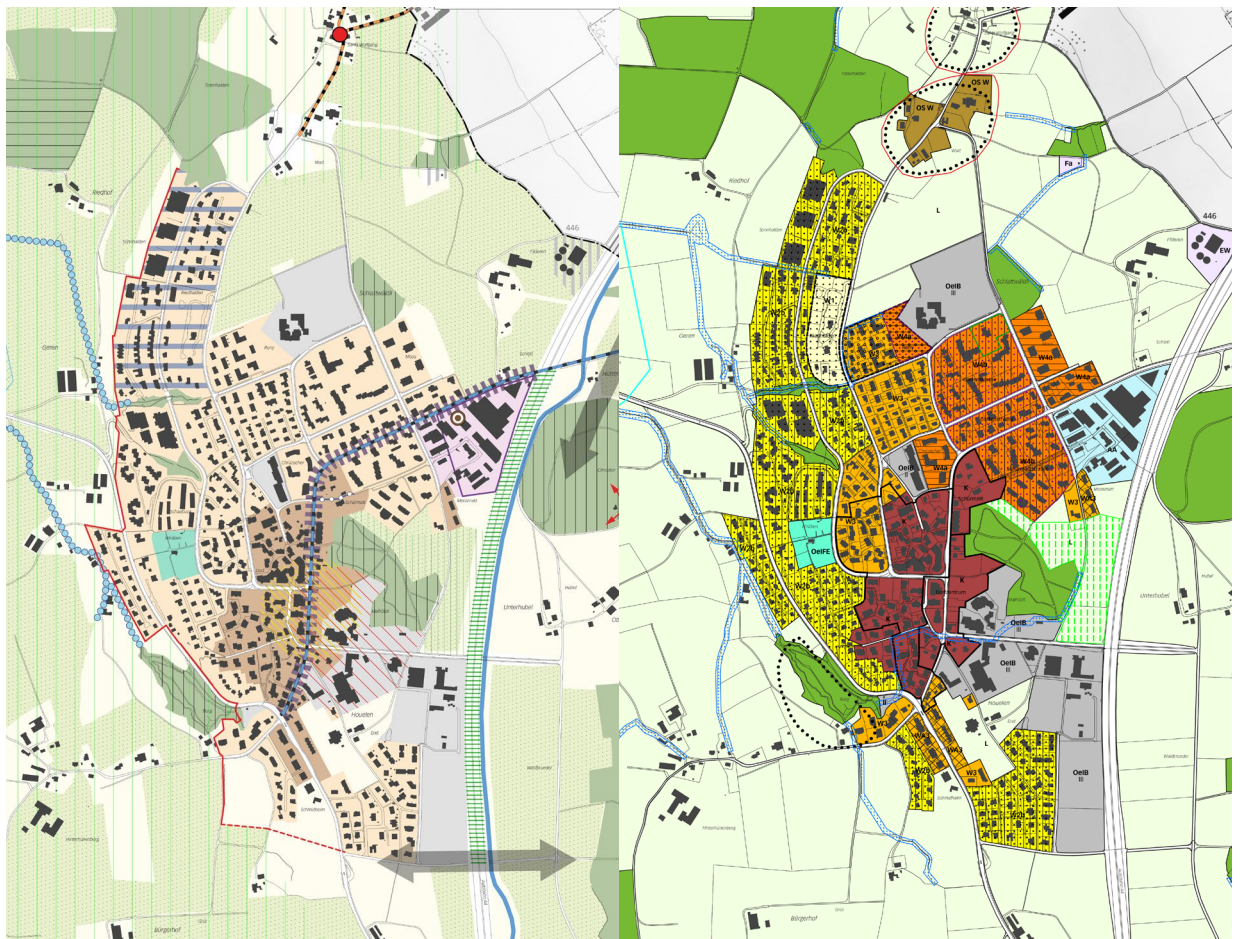




Gemeinde Hünenberg

Ortsplanungsrevision Hünenberg

Revision Richt- und Nutzungsplanung



Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Entwurf vom 7. Juni 2023

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

Lagerplatz 21
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
3. Planungsziele	16
3.1 Umsetzung REK 2040	16
3.2 Qualitative Ziele	16
3.3 Quantitative Ziele	16
4. Grundlagen für die Ortsplanungsrevision	18
4.1 Übergeordnete Vorgaben	18
4.2 Regionale Ebene	24
4.3 Gemeindliche Vorgaben	25
4.4 Bedarfsnachweis Zonen des öffentlichen Interesses	27
5. Massnahmen: Anpassung an übergeordnete Grundlagen	38
5.1 Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes	38
5.2 Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen	39
5.3 Festlegung der Gewässerräume	42
6. Revision gemeindlicher Richtplan	43
6.1 Anlass, Aufbau und Verbindlichkeit	43
6.2 Siedlung	43
6.3 Landschaft	44
6.4 Verkehr	45
6.5 Ver- und Entsorgung	47
7. Revision Bauordnung	48
7.1 Qualität einfordern (§§ 2, 4, 9 und 13)	48
7.2 Nutzungsmass (§ 12)	48
7.3 Bebauungsplanpflicht (§ 13)	51
7.4 Preisgünstiger Wohnungsbau (§ 14)	52
7.5 Wohnzone (§§ 6 und 12)	53
7.6 Arbeitszone (§ 8)	53
7.7 Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti (§ 11)	53
7.8 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung (OeIFE) (§ 19)	53
7.9 Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften (§§ 21 und 24)	54
7.10 Bauvorschriften	54
7.11 Aufgehobene Bestimmungen	58

8. Revision Zonenplan	60
8.1 Massnahmen Zonenplan Grundsätzliches	60
8.2 Massnahmen Zonenplan nach Gebieten	62
8.3 Kleinere Zonenplananpassungen	77
9. Auswirkungen der Ortsplanungsrevision	81
9.1 Mehrwertausgleich	81
9.2 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung	81
9.3 Ziele zur Siedlung	82
9.4 Ziele zum Verkehr	84
9.5 Ziele zur räumlichen Gliederung	85
9.6 Störfallrisiko	86
9.7 Energie	86
10. Planungsprozess	89
10.1 Kantonale Vorprüfung	90
10.2 Informelle Mitwirkung	90
10.3 Formelle Mitwirkung: 1. öffentliche Auflage (Einwendungen)	90
10.4 Festsetzung	90
10.5 Formelle Mitwirkung: 2. öffentliche Auflage (Beschwerden)	90
10.6 Genehmigung Kanton (Baudirektion)	90
Anhang	
A Kapazitätsberechnung	
Beilagen	
B Gewässerraumfestlegung	

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 fast 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 2015 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 letzte Teilrevision des RPG traten am 1. Mai 2014 in Kraft. Sie 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 Bewohner:innen 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 7. Juni 2023
- Zonenplan im Massstab 1:10'000 vom 7. Juni 2023
- Gemeindlicher Richtplan, Karte vom 7. Juni 2023
- Gemeindlicher Richtplan, Text vom 7. Juni 2023

Erläuternde Bestandteile (Entwurf)

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 7. Juni 2023
- Bauordnung in synoptischer Darstellung vom 7. Juni 2023
- Zonenplan, Übersicht Anpassung der Grundzonierung vom 7. Juni 2023
- Zonenplan, Übersicht Anpassung der Zonenüberlagerungen vom 7. Juni 2023

- 25. November 2019, Abteilung Geoinformation
- 14. Strassenreglement inkl. Anhang der Gemeinde Hünenberg vom 21. Juni 1999, Ausgabe Februar 2012
- 15. Gemeindlicher Richtplan der Gemeinde Hünenberg vom 14. September 2004
- 16. Gewässerraumfestlegung, Suter von Känel Wild, Stand 2. Mai 2023
- 17. Entwicklung Bösch (Gesamtvision, Variantenstudium)
- 18. Studienauftrag Weiterentwicklung Dorfzentrum
- 19. Prognose Kindergarten, Primar- und Oberstufenschule 2021–2031, Kurzbericht vom 20. Januar 2022
- 20. 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 2019); [BGS 721.111]
3. Kommentar zum PBG vom 19. Dezember 2019
4. Teilrevision V PBG, Vernehmlassungsstand vom 29. November 2022
5. Kantonaler Richtplan mit vom Bundesrat genehmigten Kantonsratsbeschlüssen bis 27. Januar 2022
6. Vorgaben zur Orstplanungsrevision 2025 (Kantonaler Richtplan und PBG), Arbeitspapier des Amts für Raum und Verkehr (ARV) vom 17. Februar 2022
7. Musterbauordnung des ARV vom 21. April 2022
8. Entwurf Musterbauordnung der Stadtlandschaften vom 16. Mai 2022
9. Entwurf Leitfaden für Parkierungsreglemente der Gemeinden im Kanton Zug; ARV vom 21. März 2019
10. Klimakarten Kanton Zug, Hinweiskarte Tag und Nacht vom 25. August und 11. Oktober 2021
«Bild der Stadtlandschaft» vom 9. März 2021
11. Raumentwicklungskonzept 2040 der Gemeinde Hünenberg vom 5. April 2022
12. Bauordnung der Gemeinde Hünenberg aus dem Jahr 2004, Ausgabe März 2022
13. Zonenplan der Gemeinde Hünenberg mit Druckdatum

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
- Philipp Lenzi, Planungsteam, EG Raumentwicklung GmbH
- 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 zuhänden 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.

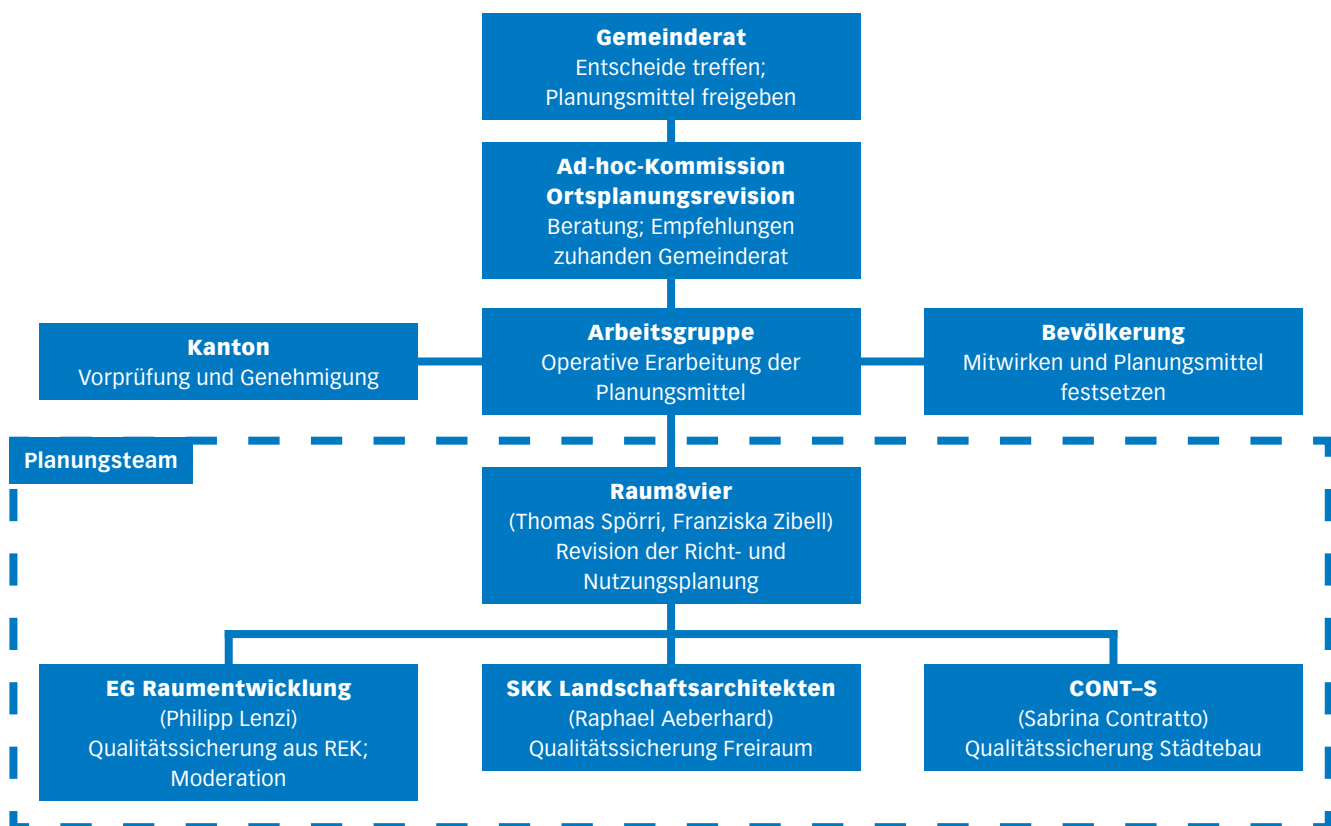


Abb. 4 Projektorganisation für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung

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 wird vom 19. Juni bis 31. August 2023 der Bevölkerung zu einer informellen Mitwirkung vorgelegt. Dazu wird eine öffentliche Informationsveranstaltung am 29. Juni 2023 durchgeführt. Die Unterlagen werden anschliessend und auf Grundlage der Rückmeldungen, voraussichtlich ab Herbst 2023, überarbeitet. Voraussichtlich im Frühjahr 2024 erfolgt mit der 1. öffentlichen Auflage (Einwendungen) die formelle Mitwirkung. Mit dem heutigen Planungs- und Prozesswissen wird davon ausgegangen, dass die Urnenabstimmung zur Revision im Herbst 2024 erfolgt. Im Anschluss findet mit der 2. öffentlichen Auflage (Beschwerden) erneut eine formelle Mitwirkung statt. Die Genehmigung durch den Kanton ist für anfangs 2025 vorgesehen.

Der Terminplan wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst: Rückmeldungen aus der informellen Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung, Anzahl und Umfang von Einwendungen und Beschwerden sowie politischer Prozess.

2.3 Information und Partizipation

Während des REK-Prozesses wurde die Bevölkerung an zwei Gemeindeworkshops beteiligt (siehe Kapitel 10). 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- und Arbeitszone diskutiert.

Am 29. Juni 2023 wird die Bevölkerung im Rahmen der informellen Mitwirkung über die Vorlage informiert.

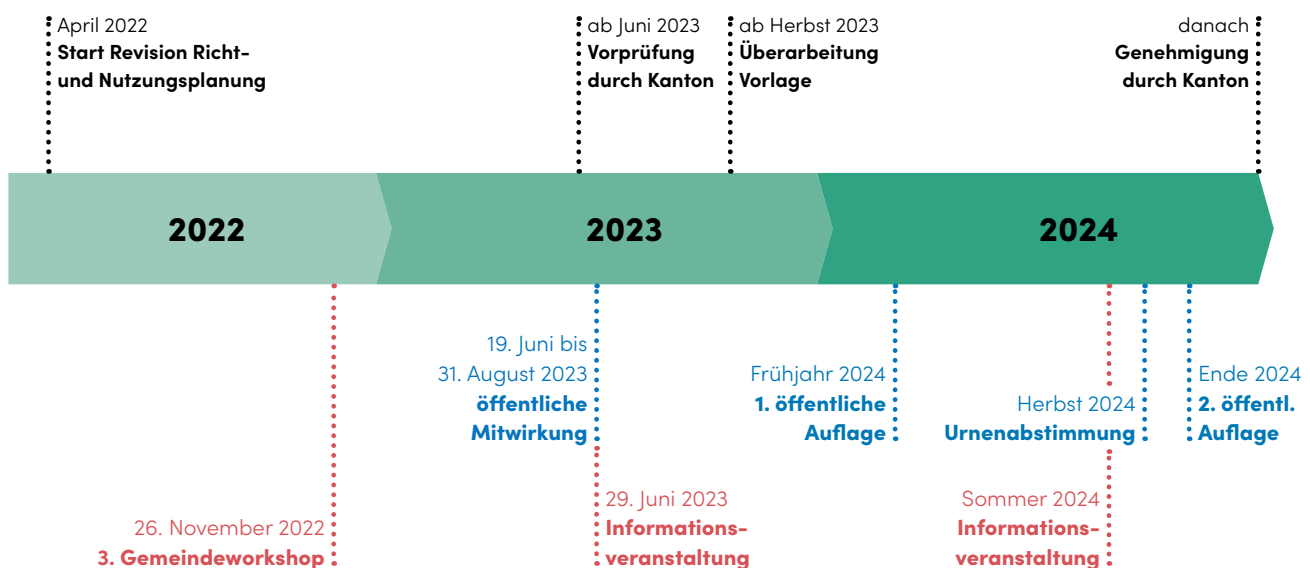


Abb. 5 Ablauf der Richt- und Nutzungsplanungsrevision (Phase 2 der Ortsplanungsrevision)

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 aufgelistet. Zudem ist in der nachfolgenden Tabelle ersichtlich, ob und wie die separaten Planungen in die Ortsplanungsrevision einfließen.

Gebiet/Thema	Bemerkung	Stand
Speziallandwirtschaftszone Buuregarte	Teilrevision Bauordnung und Zonenplan	Der Ortsplanungsrevision vorgelagerte Teilrevision
Festlegung der Gewässerräume	Soll in die Ortsplanungsrevision integriert werden	Läuft parallel, in Ortsplanungsrevision integriert
Gesamtplanung Entwicklung Dorfzentrum	Studienauftrag Weiterentwicklung Dorfzentrum	Läuft parallel, in Ortsplanungsrevision integriert
Aufwertung Arbeitsplatzgebiet Bösch	Qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium unter Einbezug des Kantons	Läuft parallel und soll nach der kantonalen Vorprüfung in die Ortsplanungsrevision integriert werden.
Entwicklung Zythus-Areal	Umzonung, Studienauftragsverfahren aufgleisen	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

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 durch Aufzonungen anstelle von Einzonungen; 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 Bewohner:innen und 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

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.

Der Richtplan weist die Gemeinde Hünenberg dem Raumtyp «Stadtlandschaft» (Ortsteile Dorf, See und Bösch) zu. Das weitere Gemeindegebiet befinden sich in den Raumtypen «Kulturland» oder «Naturlandschaft» (siehe Abb. 8). In der «Stadtlandschaft» soll bis im Jahr 2040 mindestens 85 % des Bevölkerungswachstums 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.

Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

Für die Gemeinde Hünenberg und das Jahr 2040 prognostiziert der kantonale Richtplan eine ständige Wohnbevölkerung von 10 500 Personen und 7 550 Beschäftigten. Im Jahr 2016 lebten 8 827 Personen und arbeiteten 6 505 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.

