



## Abstimmungsvorlage

Gesamtrevision der Nutzungsplanung  
(Ortsplanungsrevision Hünenberg)  
und Teilfestlegung des Gewässerraums

# Gemeindliche Urnenabstimmung vom Sonntag, 28. September 2025

### Details / Erklärvideo

Auf der gemeindlichen Website [www.huenenberg.ch/ortsplanung](http://www.huenenberg.ch/ortsplanung) sind alle Unterlagen und ein Erklärvideo zur Abstimmung aufgeschaltet.



### Orientierungsversammlung

Di., 16. September 2025, 20.00 Uhr  
Saal «Heinrich von Hünenberg»



Gemeinde Hünenberg

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Informationen zur Abstimmung	4
2. Vorwort des Gemeinderates	5
3. Abstimmungsfragen und Empfehlungen	6
4. In Kürze	11
5. Ausgangslage und Planungsinstrumente	13
6. Planungsprozess	14
7. Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Abstimmungsfrage 1)	16
7.1 Die wichtigsten Inhalte	16
7.1.1 Moderate Innenentwicklung fördern	16
7.1.2 Preisgünstigen Wohnraum schaffen	18
7.1.3 Grün- und Freiräume stärken	20
7.1.4 Ortsbauliche Qualitäten stärken	22
7.1.5 Verkehr siedlungsverträglich lenken	24
7.2 Auswirkungen und Behandlung von Motionen	26
7.3 Zonenplan	27
7.4 Bauordnung	30
7.5 Erste öffentliche Auflage: Änderungen und Einwendungen	50
8. Teilfestlegung des Gewässerraums (Abstimmungsfrage 2)	72
8.1 Die wichtigsten Inhalte	72
8.2 Auswirkungen	73
8.3 Zonenplan	73
8.4 Bauordnung	77
8.5 Erste öffentliche Auflage: Änderungen und Einwendungen	77

## Öffentliche Orientierungsversammlung vom Dienstag, 16. September 2025, 20.00 Uhr, Saal «Heinrich von Hünenberg»

Die wesentlichen Inhalte der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision Hünenberg) und der Teilfestlegung des Gewässerraums werden vorgestellt. Die Bevölkerung erhält die Möglichkeit, anschliessend Fragen zu stellen.

---

### Impressum

Herausgeber	Einwohnergemeinde Hünenberg
Fotos	©andreasbusslinger.ch
Pläne/Visualisierungen:	Raum8vier GmbH
Auflage	6'200

# 1. Informationen zur Abstimmung

## Hinweis betreffend Stimmrecht / Stimmrechtsausweis

Stimmberechtigt sind alle gemäss § 27 der Kantonsverfassung (BGS 111.1) in der Gemeinde Hünenberg wohnhaften Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und nicht unter umfassender Beistandschaft stehen (Art. 398 ZGB; SR 210). Das Stimmrecht kann frühestens fünf Tage nach erfolgter melderechtlicher Anmeldung bei den Einwohnerdiensten ausgeübt werden.

## Briefliche Stimmabgabe

Denken Sie daran, bei schriftlicher Stimmabgabe den Stimmrechtsausweis zu unterzeichnen, alle Stimmzettel ins grüne Stimmzetteldouvert zu legen und dieses zu verschliessen.

## Urnenöffnungszeiten

### Vorurne

Einwohnerdienste, Gemeindehaus:  
Donnerstag, 25. September 2025,  
16.00 bis 17.00 Uhr und Freitag,  
26. September 2025, 11.00 bis 12.00 Uhr

### Haupturne

Zentrum «Heinrich von Hünenberg»,  
Foyer Dorfplatz:  
Sonntag, 28. September 2025,  
09.30 bis 11.00 Uhr

## Rechtsmittel

### Stimmrechtsbeschwerde

Gestützt auf § 17bis des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesetz; BGS 171.1) vom 4. September 1980 in Verbindung mit § 67 des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen (WAG; BGS 131.1) vom 28. September 2006, kann wegen Verletzung des Stimmrechts und wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen und Abstimmungen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde ist innert zehn Tagen seit der Entdeckung des Beschwerdegrundes, spätestens jedoch am zehnten Tag nach der amtlichen Veröffentlichung der Ergebnisse im Amtsblatt, einzureichen (§ 67 Abs. 2 WAG). Bei Abstimmungs- und Wahlbeschwerden ist ausserdem glaubhaft zu machen, dass die behaupteten Unregelmässigkeiten nach Art und Umfang geeignet waren, das Abstimmungs- oder Wahlergebnis wesentlich zu beeinflussen (§ 68 Abs. 2 WAG).

## 2. Vorwort des Gemeinderates

Liebe Stimmbürgerin, lieber Stimmbürger

Die räumliche Weiterentwicklung unserer Gemeinde ist eine vielschichtige und anspruchsvolle Aufgabe, die zahlreiche Interessen und Bedürfnisse miteinander in Einklang bringen muss. In einer Zeit, in der sich die Anforderungen an Wohnraum, Infrastruktur und Umweltschutz ständig verändern, ist es unerlässlich, die räumliche Entwicklung von Hünenberg umsichtig und mit Weitblick zu verfolgen. Der Gemeinderat hat die verantwortungsvolle Aufgabe, eine umfassende Gesamtschau über mögliche zukünftige Entwicklungen zu erstellen und die unterschiedlichen Ansprüche der Einwohnerinnen und Einwohner möglichst miteinander in Einklang zu bringen. Er plant im Interesse der ganzen Gemeinschaft und achtet darauf, dass nicht einzelne Interessen überwiegen.

In diesem Zusammenhang steht nun die Abstimmung über die Ortsplanungsrevision auf der Agenda. Die ganze Vorlage ist sehr umfangreich und komplex. Deshalb hat der Gemeinderat entschieden, Ihnen – liebe Stimmbürgerin, lieber Stimmbürger – zwei Abstimmungsfragen vorzulegen. In der ersten geht es um Ihre Zustimmung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision Hünenberg). Mit der zweiten Frage bitten wir Sie, zur Teilfestlegung des Gewässerraums (ohne Reuss und Binnenkanal) Stellung zu nehmen.

Mit der Revisionsvorlage möchten wir sicherstellen, dass die Weiterentwicklung unserer Gemeinde nachhaltig und zukunftsorientiert gestaltet wird. Für Sie wichtig zu wissen: Die neuen Bestimmungen, die im Rahmen dieser Revision festgelegt werden, müssen ausschliesslich bei Neubauten und wesentlichen Umbauten umgesetzt werden. Wer nicht baut, muss auch nichts umsetzen.

Mit Ihrem **Ja** zu beiden Abstimmungsfragen tragen Sie zu einer lebenswerten Zukunft für Hünenberg bei.

Gemeinderat Hünenberg

### 3. Abstimmungsfragen und Empfehlungen

#### Abstimmungsfragen

1. **Stimmen Sie der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision Hünenberg) zu?**
2. **Stimmen Sie der Teilfestlegung des Gewässerraums zu?**

*Rechtlicher Hinweis: Gemäss § 39 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug, stimmt die Gemeinde nach Ablauf der Frist der ersten öffentlichen Auflage über die Anträge des Gemeinderates in Kenntnis der Einwendungen und der Vorbehalte der Bau- und Zonenplanung ab. Mit der Abstimmung sind die Einwendungen erledigt.*

#### Hinweis Abstimmungsunterlagen

Einen ersten Überblick über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung und Teilfestlegung des Gewässerraums liefert das Abstimmungsvideo. Die Abstimmungsvorlage fasst die Inhalte zusammen. Sämtliche ergänzende Unterlagen zur Abstimmung sind auf [huenenberg.ch/ortsplanung](http://huenenberg.ch/ortsplanung) aufgeschaltet und in der Planaufgabe im Gemeindehaus einsehbar.



[Website und Video](#)

#### Abstimmungsunterlagen Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Abstimmungsfrage 1)

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung besteht aus den folgenden Unterlagen:

#### Verbindliche Unterlagen

- Zonenplan vom 28. März 2025
- Bauordnung vom 28. März 2025

#### Erläuternde Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 30. April 2025 inkl. Beilagen

Alle Details können dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV (inkl. Beilagen) entnommen werden. Sämtliche Unterlagen zur Abstimmung sind auf [huenenberg.ch/ortsplanung](http://huenenberg.ch/ortsplanung) aufgeschaltet und in der Planaufgabe im Gemeindehaus einsehbar.



[Website](#)

## Abstimmungsunterlagen Teilfestlegung des Gewässerraums (Abstimmungsfrage 2)

Die Teilfestlegung des Gewässerraums besteht aus den folgenden Unterlagen:

### Verbindliche Unterlagen

- Zonenplan, «Zone für Gewässerraum» vom 28. März 2025
- Bauordnung, Art. 34 «Zone für Gewässerraum» vom 28. März 2025

### Erläuternde Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 30. April 2025 inkl. Beilagen

Alle Details können der Beilage E «Gewässerraumfestlegung» zum Planungsbericht nach Art. 47 RPV entnommen werden. Sämtliche Unterlagen zur Abstimmung sind auf [huenenberg.ch/ortsplanung](https://huenenberg.ch/ortsplanung) aufgeschaltet und in der Planaufgabe im Gemeindehaus einsehbar.



[Website](https://huenenberg.ch/ortsplanung)

## Abstimmungsempfehlungen

### Gemeinderat

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten wie folgt zu stimmen:

---

**JA** zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung

**JA** zur Teilfestlegung des Gewässerraums

---

### Kommission

#### Ad-hoc-Kommission Ortsplanungsrevision

**JA** zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung (einstimmig)

Die parteipolitisch zusammengesetzte ad-hoc-Kommission Ortsplanungsrevision hat die Revision begleitet. Die ausgewogene Nutzungsplanung fördert im Sinne eines Gesamtpakets eine zukunftsgerichtete und positive Entwicklung Hünenbergs für Bevölkerung und Wirtschaft. Die Kommission empfiehlt die Annahme der Vorlage.

**JA** zur Teilfestlegung Gewässerraum (einstimmig)

Die ad-hoc-Kommission Ortsplanungsrevision begleitete die Teilfestlegung des Gewässerraums und nahm eine ausgewogene Interessenabwägung vor. Mit den vorgeschlagenen Gewässerräumen werden ökologische

Funktionen, Hochwasserschutz, Erholung und Wasserkraft gesichert. Die Kommission empfiehlt die Annahme der Vorlage.

### Parteien

#### Die Mitte Hünenberg

**JA** zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung

**JA** zur Teilfestlegung des Gewässerraums

Die Mitte Hünenberg empfiehlt einstimmig ein doppeltes JA. Mit der Revision werden Grundlagen geschaffen, die der Verdrängung einzelner Bevölkerungsgruppen in unserer Gemeinde entgegenwirken. Trotz eher eigentümergeorientiertem Mitwirkungsprozess wurde eine ausgewogene und zukunftsgerichtete Vorlage erarbeitet. Einzelne Kritikpunkte vermögen die Interessen der Gesamtbevölkerung nicht zu überwiegen, weshalb uns die Vorlagen überzeugen.

#### FDP Hünenberg

**JA** zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung

**JA** zur Teilfestlegung des Gewässerraums

Die FDP Hünenberg unterstützt die Ortsplanungsrevision mit 2x JA. Trotz Vorbehalten gegenüber der teilweise sehr restriktiv formulierten Bauordnung überwiegt der Mehrwert für die Bevölkerung klar: Die Aufzonungen ermöglichen Entwicklung im ganzen Gemeindegebiet, was mittelfristig Wohnraum schaffen wird. Bei der Handhabung der Bauordnung erwarten wir Augenmass.

## SVP Hünenberg

**NEIN** zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Eine überladene Bauordnung mit Überregulierung und zu vielen neuen Vorschriften ist abzulehnen. Die Eingriffe ins Privat-Eigentum (öffentlicher Seezugang, Ökoflächen, Parkplatz-Abminderung, Zusatzabgaben, Baumvorgabe) gehen zu weit. Die Um-/Auszonung von Arbeitszonen ist gewerbefeindlich und hilft nicht bei der Entwicklung des Gewerbegebietes.

**NEIN** zur Teilfestlegung des Gewässerraums

Überstürzt, unausgewogen und eigentumsfeindlich. Was heute nur auf einem Plan eingezeichnet ist, wird morgen ausgegraben und offengelegt. Statt Flickwerk braucht es eine durchdachte Gesamtlösung. Mit dem NEIN streben wir eine verträgliche, faire und vollständige Festlegung des Gewässerraums an – im Interesse aller.

## Die Grünen Hünenberg

**JA** zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung

**JA** zur Teilfestlegung des Gewässerraums

Die Grünen Hünenberg stimmen der Ortsplanungsrevision und der Teilfestlegung des Gewässerraums zu. Die Vorlagen sind ausgewogen und zukunftsgerichtet. Sie berücksichtigen die Ergebnisse aus dem Mitwirkungsprozess der Bevölkerung, insbesondere das Bedürfnis nach mehr preisgünstigem Wohnraum, mehr Grünflächen und ökologischer Aufwertung.

## SP Hünenberg

**JA** zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung

**JA** zur Teilfestlegung des Gewässerraums

Die SP Hünenberg unterstützt beide Fragen der Ortplanung mit einem klaren JA.

Es hat einzelne Punkte, welche aus Sicht der SP viel stärker gewichtet werden müssten, das Gesamtpaket ist jedoch positiv. Dies betrifft insbesondere die Anzahl der 200 preisgünstigen Wohnungen, welche neu erstellt werden sollen. Im Moment erscheint die Zahl hoch, im Verhältnis zu den bereits bestehenden rund 3'800 Wohnungen ist dieser Anteil jedoch nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Zum Wohl der ganzen Bevölkerung wünschen wir uns hier ein aktiveres und wirkungsvolleres Vorgehen der Gemeinde.

Die Vorgaben mit den ökologischen wertvollen Flächen und dem Schutz von bestehenden alten Bäumen sind sehr wichtig und die SP unterstützt dies ausdrücklich.

## glp Hünenberg

**JA** zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Die GLP empfiehlt ein JA zur Ortsplanungsrevision. Sie wünscht sich aber ein achtsames Vorgehen in der Vergabe zukünftiger Bauprojekte. Ziel muss es sein, den Charakter von Hünenberg, speziell im Dorf und im Seengebiet, beizubehalten.

## Wie stehen die beiden Abstimmungsfragen zueinander?

Die Stimmberechtigten können über die beiden Abstimmungsfragen unabhängig voneinander abstimmen. Eine Zustimmung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Frage 1) ist beispielsweise möglich, unabhängig davon, wie über die Teilfestlegung des Gewässerraums (Frage 2) abgestimmt wird.

## Was geschieht bei einem Nein zur Abstimmungsfrage 1 (Gesamtrevision der Nutzungsplanung)?

Bei der Gesamtrevision der Nutzungsplanung handelt es sich um einen Gesetzesauftrag. Wird die Gesamtrevision der Nutzungsplanung abgelehnt, muss die Gemeinde diese überarbeiten und erneut der Stimmbevölkerung zur Abstimmung vorlegen. Der gesetzliche Auftrag zur Steuerung der räumlichen Gemeindeentwicklung bleibt bestehen. Dieser wird jedoch verzögert und das bisherige Recht bleibt anwendbar. Als Konsequenz dauert es bei einer Ablehnung beispielsweise länger, bis mehr und preisgünstiger Wohnraum entsteht.

## Was geschieht bei einem Nein zur Abstimmungsfrage 2 (Teilfestlegung des Gewässerraums)?

Auch bei der Teilfestlegung des Gewässerraums handelt es sich um einen Gesetzesauftrag. Wird die Teilfestlegung des Gewässerraums abgelehnt, muss die Gemeinde diese überarbeiten und erneut der Stimmbevölkerung zur Abstimmung vorlegen. Der gesetzliche Auftrag zur Gewässerraumsicherung bleibt bestehen. Bei einer Ablehnung bleiben die meist einschneidenderen Übergangsbestimmungen des Bundes bestehen.

## Argumente der Gegnerschaft

Die Argumente der Gegnerschaft (Einwendungen) können pro Abstimmungsfrage im Kapitel 7.5 und 8.5 eingesehen werden. Des Weiteren hat sich die SVP Hünenberg gegen beide Abstimmungsfragen ausgesprochen. Die Begründung ist auf Seite 9 ersichtlich.

## 4. In Kürze

Die Ortsplanung einer Gemeinde bestimmt ihre räumliche Weiterentwicklung. In diesem Sinne bestimmt sie auch das Leben in einer Gemeinde mit. Die Ortsplanung umfasst u.a. die Nutzungsplanung, bestehend aus dem Zonenplan und der Bauordnung. Sie legt fest, wo welche Nutzungen (zum Beispiel Wohnen) zulässig sind, wie hoch und dicht gebaut werden kann und welche gestalterischen, sozialen und ökologischen Aspekte dabei zu beachten sind.

Die Ortsplanung einer Gemeinde muss im Abstand von ca. 15 Jahren überarbeitet werden. Die aktuell gültige Ortsplanung der Gemeinde Hünenberg stammt aus dem Jahr 2004. Die Gemeinde hat 2020 mit der Revision der Ortsplanung begonnen – basierend auf neuen gesetzlichen Vorgaben, dem Raumentwicklungskonzept 2040 und aktuellen Entwicklungen. Auch die Festlegung von Gewässerräumen ist gesetzlich vorgeschrieben. Die Bevölkerung wurde frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen und konnte sich in verschiedenen Formaten einbringen.

Die Ortsplanungsrevision schafft die Voraussetzungen für eine vorausschauende, schrittweise und nachhaltige Weiterentwicklung der Gemeinde Hünenberg über die nächsten 15 bis 20 Jahre. Aufgrund der Komplexität der Ortsplanungsrevision, wurde diese in zwei Abstimmungsfragen aufgeteilt. In der ersten Frage geht es um die Zustimmung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision Hünenberg). Mit der zweiten Frage wird die Stimmbewölkerung um Stellungnahme zur Teilfestlegung des Gewässerraums gebeten. Aufgrund von laufenden Abklärungen wird über die Gewässerraumfestlegung für die Reuss sowie für den

Binnenkanal zu einem späteren Zeitpunkt abgestimmt.

### Schwerpunkte



Moderate Innenentwicklung fördern

Hünenberg soll dort wachsen, wo bereits Wohn- und Arbeitsraum besteht.



Preisgünstigen Wohnraum schaffen

Es werden Voraussetzungen zum Bau von preisgünstigen Wohnungen geschaffen.



Grün- und Freiräume stärken

Grün- und Freiräume werden gestärkt und tragen zur Lebensqualität bei.



Ortsbauliche Qualitäten stärken

Für ein lebendiges und attraktives Ortsbild wird ein stimmiges Zusammenspiel von Alt und Neu geschaffen.



Verkehr siedlungsverträglich lenken

Zusätzlicher Wohn- und Arbeitsraum entsteht in Gebieten, welche gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und zentral gelegen sind.



## Raum für Gewässer sichern

Der Gewässerraum wird für alle Gewässer (ohne Reuss und Binnenkanal) in Hünenberg festgelegt, wie in der eidgenössischen Gesetzgebung vorgeschrieben (Abstimmungsfrage 2, Teilfestlegung des Gewässerraums).

### Hinweis

Die Massnahmen muss nur umsetzen, wer Neubauten und/oder wesentliche Umbauten (zum Beispiel Nutzungsänderung oder Aufstockung eines bestehenden Gebäudes) realisiert. Wer kein Bauvorhaben plant, ist von den Neuerungen nicht betroffen.

