungsplanpflicht (BBP-Pflicht) überführt (2.1). Ziel ist es, mit der BBP-Pflicht die Grünkorridore und Ausblicke aufgrund der Struktur und Körnung an das angrenzende Quartier zu bewahren. Weiter wird zur Qualitätssicherung eine lockere Einzelbauweise angestrebt. Entlang der St. Wolfgangstrasse ist gegen das Reusstal und die südliche Grundstücksgrenze (Wald) ein geeigneter Abstand vorzusehen.

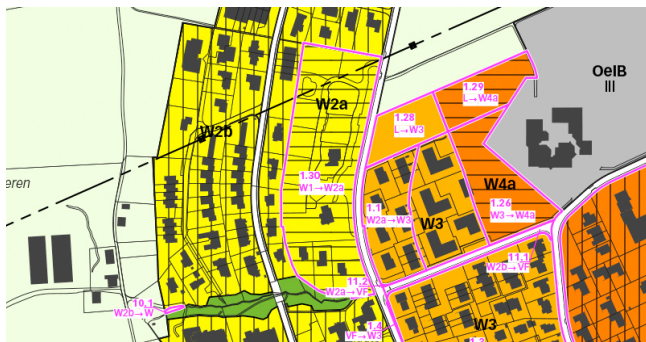


Abb. 58 Grundzonierung Riedhalden



Abb. 59 Überlagernde Zonierung Riedhalden

Rony-Süd

Das Gebiet Rony-Süd wird von der W2a- in die W3-Zone (1.1) und von der W3- in die W4a-Zone aufgezont (1.26). Somit befindet sich das Gebiet Rony-Süd neu in den Zonen W3 und W4a. Die bestehende BBP-Pflicht wird in eine einfache BBP-Pflicht überführt (2.2). Gemäss REK handelt es sich beim noch unbebauten Teil des Gebiets um eine Baulandreserve mit besonderer Qualität, die mit erhöhter Dichte weiterentwickelt werden soll.

Das Gebiet ist im rechtskräftigen Zonenplan mit dem Planungswert als massgebender Lärmgrenzwert überlagert (siehe Kapitel 8.1). Die Überlagerung wird gesamthaft beibehalten, da erst ein Teil des rechtskräftigen BBP umgesetzt wurde und deshalb weiterhin das gesamte Gebiet mit dem massgebenden Lärmgrenzwert überlagert bleibt.

Der östliche unbebaute Teil des Gebiet wird mit einer Pflicht zur Erstellung von preisgünstigem Wohnungsbau (siehe Kapitel 7.4) überlagert (3.9). Dabei sind 100% der zusätzlichen Geschossfläche (Mehrausnutzung) als preisgünstige Wohnungen zu realisieren, da es sich um gemeindeeigenes Land handelt.

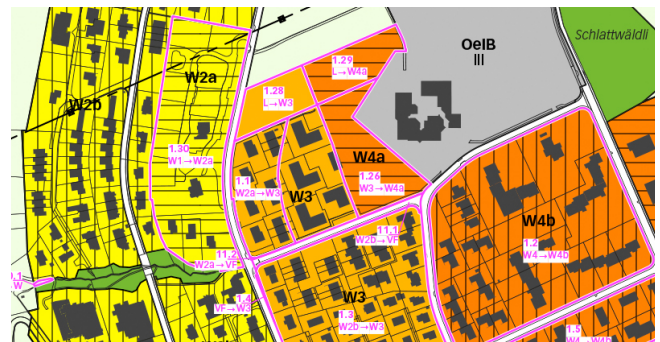


Abb. 60 Grundzonierung Rony-Süd

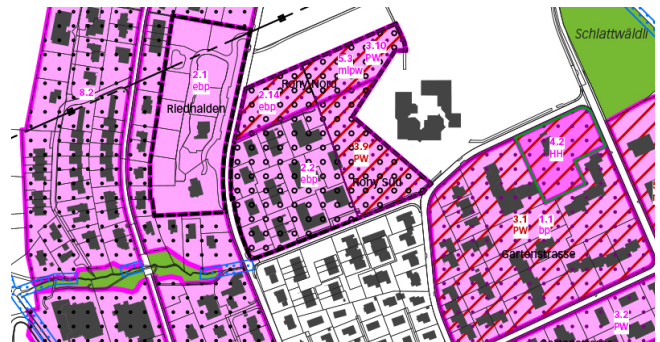


Abb. 61 Überlagernde Zonierung Rony-Süd

Rony-Nord

Das Grundstück GS 1640 liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Landwirtschaftszone und gehört der Gemeinde Hünenberg. Ein Teil dieser Landwirtschaftszone soll, im Sinne eines Flächenabtausch mit der im Bösch beabsichtigten auszonenden Fläche (OeIFE-Zone), eingezont werden. Konkret sollen im Bösch 8 032 m² von der Arbeitszone in die OeIFE-Zone ausgezont und im Rony-Nord 7 937 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W3 und W4a (1.28 und 1.29) eingezont werden. Laut kantonalem Richtplan (Massnahme S 1.1.5) ist ein Abtausch von eingezonter Bauzone möglich, sofern keine raumplanerischen Gründe dagegen sprechen.

Für die Einzonung ist eine Interessenabwägung notwendig. Gemäss Artikel 3 der Raumplanungsverordnung sind die verschiedenen Interessen zu ermitteln, zu bewerten und anschliessend gegeneinander abzuwägen.

Landwirtschaft / Fruchtfolgeflächen

Die Erhaltung von Fruchtfolgeflächen ist ein Interesse von hoher Bedeutung (Art. 1 und 3 RPG). Das betroffene Gebiet wird heute landwirtschaftlich genutzt, ist eben und weist eine gute landwirtschaftliche Nutzungseignung (NEK 3) auf. Der Grossteil des Gebietes ist dem Bodentyp Braunerde (mässig tiefgründig 50–70 cm) und ein schmaler Streifen im Osten dem Bodentyp Braunerde-Gley (mässig tiefgründig 50–70 cm) zuzuordnen. Das Gebiet befindet sich am Rand der Landwirtschaftsfläche zwischen Rony und der Ortsbildschutzzone Wart.

Mit der vorgesehenen Einzonung (7 937 m²) werden Fruchtfolgeflächen im Umfang von 6 687 m² überbaut. Mit der Umzonung im Bösch, von der Arbeitszone in die OeIFE-Zone, kann keine neue Fruchtfolgefläche geschaffen werden.

Preisgünstiger Wohnraum

Die Schaffung von preisgünstigen Wohnraum ist ein Interesse von hoher Bedeutung (kant. Richtplan, Massnahme S 10). Die Einzonung im Rony soll vollumfänglich dem preisgünstigen Wohnraum zugute kommen. Damit könnten etwa 70 preisgünstige Wohnungen geschaffen werden.

Erschliessung

Die Erschliessung mit flächen- und energieeffizienten Verkehrsmitteln ist ein Interesse mit mittlerer Bedeutung (kant. Richtplan, Massnahme M 2). Das betroffene Gebiet kann über die St. Wolfgangstrasse (Sammelstrasse, Tempo 30 geplant)

und/oder die Ronystasse (Erschliessungsstrasse, Tempo 30) erschlossen werden und ist gut an das Velo- und Fusswegnetz angebunden. Durch das überbaute Gebiet Rony verläuft sogar ein gemeindlicher Fussweg. Durch den öffentlichen Verkehr ist das Gebiet jedoch nur mässig erschlossen (ÖV-Gütekategorie D). Die Haltestelle Rony ist zwar lediglich 150 bis 250 Meter entfernt, wieder aber nur halbstündlich bedient. Häufiger angefahren werden die Haltestellen Moos und Dorf, die sich jedoch 650 bis 800 Meter vom Gebiet entfernt befinden.

Aufgrund der mässigen ÖV-Erschliessung ist davon auszugehen, dass der Mehrverkehr grösstenteils auf den motorisierten Verkehr fällt. Mit rund 50 neuen Wohnungen ist der Mehrverkehr für das Gesamtverkehrssystem jedoch gering.

Siedlungsqualität / Ortsbildschutz

Der Ortsbildschutz und die Siedlungsqualität ist ein Interesse von mittlerer Bedeutung (Art. 1 und 3 RPG; kant. Richtplan, Massnahme S 5). Im betroffenen Gebiet gibt es keine Siedlungsbegrenzungslinie und keine Schutzobjekte/-zonen. Eine Überbauung wird jedoch einen neuen Siedlungsrand definieren. Daher soll eine einfache Bebauungsplanpflicht festgelegt werden, um eine gute Gestaltung des Übergangs vom Siedlungs- zum Landwirtschaftsgebiet zu gewährleisten.

Lärmschutz

Der Lärmschutz ist ein Interesse von hoher Bedeutung (Art. 29 LSV). In der Nähe des betroffenen Gebietes befinden sich die Lärmquellen St. Wolfgangstrasse sowie die Schul- und Sportanlagen Rony. Gemäss Machbarkeitsuntersuchung Lärm (siehe Anhang F) erfolgt durch die Nutzung des Tartanplatzes am Abend (20–22 Uhr) eine Überschreitung der massgebenden Planungsrichtwerte. Eine umwelt- und lärmrechtskonforme Überbauung der einzuzonenden Fläche ist möglich, im nord-östlichen Teil des Areals sind jedoch Massnahmen umzusetzen. Mögliche Massnahmen sind eine lärmabgewandte Ausrichtung der Grundrisse, gestalterische Massnahmen am Gebäude, genügender Abstand vom Tartanplatz, abschirmende Massnahmen oder eine Nutzungsbeschränkung des Tartanplatzes. Letzteres wird jedoch nicht empfohlen, dass es den Freiraum der Kinder und Jugendlichen einschränkt.

Aufgrund der Überschreitung der massgebenden Planungsrichtwerte und der erforderlichen Massnahmen wird das betroffene Gebiet im Zonenplan mit der Zone «Massgebender Lärmgrenzwert: Planungsrichtwerte» überlagert.

Umweltschutz

In unmittelbarer Nähe des betroffenen Gebietes befindet sich eine Hochspannungsleitung. Gemäss Auskunft von swissgrid hält das einzuzonende Gebiet die geforderten Abstände (ca. 53 Meter Mindestabstand) zur Hochspannungsleitung für eine ständige Wohnnutzung ein.

Landschafts-/Naturschutz und Erholung

Das Gebiet betrifft Landwirtschaftsfläche, jedoch keine Landschafts- oder Naturschutzflächen. Auf das kommunale Naherholungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan (Massnahme L 11.2) hat die Einzonung keinen Einfluss.

Gewässerschutz

Die vorgesehene Einzonung betrifft keine Gewässer, Gewässerschutzbereiche und Grundwasserschutzzonen.

Naturgefahren

Im Gebiet besteht keine Gefährdung durch eine Naturgefahr (Wasser Rutschung, Sturz).

Störfallvorsorge

Im Bereich der Einzonung befinden sich keine störfallrelevanten Anlagen und Betriebe.

Private Interessen

Die nachbarschaftlichen Interessen sind Aussicht auf die Landwirtschaftsfläche, Einordnung der Neuüberbauung ins Siedlungsgebiet und Mehrverkehr. Die privaten Interessen haben eine tiefe Bedeutung. Mit der einfachen Bebauungsplanpflicht wird zudem eine gute Einordnung und sinnvolle Erschliessung eingefordert.

Abwägung der Interessen

Der Verlust von 0.7 ha Fruchtfolgeflächen spricht grundsätzlich gegen die Einzonung, ebenso die nur mässige Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, wobei Letzteres weniger stark ins Gewicht fällt. Allerdings kann durch die Einzonung des Gebiets Rony-Nord dringend benötigter preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden. Da das Grundstück im Eigentum der Gemeinde ist, kann der Wohnraum zeitnah realisiert werden, anders als bei privaten Grundstücken mit der Überlagerung «Preisgünstiger Wohnraum». Mit einer 3- und 4-geschossigen Wohnzone wird die Fläche zudem optimal genutzt. Vor Überbauung ist jedoch noch ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan wird eine gute Gestaltung des Übergangs vom Siedlungs- zum Landwirtschaftsgebiet sicherstellen. Somit würde das Rony-Nord zusammen mit der Schul- und Sportanlage Rony den Siedlungsrand bilden. Mit der Einzonung sind, abgesehen vom Mehrverkehr, keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Aufgrund der vorliegenden Interessenabwägung wird die Einzonung des Gebiets Rony-Nord in die Wohnzone als zweckmässig erachtet.

Das Gebiet Rony-Nord wird mit einer Pflicht zur Erstellung von preisgünstigem Wohnungsbau (3.10), der Zone «Massgebender Lärmgrenzwert: Planungswerte» (5.3) und der einfachen Bebauungsplan-Pflicht (2.14) überlagert. Für das Gebiet Rony-Süd besteht bereits ein Bebauungsplan, der jedoch aufgrund der Aufzonungen angepasst werden soll. Idealerweise werden die beiden Gebiete, und damit auch die Erschliessung, in einem Bebauungsplan geregelt.

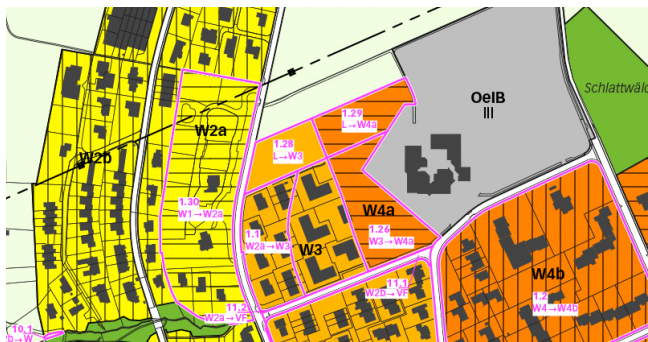


Abb. 62 Grundzonierung Rony-Nord

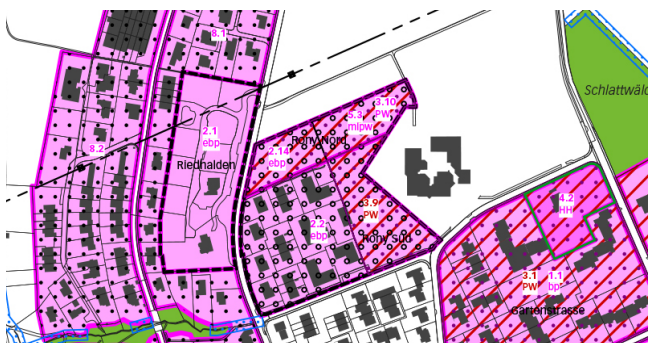


Abb. 63 Überlagernde Zonierung Rony-Nord

Lindenberg-/Gartenstrasse

Das Gebiet Lindenberg-/Gartenstrasse wird von der rechtskräftigen W4-Zone in die neugeschaffene W4b-Zone aufgezont (1.2 und 1.5), um die aus dem REK geforderte Innenentwicklung zu ermöglichen.

Im rechtskräftigen Zonenplan besteht für das nördliche Gebiet eine BBP-Pflicht. Diese Pflicht wird mit dieser Vorlage aufgehoben (1.1). Aufgrund der bestehenden Bebauung und der Parzellenstruktur sind viele Grundstücke bei einer Entwicklung auf eine gemeinsame Lösung angewiesen. Daher wird eine BBP-Pflicht als nicht notwendig erachtet und kann folglich aufgehoben werden.

Das Gebiet Lindenberg-/Gartenstrasse wird mit einer Zone für preisgünstigen Wohnraum (siehe Kapitel 7.4) überlagert (3.1 und 3.2). Somit wird 50% der Mehrausnützung dem preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung gestellt. Das Grundstück des bestehenden Hochhauses wird mit einer Hochhaus-Zone überlagert (4.2).



Abb. 64 Grundzonierung Lindenberg-/Gartenstrasse



Abb. 65 Überlagernde Zonierung Lindenberg-/Gartenstrasse

Moos/Schlattwäldli

Das Gebiet Moos/Schlattwäldli befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der W4-Zone. Aufgrund der neuen Zonierung mit W4a- und W4b-Zone wird das Gebiet Moos/Schlattwäldli in die W4a-Zone überführt. Dabei handelt es sich um keine Aufzonung (siehe Kapitel 7.2). Das Gebiet wird überführt, da es sich dabei um den Übergang von der Siedlung zur Landschaft handelt und dieser verträglich gestaltet werden soll.

Im nördlich gelegenen Gebiet Moos besteht im rechtskräftigen Zonenplan eine BBP-Pflicht und das Gebiet ist mit dem Planungswert als massgebender Lärmgrenzwert vermerkt. Diese beiden Überlagerungen werden aufgehoben (1.2 und 5.1), da bereits ein rechtskräftiger BBP besteht und das gesamte Gebiet bebaut wurde.



Abb. 66 Grundzonierung Moos/Schlattwäldli

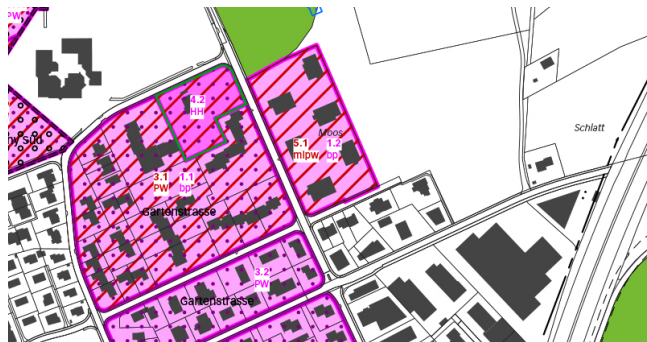


Abb. 67 Überlagernde Zonierung Moos/Schlattwäldli

Chrüzacher

Das Gebiet Chrüzacher wird von der W3- in die W4a-Zone aufgezont (1.6). Das Gebiet fügt sich somit in die umgebende Zonierung ein.

Gemäss Zielen des REK befindet sich das Gebiet in einem durchgrünten Quartier, das moderat weiterentwickelt werden soll. Aufgrund der Nähe zur Kernzone und zu den weiteren Aufzonungen in den benachbarten Gebieten fügt sich das Gebiet mit der moderaten Aufzonung gut in die Umgebung ein. Die Zielsetzung aus dem REK wird für dieses Gebiet umgesetzt und die Möglichkeit zur moderaten Weiterentwicklung wird in Abstimmung mit den umliegenden Gebieten geschaffen.



Abb. 68 Grundzonierung Chrüzacher



Abb. 69 Keine überlagernde Zonierung Chrüzacher

Schürmattstrasse

Das Gebiet Schürmattstrasse wird von der W4- in die W4b-Zone aufgezont (1.7). Zudem wird eine überlagernde Zone für einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnungsbau eingeführt, der sich auf 50 % der Mehrausnutzung beläuft (3.3).

Im REK ist für die Schürmattstrasse das Ziel zur Neustrukturierung mit hoher Dichte festgelegt, weshalb das Gebiet in dieser Vorlage aufgezont wird.



Abb. 70 Grundzonierung Schürmattstrasse



Abb. 71 Überlagernde Zonierung Schürmattstrasse

Schürmatt

Das Gebiet Schürmatt wird von der W4- in die Kernzone umgezont (4.1). Da das Gebiet Schürmatt den Ortseingang in den Dorfkern bildet, ist ein guter ortsbaulicher Übergang in das Dorfkerngebiet zu erreichen und die Integration des bestehenden Hof-Gebäudes zu gewährleisten. Zudem wird die bestehende Bebauungsplan-Pflicht östlich und südlich erweitert. Dabei handelt es sich um eine ordentliche Bebauungsplanpflicht (1.3 und 1.4).

Im REK ist für das Gebiet Schürmatt eine Nachverdichtung vorgesehen, die mit der Umzonung in die Kernzone umgesetzt werden kann. Weiter soll eine qualitätsvolle Nachverdichtung stattfinden, weshalb die bestehende ordentliche BBP-Pflicht erweitert wird und daher neu auch das südliche Gebiet Schürmatt umfasst. Damit wird eine nicht nachvollziehbare Lücke hinsichtlich der BBP-Pflicht im Kerngebiet geschlossen.



Abb. 72 Grundzonierung Schürmatt



Abb. 73 Überlagernde Zonierung Schürmatt

An der Dorfstrasse

Das Gebiet «an der Dorfstrasse» ist im rechtskräftigen Zonenplan der Kernzone zugeordnet. Das Gebiet ist heute mit 1- bis 2-geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Mit der Vorlage wird ein Teil des Gebiets aus der Kernzone in die W2b-Zone (1.8) umgezont, da die Arealbebauung der nördlich angrenzenden W2b-Zone und nicht der östlich angrenzenden 4-geschossigen Kernzone entspricht. Die im rechtskräftigen Zonenplan bestehende Grundzonierung entspricht nicht der realisierten Ausnützungsziffer und Bebauungsstruktur.