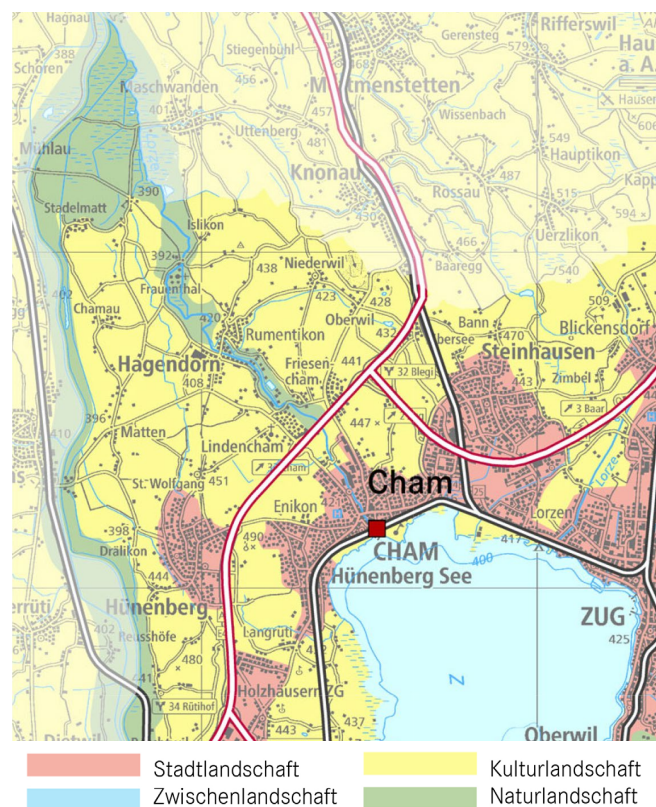


Abb. 8 Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan mit den Raumtypen

Gebiet für Verdichtung

Beim Arbeitsplatzgebiet Bösch und dem gemeindeübergreifenden Gebiet Eichmatt/ Zythus handelt es sich gemäss Richtplan um ein «Gebiet für Verdichtung I». In den Gebieten für Verdichtung ist eine erhöhte Ausnützung zulässig. Die Gemeinden führen vor einer Umzonung mit Erhöhung der Ausnützungsziffer 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.



Abb. 9 Vorragengebiet Arbeitsnutzung (violette Umrandung) im Gebiet Moosmatt

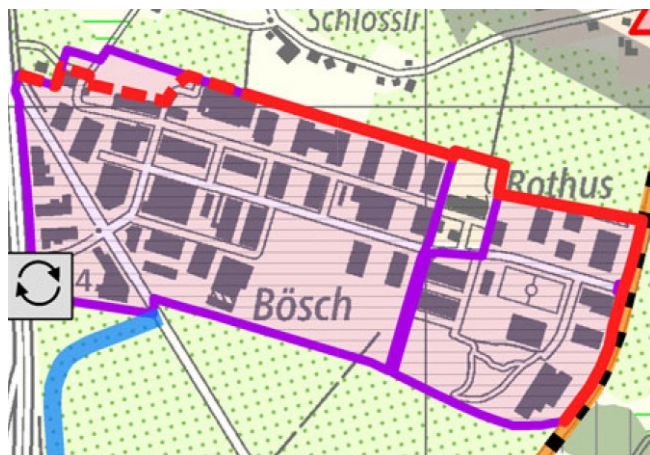


Abb. 10 Vorragengebiet Arbeitsnutzung (violette Umrandung) und Verdichtungsgebiet (violett schraffierte Fläche) Bösch

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 Ausnützungsziffer bis 2.0. Eine Abweichung davon ist gestützt auf ein städtebauliches Variantenstudium zulässig.

Vorranggebiet Arbeitsnutzung

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

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. 12).

Zentrumsgebiet

In Hünenberg Dorf befindet sich gemäss Richtplan im Bereich Maihölzli / Schulhaus Ehret ein Zentrumsgebiet (siehe Abb. 11). In den Zentrumsgebieten sind die ortsbaulichen Qualitäten zu stärken. Dazu sind Massnahmen beispielsweise für die Ver-



Abb. 11 Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan mit dem Zentrumsgebiet (rot schraffierte Fläche) in Hünenberg Dorf

besserung der Wege für den Langsamverkehr, das Schaffen und Beleben neuer öffentlicher Freiräume sowie die Gestaltung der Strassenräume vorgesehen.

Weiler und Weilerzonen

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.

Wildtierkorridore und Bewegungsachsen

Im kantonalen Richtplan sind für Hünenberg folgende Wildtierkorridore eingetragen:

- Zollhus Nord, Strasse Sins–Cham
- Zollhus Süd, Strasse Sins–Hünenberg
- Meisterswil, Bahn
- Langrütli–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

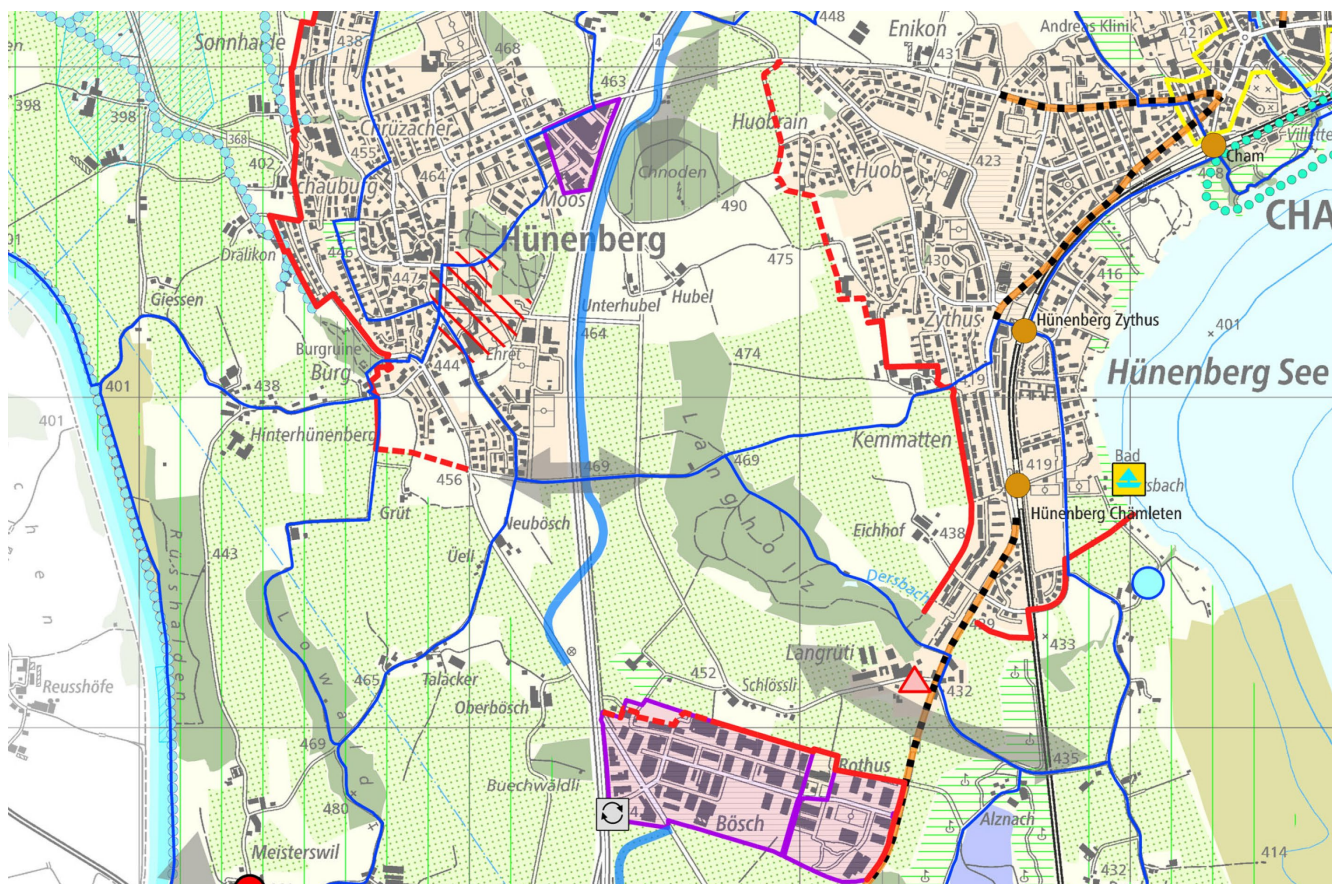


Abb. 12 Ausschnitt aus kantonalem Richtplan mit Siedlungsbegrenzungslinien (rot) und solchen mit Arrondierungs-Spielraum (gestrichelt)

Planung oder ein Vorhaben die Durchgängigkeit tangiert oder bei bestehenden Strassen und Trassees.

Zentrale Bootsstationierungen

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

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

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

Kantonsstrassen

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 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 Bienenhäusern 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



Abb. 13 Weiler Meisterswil/Talacher im ISOS

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.
- Zur Erhaltung der eindrucklichen 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.



Abb. 14 Weiler St. Wolfgang / Wart im ISOS

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.

Hinweiskarte Tag

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

- 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.

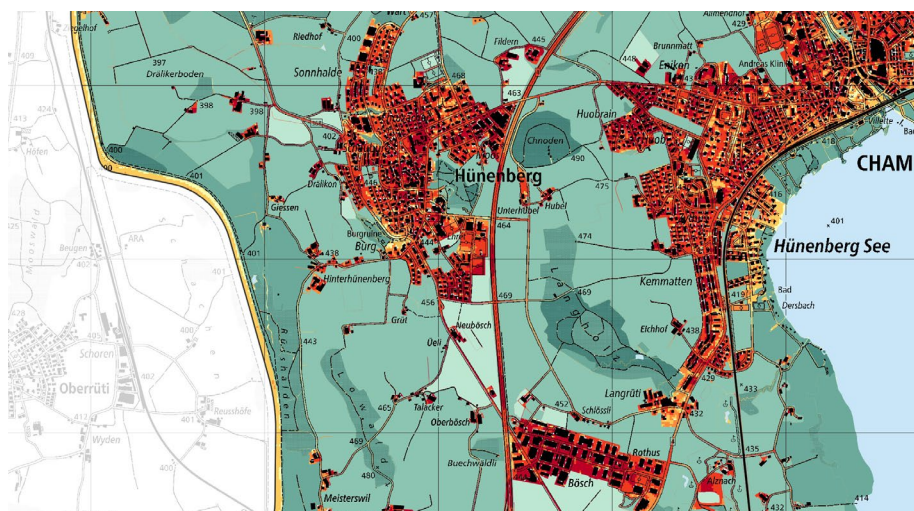
- Gewässer in den Siedlungen ausdohlen und revitalisieren.
- Flächen entsiegeln und naturnah gestalten.
- Dach- und Fassadenbegrünungen fördern.

Hinweiskarte Nacht

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

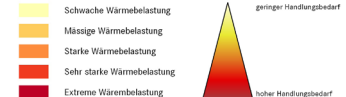
- Grünflächen mit hoher Kaltluftproduktion schaffen und erhalten.
- Kleinräumige Strömungsbahnen durch das Siedlungsgebiet erhalten.

- 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 freihalten.
- Möglichst grosse zusammenhängende Freiflächen schaffen.



Situation Tag

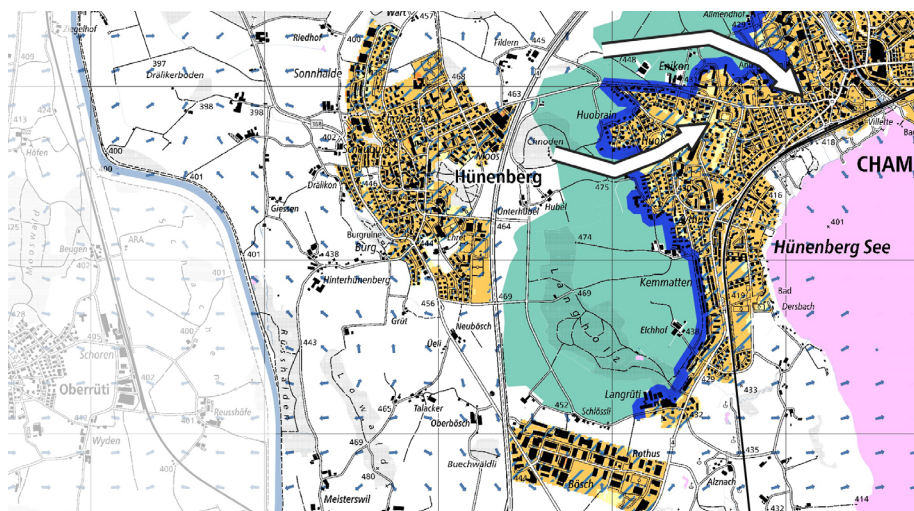
Belastung durch Wärme im überbauten Gebiet (14.00 Uhr)



Aufenthaltsqualität der Grün- und Freiflächen (bezogen auf Wärme)



Abb. 15 Hinweiskarte Tag



Situation Nacht (4:00 Uhr)

Kaltluft im Siedlungsgebiet

→ Kaltluftbahnen (Talab-, Hangab- und Flurwinde)

— Grosse Kaltluftströme (Talabwind)

— Leitbahn Talabwind

— Kontaktaun Kaltluft - Siedlung (Hangabwind)

— Siedlungsgebiet, das von der Kaltluft durchströmt ist

Windfeld

— Gebiet, wo die Kaltluft entsteht

— Grünflächen ausserhalb des Kaltluftsystems mit siedlungsklimatischer Bedeutung

Überwärmung im Siedlungsraum

— Keine

— Gering

— Mässig

— Hoch

Stehende Gewässer

— Stehende Gewässer (Wasser als Wärmespeicher bei Wassertemperatur > 20° C)

Abb. 16 Hinweiskarte Nacht

4.3 Gemeindliche Vorgaben

Raumentwicklungskonzept 2040

Das Raumentwicklungskonzept 2040 (REK) legt Strategien dar, wie sich die Gemeinde Hünenberg in den nächsten 20 Jahren räumlich ausrichten soll. Es zeigt dem Gemeinderat Massnahmen sowie Handlungsansätze auf, mit denen die räumlichen Herausforderungen anzugehen sind, um die hohe Lebensqualität in Hünenberg zu erhalten und zu stärken.

Das REK nennt die beiden Fokusgebiete «Freiräume» und «Innenentwicklung». Diese beiden Themen gingen aus den beiden durchgeführten Workshops hervor und sind der Bevölkerung ein wichtiges Anliegen.

Fokus Innenentwicklung

Durch Aufzonungen anstatt Einzonungen werden ausreichend Bauzonkapazitäten geschaffen, um mit neuen Wohnungen die soziale Durchmischung und Raum für die wirtschaftliche Entwicklung zu erhalten. Es braucht neue Wohnungen vor allem

für junge und ältere Bevölkerungsschichten sowie vermehrt preisgünstigen Wohnraum. Hierfür ist der Anteil kleinerer Wohneinheiten zu erhöhen, die grossen Baulandreserven für einen vielfältigeren Wohnungsmix sind zu entwickeln und die Pflicht zum Bau weiterer Einfamilienhäuser ist aufzuheben. Weiter sind für das Gebiet Bösch genügend Nutzungskapazitäten zu schaffen, um die Attraktivität im Standortwettbewerb zu steigern.

Fokus Freiräume

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.

Im Rahmen der Erarbeitung des REK hat sich die Gemeinde Hünenberg mit den bestehenden Qualitäten, den gegenwärtigen und zukünftigen Entwicklungsdynamiken sowie den unterschiedlichen Ansprüchen der Gesellschaft an die räumliche Entwicklung auseinandergesetzt. Daraus abgeleitet sind sechs



Abb. 18 Syntheseplan des Raumentwicklungskonzepts 2040, welches vom Gemeinderat am 5. April 2022 verabschiedet wurde

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

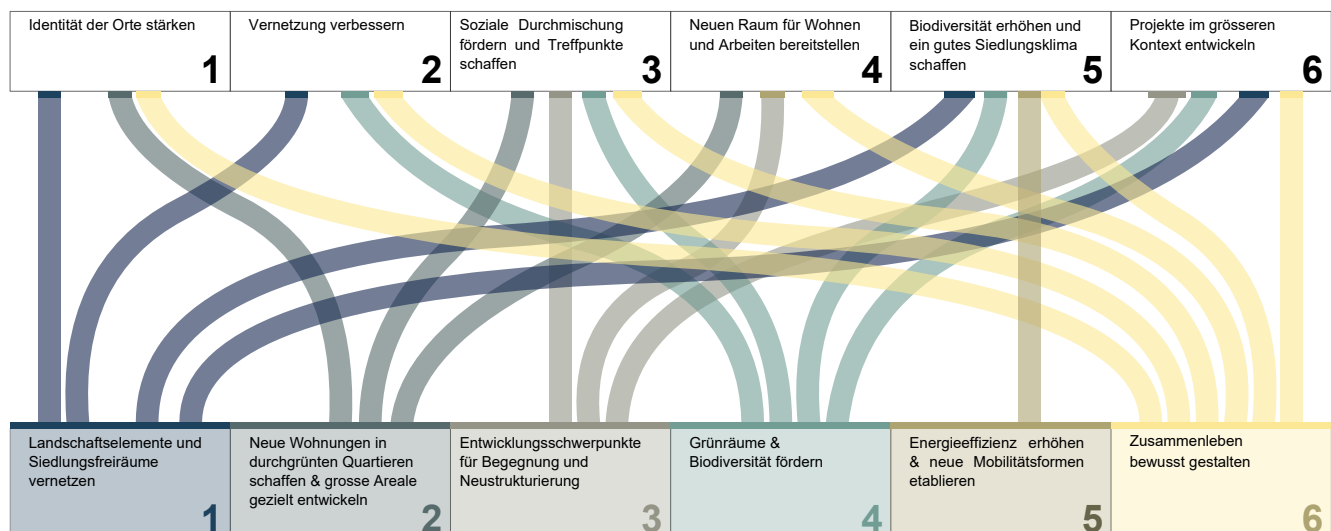


Abb. 19 Sechs Entwicklungsziele und sechs Handlungsfelder

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)

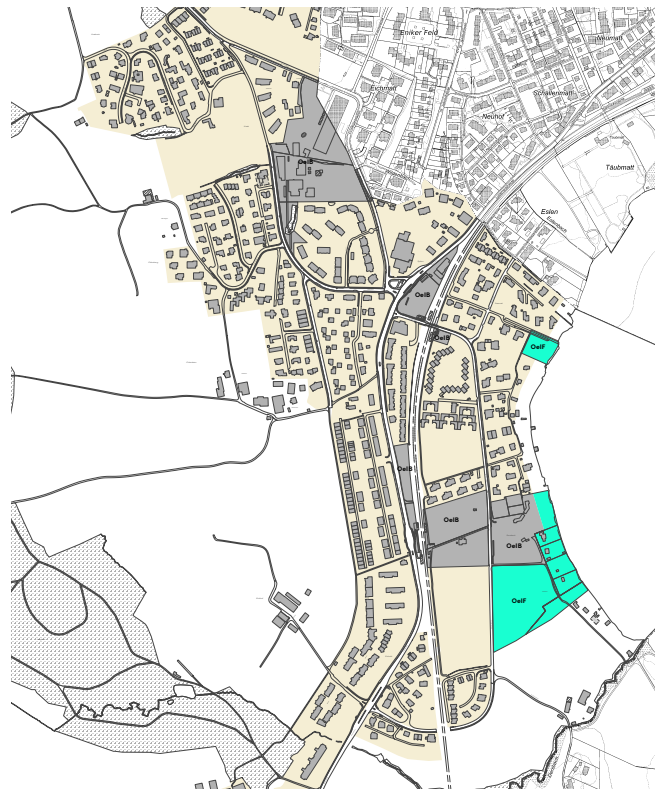
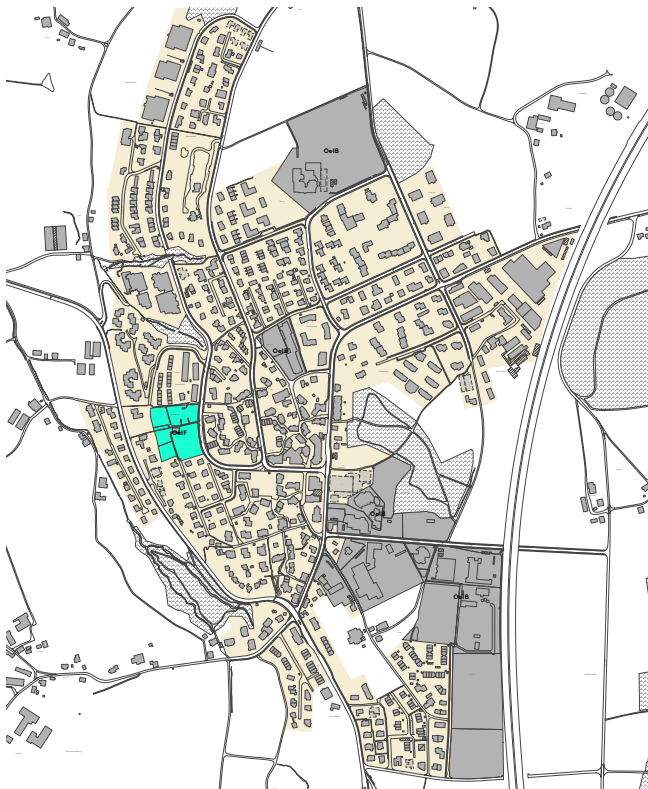


Abb. 20 Übersicht der OeIB-Zonen (graue Flächen) und OeIF-Zonen (grüne Flächen). Links: Hünenberg Dorf; rechts: Hünenberg See.