In den vorliegenden Unterlagen sind die Inhalte der Ortsplanungsrevision zusammenfassend dargestellt. Sämtliche Unterlagen sind auf der gemeindlichen Website aufgeschaltet sowie zu den Bürozeiten in der Planauflage im Gemeindehaus einsehbar.



[Website](#)

## 5. Ausgangslage und Planungsinstrumente

### Auslöser Ortsplanungsrevision

Die aktuell gültige Ortsplanung beziehungsweise die Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Hünenberg stammt aus dem Jahr 2004. Sie muss, wie in allen Gemeinden, ca. alle 15 Jahre einer Gesamtrevision unterzogen werden. Zudem verlangt die eidgenössische Gesetzgebung eine Festlegung von Gewässerräumen.

### Ortplanung

Die Ortsplanung einer Gemeinde bestimmt ihre räumliche Weiterentwicklung. In diesem Sinne bestimmt sie auch das Leben in einer Gemeinde mit. Die Ortsplanung umfasst u.a. die Nutzungsplanung, bestehend aus dem Zonenplan und der Bauordnung (darüber bestimmt die Stimmbevölkerung in der aktuellen Vorlage) sowie die Richtplanung (hat der Gemeinderat bereits beschlossen), bestehend aus einer gemeindlichen Richtplankarte und Richtplankarte.

### Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung legt eigentümergebunden fest, wo welche Nutzungen (zum Beispiel Wohnen) zulässig sind, wie hoch und dicht gebaut werden kann und welche gestalterischen, sozialen und ökologischen Aspekte dabei zu beachten sind.

### Richtplanung

Die behördenverbindliche Richtplanung formuliert Massnahmen und Aufträge an die Behörde für die beabsichtigte räumliche Weiterentwicklung der nächsten 20 Jahre. Die Richtplanung ergänzt in diesem Sinne die Nutzungsplanung. Die Revision der Richtplanung hat der Gemeinderat am 6. Mai 2025 beschlossen.

### Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan ist ein grundeigentümergebunden verbindlicher Plan, der festlegt, wie ein grösseres Gebiet genutzt und bebaut werden darf. Mit einem Bebauungsplan kann von der Einzelbauweise gemäss Bauordnung abgewichen werden, zum Beispiel kann eine höhere bauliche Dichte und Gesamthöhe erreicht werden. Gleichzeitig gelten für den Bebauungsplan erhöhte gestalterische Anforderungen an die Bauten und Freiräume. Damit ermöglicht der Bebauungsplan qualitätssichernde, massgeschneiderte Lösungen. Es wird zwischen ordentlichen und einfachen Bebauungsplänen unterschieden. Der revidierte Zonenplan sieht bestimmte Bereiche vor, für die vor einem Bauprojekt ein Bebauungsplan erarbeitet werden muss (vgl. 7.1.4 «Ortsbauliche Qualitäten stärken»). Anpassungen oder Aufhebungen von Bebauungsplänen sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Dies gilt auch für noch bestehende Arealbebauungen.

## 6. Planungsprozess

### Zwei Phasen

Die Gemeinde Hünenberg startete Anfang 2020 mit der Ortsplanungsrevision. In einer ersten Phase wurde das Raumentwicklungskonzept 2040 ausgearbeitet. In der zweiten Phase wurde die Richt- und Nutzungsplanung auf Basis des Raumentwicklungskonzeptes 2040, der Vorgaben aus dem kantonalen Planungs- und Baugesetz inkl. dazugehöriger Verordnung, dem kantonalen Richtplan und von neuen Gegebenheiten ganzheitlich überarbeitet. Zudem wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsgebiet Bösch sowie ein Studienauftrag zur Weiterentwicklung des Dorfzentrums durchgeführt.

### Ad-hoc-Kommission Ortsplanungsrevision und Gemeinderat

Die ad-hoc-Kommission Ortsplanungsrevision bestand aus politischen Vertreterinnen und Vertretern aus Hünenberg. Sie hat an der Ortsplanungsrevision mitgewirkt und Empfehlungen zuhanden des Gemeinderates formuliert.

### Mitwirkung der Bevölkerung beim Raumentwicklungskonzept 2040

Die Bevölkerung bestimmt entscheidend mit, wie sich Hünenberg räumlich entwickelt. Deshalb wurde sie in den Planungsprozess miteinbezogen. Im Rahmen der Ausarbeitung des Raumentwicklungskonzeptes 2040 wurden zuerst Kinder und Jugendliche sowie lokale Expertinnen und Experten im Frühling 2020 befragt. Danach wurden am ersten

Gemeinde-Workshop im Frühling 2021 die Anliegen und Bedürfnisse der Bevölkerung abgeholt. Am zweiten Workshop im Sommer 2021 diskutierten die Teilnehmenden zwei Szenarien künftiger Gemeindeentwicklungen. Die erste Phase wurde schliesslich mit einer Informationsveranstaltung im Frühling 2022 abgeschlossen.

### Kantonale Vorprüfung der Revision der Richt- und Nutzungsplanung und Teilfestlegung des Gewässerraums

Die kantonale Baudirektion hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 5. Juni 2024 zur Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung und der Teilfestlegung des Gewässerraums Stellung genommen. Die Vorbehalte und Empfehlungen aus der kantonalen Vorprüfung wurden in der anschliessenden Überarbeitung mehrheitlich umgesetzt. Der Umgang mit den Vorbehalten ist im erläuternden Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung dargestellt.

### Mitwirkung der Bevölkerung bei der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung und Teilfestlegung des Gewässerraums

Am dritten Workshop im Herbst 2022 bekam die Bevölkerung die Möglichkeit, Rückmeldungen zu konkreten Vorschlägen in der Nutzungsplanung zu geben. Danach wurde der Bevölkerung im Sommer 2023 die Revision der Richt- und Nutzungsplanung sowie der Gewässerraumfestlegung an einer Informationsveranstaltung erläutert und während mehr als zwei Monaten zu einer informel-

len Mitwirkung vorgelegt. In diesem Zeitraum konnten schriftliche Rückmeldungen zur Revisionsvorlage eingereicht werden. Im Herbst 2024 erfolgte mit der ersten öffentlichen Auflage die formelle Mitwirkung. Während 30 Tagen konnten schriftliche Einwendungen eingereicht werden. Die eingegangenen Einwendungen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden ab Seite 16 und zur Teilfestlegung des Gewässerraums auf Seite 71 gekürzt aufgeführt.

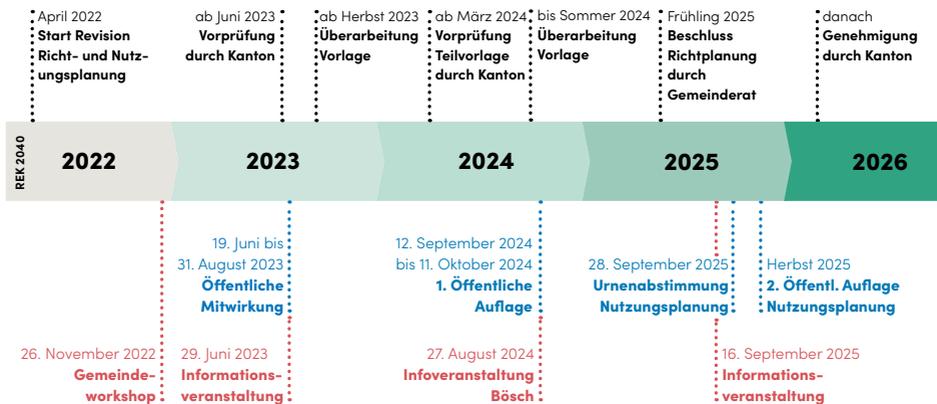
### Festsetzung der Gesamtrevision der Richtplanung

Die Gesamtrevision der gemeindlichen Richtplanung (Richtplankarte und -text) hat der Gemeinderat am 6. Mai 2025 beschlossen. Nach der anschliessenden Genehmigung durch den Kanton wird diese in Kraft treten.

### Festsetzung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung und der Teilfestlegung des Gewässerraums

Bei Annahme der Revisionsvorlage kann im Anschluss während der 20-tägigen zweiten öffentlichen Auflage beim Regierungsrat Beschwerde erheben, wer von den Vorschriften oder Plänen besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses der Gemeinde hat. Weiter erfolgt die Genehmigung durch den Kanton, welche vorbehältlich eines Beschwerdeverfahrens im Winter 2025/2026 abgeschlossen sein sollte. Danach treten der neue Zonenplan und die neue Bauordnung in Kraft.

## Ablauf Revision Richt- und Nutzungsplanung



## 7. Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Abstimmungsfrage 1)

### 7.1 Die wichtigsten Inhalte

Nachfolgend sind die wichtigsten Inhalte der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision) zusammenfassend aufgeführt. Ein Ausschnitt aus dem Zonenplan ist in Kapitel 7.3 «Zonenplan» (Seite 27) und die gesamte Bauordnung in Kapitel 7.4 «Bauordnung» (Seite 30) dargestellt. Die Gesamtvorlage ist auf der gemeindlichen Website aufgeschaltet sowie zu den Bürozeiten in der Planauflage im Gemeindehaus einsehbar.



[Website](#)

Die vorgeschlagenen Neuerungen in der Nutzungsplanung betreffen vorwiegend die Bauzonen, d.h. das Siedlungsgebiet. Die festgehaltenen Massnahmen muss nur umsetzen, wer Neubauten und/oder wesentliche Umbauten (zum Beispiel Nutzungsänderung oder Aufstockung eines bestehenden Gebäudes) realisiert. Wer kein Bauvorhaben plant, ist von den Neuerungen nicht betroffen.

#### 7.1.1 Moderate Innenentwicklung fördern



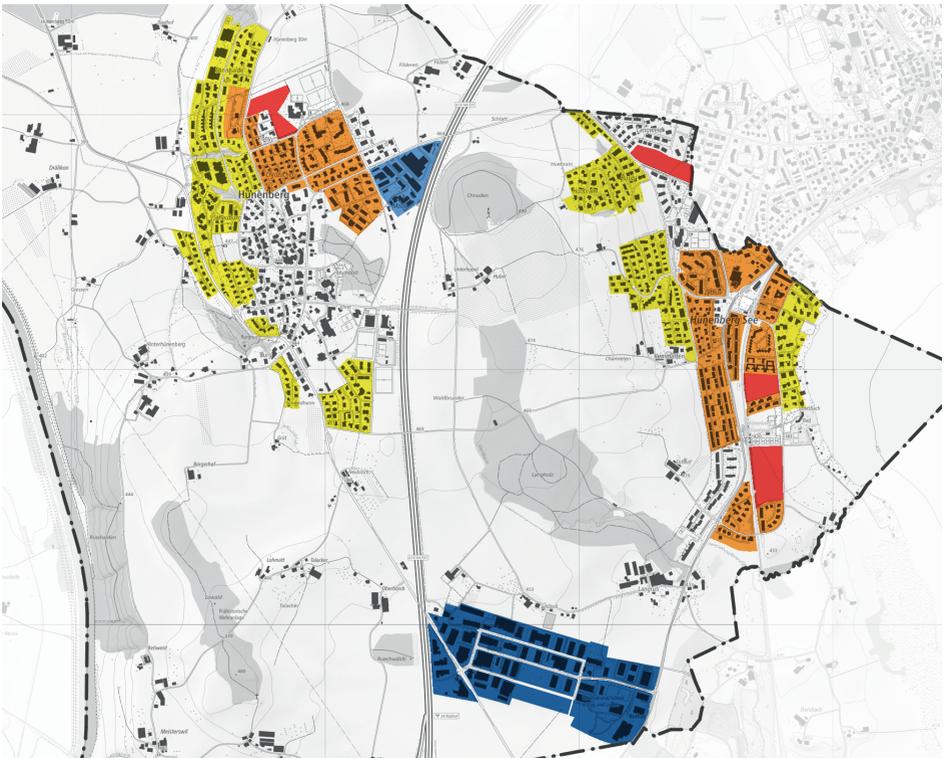
Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird die Grundlage für mehr Raum für zusätzliche Bewohnende und Beschäftigte geschaffen. Dies soll das Problem des knappen Wohnraums entschärfen, belebte Quartiere und das wirtschaftliche Wachstum ermöglichen. Die angestrebte behutsame räumliche Weiterentwicklung findet vorwiegend inner-

halb der bestehenden Siedlung und nicht von heute auf morgen statt. Dabei wird ein moderates Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum bis ins Jahr 2040 verfolgt. Es ist davon auszugehen, dass im Jahr 2040 etwa 10'700 Personen (aktuell 8'990) in Hünenberg leben und rund 9'400 Personen (aktuell 7'269) in der Gemeinde arbeiten.

#### Massnahmen

- Die aktuell tiefe bauliche Dichte wird im Sinne des Giesskannenprinzips in allen Wohnzonen sowie in den Wohn- und Arbeitszonen um rund 20 Prozent erhöht. Mit Ausnahme der Kernzone, in welcher die Innenentwicklung ausschliesslich über Bebauungspläne erfolgt.
- Die unbebauten Bauzonen im Gebiet Dersbach, Eichmatt und Rony Süd sollen effizient genutzt werden, weshalb dort eine höhere bauliche Dichte und ein zusätzliches Geschoss zugelassen werden. Beispielsweise können im Gebiet Rony Süd damit anstelle von drei Geschossen und einem Dach- oder Attikageschoss künftig vier Geschosse realisiert werden.
- Aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr wird in den Gebieten im Bereich der Luzerner- und Dersbachstrasse, Garten- und Schürmattstrasse, Chrüzacher und Rony ebenfalls eine höhere bauliche Dichte und teilweise ein zusätzliches Geschoss ermöglicht. Gleichzeitig findet dadurch teilweise eine Angleichung an die angrenzenden Bauzonen statt.

- In den Einfamilienhausquartieren können durch Aufstockungen oder Anbauten zusätzliche Wohnungen erstellt werden, womit das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden soll.
- Im Verdichtungs- und Arbeitsgebiet Bösch wird die zulässige bauliche Dichte verdoppelt, und es werden Gebäudehöhen von bis zu 22 m ermöglicht. Damit soll die Position des Arbeitsgebiets Bösch als wichtiger Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriestandort gestärkt werden. Auf Basis von ordentlichen Bebauungsplänen können auch Hochhäuser ab 30 m erstellt werden.
- In den Wohngebieten sind keine neuen Hochhäuser zulässig.
- Im Arbeitsgebiet Moosmatt wird die bauliche Dichte um rund 30 Prozent erhöht, um das lokale Gewerbe zu stärken.
- Die Kernzone wird im Bereich Schürmatt und alte Post ausgeweitet und an der Dorfstrasse in eine Wohnzone geändert.



#### Innenentwicklung

- Einfamilienhausquartiere
- Gut erschlossene Lagen
- Unbebaute Bauzonen

- Moosmatt
- Bösch

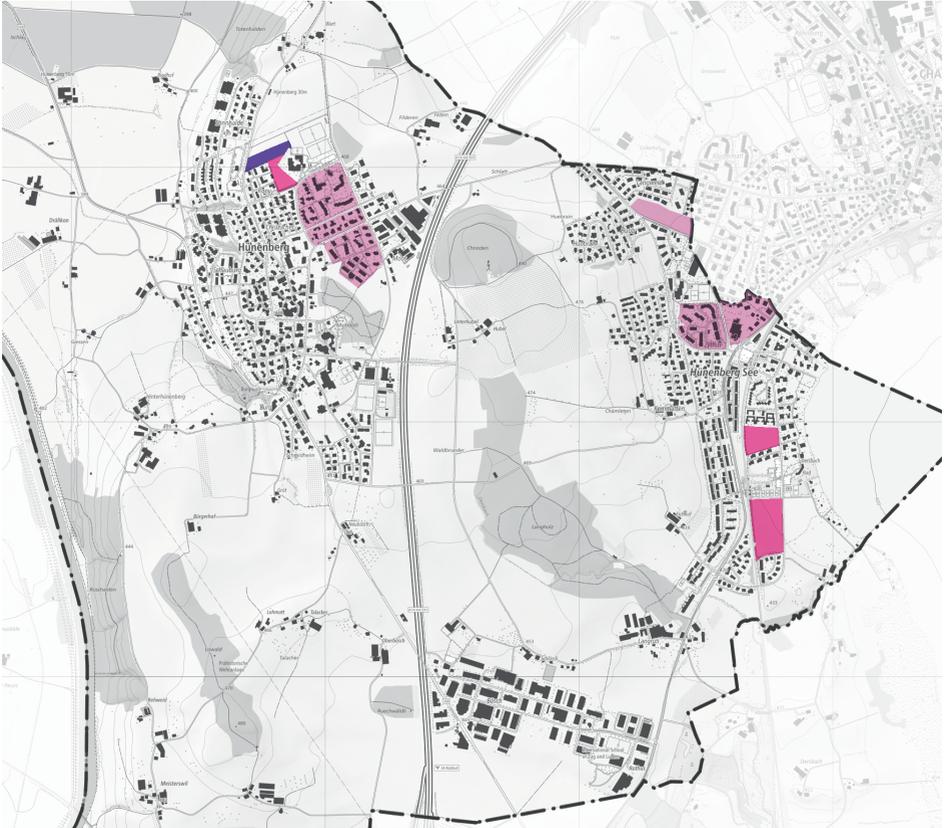
### 7.1.2. Preisgünstigen Wohnraum schaffen



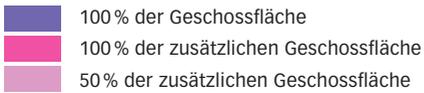
Damit die Innenentwicklung sozialverträglich erfolgt, wird mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung die Grundlage zur Realisierung von mehr preisgünstigem Wohnraum geschaffen. Damit soll verhindert werden, dass bestimmte Bevölkerungsgruppen verdrängt werden. Die Vielfalt der Bevölkerung soll erhalten bleiben. In den Gebieten, in denen künftig am meisten bauliche Dichte zugelassen wird, sowie auf noch ungenutztem Bauland, muss bei neuen Bauprojekten ein bestimmter Anteil an preisgünstigem Wohnraum entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass damit bis ins Jahr 2040 rund 200 preisgünstige Wohnungen erstellt werden können. Darin nicht eingerechnet sind jene preisgünstigen Wohnungen, welche im Rahmen von ordentlichen Bebauungsplänen erstellt werden.

#### Massnahmen

- In den Gebieten Rony Süd und Dersbach, welche der öffentlichen oder halb-öffentlichen Hand gehören, muss die zusätzliche bauliche Dichte vollständig für den Bau von preisgünstigen Wohnungen genutzt werden. Damit muss auf knapp der Hälfte der gesamten Geschossfläche preisgünstiger Wohnraum erstellt werden.
- Bei neuen ordentlichen Bebauungsplänen muss mindestens die Hälfte der zusätzlichen baulichen Dichte für den Bau von preisgünstigen Wohnungen genutzt werden.
- Im Gebiet Rony Nord wird für die Schaffung von 100 Prozent preisgünstigen Wohnungen Landwirtschaftsland einzozont beziehungsweise mit bestehendem Bauland im Arbeitsgebiet Bösch abgetauscht.
- In den Gebieten Eichmatt, Zythusmatt, Schürmatt- und Gartenstrasse muss mindestens die Hälfte der zusätzlichen baulichen Dichte für den Bau von preisgünstigen Wohnungen genutzt werden. Damit muss auf mindestens einem Fünftel bis zu einem Viertel der gesamten Geschossfläche preisgünstiger Wohnraum entstehen.