Gemäss REK liegt das Gebiet nicht im angrenzenden Kerngebiet, welches koordiniert entwickelt und nachverdichtet werden soll. Gemäss REK wird mit dem Gebiet das Ziel verfolgt, das durchgrünte Quartier gezielt und mit moderater Dichte weiterzuentwickeln, was mit der Umzonung in die W2b-Zone erfolgen kann.

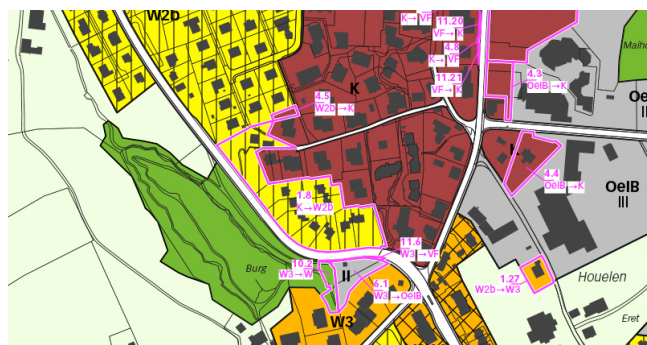


Abb. 74 Grundzonierung «an der Dorfstrasse»



Abb. 75 Überlagernde Zonierung «an der Dorfstrasse»

Dorfzentrum

Das Gebiet Maihölzli im Dorfzentrum wird von der Kernzone 2 in die Kernzone umgezont (4.2). Die Kernzone 2 wird in dieser Gesamtrevision aufgehoben, da sie nur ein kleines Gebiet betrifft, wofür eine eigene Zone nicht zweckmässig ist. Zudem wird in der Bestimmung zur Kernzone 2 vorwiegend auf den Bebauungsplan verwiesen.

Als Ergebnis des interdisziplinären Studienauftrags zur Weiterentwicklung des Dorfzentrums Hünenberg (vgl. Kapitel 4.3) werden die beiden Umzonungen von der OelB-Zone in die Kernzone (4.3 und 4.4) vorgenommen. Der Ortsteil Dorf verfügt über genügend Reserven an OelB-Zonen, womit eine Umzonung berechtigt ist. Auf dem Grundstück der alten Post wird die bestehende BBP-Pflicht in eine einfache BBP-Pflicht geändert (2.16) und dabei die Pflicht auf das ganze Grundstück ausgeweitet (2.15). An zwei Orten wird die ordentliche Be-

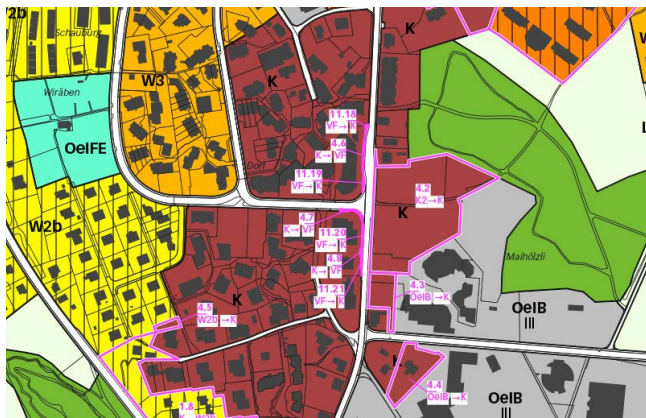
bauungsplan-Pflicht erweitert (1.4) bzw. reduziert (1.5), damit diese der Kernzonenabgrenzung entspricht.

Aufgrund von Parzellierungsänderungen der Chamerstrasse werden Umzonungen von der Kernzone in die Verkehrsfläche (4.6 bis 4.8) und von der Verkehrsfläche in die Kernzone (11.18 bis 11.21) vorgenommen.

Ein Teil der W2b-Zone im Westen des Dorfzentrums wird in die Kernzone umgezont (4.5), da die Zonengrenze eine Parzelle durchschneidet. Dieser Teil der Parzelle ist unbebaut, und eine Übertragung der Ausnützung zwischen der Kern- und der Wohnzone ist nicht möglich.

Houelen

Das Gebiet Houelen wird von der W2b-Zone in die W3-Zone aufgezont (1.27). Das Gebiet grenzt an die OelB-Zone und fügt sich mit einer W3-Zone besser an die angrenzenden, dichten Bebauungsstrukturen der Schulbauten ein.



Eichmatt

Das Gebiet Eichmatt wird von der W3- in die W4b-Zone aufgezont (1.9). Aufgrund der Nähe zur ÖV-Haltestelle «Zythus» wird für dieses Gebiet im Zuge der Innenentwicklung eine höhere Dichte als zweckmässig erachtet.

Im REK ist die Baulandreserve Eichmatt ausgewiesen und soll mit erhöhter Dichte und besonderer Qualität weiterentwickelt werden. Aus diesem Grund wird das Gebiet neben der Aufzoning mit einer einfachen BBP-Pflicht überlagert. Zudem wird die Baulandreserve mit einer Zone für preisgünstigen Wohnraum (siehe Kapitel 7.4) überlagert (3.4). Somit wird 50% der Mehrausnützung dem preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung gestellt. Die bereits bestehende BBP-Pflicht wird in eine einfache BBP-Pflicht überführt (2.3).

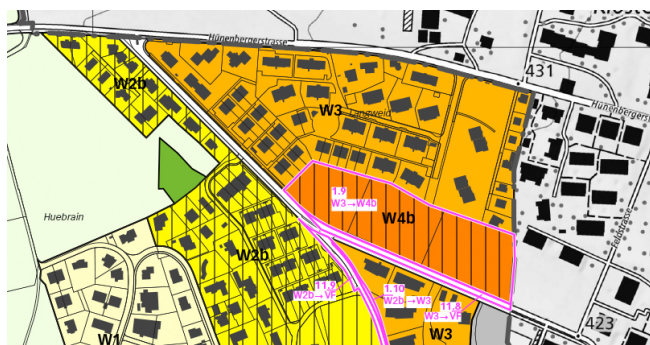


Abb. 80 Grundzonierung Eichmatt



Abb. 81 Überlagernde Zonierung Eichmatt

Hueb

Das Gebiet Hueb bleibt in seiner heutigen Zonierung bestehen. Die bestehende BBP-Pflicht wird in eine einfache BBP-Pflicht überführt (2.3). Für das Gebiet Kemberg-Huob, westlich der Huobstrasse gelegen, wurde ein einfacher Bebauungsplan erstellt und am 27. September 2022 vom Gemeinderat beschlossen.

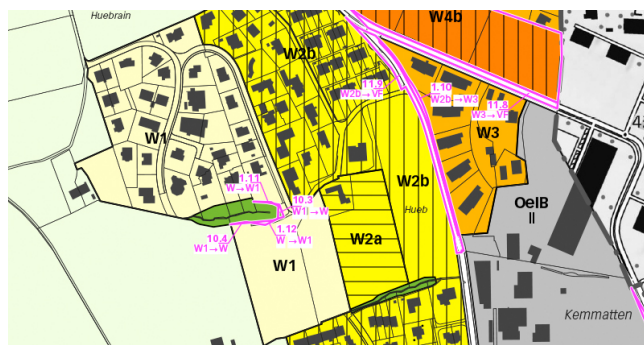


Abb. 82 Grundzonierung Hueb

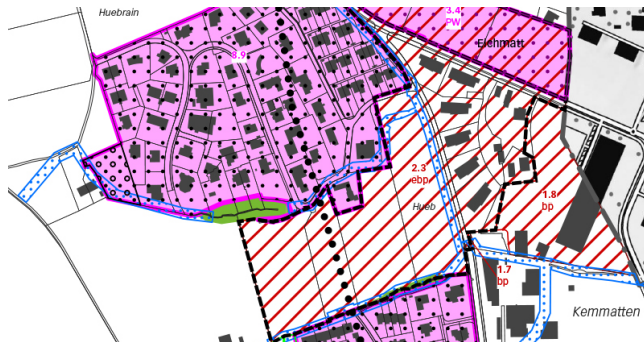


Abb. 83 Überlagernde Zonierung Hueb

Kemmatten

Das Gebiet Kemmatten befindet sich in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB), in der sie auch weiterhin bestehen bleibt. Die OeIB-Zone wird jedoch von der bestehenden BBP-Pflicht ausgenommen (1.7 und 1.8). Im behördenverbindlichen und gemeindeübergreifenden Quartiergestaltungsplan Enikon-Eichmatt-Zythus ist die OeIB-Zone weiterhin enthalten.

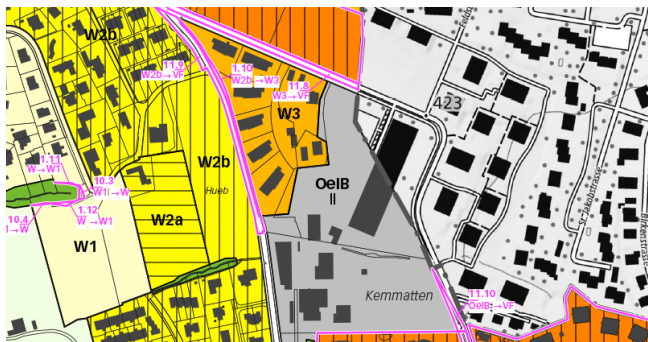


Abb. 84 Grundzonierung Kemmatten

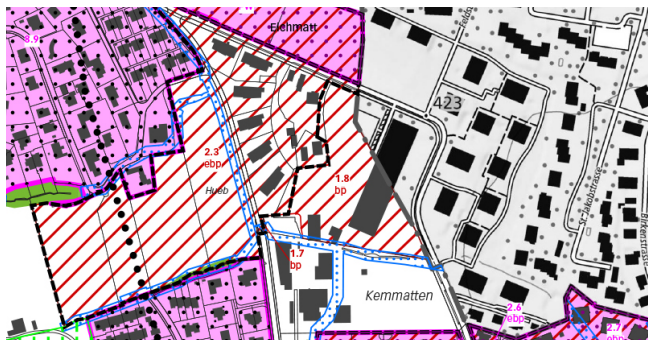


Abb. 85 Überlagernde Zonierung Kemmatten

Chämberg

Das Gebiet Chämberg wird aufgrund seiner sensiblen Lage weiterhin als eingeschossige Wohnzone W1 geführt. Das Gebiet ist im rechtskräftigen Zonenplan mit dem Planungswert als massgebender Lärmgrenzwert überlagert (siehe Kapitel 8.1). Die Überlagerung wird aufgehoben (5.2), da das Gebiet bereits vollständig überbaut wurde und der Planungswert im Rahmen der Baubewilligungserteilung nachgewiesen werden musste. Die Überlagerung wird somit gestrichen.

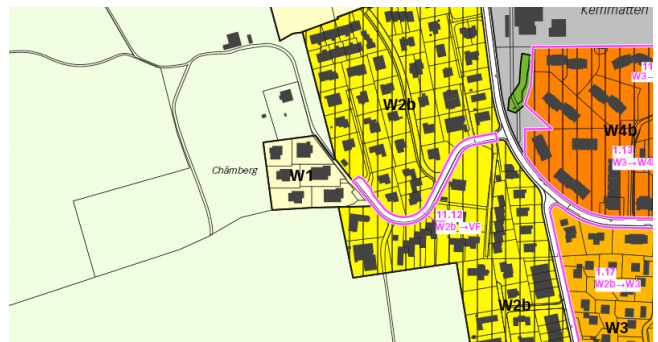


Abb. 86 Grundzonierung Chämberg

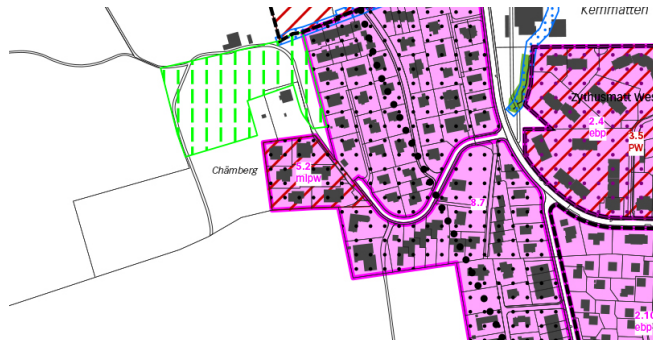


Abb. 87 Überlagernde Zonierung Chämberg

Zythusmatt West

Das Gebiet Zythusmatt West wird von der W3 in die W4b-Zone aufgezont (1.13) und aufgrund der Nähe zum Begegnungsort Zythus wird die im rechtskräftigen Zonenplan bestehende Arealbebauungspflicht in eine einfache BBP-Pflicht überführt (2.4). Damit soll das geeignete Potenzial einer qualitätsvollen Nachverdichtung in einem kooperativen Verfahren ermittelt werden. Zudem wird das Gebiet mit einer Pflicht zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum (siehe Kapitel 7.4) überlagert (3.5). Dabei sind 50 % der zusätzlichen Geschossflächen (Mehrausnutzung) als preisgünstige Wohnungen zu realisieren.

Gemäss REK besteht das Ziel, das Gebiet neuzustrukturieren und mit einer hohen Dichte zu bebauen (siehe REK: M 3.02). Dabei ist ein kooperatives Verfahren anzuwenden. Das REK-Ziel wird mit dieser Vorlage umgesetzt, da mit der Aufzoning Anreize zur Neustrukturierung geschaffen werden. Die Qualitätssicherung wird mit der BBP-Pflicht eingefordert.

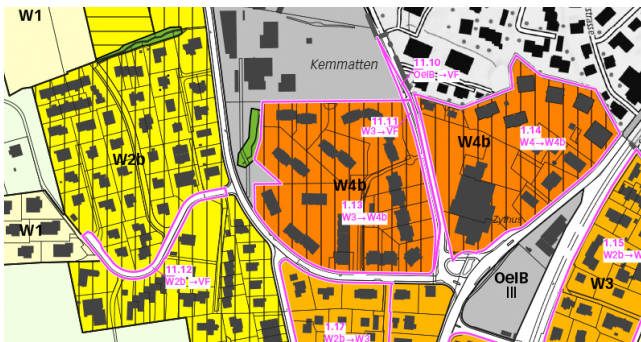


Abb. 88 Grundzonierung Zythusmatt West

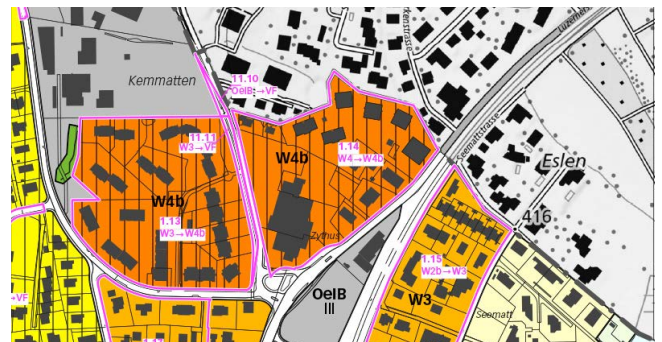


Abb. 90 Grundzonierung Zythusmatt Ost

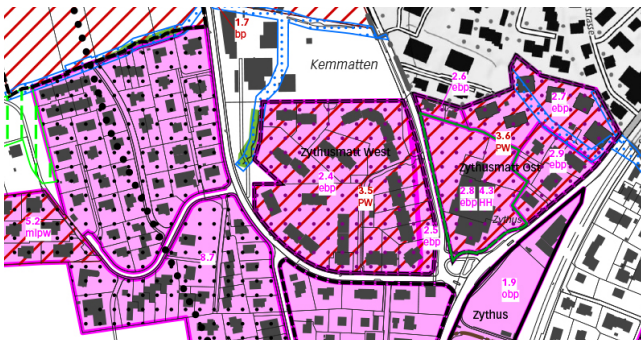


Abb. 89 Überlagernde Zonierung Zythusmatt West



Abb. 91 Überlagernde Zonierung Zythusmatt Ost

Zythusweg

Im Gebiet Zythusweg wird die W2b-Zone in die W3-Zone aufgezont (1.17). Das Gebiet grenzt an das Gebiet Zythus und weist somit eine gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr auf. Zudem wird das Gebiet Zythusweg, inklusive der bestehenden W3-Zone, mit einer neuen einfachen BBP-Pflicht überlagert (2.10). Zweck der Pflicht ist es, dass die zahlreichen zusammenhängenden und grundstücksübergreifenden Erschliessungssituationen, die sich aus einer altrechtlichen Arealbebauung ergeben, qualitativ weiterentwickelt werden können. Hierzu ist ein Gesamtkonzept von Nöten, welches das geeignete Innenentwicklungspotenzial aufzeigen kann. Mit der BBP-Pflicht wird die qualitätsvolle Nachverdichtung eigentümergebunden gesichert.

Im REK wird für das Gebiet Zythusweg das Ziel verfolgt, das zentrumsnahe Gebiet mit einer mittleren Dichte mittels Gesamtkonzept weiterzuentwickeln (siehe REK: M 3.03). Dies wird mit der Umzonung entlang der Luzernerstrasse in die W3-Zone und der einfachen BBP-Pflicht grossmehrheitlich umgesetzt.

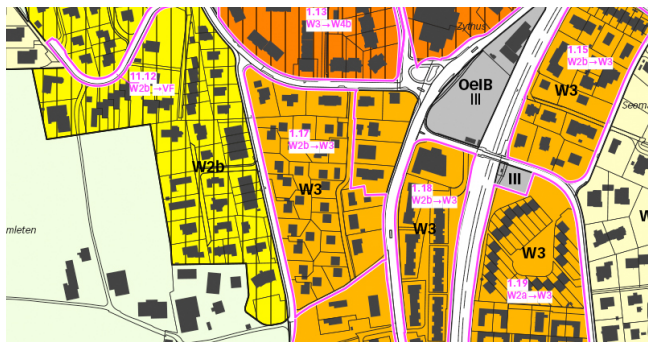


Abb. 92 Grundzonierung Zythusweg

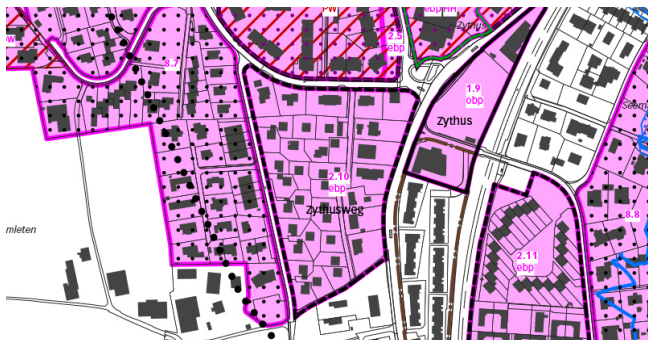


Abb. 93 Überlagernde Zonierung Zythusweg

Zythus

Die Grundzonierung im Gebiet Zythus wird mit dieser Vorlage nicht angepasst. Das Gebiet wird aufgrund seiner wichtigen und exponierten Lage im Zentrum des Ortsteils See mit einer ordentlichen BBP-Pflicht überlagert (1.9). Zweck der Pflicht ist, dass das Gebiet aufgrund seiner zentralen und wichtigen Lage unter Einbezug seines räumlichen Umfelds mit einem guten Städtebau und einem attraktiven Nutzungsmix als Begegnungsort entwickelt wird. Für das Gebiet ist im Rahmen des BBP-Verfahrens gemäss REK eine angemessene Geschossigkeit und hohe Dichte mit entsprechender Durchlässigkeit zu erzielen (siehe REK: M 3.02). Die Entwicklung des Areal wird in einem partizipativen Verfahren, d.h. gemeinsam mit der Bevölkerung angegangen (vgl. Kapitel 2.4).

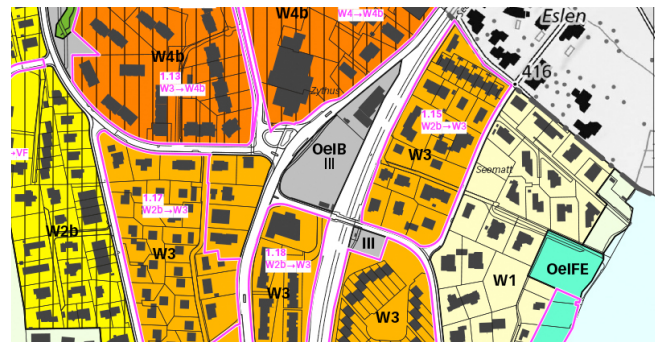


Abb. 94 Grundzonierung Zythus



Abb. 95 Überlagernde Zonierung Zythus

Dersbach-/Luzernerstrasse

Die beiden Teil-Gebiete der Dersbach-/Luzernerstrasse werden von der W2b-Zone in die W3-Zone aufgezont (1.18 und 1.20). Die Gebiete grenzen ans oder liegen nahe am Gebiet Zythus und weisen somit eine gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr auf.