Kennzahlen und Übersicht der OelB-/OelF-Zonen

Der Übersichtsplan (siehe Abb. 20) 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
- Lindenberg
- 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. Lindenberg 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 Raumnutzernde (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%.

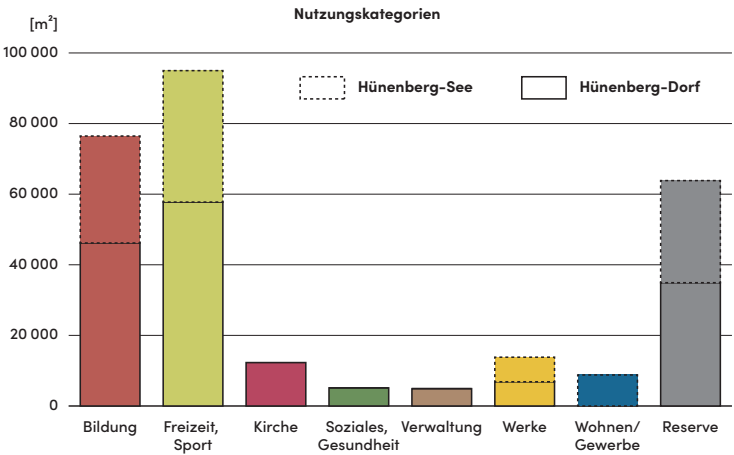


Abb. 21 OelB-/OelF-Flächen, differenziert nach Nutzungskategorien (Bestandesaufnahme)

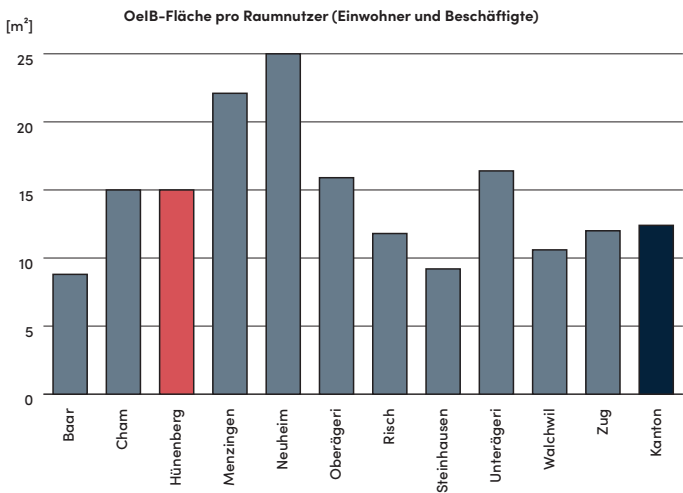


Abb. 22 OelB-Flächen im kantonalen Vergleich (Bestand)

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, der jedoch keine Strategie im engeren Sinn hat (Asylunterkünfte werden gegenüber Asylwohnungen bevorzugt). Zurzeit besteht eine Asylunterkunft im Arbeitsplatzgebiet Bösch (GS Nr. 1719). Mit der Entwicklung Bösch ist eventuell Ersatz zu schaffen.

Ökihof

Es ist ein neuer Standort im Arbeitsplatzgebiet Moosmatt als Ersatz der beiden Standorte in den Ortsteilen Dorf und See geplant. Für den Ökihof ist nicht zwingend eine OeIB-Zone notwendig, weshalb eine Umzonung der Arbeitszone AA nicht erforderlich ist.

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. Aus diesem Grund ist zukünftig genügend Platz zur Abdeckung des Bedarfs einzuplanen.

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.

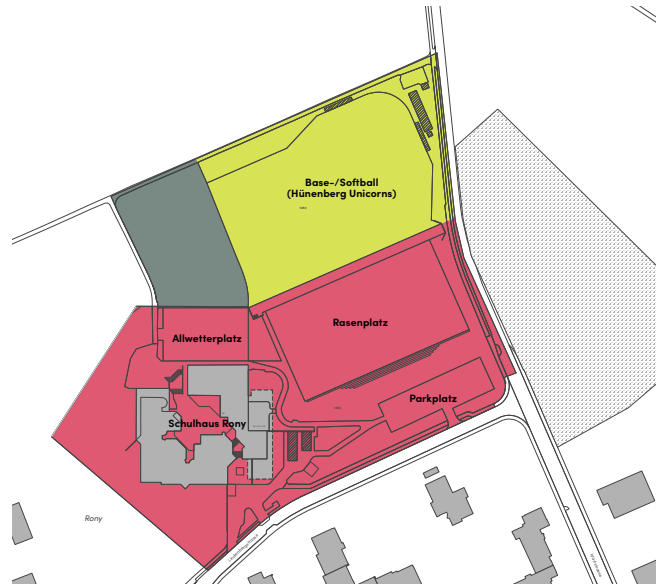


Abb. 23 Gebiet Rony (OeIB-Zone)

Lindenpark

- **OeIB-Zone** mit 7'010 m²
- **Nutzungen:** Wohnen im Alter für 35 Bewohner:innen. Alterswohnungen dürfen auch in Wohn- und Mischzonen erstellt werden, eine OeIB-Zone ist nicht zwingend.
- **Reservefläche** von 1875 m²
- **Bedarf:** Die zweite Etappe ist in Planung bei der Stiftung für das Alter Hünenberg. Zudem besteht auf dem eingeschossigen Restaurant-Trakt die Möglichkeit einer Aufstockung.

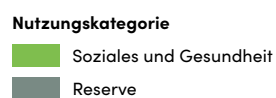


Abb. 24 Gebiet Lindenpark (OeIB-Zone)

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

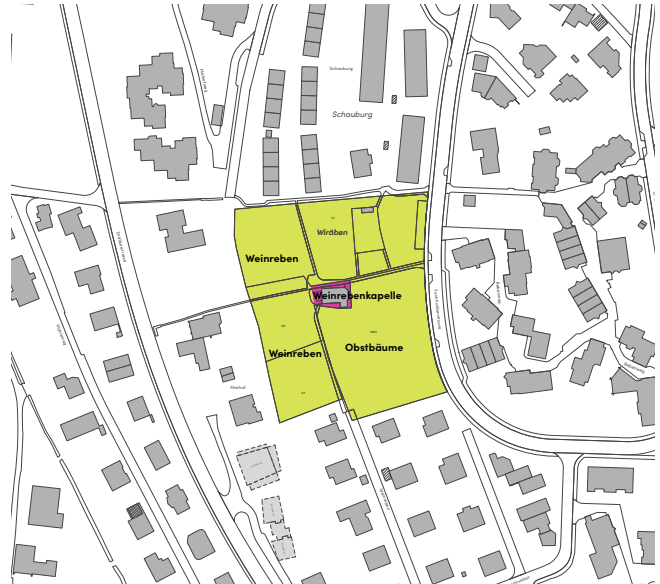


Abb. 25 Gebiet Wiräben (OeIF-Zone)

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)
- **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».

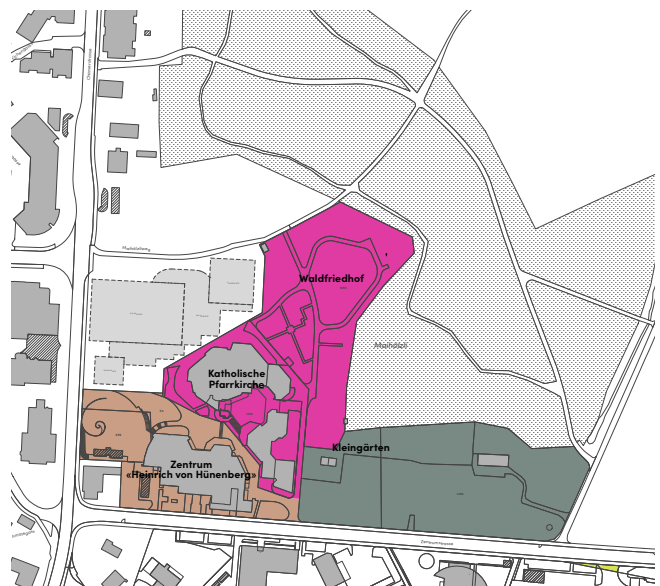
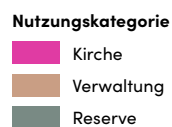


Abb. 26 Gebiet Zentrum (OeIB-Zone)

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.

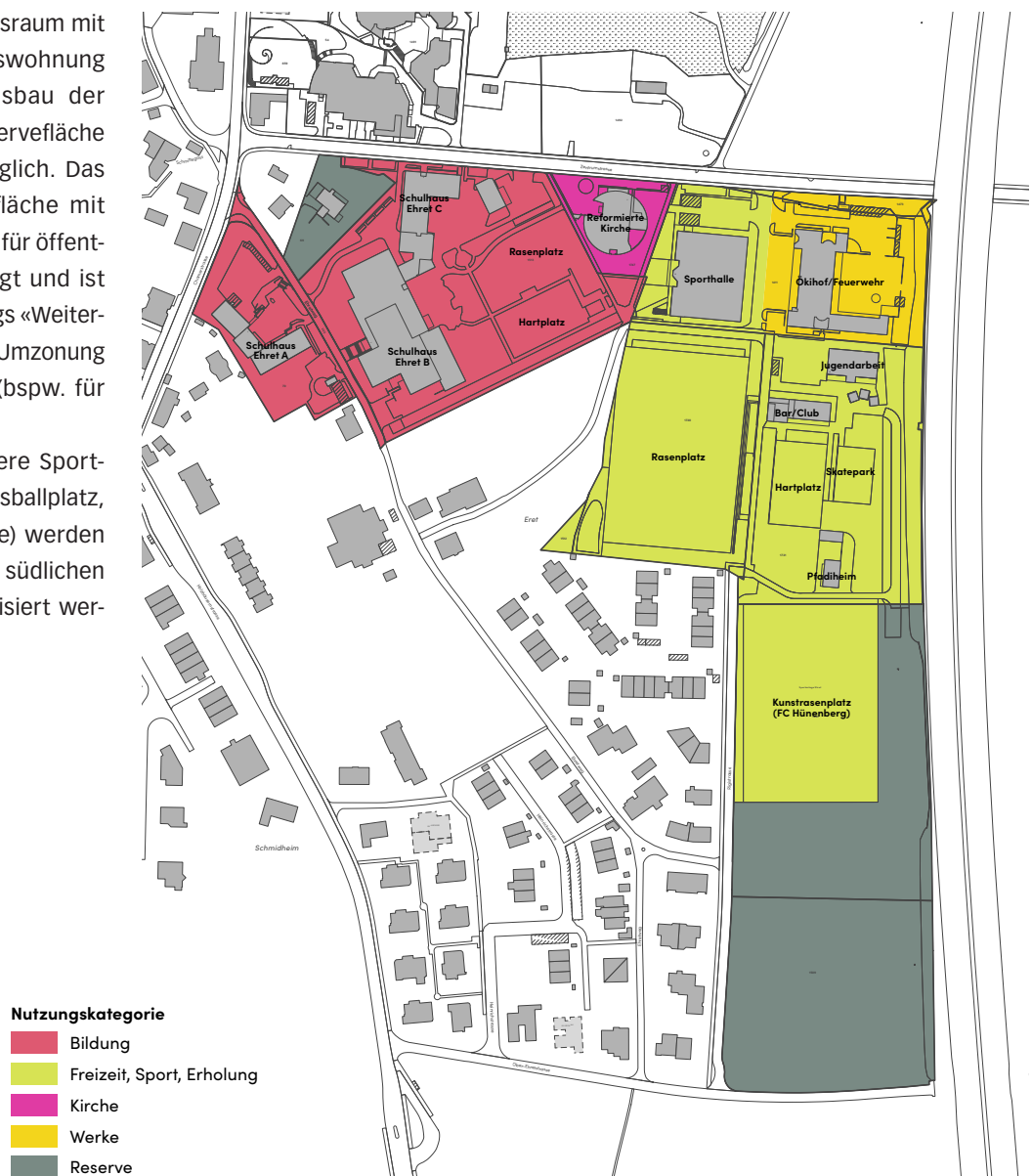


Abb. 27 Gebiet Ehret (OeIB-Zone)

Eichmatt/Kemmatten

- **OeIB-Zone** mit 32'506 m²
- **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.

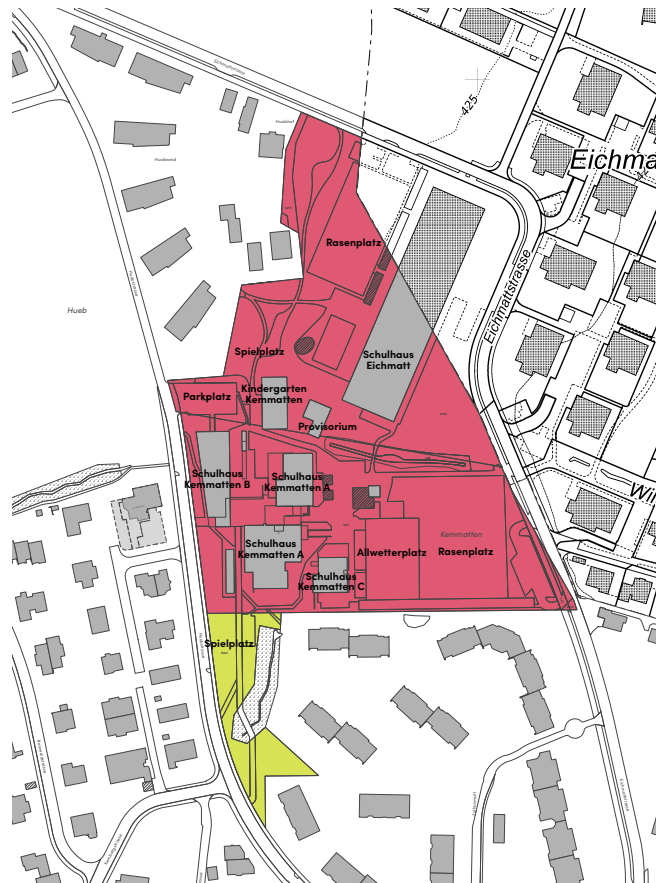


Abb. 28 Gebiet Eichmatt/Kemmatten (OeIB-Zone)

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

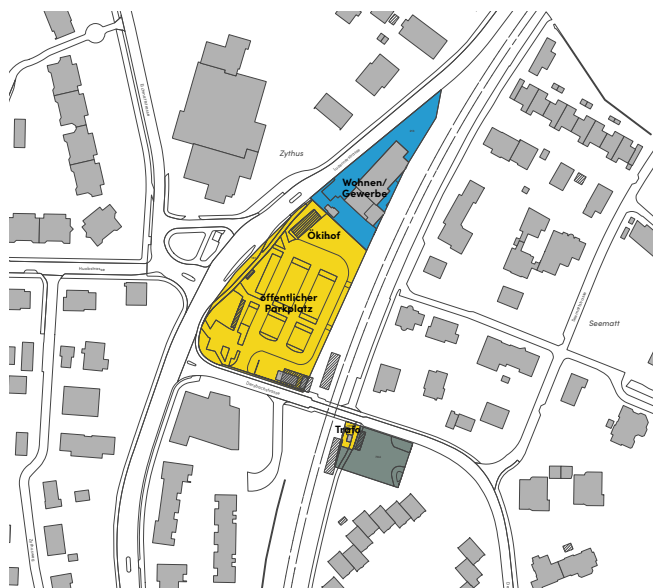


Abb. 29 Gebiete Zythus und Zythus-Süd (OelB-Zone)

Riedbach

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

Nutzungskategorie	
	Freizeit, Sport, Erholung



Abb. 30 Gebiet Riedbach (OelF-Zone)

Chämleten-Luzernerstrasse

- **OelB-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

- **OelB-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

- **OelB-Zone** mit 14'763 m²
- **OelF-Zone** mit 30'702 m²
- **Nutzungen OelB:** Strandbad
- **Nutzungen OelF:** Liegebereich des Strandbads, Bootsplatz und private Nutzungen (Ferienhaus, Badehaus). Die privaten Ferien- und Badehäuser sind in der OelB-/OelF-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. 31 Gebiete Chämleten bis Dersbach (OelF-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 Freizeitflächen 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	Gesamt
Heutiger Bestand	1.04 ha	3.41 ha	4.44 ha
Umzonung Bösch			+ 1.08 ha
Zukünftige OelF-Flächen	1.04 ha	3.41 ha	5.52 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.