### Preisgünstiges Wohnen



### 7.1.3. Grün- und Freiräume stärken



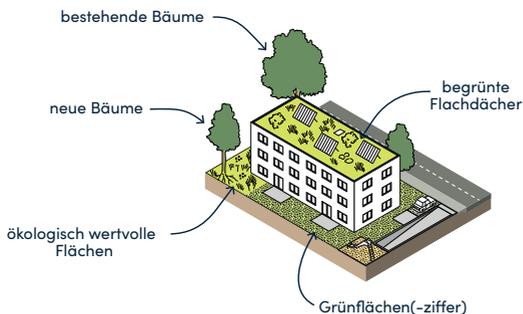
Die angestrebte Innenentwicklung geht mit klimatischen, ökologischen und gestalterischen Massnahmen einher. Deshalb wird die Grundlage zur Stärkung der Grün- und Freiräume auch im Siedlungsgebiet geschaffen. Die Massnahmen dienen einerseits der Flora und Fauna. Von einem guten Mikroklima und einem attraktiven Aussenraum profitieren andererseits auch die Bewohnenden und Beschäftigten. Die Massnahmen tragen zur Lebensqualität und zum dörflichen Charakter bei. Wie in allen anderen Bereichen auch, kommen die neuen Bestimmungen nur bei Neubauten und/oder wesentlichen Umbauten zur Anwendung.

#### Massnahmen

- Es werden Voraussetzungen für die Ausweitung der öffentlichen Freihalte- und Erholungsflächen entlang des Zugersees und am Rande des Arbeitsgebiets Bösch geschaffen.
- Es wird eine Grünflächenziffer eingeführt. Diese legt fest, dass ein bestimmter Anteil an natürlichen, unversiegelten Bodenflächen – sogenannte Grün-

flächen – erhalten oder neu geschaffen werden muss. Damit wird zum Beispiel die Überhitzung von Siedlungen reduziert und dem aktuellen Trend einer Abnahme des Grünflächenanteils entgegengewirkt.

- Ein Viertel der jeweiligen Grünfläche ist ökologisch wertvoll zu gestaltet; beispielsweise durch extensiv gepflegte Wiesen, Ruderalflächen, Hochstammobstbäume und so weiter. Damit werden die Biodiversität und die ökologische Vernetzung gefördert sowie attraktive Freiräume geschaffen.
- Soweit dies möglich und nicht bereits umgesetzt ist, muss eine Anzahl an Grossbäumen oder Kleinbäumen gepflanzt werden. Die Anzahl ergibt sich je nach Grundstücksfläche. Der wertvolle Baumbestand soll erhalten bleiben. Darum wird das Fällen von Bäumen ab einem Stammumfang von 100 cm bewilligungspflichtig.
- Soweit Flachdächer nicht als begehbare Terrassenflächen genutzt werden, sind diese zu begrünen. Begrünte Dächer reduzieren die Hitze, speichern Regenwasser und erhöhen den Wirkungsgrad von Solaranlagen.



Massnahmen zur Stärkung der Grün- und Freiräume schematisch erklärt



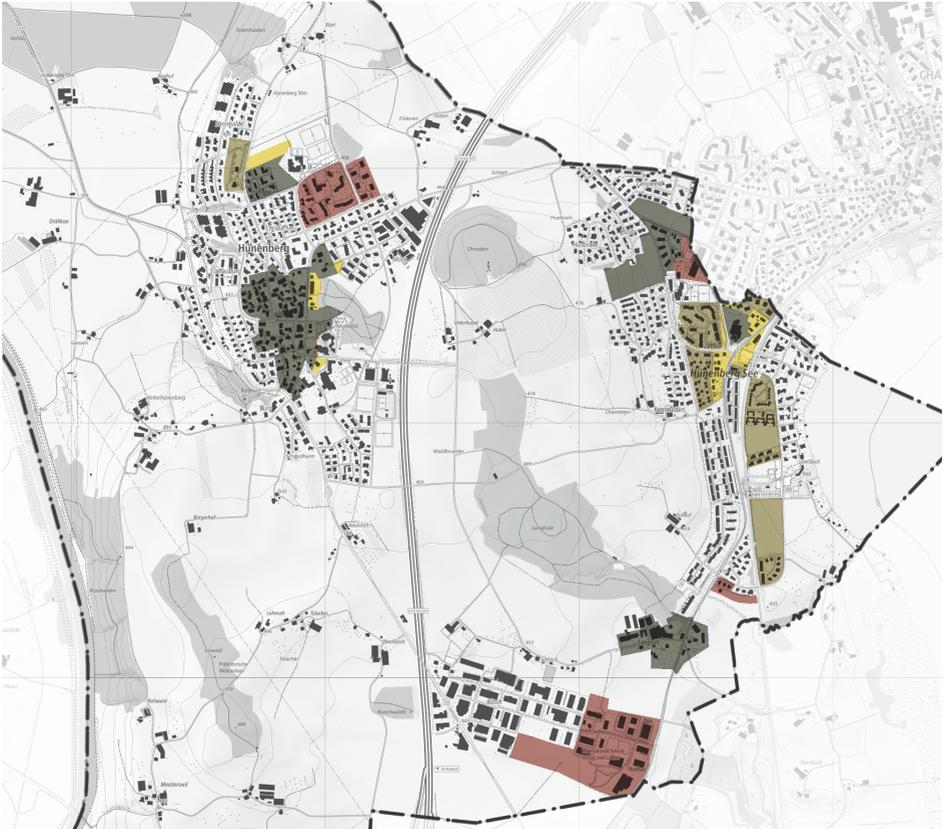
### 7.1.4 Ortsbauliche Qualitäten stärken



Mit der beabsichtigten Innenentwicklung wird ein lebendiges, attraktives und identitätsstiftendes Ortsbild angestrebt. Bestehende Qualitäten werden gestärkt und dienen als Ausgangspunkt für die bauliche Weiterentwicklung. Ziel ist ein gutes und stimmiges Zusammenspiel von Alt und Neu. Das gilt nicht nur für Grün- und Freiräume, sondern auch für Gebäude und Anlagen.

#### Massnahmen

- Es wird eine ortsbauliche Grundhaltung definiert; die bauliche Entwicklung muss beispielsweise die quartierspezifischen Merkmale berücksichtigen und der Übergang zum öffentlichen Raum sowie zu den Siedlungsrändern muss besonders gut gestaltet sein.
- Zur Förderung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen sind in der Kernzone sowie in der Wohn- und Arbeitszone überhohe Erdgeschosse zulässig. Bei der Wohn- und Arbeitszone wird ein Mindestanteil an Gewerbenutzung eingeführt.
- Da mit einfachen Bebauungsplänen 50 Prozent längere Bauten möglich sind, werden in der Bauordnung die Gebäudelängen in den Wohnzonen reduziert. Die neuen Gebäudelängen entsprechen grundsätzlich dem Bestand.
- In den Wohnzonen dürfen von aussen her sichtbare Mobilfunkanlagen in letzter Priorität erst nach entsprechenden Nachweisen, dass diese nicht anderswo gebaut werden können, erstellt werden.
- Zum Schutz des Ortsbildes und zur Verhinderung von negativen Auswirkungen auf Mensch und Tier müssen zu starke Emissionen von Aussenbeleuchtungen und Innenbeleuchtungen (zum Beispiel Schaufensterbeleuchtungen) vermieden werden.
- In bestimmten Gebieten wird eine Bebauungsplanpflicht eingeführt. Ein Bebauungsplan trägt in der Regel ebenfalls zur Innenentwicklung bei, da dieser in grösseren Gebieten eine höhere bauliche Dichte und Geschossigkeit zulässt. Wo bestimmte Entwicklungsziele beabsichtigt sind, verhelfen Bebauungsplanpflichten, höhere Anforderungen an Gebäude und Freiräumen zu sichern.



Bebauungsplanpflicht

- bestehend
- Überführung Arealbebauung (-spflicht)
- neu
- Aufhebung

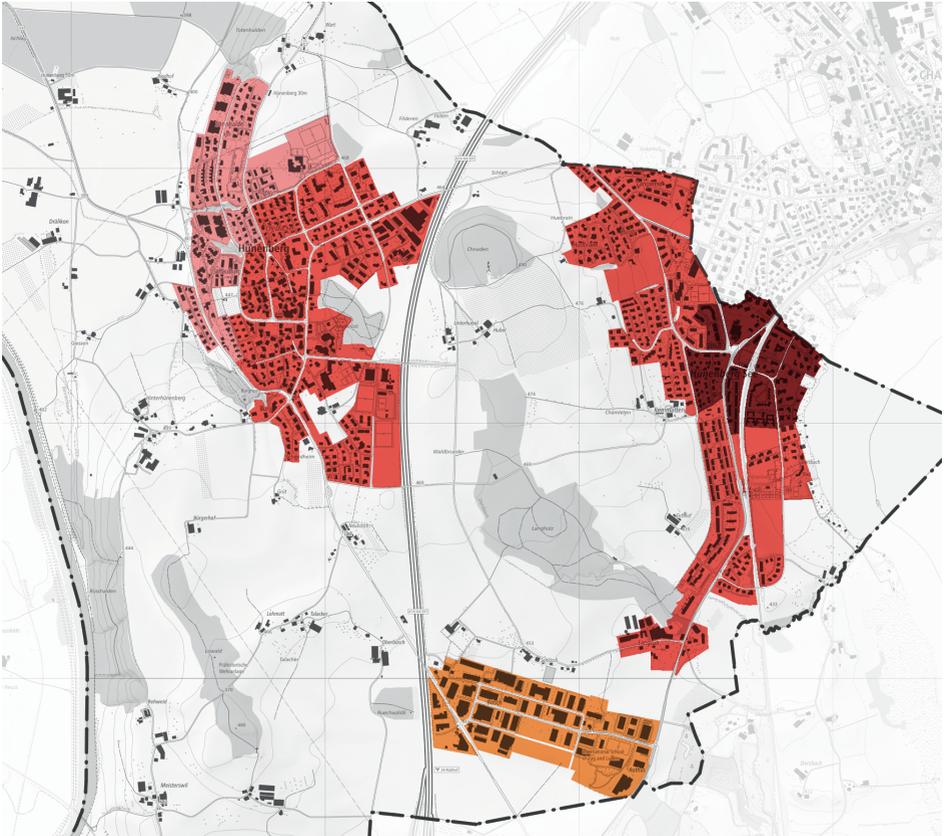
### 7.1.5. Verkehr siedlungs- verträglich lenken



Im Rahmen der angestrebten Innenentwicklung liegt der Fokus der Massnahmen auf dem Fuss- und Veloverkehr sowie auf dem öffentlichen Verkehr. Es ist deshalb nicht von einer grossen Steigerung des Verkehrsaufkommens durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) oder gar einer Verkehrsüberlastung auszugehen. Die bei der räumlichen Weiterentwicklung vorgesehenen verkehrlichen Massnahmen werden durch weitere, im gemeindlichen Richtplan festgehaltenen Massnahmen ergänzt.

#### Massnahmen

- Die Innenentwicklung erfolgt an Orten, welche gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und zentral gelegen sind. Dies führt zu kürzeren Wegen.
- Das Verkehrsaufkommen wird teilweise über die Anzahl Parkplätze gesteuert. Um mehr Flexibilität zu ermöglichen, wird eine Spannweite für die minimale und maximale Anzahl an Autoparkplätzen eingeführt. Das Maximum orientiert sich an der aktuell vorgeschriebenen Anzahl Parkplätze und bleibt daher in der Regel auch zukünftig umsetzbar. Es kann jedoch unterschritten werden, was zu einer Reduktion des Verkehrsaufkommens führen kann. Wenn ein Mobilitätskonzept vorliegt, kann vollständig auf Parkplätze verzichtet werden.
- Die Anzahl erforderlicher Autoparkplätze ist abhängig davon, wie gut das betreffende Gebiet mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Je besser die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist, desto weniger Parkplätze sind erforderlich.
- Neu werden auch die Velo- und Motorradabstellplätze sowie die Infrastruktur für die Elektromobilität geregelt.
- Im Arbeitsgebiet Bösch sind Mobilitätshubs (Autoparkplätze, Carsharing, Fahrradvermietung etc.) zulässig.
- Bei einer Erhöhung der baulichen Dichte tragen finanzielle Beiträge der Grundeigentümerschaften im Bösch zur Verbesserung der Erschliessung bei und unterstützen – gemeinsam mit der Ausscheidung von Strassen und Trottoirs als Verkehrsflächen – die Erhöhung der Verkehrssicherheit im Bösch.



### Autoparkierung

- Gebiet Bösch (gute ÖV-Erschliessung)
- Gebiet A (gute ÖV-Erschliessung)
- Gebiet B (mittelmässige ÖV-Erschliessung)
- Gebiet C (geringe ÖV-Erschliessung)

Beispiel: Anzahl Parkplätze bei 5 Wohnungen

		min.	max.
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #800000; margin-right: 5px;"></span>	Gebiet A	3	8
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ff0000; margin-right: 5px;"></span>	Gebiet B	4	10
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ff6666; margin-right: 5px;"></span>	Gebiet C	5	11

Die Anzahl Parkplätze für Nicht-Wohnnutzungen berechnen sich gemäss Art. 45 Abs. 2 der Bauordnung

## 7.2 Auswirkungen und Behandlung von Motionen

### Ökologische Auswirkungen

Indem die angestrebte räumliche Weiterentwicklung vorwiegend innerhalb der bestehenden Siedlung stattfindet, wird mit dem Boden haushälterisch umgegangen. In den Einfamilienhausquartieren werden Anreize für Aufstockungen oder Anbauten geschaffen, was ökologisch nachhaltiger ist als Ersatzneubauten. Von grosser ökologischer Bedeutung sind die verschiedenen Massnahmen, welche die Grundlage zur Stärkung der Grün- und Freiräume schaffen (vgl. 7.1.3 «Grün- und Freiräume stärken»). Weiter liegt der Fokus der Massnahmen auf dem Fuss- und Veloverkehr sowie auf dem öffentlichen Verkehr. Beispielsweise erfolgt die angestrebte Innenentwicklung an Orten, welche gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und zentral gelegen sind.

### Finanzielle Auswirkungen

Nach Inkrafttreten der Revisionsvorlage ist nicht mit Folgekosten zu rechnen.

### Behandlung und Abschreibung der Motion der SP Hünenberg betreffend Erhöhung der Ausnützungsziffer zu Gunsten von preisgünstigem Wohnraum

An der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2009 wurde die Motion betreffend der Erhöhung der Ausnützungsziffer zu Gunsten von preisgünstigem Wohnraum erheblich erklärt. Die Motion lautet wie folgt: «Der Gemeinderat wird beauftragt, eine Vorlage auszuarbeiten, dass in Wohnzonen ein

zusätzlicher Ausnützungsbonus von 10 Prozent gewährt werden kann, wenn dieser zusätzliche Raum für preisgünstigen Wohnraum eingesetzt wird.»

Die Motion wird mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wie folgt umgesetzt: Die bauliche Dichte wird in allen Wohnzonen (mit Ausnahme der Kernzone) sowie in den Wohn- und Arbeitszonen um rund 20 Prozent erhöht. Dies entspricht dem Doppelten der in der Motion geforderten Erhöhung. Im Gebiet Rony Nord wird für die Schaffung von 100 Prozent preisgünstigen Wohnungen Landwirtschaftsland eingezont, beziehungsweise mit bestehendem Bauland im Arbeitsgebiet Bösch abgetauscht. In den Gebieten Eichmatt, Zythusmatt, Schürmatt- und Gartenstrasse muss mindestens die Hälfte der zusätzlichen baulichen Dichte für den Bau von preisgünstigen Wohnungen genutzt werden. In den Gebieten Rony Süd und Dersbach, welche der öffentlichen oder halböffentlichen Hand gehören, muss die zusätzliche bauliche Dichte vollständig für den Bau von preisgünstigen Wohnungen genutzt werden. Weiter muss bei neuen ordentlichen Bebauungsplänen mindestens die Hälfte der zusätzlichen baulichen Dichte als preisgünstige Wohnungen realisiert werden (vgl. 7.1.2 «Preisgünstigen Wohnraum schaffen»).

### Behandlung und Abschreibung der Motion von Peter Niederberger, Fiona Köppel und David Burkhardt (Junge Mitte) betreffend mehr Wohnraum für unsere einheimische Bevölkerung (2. Motionsbegehren)

An der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2025 wurde die Motion betreffend mehr Wohnraum für unsere einheimische Bevölkerung erheblich erklärt. Das zweite Moti-

onsbegehren verlangt nach der folgenden Massnahme: «Die Förderung und den Ausbau des Angebots an Gemeindewohnungen, die zu Kostenmieten für Medianverdiener an die einheimische Bevölkerung vermietet werden, um der Wohnungsnot in Hünenberg entgegenzuwirken.»

Die Motion wird mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wie folgt umgesetzt: Im Gebiet Rony kann durch die Revision der Nutzungsplanung eine beachtliche Anzahl Gemeindewohnungen realisiert werden. Hier kann das Gemeinwesen Kriterien für die Mietvergabe festlegen. Im Gebiet Rony Nord wird für die Schaffung von 100 Prozent preisgünstigen Wohnungen Landwirtschaftsland eingezont, beziehungsweise mit bestehendem Bauland im Arbeitsgebiet Bösch abgetauscht. Im Gebiet Rony Süd muss die zusätzliche bauliche Dichte vollständig für den Bau von preisgünstigen Wohnungen genutzt werden (vgl. 7.1.2 «Preisgünstigen Wohnraum schaffen»). Konkret könnten dadurch rund 130 neue Wohnungen im Eigentum der Gemeinde entstehen, davon 94 preisgünstige Wohnungen.

### 7.3 Zonenplan

Der Zonenplan trennt das Baugebiet vom Nichtbaugebiet. Der Zonenplan legt parzellenscharf und eigentümergebunden fest, wo welche Nutzungen (zum Beispiel Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft, öffentliche Erholung) zulässig sind.