Im REK sind die Gebiete als durchgrünte Siedlungen festgelegt, die gezielt und mit einer moderaten Dichte weiterzuentwickeln sind. Aufgrund der Nähe zum Begegnungsort Zythus und der vorgesehenen Aufzonungen in den benachbarten Gebieten fügen sich die Gebiete Dersbach-/Luzernerstrasse mit der moderaten Aufzonung gut in die Umgebung ein. Die Zielsetzung aus dem REK wird für diese Gebiete umgesetzt und die Möglichkeit zur moderaten Weiterentwicklung wird in Abstimmung mit den umliegenden Gebieten geschaffen.

Das Gebiet zwischen Luzernerstrasse und Bahngleisen (1.18) ist im rechtsgültigen Zonenplan aufgrund der Lage entlang lärmbelasteter Verkehrsachsen der ES III zugewiesen. Mit der Revision wird diese Höhereinstufung (ES III anstatt ES II) vorerst beibehalten. Da die Luzernerstrasse nach Inbetriebnahme der Umfahrung Cham-Hünenberg abklassiert und umgestaltet wird, ist es das Ziel, dass die Lärmbelastung mittel- bis langfristig abnimmt und das Gebiet der ES II zugeteilt werden kann.

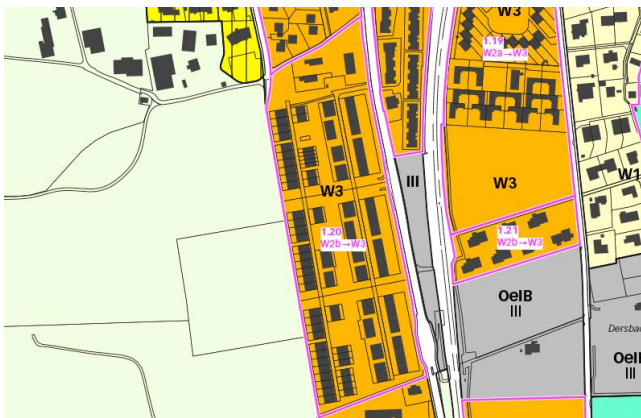


Abb. 96 Grundzonierung Dersbach-/Luzernerstrasse (1.20)

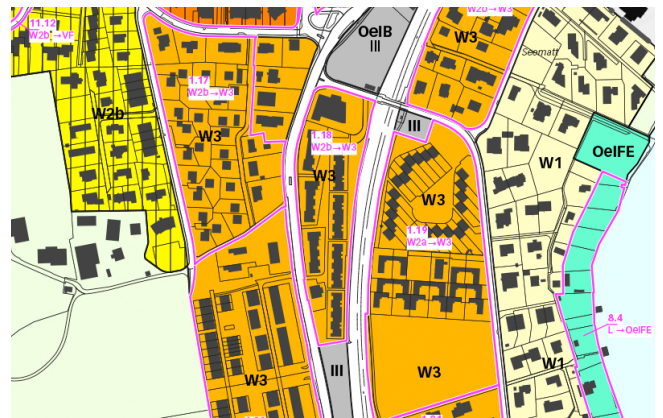


Abb. 98 Grundzonierung Dersbach-/Luzernerstrasse (1.18)



Abb. 97 Keine überlagernde Zonierung Dersbach-/Luzernerstrasse



Abb. 99 Überlagernde Zonierung Dersbach-/Luzernerstrasse

Dersbach Nord

Das Gebiet Dersbach Nord wird im nördlichen Bereich von der W2a-Zone in die W3-Zone aufgezonzt (1.19) und im südlichen Bereich von der W2b-Zone in die W3-Zone (1.21). Aufgrund der guten Erschliessungslage wird die bestehende Arealbebauungspflicht in eine einfache BBP-Pflicht überführt (2.11). Zweck der BBP-Pflicht ist es, die Durchblicke zum See und eine hochwertige Bebauung zu sichern sowie einen Anteil an Kleinwohnungen und einen geeigneten Nutzungsmix zu erreichen.

Für die unbebaute Fläche ist die neu geschaffene Mehrausnutzung zu 100 % als preisgünstiger Wohnungsbau zu erstellen (3.7). Da das Land im Besitz der Korperation Zug ist, die einen

öffentlichen Auftrag im Sinne einer Genossenschaft erfüllt und eine öffentlich-rechtliche Gemeinde ist, wird der Anteil von 100 % preisgünstigem Wohnungsbau (bezogen auf die Mehrausnutzung) an dieser gut erschlossenen Lage als zweckmässig angesehen.

Gemäss REK sind die letzten grösseren Baulandreserven im Rahmen von Gebietsentwicklungen mit erhöhten Anforderungen zu beplanen (siehe REK: M 2.03). Für die unbebaute Landreserve im Gebiet Dersbach ist gemäss REK zudem ein Leitbild für die Entwicklung des Gebiets zu erarbeiten.

Die Ziele des REK werden mit der Aufzonung, der BBP-Pflicht und der Festlegung eines Anteils für preisgünstigen Wohnungsbau eigentümerverbindlich umgesetzt.

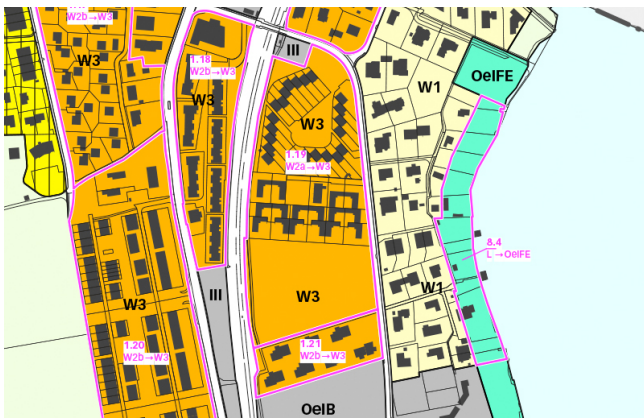


Abb. 100 Grundzonierung Dersbach Nord

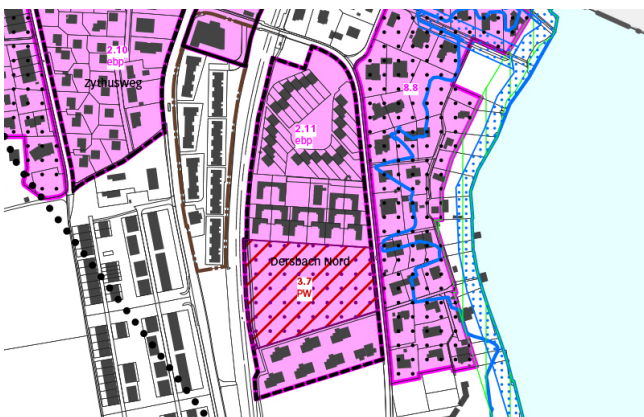


Abb. 101 Überlagernde Zonierung Dersbach Nord

Dersbach Süd

Das Gebiet Dersbach Süd wird von der W2b-Zone in die W3-Zone aufgezonzt (1.22). Aufgrund der guten Erschliessungslage wird die im rechtskräftigen Zonenplan bestehende Arealbebauungspflicht in eine einfache BBP-Pflicht überführt (2.12). Zweck der BBP-Pflicht ist es, die Durchblicke zum See und eine hochwertige Bebauung zu sichern sowie einen Anteil an Kleinwohnungen und einen geeigneten Nutzungsmix zu erreichen.

Das Gebiet Dersbach Süd wird von der W2b-Zone in die W3-Zone aufgezonzt (1.22). Für die unbebaute Fläche ist die neu geschaffene Mehrausnutzung zu 100% als preisgünstiger Wohnungsbau zu erstellen (3.8). Da das Land im Besitz der Korporation Zug ist, die einen öffentlichen Auftrag im Sinne einer Genossenschaft erfüllt und eine öffentlich-rechtliche Gemeinde ist, wird der Anteil von 100% preisgünstigem Wohnungsbau (bezogen auf die Mehrausnutzung) an dieser gut erschlossenen Lage als zweckmässig angesehen.

Gemäss REK sind die letzten grösseren Baulandreserven im Rahmen von Gebietsentwicklungen mit erhöhten Anforderungen zu beplanen (siehe REK: M 2.03). Für die unbebaute Landreserve im Gebiet Dersbach ist gemäss REK zudem ein Leitbild für die Entwicklung des Gebiets zu erarbeiten.

Die Ziele des REK werden mit der Aufzonung, der BBP-Pflicht und der Festlegung eines Anteils für preisgünstigen Wohnungsbau eigentümerverbindlich umgesetzt.

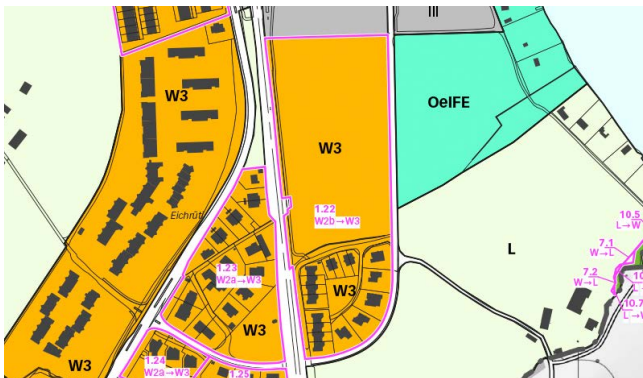


Abb. 102 Grundzonierung Dersbach Süd

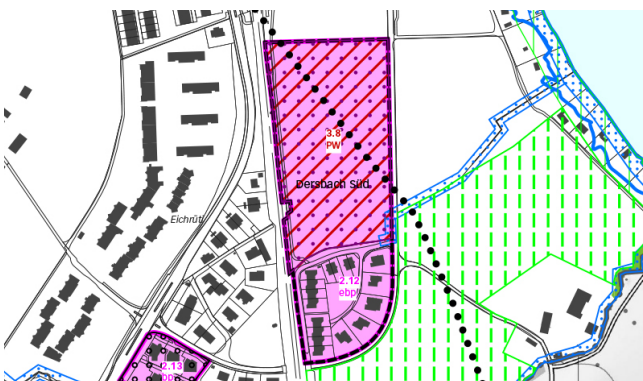


Abb. 103 Überlagernde Zonierung Dersbach Süd

Eichrüti

Das Gebiet Eichrüti wird von der W2a- und W2b-Zone gesamthaft in die W3-Zone aufgezont (1.23, 1.24 und 1.25). Die im südlichen Bereich des Gebiets bestehende BBP-Pflicht wird aufgehoben (2.13). Für dieses Gebiet besteht ein Bebauungsplan, womit die sehr gute Einordnung und ein guter Übergang zur Landschaft (Nichtbaugebiet) bereits rechtlich gesichert ist.

Ein REK-Ziel ist, das durchgrünte Gebiet mit einer moderaten Dichte weiterzuentwickeln. Aufgrund der vorgesehenen Aufzonungen in den benachbarten Gebieten fügt sich das Gebiet Eichrüti mit der moderaten Aufzonung gut in die Umgebung ein. Die Zielsetzung aus dem REK wird für dieses Gebiet umgesetzt und die Möglichkeit zur moderaten Weiterentwicklung wird in Abstimmung mit den umliegenden Gebieten geschaffen.



Abb. 104 Grundzonierung Eichrüti



Abb. 105 Überlagernde Zonierung Eichrüti

Seegrundstücke

Ein REK-Ziel ist, einen besseren Zugang zum See zu schaffen. Im gemeindlichen Richtplan wurde dieses Ziel aufgenommen und als Massnahme (L4 Öffentlicher Seezugang) formuliert. Die Gemeinde setzt sich aktiv für einen grosszügigeren öffentlichen Seezugang ein. Bereits heute werden die Flächen nicht für die landwirtschaftliche Produktion genutzt. In diesem Sinne erfolgt die Umzonung der Grundstücke und Teilgrundstücke von der Landwirtschaftszone in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung (8.4).

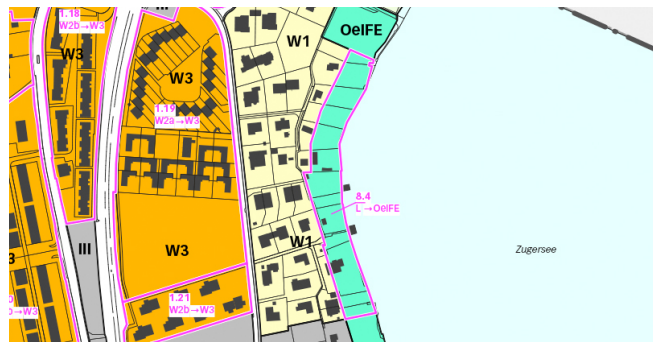


Abb. 106 Grundzonierung der Seegrundstücke

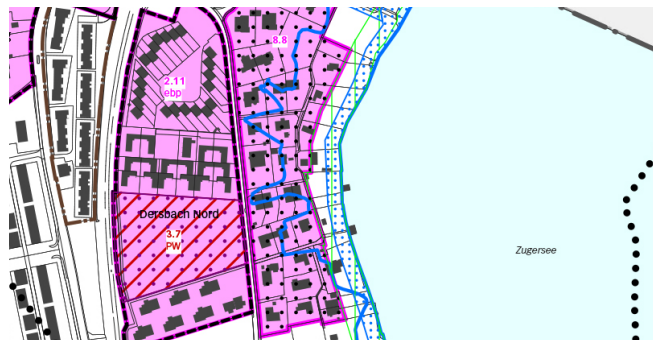


Abb. 107 Überlagernde Zonierung der Seegrundstücke

Bösch

Beim Gebiet Bösch handelt es sich grösstenteils um ein Arbeitsplatzgebiet. Lediglich ein kleiner Teil des Gebiets ist als Mischzone zoniert. Der Gemeinderat hat im Frühjahr 2021 die Gesamtvision für das Arbeitsplatzgebiet verabschiedet. Für das Arbeitsplatzgebiet wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durchgeführt (vgl. Kapitel 4.3). Dies ist gemäss kantonalem Richtplan erforderlich, da es sich um ein Verdichtungsgebiet handelt und für das Gebiet Bösch eine Erhöhung der Dichte beabsichtigt ist.

Die Arbeitszonen B, C und D werden in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch umgezont (3.1 bis 3.8; vgl. Kapitel 7.8). Die bestehende Wohn- und Arbeitszone bleibt erhalten und wird von der WA3 in die WA5-Zone aufgezont (2.1), um sich dem restlichen Gebiet Bösch anzugleichen. In der Mischzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III, was auch mehrheitlich der umliegenden Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (Bsv2) entspricht. Damit sind grundsätzlich keine Konflikte hinsichtlich Lärm zu erwarten.

Infolge des Strassenausbaus sind mehrere Umzonungen geplant: von den Arbeitszonen sowie der Wohn- und Arbeitszone in die Zone für Verkehrsflächen (11.13 bis 11.23) und von der Zone für Verkehrsflächen in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (3.13 bis 3.16). Im südlichen Bereich der

Ringstrasse wird der Strassenverlauf gemäss dem BBP Bösch-Rothus mit einem Versatz geführt.

Zur Raumsicherung der geplanten Ringstrasse und Mittelachse sind Baulinien vorgesehen. In der Ringstrasse findet eine Raumsicherung von 16 Metern (Strassenraum) und in der Mittelachse von 26 Metern (Strassenraum und Grünband) statt. Mit der Raumsicherung wird ein gutes Verhältnis zur maximalen Gebäudehöhe (Ergebnis aus Variantenstudium) erreicht. In der Mittelachse wird zudem eine Baulinie für unterirdische Bauten eingeführt, mit einem Abstand von 17 Metern. Unterirdische Bauten dürfen damit beidseitig je 4.5 Meter näher an die Strasse reichen, müssen aber eine Mindestüberdeckung von 50 cm aufweisen. Das Baulinienverfahren ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision, wird jedoch darauf abgestimmt. Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision und der Baulinien im Bösch ist gleichzeitig erfolgt (vgl. Kapitel 4.3).

Auszonung in OeIFE-Zone

Ein Teil der sich im rechtskräftigen Zonenplan in der Arbeitszone B und VF-Zone befindenden Fläche wird in die OeIFE-Zone ausgezont (8.1, 8.2 und 8.3). Die Auszonung soll auch aufgrund eines Auszonungsgesuchs des Grundeigentümers erfolgen, wobei die Auszonung des gesamten Grundstücks beantragt wurde. Auf der Fläche der OeIFE-Zone ist ein Ökologiestreifen mit Hochstammobstbäumen und eine Retention vorzusehen. Weiter ist über die OeIFE-Zone ein öffentlicher Fussweg ge-

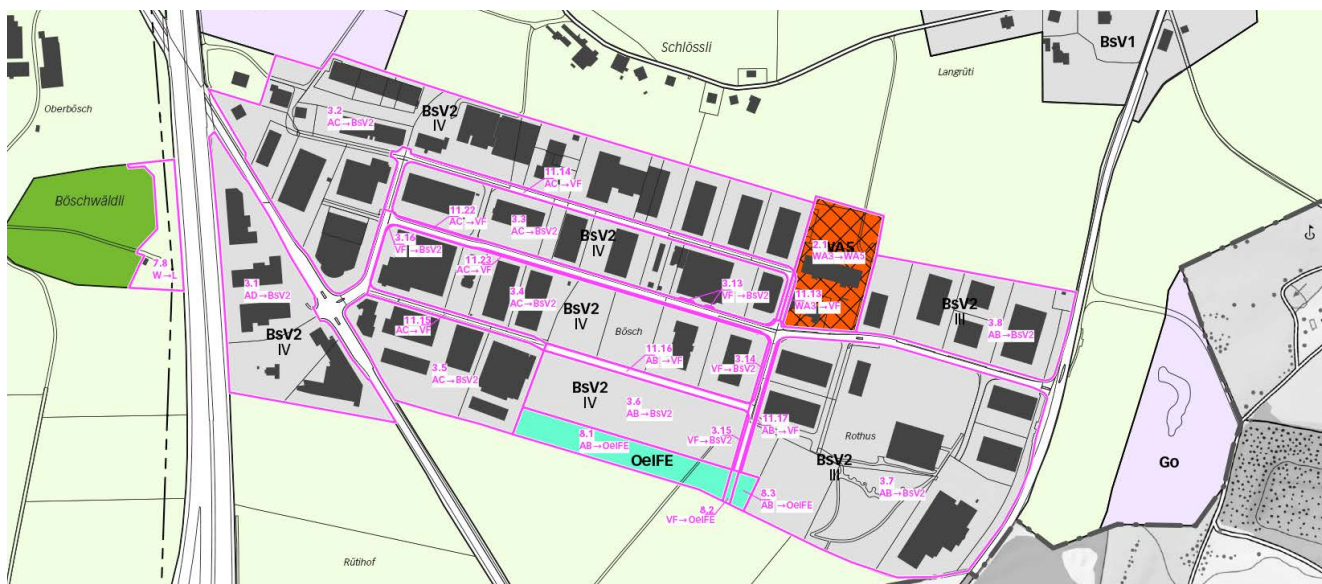


Abb. 108 Grundzonierung Bösch

plant, der zu einem Rundweg zusammengeschlossen werden soll. Der Rundweg soll den Beschäftigten aus dem Arbeitsplatzgebiet die Möglichkeit zur Erholung (bspw. Verweilen in der Pause) bietet. Die Auszonung der Arbeitszone im Bösch (8032 m² in OeIFE) soll im Sinne eines Abtausches in etwa flächengleich mit der Einzonung im Rony-Nord (7937 m² in W3/W4a) erfolgen (vgl. Seite 75).