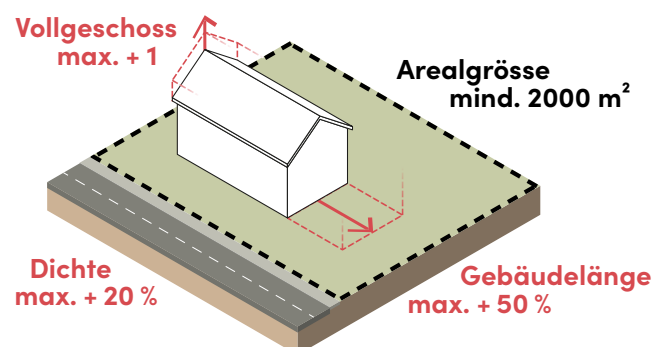


Abb. 32 Gesetzlich definierter Abweichungsspielraum eines einfachen Bebauungsplans

- **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

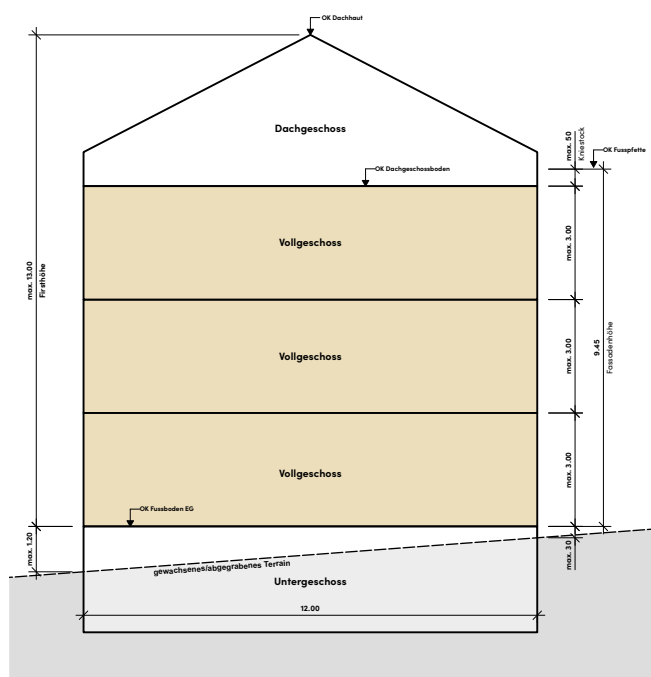


Abb. 33 Bisherige Regelung am Beispiel eines 3-geschossigen Gebäudes (Wohnzone W3) in Hanglage

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).

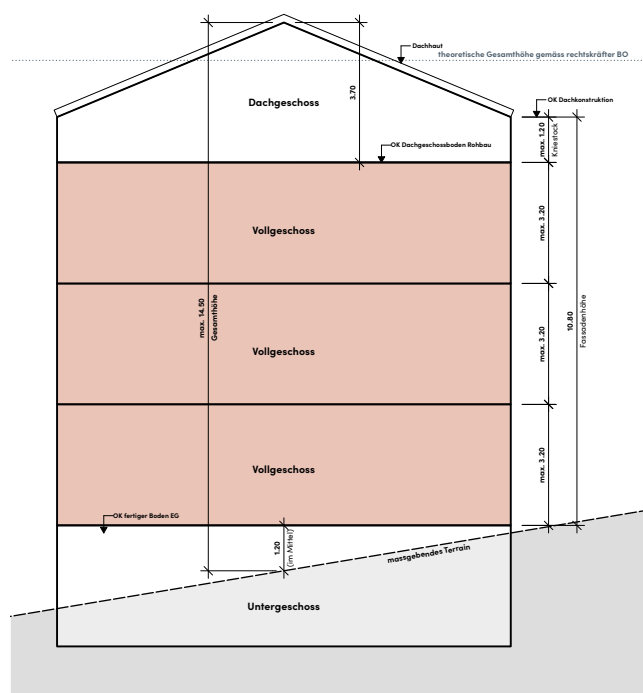


Abb. 34 Neue Regelung am Beispiel eines 3-geschossigen Gebäudes (Wohnzone W3) in Hanglage

- **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. 33).
- **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. 34).
- **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. 35).
- **Auswirkungen:** Kaum Auswirkungen.

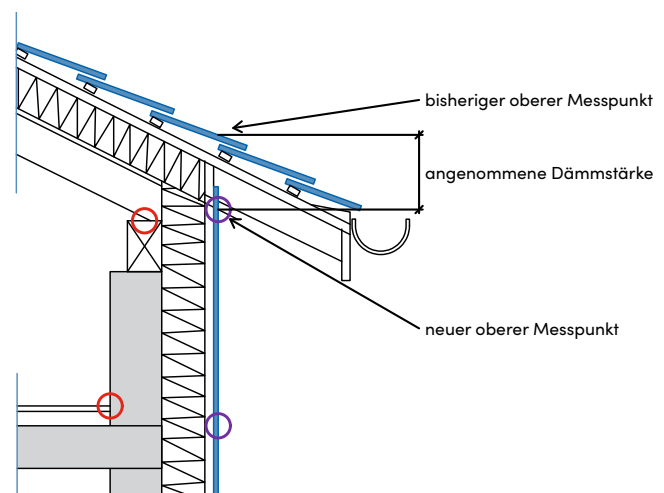


Abb. 35 Messweise der Kniestockhöhe

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. 36).

- **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.

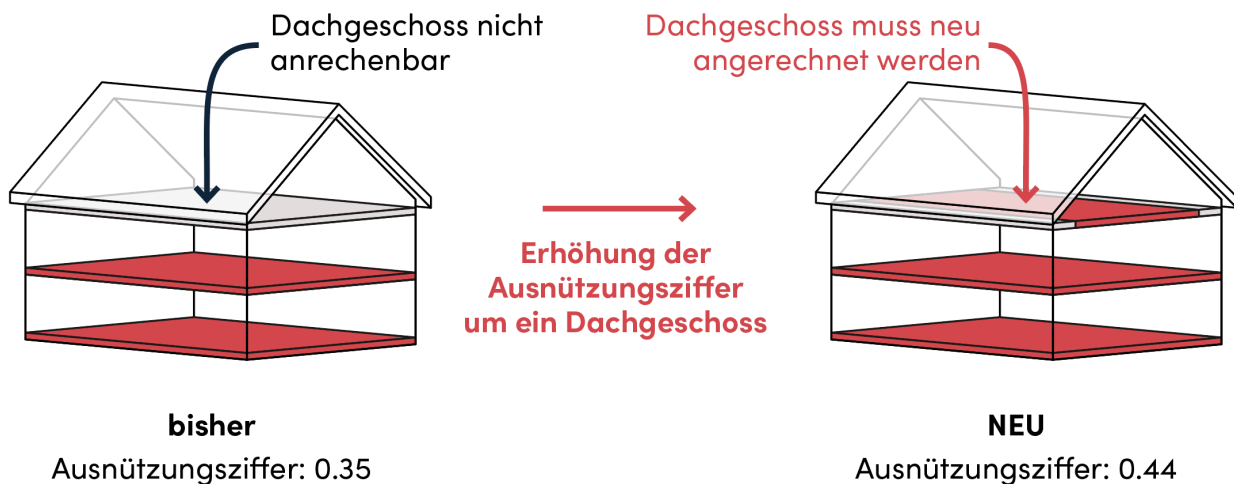


Abb. 36 Erhöhung der Dichte aufgrund Änderung des PBG («Gratis-Dachgeschoss») am Beispiel einer 2-geschossigen Wohnzone (W2b)

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 parzellscharfe und grundeigentümergebundene 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 ausgeschieden werden.

Ziel der Festlegung der Gewässerräume 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.

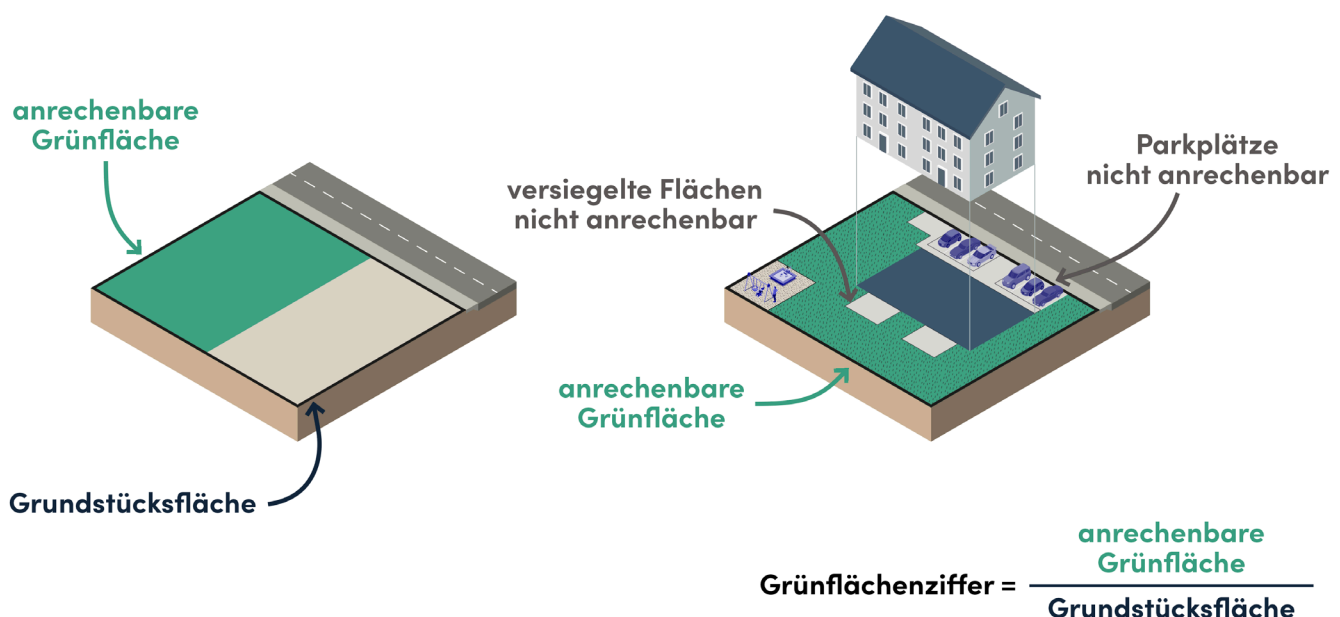


Abb. 37 Definition der Grünflächenziffer mit anrechenbaren und nicht anrechenbaren Flächen

6. Revision gemeindlicher Richtplan

6.1 Anlass, Aufbau und Verbindlichkeit

Der gemeindliche Richtplan der Gemeinde Hünenberg stammt aus dem Jahr 2004. Er besteht aus einem Richtplantext 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
- Richtplantext 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 9 werden für die Inhalte der Richtplanung ausschliesslich die Änderungen im Vergleich zum rechtsgültigen gemeindlichen Richtplan aus dem Jahr 2004 erläutert.

Die Inhalte sind im Richtplantext in «Kantonale Festlegung» und «Gemeindliche Festlegung» unterteilt. Die kantonalen Festlegungen kommen vom kantonalen Richtplan, sind für den gemeindlichen Richtplan verbindlich und können von der

Gemeinde nicht geändert werden. Die gemeindlichen Festlegungen sind Genehmigungsinhalte. Für einen Eintrag in der Richtplankarte wurde in der Regel jeweils ein Eintrag im Richtplantext (Massnahme) verfasst. Einige der kantonalen Einträge in der Richtplankarte sind mit einer gemeindlichen Massnahme im Richtplantext ergänzt. Die kantonalen Einträge in der Richtplankarte ohne gemeindliche Massnahmen haben im Richtplantext 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 aus dem Grund, dass mit der Gebietsentwicklung Bösch Flächen für die Erholungsnutzung erforderlich sind.

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 innerhalb 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 geographischen Informationssystems (GIS) und gleichzeitig 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).

Übriges Nichtbaugebiet

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 Wärmeengewinnung in der Richtplanvorlage neu zum übrigen Nichtbaugebiet.

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 und Seeuferweg

Entlang des Zugersees wird neu ein öffentlicher Seezugang gemäss REK-Zielen (siehe REK: M 4.06 und 4.07) langfristig gesichert und 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.

Gebiete für Erholung und Sport

Für den kantonalen Schwerpunkt Erholung an der Reussbrücke-Zollhus ist die Gemeinde dabei, den Freiraum aufzuwerten. Weitere Massnahmen sind nicht vorgesehen, womit auch keine gemeindlichen Festlegungen im Richtplan notwendig sind.

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 folgende Strassen von Kantons- zu Sammelstrassen abklassiert und gehen zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Umfahrung in das Eigentum der Gemeinde über:

- Chamerstrasse
- Luzernerstrasse
- Holzhäusernstrasse (südlich des Gebiets Bösch)

V2 Strassenraumgestaltung

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

V3 Verkehrsberuhigung, Eignungsgebiete

Im Richtplankarte 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

Ein Ziel ist es, die Autobahn 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).

V5 Verbindung der drei Siedlungsteile (ÖV)

Die drei Siedlungsteile Dorf, See und Bösch sind besser an den öffentlichen Verkehr anzubinden (siehe REK: M 5.02). Aus diesem Grund wird im gemeindlichen Richtplan neu eine Massnahme aufgeführt.

V6 Anbindung an die umliegenden Bahnhöfe

Bezugnehmend auf den vorherigen Absatz soll auch die ÖV-Anbindung an die umliegenden Bahnhöfe, die sich nicht im gemeindeeigenen Gebiet befinden, gestärkt werden. Es wird hierfür eine neue Massnahme verankert.

V7 Gemeindliche Radstrecken

Die Inhalte des gemeindlichen Richtplans 2004 werden übernommen. Die geplante gemeindliche Radstrecke entlang der Holzhäusernstrasse wird gelöscht, da auf diesem Abschnitt eine kantonale Radstrecke besteht. Neu in die Karte aufgenommen werden folgende bestehende gemeindlichen Radstrecken: Neubösch–Meisterwil, Böschhof, Rigistrasse, Eichengasse, Maihofweg–Reussblick–Rainmatt. Weiterhin geplant ist die Radstrecke zwischen der Hünenberger- und Eichmattstrasse. Weiter verbessert werden soll das Radstreckennetz mit einem Velokonzept, dass für die Gemeinde Hünenberg zu erarbeiten ist.

V8 Gemeindliche Fusswege

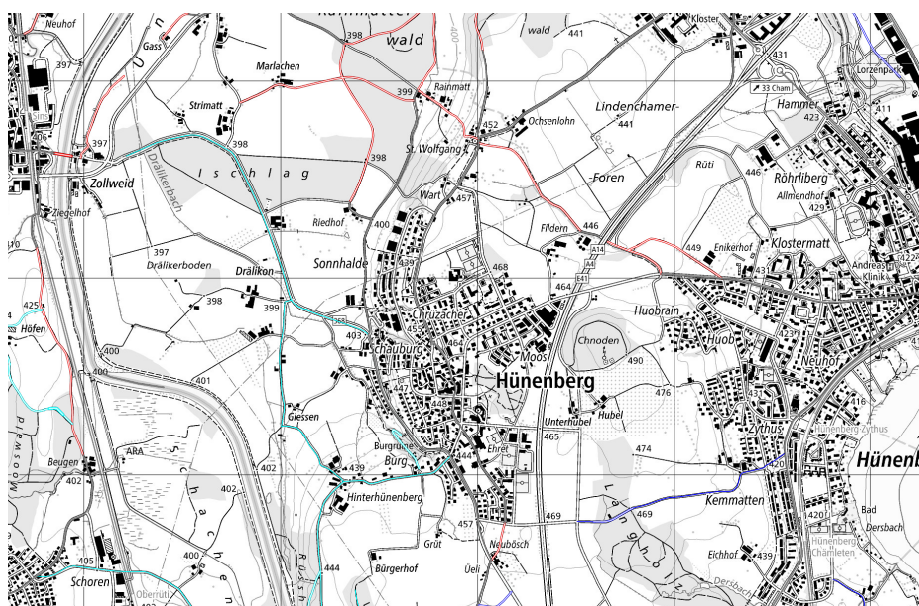
Die Richtplaninhalte des gemeindlichen Richtplans 2004 werden grösstenteils übernommen. Bei wenigen Verbindungen wurde der Karteneintrag der bestehenden Wegführung angepasst. Zudem werden einige bestehenden Fusswege in die Karte aufgenommen. Hünenberg verfügt damit, insbesondere im Siedlungsgebiet, über ein dichtes und direktes Fusswegnetz. Die wichtigsten Änderungen sind nachfolgend erläutert:

- **Seeuferweg entlang des Zugersees:** Die geplante Verbindung im rechtsgültigen Richtplan 2004 wird vom OeIF-Gebiet (Strandbad) nun nach Norden bis zum Bereich der Seemattstrasse verlängert (siehe REK: M 4.07). Ob es sich dabei um eine Verbindung im See oder entlang des Sees handelt, gilt es zu prüfen. Gleichzeitig ist die REK-Massnahme eingeflossen, dass der öffentliche Seezugang zu verbessern ist (siehe REK: M 4.06).
- Neu als geplant in der Richtplankarte eingetragen ist der Fussweg im Bösch (entsprechend dem Bebauungsplan Bösch-Rothus).
- Weiterhin geplant sind die Fusswege im Schürmatt, Hueb, Chämleten und zwischen den Bahnstationen Zythus und Chämleten westlich des Bahntrassees. Die beiden geplanten Fusswege im Gebiet Dersbach (OeIFE) werden auf eine Verbindung reduziert.

Zur weiteren Verbesserung und Optimierung des Fusswegnetzes soll die Gemeinde Hünenberg ein Fussverkehrskonzept erarbeiten.

V9 Verbindung der drei Siedlungsteile (Fussweg)

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



IVS National

- Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung
- Historischer Verlauf mit viel Substanz
- Historischer Verlauf mit Substanz

IVS Regional und Lokal

- Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung
- Historischer Verlauf mit viel Substanz
- Historischer Verlauf mit Substanz
- Historischer Verlauf
- Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung
- Historischer Verlauf mit viel Substanz
- Historischer Verlauf mit Substanz
- Historischer Verlauf

IVS nationale Bed. hist. Verlauf

- Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung
- Historischer Verlauf

Abb. 38 Historische Verkehrswege von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung (Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)); (Quelle: map.geo.admin.ch)

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Durch Hünenberg führen mehrere historische Verkehrswege von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung (siehe Abb. 38). 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. Die Kantonsarchäologie ist bei Bauvorhaben in archäologischen Zonen und 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 (§§ 2, 4, 9 und 13)

Zur Ergänzung wird ein allgemeiner Zweckartikel (§ 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 (§ 4) erlassen.

Mit den Bebauungsplan-Pflichten (§ 13) 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 (§ 12)

Ausnützungsziffer

- Erstens wird die Ausnützungsziffer (AZ) aufgrund der geänderten Berechnungsweise nach V PBG (wegfallendes «Gratis-Dachgeschoss»; siehe Seite 41) 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 7.5m 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.
- Der erste Schritt (Erhöhung AZ zur Kompensation des «Gratis-Dachgeschosses») basiert auf der Annahme, dass die maximale Anzahl Vollgeschosse auch realisiert wurde.

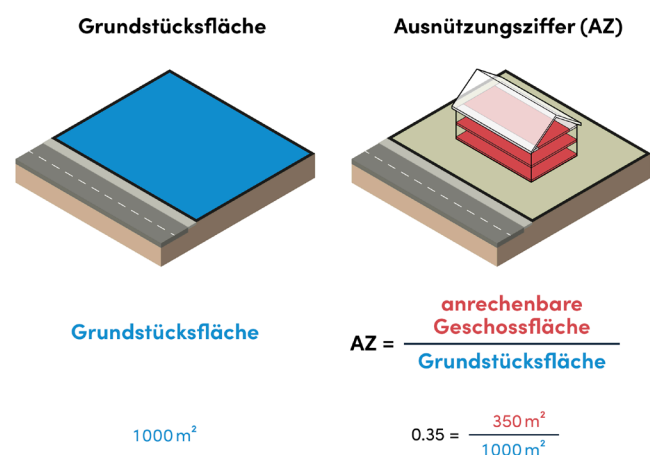


Abb. 39 Beispiel zur Berechnung der Ausnützungsziffer

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.