### Legende zu Seite 28 - 30

#### Festlegungen

Bauzonen		Empfindlichkeitsstufe (ES)
	W1 Wohnzone 1	II
	W2a Wohnzone 2a	II
	W2b Wohnzone 2b	II
	W3 Wohnzone 3	II
	W4a Wohnzone 4a	II
	W4b Wohnzone 4b	II
	WA3 Wohn- und Arbeitszone 3	III
	WA5 Wohn- und Arbeitszone 5	III
	K Kernzone	III
	AA Arbeitszone A	III
	BsV1 Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti	III
	BsV2 Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch	III/IV
	OeiB Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen	II/III

#### Nichtbauzonen / Überlagernde Nutzungen

		ES
	L Landwirtschaftszone	III
	SPZ B Speziallandwirtschaftszone Buuregarte	III
	OeiFE Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung	II
	Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften	III
	Fa Zone für Familiengärten	
	Go Zone für Golf	
	EW Zone für Energie und Wärmegewinnung	
	Fr Zone für Freizeit	
	OS W Ortsbildschutzzone Wart	III
	NSG Naturschutzzone gemeindlich	
	obp Ordentliche Bebauungsplanpflicht	
	ebp Einfache Bebauungsplanpflicht	
	PW Preisgünstiger Wohnungsbau	
	HH Hochhauszone	
	OS Ortsbildschutzzone	
	arf Zone archäologischer Fundstätten	
	LSG Landschaftsschutzzone gemeindlich	
	Gew Zone für Gewässerraum	
	aem Abweichende Empfindlichkeitsstufen (ES III statt ES II)	
	mipw Massgebender Lärmgrenzwert: Planungswert	
	Zusätzliche Wohnungen (§ 6 BO)	
	Nutzungsvorbehalt Störfallvorsorge	

#### Informationsinhalt

##### Kantonale Nichtbauzonen / Kantonale überlagernde Nutzungen

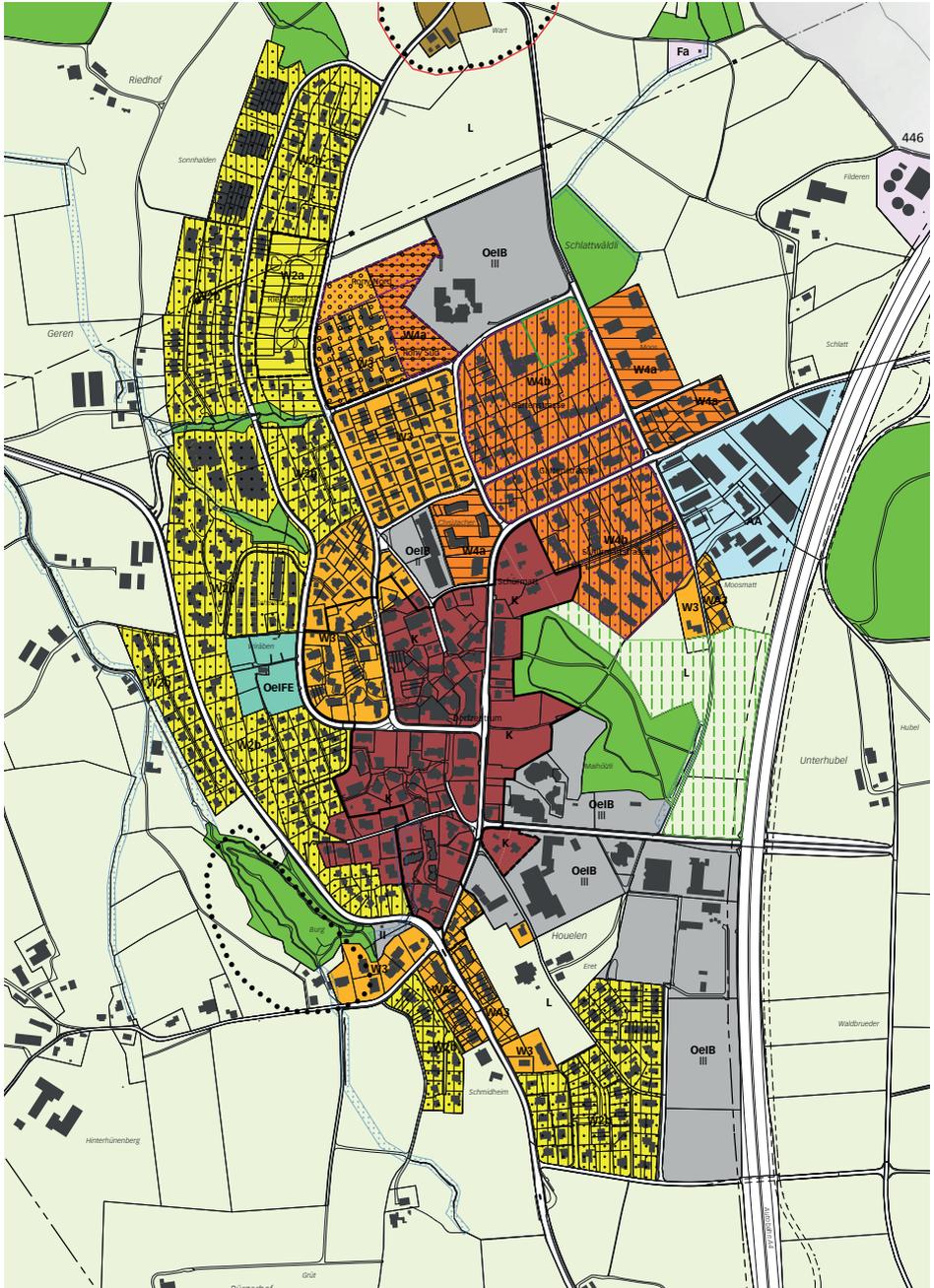
	Aba Zone für Abfallanlagen
	NSK Naturschutzzone kantonale
	LSK Landschaftsschutzzone kantonale
	SSK Seeuferzone kantonale
	ML Moorlandschaft
	GS1-3 Grundwasserschutzzonen 1-3
	UFZ Überflutungsgebiet

#### Weitere Informationen

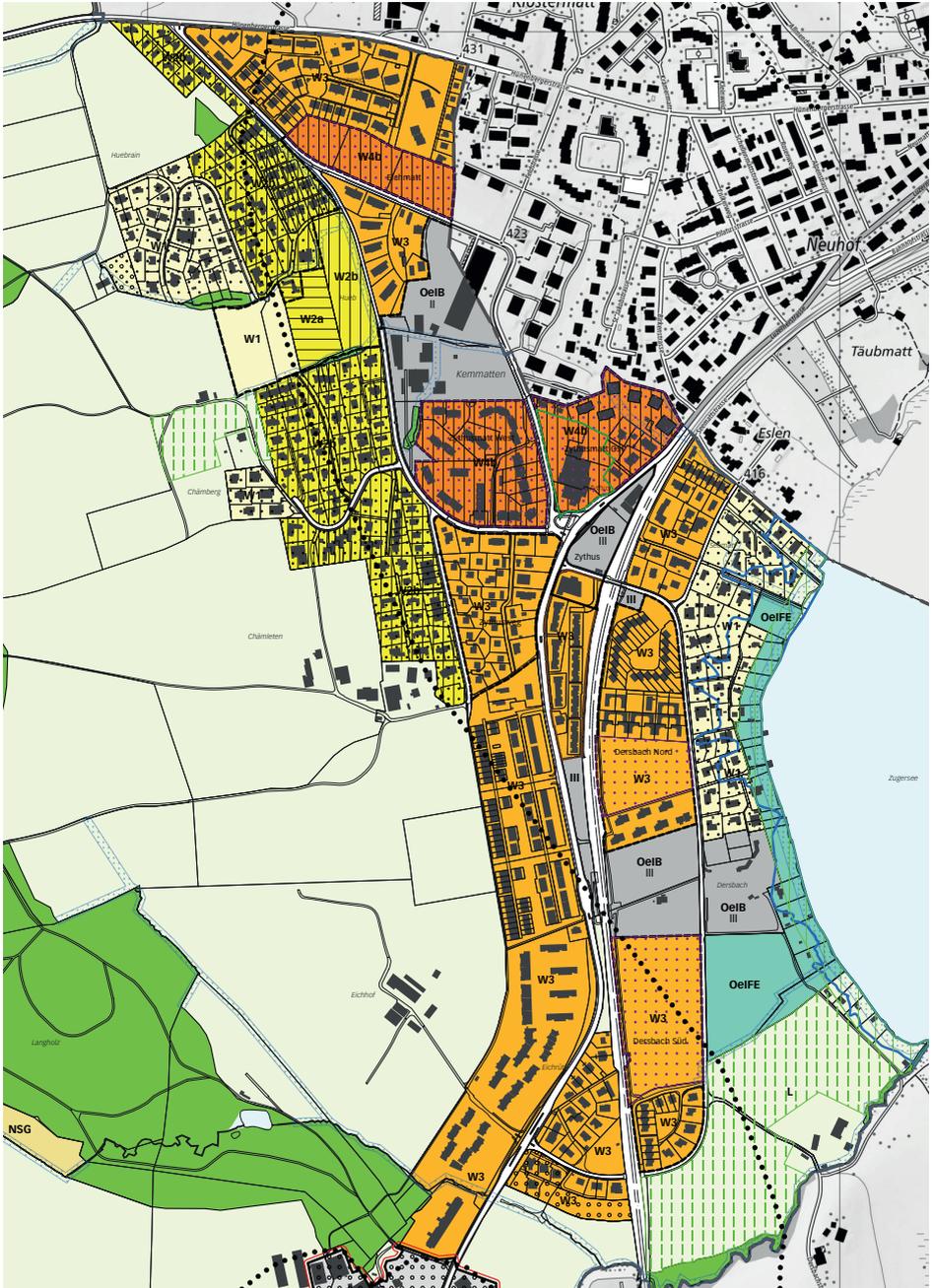
	Wald
	Gewässer
	VF/BA Verkehrsfläche/Bahnareal

## Ausschnitt des Zonenplans vom 28. März 2025

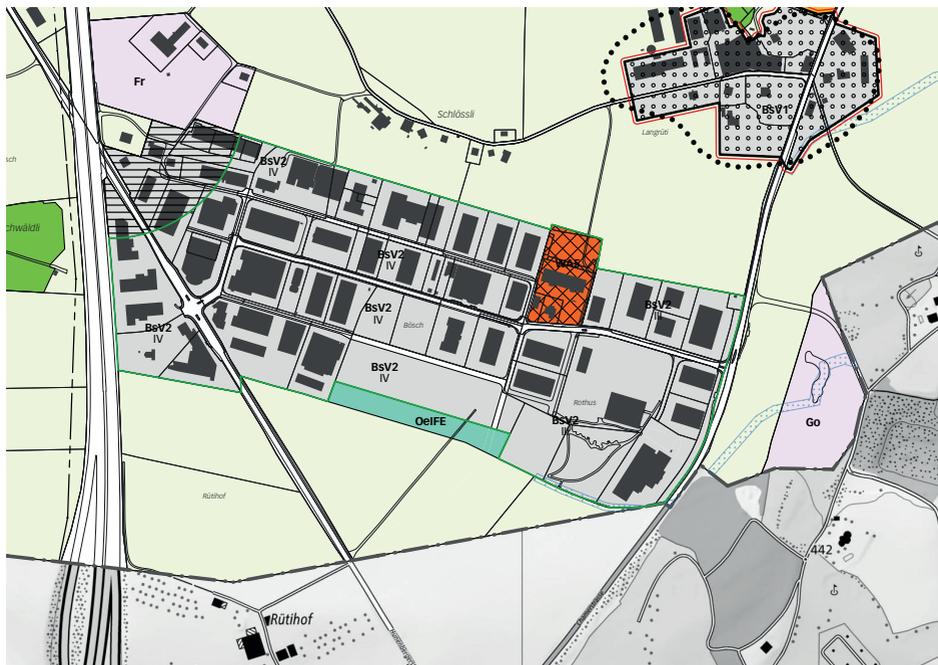
## Gebiet Dorf



Gebiet See



## Gebiet Bösch



Der gesamte Zonenplan ist unter dem QR-Code oder in der Planaufgabe im Gemeindehaus einsehbar. Bei Bedarf kann ein Exemplar des Zonenplans auf der Gemeinde (Abteilung Bau und Planung) bezogen werden. Die Teilfestlegung des Gewässerraums (Abstimmungsfrage 2) – d.h. die «Zone für Gewässerraum» – ist ausschliesslich zu Informationszwecken transparent dargestellt und ist nicht Gegenstand der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Abstimmungsfrage 1).



[Zonenplan](#)

## 7.4 Bauordnung

### Bauordnung vom 28. März 2025

Die Bauordnung legt in Ergänzung zum Zonenplan eigentümergebunden fest, wie hoch und dicht gebaut werden kann und welche gestalterischen, sozialen und ökologischen Aspekte dabei zu beachten sind.

Die Teilfestlegung des Gewässerraums (Abstimmungsfrage 2) – d.h. Art. 24 «Zone für Gewässerraum» – ist nachfolgend ausschliesslich zu Informationszwecken transparent dargestellt und ist nicht Gegenstand der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Abstimmungsfrage 1).

Die Einwohnergemeinde Hünenberg beschliesst, gestützt auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998, was folgt:

## I. Einleitung

### Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Bauordnung und der Zonenplan regeln unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde.

<sup>2</sup> Die Bauordnung und der Zonenplan gelten für alle Bauten, Anlagen und Aussenräume sowie für das gesamte Gemeindegebiet.

### Art. 2 Ortsbauliche Grundhaltung

Die Eigenart und Identität der Siedlungs-, Kultur- und Naturlandschaft sind zu wahren. In den Bauzonen wird die Entwicklung einer zeitgemässen, nachhaltigen Baukultur unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der quartierspezifischen Qualitäten und Merkmale im Sinne der nachfolgenden gemeindlichen Planungsmittel angestrebt.

### Art. 3 Planungsmittel

<sup>1</sup> Das räumliche Entwicklungskonzept (REK) definiert die Ziele und Grundsätze der gemeindlichen Raumentwicklung.

<sup>2</sup> Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) enthält Ziele und Massnahmen zur Förderung der ökologischen Vernetzung sowie zur Erholungsnutzung.

<sup>3</sup> Der gemeindliche Richtplan gibt darüber Aufschluss, wie sich die Gemeinde räumlich entwickeln soll. Er legt Ziele fest, insbesondere für die

- räumliche Entwicklung der Siedlungs-, Landwirtschafts-, Landschafts- und Schutzgebiete;
- Erneuerung von Siedlungen;
- Erschliessung samt Erschliessungsprogramm;
- Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen, Aussichtspunkte, Denkmäler und Naherholungsgebiete.

<sup>4</sup> Quartiergestaltungspläne legen die Merkmale und Gestaltungsprinzipien eines Quartiers fest. Sie dienen als Grundlage für Bebauungspläne, öffentliche Projekte sowie qualitätssichernde Konkurrenzverfahren.

<sup>5</sup> Die Bebauungspläne, die Waldabstandslinienpläne sowie die Baulinien- und Strassenpläne gemäss ÖREB-Kataster sind als Sondernutzungspläne zu beachten.

### Art. 4 Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat kann im Interesse eines einheitlichen Vollzugs von Bauvorschriften, für die ein Ermessensspielraum besteht, themen- oder ortsteilspezifische Vollzugsrichtlinien erlassen.

### Art. 5 Planungs- und Baukommission

<sup>1</sup> Der Gemeinderat wählt eine Planungs- und Baukommission.

<sup>2</sup> Die Planungs- und Baukommission berät den Gemeinderat in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat legt die Aufgaben, Kompetenzen und die Organisation fest.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat und beratende Kommissionen können beratende Fachleute, kantonale Kommissionen und Amtsstellen beiziehen.

## II. Zonenvorschriften

### a. Bauzonenvorschriften

#### Art. 6 Wohnzonen (W)

<sup>1</sup> Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung bestimmt.

<sup>2</sup> Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

<sup>3</sup> In den im Zonenplan mit der Überlagerung «zusätzliche Wohnungen» bezeichneten Gebieten kann für die W1 die Grundmasse der W2a; für die W2a die Grundmasse der W2b; für die W2b die Grundmasse der W3 angewendet werden. Dabei sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- Es wird mindestens eine zusätzliche, vollwertige Wohnung mit separater Erschliessung erstellt;
- Die Mindestfläche der zusätzlichen Wohnung beträgt 70 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche;
- Die Abweichungen von den Grundmassen dürfen nicht mit einem Bebauungsplan kumuliert werden.

<sup>4</sup> Die im Quartiergestaltungsplan und Baulinienplan Enikon-Eichmatt-Zythus bezeichneten Freiflächen dürfen an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Die Ausnützung dieser in den Wohnzonen W2a, W2b, W3 und W4b liegenden Freiflächen beträgt 25 % der zonengemässen Ausnützung. Diese Ausnützung kann nur auf Grundstücksflächen realisiert werden, die in den Wohnzonen W3 und W4b liegen.

## Art. 7 Wohn- und Arbeitszonen (WA)

<sup>1</sup> Die Wohn- und Arbeitszonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

<sup>2</sup> In der Wohn- und Arbeitszone 5 sind Wohnungsgrössen von maximal 60 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche zulässig.

## Art. 8 Arbeitszonen (A)

<sup>1</sup> Die Arbeitszone ist für das Gewerbe, für Dienstleistungen und für die Industrie bestimmt.

<sup>2</sup> In der Arbeitszone AA sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

## Art. 9 Kernzone (K)

<sup>1</sup> Die Kernzone bildet das Ortszentrum und ist für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

<sup>2</sup> Der Übergang zum öffentlichen Raum ist aufenthaltsfreundlich zu gestalten und der Gebäudezugang hat strassenseitig zu erfolgen. Die erste Raumtiefe der Erdgeschosses soll möglichst publikumsorientierte Nutzungen und einen guten Bezug zum öffentlichen Raum aufweisen.

## Art. 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB)

<sup>1</sup> Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

<sup>2</sup> Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Die Dichtevorgaben der Nachbarzonen sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

## Art. 11 Bauzonen mit speziellen Vorschriften Langrüti (BsV1)

<sup>1</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti ist für das Gewerbe und Wohnen bestimmt.

<sup>2</sup> In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti darf nur aufgrund eines ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden. Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti ermöglicht eine qualitätsvolle Erweiterung der heutigen Bebauung unter Berücksichtigung

der Erhaltung des Ortsbildes, des bedeutenden Parks, der Kulturobjekte und der villenartigen Bebauung.

<sup>3</sup> Der bestehende Baumbestand ist geschützt. Die Ausnahmen und Details werden im Bebauungsplan geregelt.

## Art. 12 Bauzonen mit speziellen Vorschriften Bösch (BSV2)

<sup>1</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch ist für das Gewerbe, für Dienstleistungen und die Industrie bestimmt. Massgebend ist der Plan gemäss Anhang 3.

<sup>2</sup> Im Gebiet 1 sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Bildungsinstitutionen (ES III) zulässig.

<sup>3</sup> Im Gebiet 2 sind stark störende Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (ES IV) zulässig.

<sup>4</sup> Die zu erstellenden Grünflächen gemäss Grünflächenziffer sind möglichst in den Grünbändern oder in der öffentlich zugänglichen Freifläche (Anhang 3) zu realisieren. Ein-/Ausfahrten etc. sind innerhalb des Grünbandes zulässig.

<sup>5</sup> Im Gebiet 1 ist innerhalb der schraffierten Fläche (Anhang 3) eine öffentlich zugängliche Freifläche von mindestens 2'000 m<sup>2</sup> zu erstellen. Die Lage und Gestaltung ist auf Grundlage eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens mit mindestens drei Planungsteams festzulegen.

<sup>6</sup> Bei Errichtung des öffentlichen Fussweges gemäss Anhang 3 darf die Baumassenziffer gemäss Art. 13 um max. 0.3 erhöht werden.

<sup>7</sup> Zur Gebäudeerschliessung sind Hochstrassen und notwendige Rampenanlagen ohne Einhaltung der Grenzabstände zulässig. Gegenüber der Hochstrasse und Rampenanlage sind keine Abstände einzuhalten.

<sup>8</sup> Die im Zonenplan gekennzeichnete Fläche «Nutzungsvorbehalt Störfallvorsorge» liegt im Einflussbereich der bestehenden Erdgashochdruckanlagen. Bei Bauvorhaben ist durch ein Gutachten die Notwendigkeit und der Umfang von Schutzmassnahmen zu prüfen, um sicherzustellen, dass das Personenrisiko im Sinne der Störfallverordnung (StFV; SR 814.012) hinreichend klein ist. Notwendige Schutzmassnahmen sind der kantonalen Fachstelle vor Erteilung der Baubewilligung zur Genehmigung vorzulegen.