Hochhäuser

Im Arbeitsplatzgebiet Bösch, das gemäss kantonalem Richtplan ein Verdichtungspotenzial aufweist, sollen Hochhäuser zukünftig erstellt werden können, um es zu einem führenden Ansiedlungsort für verschiedene KMU weiterzuentwickeln. Mit Ausnahme des von der Störfallvorsorge betroffenen Gebietes wird das gesamte Bösch daher mit einer Hochhaus-Zone überlagert (4.1). Für die Erstellung eines Hochhauses ist der Erlass eines ordentlichen Bebauungsplans (BBP) gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz zwingend. Mit dem BBP wird die erhöhte Qualität und Eingliederung ins Arbeitsplatzgebiet sichergestellt. Trotz der Zulässigkeit von Hochhäusern im Rahmen von ordentlichen Bebauungsplänen wird darauf hingewiesen, dass sich die maximale Parkplatzzahl dadurch nicht erhöhen soll und auf eine restriktive Handhabung bei der Erstellung von Parkplätzen geachtet wird, damit sich die verkehrlichen Auswirkungen (vgl. Kapitel 10.4) im Gebiet Bösch gering halten.

Überlagerung Störfallvorsorge

Bereits im rechtskräftigen Zonenplan besteht eine überlagernde Zone mit dem Nutzungsvorbehalt Störfallvorsorge. Aufgrund des angrenzenden Gasröhrenspeichers besteht ein Risiko gegenüber der Bevölkerung, den Beschäftigten und der Umwelt für schwere Schädigungen infolge eines Störfalls. Störfälle treten zwar nur selten auf, können aber innerhalb eines grösseren Radius zu katastrophalen Folgen führen. Der Perimeter des Nutzungsvorbehalts Störfallvorsorge wird vergrössert (7.1 und 7.2). Damit werden die im rechtskräftigen Zonenplan bestehenden Nutzungsüberlagerungen hinfällig und können aufgehoben werden (6.1 und 7.3). Bei Bauvorhaben ist durch ein Gutachten die Notwendigkeit und der Umfang von Schutzmassnahmen zu prüfen, mit dem Ziel, das Personenrisiko möglichst klein zu halten.

Moosmatt

Im kantonalen Richtplan ist das Arbeitsplatzgebiet Moosmatt als Vorranggebiet Arbeitsnutzung bezeichnet. Die Abgrenzung verläuft nicht entlang der Zonengrenze, womit eine Wohnnutzung in der ersten Bautiefe ab Moosmattstrasse möglich wäre. Von einer Umzonung in eine Wohnzone wird abgesehen, da das lokale Gewerbe gestärkt und nicht durch eine Ausweitung der Wohnnutzung konkurrenziert werden soll.



Abb. 109 Überlagernde Zonierung Bösch

8.3 Kleinere Zonenplananpassungen

Nachfolgend sind kleinere Zonenplananpassungen aufgeführt, die sich teilweise aufgrund von Fehlerbereinigungen ergeben.

Strassenparzellen

Die Umzonungen der Strassenparzellen zu Verkehrsflächen (VF) wird über den gemeindlichen Richtplan hergeleitet. Die Strassen sind im gemeindlichen Richtplan (rechtsgültig oder Revision) als Sammel- oder Erschliessungsstrassen klassiert.

Ronystrasse

Die Ronystrasse wird von der W2b-Zone in die VF-Zone umgezont (11.1). Auch wird ein kleiner Teil, der in der W2a-Zone liegt, in die VF-Zone umgezont (11.2). Gemäss rechtskräftigem gemeindlichen Richtplan ist die Ronystrasse als Erschliessungsstrasse aufgeführt und behält auch in dieser Vorlage diese Funktion bei.

Gartenstrasse

Ein Teil der Gartenstrasse dient der Erschliessung der südlichen Grundstücke und wird daher von der Landwirtschaftszone in die VF-Zone umgezont (11.3).



Abb. 110 Umzonung Ronystrasse (W2a/W2b in VF); (11.1, 11.2)

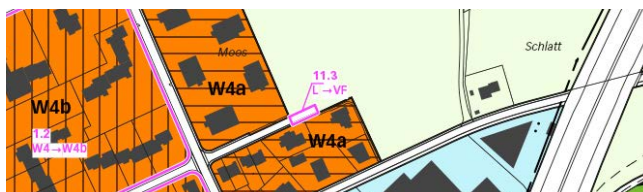


Abb. 111 Umzonung Gartenstrasse (L in VF); (11.3)

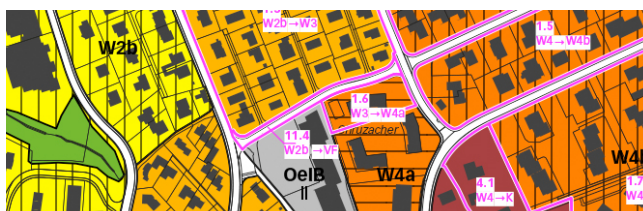


Abb. 112 Umzonung Chrüzacherstrasse (W2b in VF); (11.4)

Chrüzacherstrasse

Die Chrüzacherstrasse zwischen der St. Wolfgang- und Lindenbergstrasse wird von der W2b-Zone in die VF-Zone umgezont (11.4). Die Strasse ist im gemeindlichen Richtplan als Erschliessungsstrasse aufgeführt und behält auch in dieser Vorlage diese Funktion bei.

Drällikerstrasse (Bereinigung)

Eine kleine Fläche der Drällikerstrasse wird von der W3-Zone in die VF-Zone umgezont (11.6). Die Drällikerstrasse ist eine Kantonsstrasse.

Rigistrasse

Die Rigistrasse wird von der W2b-Zone in die VF-Zone umgezont (11.7). Die Strasse wird in der Vorlage des gemeindlichen Richtplans neu als Erschliessungsstrasse klassiert.

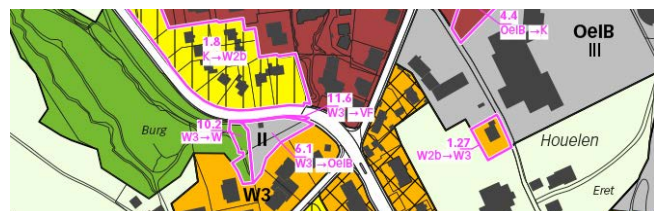


Abb. 113 Umzonung/Bereinigung Drällikerstrasse (W3 in VF; 11.6)

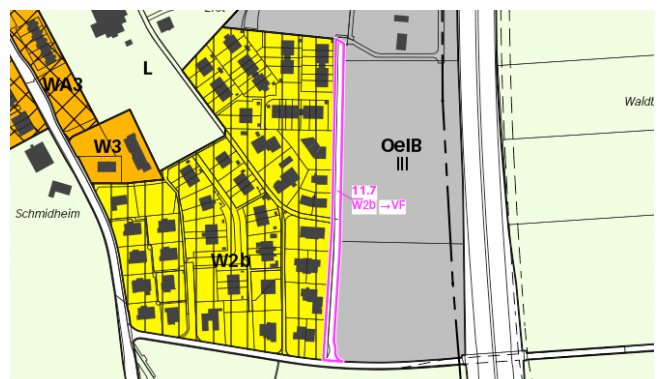


Abb. 114 Umzonung Rigistrasse (W2b in VF); (11.7)

Eichmattstrasse

Die Eichmattstrasse wird auf zwei Abschnitten umgezont. Einerseits im Bereich des Gebiets Eichmatt von der W3-Zone in die VF-Zone (11.8) und andererseits im Gebiet Zythusmatt von der OelB- und W3-Zone in die VF-Zone (11.10 und 11.11).

Im rechtsgültigen gemeindlichen Richtplan ist die Eichmattstrasse teilweise als geplante Sammelstrasse eingetragen. Die Strasse ist heute bestehend und wird weiterhin als Sammelstrasse in der Vorlage des gemeindlichen Richtplans aufgeführt.

Huobstrasse

Die Huobstrasse wird von der W2b-Zone in die VF-Zone umgezont (11.9). Im rechtsgültigen gemeindlichen Richtplan ist sie als geplante Erschliessungsstrasse eingetragen. Die Strasse ist bestehend und wird weiterhin als Erschliessungsstrasse im Richtplan geführt.

Kembergstrasse

Die Kembergstrasse wird von der W2b-Zone in die VF-Zone umgezont (11.12). Die Strasse ist vom privaten ins öffentliche Eigentum übergegangen. In der Vorlage des gemeindlichen Richtplans wird die Kembergstrasse als Erschliessungsstrasse geführt.

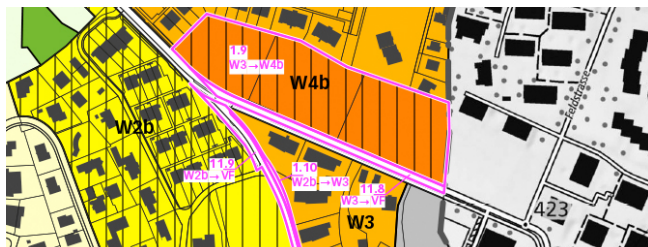


Abb. 115 Umzonung Eichmattstrasse (W3 in VF); (11.8)

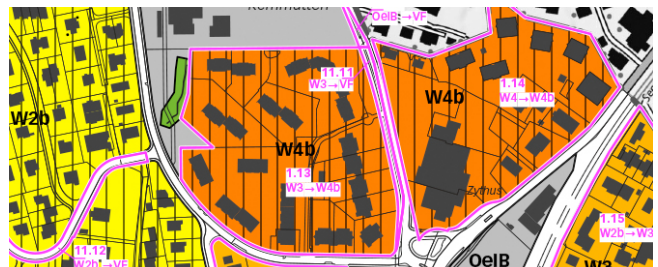


Abb. 118 Umzonung Eichmattstrasse (W3 in VF); (11.11)

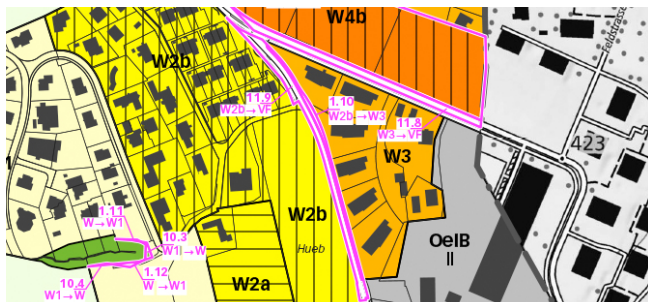


Abb. 116 Umzonung Huobstrasse (W2b in VF); (11.9)

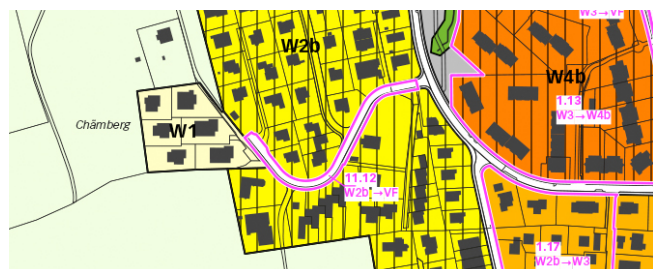


Abb. 119 Umzonung Kembergstrasse (W2b in VF); (11.12)

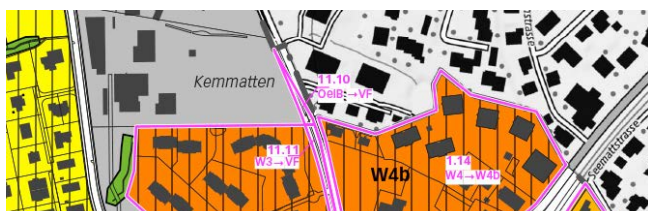


Abb. 117 Umzonung Eichmattstrasse (W3 in VF); (11.10)

Wald und Landwirtschaft

Im Zonenplan sind teilweise Gebiete aufgrund der geänderten statischen Waldgrenze/Waldfeststellungsverfügung anzupassen. Nachfolgend ist aufgeführt, wie viel Fläche jeweils in die verschiedenen Zonen umgezont wird:

- Wald in Bauzone: 0.007 ha
- Bauzone in Wald: 0.078 ha
- Landwirtschaftszone in Wald: 0.009 ha
- Wald in Landwirtschaftszone: 0.62 ha
- Bauzone in Landwirtschaftszone: 0.039 ha
- Landwirtschaftszone in Bauzone (inkl. Fa): 0.2 ha

Die Umzonungen betreffen die nachfolgenden Anpassungen:

Hueb

- 1.11 und 1.12: Wald in W1-Zone
- 10.3 und 10.4: W1-Zone in Wald

Langrüti

Der Zonenplan ist mit den Folgen der Waldfeststellungsverfügung abzugleichen und auf den Bebauungsplan Langrüti abzustimmen:

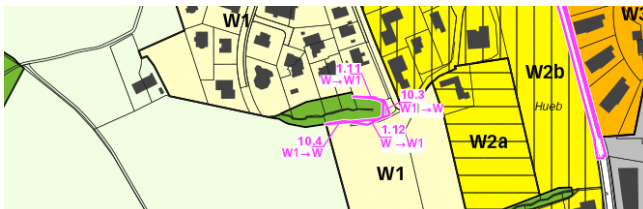


Abb. 120 Umzonungen im Gebiet Hueb

- 5.1: Wald in Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti
- 7.3, 7.4, 7.6 und 7.7: Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti in Landwirtschaftszone
- 7.5: Wald in Landwirtschaftszone
- 10.8: Landwirtschaftszone in Wald
- 10.9: Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti in Wald

Dersbach

An der Grenze zur Gemeinde Risch sind verschiedene Zonenplananpassungen bezüglich Wald umzusetzen:

- 7.1 und 7.2: Wald in Landwirtschaftszone
- 10.5, 10.6 und 10.7: Landwirtschaftszone zu Wald

Riedhalden

- 10.1: W2b-Zone in Wald

Burg

- 10.2: W3-Zone in Wald

Zone für Familiengärten

Auf dem Gebiet ist eine Familiengartenanlage bestehend. Der Zonenplan wird an die Gegebenheiten angepasst:

- 9.1: Landwirtschaftszone in Zone für Familiengärten (Fa)



9. Abwägung der Planungsmittel für das Arbeitsplatzgebiet Bösch

9.1 Einleitung und Ausgangslage

Das Arbeitsplatzgebiet Bösch spielt eine zentrale Rolle innerhalb der Ortsplanungsrevision. Angesichts der Grösse und Bedeutung wird diesem Thema ein eigenständiges Kapitel gewidmet. In diesem Kapitel wird aufgezeigt, warum die Bauzone mit speziellen Vorschriften das geeignetste Planungsinstrument für das Arbeitsplatzgebiet Bösch darstellt. Zudem werden die Verhältnis- und Zweckmässigkeit aufgezeigt sowie verworfene Planungsansätze erläutert.

Wie bereits in den Kapiteln zur Bauordnung und den Zonenplanänderungen (Kap. 4.3, 7.8, 8.2) abgehandelt, handelt es sich beim Arbeitsplatzgebiet Bösch um ein Verdichtungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan (§ 5.2.3). In den Gebieten für Verdichtung ist eine erhöhte Ausnützung zulässig. Die Gemeinden müssen ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durchführen und sich mit den Themen: Städtebau, Nutzungsart, -verteilung und -mass; Erschliessung (MIV, ÖV, LV, Mobilitätsmanagement, Energieversorgung); Freiraum und landschaftliche Einbettung auseinandersetzen. Im Jahr 2023 hat die Gemeinde Hünenberg ein Variantenstudium (Beteiligung durch den Kanton Zug) durchgeführt. Daraus gingen die, bereits im Kapitel 4.3 genannten Parameter hervor, dass die Grünflächen (gemäss Grünflächenziffer) in der Mittelachse und am Siedlungsrand (Grünband) konzentriert angeordnet werden. Daraufhin wurde untersucht, mit welchen planungsrechtlichen Instrumenten die Anordnung der Grünfläche und die Sicherung des Grünbands bestimmt werden kann.

9.2 Abwägung der Planungsinstrumente zur Sicherung der Grünflächen

Um die Ergebnisse des Studienauftrags planungsrechtlich zu sichern, wurden verschiedene Planungsansätze geprüft, die für eine solche Raumsicherung/Anordnung infrage kämen. Nachfolgend sind diese Instrumente aufgeführt und es wird begründet, weshalb das Instrument geeignet oder weniger geeignet ist.

Gemeindlicher Quartiergestaltungsplan

Der gemeindliche Quartiergestaltungsplan ist in § 15a PBG geregelt und ist ein Instrument, das Richtplancharakter aufweist und für die Behörden verbindlich ist. Der Gemeinderat kann, nachdem er die Meinungen der Bevölkerung (insbesondere der Nachbarschaft) berücksichtigt hat, Pläne erstellen, die die Gestaltung eines bestimmten Gebiets betreffen. Diese Pläne haben folgende Auswirkungen:

- Sie sind für die Behörden verbindlich, aber nur im Kontext der Planung für die Nutzung und besondere Zwecke des betroffenen Gebiets.
- Für die Grundeigentümerschaften sind sie nicht verbindlich, das heisst, sie sind nicht dazu verpflichtet, sich an diese Pläne zu halten.

Gemäss Kommentar zum PBG und V PBG wird präzisiert, dass der Gemeinderat zukünftig nach Beteiligung der Bewohnerschaften Pläne für die Entwicklung eines Gebiets erstellen kann. Diese Pläne sind wichtig, wenn es darum geht, zu entscheiden, wie viel in einem bestimmten Bereich gebaut werden darf und wo öffentliche Bereiche in diesem Gebiet sein sollten.



Abb. 126 Beispiel des Quartiergestaltungsplans Enikon-Eichmatt-Zythus der Gemeinde Hünenberg und Gemeinde Cham

Diese Pläne sind eine Art Anleitung für die Behörden. Wenn sie entscheiden, wie ein Bereich entwickelt werden soll, müssen sie diese Pläne berücksichtigen. Aber für die Grundeigentümer-schaften sind die Pläne nicht verpflichtend. Das bedeutet, sie müssen sich nicht daran halten, wenn sie ihre Grundstücke entwickeln wollen. Die Gemeinde darf die Pläne nicht ohne weitere Überlegung auf Bauprojekte anwenden.

An sich bietet der Quartiergestaltungsplan ein geeignetes Instrument, um die Freiraumstruktur und öffentlichen Räume über mehrere Grundstücke hinweg zu sichern. Da von ihm jedoch keine Eigentümerverbindlichkeit ausgeht, ist er als Instrument für das Gebiet Bösch eher ungeeignet.

Gemeindliche Bauvorschriften

In § 17 PBG ist geregelt, welche ergänzenden Regelungen in den gemeindlichen Bauvorschriften gemacht werden können. Die Bauvorschriften legen in den einzelnen Zonen die zulässige Nutzung, die Bauweise und Baudichte, und auch die Gestaltung der Bauten und Anlagen, der Freiräume usw. fest.

Mit den gemeindlichen Bauvorschriften kann für jede einzelne Arbeitszone formuliert werden, welche Anforderungen an die Gestaltung der Freiräume im Bösch gestellt werden. Da die Anordnung des Grünbands umschrieben werden muss, kann es eine Herausforderung sein, eine verständliche und geeignete Formulierung zu finden. Jedoch bieten die gemeindlichen Bauvorschriften die Möglichkeit, für die weitere Planung wichtige Strukturen und Regeln grundeigentümerverbindlich festzulegen. Zudem können die Bauvorschriften einen gewissen Handlungsspielraum offen lassen.

Baulinien- und Strassenpläne

In § 31 PBG sind die Anforderungen an Baulinien- und Strassenpläne geregelt. In Absatz 1 wird festgehalten, dass Baulinien-, Niveaulinien- sowie Strassenpläne Strassen, Trassen, Wege und Plätze sichern und Räume freihalten, insbesondere für bestehende oder künftige Verkehrsanlagen. Sie dienen der Gestaltung des Verkehrsraums und des Siedlungsbildes.

In § 34 Abs. 3 PBG wird die Nutzung des Baulinienraums konkretisiert. Dabei sind Kleinbauten, Parkierungs-, Erschliessungsanlagen und dergleichen in der Regel vom Bauverbot, nicht aber von der Reverspflicht ausgenommen.

Im Rahmen der Aufstellung des Quartiergestaltungsplans Enikon-Eichmatt-Zythus wurden Freiflächenlinien und Baulinien

für Freiflächen definiert. Damit wurde sichergestellt, dass nicht unmittelbar angrenzend an die Freiflächen Gebäude erstellt werden.