Grünflächenziffer

- Neu wird eine Grünflächenziffer (GZ) für alle Bauzonen (W, K, WA, A), ausgenommen Bauzone mit speziellen Vorschriften Langruti, 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.

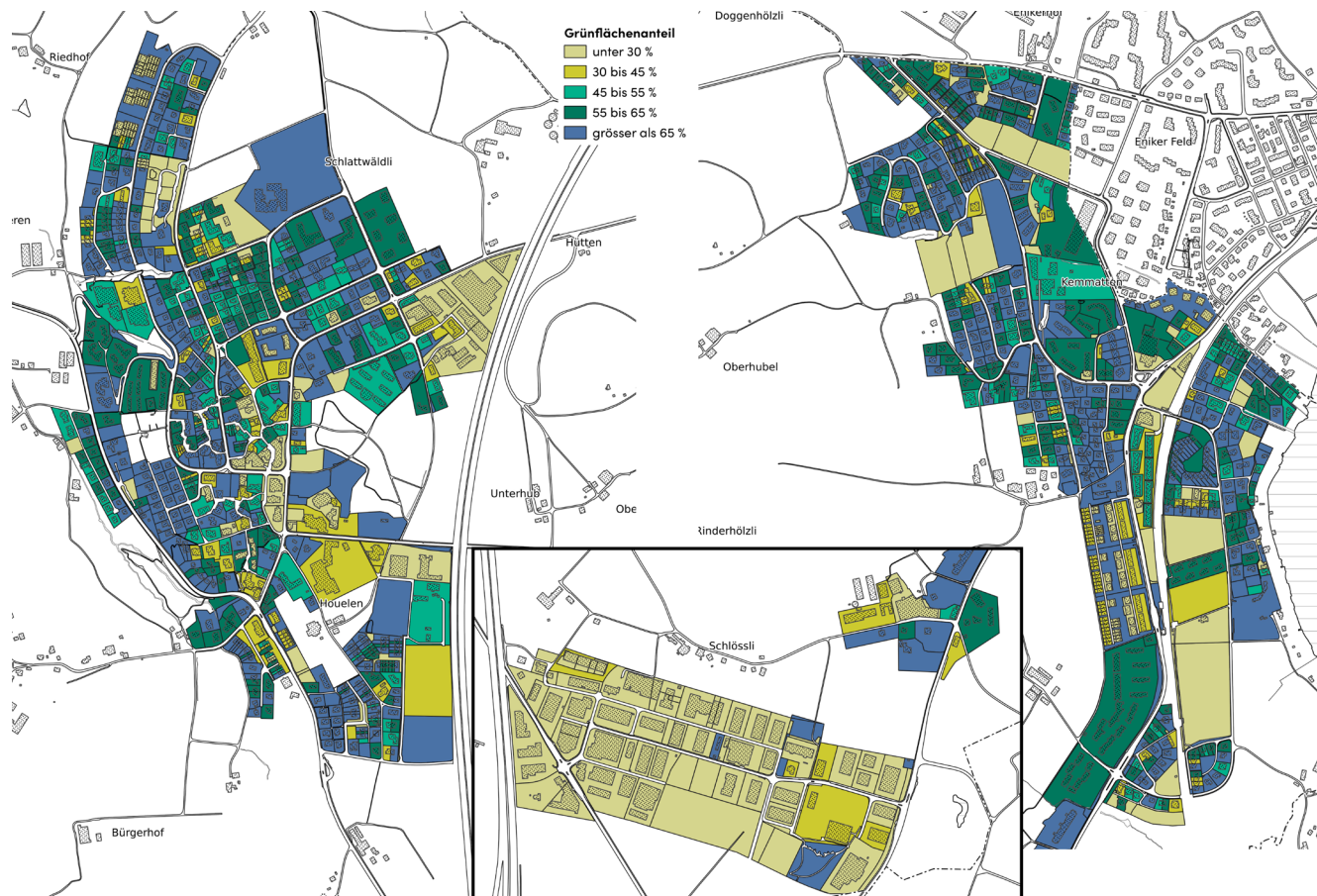


Abb. 40 GIS-Analyse zum Anteil der Grünflächen im Bestand des Siedlungsgebiets (Quelle: Raum8vier GmbH)

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 ein Geschoss 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 4-geschossig (WA4). Für das Arbeitsplatzgebiet Bösch ist vorgesehen, die Baumassenziffer und die Gesamthöhe zu erhöhen. Das passende Mass der Erhöhung wird im zurzeit laufenden qualifizierten städtebaulichen Variantenstudium ermittelt. Die 3-geschossige Wohn- und Arbeitszone (WA3) bleibt bestehen.

Kernzone

- Die Kernzone 2 wird aufgehoben und in die Kernzone überführt. Die Kernzone 2 umfasst einen sehr kleinen Bereich im Ortsteil 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.

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.

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) ist die Gebäudelänge aber indirekt beschränkt. 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.

Grenzabstände

- Die Grenzabstände gemäss rechtsgültiger Bauordnung 2004 werden grundsätzlich beibehalten, da sie als zweckmässig angesehen werden (siehe Kap. 7.10).

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 1.20m für das Untergeschoss (§ 23 Teilrevision V PBG), 3.20m für ein Vollgeschoss (Geschosshöhe) und 3.70m für das Dachgeschoss (Schrägdach) resp. 3.20m für das Attikageschoss (Flachdach) aus. Die Geschosshöhen werden zur rechtsgültigen Bauordnung 2004 von 3.00 auf 3.20m 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 1.50m). 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, haben Hauptgebäude in der Arbeitszone AA eine Gesamthöhe von mindestens 13.5 m und in den Arbeitszonen AB, AC, AD, AE und AF eine Gesamthöhe von mindestens 16.0 m aufzuweisen.
- 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.

7.3 Bebauungsplanpflicht (§ 13)

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

Zusätzlich zu § 32 Abs. 2 PBG werden in der Bauordnung (§ 13 Abs. 4) weitere Vorzüge genannt, die der Gemeinderat beim Aufstellen eines Bebauungsplans verlangen kann: guter Nut-

zungs- 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.

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 § 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.

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. 41 Gebiete mit einer Bebauungsplanpflicht

7.4 Preisgünstiger Wohnungsbau (§ 14)

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) aufgezont. 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. 42 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: Mindestanteil von 40 %

Bezogen auf die Mehrausnutzung entsprechen die festgelegten Mindestanteile einem Anteil von 50 Prozent. Eine Ausnahme bildet hier das Korperationsland in Dersbach Nord und Süd sowie das gemeindeeigene Land im Rony, auf denen 100 Prozent der Mehrausnutzung dem preisgünstigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen ist.

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 [BGS 851.211] unterstellt. Es wird davon ausgegangen, dass mit der Einführung eines Mindestanteils in Hünenberg bis ins

Bei Aufzonungen (1, 2)

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

Bei ordentlichen Bebauungsplänen (3)

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

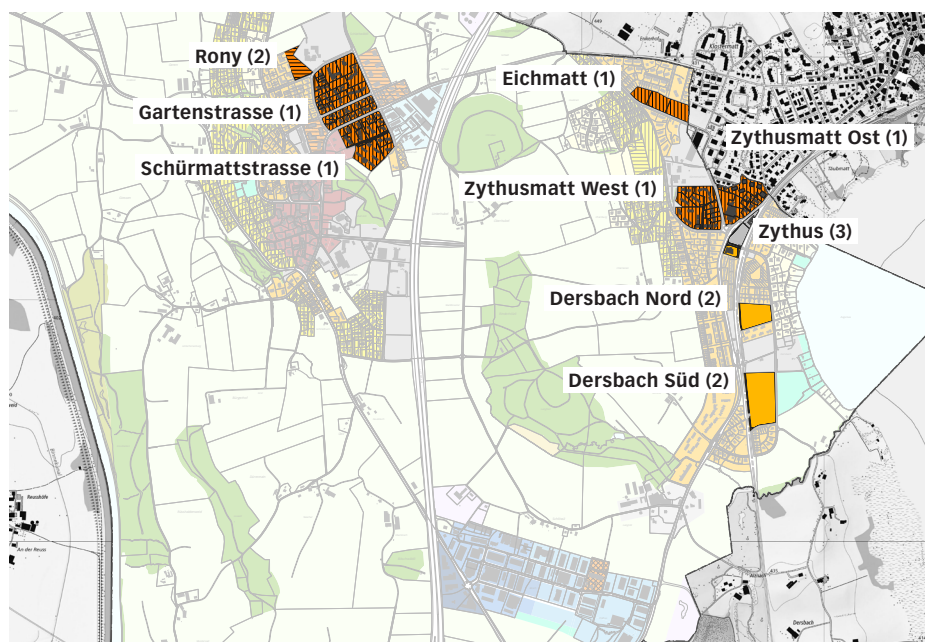


Abb. 42 Gebiete mit Mindestanteil an preisgünstigem Wohnungsbau

Jahr 2040 rund 125 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 (§§ 6 und 12)

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. Beim Aufstellen eines einfachen 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.

7.6 Arbeitszone (§ 8)

Bösch: Für das Arbeitsplatzgebiet Bösch wird zurzeit ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durchgeführt. Im Rahmen des Variantenstudiums werden durch ein Planungsteam vier Varianten mit unterschiedlichen Gesamthöhen, Baumassenziffern und Grünflächenziffern überprüft und vertieft. In der vorliegenden Revisionsvorlage wurden die Grundmasse der Variante 3 eingesetzt. Die Variante 3 weist die zweithöchsten Gesamthöhen und Baumassenziffern auf. Die Ergebnisse des Variantenstudiums werden im Herbst 2023 in die Revisionsvorlage einfließen. Dieses Vorgehen ist mit dem kantonalen Amt für Raum und Verkehr abgesprochen. Die Grundmasse und Bestimmungen in der Bauordnung zum Arbeitsplatzgebiet Bösch sind demnach unter Vorbehalt zu betrachten.

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 (§ 11)

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

7.8 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung (OeIFE) (§ 19)

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.

7.9 Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften (§§ 21 und 24)

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 m² 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.
- 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.

7.10 Bauvorschriften

Einordnung und Terrainveränderungen (§§ 31 und 32)

Mit der Bestimmung in § 31 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 Praxiserfahrungen zum rechtskräftigen § 29 betreffend der Terrainveränderungen wurde diese Bestimmung übernommen.

Ökologischer Ausgleich (§ 33)

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. Die Baubehörde erarbeitet einen Praxisleitfaden für die zum ökologischen Ausgleich anrechenbaren Flächen, um die Prüfung von Baubewilligungen zu erleichtern und Bauwillige im Baugesuchsprozess zu unterstützen.

Mit den ökologischen Ausgleichsflächen werden die gemäss GZ geforderten Grünflächen qualitativ gestärkt. Ökologische Ausgleichsflächen sollen möglichst nicht unterbaut sein oder zumindest eine genügende Überdeckung aufweisen. Laut Definition der GZ können nämlich auch bepflanzte Bodenflächen mit minimaler Überdeckung über einer Tiefgarage angerechnet werden.

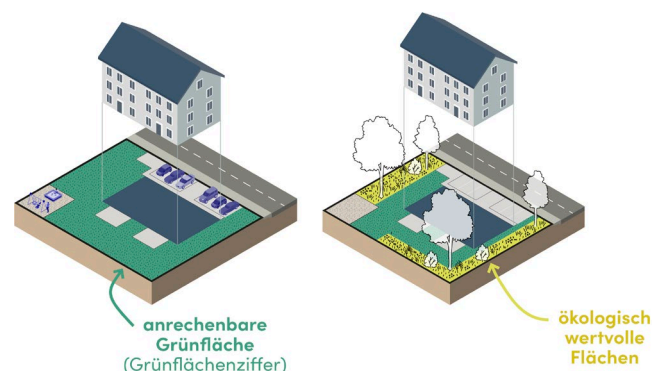


Abb. 43 Anteil der ökologisch wertvollen Flächen (Anteil bezieht sich auf die anrechenbare Grünfläche)

Baumschutz (§ 34)

Eine grundsätzliche Beibehaltung des Baumbestands 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 80cm Stammumfang, gemessen 1.0m über dem Boden, benötigen eine Fällbewilligung. Das Mass von 80cm Stammumfang ist ein gängiges Mass. Zudem haben die in der Schweiz vorkommenden Bäume bei einem Stammumfang von 80cm bereits ein beachtliches Alter, nämlich in etwa nachfolgendes (Quelle: baumportal.de):

Ahorn	ca. 46 Jahre
Birke	ca. 30 Jahre
Buche	ca. 47 Jahre
Eiche	ca. 63 Jahre
Lärche	ca. 39 Jahre
Linde	ca. 55 Jahre
Platane	ca. 33 Jahre

Somit lässt sich erkennen, dass in der Schweiz gängige Baumarten bei einem Stammumfang ab 80cm über 30 Jahre alt sind. Dieses Mass wird daher als schutzwürdige Grösse eingeschätzt.

Baumpflanzvorgaben (§ 34)

Ab einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 600m² 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 750m² 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 8m Abstand besteht keine Höhenbeschränkung mehr. 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

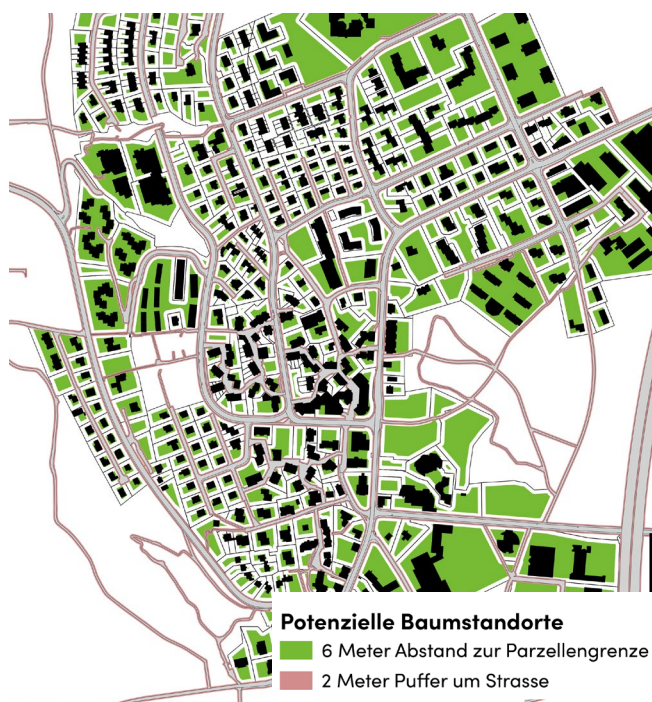


Abb. 45 Analyse zu potenziellen Baumstandorten bei 6m Abstand zur Grundstücksgrenze



Abb. 44 Analyse zu potenziellen Baumstandorten bei 8m Abstand zur Grundstücksgrenze

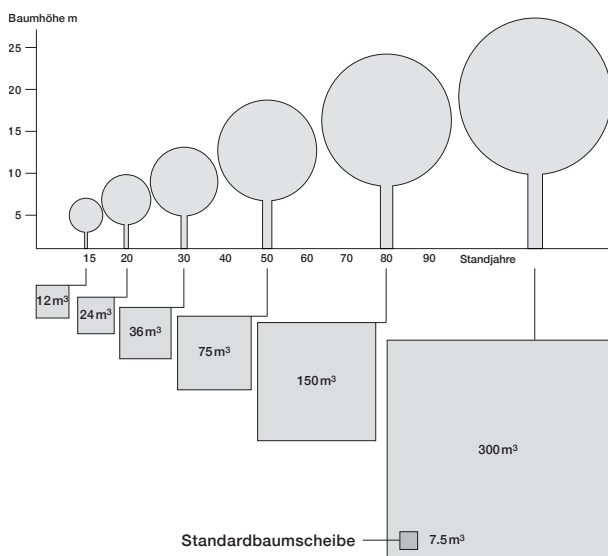
sich die Gemeinde bewusst ist. Es bestehen in Hünenberg aber genügend Grundstücke, welche die Baumpflanzvorgabe entsprechend umsetzen könnten.

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. 46 erkennen.

Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen (§ 35)

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 Spiel-



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

Abb. 46 Überlebensfähiger Wurzelraum für Bäume
(Quelle: Jahrbuch der Baumpflege 2017, S. 42)

plätze haben sich hinsichtlich Gestaltung in die Umgebung einzufügen.

Um zusammenhängende Spielplätze mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu fördern, wird unter Absatz 4 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 (§ 36)

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 (§ 37)

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. Die Bestimmung wird eingeführt, damit nicht unnötigerweise Strom verbraucht wird.

Klimaanpassung und Ressourcenschonung (§ 38)

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 (§§ 40 bis 42)

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 das Maximum darstellt.

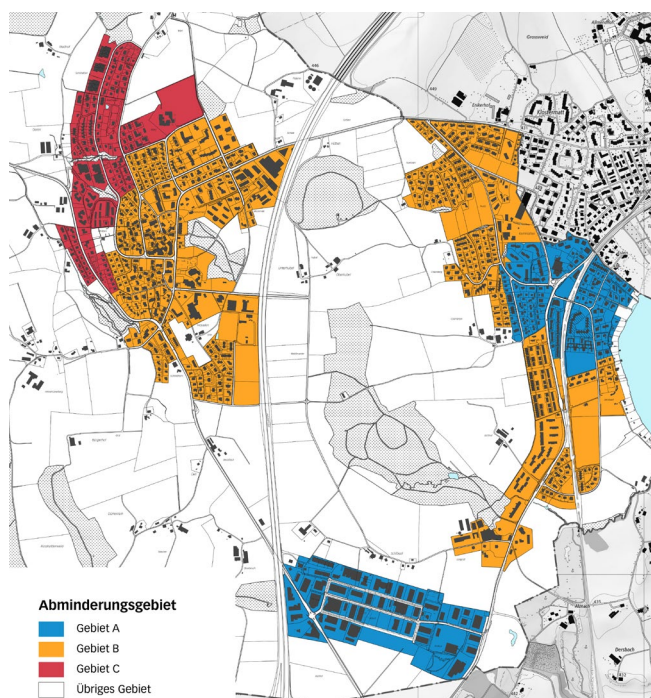


Abb. 47 Plan zu den Parkplatz-Abminderungsgebieten

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 verglichen und teilweise noch etwas reduziert.

Aufgrund des städtebaulich qualifizierten Verfahrens kann es im Gebiet Bösch noch zu Änderungen kommen. In den Arbeitsplatzgebieten AB und AE sind zudem 80% der Parkplätze unterirdisch anzuordnen.

In § 42 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. Trottinets oder Skateboards.

Mobilfunkanlagen (§ 16)

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 (bspw. bundesrechtlicher Versorgungsauftrag) nicht möglich.

Entsorgungsanlagen (§ 44)

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.