## b. Grundmasse der Bauzonen

### Art. 13 Masse für die Einzelbauweise

Bezeichnung	Abkürzung	Ausnutzungsziffer max.	Baumassenziffer max.	Grünflächenziffer min.	Vollgeschosszahl max.	Geschosshöhe max.	Gesamthöhe max. (Flachdach)	Gesamthöhe min. Hauptgebäude (Flachdach) <sup>2</sup>	Gesamthöhe max. (Schrägdach)	Gebäudelänge max.	Grenzabstand gross min.	Grenzabstand klein min.	Geweranteil min.	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
Wohnzone 1	W1	0.35	-	0.50	1	3.2 m	7.6 m	-	8.1 m	20 m	10 m	7 m	-	II
Wohnzone 2a	W2a	0.45	-	0.45	2	3.2 m	7.6 m	-	8.1 m	25 m	7 m	5 m	-	II
Wohnzone 2b	W2b	0.55	-	0.45	2	3.2 m	10.8 m	-	11.3 m	25 m	7 m	5 m	-	II
Wohnzone 3	W3	0.65	-	0.45	3	3.2 m	14.0 m	-	14.5 m	25 m	7 m	5 m	-	II
Wohnzone 4a	W4a	0.75	-	0.40	4	3.2 m	17.2 m	-	17.7 m	30 m	10 m	5 m	-	II
Wohnzone 4b	W4b	0.90	-	0.40	4	3.2 m	17.2 m	-	17.7 m	30 m	10 m	5 m	-	II
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	0.65	-	0.30	3	3.2 m	14.0 m <sup>1</sup>	-	14.5 m <sup>1</sup>	frei	7 m	5 m	20 %	III
Wohn- und Arbeitszone 5	WA5	-	4.5	0.30	5	3.2 m	20.4 m <sup>1</sup>	-	20.9 m <sup>1</sup>	frei	7 m	5 m	40 %	III
Kernzone	K	0.75	-	0.20	4	3.2 m	-	-	16.3 m <sup>1</sup>	frei	7 m	5 m	-	III
Arbeitszone A	AA	-	4.5	0.20	-	-	17 m	13.5 m	-	frei	7 m	5 m	-	III
Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti	BsV1	0.30	-	0.30	-	-	14.0 m	-	14.5 m	25 m	5 m	5 m	-	III
Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch, Gebiet 1 <sup>3</sup>	BsV2	-	8.0	0.10	-	-	22.0 m	14.0 m	-	frei	5 m	5 m	-	III
Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch, Gebiet 2 <sup>3</sup>	BsV2	-	8.0	0.10	-	-	22.0 m	10.0 m	-	frei	5 m	5 m	-	IV

<sup>1</sup> Unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäss Abs. 1.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann für betriebsbedingte Anforderungen Ausnahmen gestatten.

<sup>3</sup> Die Gebietszuteilung ist dem Plan gemäss Anhang 3 zu entnehmen.

<sup>1</sup> In den Wohn- und Arbeitszonen (WA) und der Kernzone (K) sind höhere Erdgeschosse zulässig. Bei Erdgeschossen, die eine Geschosshöhe von mehr als 3.2 m aufweisen, erhöht sich die Gesamthöhe um das Mass der Mehrhöhe über 3.2 m, jedoch höchstens um 1.3 m.

<sup>2</sup> In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch sind Mobilitätshubs gemäss Art. 45 Abs. 4 bis zu einer Gesamthöhe von 29.5 m zulässig.

## c. Ergänzende Bauzonenbestimmungen

### Art. 14 Ergänzende Bestimmungen für die Arbeitszone AA und die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch BSV2

<sup>1</sup> In der Arbeitszone und der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch sind Verkaufsflächen unter folgenden Bedingungen zulässig:

- a) Der Verkauf von an Ort produzierten Gütern ist zulässig, wobei der Verkauf in einem untergeordneten Verhältnis zur Produktion am Ort stehen muss.
- b) Der Verkauf von nicht an Ort produzierten Gütern ist unter folgenden, nicht kumulativen Bedingungen zulässig:
  - Die Güter stehen in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit resp. dem Angebot eines Betriebs und die Verkaufsfläche beträgt nicht mehr als 20 % der gewerblichen Nutzfläche, maximal aber 500 m<sup>2</sup>.
  - Die Verkaufsfläche beträgt maximal 200 m<sup>2</sup>.

Der Gemeinderat kann ein Abweichen von diesen Einschränkungen zulassen, sofern in einem Verkehrsgutachten der Nachweis erbracht wird, dass das durch den Verkauf von Gütern zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden kann.

<sup>2</sup> In der Arbeitszone AA und der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch ist betriebsnotwendiger Wohnraum zulässig.

<sup>3</sup> In der Arbeitszone AA und der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch sind kleinere Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet, bspw. Fitnesscenter, zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen, bspw. Erlebnisparks oder Multiplexkinos, sind nicht zulässig.

### Art. 15 Bebauungsplanpflicht

<sup>1</sup> In den im Zonenplan mit durchgezogener Linie schwarz umrandeten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

<sup>2</sup> In den im Zonenplan mit gestrichelter Linie schwarz umrandeten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines einfachen oder ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

<sup>3</sup> Wird nicht das gesamte mit der Pflicht belegte Gebiet in einem einzigen Bebauungsplan behandelt, so kann die Konzeptidee in einem Quartiergestal-

tungsplan gemäss Art. 3 Abs. 4 über das gesamte Gebiet gesichert werden.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann in Anlehnung an § 32 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) weitere wesentliche Vorzüge verlangen, namentlich:

- guter Nutzungs- und Wohnungsmix,
- erhöhter Anteil an Kleinwohnungen,
- Gemeinschaftsräume,
- bessere Versorgung des Quartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs,
- attraktive Fuss- und Velowege,
- vorwiegend unterirdische Parkierung,
- Beschränkung von Immissionen und Emissionen,
- umweltfreundliche Energieversorgung,
- gemeinsame Entsorgungsanlagen,
- Gebäudestellung aufgrund von Kaltluftströmen,
- öffentlich zugängliche Spiel- und Aufenthaltsflächen.

<sup>5</sup> **Riedhalden:** Für den Bebauungsplan im Gebiet Riedhalden gelten folgende Zielsetzungen:

- Bewahrung von Grünkorridoren und Ausblicken durch eine sorgfältige Eingliederung hinsichtlich der Struktur und Körnung in das angrenzende Quartier. Eine lockere Einzelbauweise ist anzustreben.
- Entlang der St. Wolfgangstrasse ist gegen das Reusstal und gegen die südlichen Grundstücksgrenzen ein geeigneter Abstand von der Grundstücksgrenze vorzusehen.

<sup>6</sup> **Dorfzentrum/Schürmatt:** Für die Bebauungspläne im Dorfzentrum und Schürmatt gelten folgende Zielsetzungen:

- Gestaltung hochwertiger Freiräume und ortsbaulicher Strukturen, welche die Identität des Zentrums stärken und die Begegnung fördern.
- Ein stimmiges Miteinander von ursprünglicher und neuer Bebauungsstruktur sichern, insbesondere eine gute Einordnung und Gestaltung im Kontext schützenswerter Bauten.
- Eine auf den räumlichen Kontext differenzierte Festlegung der Dichte und Bauweise.
- Abstimmung der Nutzungskonzepte und Funktionen zwischen den verschiedenen Arealen/ Teilbereichen im Dorfzentrum.
- Umsetzung eines angemessenen Wohnungsmixes für verschiedene Zielgruppen.
- Das Gebiet Schürmatt bildet den Auftakt zur

Kernzone. Mit der Überbauung ist zum Bestand (Hof-Gebäude) ein guter ortsbaulicher Übergang zu gewährleisten.

<sup>7</sup> **Eichmatt:** Für den Bebauungsplan im Gebiet Eichmatt gelten folgende Zielsetzungen:

- Es ist für das Gebiet ein geeigneter Wohnungsmix mit einer adäquaten höheren Dichte zu erstellen.
- Es ist auf eine rücksichtsvolle und gute Einpassung in das umliegende Quartier zu achten.

<sup>8</sup> **Zythus:** Für den Bebauungsplan im Gebiet Zythus gelten folgende Zielsetzungen:

- Die zentrale und wichtige Lage ist unter Einbezug ihres räumlichen Umfelds mit einem guten Städtebau und einem attraktiven Nutzungsmix als Begegnungsort zu entwickeln.
- Für das Gebiet ist eine angemessene Geschossigkeit und hohe Dichte mit entsprechender Durchlässigkeit zu ermitteln.
- Es ist zu einem geeigneten Zeitpunkt ein partizipativer Prozess und Einbezug der Bevölkerung durchzuführen.

<sup>9</sup> **Zythusmatt:** Für die Bebauungspläne Zythusmatt Ost und Zythusmatt West gelten folgende Zielsetzungen:

- Aufgrund der Nähe zum Begegnungsort Zythus ist das geeignete Potenzial einer qualitätsvollen Nachverdichtung zu ermitteln.

<sup>10</sup> **Zythusweg:** Für den Bebauungsplan im Gebiet Zythusweg gelten folgende Zielsetzungen:

- Erneuerung und qualitätsvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung der grundstücksübergreifenden Erschliessungssituation.

<sup>11</sup> **Dersbachstrasse:** Für die Bebauungspläne Dersbach Nord und Dersbach Süd gelten folgende Zielsetzungen:

- Entlang der Bahnlinie ist eine verdichtete Bauweise anzustreben.
- Die Durchblicke zum See mit entsprechender Stellung und Setzung der Gebäude sind sicherzustellen.
- Der Übergang zur angrenzenden W1-Zone ist ortsverträglich zu gestalten.

<sup>12</sup> **Rony:** Für den Bebauungsplan Rony gelten folgende Zielsetzungen:

- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.
- Der Übergang vom Siedlungs- zum Landwirtschaftsgebiet ist gut zu gestalten.

<sup>13</sup> Der Gemeinderat bzw. die Einwohnergemeinde kann in begründeten Fällen von Abs. 5 bis 12 Abweichungen zulassen und Ausnahmen von den Zweckbestimmungen gewähren.

## Art. 16 Preisgünstiger Wohnungsbau

<sup>1</sup> Die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete dienen dem preisgünstigen Wohnungsbau. Dabei gelten in Übereinstimmung mit § 18 Abs. 4 PBG die nachfolgenden Mindestanteile auf die anrechenbare Geschossfläche:

- a) Im Gebiet Dersbach Nord gilt ein Anteil von 46 % (entspricht 100 % der Mehrausnützung).
- b) Im Gebiet Dersbach Süd gilt ein Anteil von 46 % (entspricht 100 % der Mehrausnützung).
- c) Im Gebiet Zythusmatt West gilt ein Anteil von 25 % (entspricht 50 % der Mehrausnützung).
- d) Im Gebiet Zythusmatt Ost gilt ein Anteil von 19 % (entspricht 50 % der Mehrausnützung).
- e) Im Gebiet Eichmatt gilt ein Anteil von 25 % (entspricht 50 % der Mehrausnützung).
- f) Im Gebiet Schürmattstrasse gilt ein Anteil von 19 % (entspricht 50 % der Mehrausnützung).
- g) Im Gebiet Gartenstrasse gilt ein Anteil von 19 % (entspricht 50 % der Mehrausnützung).
- h) Im Gebiet Rony Süd gilt ein Anteil von 40 % (entspricht 100 % der Mehrausnützung).
- i) Im Gebiet Rony Nord gilt ein Anteil von 100 % (entspricht 100 % der Mehrausnützung).

<sup>2</sup> Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau sind einer Grundnutzung überlagert.

<sup>3</sup> Bei neuen ordentlichen Bebauungsplänen ist auf mindestens 50 % der zusätzlich anrechenbaren Geschossfläche preisgünstiger Wohnraum zu schaffen.

<sup>4</sup> Die Gemeinde unterstellt die preisgünstigen Wohnungen dauerhaft dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz [WFG; BGS 851.211]. Sie kann im Einzelfall die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau regeln, insbesondere die Mietzinsobergrenzen, die baulichen Anforderungen sowie die langfristige Sicherstellung.

## Art. 17 Hochhäuser

<sup>1</sup> Hochhäuser sind nur in dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet zulässig. Es gilt eine ordentliche Bebauungsplanpflicht.

<sup>2</sup> Zonen für Hochhäuser sind einer Grundnutzung überlagert.

## Art. 18 Mobilfunkanlagen

<sup>1</sup> Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in erster Priorität in der Arbeitszone oder der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch zu erstellen. Ist aufgrund des fernmelderechtlichen Versorgungsauftrags keine ausreichende Abdeckung möglich, können mit entsprechendem Nachweis auch Mobilfunkanlagen an Standorten tieferer Priorität gemäss nachfolgender Rangfolge bewilligt werden:

- 2. Priorität: Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (soweit es sich in Bezug auf ideale Immissionen nicht um ein empfindliches Gebiet handelt)
- 3. Priorität: Wohn- und Arbeitszonen, Kernzonen
- 4. Priorität: Wohnzonen

<sup>2</sup> In der Zone Verkehrsfläche und Bahnareal sind Mobilfunkanlagen entsprechend der angrenzenden Bauzone und gemäss der Priorität in Abs. 1 zulässig.

<sup>3</sup> Eine Koordination/Kombination mit bestehenden Mobilfunkanlagen ist zu prüfen und neuen Standorten vorzuziehen.

<sup>4</sup> Mobilfunkanlagen haben sich gut in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

<sup>5</sup> Bei Schutzobjekten sind Mobilfunkanlagen grundsätzlich nicht zulässig. In den Naturschutzzonen, Landschaftsschutzzonen und Ortsbildschutzzonen sind Mobilfunkanlagen nicht zulässig.

<sup>6</sup> Ausserhalb der Bauzone richtet sich die Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

## Art. 19 Zwischennutzungen

Für Zwischennutzungen innerhalb der Bauzonen kann der Gemeinderat auf maximal drei Jahre befristete Abweichungen von den Zonen- und Bauvorschriften bewilligen. Der Gemeinderat kann eine einmalige Verlängerung von weiteren zwei Jahren bewilligen.

### d. Nichtbauzonen

## Art. 20 Landwirtschaftszone (L)

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden soll.

<sup>2</sup> Für die Landwirtschaftszone gelten ausschliesslich die Vorschriften von Bund und Kanton.

## Art. 21 Speziallandwirtschaftszone (SPZ)

<sup>1</sup> Die Speziallandwirtschaftszone (SPZ) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

<sup>2</sup> Zur Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone ist ein Umgebungsplan einzureichen.

<sup>3</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

## Art. 22 Speziallandwirtschaftszone Buuregarte (SPZ B)

<sup>1</sup> Die SPZ Buuregarte dient dem Anbau, der Aufbereitung, der Lagerung und dem Verkauf von landwirtschaftlichen Erzeugnissen.

<sup>2</sup> Die SPZ Buuregarte wird aufgeteilt in vier Bereiche: Hofbereich, Gewächshausbereich, Tunnelbereich und Naturbereich. Der Bereichsplan ist als Anhang 4 Bestandteil der Bauordnung.

<sup>3</sup> Der Umgebungsgestaltungsplan vom 19. März 2024 gemäss § 21 Abs. 2 gilt als wegleitend. Die Massnahmen des Umgebungsgestaltungsplans sind spätestens mit dem ersten Baugesuch umzusetzen.

<sup>4</sup> Bauten und Anlagen sind bezüglich kubischer Gestaltung, Gliederung, Reflexion sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich gut in das Landschaftsbild einordnen. Bei einer etappierten Überbauung des Gewächshausbereichs ist im ersten Baugesuch bereits die Gesamtüberbauung aufzuzeigen und für diese ein Beleuchtungskonzept vorzulegen. Die Lichtemission der Tunnel- und Treibhausbereiche ist dabei auf das zwingend Nötige zu reduzieren. Akustische Massnahmen zur Abwehr von Wildtieren und Vögel sind nicht zulässig.

<sup>5</sup> Der Hofbereich dient dem Anbau, der Aufbereitung, der Lagerung sowie dem Verkauf der Produkte. Umbauten und Neubauten können für die beschriebenen Nutzungen bewilligt werden, sofern der Bedarf nachgewiesen wird.

<sup>6</sup> Im Tunnel- und im Gewächshausbereich sind sowohl Folientunnel wie auch Regendächer und -netze zulässig. Es sind Substrat-, Topf- sowie Erdkulturen zulässig. Eine Umzäunung dieser Bereiche ist nicht zulässig. Der Boden muss mit Ausnahme der betriebsnotwendigen Erschliessungs- und Rangierflächen naturbelassen sein. Diese sind möglichst versickerungsfähig auszugestalten.

<sup>7</sup> Im Tunnelbereich beträgt die zulässige Höhe für Bauten und Anlagen maximal 5 m. Sie dürfen ganzjährig stehen gelassen werden. Innerhalb des Tunnelbereichs können die naturbelassenen Böden weiterhin als Fruchtfolgeflächen (FFF) angerechnet werden, sofern sie die Qualitätskriterien gemäss Vollzugshilfe 2006 zum Sachplan FFF erfüllen. Die Bodenqualität ist alle 3 Jahre durch eine qualifizierte Fachperson zu prüfen und die Ergebnisse der kantonalen Bodenfachstelle zuzustellen.

<sup>8</sup> Im Gewächshausbereich können Treibhäuser und Gewächshäuser mit einer Gesamthöhe von maximal 7 m errichtet werden. Gewächshäuser sind CO<sub>2</sub>-neutral zu beheizen. Die Anlagen können komplett geschlossen werden.

<sup>9</sup> Der Naturbereich dient der Sicherstellung des Vernetzungskorridors für Wildtiere als wichtige Verbindungsachse entlang der Reuss, der Naturlandschaft und dem ökologischen Ausgleich. Der Vernetzungskorridor darf weder belichtet noch umzäunt werden.

<sup>10</sup> Bei der Projektierung von bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen ist der Hochwasserschutz zu gewährleisten. Der Nachweis für einen ausreichenden Objektschutz ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

<sup>11</sup> Bei Aufgabe der pflanzenbaulichen Produktion oder bei geänderter Nutzung sind alle Bauten und Anlagen des Tunnel- und Gewächshausbereiches abzubrechen sowie Terrainveränderungen rückgängig zu machen. Die Flächen sind wieder zu Fruchtfolgeflächen aufzuwerten. Es gelten automatisch wieder die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Ausgenommen sind Gebäude, welche bewilligt sind und welche für die zonenkonforme Nutzung der Landwirtschaftszone notwendig sind.

### **Art. 23 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung (OeIFE)**

<sup>1</sup> Die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung umfasst Grün- und Erholungsflächen für die Bevölkerung und dient der Freihaltung von Flächen zur Gliederung und Durchgrünung des Siedlungsgebiets. Darauf dürfen nur notwendige Bauten, Anlagen und Ausstattungen erstellt werden, welche der Erholungsnutzung dienen. Neue Bauten und Anlagen nehmen Rücksicht auf die Besonderheit des Orts und die gewachsenen Nutzungen.

<sup>2</sup> Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

## **e. Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften**

### **Art. 24 Allgemeine Bestimmungen**

<sup>1</sup> Die übrigen Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften werden nicht, teilweise oder nur vorübergehend nicht landwirtschaftlich genutzt und dienen anderen, im Zonenplan bezeichneten Nutzungen.

<sup>2</sup> In allen übrigen Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften sind zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

### **Art. 25 Zone für Familiengärten (Fa)**

<sup>1</sup> Die Zone für Familiengärten ist für Kleingärten bestimmt. Dem Zonenzweck entsprechende Kleinbauten und pro Zone eine gemeinschaftliche Baute bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche sind zulässig.