Die in §31 PBG genannten Anforderungen, dass ein Baulinienplan Räume freihalten kann und unter anderem der Gestaltung des Siedlungsbildes dient, könnte die Bestimmung so ausgelegt werden, dass sie auch eine Art Baulinienplan für den Freiraum sein könnte. Mit § 34 Abs. 3 PBG wird aber erschwert, dass im Baulinienraum keine Parkierungs- und Erschliessungsanlagen mit Reverspflicht, sondern ein begrünter Raum zu erstellen ist. Das Beispiel Enikon-Eichmatt-Zythus zeigt, dass die Baulinien- und Strassenpläne auch als Freiflächenlinien und Baulinien für Freiflächen verstanden und angewendet werden können. Jedoch sind beim Gebiet Bösch viele Grundeigentümerschaften involviert.

Aus diesen Gründen sind Baulinien- und Strassenpläne zur Sicherung des Grünbands im Bösch weniger geeignet. Die primäre Funktion von Baulinienplänen liegt in der Sicherung von Verkehrsflächen und nicht in der aktiven Gestaltung und Förderung von Grünräumen. Dies kann dazu führen, dass die Zielsetzung eines durchgehend begrünten und ökologisch wertvollen Raums nicht optimal erreicht wird. Die Erstellung und Verwaltung eines Baulinienplans für Grünräume würde einen hohen administrativen Aufwand erzeugen, da jede geplante Abweichung oder Anpassung eine Ausnahmegewilligung erfordert. Gerade in einem Arbeitsplatzgebiet sind flexible Ansätze besser geeignet, um verschiedene Bedürfnisse wie Erholung, Klimaanpassung und Biodiversität zu kombinieren.

Bauzonen mit speziellen Vorschriften

Gemäss § 22 PBG umfassen Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV) Gebiete, deren Nutzung einer besonderen Regelung bedürfen. Es existieren im Kanton Zug verschiedene Beispiele, wie dieses Instrument eingesetzt werden kann. Die Bestimmungen der BsV können mit einem strukturgebenden Plan im Anhang der Bauordnung visualisiert werden. Die Gemeinde Hünenberg kennt bereits eine BsV auf ihrem Gemeindegebiet, wobei es sich um die Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti handelt.

Die Bauzonen mit speziellen Vorschriften sind ein geeignetes Instrument, um die übergeordneten Strukturen, wie auch das Grünband im Gebiet Bösch zu regeln. Zudem ist es möglich, einen Plan im Anhang der Bauordnung zu führen, der die Struktur aufzeigt und somit nicht in mehreren Jahren bereits in

Vergessenheit gerät, da von ihm keine Verbindlichkeit ausgeht. In der Bauordnung können zudem geeignete Bauvorschriften für das Gebiet formuliert werden.

Fazit

Die Prüfung der verschiedenen Optionen hat ergeben, dass das Instrument «Bauzone mit speziellen Vorschriften» am besten für die Planung und Entwicklung im Gebiet Bösch geeignet ist.

Die verschiedenen Arbeitszonen unterscheiden sich hauptsächlich hinsichtlich der Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen, während sie in anderen Parametern wie Baumassenziffer, Gebäudelänge und Gebäudehöhe einheitlich behandelt werden können. Daher werden die Arbeitszonen im Bösch in der BsV zusammengeführt, mit Ausnahme der Wohn- und Arbeitszone (WA) Rothus sowie der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung.

Ein zentraler Vorteil der Bauzonen mit speziellen Vorschriften liegt in ihrer Flexibilität. Sie ermöglicht eine einfache und schematische Darstellung von Elementen wie dem Grünband, dem Strassenraum, der Mittelachse mit Begrünung, der öffentlichen Durchwegung etc., ohne parzellenscharfe Vorgaben oder Vermassungen festzulegen. Damit wird ein gewisser Spielraum für die weitere Planung belassen, und die Grundeigentümerschaften werden in ihrer Handlungsfreiheit am wenigsten eingeschränkt. Gleichzeitig bleibt die Planung übersichtlich und praxisorientiert, da die Bebauung durch die allgemeine Grundmasse der BsV hinreichend definiert ist.

9.3 Baulinien Bösch

Die Baulinienplanung Bösch erfolgt im Rahmen eines separaten Verfahrens, wird jedoch in diesem Bericht aufgeführt, da sie in engem Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision steht.

Die Bestvariante des umfassenden Variantenstudiums sieht eine Ringstrasse mit einer zentralen Mittelachse vor. Diese Struktur dient als Rückgrat der zukünftigen Verkehrs- und Freiraumgestaltung im Gebiet und setzt die kantonalen Vorgaben zur Verdichtung (Verkehr, Freiraum, Städtebau) um.

Baulinien dienen der Raumsicherung für ausgebaute, auszubauende und geplante Strassen. In § 31 Abs. 1 PBG ist definiert, dass Baulinienpläne Strassen, Trassen, Wege und Plätze sichern und Räume freihalten, insbesondere für bestehende oder künftige Verkehrsanlagen. Zudem dienen sie

der Gestaltung des Verkehrsraums und des Siedlungsbildes. Die neuen Baulinien sind erforderlich, um:

- Räume für bestehende und geplante Strassen sichern: Dies umfasst die Freihaltung von Flächen für das zukünftige Strassenbauprojekt.
- Gestaltung des Verkehrsraums und des Siedlungsbildes steuern: Verkehrsbaulinien schaffen klare Abgrenzungen und ermöglichen eine kohärente städtebauliche Entwicklung entlang der Ringstrasse und der Mittelachse
- Langfristige Planungsziele sichern: Durch die Festlegung von Baulinien wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Massnahmen aus dem Betriebs- und Gestaltungskonzept umgesetzt werden können und zukünftige Entwicklungen nicht durch konkurrierende Nutzungen blockiert werden.

Die Baulinien werden gezielt dort eingesetzt, wo sie zur Sicherung des Verkehrsraums unverzichtbar sind. Sie sind so ausgestaltet, dass sie die Planungsflexibilität innerhalb der Bauzone mit speziellen Vorschriften nicht übermässig einschränken. Die BsV bleibt das zentrale Steuerungsinstrument für die übergeordnete Gebietsentwicklung, während die Baulinien spezifische räumliche Sicherungsfunktionen übernehmen.

Die neuen Baulinien stellen eine zweckmässige und verhältnismässige Ergänzung zur bestehenden Planung dar. Sie ermöglichen die Umsetzung der im Variantenstudium entwickelten Bestvariante und unterstützen die Zielsetzungen aus dem kantonalen Richtplan sowie die langfristige städtebauliche und verkehrliche Entwicklung des Gebiets.

Zusammenspiel der Bauzone mit speziellen Vorschriften 2 und dem Baulinienplan

Die Baulinien und die Bauzone mit speziellen Vorschriften bilden zusammen eine ausgewogene Planung. Während die Bauzone mit speziellen Vorschriften eine flexible, übergeordnete Planung ermöglicht und Handlungsspielraum lässt, sorgen die Baulinien für die notwendige Sicherung von Verkehrs- und Freiflächen. Die Festlegung der Baulinien in einem separaten Verfahren ist notwendig, um die verkehrlichen und städtebaulichen Vorgaben umzusetzen, stellt jedoch keine unnötige Einschränkung dar, sondern unterstützt die langfristige Entwicklung des Gebiets Bösch. Beide Instrumente ergänzen sich und stellen sicher, dass das Gebiet Bösch sowohl den Anforderungen des kantonalen Verdichtungsgebiets und Ergebnissen aus dem Variantenstudium als auch den Bedürfnissen der Grundeigentümerschaften gerecht wird.

10. Auswirkungen der Ortsplanungsrevision

10.1 Mehrwertausgleich

Die Mehrwerte resp. Planungsvorteile entstehen aufgrund von staatlichem Handeln. Gleichzeitig ziehen die Planungsmassnahmen in der Regel Kosten für Erschliessung und öffentliche Infrastrukturen nach sich, die regelmässig von der öffentlichen Hand bezahlt werden. Mit der Mehrwertabgabe wird ein Teil des durch planerische Eingriffe entstandenen Mehrwerts abgeschöpft. Die Grundeigentümer:innen beteiligen sich mit der Zahlung eines Mehrwertausgleichs an den Kosten, die durch die Planungsmassnahmen für die öffentliche Hand entstehen. Die Mehrwertabgabe ändert nichts am Grundsatz, dass durch planerischen Eingriffe wesentliche finanzielle Vorteile für die betroffene Grundeigentümer:innen entstehen.

Im Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zug ist eine Mehrwertabgabe von aktuell 20 % bei Einzonungen sowie Umzonungen von Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) in andere Bauzonen vorgeschrieben. Am 1. März 2022 ist in der Bauordnung der Gemeinde Hünenberg die Bestimmung in Kraft getreten, die regelt, dass die Einwohnergemeinde eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts bei Umzonungen (bspw. W2b in Kernzone), Aufzonungen (bspw. W4 in W4b) und Bebauungsplänen im Sinne von § 52a Abs. 2a PBG erhebt. Die kantonale Schätzungskommission ist zuständig für die Ermittlung des Mehrwerts sowie für die Festlegung der Mehrwertabgabe innerhalb Jahresfrist seit Rechtskraft

A Ausgangslage Arbeitszone	B Neu Wohnen Arbeiten	C Mehrwert (B–A)	D Mehrwert abgabefrei (30% von A)
Fr. 1500.–/m ²	Fr. 2500.–/m ²	Fr. 1000.–/m ²	Fr. 450.–/m ²
E Mehrwert (C–D) abgabepflichtig			F abgabepflichtig (20% von E)
Fr. 1000.–/m ² – Fr. 450.–/m ² = Fr. 550.–/m ²			Fr. 110.–/m ²

Abb. 127 Beispiel einer Mehrwertabgabe für eine fiktive Umzonung mit Mehrwert > 30 % (Quelle: Kommentar zum PBG und V PBG)

der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans. Sie nimmt keine vorgängigen Einschätzungen vor. Die Mehrwertabgabe wird fällig 30 Tage nach Bauabnahme bei der Überbauung des Grundstücks oder Eintragung im Grundbruch bei der Veräusserung des Grundstücks.

Bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen sind 30 % des bisherigen Bodenmehrerts abgabefrei. Als weitere Bedingung kommt bei Aufzonungen und Bebauungsplänen hinzu, dass die Ausnützungsziffer um mehr als 0.3 resp. die Baumassenziffer um mehr als 1.2 erhöht werden muss. Die Mehrwertabgabe wird dabei für jeden Planungsvorgang separat berechnet. Nur wenn bspw. eine Umzonung und ein Bebauungsplan zeitgleich erfolgen, wird die gesamte Nutzungserhöhung zusammen betrachtet.



Abb. 128 Potenziell mehrwertabgabepflichtige Flächen im Siedlungsteil Dorf und See

Durch die im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision vorgenommen Einzonungen, Umzonungen von OeIB-Flächen zu anderen Bauzonen, sonstigen Umzonungen und Aufzonung werden einige Flächen potenziell mehrwertabgabepflichtig. Dass diese planerischen Eingriffe nur potenziell mehrwertabgabepflichtig sind kommt daher, dass keine Mehrwertabgabe geschuldet ist, wenn es sich bei Einzonungen und Umzonungen von OeIB-Flächen zu anderen Bauzonen um Arrondierungen mit einem ermittelten Mehrwert von weniger als CHF 30'000 handelt. Ob der Mehrwert weniger als CHF 30'000 beträgt und die Grundeigentümerschaft demnach nicht mehrwertabgabepflichtig ist, wird erst bei der Ermittlung des Mehrwerts durch die kantonale Schätzungskommission nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision bekannt. Weiter steht bei sonstigen Umzonungen und Aufzonungen (und bei Bebauungsplänen) erst bei der Ermittlung des Mehrwerts durch die kantonale Schätzungskommission das Ausmass der abgabefreien 30 % fest und ob dadurch eine Mehrwertabgabe geschuldet ist. Wie hoch die Mehrwertabgabe ist, wird ebenso erst nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision und Ermittlung des Mehrwerts durch die kantonale Schätzungskommission bekannt.

Vor diesem Hintergrund sind die potenziell mehrwertabgabepflichtigen Flächen (vgl. Abb. 128 und Abb. 129) mit Vorbehalt zu behandeln.

Im März 2024 wurde auf kantonaler Ebene die Mehrwert-Initiative eingereicht. Der Regierungsrat hat hierzu einen Gegenvorschlag ausgearbeitet. Sowohl die Mehrwert-Initiative als auch der Gegenvorschlag hätte eine Anpassung des PBG zur Folge. Für Hünenberg bedeutet dies, dass überprüft werden

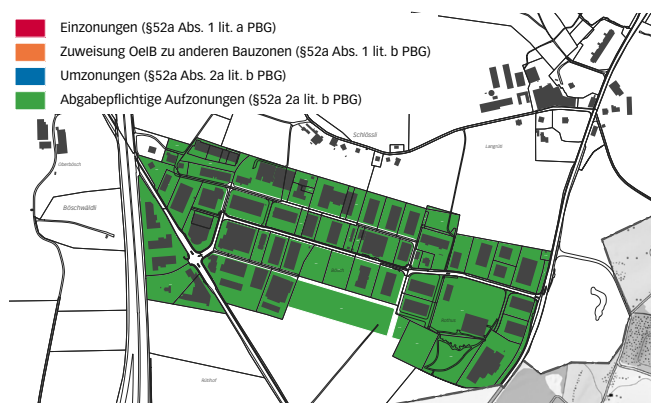


Abb. 129 Potenziell mehrwertabgabepflichtige Flächen im Arbeitsplatzgebiet Bösch

müsste, ob weitere Flächen potenziell mehrwertabgabepflichtig sind. Auch vor diesem Hintergrund sind die abgebildeten potenziell mehrwertabgabepflichtigen Flächen mit Vorbehalt zu betrachten.

10.2 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

Insgesamt führt die Gesamtrevision der Bauordnung und des Zonenplans zu einer angemessenen Erhöhung der Bauzonenkapazität. Dies wird mit moderaten Aufzonungen in allen Wohnzonen, Mischzonen und Arbeitszonen erreicht. Zusätzlich besitzt die Gemeinde Hünenberg mehrere grössere Baulandreserven, für die eine höhere Bauzonen- und Nutzungskapazität ermöglicht wird. Die Bauzonen sind so festgelegt, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 16 Jahre (bis im Jahr 2040) entsprechen und erfüllen damit die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben. Mit moderaten Aufzonungen wird eine Siedlungsentwicklung nach innen verfolgt.

Mit einer Potenzialabschätzung (Richtwerte) wurde die Nutzungsplanungsrevision auf ihr Innenentwicklungspotenzial gemäss REK 2040 untersucht. Die Kapazitätsberechnung als Szenario Tief und Hoch ergibt 1520 bis 2130 zusätzliche Bewohner:innen und 1940 bis 2820 zusätzliche Beschäftigte bis im Jahr 2040. Die Bauzonenkapazitäten der revidierten Nutzungsplanung sind in Abb. 130, die Inanspruchnahme der

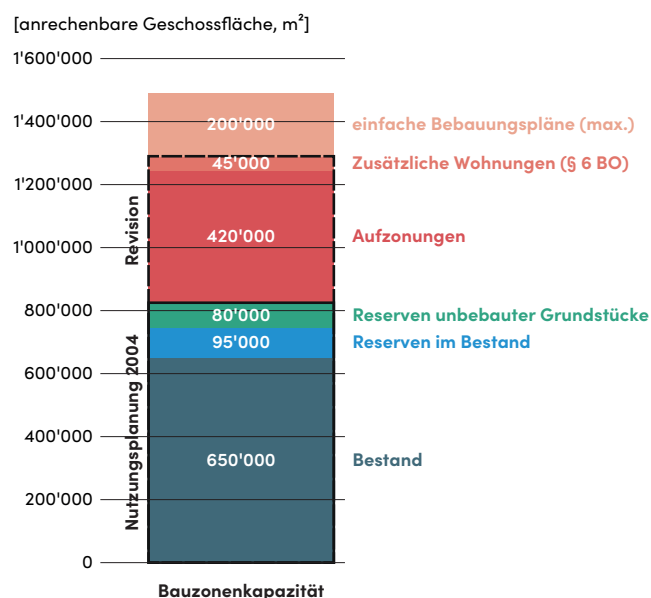


Abb. 130 Neue Bauzonenkapazität mit der Revision

Reserven und des Potenzials in Abb. 131 und die zusätzlichen Einwohner:innen sowie Beschäftigte in Abb. 132 ersichtlich. Zudem ist die Kapazitätsberechnung im Anhang A.

Mit der Revision der Nutzungsplanung und den angenommenen Wahrscheinlichkeiten und Parameter wird davon ausgegangen, dass im Jahr 2040 etwa 10 700 Personen in Hünenberg leben und rund 9 400 Personen in der Gemeinde arbeiten. Die prognostizierten Einwohner:innenzahlen für 2040 entsprechen damit in etwa dem Ziel des kantonalen Richtplans mit 10 500 Personen. Bei den Beschäftigtenzahlen liegt die kommunale Abschätzung etwas höher als die 7 550 Beschäftigten gemäss kantonaalem Richtplan.

Für die Inanspruchnahme der anrechenbaren Geschossflächen (aGF) bis im Jahr 2040 wird von folgenden Parametern ausgegangen (Szenario Tief und Hoch):

- 20 bis 30 % der Geschossflächenreserven im Bestand (bei überbauten Grundstücken) werden realisiert.
- Baureife und unbebaute Grundstücke (Baulücken) werden zu 70 bis 90 % überbaut.
- Bei Aufzonungen auf überbauten Grundstücken werden 25 bis 40 % und auf unüberbauten Grundstücken 80 bis 95 % des Potenzials realisiert.
- Das Potenzial von einfachen Bebauungsplänen, mit Erhöhung der Ausnützungsziffer um 20 %, und von «Zusätzliche

Wohnungen (Art. 6 BO)» ist in der Kapazitätsberechnung eingerechnet.

- Einwohner:innenpotenzial wurde aufgrund des bestehenden Flächenkonsums (anrechenbare Geschossfläche pro Einwohner:in) der einzelnen Zonen berechnet.
- Nicht berücksichtigt wird das Potenzial auf einem Grundstück, wenn ein Grossteil der Bauten nach dem Jahr 2002 erstellt wurde und wenn das Potenzial kleiner ist als die anrechenbare Geschossfläche pro Einwohner:in und Zone.

10.3 Ziele zur Siedlung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden, mit Ausnahme des Flächenabtausch Bösch mit Rony-Nord, keine Einzonungen vorgenommen. Entsprechend findet keine Ausdehnung der Bauzonen statt. Die räumliche Entwicklung findet im bestehenden Siedlungsgebiet gemäss kantonaalem Richtplan statt. Dies ist ein bewusster Entscheid hinsichtlich eines haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden und damit die zukünftige Generation noch Spielraum bei der räumlichen Entwicklung besitzt. Nach Raumplanungsgesetz ist erst das Innenentwicklungspotenzial zu nutzen, bevor neues Bauland eingezont werden kann.

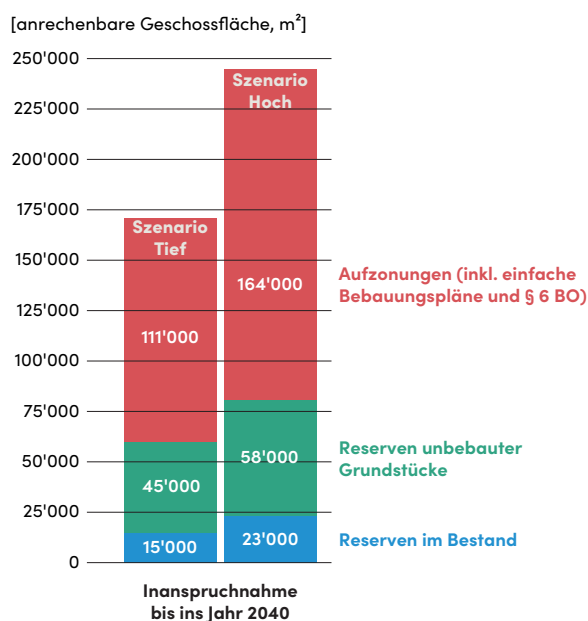


Abb. 131 Inanspruchnahme der Reserven bis ins Jahr 2040

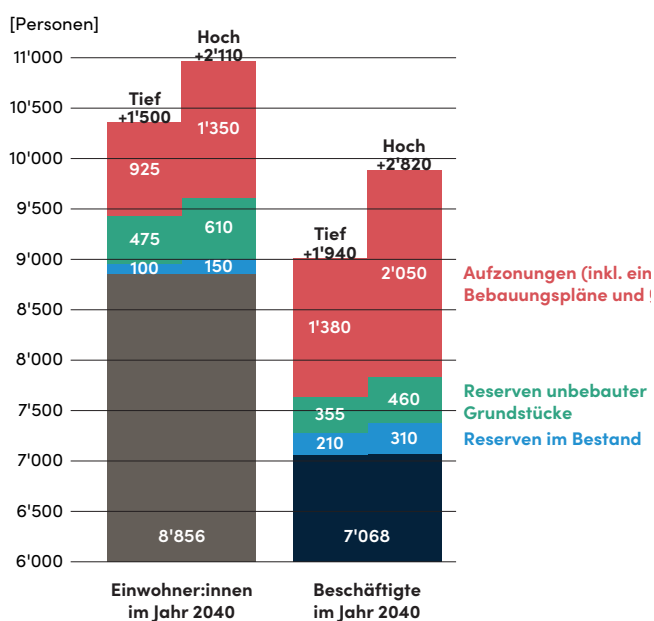


Abb. 132 Zusätzliche Einwohner:innen und Beschäftigte im 2040

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung trägt damit wesentlich zu einer qualitätvollen Siedlungsentwicklung nach innen bei. Die beabsichtigte Siedlungsentwicklung (insbesondere im Rahmen der Innenentwicklung) ermöglicht den Erhalt und die Stärkung der bestehenden Qualitäten.