Abstände (§ 12, 46 und 47)

Die beiden W1-Zonen werden neu zusammengeführt resp. wird die W1-Zone Dersbach und Seemattstrasse 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 wird der grosse Grenzabstand von 7 auf 5 m verringert, um die Grenzabstände im Arbeitsplatzgebiet

Bösch zu vereinheitlichen. Ansonsten wurden die Grenzabstände so belassen, wie sie in der rechtsgültigen Bauordnung 2004 sind.

Für die Erstellung einer Hochstrasse im Arbeitsplatzgebiet Bösch ist § 46 Abs. 4 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.

Terrassenhaus (§ 50)

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 (§ 17)

Die Bestimmung stammt 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 (§ 28)

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 (§ 39)

Das Inventar gemeindlicher Naturobjekte ist in der Bauordnung unter § 39 aufgeführt. Die Objekte sind grundsätzlich zu erhalten, zu pflegen und bei ihrem natürlichen Abgang durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.

Bedingungen und Auflagen (§ 52)

Die Bestimmung zu den Bedingungen und Auflagen wird insofern ergänzt, dass zwei weitere Absätze hinzugefügt werden. Neu werden öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

bezüglich Ausnutzungsübertragungen im Grundbuch angemerkt. Dabei wird geregelt, wer die Kosten trägt und wer die Anmerkung veranlasst.

Weiter ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, der aufzeigt, wie die Aussenräume gestaltet und bepflanzt werden, unter anderem hinsichtlich der neu zu erstellenden ökologischen Ausgleichsflächen (siehe § 33). Damit wird sichergestellt, dass die Umgebungsgestaltung im Rahmen der Baugesuchsprüfung beurteilt werden kann und der Umgebungsplan nicht erst nachträglich eingereicht wird.

Erschliessungsbeiträge (§ 54)

Die Gemeinde beabsichtigt den Ausbau der Ringstrasse im Arbeitsplatzgebiet Bösch. In den Arbeitszonen AB, AC, AE und AF wird eine Erschliessungsgebühr pro zusätzlich erstelltem Quadratmeter Geschossfläche erhoben. Die zusätzliche Geschossfläche bezieht sich auf den Bestand und nicht auf die potenzielle Geschossfläche gemäss Zonenbestimmung. Mit den Grundeigentümer:innen werden separate Verträge abgeschlossen. Die Höhe der Erschliessungsgebühr wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

7.11 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 Dorfkernplanung (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 und in § 57 V PBG die Ausnahmen bereits geregelt sind.
- § 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 die 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.

Ausragende Gebäudeteile (§ 28 alt)

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

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 Bauzonenkapazitäten. 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).

Für die hohen Dichten im Verdichtungsgebiet Bösch läuft zurzeit ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium, weshalb die Bestimmungen, Grundmasse und Umzonungen im Bösch noch angepasst werden können. Da das Variantenstudium erst im Sommer 2023 abgeschlossen ist, finden die Anpassungen nach der kantonalen Vorprüfung und in Absprache mit dem Amt für Raum und Verkehr statt.

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. 48 Überlagernde Zonierung «Zusätzliche Wohnungen» (8.1 bis 8.8)

Massgebender Lärmgrenzwert: Planungswerte

Die überlagernde Zone Massgebender Lärmgrenzwert: Planungswerte« betrifft noch 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.

OelB- und OelFE-Flächen

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

Gewässer

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden sämtliche Gewässerräume abgearbeitet, 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. 49). Die Begründungen und Interessensabwägungen können dem technischen Bericht sowie den dazugehörigen Plänen (siehe Beilage B) 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. 49 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 bleibt weiterhin in der W1-Zone. 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.

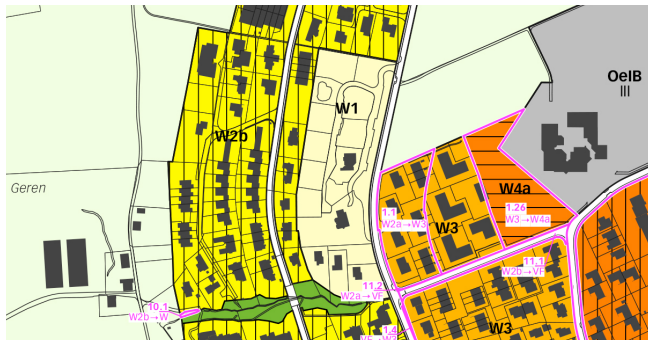


Abb. 50 Grundzonierung Riedhalden



Abb. 51 Überlagernde Zonierung Riedhalden

Rony

Das Gebiet Rony 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 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 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.

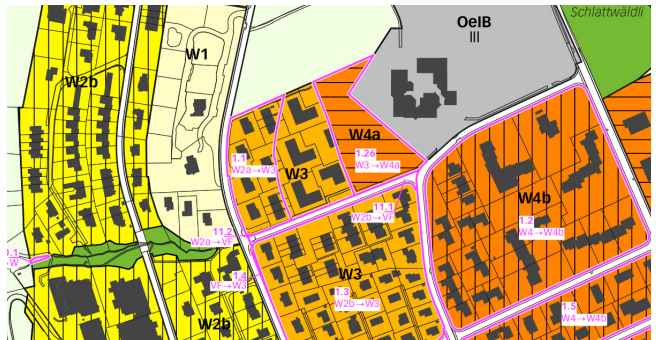


Abb. 52 Grundzonierung Rony



Abb. 53 Überlagernde Zonierung Rony

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).

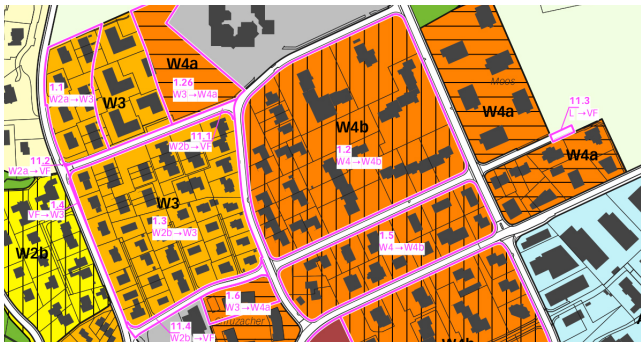


Abb. 54 Grundzonierung Lindenberg-/Gartenstrasse

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.

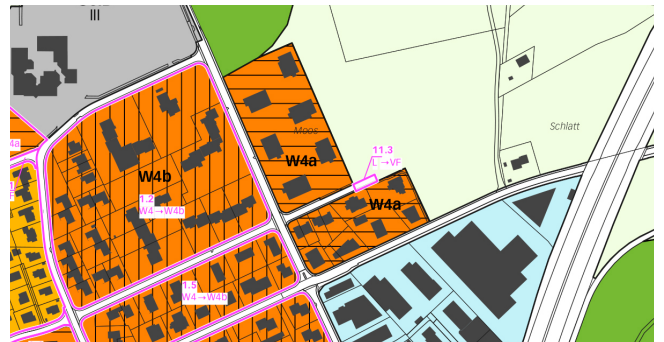


Abb. 56 Grundzonierung Moos/Schlattwäldli



Abb. 55 Überlagernde Zonierung Lindenberg-/Gartenstrasse



Abb. 57 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 durchgrünerten 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.

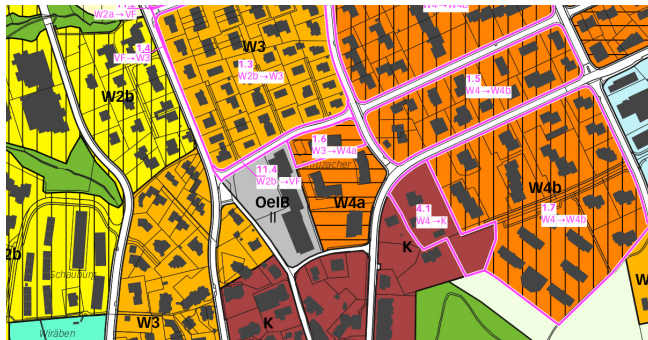


Abb. 58 Grundzonierung Chrüzacher

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.

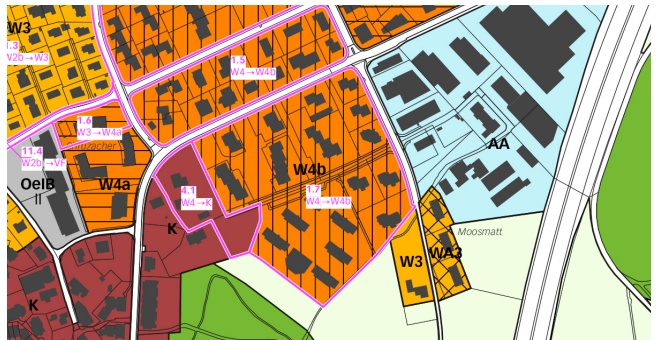


Abb. 60 Grundzonierung Schürmattstrasse

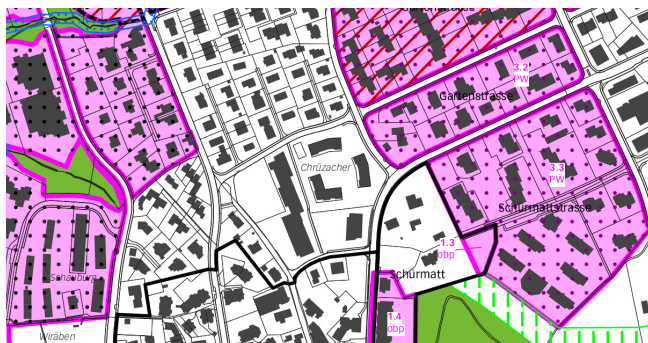


Abb. 59 Keine überlagernde Zonierung Chrüzacher

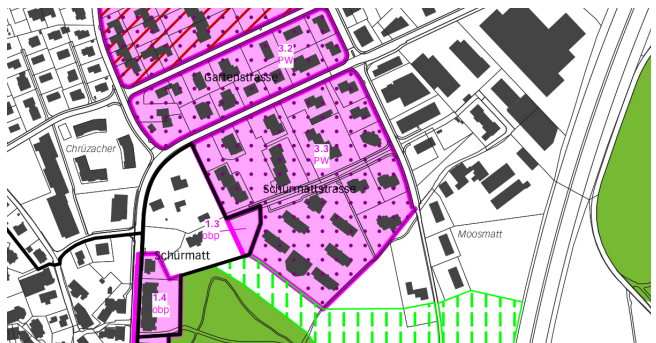


Abb. 61 Überlagernde Zonierung Schürmattstrasse

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.

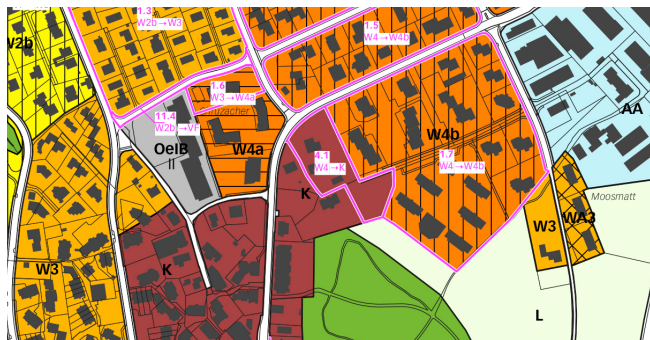


Abb. 62 Grundzonierung Schürmatt

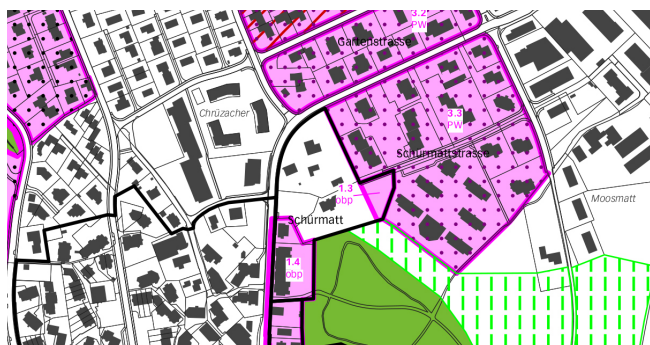


Abb. 63 Keine überlagernde Zonierung Schürmatt

An der Dorfstrasse

Das Gebiet «an der Dorfstrasse» ist im rechtskräftigen Zonenplan der Kernzone zugeordnet. Das Gebiet ist gültig mit 1- bis 2-geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Mit der Vorlage wird ein Teil des Gebiets aus der Kernzone in die W2b-Zone 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.

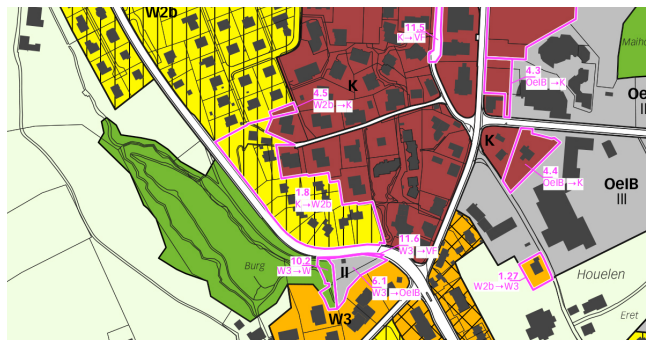


Abb. 64 Grundzonierung «an der Dorfstrasse»



Abb. 65 Keine 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.

Zurzeit findet ein Studienauftrag zur Weiterentwicklung des Dorfzentrums statt. Daraus sind erste Überlegungen in diese Revision eingeflossen. Dies betrifft die beiden Umzonungen von der OelB-Zone in die Kernzone (4.3 und 4.4). Der Ortsteil Dorf verfügt über genügend Reserven an OelB-Zonen, womit eine Umzonung berechtigt ist. Die Umzonungen sind bis zum Abschluss des Studienauftrags mit Vorbehalt zu betrachten (siehe Kapitel 2.4).

Die bestehende BBP-Pflicht wird teilweise erweitert (1.6) und im mittleren Teil reduziert (1.5). Gemäss REK ist basierend auf einem Gesamtkonzept beziehungsweise Studienauftrag

eine bauliche Nachverdichtung vorgesehen, was mit dieser Planung umgesetzt wird.

Ein Teil der W2b-Zone im Westen des Dorfzentrums wird in die Kernzone umgezont (4.5), da es sich dabei um eine Parzelle handelt, die durch die Zonengrenze zerschnitten ist. Der Teil der Parzelle ist nicht bebaut, eine Übertragung der Ausnützung ist zwischen der Kern- und Wohnzone 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.

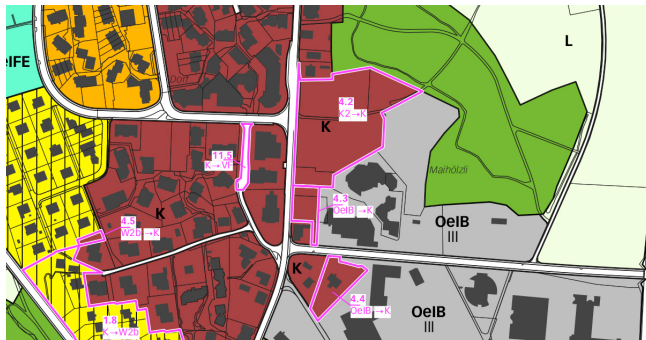


Abb. 66 Grundzonierung Dorfzentrum

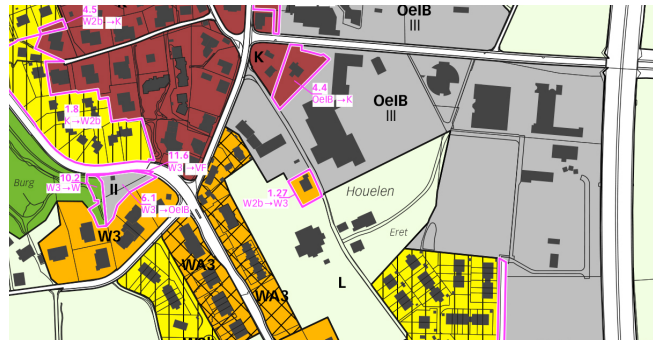


Abb. 68 Grundzonierung Houelen

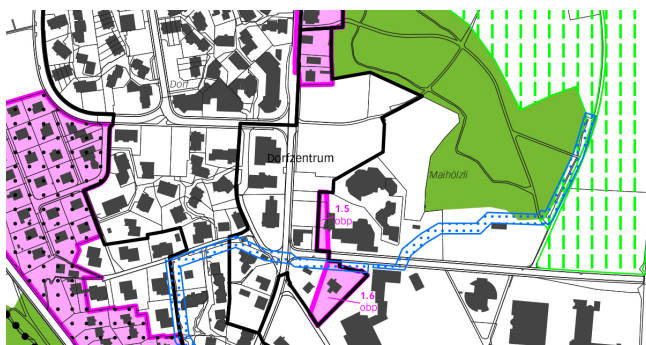


Abb. 67 Überlagernde Zone Dorfzentrum

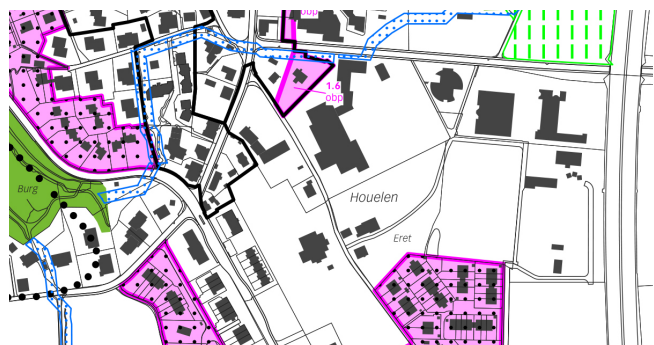


Abb. 69 Keine überlagernde Zonierung Houelen

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).

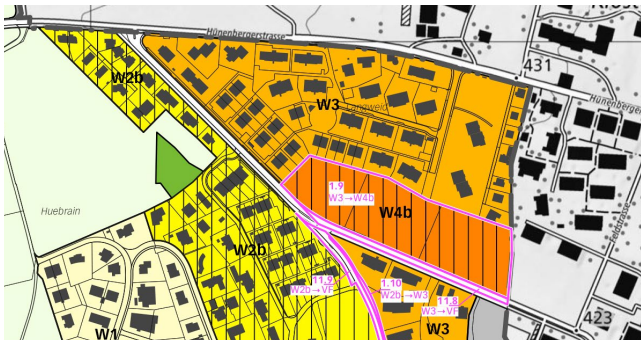


Abb. 70 Grundzonierung Eichmatt



Abb. 71 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.