<sup>2</sup> Es ist ein Betriebsreglement der Gemeinde zur Genehmigung einzureichen.

### **Art. 26 Zone für Golf (Go)**

Die Zone für Golf ist für den Betrieb einer Golfanlage reserviert. Diese umfasst eine öffentliche Golf-Anlage sowie die dazugehörenden Infrastrukturanlagen.

### **Art. 27 Zone für Energie und Wärmegewinnung (EW)**

<sup>1</sup> Die Zone für Energie und Wärmegewinnung dient der Errichtung eines Biomasse-Heizkraftwerks. Die Biomasse dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

- Fermenter: max. Durchmesser: 18.0 m; max. Höhe ab Zentrum massgebendes Terrain: 16.0 m
- Übrige Anlageteile: max. Gebäudelänge: 44.0 m; max. Höhe ab ausgemitteltem Fassadenfusspunkt massgebendes Terrain: 18.0 m

<sup>2</sup> Ein Umgebungsgestaltungsplan ist Bestandteil des Baugesuchs. Die Baubewilligung für das Heizkraftwerk wird nur dann erteilt, wenn auch die notwendigen Anlagen zur Anlieferung bewilligt und realisiert werden.

<sup>3</sup> Es ist auf eine besonders gute Eingliederung ins Landschaftsbild zu achten. Bei Einstellung des Heizkraftwerks sind die Anlagen auf Kosten der Betreiber abzubrechen und die Flächen zu rekultivieren.

## Art. 28 Zone für Freizeit (Fr)

<sup>1</sup> Die Zone für Freizeit ist für die Realisierung und den Betrieb einer Kulturwerkstätte mit Lager- und Veranstaltungsräumen sowie einer Hundeausbildungsanlage, inkl. den notwendigen Infrastrukturen, Bauten und Anlagen, bestimmt. Es sind keine neuen Gebäude zulässig. Die bestehenden Bauten dürfen im Rahmen der definierten Nutzweise umgenutzt oder im bisherigen Volumen ersetzt werden. Erlaubt sind eine Kleinbaute für Unterhaltsmaterial mit max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche, pro Hundeausbildungsplatz eine Kleinbaute für Ausbildungsmaterial mit jeweils max. 40 m<sup>2</sup> Grundfläche. Zusätzlich soll ein gemeinsamer offener Unterstand als Personen- und Hundeschutz erstellt werden können. Für die bestehenden Wohnnutzungen gilt die Bestandesgarantie, wobei im bestehenden Volumen max. 30 % zu Lasten der Nebennutzfläche Nutzungsfläche geschaffen werden darf. Umzäunungen sind transparent und landschaftsverträglich zu erstellen und die Beleuchtungen sind so auszulegen, dass wenig Lichtverschmutzung verursacht wird.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat erlässt nach Anhörung der kantonalen Fachstellen, der Erdgas Zentralschweiz AG und dem Betreiber ein Betriebsreglement für das Kulturgut, den Eventbetrieb sowie die Hundeausbildungsanlage. Die Inbetriebnahme der Hundeausbildungsanlage kann erst nach Vorliegen eines rechtskräftigen Betriebsreglements erfolgen. Das Betriebsreglement regelt insbesondere die Trägerschaft, die Betriebszeiten, die zulässigen Belegungszahlen (maximal zulässigen Nutzungen durch Personen) sowie die Möglichkeit von Kursen durch freischaffende Hundeausbilder. Die in das Betriebsreglement aufzunehmenden Belegungszahlen bedürfen der Zustimmung der Erdgas Zentralschweiz AG.

<sup>3</sup> Die gemäss Betriebsreglement zulässigen Belegungszahlen können nur mit Zustimmung der Erdgas Zentralschweiz AG aufgehoben oder angepasst werden. Die Erdgas Zentralschweiz AG verpflichtet sich, bei der Überprüfung der Frage, ob die gemäss Betriebsreglement zulässigen Belegungszahlen aufgehoben oder angepasst werden können, das Störfallrisiko im Sinne der Störfallverordnung vom Bundesamt für Energie (BFE) überprüfen zu lassen und ihren Entscheid aufgrund der Überprüfung der Risikosituation zu fällen.

<sup>4</sup> Ein Umgebungsgestaltungsplan ist Bestandteil des Baugesuchs und ist durch den Betreiber zu erstellen.

<sup>5</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

<sup>6</sup> Für die Hundeausbildungsanlage und für die übrigen zulässigen Nutzungen sind mindestens 46 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Die erforderlichen Abstellplätze sind in der angrenzenden Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch zu realisieren. Ferner ist pro Wohnnutzung ein Anbau für einen Carport mit max. zwei Autoparkplätzen zulässig.

## f. Schutzzonen und Schutzobjekte

### Art. 29 Überlagernde Ortsbildschutzzone (OS)

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung der Eigenart und Schönheit sowie die Weiterentwicklung der in der Ortsbildschutzzone gelegenen prägenden Bauten, Anlagen, Naturobjekte und Freiräume. Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut in die Umgebung einpassen. Neubauten müssen überdies dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbilds entsprechen und dieses räumlich sinnvoll ergänzen.

<sup>2</sup> Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie wirkt bei Bauvorhaben beratend mit.

<sup>3</sup> Ortsbildschutzzonen sind einer Grundnutzung überlagert.

### Art. 30 Ortsbildschutzzone Wart (OS W)

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzone Wart ist eine für sich bestehende Schutzzone ausserhalb der Bauzone. Sie dient dem Erhalt und der behutsamen Weiterentwicklung des historischen Bauensembles Wart und der Freiräume und setzt die Ziele des ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung um.

<sup>2</sup> Die nachfolgenden Absätze definieren die grundsätzlichen baulichen Möglichkeiten und Entwicklungen. Vorbehalten bleiben die notwendigen gemeindlichen und kantonalen Bewilligungen.

<sup>3</sup> Die bauliche Entwicklung der geschützten Gebäude ist in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege festzulegen. Bei geschützten Gebäuden kann die Denkmalpflege ein Wettbewerbsverfahren verlangen. Eine vollständige Zweckänderung der geschützten Gebäude sowie untergeordnete bauliche Erweiterungen sind möglich, sofern sie mit dem denkmalpflegerischen Schutz vereinbar und für den langfristigen Erhalt der geschützten Gebäude notwendig sind.

<sup>4</sup> Das Forstmagazin, Assek. Nr. 78b, ist in seiner heutigen Erscheinung zu erhalten (Stand März

2018). Das Nebengebäude, Assek Nr. 78c, kann durch einen Neubau mit gleichem Volumen ersetzt werden, sofern dies für den Betrieb und Weiterbestandes des Restaurants Wart zwingend notwendig ist. In diesem Zusammenhang ist eine vollständige Zweckänderung des Forstmagazins, Assek. Nr. 78b, und des Nebengebäudes, Assek Nr. 78c, für Gastronomie oder Dienstleistungen möglich. Die bauliche Entwicklung ist in einem gemeinsamen Wettbewerb mit dem geschützten Restaurant Wart festzulegen. Im Wettbewerb ist die Umgebung (Parkierung, öffentliche und private Plätze) miteinzubeziehen. Sofern die Entwicklung der Gebäude nicht mit dem Restaurant Wart in Zusammenhang steht, gelten die baulichen Bedingungen nach RPG.

<sup>5</sup> Das Restaurant Wartstein, Assek Nr. 45a, und die Scheune Wartstein, Assek Nr. 45b, sind in ihrer heutigen Erscheinung (Stand März 2018) zu erhalten. Beim Restaurant Wartstein, Assek Nr. 45a, ist eine interne Umnutzung zwischen Wohnen und Arbeiten / Dienstleistungen resp. Gastronomie bei guter Gestaltung und ohne zusätzliche Parkplätze möglich. Ansonsten gelten die baulichen Bedingungen nach RPG. Im Rahmen einer Umnutzung sind die Freiflächen in einem Umgebungsplan festzulegen.

<sup>6</sup> Das Waschhaus, Assek Nr. 1548a, ist in seiner heutigen Erscheinung (Stand März 2018) zu erhalten. Eine interne Umnutzung, ohne Wohnen, ist bei guter Gestaltung und ohne zusätzliche Parkplätze möglich.

<sup>7</sup> Die Gebäude, Assek Nr. 77c (Holzschopf Wartrain), und Assek Nr. 77d (Nebengebäude Wartrain), sind in ihrer heutigen Form und Nutzung zu erhalten. Ansonsten gelten die Bestimmungen gemäss RPG.

<sup>8</sup> Für alle weiteren Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen gemäss RPG.

<sup>9</sup> Das Umgebungskonzept vom 31. August 2018 ist wegweisend für die Beurteilung und Bewilligung der einzelnen Vorhaben in der Ortsbildschutzzone Wart.

<sup>10</sup> Die heutigen Parkierungs- und Erschliessungsflächen sind gestalterisch aufzuwerten.

### **Art. 31 Zone archäologischer Fundstätten (arf)**

<sup>1</sup> Die Zone archäologischer Fundstätten dient der Erhaltung archäologisch bedeutsamer Fundstätten.

<sup>2</sup> Sämtliche Terrainveränderungen in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und bereits im Projektstadium dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten.

<sup>3</sup> Zonen archäologischer Fundstätten sind einer Grundnutzung überlagert.

### **Art. 32 Landschaftsschutzzone gemeindlich (LSG)**

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung oder Wiederherstellung besonders qualitätsvoller Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und in die Landschaft einzuordnen.

Die typischen Elemente wie Hecken und Feldgehölze, landschaftsprägende Anlagen wie historische Wegverbindungen, Wegkreuze und dergleichen, markante Einzelbäume sowie Ufergehölze sind zu erhalten, zu fördern und zu pflegen. Die Gemeinde kann Ersatzpflanzungen anordnen. Eine Aufwertung mit Gehölzen, Hecken und Kleingewässern ist anzustreben und kann mit Beiträgen unterstützt werden.

<sup>3</sup> Landschaftsschutzzonen sind einer Grundnutzung überlagert.

### **Art. 33 Naturschutzzone gemeindlich (NSG)**

<sup>1</sup> Die gemeindliche Naturschutzzone dient der Erhaltung und Förderung schutzwürdiger Lebensräume von seltenen und bedrohten Tier- und Pflanzenarten wie Riedwiesen, Trockenstandorten, Hecken und Feldgehölzen.

<sup>2</sup> Einzelheiten betreffend Nutzung und Pflege kann der Gemeinderat in separaten Schutzplänen und Verordnungen sowie mit Verträgen regeln.

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann die Erarbeitung von Landschaftsentwicklungskonzepten (LEK) sowie Naturschutzgebiete und Heckenpflanzungen finanziell unterstützen.

### **Art. 34 Zone für Gewässerraum (Gew)**

<sup>1</sup> Die Zone für Gewässerraum dient der Freihaltung des bundesrechtlichen Gewässerraums. Es sind Nutzungen nach Massgabe des Bundesrechts zulässig.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann gestützt auf Gewässerprojekte unter Beachtung des festgelegten Gewässerraumes flächengleiche unwesentliche Arrondierungen der Zonen für Gewässerraum vornehmen.

<sup>3</sup> Wo der Zonenplan keine Zone für Gewässerraum bezeichnet, wird auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet.

<sup>4</sup> Zonen für Gewässerraum sind einer Grundnutzung überlagert.

### 3. Bauvorschriften

#### Art. 35 Einordnung

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Aussenräume müssen sich hinsichtlich Lage, Grösse, Gestaltung, Materialisierung, Farbgebung und Ausgestaltung des Übergangs zum öffentlichen Raum sowie zu den Siedlungsrändern so in die Umgebung und Landschaft einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

<sup>2</sup> Das Einordnungsgebot gilt insbesondere auch für Terrainveränderungen, Dachaufbauten, Antennen, Beschriftungen, Reklamen, Aussenbeleuchtungen und dergleichen.

<sup>3</sup> In der Baubewilligung können Nebenbestimmungen aufgenommen werden, welche die Gestaltung betreffen.

#### Art. 36 Terrainveränderungen

<sup>1</sup> Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Das gestaltete Terrain (Stützmauern, Böschungen, Aufschüttungen und dergleichen) darf das massgebende Terrain um nicht mehr als 1.50 m überragen. Mauern und mauerartige Böschungen dürfen bis zu einer Höhe von 1.50 m ab massgebendem Terrain an die Grenze gestellt werden.

<sup>2</sup> Böschungen sind 0.50 m von der Grenze entfernt anzusetzen.

<sup>3</sup> Bei Terrassenhäusern dürfen bei der seitlichen Terraingestaltung Stützmauern und mauerartige Böschungen eine Höhe von höchstens 3.00 m aufweisen und ihre Länge ist auf das Minimum zu beschränken.

<sup>4</sup> Bei Vorliegen besonderer Umstände kann die Gemeinde bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung Abweichungen zulassen.

#### Art. 37 Ökologischer Ausgleich

<sup>1</sup> Für einen angemessenen ökologischen Ausgleich sind gemäss Art. 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ökologische Ausgleichsmassnahmen zu treffen. Die Ausgleichsmassnahmen bezwecken die Vernetzung oder Neuschaffung von Biotopen, die Förderung der Artenvielfalt, eine möglichst schonende und naturnahe Bodennutzung sowie die Einbindung der Natur in den Siedlungsraum und die Belebung des Landschaftsbilds.

<sup>2</sup> Es sind mindestens 25 % der anrechenbaren Grünfläche gemäss Art. 13 als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten und entsprechend zu pflegen. Die Ausgleichsflächen sind mit standortgerechten, nicht invasiven Pflanzenarten und Kleinstrukturen zu bepflanzen.

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann den Anteil an ökologischen Ausgleichsflächen gemäss Abs. 2 reduzieren, soweit die örtlichen Verhältnisse die ökologischen Ausgleichsmassnahmen verunmöglichen.

#### Art. 38 Baumpflanzvorgaben und Baumschutz

<sup>1</sup> Der Baumbestand ist im Grundsatz zu erhalten und nach Möglichkeit zu ergänzen.

<sup>2</sup> Bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten ist ein Grossbaum oder zwei Kleinbäume vorzusehen bzw. zu erhalten, bezogen auf die nicht mit Bauten überstellte anrechenbare Grundstücksfläche:

- a) Wohnzone: pro 250 m<sup>2</sup>
- b) Wohn- und Arbeitszone: pro 350 m<sup>2</sup>
- c) Arbeitszone und Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch: pro 600 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Die Gemeinde befreit von der Pflicht gemäss Absatz 2 ganz oder teilweise, soweit die örtlichen Verhältnisse die Pflanzung verunmöglichen.

<sup>4</sup> Bei der Neupflanzung ist ein überlebensfähiger Wurzelraum vorzusehen, der nicht durch Unterbauung beeinträchtigt wird, und es sind standortgerechte und klimaangepasste Baumarten zu verwenden.

<sup>5</sup> Das Fällen von Bäumen in den Bauzonen und der OeLFE-Zone mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen 1.0 m über dem Boden, ist bewilligungspflichtig. Bei mehrstämmigen Bäumen wird der Umfang der Teilstämme zusammengerechnet. Der Fällung gleichgestellt ist das Entfernen wesentlicher Teile im Kronenbereich oder am Wurzelwerk eines Baumes.

<sup>6</sup> Die Bewilligung für die Fällung wird erteilt, wenn:

- a) die Beseitigung aufgrund des Gesundheitszustands des Baums notwendig ist,
- b) die Beseitigung eine Pflegemassnahme für den übrigen Baumbestand darstellt,
- c) die Beseitigung aus Gründen der Wohnhygiene notwendig ist,
- d) der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.

<sup>7</sup> Mit der Bewilligung wird eine potenziell gleichwertige Ersatzpflanzung auf dem gleichen oder einem umliegenden Grundstück angeordnet. Die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf, unabhängig vom Stammumfang, einer Bewilligung.

### **Art. 39 Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen**

<sup>1</sup> Bei Bauten mit mehr als acht Wohnungen und bei Bebauungsplänen sind zusammenhängende, aufenthaltsfreundlich gestaltete gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen mit ausreichenden kindgerechten Angeboten zu erstellen und dauerhaft zu erhalten.

<sup>2</sup> Die Grösse der Spiel- und Aufenthaltsflächen muss insgesamt mindestens 10 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche betragen. Die Spiel- und Aufenthaltsflächen können an die Grünflächenziffer gemäss V PBG angerechnet werden, sofern sie den Anforderungen an die Grünflächenziffer entsprechen.

<sup>3</sup> Werden grundstücksübergreifende Spielflächen realisiert, so kann von der Mindestfläche gemäss Abs. 2 abgewichen werden. Voraussetzung ist, dass die Spielflächen qualitativ hochwertig ausgestaltet werden.

### **Art. 40 Dach- und Fassadengestaltung**

<sup>1</sup> Dachaufbauten haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung können Abweichungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden.

<sup>2</sup> Anlagen der Haustechnik dürfen auf dem Dach nur angebracht werden, wenn dies technisch notwendig ist; sie sind in die Dachgestaltung einzu beziehen.

<sup>3</sup> Die Dächer von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.

<sup>4</sup> Flachdächer von Neubauten mit einer Neigung kleiner als 10° sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassenfläche genutzt werden. Dies gilt auch bei der Nutzung von Solaranlagen.

<sup>5</sup> Bei Neu- und Umbauten sind Glasfassaden und andere spiegelnde oder transparente Bauteile so zu gestalten, dass von ihnen keine erhebliche Gefahr für Vögel ausgeht.

### **Art. 41 Beleuchtung**

<sup>1</sup> Aussenbeleuchtungen sowie vom Innenraum in den Aussenraum wirkende Emissionsquellen (Schaufensterbeleuchtungen) sind technisch und gestalterisch auf das notwendige Mass zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Es ist die entsprechende SIA-Norm anzuwenden.

<sup>2</sup> Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtungen sind zwischen 20 Uhr und 7 Uhr auszuschalten. In begründeten Fällen, bspw. bei Betrieben mit längeren Öffnungszeiten, kann die Gemeinde Ausnahmen erteilen.

### **Art. 42 Klimaanpassung und Ressourcenschonung**

<sup>1</sup> Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung ist im gesamten Planungs- und Bauwesen auf allen Ebenen Rechnung zu tragen.

<sup>2</sup> Plätze sind, wenn immer möglich, mit sickerfähigem Belag auszugestalten. Die Materialisierung von Verkehrsflächen, Plätzen, Terrassen etc. sowie von deren Oberflächenbeschaffenheit und Einfärbung ist dabei so zu wählen, dass sie dem Hitzeinseleffekt entgegenwirkt.

<sup>3</sup> Für Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeit ressourcenschonende, ökologische Materialien zu verwenden.

### **Art. 43 Naturobjekte**

<sup>1</sup> Die Naturobjekte von gemeindlicher Bedeutung gemäss Inventar gemeindlicher Naturobjekte sind geschützt.

<sup>2</sup> Sie sind zu erhalten, zu pflegen und bei ihrem natürlichen Abgang durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.

<sup>3</sup> Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjekts nachgewiesen, kann die Gemeinde eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage eines gleichwertigen Ersatzes erteilen.

### **Art. 44 Parkierungsanlagen**

<sup>1</sup> Parkplätze sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind Parkplätze zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig und rationell anzuordnen. Aussenparkplätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

<sup>2</sup> Bei der Neuerstellung oder umfassenden Sanierung von Parkierungsanlagen ab drei Wohnungen sind die gemäss den anerkannten Regeln der Baukunde und der Technik vorgesehenen Minimalwerte der Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität einzuhalten.