Mit der Gesamtrevision erhalten der Erhalt und die Wiederherstellung von Grünflächen sowie die Förderung der Ökologie und der Biodiversität im Siedlungsgebiet ein besonderes Gewicht. Das Inventar der Naturobjekte wird neu eingeführt und über Art. 43 gesichert (siehe Kapitel 7.11)

Weiter werden mit den Massnahmen im gemeindlichen Richtplan öffentliche Plätze und der Zugang zu Naherholungsgebieten als Ziel definiert. Ein öffentlicher Platz beziehungsweise Begegnungsort ist für das Gebiet Zythus geplant und ein weiterer Begegnungsort als Mitte der drei Siedlungsteile ist im Hubel/Chnodenwald vorgesehen.

Mit der Revision wird die gesamte Bauzonenfläche von 183.0 auf 180.0 Hektaren reduziert. Die Reduktion ist grösstenteils eine Folge der Umzonungen in die Zone der Verkehrsflächen. Die Veränderung der Bauzonenfläche und Nutzungsdichte nach Bauzonentyp ist in Abb. 133 ersichtlich.

	Wohn- zonen	Misch- zonen	Arbeits- zonen	Gesamt	Dorf**	See**	Bösch**	Ausserhalb Bauzone
Bestand Heute								
Einwohner:innen (2021)	6 940	901	142	8 856	4 164	3 818	110	764
Beschäftigte (2019)	645	491	4945	7 068	1 554	585	4 438	491
Zonenfläche [ha]	111	18	31	183	80	75	28	–
Nutzungsdichte* [Pers./ha]	69	79	163	80	71	59	163	–
Revision (Prognose für das Jahr 2040)								
Einwohner:innen	~ 8 700	~ 1 050	~ 150	~ 10 700	~ 4 850	~ 4 950	~ 120	764
Beschäftigte	~ 800	~ 750	~ 7 100	~ 9 400	~ 1 800	~ 700	~ 6 400	491
Zonenfläche [ha]	111	17	30	181	80.4	74.3	26.3	–
Nutzungsdichte* [Pers./ha]	86	101	252	112	83	76	252	–
Bauzonenvor- brauch [m²/Pers.]	117	99	41	90	121	132	40	–

Abb. 133 Übersicht zur Nutzungsdichte und Bauzonenvorbrauch (* Nutzungsdichte: Einwohner:innen und Beschäftigte pro Hektar; ** nur Bauzone)

Prüfung heutiger Arbeitszonen zu Industrie- und Gewerbebezonen

Die Gemeinde Hünenberg besitzt mit der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (BsV2) im Gebiet 2 eine Industriezone, bei der stark störende Industrie- und Gewerbebetriebe zulässig sind. Industrie- und Gewerbenutzungen werden mit der Revision der gemeindlichen Nutzungsplanung auch zukünftig gesichert.

Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

Hünenberg verfügt insgesamt über genügend Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen und damit Flächen für zukünftige Entwicklungen der öffentlichen Aufgaben (siehe Kapitel 4.4).

Keine Auszonungen

Es sind keine nicht verfügbaren oder landschaftlich empfindlichen Wohnzonen vorhanden. Auf den grösseren Baulandreserven bestehen Entwicklungsabsichten. Deshalb besteht kein Bedarf an Auszonungen. Im Arbeitsplatzgebiet Bösch soll ein Teil einer grösseren unbebauten Bauzone zwar in eine OeIFE-Zone um- resp. ausgezont werden. Diese auszuzonende Fläche soll jedoch mit der Einzonung im Rony-Nord etwa flächengleich abgetauscht werden. Ansonsten ist die Gemeinde bestrebt,

die Verfügbarkeit dieser grösseren unbebauten Fläche gemäss § 52 Planungs- und Baugesetz (PBG) zu fördern.

Unterstützung der Attraktivität der Kerngebiete und Siedlungsqualität

Mit dem Einführen der Bestimmung in Art. 9 Abs. 3 in den Kernzonen ist der öffentliche Raum zukünftig aufenthaltsfreundlich und adressbildend zu gestalten. Hierzu gehört, dass die Erdgeschosse einen Bezug zum öffentlichen Raum aufweisen. Der Hauszugang ist dabei zum öffentlichen Raum hin auszubilden. Mit dieser Bestimmung werden «tote Räume» hin zum öffentlichen Raum vermieden und es wird zur Belebung dessen beigetragen.

Weiter sind in der Kernzone sowie den Wohn- und Arbeitszonen (max. 1.30 m) höhere Gebäude möglich, wenn ein überhohes Erdgeschoss erstellt wird (siehe Kapitel 7.11, Art. 13 Abs. 1). Mit den überhohen Erdgeschossen sollen auch zukünftig gewerbliche Nutzungen mit Publikumsbezug geschaffen werden können, auch wenn diese zwischenzeitlich der Wohnnutzung dienen.

Mit diesen Bestimmungen wird die Attraktivität der Kern- und Mischgebiete erhöht, weil ein Bezug zum öffentlichen Raum hergestellt wird.

Sinnvolle Abstufung der Dichten

Die Übergänge der Ausnützungsziffern sowie der Geschossigkeit werden so gewählt, dass keine Gebietsprünge von zwei oder mehr Geschossen geschaffen werden. Die Abstufungen und Übergänge sind für Hünenberg verträglich und sinnvoll gewählt.

Gebiete für Verdichtung

In Kapitel 8.2 ist der Umgang der Gebiete Bösch, Zythusmatt und Zythus detailliert beschrieben.

Für das Gebiet Bösch ist eine wesentliche Erhöhung der Dichte vorgesehen. Die Baumassenziffer soll von 2.7 bis 4.8 m³/m² (Arbeitszone B bis D) auf einheitliche 8.0 m³/m² in der BsV2 erhöht werden.

Beim Gebiet Zythusmatt wird die Ausnützungsziffer moderat erhöht und die Qualität über eine einfache Bebauungsplan-Pflicht gesichert.

Das Gebiet Zythus wird in einer nachgelagerten Planung und Teilrevision der Nutzungsplanung umgezont. Mit der vorliegenden Revision wird eine ordentliche Bebauungsplan-Pflicht festgelegt, weshalb für die Entwicklung ein Konkurrenzverfahren notwendig ist.

Preisgünstiger Wohnraum

In Kapitel 7.4 ist der preisgünstige Wohnraum und der Umgang damit in der Nutzungsplanung beschrieben. Mit den geforderten Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum in bestimmten Gebieten (Baulandreserven und grosse Verdichtungsgebiete) soll das Ziel einer Bevölkerungsdurchmischung und eines breiten Wohnungsangebots erreicht werden.

Es wird davon ausgegangen, dass in Hünenberg mit der Einführung eines Mindestanteils bis ins Jahr 2040 über 150 preisgünstige Wohnungen erstellt und auf den Markt gebracht werden können. Von den bis ins Jahr 2040 erstellten Wohnungen wäre damit rund jede fünfte Wohnung eine preisgünstige Wohnung.

Historische Verkehrswege

Die historischen Verkehrswege sind in Kapitel 6.4 abgehandelt. Mit der Revision des Richtplans werden die historischen Verkehrswege nicht verändert und sind in ihrem Bestand über Richtplaneinträge gesichert.

Ortsbildschutzzonen und Weiler

Die Überprüfung der Ortsbildschutzzonen ist in einer nachgelagerten Revision gemeinsam mit den Weilern vorgesehen (siehe Kapitel 8.1). Mit der vorliegenden Revision der gemeindlichen Nutzungsplanung werden die Ortsbildschutzzonen und Weiler nicht angepasst.

Reitsportanlagen

In der Gemeinde Hünenberg besteht kein Bedarf an Reitsportanlagen, weshalb keine Zone für Reitsport in dieser Revision der Richt- und Nutzungsplanung eingeführt wird.

Seezugang

Das Zugang zum Seeufer wird mit der Revision der Richt- und Nutzungsplanung für die Bevölkerung von Hünenberg verbessert. Im Richtplan wird der Zugang zum öffentlichen Seeufer gestärkt und in der Nutzungsplanung werden die Grundstücke und Teilgrundstücke am Seeufer von der Landwirtschaftszone in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung umgezont.

10.4 Ziele zum Verkehr

Mit der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung wird die Grundlage für ein weiterhin massvolles Wachstum der Bevölkerung und der Arbeitsplätze in der Gemeinde Hünenberg ermöglicht. Das Bevölkerungspotenzial entspricht nach der Potenzialabschätzung einer Zunahme von 17 bis 24 Prozent gegenüber der heutigen Bevölkerungszahl (siehe Kapitel 10.2).

Mit einem Bevölkerungswachstum ist in der Regel auch eine Zunahme des Verkehrs zu erwarten. Die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung trägt jedoch im Wesentlichen dazu bei, dass dieses Verkehrswachstum beim motorisierten Individualverkehr möglichst gering ist.

Die allgemeinen Aufzonungen entsprechen in der Wohnzone in der Regel 20 Prozent. Da die heutigen Ausnützungsziffern im Vergleich zu anderen Gemeinden gering sind, wird hier nicht von einer Verkehrsüberlastung oder grossen Steigerung des Verkehrsaufkommens ausgegangen.

Die punktuell höheren Aufzonungen erfolgen an Orten, die gut mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) erschlossen sind. Insbesondere mit den Aufzonungen in Hünenberg See und im Arbeitsplatzgebiet Bösch werden an sehr zentralen Lagen neue bauliche Möglichkeiten geschaffen. In Hünenberg See dürfte der von den zusätzlichen Bewohner:innen ausgelöste Mehrverkehr aufgrund der guten ÖV-Erschliessung und der kurzen Wege zu Versorgungsangeboten wesentlich geringer sein als andernorts. Die Sicherung über Bebauungsplan-Pflichten soll hierbei dazu führen, dass eine Nutzungsmischung gefördert und publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen erstellt werden, um zu einer Siedlung der kurzen Wege beizutragen und den Mehrverkehr beim motorisierten Individualverkehr einzuschränken.

Im gemeindlichen Richtplan werden Massnahmen zum Fuss- und Veloverkehr, zur Erschliessung durch die öffentlichen Verkehrsmittel, zu neuen Tempo-30-Zonen, zum Parkierungskonzept, zur Gestaltung der Strassenräume etc. festgelegt, die im Rahmen von Konzepten o. Ä. zu erreichen sind.

In der Bauordnung wird neu ein Minimum für die Erstellung von Parkplätzen eingeführt. Mit einem Mobilitätskonzept wird zudem die Möglichkeit geschaffen, den Minimalwert zu unterschreiten. Die neuen Parkierungsvorgaben sollen dadurch flexiblere Möglichkeiten entfalten. Die mögliche Verringerung von

Parkplätzen kann somit zu einer Abnahme des motorisierten Verkehrsaufkommens führen. Dies ist wünschenswert, da der Anteil am ÖV zunehmen soll und schliesslich die Modal-Split-Ziele unterstützt werden sollen.

Mit der Erhöhung der Baumassenziffer im Gebiet Bösch ist auch eine Zunahme des Verkehrs zu erwarten. Im Bösch bestehen heute ungefähr 2500 Parkplätze und mit der rechtskräftigen Bauordnung 2004 könnten bei Vollausbau theoretisch rund 5000 Parkplätze erstellt werden. Diese etwa 5000 Parkplätze stellen das Maximum dar. Mit den Aufzonungen und den vorgeschlagenen Anpassungen der Parkierungsvorgaben sind bei Vollausbau zwischen 3000 und 6000 Parkplätze möglich. Hinzu kommen noch etwa 500 Parkplätze in Mobilitätshubs. Wird jeweils das Maximum angewendet, überschreitet die Parkplatzanzahl das Maximum von 5000 um etwa 1500 Parkplätze. Da davon ausgegangen wird, dass in den nächsten 15 Jahren kein Maximalausbau erfolgen wird, wird die vom Regierungsrat festgeschriebene maximale Zahl von 5000 Parkplätzen nicht überschritten. Ist aber absehbar, dass mehr als 5000 Parkplätze erstellt werden, dann sind die Parkierungsvorgaben dementsprechend anzupassen. Die vorgesehenen Anpassungen der Richt- und Nutzungsplanung im Gebiet Bösch tragen im Wesentlichen dazu bei, dass das Verkehrswachstum sich gegenüber der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung nicht erhöht. Zudem wird bei der Planung von Hochhäusern darauf geachtet, dass nicht mehr Parkplätze gegenüber der Regelbauweise erstellt werden, damit die Zunahme des Verkehrs dadurch nicht übersteuert wird.

10.5 Ziele zur räumlichen Gliederung

Stadtlandschaft

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Hünenberg liegt im Raumtyp «Stadtlandschaft». Aus dem kantonalen Richtplan geht in Kapitel G 9.2 hervor, dass als Grundlage für die nächsten Ortsplanungsrevisionen die sechs betroffenen Gemeinden ein gemeinsames Bild für die Stadtlandschaft entwickeln. Zu diesen Gemeinden gehört auch Hünenberg. Zusammen haben die Gemeinden ein «Bild der Stadtlandschaft» entwickelt (siehe Kapitel 4.2). Das Bild ist vom 9. März 2021 und es liefert Leitideen mit Handlungsanweisungen zur gemeinsamen Entwicklung der Region. Die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung entspricht diesem gemeinsamen Bild und weicht nicht davon ab. Die im Bild der Stadtlandschaft geforderte Anhörung der Quartiere findet mit der öffentlichen Auflage statt.

Im Raumtyp «Stadtlandschaft» findet bis im Jahr 2040 mindestens 85 % des kantonalen Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums statt. Das kantonale Ziel bezüglich Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum, welches mit dem Raumtyp «Stadtlandschaft» verfolgt wird, wird mit dieser Revisionsvorlage eingehalten. Das Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum findet ausschliesslich im bereits vorhandenen Siedlungsgebiet statt.

Kulturlandschaft

Die Gemeinde Hünenberg besitzt einen grossen Flächenanteil, der sich im Raumtyp «Kulturlandschaft» befindet. In diesem Raumtyp liegen auch die möglichen Weilerzonen, die nachgelagert zu dieser Gesamtrevision angegangen werden.

Ansonsten wird die Kulturlandschaft mit der Vorlage kaum verändert. Ein kleiner Teil der Landwirtschaftszone wird der Zone für Familiengärten zugewiesen, die Auswirkungen daraus sind jedoch als gering einzustufen. Der Landschaftsschutz wird zudem mit anderen Instrumenten, beispielsweise einem Landschaftsentwicklungskonzept, gefördert. Mit der Richtplan-Massnahme zum äusseren Freiraumgebiet wird ein Landschaftsentwicklungskonzept als Ziel definiert, das die verschiedenen Ansprüche an den Landschaftsraum koordiniert.

Die Landschaftsschongebiete werden nicht angepasst und sind auch mit der Revision der gemeindlichen Nutzungsplanung weiterhin ausreichend gesichert.

Im Richtplan ist neu eine Massnahme zur Überprüfung der gemeindlichen Landschaftsschutzgebiete vorhanden. Im Zonenplan werden Gewässerräume festgelegt, um die Gewässer zukünftig zu renaturieren und revitalisieren. Die Kulturlandschaft wird somit hinsichtlich ihrer ökologischen Vielfalt gestärkt. Innerhalb des Gewässerraums darf beispielsweise nicht gedüngt werden oder es dürfen keine befestigten Wege geschaffen werden, was Auswirkungen auf die betreibende Landwirtschaft hat. Die Auswirkungen auf die Kulturlandschaft können jedoch als gering eingestuft werden.

Naturlandschaft

Entlang der Reuss, der Lorze und dem Reusspitz liegt Hünenberg im Raumtyp «Naturlandschaft». Diese Landschaft wird mit der vorliegenden Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung nicht weiter beeinflusst. Es gelten weiterhin die übergeordneten Vorgaben. Zentral ist in diesem Raumtyp weiterhin die Landschaft. Gemäss kantonalem Richtplan gibt

es die Möglichkeit, im Gebiet Zollweid/Zollhus einen Schwerpunkt für Erholung zu schaffen. Im gemeindlichen Richtplan wird die Zollweid als Übriges Nichtbaugebiet bezeichnet, damit die bestehen Absichten zur Weiterentwicklung der Zollweid bei Bedarf planungsrechtlich mit einer nachgelagerten Teilrevision der Nutzungsplanung umgesetzt werden können. Die Gesamtrevision hat keine Auswirkungen auf die bestehende Naturlandschaft.

10.6 Störfallrisiko

Die Gemeinde Hünenberg besitzt mit dem Gasröhrenspeicher ein Gebiet, bei dem die Störfallvorsorge sicherzustellen ist. In dieser Revision wird die Bauordnung damit ergänzt, dass bei planerischen Vorhaben innerhalb des Konsultationsbereichs dieser Anlage und, in Zusammenarbeit mit der zuständigen kantonalen Behörde nachzuweisen ist, dass durch die Planung das Störfallrisiko tragbar bleibt.

10.7 Energie

Im Rahmen von Bebauungsplänen werden erhöhte Anforderungen an die umweltfreundliche Energiegewinnung gestellt. Wärmeverbünde werden in der Gemeinde Hünenberg bereits heute gefördert und auch der gemeindliche Richtplan stellt Ziele mit Massnahmen auf.

Zu den elektrischen Übertragungs- und Verteilnetzen wird im gemeindlichen Richtplan insofern eine Aussage gemacht, dass Hochspannungsleitungen möglichst in den Boden zu verlegen sind. Ansonsten gelten die übergeordneten Festlegungen aus dem kantonalen Richtplan, von denen nicht abgewichen wird.

11. Planungsprozess

Planungsablauf Revision Richt- und Nutzungsplanung

Es wird folgender Planungsablauf verfolgt:

1. Aufstellung Entwurf Revision Richt- und Nutzungsplanung
2. Kantonale Vorprüfungen Baudirektion, Juni bis Oktober 2023
3. Informelle Mitwirkung ab Mitte Juni bis Ende August 2023
4. Öffentliche Informationsveranstaltung am 29. Juni 2023
5. Bereinigung Revision Richt- und Nutzungsplanung
6. Kantonale Vorprüfungen zu überarbeiteter Teilvorlage, März bis anfangs Juni 2024
7. Bereinigung Revision Richt- und Nutzungsplanung
8. Öffentl. Informationsveranstaltung Bösch am 27. August 2024
9. Formelle Mitwirkung: 1. öffentliche Auflage (Einwendungen)
10. Bereinigung Revision Richt- und Nutzungsplanung
11. Festsetzung Urnenabstimmung
12. Formelle Mitwirkung: 2. öffentliche Auflage (Beschwerden)
13. Genehmigung Kanton (Baudirektion)

Raumentwicklungskonzept 2040 als wichtige Grundlage für die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung

Basierend auf dem REK 2040 (erarbeitet in den Jahren 2020 bis 2022) revidiert die Gemeinde Hünenberg ihre Richt- und Nutzungsplanung. Das REK 2040 bildet die zentrale Grundlagen für die Gesamtrevision der Bauordnung, des Zonenplans und des gemeindlichen Richtplans.

Während des REK-Prozesses wurde die Bevölkerung an zwei Gemeindeworkshops beteiligt. Am ersten Gemeindeworkshop wurden die Anliegen und Bedürfnisse der Bevölkerung abgeholt. Weiter wurden am ersten Workshop Schularbeiten und Jugendumfragen präsentiert. Am zweiten Workshop wurden zwei Szenarien künftiger Gemeindeentwicklungen diskutiert, welche die bisherigen Erkenntnisse und Anliegen aus der Bevölkerung abbildeten.