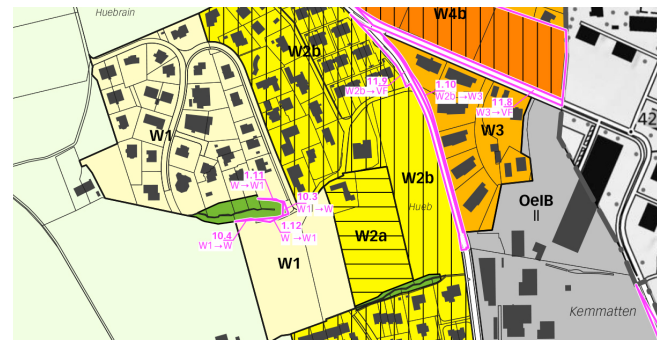


Abb. 72 Grundzonierung Hueb

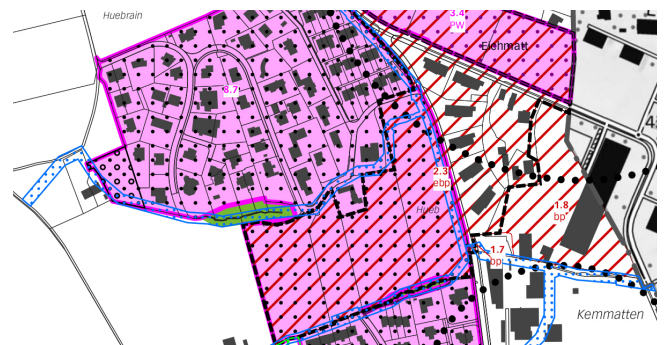


Abb. 73 Überlagernde Zonierung Hueb

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.

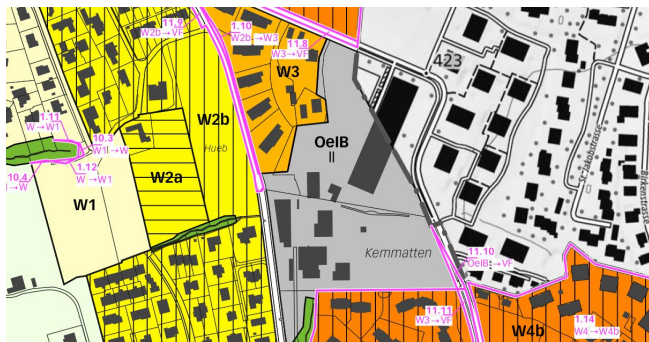


Abb. 74 Grundzonierung Kemmatten

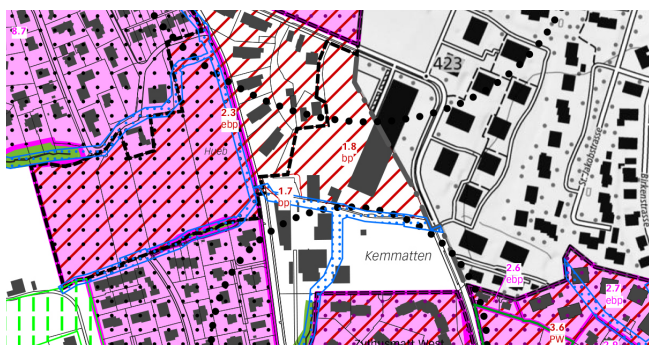


Abb. 75 Überlagernde Zonierung Kemmatten

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.

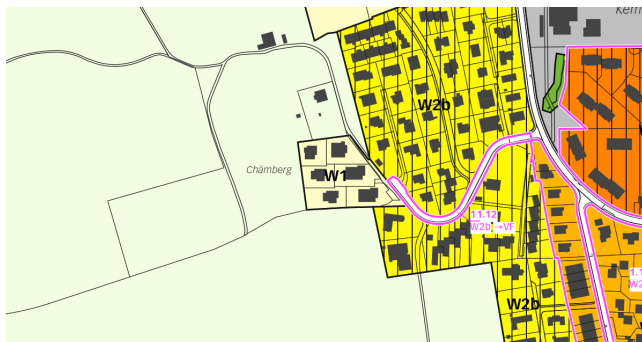


Abb. 76 Grundzonierung Chämberg

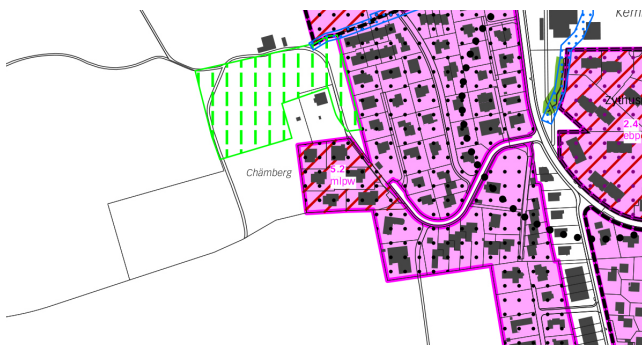


Abb. 77 Überlagernde Zonierung Chämberg

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 Aufzonung Anreize zur Neustrukturierung geschaffen werden. Die Qualitätssicherung wird mit der BBP-Pflicht eingefordert.

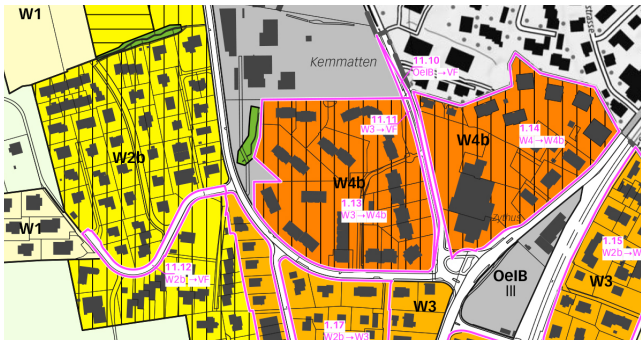


Abb. 78 Grundzonierung Zythusmatt West

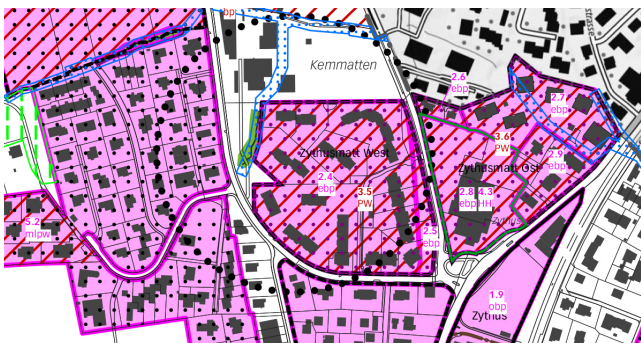


Abb. 79 Überlagernde Zonierung Zythusmatt West

Zythusmatt Ost

Das Gebiet Zythusmatt Ost wird von der W4-Zone in die neu-geschaffene W4b-Zone aufgezont (1.14) und aufgrund der Nähe zum Begegnungsort Zythus wird das Gebiet mit einer einfachen BBP-Pflicht überlagert (2.9). Damit soll das geeignete Potenzial einer qualitätsvollen Nachverdichtung in einem kooperativen Verfahren ermittelt werden. Teile des Gebiets sind bereits heute mit einer BBP-Pflicht (2.8) oder einer Arealbebauungspflicht (2.7) belegt. Zudem wird das Gebiet mit einer Pflicht zur Erstellung von preisgünstigem Wohnungsbau (siehe Kapitel 7.4) überlagert (3.6). Dabei sind 50% der zusätzlichen Geschossfläche (Mehrausnutzung) als preisgünstige Wohnungen zu realisieren. Die Grundstücke des bestehenden Hochhauses werden mit einer Hochhaus-Zone überlagert (4.3).

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 Aufzonung Anreize zur Neustrukturierung geschaffen werden. Die Qualitätssicherung wird mit der BBP-Pflicht eingefordert.

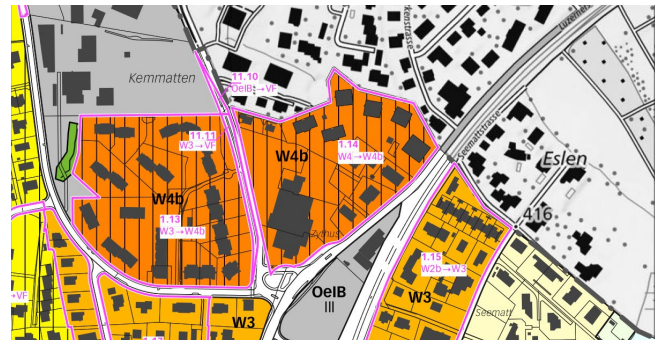


Abb. 80 Grundzonierung Zythusmatt Ost

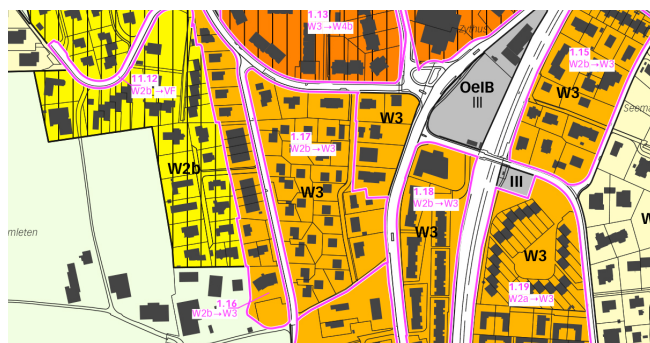


Abb. 81 Überlagernde Zonierung Zythusmatt Ost

Zythusweg

Im Gebiet Zythusweg wird die W2b-Zone in die W3-Zone aufge-zont (1.17). Das Gebiet grenzt an das Gebiet Zythus und weist somit eine gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr auf. Zudem wird das gesamte 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 in die W3-Zone und der einfachen BBP-Pflicht umgesetzt.



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.

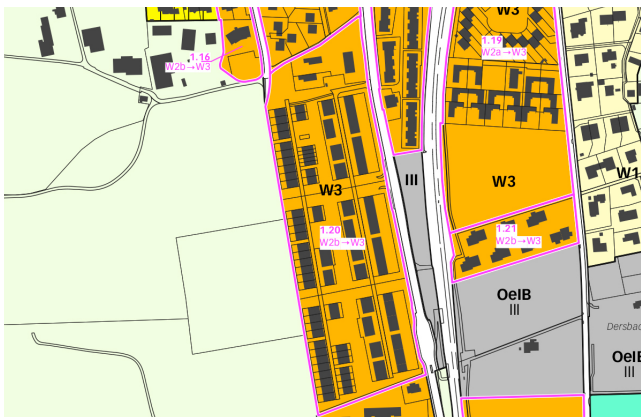


Abb. 86 Grundzonierung Dersbach-/Luzernerstrasse (1.20)

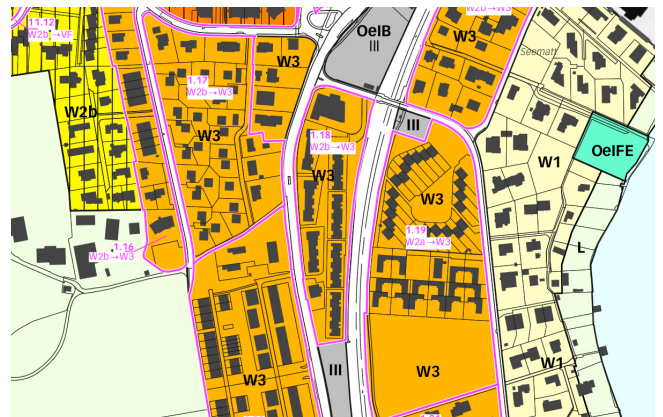


Abb. 88 Grundzonierung Dersbach-/Luzernerstrasse (1.18)



Abb. 87 Keine überlagernde Zonierung Dersbach-/Luzernerstrasse



Abb. 89 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 eigentümerverschreiblich umgesetzt.

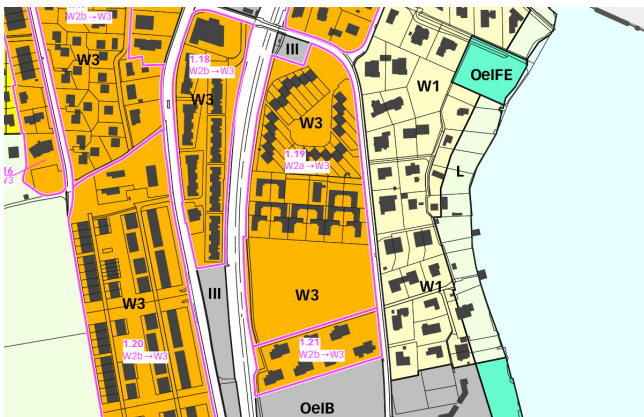


Abb. 90 Grundzonierung Dersbach Nord

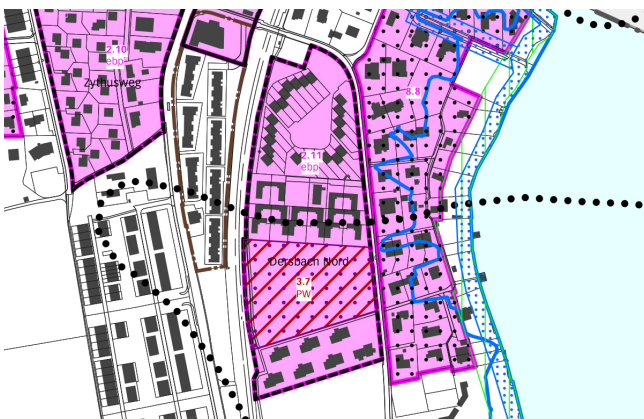


Abb. 91 Überlagernde Zonierung Dersbach Nord

Dersbach Süd

Das Gebiet Dersbach Süd wird von der W2b-Zone in die W3-Zone aufgezont (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.

Für die unbebaute Fläche ist die neu geschaffene Mehrausnutzung zu 100 % als preisgünstiger Wohnungsbau zu erstellen (3.8). 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 Aufzoning, der BBP-Pflicht und der Festlegung eines Anteils für preisgünstigen Wohnungsbau eigentümergebunden umgesetzt.

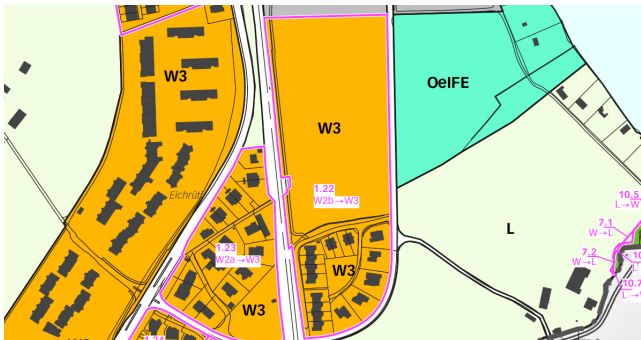


Abb. 92 Grundzonierung Dersbach Süd



Abb. 93 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 teilweise im südlichen Bereich des Gebiets rechtskräftig bestehende BBP-Pflicht wird in eine einfache BBP-Pflicht überführt (2.13). Da es sich hier um eine sensible Lage mit Siedlungsabschluss handelt und die W2a-Zone in die W3-Zone aufgezont wird, wird weiterhin an der BBP-Pflicht festgehalten, um eine sehr gute Einordnung und einen guten Übergang zur Landschaft (Nichtbaugelände) zu erreichen.

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. 94 Grundzonierung Eichrüti



Abb. 95 Überlagernde Zonierung Eichrüti

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 wird aktuell ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durchgeführt. Dies ist gemäss kantonalem Richtplan erforderlich, da es sich um ein Verdichtungsgebiet handelt und für das Gebiet Bösch eine Erhöhung der Ausnützung beabsichtigt ist. Die Ergebnisse des Variantenstudiums werden erst im Herbst 2023 in die Revisionsvorlage einfließen. Dieses Vorgehen ist mit dem kantonalen Amt für Raum und Verkehr abgesprochen. Bei den vorliegenden Umzonungen (Grundmasse siehe Kapitel 7.6) handelt es sich folglich um einen Zwischenstand, der zurzeit überprüft wird. Aus diesem Grund sind die vorliegenden Anpassungen am Zonenplan und den Grundmassen mit Vorbehalt versehen.

Das Gebiet Bösch wird in 5 verschiedene Arbeitszonen AB, AC, AD, AE und AF unterteilt (3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6 und 3.7). Im inneren Bereich des Arbeitsplatzgebiets (AF-/AE-Zone) ist eine höhere Baumassenziffer und eine höhere Gesamthöhe zulässig als bei den aussenliegenden Arbeitszonen (AB-/AC-Zone). Bei den Zonen AB und AE handelt es sich um Arbeitszonen mit

einem erhöhten Anteil an Dienstleistungsbetrieben, da hier höchstens mässig störende Betriebe (Empfindlichkeitsstufe III) zulässig sind. In den Arbeitszonen AC und AF gilt die Empfindlichkeitsstufe IV, in der stark störende Betriebe (Gewerbe und Industrie) zulässig sind. In diesen beiden Arbeitszonen sind auch Dienstleistungsbetriebe zugelassen, jedoch beschränkt auf maximal 20% der anrechenbaren Geschossfläche. Für die Arbeitszone AD gilt ebenfalls die Empfindlichkeitsstufe IV (stark störend), wobei nur Industrie- und Gewerbebetriebe zugelassen sind.

Die bestehende Wohn- und Arbeitszone bleibt erhalten und wird von der WA3-in die WA4-Zone aufgezont (2.1). In der Mischzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III, was auch den umliegenden Arbeitszonen (AB und AE) entspricht. Damit sind keine Konflikte hinsichtlich Lärm zu erwarten.

In der Regelbauweise sind im Arbeitsplatzgebiet Bösch zwischen minimal 16 m bis maximal 24 m hohe Bauten (Gesamthöhe) erlaubt. Das gesamte Gebiet Bösch wird mit einer Hochhaus-Zone überlagert (4.1). Im Gebiet Bösch besteht somit die einzige überlagernde Hochhaus-Zone in Hünenberg. 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.

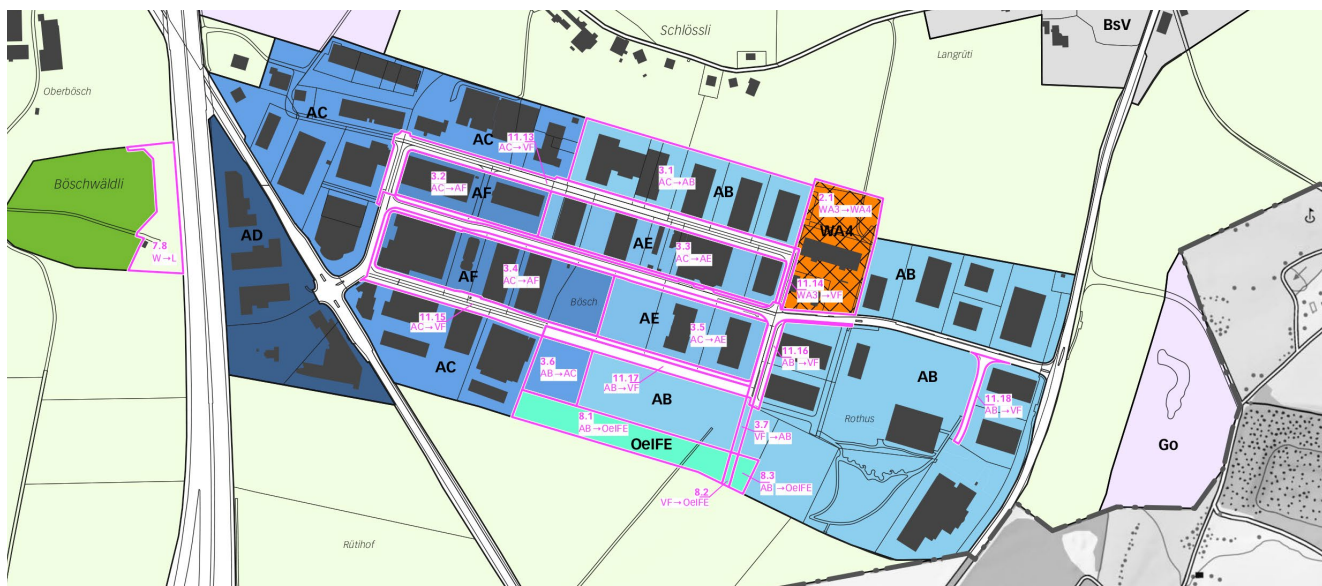


Abb. 96 Grundzonierung Bösch

Zur rechtlichen Sicherung der geplanten Ringstrasse sind mehrere Umzonungen aus den Arbeitszonen sowie der Wohn- und Arbeitszone in die Zone für Verkehrsflächen notwendig (11.13, 11.14, 11.15, 11.16 und 11.17).