#### Art. 45 Autoparkierung

<sup>1</sup> Für Wohnnutzungen ergibt sich die minimal erforderliche und die maximal zulässige Zahl an Autoparkplätzen aufgrund der nachfolgenden Tabelle:

Abminderungsgebiet (gemäss Anhang 2)	Anzahl Parkplätze (PP) pro Wohneinheit (WE)	
	Minimum	Maximum
A	0.60 PP/WE	1.65 PP/WE
B	0.75 PP/WE	1.95 PP/WE
C / übriges Gebiet	0.90 PP/WE	2.25 PP/WE
Bösch	0.60 PP/WE	1.65 PP/WE

- Pro sechs Wohneinheiten ist ein Besucherparkplatz zu erstellen.
- Die Zahl der Autoparkplätze wird ab einem Bruchteil von 0.5 aufgerundet.

<sup>2</sup> Für Nichtwohnnutzungen berechnet sich die minimal erforderliche und die maximal zulässige Zahl an Autoparkplätzen wie folgt:

- a) Der Normbedarf wird aufgrund der Art der Nutzung und der Geschossfläche (BGF) gemäss Tabelle Normbedarf ermittelt;
- b) Aufgrund der Gebietszuteilung gemäss Abminderungsplan (Anhang 2) ist der Normbedarf mit den Prozentsätzen aus der Tabelle Abminderung zu multiplizieren;
- c) Die Zahl der Autoparkplätze wird für jede Nutzungsart am Schluss der Berechnung ab einem Bruchteil von 0.5 aufgerundet.

#### Tabelle Normbedarf (Nichtwohnnutzungen)

Art der Nutzung	Anzahl Parkplätze für Beschäftigte und Kundschaft
Industrie / gewerbliche Fabrikation	1.2 Parkplätze pro 100 m <sup>2</sup> BGF
Dienstleistungen und Gewerbe (bspw. Büro, Praxen, Malerbetrieb, Spenglerei)	2.5 Parkplätze pro 100 m <sup>2</sup> BGF
Restaurant	0.2 Parkplätze pro Sitzplatz

Für andere Nutzungen wird der Normbedarf unter Beachtung der entsprechenden VSS-Norm fallweise bestimmt.

#### Tabelle Abminderung (Nichtwohnnutzungen)

Abminderungsgebiet (gemäss Anhang 2)	Minimum	Maximum
A	30 %	60 %
B	50 %	80 %
C / übriges Gebiet	70 %	100 %
Bösch	30 %	60 %

<sup>3</sup> Die Gemeinde befreit von der Pflicht zur Erstellung von Autoparkplätzen ganz oder teilweise, wenn

- a) wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit, entgegenstehen;
- b) der Aufwand für die Erstellung der Autoabstellplätze unverhältnismässig wäre;
- c) ein Mobilitätskonzept erstellt wird.

<sup>4</sup> In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch sind Mobilitätshubs mit Nachweis eines öffentlichen Interesses zulässig. Für die Anzahl der Parkplätze in Mobilitätshubs ist Abs. 2 nicht massgebend.

<sup>5</sup> Im Gebiet 1 der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch gemäss Anhang 3 darf höchstens 20 % der maximal zulässigen Zahl an Autoparkplätzen als Aussenparkplätze erstellt werden.

<sup>6</sup> Werden in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch innerhalb eines Grundstücks mehr als 50 Parkplätze erreicht oder erstellt, ist mit dem Baugesuch ein Mobilitätsmanagementkonzept vorzulegen.

### Art. 46 Zweiradparkierung

<sup>1</sup> Bei Wohnnutzungen ist pro Zimmer mindestens ein Veloabstellplatz zu erstellen. Für die übrigen Nutzungen berechnet sich die Anzahl Veloabstellplätze nach der entsprechenden VSS-Norm. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden. Wenigstens die Hälfte der Abstellplätze ist zu überdachen.

<sup>2</sup> Mindestens 5 % der Veloabstellplätze sind so zu gestalten, dass darauf Spezialvelos und fahrzeugähnliche Geräte abgestellt werden können.

<sup>3</sup> Für Wohnnutzungen ist pro 5 Wohnungen mindestens ein Motorradabstellplatz zu erstellen und für alle anderen Nutzungen ein Abstellplatz pro 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Pro Abstellplatz ist eine Fläche von 2.30 x 1.20 m zu veranschlagen. Bezüglich Lage und Zufahrt unterliegen die Motorradabstellplätze denselben Anforderungen wie Autoparkplätze.

### Art. 47 Erschliessung

<sup>1</sup> Erschliessungsanlagen, insbesondere Ein- und Ausfahrten, sind so anzulegen, dass sie im Gebrauch niemanden gefährden und behindern. Es muss insbesondere eine zureichende Sichtweite gewährleistet sein. Die anerkannten Regeln der Baukunde sind wegleitend.

<sup>2</sup> Das Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden.

<sup>3</sup> Ab Bauvorhaben von drei oder mehr Wohn- oder Gewerbegebäuden kann die Gemeinde auch ausserhalb von Bebauungsplanverfahren den Nachweis der guten internen Arealerschliessung für Fussgänger:innen und Velofahrer:innen, die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und an Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie, sofern die vorbestehende Belastung des Verkehrsnetzes oder die Luft- oder Lärmbelastung dies rechtfertigen, ein Mobilitätskonzept verlangen.

### Art. 48 Entsorgungsanlagen

Für geplante Wohnsiedlungen ab 30 Wohneinheiten und bei logistischem Bedarf für bestehende Wohnsiedlungen sowie für einzelne oder mehrere Strassenzüge kann die Gemeinde die Einrichtung einer öffentlichen Unterfluranlage für das Einzugsgebiet anordnen.

### Art. 49 Hindernisfreies Bauen

Gebäude mit fünf und mehr Wohneinheiten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 25 Arbeitsplätzen

sind so zu gestalten, dass sie auch für Menschen mit Behinderung zugänglich sind. Bei den Wohneinheiten muss die Mehrheit der Wohnungen und bei den Arbeitsplätzen müssen sämtliche Plätze im Innern an deren Bedürfnisse anpassbar sein. Im Übrigen gelten die kantonalen Bestimmungen.

### Art. 50 Lärmschutz

Die Machbarkeit zur Einhaltung der Anforderungen nach Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG) – Einhaltung der Planungswerte – ist im Einzonungsverfahren nachzuweisen. Die im Zonenplan besonders bezeichneten Gebiete «Massgebender Lärmgrenzwerte: Planungswert» und die notwendigen Massnahmen nach Art. 24 USG sind im Rahmen der Überbauung umzusetzen.

### Art. 51 Terrassenhaus

<sup>1</sup> Terrassenhäuser sind nur in der Wohnzone W2b zulässig. Sie sind am Hang gelegene Gebäude, deren Geschosse um mindestens 3 m horizontal versetzt sind.

<sup>2</sup> Terrassenhäuser haben mindestens 3 Geschosse (Untergeschosse, Vollgeschosse, Dachgeschosse) aufzuweisen und sind nach max. 5 Geschossen zu unterbrechen. Allfällige zonengemässe Gebäudelängen dürfen in Hangrichtung überschritten werden. Weitere Bauten sind in der direkten Falllinie um mindestens eine Terrassenhausbreite seitlich zu verschieben und dürfen nicht sichtbar baulich verbunden sein.

<sup>3</sup> Bei Terrassenhäusern darf kein Gebäudeteil das massgebende Terrain längs der Gebäudefassade um mehr als 8.0 m überragen. Ausgenommen sind Brüstungen, Dachvorsprünge und technisch bedingte Dachaufbauten.

<sup>4</sup> Die Fassaden dürfen nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen. Die Terrassen, Brüstungen und Treppenanlagen sind stark zu begrünen. Jedes Geschoss hat direkte seitliche Gartenausstritte auf das massgebende oder gestaltete Terrain aufzuweisen.

### Art. 52 Sexgewerbe

In der Kernzone, den Wohnzonen, den Wohn- und Arbeitszonen, der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen sowie in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti ist die Nutzung durch das Sexgewerbe untersagt.

### Art. 53 Bedingungen und Auflagen

<sup>1</sup> Baurechtliche Entscheide können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden. Die Bewilligung kann von einem Revers (bspw. Mehrwertrevers, Beseitigungsrevers) abhängig gemacht werden.

<sup>2</sup> Wo nötig, werden die Baugesuchsunterlagen den zuständigen kantonalen Stellen zur Einholung ihrer Stellungnahme übermittelt.

<sup>3</sup> Im Übrigen bestimmt die Gemeinde den notwendigen Beizug von Fachleuten zur Prüfung der Baugesuche und Festlegung von Bedingungen und Auflagen bei Umweltschutz- und Energiefragen.

<sup>4</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan, jedoch mindestens ein Konzept zur Umgebungsgestaltung, bzw. eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume mit den wesentlichen Gestaltungselementen und den ökologisch wertvollen Flächen einzureichen.

## 4. Schlussbestimmungen

### Art. 54 Mehrwertabgabe

<sup>1</sup> Die Einwohnergemeinde erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen im Sinne von § 52a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) vom 26. November 1998. Der Abgabesatz entspricht dem kantonalen Maximalsatz gemäss § 52a Abs. 2a PBG.

<sup>2</sup> Die Mehrwertabgabe wird im Sinne von § 52d PBG zweckgebunden für die Entschädigung von Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen verwendet, zum Beispiel für die Realisierung von öffentlichen Infrastrukturen und Einrichtungen, die Schaffung von öffentlichen und öffentlich zugänglichen Freiräumen, die Förderung von preisgünstigem Wohnraum sowie für Renaturierungs- und Aufwertungsmassnahmen in Naturschutz- und Naherholungsgebieten.

### Art. 55 Erschliessungsbeiträge

<sup>1</sup> In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch sowie in der Wohn- und Arbeitszone 5 werden für deren Erschliessung gestützt auf § 39 Abs. 2 des Gesetzes über Strassen und Wege (GSW, BGS 751.14) Beiträge an die Kosten des Landerwerbs, der Erstellung, Änderung und Erneuerung (ohne Unterhalt) erhoben.

<sup>2</sup> Beitragspflichtig sind sämtliche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer oder Baurechtsberechtigte in den Zonen gemäss Absatz 1.

<sup>3</sup> Die Beitragspflichtigen nach Absatz 2 sind von den Perimeterbeiträgen gemäss Art. 13 ff. Strassenreglement (StrR, SRS 7.6-1) befreit.

<sup>4</sup> Der Erschliessungsbeitrag wird pro zusätzlich erstellten Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche (Nutzungserhöhung) à maximal CHF 80.00 festgesetzt. Innerhalb dieses Maximalbetrages können besondere Nachteile angemessen berücksichtigt werden. Bei Ersatzneubauten wird die existierende anrechenbare Geschossfläche von den Erschliessungsbeiträgen ausgenommen.

<sup>5</sup> Die Erschliessungsbeiträge werden einzeln je Grundstück bei Realisierung von Neu-, Um-, Auf- oder Anbauten (Nutzungserhöhung) zur Zahlung fällig. Massgebender Zeitpunkt ist die jeweilige Baufreigabe durch die Gemeinde.

<sup>6</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenreglements.

### Art. 56 Gebühren

<sup>1</sup> Für die Behandlung von Baugesuchen und Bauanträgen haben die Gesuchstellenden eine Gebühr zu entrichten, höchstens aber CHF 50'000.–. Die Gebührenhöhe bestimmt sich gemäss der Gebührenordnung.

<sup>2</sup> Auslagen für Gutachten und andere externe Kosten sind von den Gesuchstellenden zusätzlich zu tragen.

### Art. 57 Übergangsrecht

<sup>1</sup> Auf Baugesuche, die bei Inkrafttreten dieser Bauordnung vollständig eingereicht und hängig sind, findet das bisherige Recht Anwendung, es sei denn, für die Bauherrschaft ist eine Beurteilung nach neuem Recht günstiger.

<sup>2</sup> Gegenüber bestehenden Gebäuden auf Nachbargrundstücken, welche die geltenden Grenzabstandsvorschriften nicht einhalten, kann die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren den Grenzabstand in Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Vorschriften und der Interessen der Wohnhygiene sowie nachbarlicher Interessen angemessen reduzieren, wenn für dieses Gebäude kein Näherbaurecht oder aber ein gegenseitiges Näherbaurecht besteht, welches vor dem 1. Januar 2019 begründet

worden ist. Der Gebäudeabstand berechnet sich in der Folge nach Massgabe des durch den Gemeinderat reduzierten Grenzabstands.

**Art. 58 Aufhebung des bisherigen Rechts**

Die Bauordnung vom 28. November 2004 und der dazugehörige Zonenplan werden aufgehoben.

**Art. 59 Inkrafttreten**

Die Bauordnung und der Zonenplan treten mit rechtskräftiger Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

**Anhang**

Anhang 1: Gebührenordnung

Anhang 2: Abminderungsplan (Art. 45 Autoparkierung)

Anhang 3: Plan zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (Art. 12)

Anhang 4: Bereichsplan Speziallandwirtschaftszone Buuregarte (Art. 22)

## Anhang 1

### Gebührenordnung

Der Gemeinderat Hünenberg, gestützt auf Art. 56 der Bauordnung vom dd. mmmm yyyy, beschliesst:

#### I. Gebühren

##### Art. 1 Grundsatz

<sup>1</sup> Die zuständigen Behörden erheben für die ihnen im Rahmen der Durchführung eines Baubewilligungs- oder Bebauungsplanverfahrens sowie für die bei der Wahrnehmung ihrer baupolizeilichen Aufgaben, wie bspw. dem Prüfen von Baugesuchen, Baukontrollen, Bauabnahmen, Wiederherstellungsverfahren etc., entstehenden Aufwendungen Gebühren.

<sup>2</sup> Die Gebühr ist unabhängig vom Ausgang der die Gebührenpflicht auslösenden Massnahme geschuldet. Insbesondere ist sie auch dann geschuldet, wenn die Massnahme mit einer abschlägigen Verfügung abgeschlossen wird. Der Aufwand für Einsprachen, die vollumfänglich abgelehnt werden, wird der Bauherrschaft nicht verrechnet. Bei teilweise gutgeheissenen Einsprachen erfolgt die Verrechnung an die Bauherrschaft anteilmässig. Bei vollumfänglich gutgeheissenen Einsprachen wird der Aufwand der Bauherrschaft voll in Rechnung gestellt.

<sup>3</sup> Der Aufwand für Einwendungen werden der Bauherrschaft voll in Rechnung gestellt.

##### Art. 2 Gebührenpflicht

Gebührenpflichtig ist, wer

- a) ein Baubewilligungs- oder Bebauungsplanverfahren einleitet oder Bauanfragen einreicht;
- b) baupolizeiliche Massnahmen auslöst;
- c) als Eigentümer oder als Eigentümerin eines Grundstücks oder Bauwerks einen Zustand schafft oder duldet, der ein baupolizeiliches Eingreifen erfordert;
- d) einen Aufwand auslöst, der die übliche Beratungstätigkeit der Verwaltung gemäss Art. 3 Abs. 3 übersteigt.

##### Art. 3 Bemessung

<sup>1</sup> Die Gebühr wird nach effektivem Aufwand verrechnet. Der Aufwand wird in einem Rapport festgehalten.

<sup>2</sup> Es gilt der nachfolgende Tarif. Der Gemeinderat kann die Gebühren in eigenem Ermessen anpassen:

Zeitmitteltarif: CHF 133.–/h

Die Aufwände umfassen insbesondere folgende Arbeiten:

- Prüfen von Gesuchen
- Verfahrensabwicklung
- Ausfertigen von Einsprache- und Beschwerdeentscheiden
- Baukontrollen
- Sekretariatsarbeiten wie Erfassen und Publikation der Gesuche etc.

<sup>3</sup> Für kleinere Bau- und Planungsvorhaben wie bspw. Bauanzeigen, Bauanfragen und dergleichen, bei denen der Verwaltungsaufwand weniger als zwei Stunden beträgt, wird keine Gebühr erhoben.

#### II. Schlussbestimmungen

##### Art. 4 Inkrafttreten

Diese Gebührenordnung tritt mit Inkrafttreten der Bauordnung vom dd. mmmm yyyy in Kraft.

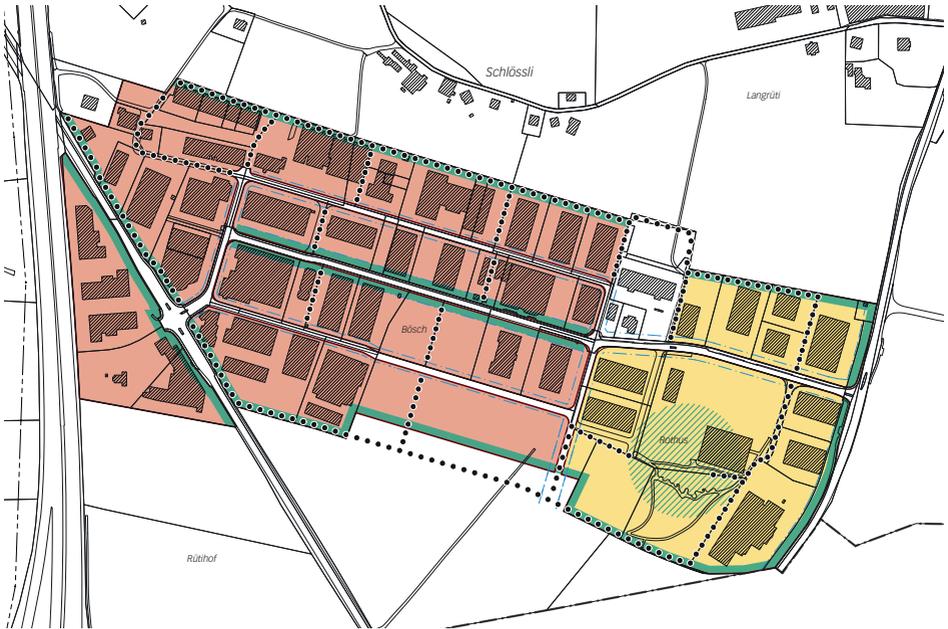
Hünenberg, dd. mmmm yyyy Gemeinderat Hünenberg

Die Gemeindepräsidentin, Der Gemeindegeschreiber



### Anhang 3:

### Plan zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (Art. 12)



#### Genehmigungsinhalt

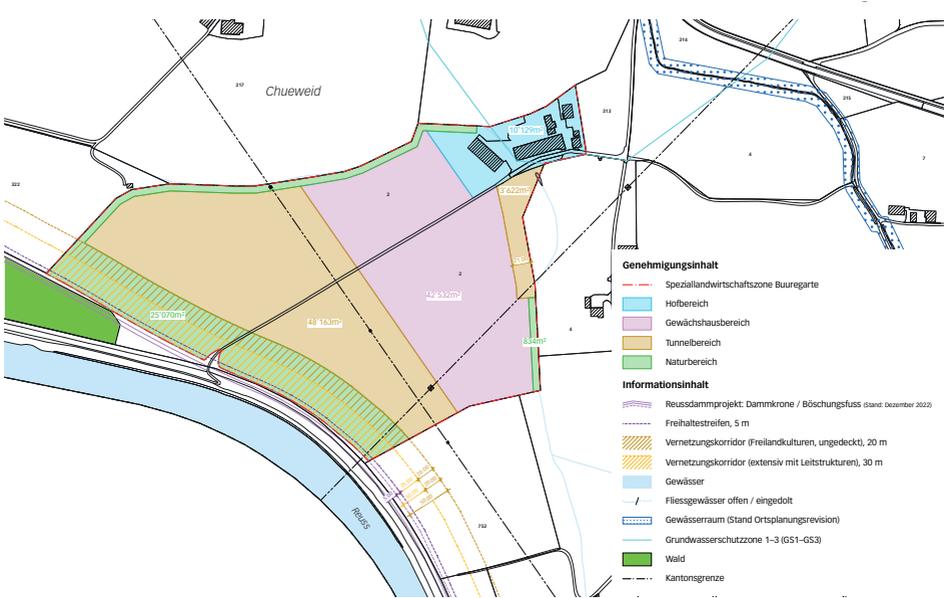
-  Gebiet 1 (BsV2)
-  Gebiet 2 (BsV2)
-  Grünband
-  Öffentlich zugängliche Freifläche (ungefähre Lage)

#### Informationsinhalt

-  Bestehende Gebäude
-  Baulinie (best./geplant)
-  öffentlicher Fussweg (ungefähre Lage)

Anhang 4:

Bereichsplan Speziallandwirtschaftszone Buuregarte (Art. 22)



## 7.5 Erste öffentliche Auflage: Änderungen und Einwendungen

### Änderungen seit der öffentlichen Auflage

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

### Zonenplan

- Langholzstrasse: Verzicht auf Aufzonung von der Wohnzone W2b in die Wohnzone W3 westlich der Langholzstrasse.
- Verkehrsflächen im Bösch: Reduktion der Umzonungen um 2'597 m<sup>2</sup> gegenüber dem Stand der ersten öffentlichen Auflage. Für die Verkehrsflächen wird in der Ringstrasse nur ein einseitiges Trottoir berücksichtigt und in der Mittelachse wurden die Verkehrsflächen leicht reduziert. Zur Erschliessung der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung wird die bestehende Verkehrsfläche leicht angepasst. Im südlichen Bereich der Ringstrasse wird der Strassenverlauf gemäss dem Bebauungsplan Bösch-Rothus leicht versetzt geführt.