Strategische und politische Begleitung

Die Erarbeitung der Gesamtrevision wurde von der Ad-hoc-Kommission «Ortsplanungsrevision» strategisch und politisch begleitet. Die Ad-hoc-Kommission setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Thomas Anderegg, Gemeinderat, Die Mitte, Vorsitz
- Jeffrey Illi, Gemeinderat, SVP
- Mauro Bonani, FDP
- Karin Baumgartner-Hägi, Grünes Forum
- Philipp Grepper, Die Mitte
- Käty Hofer, SP
- Pius Hürlimann, SVP
- Alain Stirnimann, Die Mitte
- Beat Unternährer, FDP



Abb. 134 Zwei Bilder aus dem Gemeindeworkshop vom 26. November 2022

Ohne Stimmrecht und als fachliche Begleitung haben folgende Personen in der ad-hoc-Kommission mitgewirkt:

- Jean-Claude Wenger, Abteilungsleiter Bau und Planung
- Alessandra Silla, Projektleiterin Raumplanung
- Thomas Spörri, Raum8vier GmbH (Projektleitung)
- Franziska Zibell, Raum8vier GmbH
- Philipp Lenzi, EG Raumentwicklung GmbH (bis Juni 2023)

Die ad-hoc-Kommission wurde etwa halbjährlich über den Stand der Arbeiten informiert und diente als Echoraum für verschiedene Ortsplanungsthemen.

Mitwirkungsprozess bei der Revision der Richt- und Nutzungsplanung

Der dritte Gemeindeforum mit der Bevölkerung fand am 26. November 2022, mitten in der Erarbeitungsphase der Revision der Richt- und Nutzungsplanung, statt. Die Bevölkerung erhielt die Möglichkeit, zu konkreten Vorschlägen in der Bau- und Zonenordnung Rückmeldung zu geben. Die Teilnehmer:innen bekamen im Rahmen der Vorlage einen «Werkstattbericht» vorgelegt. Am Workshop haben die Teilnehmer:innen über die vorgeschlagenen Höhen der Ausnützungs- und Grünflächenziffern, den Anteil an ökologisch wertvollen Flächen, konkrete Auf- und Umzonungen, den Anteil an preisgünstigem Wohnraum sowie über die maximale und minimale Anzahl an Parkplätzen in der Wohn- und Arbeitszone diskutiert.

Der Mitwirkungsprozess wird auf der gemeindeeigene Website laufend dokumentiert.

Grenzüberschreitende Abstimmung der Planungen

Mit den zugerischen Nachbargemeinden Cham und Risch hat die Gemeinde Hünenberg einen regelmässigen Austausch. Eine inhaltliche Abstimmung der Nutzungszonen und des gemeindlichen Richtplans erfolgte bei der Erarbeitung der Revisionsvorlage. Alle Nachbargemeinden werden im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage (vgl. Kapitel 11.4) angehört.

11.1 Kantonale Vorprüfung

Die Dokumente wurden dem Amt für Raum und Verkehr Mitte Juni 2023 zur Vorprüfung (§ 39 PBG) eingereicht. Am 6. November 2023 fand eine Besprechung mit der kantonalen Baudirektion statt. Aus dieser ging hervor, dass der Gewässerraum überarbeitet und erneut durch den Kanton vorzuprüfen ist. Dabei ist auch das angepasste Arbeitsplatzgebiet Bösch, aufgrund der Ergebnisse aus dem qualifizierten städtebaulichen Variantenstudium, und der neue «Flächenabtausch Rony» einzureichen. Ende Februar 2024 wurde die überarbeitete Teilvorlage eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht vom 5. Juni 2024 wurde der Gemeinde Hünenberg zugestellt. Der Bericht enthält zur Revision der Richt- und Nutzungsplanung insgesamt 40 Vorbehalte und zur Festlegung der Gewässerräume deren 14 Vorbehalte. Zudem hat der Kanton rund 60 Hinweise und Empfehlungen zur Anpassung der Revisionsvorlage abgegeben. Der Vorprüfungsbericht wurde am 20. Juni 2024 insbesondere betreffend Rony (Lärm) und Bösch (Lärm, Plan zur Bsv2) mit der Baudirektion besprochen.

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

1. Kantonaler Richtplan und Planungsbericht nach Art. 47 RPV

- 1.1 Grenzüberschreitende Abstimmung der Planungen: Neuer Abschnitt «Grenzüberschreitende Abstimmung der Planungen» im Kapitel 10 «Planungsprozess» eingefügt.
- 1.2 Stellenwert und Verbindlichkeit der verschiedenen Instrumente: Neue Auflistung der Grundlagen inkl. Verbindlichkeit im Kapitel 4 «Grundlagen für die Ortsplanungsrevision» ergänzt.
- 1.3 Anpassung von Bebauungsplänen: Neues Kapitel 2.5 «Überführung von rechtskräftigen Bebauungsplänen und Arealbebauungen» eingeführt.
- 1.4 Planungen ausserhalb der Ortsplanungsrevision: Ausbau des Kapitels 2.4 «Planungen ausserhalb der Ortsplanungsrevision».
- 1.5 Grundlagen für die Ortsplanungsrevision: Ausbau des Kapitels 4.1 «Übergeordnete Vorgaben».
- 1.6 Gebiet Rony: Ausbau des Abschnitts «Rony Nord» im Kapitel 8.2 «Massnahmen Zonenplan nach Gebieten».
- 3.2 Bedarfsnachweis für Pflegeheimplätze: Ergänzung des

Abschnitts «Betreuung im Alter» im Kapitel 4.4 «Bedarfsnachweis Zonen des öffentlichen Interesses» mit Angaben zum Mehrbedarf an Pflegebetten.

2. Kommunalen Richtplan

- 2.1 Generelles: Die Massnahmen wurden mit der Federführung, den Beteiligten und der Ausgangslage (kantonale oder gemeindliche Festlegung) ergänzt. Zudem wurde das Vorwort ausgebaut.
- 2.1 Generelles: Umgesetzt: Der rechtskräftige Richtplan wird durch den Gemeinderat aufgehoben und der Bau- und Tiefbauverwaltung zur Genehmigung eingereicht.
- 2.3 Landschaft: Massnahme «L4 Öffentlicher Seezugang und Seeuferweg»: Streichung der Massnahme «Gemeindlicher Fussweg (V8)» entlang des Seeufers in der Richtplankarte. Bei der Machbarkeitsstudie ist auch die Renaturierungen des Seeufers zu prüfen.
- 2.3 Landschaft: Massnahme «L5 Begegnungsort Hubel/Chnodenwald»: Ergänzung des Kapitels, dass das Konzept in Zusammenarbeit mit dem Kanton und den Grundeigentümern erarbeitet wird und die Bevölkerung miteinbezogen wird.
- 2.4 Verkehr: Teilkarte Fusswegnetz: Nachführung Wanderwegnetz im Bereich Burgwald. Neue gemeindliche Fusswege im Bösch ergänzen und Fussweg entlang Seeufer löschen.
- 2.4 Verkehr: Teilkarte Velowegnetz: Kantonale Velowegkategorien Velobahn und Freizeitnetz ergänzen und nachführen. Neuer gemeindlicher Veloweg (V8) zwischen Grünau und Hinter Stadelmatt.
- 2.4 Verkehr: Massnahme Strassenraumgestaltung (V2) der Luzernerstrasse wurde vom Orstausgang nach der Dersbachstrasse bis zur Gemeindegrenze beim Arbeitsgebiet Bösch verlängert.
- 2.4 Verkehr: Massnahme «V1 Abklassierung Kantonsstrasse zu Sammelstrasse»: Mit Inbetriebnahme der Umfahrung Cham Hünenberg (UCH) ist die Holzhäuserstrasse südlich des Gebiets Bösch weiterhin eine Kantonsstrasse. Entfernung der Holzhäuserstrasse als Massnahme «V1 Abklassierung Kantonsstrasse zu Sammelstrasse» in der Richtplankarte und im dazugehörigen Kapitel V1 im Richtplankarte. Hünenbergerstrasse nicht mehr als Abklassierung Kantonsstrasse zu Sammelstrasse (V1) bezeichnet.
- 2.4 Verkehr: Teilweise umgesetzt: Massnahme «V4 Autobahnüberdeckung»: Die Massnahme der Gemeinde wurde

insofern konkretisiert, dass sich die Gemeinde beim Kanton für die Überdeckung der A4a östlich von Hünenberg-Dorf einsetzt. Am Eintrag in der Richtplankarte «V4 Autobahnüberdeckung» wird festgehalten.

- Regenwassermanagement bzw. ein Konzept zur Schwammstadt wurde bei den Massnahmen «S3 Zentrumsgebiet» und «S10 Inneres Freiraumgebiet» aufgrund Hinweis/Empfehlung aus kantonaler Vorprüfung ergänzt.
- Massnahme «L3 Äusseres Freiraumgebiet»: Das LEK hat auch das Interesse von Sport und Bewegung zu berücksichtigen wurde aufgrund Hinweis/Empfehlung aus kantonaler Vorprüfung ergänzt.

3. Zonenplan

- 2.2 Archäologische Fundstätten: Zonen archäologischer Fundstätten gemäss kantonalem Richtplan angepasst und nachgeführt.
- 3.1 Änderungen Zonenplan: ES III in der Legende des Zonenplans und in der Bauordnung Art. 13 (Masse für die Einzelbauweise) entfernt.
- 3.1 Änderung Zonenplan bzw. Anhang 3 der Bauordnung: Indirekt umgesetzt: Verzicht im Gebiet Bösch auf die Umzonungen (Änderungen Nr. 3.1, 3.3, 3.5) von der Arbeitszone C (ES IV) in das Gebiet 1 (BsV2) (ES III). Diese Bereiche wurden dem Gebiet 2 (BsV2) (ES IV) zugewiesen. Dadurch ist eine Machbarkeitsuntersuchung zum Lärm hinfällig. Neue Zone für das Arbeitsplatzgebiet Bösch. Art. 8 (Arbeitszone): Absätze 3 bis 8 in Art. 12 (neue Zone BsV2) oder 14 verschoben.
- 3.1 Änderungen Zonenplan: Durchführung einer Machbarkeitsuntersuchung Lärm für die Einzonung Rony Nord ergänzt. Aufgrund der Überschreitung der massgebenden Planungsrichtwerte und der erforderlichen Massnahmen wird das betroffene Gebiet im Zonenplan mit der Zone «Massgebender Lärmgrenzwert: Planungswerte» überlagert. Dies wird im Abschnitt «Rony Nord» im Kapitel 8.2 des Planungsberichts näher erläutert.
- Gewässerraum: Übernahme der angepassten Gewässeräume im Zonenplan.
- 3.3 Darstellung im Zonenplan: Hochspannungsleitungen darstellen.
- 3.3 Darstellung im Zonenplan bzw. Anhang 3 der Bauordnung: Indirekt umgesetzt: Verzicht im Gebiet Bösch, dass im Gebiet 2 die Dienstleistungsbetriebe 20 % der anrechenbaren Geschossfläche nicht übersteigen dürfen.

Im Gebiet 3 werden ebenfalls Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Deshalb werden das Gebiet 2 (ES IV) und 3 (ES IV) zum Gebiet 2 zusammengelegt. Ein Teilbereich des Gebiets 1 (GS Nr. 1426) wird dem Gebiet 2 zugeteilt.

4. Bauordnung (BO)

- 4.1 § 7 Wohn- und Arbeitszone (WA) - Ergänzung Gebiet Bosch: Art. 7: Ergänzung, dass in der Wohn- und Arbeitszone 5 nur Wohnungsgrößen von maximal 60m² anrechenbare Geschossfläche zulässig sind und sich die auf die anrechenbare Geschossfläche beziehen.
- 4.2 § 8 11 Bauzonen mit speziellen Vorschriften Langrüti (BsV): Art. 11: Grundnutzung ergänzt. Grundnutzung und die Grundmasse (Ausnützungsziffer, Grünflächenziffer, Gesamthöhe, Gebäudelänge und Grenzabstände) für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti (BsV1) definiert.
- 4.3 § 12 Bauzone mit speziellen Vorschriften Bosch (BsV2): Nicht umgesetzt: Am Anhang 3 «Plan zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (Art. 12)» wird festgehalten, da einige Festlegungen rein textlich nur ungenügend verortet werden können (bspw. Fusswege mit orientierendem Inhalt). Weitere Ausführungen dazu in den Kapiteln 7.8 und 9.2.
- 4.4 § 13 Masse für die Einzelbauweise: Entsprechende Anpassung des Art. 13 Abs. 1 (Masse für die Einzelbauweise).
- 4.4 § 13 Masse für die Einzelbauweise: Verweis in der Tabelle in Art. 13 (Masse für die Einzelbauweise) bei der Kernzone und den Wohn- und Arbeitszonen in den Spalten Gesamthöhe max. auf Art. 13 Abs. 1 eingefügt. Anpassungen der WA5 im Bösch aufgrund der Aufzonung. Anpassung Mindesthöhe der Hauptbauten in AA und BsV2 und Ergänzung der Möglichkeit von Ausnahmen. Grundmasse neu für die BsV1 bestimmt.
- 4.4 § 13 Masse für die Einzelbauweise: Die Regelung zu den Attikageschosse ist im PBG abschliessend geregelt. Daher muss dieser Absatz gelöscht werden.
- 4.5 § 15 Bebauungsplanpflicht: Teilweise umgesetzt: Entsprechende Anpassung des Art. 15 Abs. 13 (Bebauungsplanpflicht). In Absprache mit der Baudirektion vom 20. Juni 2024 kann am Art. 15 Abs. 4 festgehalten werden. Der Gemeinderat kann bei Bebauungsplänen in Anlehnung an § 32 Abs. 2 PBG weitere wesentliche Vorzüge verlangen.
- 4.6 § 19 Zwischennutzungen: Änderung, dass der Gemeinderat eine Verlängerung bewilligen kann und dafür nicht eine Gemeindeversammlung notwendig ist.
- 4.7 § 32 Zone für Gewässerraum (Gew): Art. 32 Abs. 2 ergänzt, dass nur unwesentliche Arrondierungen gemeint sind.
- 4.8 § 36 Baumpflanzvorgaben und Baumschutz: Der Stammumfang, der massgebend ist bei einer Fällbewilligung, wurde von 80 auf 100cm erhöht. Zudem wurde der Geltungsbereich auf die Bauzonen und Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung (OeIFE) beschränkt.
- 4.9 § 37 Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen: Streichung der Bestimmung in Art. 37, dass bei Bebauungsplänen zusätzlich öffentlich zugängliche Spiel- und Aufenthaltsflächen in angemessener Grösse zu sichern und attraktiv zu gestalten sind. Hingegen wurden in Art. 15 Abs. 4 (Bebauungsplanpflicht) öffentlich zugängliche Spiel- und Aufenthaltsflächen als weitere wesentliche Vorzüge ergänzt.
- 4.10 § 44 Veloabstellplätze: Ausformulierung der VSS- Norm hinsichtlich der Anzahl Veloabstellplätzen und Anforderungen an die Ausgestaltung (gute Zugänglichkeit, Überdachung) in Art. 44 Abs. 1 (Zweiradparkierung).
- 4.11 § 45: Erschliessung: Nicht umgesetzt, da es sich hierbei um eine kantonale Vorgabe handelt, die nicht in der Bauordnung wiederholt wird.
- 4.12 § 48 Grenz- und Gebäudeabstände: Aufhebung aufgrund des Vorbehalts aus der kantonalen Vorprüfung.
- 4.13 § 50 Lärmschutz: Anpassungen an Art. 48 aufgrund des Vorbehalts aus der kantonalen Vorprüfung.
- 4.14 § 51 Einfriedungen: Aufhebung § 50 aufgrund des Vorbehalts aus der kantonalen Vorprüfung.
- 4.15 § 54 Bedingungen und Auflagen: Löschung des Art. 51 Abs. 4 aufgrund des Vorbehalts aus der kantonalen Vorprüfung. Art. 51 Bedingungen und Auflagen besteht nun aus vier Absätzen.
- Art. 1 Abs. 2 (Zweck und Geltungsbereich): Aussenräume aufgrund Hinweis/Empfehlung aus kantonomer Vorprüfung ergänzt.

11.2 Informelle Mitwirkung vom Sommer 2023

Die informelle Mitwirkung fand vom 19. Juni bis 31. August 2023 parallel zur kantonalen Vorprüfung statt. Zudem wurde die Bevölkerung am 29. Juni 2023 im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Vorlage informiert und hatte die Möglichkeit, Fragen zu stellen. Während den 73 Tagen konnte die Bevölkerung über die Mitwirkungsplattform oder per Post eine Rückmeldung zur Revisionsvorlage einreichen.

Insgesamt sind 416 Rückmeldungen eingegangen, die von über 100 Personen, Verbänden oder Parteien eingereicht wurden. Von den 416 Rückmeldungen wurden einige wortgleich oder inhaltlich identisch angereicht. Werden diese zusammengefasst, dann sind es noch 267 Rückmeldungen.

Die Verteilung der 416 Rückmeldungen auf die einzelnen Planungsinstrumente ist dabei wie folgt:

- Bauordnung: 210 Rückmeldungen
- Zonenplan: 152 Rückmeldungen
- Richtplan: 54 Rückmeldungen

Insgesamt 60 Rückmeldungen wurden als nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision bezeichnet. Diese Rückmeldungen äussern sich zu Themen ausserhalb der Richt- und Nutzungsplanung, wurden aber an die entsprechende Stelle in der Verwaltung zur Überprüfung weitergeleitet.

Von den 416 Rückmeldungen wurden 59 berücksichtigt und 113 teilweise berücksichtigt. Die Revisionsvorlage wurde aufgrund dieser Rückmeldungen angepasst. In Mitwirkungsbericht (Beilage J) sind alle eingegangenen Rückmeldungen inkl. Stellungnahme der Gemeinde in anonymisierter Form abgebildet. Die Revisionsvorlage wurde aufgrund dieser Rückmeldungen zusammen mit der Bereinigung aufgrund der Vorbehalte aus der kantonalen Vorprüfung (vgl. Kapitel 11.1) angepasst. Die Anpassungen aufgrund der informellen Mitwirkung sind nachfolgend aufgeführt. Da es sich um kleine Anpassungen handelt, wurde auf eine erneute kantonale Vorprüfung verzichtet. Die angepasste Revisionsvorlage wurde jedoch öffentlich aufgelegt (vgl. Kapitel 11.4).

Gemeindlicher Richtplan

- Massnahme «V8 Gemeindliche Fusswege»: Ergänzt, dass Fusswege wenn immer möglich mit unversiegelten Belägen auszubilden und durch Bäume zu beschattet sind.

- Hünenberg-See: Landwirtschaftsgebiet am Zugersee neu als Vorranggebiet des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung kartiert.

Zonenplan

- Seegrundstücke: Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Zone OeIFE. Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2024 ist es, einen breiteren öffentlichen Seezugang zu schaffen. Daneben werden die Flächen bereits heute nicht für die landwirtschaftliche Produktion genutzt. Es handelt sich auch nicht um Fruchtfolgeflächen. Die Landwirtschaftszone ist damit standortfremd und die OeIFE die korrekte Zonierung. Entsprechend wurde mit der Umzonung eine Fehlerbereinigung vorgenommen (vgl. Kapitel 8.2, Abschnitt «Seegrundstücke»).
- Dorfgrässli (Strasse hinter Gemeindeverwaltung): Verzicht auf die Umzonung von der Kernzone in Verkehrsfläche. Eine Umzonung in die Verkehrsfläche würde den beabsichtigten ordentlichen Bebauungsplan (Bebauungsplanpflicht) unnötigerweise einschränken. Deshalb wurde auf die Umzonung verzichtet und die Thematik wird im Rahmen des ordentlichen Bebauungsplans geklärt. Somit findet keine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan und damit keine Verschärfung statt.
- Alte Post: Grundstück Nr. 29 mit einfacher Bebauungsplanpflicht (ebp) anstatt ordentliche Bebauungsplanpflicht (obp). Der Studienauftrag «Weiterentwicklung Dorfzentrum» hat das Ausmass der verträglichen Abweichungen von der Regelbauweise aufgezeigt. Hierfür reicht ein einfacher Bebauungsplan aus. Auch ein einfacher Bebauungsplan muss wesentliche Vorzüge nachweisen. Mit der Anpassung findet keine Verschärfung statt.
- Riedhalden: Aufzonung von W1 in W2a. Mit der Aufzonung wird eine Harmonisierung mit den benachbarten Gebieten verfolgt. Die vier südlichen Grundstücke sind nicht mehr Teil der einfachen Bebauungsplanpflicht (ebp), da diese räumlich eigenständig sind. Gebiet mit einfacher Bebauungsplanpflicht ohne Überlagerung «Zusätzliche Wohnungen (§ 6 BO)», da diese beiden Instrumente nicht kombiniert werden dürfen. Die Anpassungen erfolgen im Sinne einer Harmonisierung und Bereinigung aufgrund des Ist-Zustandes (vgl. Kapitel 8.2, Abschnitt «Riedhalden»).
- Art. 13 (Masse für die Einzelbauweise): Reduktion der Grünflächenziffer in den Zonen W2, W3 und W4. Aufgrund mehrerer Rückmeldungen aus der Bevölkerung hinsicht-

lich eines Verzichts oder Reduktion der Grünflächenziffer, wurde diese kleine Anpassung vorgenommen. Mit der Anpassung findet keine Verschärfung statt.