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.

Ein Teil der sich im rechtskräftigen Zonenplan in der Arbeitszone B und VF-Zone befindenden Fläche wird in die OeIFE-Zone umgezont. In der Gesamtvision Bösch ist in diesem Bereich ein Ökologiestreifen mit Hochstammobstbäumen geplant (8.1, 8.2 und 8.3). Weiter verläuft gemäss Gesamtvision ein Rundweg entlang dieser Fläche, der den Beschäftigten aus dem Arbeitsplatzgebiet die Möglichkeit zur Erholung (bspw.

Verweilen in der Pause) bietet. Diese Vorgaben bezüglich Rundweg und Ökologieflächen gemäss Gesamtvision werden mit dieser Vorlage planungsrechtlich gesichert.

Entlang der Luzernerstrasse werden Flächen aus der rechtskräftigen AB-Zone in die OeIFE-Zone umgezont (8.4 und 8.5). Im rechtskräftigen Bebauungsplan Bösch-Rothus ist längs der Luzernerstrasse ein Alleenbereich/Boulevard vorgesehen. Der Freiraum soll mit einem attraktiven Bereich für Fussgänger:innen, Alleebäumen und einer gut integrierten Bushaltestelle erstellt werden. Gemäss Erläuterungen zum Bebauungsplan hat der Kanton in Aussicht gestellt, diese Freiraumgestaltung zusammen mit dem Knotenausbau zu realisieren. Mit den Umzonungen werden diese Flächen planungsrechtlich gesichert und die vorgesehene Entwicklung gestärkt.

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. 97 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).

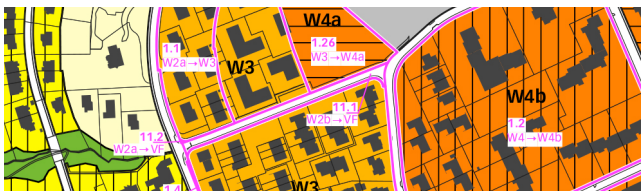


Abb. 98 Umzonung Ronystrasse (W2a/W2b in VF); (11.1, 11.2)

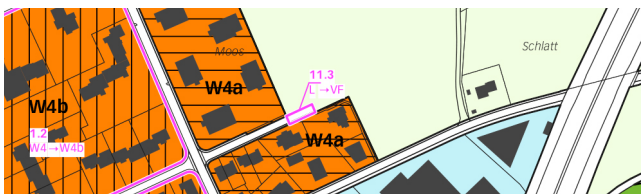


Abb. 99 Umzonung Gartenstrasse (L in VF); (11.3)



Abb. 100 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.

Dorfgässli

Ein Teil des Dorfgässli wird von der Kernzone in die VF-Zone umgezont (11.5). 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. 101 Umzonung Dorfgässli (K in VF); (11.5)

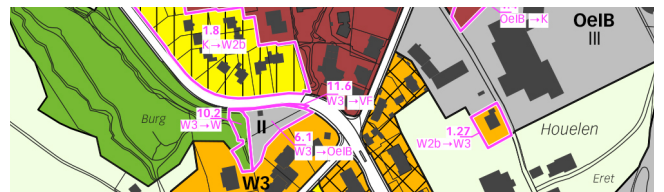


Abb. 102 Umzonung/Bereinigung Drällikerstrasse (W3 in VF; 11.6)

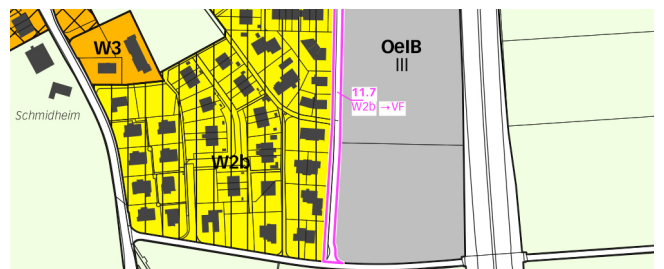


Abb. 103 Umzonung Rigistrasse (W2b in VF); (11.7)

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:

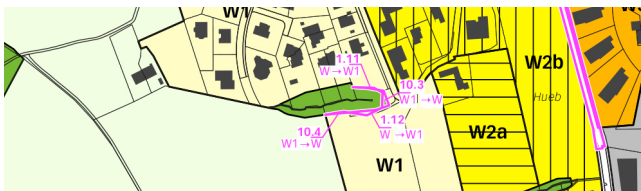


Abb. 109 Umzonungen im Gebiet Hueb

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

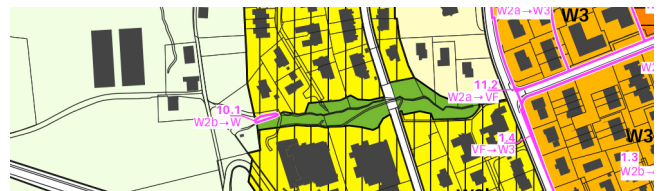
Burg

- 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. Auswirkungen der Ortsplanungsrevision

9.1 Mehrwertausgleich

Am 1. März 2022 ist die Teilrevision der Bauordnung zur Mehrwertabgabe in Kraft getreten. Mit jener Teilrevision wurde die rechtliche Grundlage für die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe in der Gemeinde Hünenberg geschaffen.

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 Aufzonungen 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.

Hünenberg hat in ihrer Bauordnung festgelegt, dass bei Umzonungen (bspw. AA in WA3), Aufzonungen (bspw. W3 zu W4a) und Bebauungsplänen eine Mehrwertabgabe von 20% des Bodenmehrerts erhoben wird. Dazu sind vorgängig zur Rechtskraft des Planungsinstruments jedoch verwaltungsrechtliche Verträge mit den betroffenen Grundeigentümer:innen abzuschliessen. Die Mehrwertabgabe ist dabei lediglich auf den Bodenmehrert zu leisten, welcher 30 Prozent höher ist als der bisherige Bodenpreis (Bsp: heutiger Bodenwert 2000 CHF/m², abgabepflichtig ab 2600 CHF/m²). Als weitere Bedingung kommt hinzu, dass bei Aufzonungen und Bebauungsplänen 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, dann wird die gesamte Nutzungserhöhung zusammen betrachtet.

In der Vorlage zur Revision der Nutzungsplanung sind zwei abgabepflichtige Umzonungen vorgesehen. Und infolge von Aufzonungen (bspw. W4 zu W4b, Arbeitszonen) werden 167 Grundstücke abgabepflichtig. Mit diesen Grundeigentümer:innen soll ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen werden.

9.2 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 17 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 **1450 bis 2030 zusätzliche Bewohner:innen** und **1960 bis 2890 zusätzliche Beschäftigte** bis im Jahr 2040. Die Bauzonenkapazitäten der revidierten Nutzungsplanung sind in Abb. 115, die Inanspruchnahme der Reserven und des Potenzials in Abb. 116 und die zusätzlichen Einwohner:innen sowie Beschäftigte in Abb. 117 ersichtlich. Zudem ist die Kapazitätsberechnung im Anhang A.

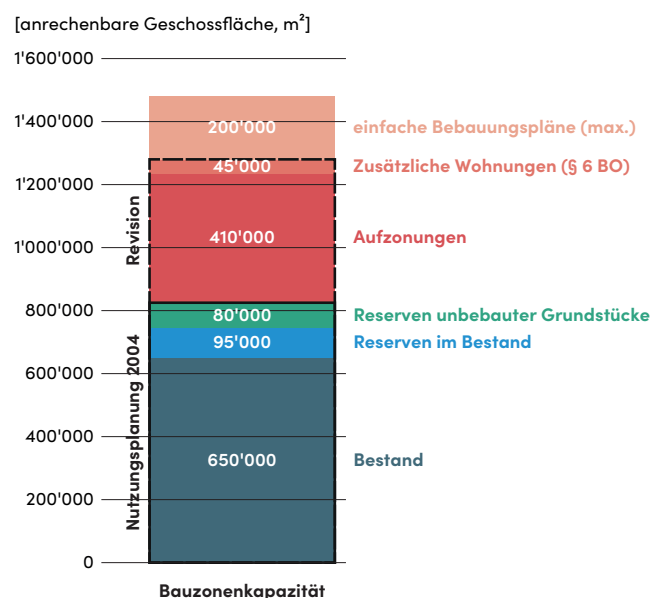


Abb. 115 Neue Bauzonenkapazität mit der Revision

Mit der Revision der Nutzungsplanung und den angenommenen Wahrscheinlichkeiten und Parameter wird davon ausgegangen, dass im Jahr 2040 etwa 10 600 Personen in Hünenberg leben und rund 9 500 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 35 % 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 (§ 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.

9.3 Ziele zur Siedlung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden 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 häuslicherischen 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.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung trägt damit wesentlich zu einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen bei. Die beabsichtigte Siedlungsentwicklung (insbesondere im

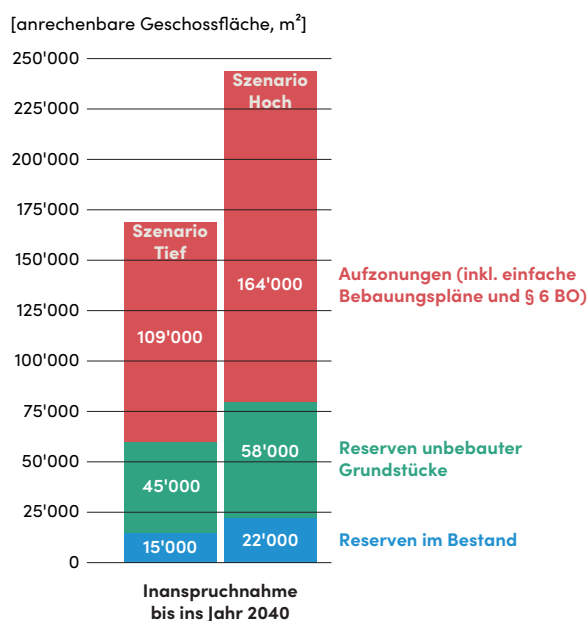


Abb. 116 Inanspruchnahme der Reserven bis ins Jahr 2040

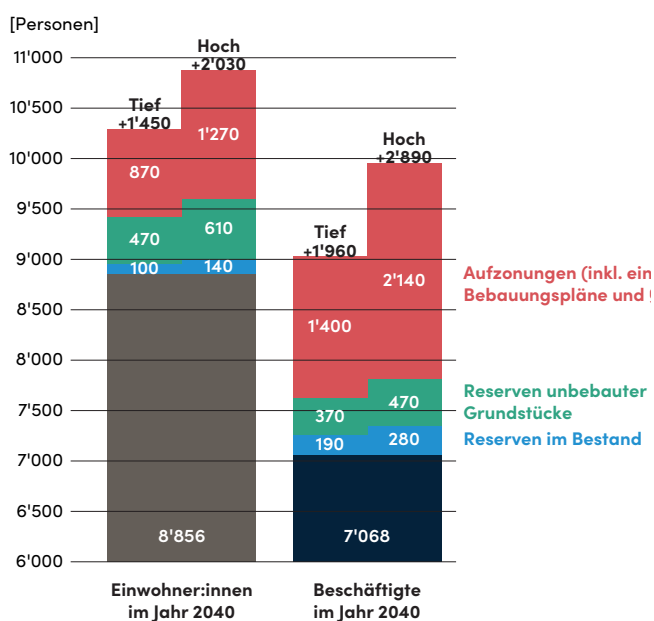


Abb. 117 Zusätzliche Einwohner:innen und Beschäftigte im 2040

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 § 39 gesichert (siehe Kapitel 7.10)

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 178.8 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. 118 ersichtlich.

	Wohn- zonen	Misch- zonen	Arbeits- zonen	Gesamt
Bestand Heute				
Einwohner:innen (2021)	6940	901	142	8856
Beschäftigte (2019)	645	491	4945	7068
Zonenfläche [ha]	111	18	31	183
Nutzungsdichte* [Pers./ha]	69	79	163	80
Revision (Prognose für das Jahr 2040)				
Einwohner:innen	~ 8 600	~ 1000	~ 140	~ 10 600
Beschäftigte	~ 800	~ 700	~ 7 200	~ 9 500
Zonenfläche [ha]	110 ha	17 ha	29 ha	179 ha
Nutzungsdichte* [Pers./ha]	86	97	257	105
Bauzonenverbrauch [m²/Pers.]	117	104	39	95

Abb. 118 Übersicht zur Nutzungsdichte und Bauzonenverbrauch
* Nutzungsdichte: Einwohner:innen und Beschäftigte pro Hektar

Prüfung heutiger Arbeitszonen zu Industrie- und Gewerbebezonen

Die Gemeinde Hünenberg besitzt mit der Arbeitszone AD eine Industriezone, bei der stark störende Industrie- und Gewerbebetriebe zulässig sind. In den Arbeitszonen AC und AF sind ebenfalls Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig, wobei in diesen Zonen auch in beschränktem Masse Dienstleistungsbetriebe (bis max. 20 % der Geschossfläche) erlaubt 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 in eine OeIFE-Zone um- resp. ausgezont 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 § 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 7.10, § 12 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 Ausnutzungsziffern 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 Ausnutzungsziffer beabsichtigt. Das Mass wird über das laufende qualifizierte städtebauliche Variantenstudium eruiert.

Beim Gebiet Zythusmatt wird die Ausnutzungsziffer 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.

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.

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.

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 rund 100 preisgünstige Wohnungen erstellt und auf den Markt gebracht werden können.

Reitsportanlagen

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

See

Das Seeufer wird mit der Revision der Richt- und Nutzungsplanung für die Bevölkerung von Hünenberg gestärkt. Im Richtplan wird der Fussweg entlang des Seeufers verlängert und der Zugang zum öffentlichen Seeufer gestärkt.

9.4 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 zusätzliche Bevölkerungspotenzial entspricht nach der Potenzialabschätzung einer Zunahme zwischen 7 bis 8 Prozent gegenüber der heutigen Bevölkerungszahl (siehe Kapitel 9.2).

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 möglichst gering ist.

Die allgemeinen Aufzonungen entsprechen in der Wohnzone in der Regel 20 Prozent. Da die heutigen Ausnutzungsziffern 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.

Zu den verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Aufzonungen im Arbeitsplatzgebiet Bösch können zu diesem Zeitpunkt kaum Aussagen gemacht werden. Nach Abschluss des qualifizierten städtebaulichen Variantenstudiums wird dieser Teil entsprechend ergänzt.

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.

9.5 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 Vielfaltigkeit 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 Zollhus einen Schwerpunkt für Erholung zu schaffen, was von Seiten Gemeinde zurzeit jedoch nicht vorgesehen ist. Die Gesamtrevision hat somit keine Auswirkungen auf die bestehende Naturlandschaft.

9.6 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.

9.7 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.

Photovoltaik-Anlagen auf Dächern werden mit der Bauordnung gefördert, da Flachdächer von Neubauten neu mit solchen auszustatten sind.

10. Planungsprozess

Planungsablauf Revision Richt- und Nutzungsplanung

Es wird folgender Planungsablauf verfolgt:

1. Aufstellung Entwurf Revision Richt- und Nutzungsplanung
2. Kantonale Vorprüfungen Baudirektion, Juni 2023 bis voraussichtlich September 2023
3. Informelle Mitwirkung ab Mitte Juni bis Ende August 2023
4. Öffentliche Informationsveranstaltung vom 29. Juni 2023
5. Bereinigung Revision Richt- und Nutzungsplanung
6. Formelle Mitwirkung: 1. öffentliche Auflage (Einwendungen)
7. Bereinigung Revision Richt- und Nutzungsplanung
8. Festsetzung Urnenabstimmung
9. Formelle Mitwirkung: 2. öffentliche Auflage (Beschwerden)
10. 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 Gemeindeforums beteiligt. Am ersten Gemeindeforum 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, SVP, Stv. Vorsteher Bau und Planung, Vorsitz a. i. seit Januar 2023
- 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. 119 Zwei Bilder aus dem Gemeindeforum 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

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.

10.1 Kantonale Vorprüfung

Die Dokumente wurden dem Amt für Raum und Verkehr **Mitte Juni** 2023 zur Vorprüfung (§ 39 PBG) eingereicht. Die Bearbeitungsfrist für die Vorprüfung beträgt nach § 47a PBG drei Monate.

Text wird nach der kantonalen Vorprüfung ergänzt.

10.2 Informelle Mitwirkung

Die informelle Mitwirkung findet vom 19. Juni bis 31. August 2023 statt. Zudem wird die Bevölkerung am 29. Juni 2023 im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Vorlage informiert und bekommt die Möglichkeit, Fragen zu stellen.

Text wird nach der informellen Mitwirkung ergänzt.

10.3 Formelle Mitwirkung: 1. öffentliche Auflage (Einwendungen)

Nach der Vorprüfung und informellen Mitwirkung wird die Vorlage überarbeitet und danach gemäss § 39 PBG öffentlich aufgelegt. Die erste öffentliche Auflage (formelle Mitwirkung) findet voraussichtlich im Frühjahr 2024 statt. Während der Auflagefrist können sich alle, die möchten, zur Vorlage äussern und schriftlich eine Einwendung einreichen. Im selben Zeitraum wird die Vorlage den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet.

Der Umgang mit den Einwendungen wird im Planungsbericht erläutert. Text wird nach der 1. öffentlichen Auflage ergänzt.

10.4 Festsetzung

Die Revision der Nutzungsplanung wird durch die Stimmbewölkerung von Hünenberg an einer Urnenabstimmung festgesetzt. Mit dem heutigen Planungs- und Prozesswissen wird davon ausgegangen, dass die Urnenabstimmung im Herbst 2024 erfolgt.

Durch den Gemeinderat festgesetzt wird die Revision des Richtplans (§ 37 PBG). Text wird nach der Festsetzung ergänzt.

10.5 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.

10.6 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

Beilagen

B Gewässerraumfestlegung

- Technischer Bericht
- Pläne Gewässerraum 1:1000
- Pläne Fruchtfolgeflächen 1:1000