- Art. 15 Abs. 4 (Bebauungsplanpflicht): Beim Gebiet Zythus wurde ergänzt, dass ein partizipativer Prozess unter Einbezug der Bevölkerung durchzuführen ist. Aufgrund mehrerer Rückmeldungen aus der Bevölkerung, wurde der von der Eigentümerschaft und der Gemeinde beabsichtigte partizipativen Prozesses verschriftlicht.
- Art. 42 (Parkierungsanlagen): Gelöscht, dass gemeindeeigene Ladestationen ausschliesslich mit Strom aus erneuerbaren Quellen gespeist werden müssen. Die Gemeinde beabsichtigt diesen Grundsatz, die Bestimmung ist jedoch zu absolut und lässt keine Ausnahme zu. Dies wurde inzwischen als unverhältnismässig eingestuft, weshalb hier eine Anpassung vorgenommen wurde.

11.3 Präzisierungen und neue Rahmenbedingungen/Planungsabsichten

Im Rahmen der Bereinigung aufgrund der kantonalen Vorprüfung (vgl. Kapitel 11.1) und der informellen Mitwirkung (vgl. Kapitel 11.2) wurden auch Änderungen bzw. Präzisierungen an der Revisionsvorlage aufgrund von neuen Rahmenbedingungen/Planungsabsichten oder neuen Erkenntnissen vorgenommen. Diese Anpassungen sind nachfolgend aufgeführt. Da es sich um kleine Anpassungen handelt, wurde auf eine erneute kantonale Vorprüfung verzichtet. Die angepasste Revisionsvorlage wurde jedoch öffentlich aufgelegt (vgl. Kapitel 11.4).

Planungsbericht

- Ergänzung Kapitel 2.4 «Planungen ausserhalb der Ortsplanungsrevision» um Abschnitt «Arbeitsgebiet Moosmatt» (allfällige Umzonung einer Teilfläche in die WA-Zone). Hierbei handelt es sich um neue Planungsabsichten. Die Ergänzung hat keine Anpassung an der Richt- und Nutzungsplanung zur Folge. Es würde sich um eine der Ortsplanungsrevision nachgelagerte allfällige Teilrevision handeln.

Gemeindlicher Richtplan

- Standort der zentralen Bootsstationierung (kantonale Festlegung) am Zugersee verschoben weiter südlich zur heutigen Lage.
- Da der Standort des neuen Ökihofs (E3) noch nicht festgelegt ist, wurde das Symbol im Gebiet Moosmatt gelöscht.
- Zollweid/Zollhus als übriges Nichtbaugebiet überlagert, da

neue Planungsabsichten vorhanden sind. Gemäss kantonalem Richtplan besteht die Möglichkeit, einen Schwerpunkt für Erholung zu schaffen. Weiter bestehen Absichten zur Weiterentwicklung der Zollweid. Daher wird auf Stufe gemeindlicher Richtplan ein entsprechender Eintrag geschaffen.

- Massnahmen S5, S6 und S7 (Vorranggebiet): Nutzungsdichten und Nutzungsziffern der Dichte-Kategorien angepasst.
- Massnahme «V5 Verbindung der drei Siedlungsteile (ÖV)»: Die Gemeinde setzt sich bei der ÖV-Angebotsplanung aktiv für ein Zusatzangebot, anstatt einen Rundkurs, ein.
- Arbeitsgebiet Bösch: neue geplante Fusswege (V8).

Zonenplan

- BBP Kemberg-Huob: Keine Überlagerung «Zusätzliche Wohnungen (§ 6 BO)», da dieses Instrumente nicht mit Bebauungsplan kombiniert werden darf.
- Chamerstrasse: Umzonungen von Kernzone in Verkehrsfläche und umgekehrt aufgrund neuer Parzellierung.
- Dersbach-Langrüti: Aufhebung der Bebauungsplanpflicht. Aufgrund neuer Rahmenbedingung/Planungsabsichten. Es besteht ein demnächst vollständig überbauter Bebauungsplan «Dersbach-Langrüti», womit die sehr gute Einordnung und ein guter Übergang zur Landschaft (Nichtbaugebiet) bereits rechtlich gesichert ist.

Bauordnung

- Änderung von Paragraphen zu Artikeln (von § zu Art.). / Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung, die in Übereinstimmung mit allen Rechtserlassen der Einwohnergemeinde Hünenberg sind.
- Art. 6 Abs. 3 (Wohnzone): Die Abweichungen von den Grundmassen gilt für alle Bebauungspläne und nicht nur für den einfachen Bebauungsplan.
- Art. 15 Abs. 4 (Bebauungsplanpflicht): Die Gebiete Dorfzentrum und Schürmatt wurden zu einem Gebiet zusammengeführt.
- Umformulierung der in Art. 15 Abs. 10 (Bebauungsplanpflicht) festgehaltenen Zielsetzung für den zukünftigen Bebauungsplan am Zythusweg, dass dieser nicht zwingend in einem Gesamtkonzept zu erfolgen hat. Damit soll die Möglichkeit bestehen, dass die bestehende Arealbebauung auch in Etappen durch mehrere Bebauungspläne abgelöst werden kann.
- Art. 16 (Preisgünstiger Wohnungsbau): Ergänzung, dass die Gemeinde die Anforderungen an den preisgünstigen

Wohnungsbau selbst regeln kann. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit der Musterbauordnung des Kantons.

- Art. 18 (Mobilfunkanlagen): Bei der Zone OelB wurde aufgrund eines Beschwerdeverfahrens in Zusammenhang mit der Planungszone Mobilfunkantennen eine Ergänzung vorgenommen.
- Art. 26 (Zone für Freizeit): Nutzungen präzisiert und Möglichkeiten von Kleinbauten, Wohnnutzungen und Parkierung ergänzt und angepasst. Hierbei handelt es sich um neue Rahmbedingung aufgrund eines neuen Betriebskonzepts in Absprache mit der Baudirektion.
- Art. 43 (Autoparkierung): In Art. 43 Autoparkierung wurde für die Regelung der Mobilitätshubs in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (BsV2) ein eigener Absatz (Abs. 4) generiert. Weiter wurde ergänzt, dass für deren Anzahl Parkplätze die Ermittlung gemäss Art. 43 Abs. 2 nicht massgebend ist.
- Art. 52 (Mehrwertabgabe): Der Abgabesatz von 20% wird gestrichen und neu aufs PBG verwiesen. Damit gilt zukünftig der im kantonalen Gesetz festgelegte Maximalsatz (zurzeit 20%). Z.B. bei Anpassungen in Zusammenhang mit der Mehrwert-Initiative oder des Gegenvorschlags.

11.4 Formelle Mitwirkung: 1. öffentliche Auflage (Einwendungen)

Nach der Vorprüfung und informellen Mitwirkung wurde die Vorlage überarbeitet und danach gemäss §39 PBG öffentlich aufgelegt. Die erste öffentliche Auflage (formelle Mitwirkung) erfolgte vom 29. August bis 11. Oktober 2024. Während der Auflagefrist konnten sich alle bei Bedarf zur Vorlage äussern und schriftlich eine Einwendung einreichen. Im selben Zeitraum wurde die Vorlage den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. In der Zwischenzeit wurden einige Einwendungen oder einzelne Anträge zurückgezogen.

Zur Richtplanung haben 10 Einzelpersonen, Parteien, Firmen oder Verbände eine Einwendung eingereicht. Es sind 21 Anträge zu sieben Themen eingegangen. Wortgleiche Anträge wurden zusammengefasst.

Zur Nutzungsplanung haben 44 Einzelpersonen, Parteien, Firmen oder Verbände eine Einwendung eingereicht. Es sind 60 Anträge zu 25 Themen eingegangen. Wortgleiche Anträge wurden zusammengefasst.

Zur Gewässerraumfestlegung (exkl. Reuss und Binnenkanal) haben 14 Einzelpersonen, Parteien, Firmen oder Verbände eine Einwendung eingereicht. Es sind 30 Anträge eingegangen.

Insgesamt haben 59 Einzelpersonen, Parteien, Firmen oder Verbände eine Einwendung mit insgesamt 111 Anträgen eingereicht. Einige Einwendende haben sowohl zur Richtplanung wie auch zur Nutzungsplanung und Gewässerraum Einwendungen eingereicht, weshalb das Total tiefer ausfällt.

Im Mitwirkungsbericht (Beilage K) sind alle Einwendungen verkürzt inkl. Stellungnahme der Gemeinde abgebildet. Die Einwendungen zur Gewässerraumfestlegung werden in einem eigenen Mitwirkungsbericht (Beilage E) behandelt. Infolge der 1. öffentlichen Auflage oder sonstigen neuen Rahmenbedingungen/Planungsabsichten wurden die folgenden inhaltlichen Änderungen an der Revisionsvorlage vorgenommen:

Gemeindlicher Richtplan, Text

- V7 Gemeindliche Velowege: Ergänzung um Aspekt, dass genügend und geeignete Veloabstellplätze in der Nähe von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs zu erstellen sind.
- V8 Gemeindliche Fusswege: Ergänzung um den Aspekt, dass eine gute Erreichbarkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs gefordert wird.
- E2 Erneuerbare Energien: Verallgemeinerung, damit keine spezifischen Firmen/Körperschaften genannt werden.

Gemeindlicher Richtplan, Karte

- S4 Ortszentrum: Schraffur erweitert Richtung Süden.

Bauordnung

- Art. 12 Abs. 6 (Bauzone mit speziellen Vorschriften BsV «Der Raum zwischen Fassade und der Mittelachse (Anhang 3) ist als öffentlicher Raum auszugestalten. Hecken und Einfriedungen sind nicht zulässig» wird ersatzlos gestrichen.
- Art. 12 Abs. 7-9 (Bauzone mit speziellen Vorschriften BsV 2): Werden aufgrund des Wegfalls von Absatz 6 neu zu Absatz 6-8.
- Art. 13 (Masse für die Einzelbauweise): Streichung Bonus für Gewerbenutzung in der Kernzone, da dieser bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne «Dorfkern Nord» und «Dorfkern Süd» gesichert ist. Für das Gebiet 1 und 2 in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch wird die Mindesthöhe differenziert festgelegt.
- Art. 18 (Mobilfunkanlagen): Absatz 1 «Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der Quartiersversorgung zu dienen.»

aufheben. Abs. 6 Nichtzulässigkeit in der «unmittelbaren Umgebung» bei den Ortsbildschutzzonen streichen.

- Art. 21 bis Art. 22: Nachführung der Speziallandwirtschaftszone Buurengarte, die an der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 angenommen wurde. Die neu eingeführten Artikel führen dazu, dass sich die Nummerierung gegenüber der Version aus der öffentlichen Auflage verschieben.
- Art. 26: Anpassung aufgrund missverständlicher Beschreibung. Nicht jeder Hundeausbildungsplatz soll einen Unterstand als Personen- und Hundeschutz erstellen können, sondern nur einer für alle.

Zonenplan

- Langholzstrasse: Verzicht auf Aufzonung von der Wohnzone W2b in die Wohnzone W3 westlich der Langholzstrasse.
- Verkehrsflächen im Bösch: Reduktion der Umzonungen um 2597 m² gegenüber dem Stand der 1. öffentlichen Auflage. Für die Verkehrsflächen ist in der Ringstrasse nur ein einseitiges Trottoir berücksichtigt und in der Mittelachse wurden diese leicht reduziert. Zur Erschliessung der OeIFE-Fläche wird wieder eine Verkehrsfläche eingeführt und diese leicht angepasst. Im südlichen Bereich der Ringstrasse wird der Strassenverlauf gemäss dem Bebauungsplan Bösch-Rothus mit einem Versatz geführt.
- Anhang 3 bzw. Plan zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch: Verkleinerung und Verschiebung der «öffentlich zugänglichen Freifläche» und Verzicht auf die «Mittelachse».
- Gewässerraum: Verzicht auf den Abschnitt 14 des Wuhrgrabens, da sich der Abschnitt vollständig im Wald befindet.
- An der Dorfstrasse: Anpassung und teilweiser Verzicht auf die Umzonung jener Grundstücke, die von der Kernzone in die Wohnzone W2b gezont werden sollen. Ein Teil dieser Grundstücke sind nicht Teil der Arealbebauung und würden durch die Umzonung in ihrer Ausnützung reduziert.

11.5 Festsetzung

Die Revision der Nutzungsplanung wird durch die Stimmbewölkerung von Hünenberg an einer Urnenabstimmung festgesetzt. Die Gemeindliche Urnenabstimmung erfolgt am Sonntag, 28. September 2025.

Durch den Gemeinderat festgesetzt wird die Revision des Richtplans (§ 37 PBG). Der gemeindliche Richtplan wurde am 6. Mai 2025 vom Gemeinderat festgesetzt.

11.6 Formelle Mitwirkung: 2. öffentliche Auflage (Beschwerden)

Die Festsetzung der Nutzungsplanrevision ist gemäss § 41 PBG vom Gemeinderat im Amtsblatt zu publizieren und öffentlich aufzulegen. Während der Auflagefrist kann beim Regierungsrat Beschwerde erheben, wer von den Vorschriften oder Plänen besonders betroffen ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses der Gemeinde hat.

Nicht im Amtsblatt zu publizieren und öffentlich aufzulegen ist der Beschluss der Richtplanrevision. Es ist keine Beschwerdemöglichkeit gemäss § 41 PBG vorgesehen.

11.7 Genehmigung Kanton (Baudirektion)

Die festgesetzte Revision der Richt- und Nutzungsplanung wird der Baudirektion zur Genehmigung unterbreitet (§ 42 und 43 PBG). Die Bearbeitungsfrist für die Genehmigung beträgt nach § 47a PBG drei Monate.

Anhang

A Kapazitätsberechnung

Auswertung Revisionsvorlage

Szenario Tief

Zonentyp rechtskräftig		Zusätzliche Einwohner:innen (EW) bis 2040					Zusätzliche Beschäftigte bis 2040				
Zonen- Abk	Zonenbezeichnung	Anzahl EW Einwohner Reserve im Bestand	Anzahl EW Einwohner Reserve unbebaut	Anzahl EW Einwohner Aufzoning	Anzahl EW zusätzl. Einwohner Gesamt	Anzahl EW Einwohner gesamt im Jahr 2040	Anz. Beschäft. Beschäftigte Reserve im Bestand	Anz. Beschäft. Beschäftigte Reserve unbebaut	Anz. Beschäft. Beschäftigte Aufzoning	Anz. Beschäft. zusätzl. Beschäftigte Gesamt	Anz. Beschäft. Beschäftigte gesamt im Jahr 2040
K:	Kernzone	24	24	17	65	818	11	11	7	29	369
W1:	Wohnzone 1	5	40	54	99	331	0	2	3	5	16
W2a:	Wohnzone 2a	2	51	28	81	98	0	6	3	10	12
W2b:	Wohnzone 2b	55	65	153	273	2'045	6	7	17	30	226
W3:	Wohnzone 3	8	196	367	570	3'576	1	18	31	49	326
W4a:	Wohnzone 4a	3	27	26	57	420	0	3	3	6	49
W4b:	Wohnzone 4b	0	68	259	327	1'912	0	5	17	22	140
WA3:	Wohn und Arbeitszone 3	0	6	6	11	109	0	4	4	8	49
WA5:	Wohn und Arbeitszone 5	0	0	9	9	24	0	0	17	17	125
AA:	Arbeitszone A	0	0	0	0	47	10	0	119	129	744
BsV1:	Bauzone mit speziellen Vorschriften Langruti	0	0	14	14	59	0	0	40	40	164
BsV2 (1):	Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch, Gebiet 1	0	0	0	0	25	30	60	335	425	1'418
BsV2 (2):	Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch, Gebiet 2	0	0	0	0	70	149	241	782	1'172	4'509
OelB:	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten + Anlagen	0	0	0	0	64	1	0	0	1	373
	Ausserhalb Bauzone	0	0	0	0	764	0	0	0	0	491
Ergebnis		97	476	933	1'507	10'363	209	357	1'378	1'944	9'012

Auswertung Revisionsvorlage

Szenario Hoch

Zonentyp rechtskräftig		Zusätzliche Einwohner:innen (EW) bis 2040					Zusätzliche Beschäftigte bis 2040				
Zonen- Abk	Zonenbezeichnung	Anzahl EW Einwohner Reserve im Bestand	Anzahl EW Einwohner Reserve unbebaut	Anzahl EW Einwohner Aufzoning	Anzahl EW zusätzl. Einwohner Gesamt	Anzahl EW Einwohner gesamt im Jahr 2040	Anz. Beschäft. Beschäftigte Reserve im Bestand	Anz. Beschäft. Beschäftigte Reserve unbebaut	Anz. Beschäft. Beschäftigte Aufzoning	Anz. Beschäft. zusätzl. Beschäftigte Gesamt	Anz. Beschäft. Beschäftigte gesamt im Jahr 2040
K:	Kernzone	36	31	25	92	845	16	14	11	42	382
W1:	Wohnzone 1	7	52	69	128	360	0	2	3	6	17
W2a:	Wohnzone 2a	4	66	35	105	122	0	8	4	12	14
W2b:	Wohnzone 2b	82	83	235	400	2'172	9	9	26	44	240
W3:	Wohnzone 3	11	251	524	787	3'793	1	23	44	68	345
W4a:	Wohnzone 4a	5	35	42	82	445	1	4	4	9	52
W4b:	Wohnzone 4b	0	88	385	472	2'057	0	7	25	31	149
WA3:	Wohn und Arbeitszone 3	0	7	8	15	113	0	5	6	12	53
WA5:	Wohn und Arbeitszone 5	0	0	14	14	29	0	0	28	28	136
AA:	Arbeitszone A	0	0	0	0	47	15	0	191	206	821
BsV1:	Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrütli	0	0	22	22	67	0	0	61	61	185
BsV2 (1):	Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch, Gebiet 1	0	0	0	0	25	46	77	476	598	1'591
BsV2 (2):	Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch, Gebiet 2	0	0	0	0	70	223	309	1'168	1'700	5'037
OelB:	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten + Anlagen	0	0	0	0	64	2	0	0	2	374
	Ausserhalb Bauzone	0	0	0	0	764	0	0	0	0	491
Ergebnis		146	613	1'360	2'118	10'974	314	459	2'048	2'820	9'888

Beilagen

- B** **Zonenplan, Änderungen der Grundzonierung**
vom 28. März 2025
- C** **Zonenplan, Änderungen der Zonenüberlagerungen**
vom 28. März 2025
- D** **Bauordnung in synoptischer Darstellung**
vom 28. März 2025
- E** **Gewässerraumfestlegung**
– Pläne Gewässerraum 1:1000 vom 27. Februar 2025
– Pläne Fruchtfolgeflächen 1:1000 vom 27. Februar 2025
– Technischer Bericht vom 27. Februar 2025
– Bericht zu den Einwendungen vom 16. April 2025
- F** **Machbarkeitsuntersuchung Lärm Einzoning**
vom 23. August 2024
- G** **Naturinventarkarte kommunale Naturobjekte**
vom 31. Januar 2023
- H** **Kantonaler Vorprüfungsbericht Richt- und Nutzungsplanung**
vom 5. Juni 2024
- I** **Kantonaler Vorprüfungsbericht Gewässerraum**
vom 5. Juni 2024
- J** **Mitwirkungsbericht der informellen Mitwirkung**
vom 8. August 2024
- K** **Mitwirkungsbericht der 1. öffentlichen Auflage**
vom 24. April 2025
- L** **Gemeinderatsbeschlüsse**
vom 20. August 2024, 18. März 2025 und 6. Mai 2025