### Bauordnung

- Art. 12 Abs. 6 (Bauzone mit speziellen Vorschriften Bsv 2): «Der Raum zwischen Fassade und der Mittelachse (Anhang 3) ist als öffentlicher Raum auszugestalten. Hecken und Einfriedungen sind nicht zulässig» wird ersatzlos gestrichen.

- Art. 13 (Masse für die Einzelbauweise): Die Mindesthöhen in den Arbeitszonen, um flächeneffiziente Gewerbebauten zu fördern und eingeschossige Bauten zu verhindern, werden im Bösch für das Gebiet 1 (14 m) und Gebiet 2 (10 m) differenziert festgelegt. Damit werden die Vorgaben im Gebiet 2 zugunsten der Industrie / des Gewerbes gelockert.
- Art. 18 (Mobilfunkanlagen): Absatz 1 «Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der Quartiersversorgung zu dienen.» wurde aufgehoben; Absatz 6 Nichtzulässigkeit in der «unmittelbaren Umgebung» bei den Ortsbildschutzzonen wurde gestrichen.
- Plan zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch: Verkleinerung und Verschiebung der «öffentlich zugänglichen Freifläche» und Verzicht auf die «Mittelachse».

### Einwendungen

Vom 29. August bis 11. Oktober 2024 erfolgte mit der ersten öffentlichen Auflage die formelle Mitwirkung. Während 30 Tagen konnten schriftliche Einwendungen eingereicht werden. Die eingegangenen Einwendungen, welche nicht zurückgezogen worden sind, werden nachfolgend gekürzt aufgeführt. Die ungekürzten Originaleinwendungen sind unter dem QR-Code oder in der Planaufgabe im Gemeindehaus einsehbar.



[Originaleinwendungen](#)

**Antrag und Begründung****Stellungnahme Gemeinderat**

## Gebiet See

- 1 Die Einwendung wurde mehrfach eingereicht.

**Antrag:** Verzicht auf Aufzonungen von der Wohnzone 2 (W2) (2 Vollgeschosse) in W3 (3 Vollgeschosse) im Gebiet Dersbach/Zythusweg und von der W3 (3 Vollgeschosse) in W4 (4 Vollgeschosse) im Gebiet Eichmatt/Zythusmatt.

**Begründung:** Die Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit entspreche nicht dem dörflichen Charakter. Der Wunsch eines breiten Teils der Bevölkerung, im Gebiet See keine Verstärkerung zuzulassen, werde nicht berücksichtigt. Dieser Wunsch sei bereits während der öffentlichen Mitwirkung vom Sommer 2023 geäußert und abgelehnt worden.

**Teilweise berücksichtigt:** Die unbebauten Bauzonen in den Gebieten Eichmatt und Dersbach sollen gemäss REK im Sinne der Innenentwicklung mit erhöhter Dichte gezielt genutzt werden. Weiter sollen die verkehrsgünstig gelegenen Potentialgebiete Zythusmatt und Zythusweg nachverdichtet werden. Neu wird westlich der Langholzstrasse aufgrund der topografischen Gegebenheiten auf eine Aufzonung verzichtet.

Mit den Aufzonungen wird die Grundlage für mehr Wohnraum für zusätzliche Bewohnende geschaffen und damit ein Ziel aus dem REK verfolgt. Davon erhofft sich der Gemeinderat mehr Belebung und ein aktives Dorfleben. Mit der Innenentwicklung wird ein moderates Bevölkerungswachstum angestrebt. Alleine mit der Bestimmung «zusätzliche Wohnungen», welche Aufstockungen oder Anbauten in den Einfamilienhausquartieren zulässt, kann dieses Ziel nicht erreicht werden. Die Aufzonungen sind nicht nur auf kurzfristige Entwicklungen, sondern auch auf langfristige Chancen ausgerichtet. Die bauliche Weiterentwicklung wird entsprechend nicht von heute auf morgen stattfinden.

Damit preisgünstiger Wohnraum erhalten und geschaffen wird, werden im Gegenzug zu den Aufzonungen in den Gebieten Eichmatt, Zythusmatt und Dersbach Mindestanteile an preisgünstigem Wohnraum vorgeschrieben. Weiter erfolgen die Aufzonungen an Orten, die gut durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) erschlossen und zentral gelegen sind. Es wird sichergestellt, dass die Innenentwicklung an den richtigen Standorten und damit nachhaltig sowie ortsverträglich erfolgt. Am Gemeineworkshop vom November 2022 wurden die vorgeschlagenen Aufzonungen als verträglich und gut empfunden.

Durch die Bebauungsplanpflicht in diesen Gebieten wird eine hohe Ortsbauliche und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Mit einem Bebauungsplan kann potentiell höher gebaut werden, es werden jedoch auch erhöhte Anforderungen an die Bebauung gestellt. Es braucht beispielsweise eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

2 Die Einwendung wurde mehrfach eingereicht.

**Antrag:** Verzicht auf eine voreilige Aufzoning von der Wohnzone 2 (W2) (2 Vollgeschosse) in W3 (3 Vollgeschosse) im Gebiet Dersbach/Zythusweg und von der W3 (3 Vollgeschosse) in W4 (4 Vollgeschosse) im Gebiet Eichmatt/Zythusmatt.

**Begründung:** Die Aufzonungen würden zu einem erhöhten Mobilitätsaufkommen führen. Ein Mobilitätskonzept für das Gebiet See und ein «Parkierungskonzept für den öffentlichen Verkehr» fehle. Zudem müsse die zukünftige Gestaltung des Zythusareals mitberücksichtigt werden.

**Teilweise berücksichtigt:** Die unbebauten Bauzonen in den Gebieten Eichmatt und Dersbach sollen gemäss REK im Sinne der Innenentwicklung mit erhöhter Dichte gezielt genutzt werden. Weiter sollen die verkehrsgünstig gelegenen Potentialgebiete Zythusmatt und Zythusweg nachverdichtet werden. Neu wird westlich der Langholzstrasse aufgrund der topografischen Gegebenheiten auf eine Aufzoning verzichtet.

Mit den Aufzonungen wird die Grundlage für mehr Wohnraum für zusätzliche Bewohnende geschaffen und damit ein Ziel aus dem REK verfolgt. Davon erhofft sich der Gemeinderat mehr Belebung und ein aktives Dorfleben. Mit der Innenentwicklung wird ein moderates Bevölkerungswachstum angestrebt. Die Aufzonungen sind nicht nur auf kurzfristige Entwicklungen, sondern auch auf langfristige Chancen ausgerichtet. Die bauliche Weiterentwicklung wird entsprechend nicht von heute auf morgen stattfinden.

Die Aufzonungen erfolgen an Orten, die gut durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) erschlossen und zentral gelegen sind. Die Zentralität und die gute ÖV-Erschliessung führen dazu, dass weniger Wege anfallen und somit die Verkehrsbelastung durch den motorisierten Individualverkehr geringgehalten werden kann. Es wird sichergestellt, dass die Innenentwicklung an den richtigen Standorten und damit nachhaltig sowie ortsverträglich erfolgt. Im gemeindlichen Richtplan ist als Massnahme definiert, dass die Gemeinde ein Parkierungskonzept für die öffentlichen Autoabstellplätze erarbeitet. Dies soll spätestens bis zur potentiellen Umzoning des Zythusareals vorliegen.

Durch die Bebauungsplanpflicht in diesen Gebieten wird eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Mit einem Bebauungsplan kann potentiell höher gebaut werden, es werden jedoch an die Bebauung auch erhöhte Anforderungen gestellt. Es braucht beispielsweise eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

3 **Antrag:** Verzicht auf städtische Entwicklung mit 4–6-geschossigen Bauten mit einer Höhe von bis zu 21 m.

**Begründung:** Beibehaltung des dörflichen Charakters von Hünenberg See.

**Nicht berücksichtigt:** Vgl. Zeile 1.

---

4 **Antrag:** Verzicht auf Aufzonungen von der Wohnzone 2a in W2b im Gebiet See.

**Begründung:** Die Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit führe zu einer «Verstädterung» des heutigen Wohngebiets mit Dorfcharakter. Dadurch komme es zu mehr Verkehr, ein Verkehrskonzept fehle.

**Nicht berücksichtigt:** Vgl. Zeile 1 (exkl. Aussagen zum Gebiet Eichmatt).

---

5 **Antrag:** Verzicht auf eine Aufzonung der Wohnzone 3 in W4b im Gebiet Eichmatt.

**Begründung:** Die Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit führe zu einem, die angrenzenden bestehenden Überbauungen überragenden, Fremdkörper mit Schattenwurf. Die unmittelbare Nachbarschaft sei mitzubehutsichtigen. Durch die Überbauung würden die bereits begrenzten Grünflächen weiter verringert werden.

**Nicht berücksichtigt:** Die unbebaute Bauzone im Gebiet Eichmatt soll gemäss REK im Sinne der Innenentwicklung mit erhöhter Dichte gezielt genutzt werden. Mit den Aufzonungen wird die Grundlage für mehr Wohnraum für zusätzliche Bewohnende geschaffen und damit ein Ziel aus dem REK verfolgt. Davon erhofft sich der Gemeinderat mehr Belebung und ein aktives Dorfleben. Mit der Innenentwicklung wird ein moderates Bevölkerungswachstum angestrebt. Die Aufzonung erfolgt an einem Ort, der gut durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) erschlossen und zentral gelegen ist.

Durch die Bebauungsplanpflicht wird eine hohe ortsbau-liche und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Mit einem Bebauungsplan kann potentiell höher gebaut werden, es werden jedoch auch erhöhte Anforderungen an die Bebauung gestellt. Es braucht beispielsweise eine besonders gute städtebau-liche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild. Der Umgang mit dem Schattenwurf ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

Die Grünflächen werden durch die Grünflächenziffer trotz Überbauung gesichert. Ein Teil davon muss ökologisch wertvoll sein.

---

6 **Antrag:** Verzicht auf eine Aufzonung der Wohnzone 3 in W4b im Gebiet Eichmatt.

**Begründung:** Die Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit führe zu einer starken Einschränkung der Aussicht des Einwendenden, wodurch es zu einer erheblichen Wertminderung seines Grundstücks komme. Weiter führe die Aufzonung zu einem Schattenwurf im Quartier, was die Lebensqualität beeinträchtige. Die Verdichtung verschärfe die hohe Bevölkerungsdichte und führe zu einer Belastung der Infrastruktur.

**Nicht berücksichtigt:** Vgl. Zeile 5 mit folgender Ergänzung: Die Aussicht ist rechtlich nicht geschützt und daher kann ein Verlust auf die Sicht des Zugersees und die Alpen nicht geltend gemacht werden. Die Aussicht lässt sich ausschliesslich privatrechtlich über Dienstbarkeiten mit den entsprechenden Nachbarn regeln.

---

- 
- 7 **Antrag:** Verzicht auf eine Aufzonung der Wohnzone 3 in W4b im Bereich Eichmatt.

**Begründung:** Die Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit passe sich nicht in das bestehende Quartier ein. Weiter führe die Aufzonung zu einem verstärkten Schattenwurf, Einschränkung der Aussicht und entsprechenden Wertverlusten der angrenzenden Überbauungen. Zudem werde mit dem bestehenden Verkehrskonzept die erhöhte Verkehrsbelastung durch die Umfahrung Cham-Hünenberg nicht gelöst.

**Nicht berücksichtigt:** Vgl. Zeile 6 mit folgender Ergänzung: Im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen sind Erhöhungen der Ausnützung zulässig. Weiter hat die Umfahrungsstrasse, welche bereits im Bau ist, keinen direkten Bezug zur Ortsplanungsrevision.

- 8 **Antrag:** Ausschluss des Zythusareals aus der aktuellen Ortsplanungsrevision.

**Begründung:** Über die Gestaltung/Nutzung sei, insbesondere im Hinblick auf den angedachten Eigentümerwechsel, unter Berücksichtigung eines noch zu erarbeitenden Mobilitätskonzepts und erst nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision hinsichtlich der angrenzenden Gebiete zu entscheiden.

**Nicht berücksichtigt:** Um die Ziele aus dem REK für das Zythusareal zu sichern, sieht die laufende Ortsplanungsrevision ausschliesslich eine ordentliche Bebauungsplanpflicht mit entsprechenden Zielsetzungen (zum Beispiel der partizipative Prozess, Einbezug des räumlichen Umfelds, guter Städtebau, angemessene Geschossigkeit) vor. Weiter sind im gemeindlichen Richtplintext unter «S4 Ortszentrum» Massnahmen zur Entwicklung des Zythusareals aufgeführt.

Beim Zythus-Areal besteht seitens Eigentümerschaft keine unmittelbare Entwicklungsabsicht. Eine allfällige Umzonung respektive die Ermittlung der passenden Zonierung soll auf Basis der Erkenntnisse aus der zukünftigen Arealentwicklung (Bebauungsplanverfahren) erfolgen. Entsprechend würde die allfällige Umzonung als der Ortsplanungsrevision nachgelagerte Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgen. Zur allfälligen Umzonung (Zonenplanänderung) könnte sich die Hünenberger Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Auflage äussern. Weiter würde diese Umzonung die Zustimmung durch die Stimmbewölkerung voraussetzen.

Der Bebauungsplan selbst muss in einem partizipativen Verfahren, d.h. gemeinsam mit der Bevölkerung durchgeführt werden. Weiter muss auch der Bebauungsplan öffentlich aufgelegt und durch die Stimmbewölkerung zu beschlossen werden.

---

---

**Gebiet Bösch**

- 9 Die Einwendung wurde mehrfach eingereicht.

**Antrag:** Verzicht auf den Anhang 3 (Plan zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch) der Bauordnung sowie auf den darin enthaltenen Verweis in Art. 12 Abs. 1.

**Begründung:** Für die Aufteilung in zwei Gebiete sei Anhang 3 nicht zwingend erforderlich, da das Arbeitsgebiet Bösch auch in getrennte Arbeitszonen gegliedert werden könne. Der Anhang 3 sei problematisch und werde von der kantonalen Baudirektion als unzulässig eingestuft. Er vermische unterschiedliche planungsrechtliche Instrumente, führe zu Rechtsunsicherheiten und sei entbehrlich, da solche Regelungen besser über Bebauungs- oder Quartiergestaltungspläne erfolgen sollten. Die Genehmigung von Anhang 3 sei daher fraglich. Ausserdem seien die Grundeigentümerschaften beim Variantenstudium nicht eingebunden worden, sodass Anhang 3 und die damit verbundenen Vorschriften ohne rechtliches Gehör eingeführt worden seien.

**Nicht berücksichtigt:** Das Variantenstudium hat gezeigt, dass sich das Arbeitsgebiet Bösch hauptsächlich in Bezug auf die Nutzungsart (Gewerbe-, Dienstleistungsbetriebe) unterscheidet und in anderen Aspekten wie Baumassenziffer, Gebäudelänge und Gebäudehöhe gleich behandelt werden kann. Daher werden die Arbeitszonen im Bösch in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (BsV2) zusammengefasst. In dieser Zone sind spezifische Regelungen möglich, weshalb die Zone als zweck- und verhältnismässig angesehen wird.

Der Anhang 3 zur Bauordnung dient zur Sicherung der strukturellen Vorgaben, die ein zentrales Ergebnis aus dem Variantenstudium sind. Das Variantenstudium basiert auf einer Vorgabe des Kantons. Es handelt sich hierbei um einen strukturellen Aspekt der Siedlungsentwicklung, der eine übergeordnete städtebauliche und ökologische Funktion erfüllt. Dieser Plan im Anhang der Bauordnung ist zwingend, da die Lage der Grünbänder, Freiflächen und der öffentlichen Fusswege (orientierend) rein textlich nur ungenügend verortet werden könnten. Die Inhalte des Plans wurden auf das Notwendigste beschränkt. Damit unterscheidet sich der Plan im Anhang von einem Bebauungsplan, der eine deutlich höhere Regeldensität und -tiefe aufweist.

- 10 Die Einwendung wurde mehrfach eingereicht.

**Antrag:** Verzicht auf die im Anhang 3 (Plan zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch) der Bauordnung ausgewiesenen öffentlichen Fusswege sowie auf deren Verweis in Art. 12 Abs. 7.

**Begründung:** Die öffentlichen Fusswege würden irrtümlich eine Verpflichtung der Eigentümerschaften zur Erstellung vermitteln, obwohl dafür keine gesetzliche Grundlage bestehe. Öffentliche Wege sollten stattdessen in Quartier- oder Bebauungsplänen definiert werden. Zudem sollte ein Ausnützungsbonus nur für als sinnvoll bewertete Wege gewährt werden. Sonst könnten auf jedem Grundstück Wege entstehen, was unsinnig sei.

**Teilweise berücksichtigt:** Eine Anpassung der öffentlichen Fusswege ist inhaltlich nicht erforderlich, da es sich lediglich um ein Anreizsystem (Bauordnung) und orientierenden Inhalt (Plan Anhang 3) handelt. Um eine klarere Kommunikation zu fördern, wird in der Legende «ungefähre Lage» ergänzt, die den unverbindlichen Charakter der Fusswege noch deutlicher vermittelt. Die (freiwillige) Realisierbarkeit und genaue Lage ist im Bauprojekt zu überprüfen.

Die Bewilligung mehrerer öffentlicher Fusswege auf jedem Grundstück kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verhindert werden. Ein Wildwuchs an öffentlichen Fusswegen ist somit nicht zu erwarten.

---

---

11 **Antrag:** Verzicht auf die im Anhang 3 (Plan zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch) der Bauordnung ausgewiesenen öffentlichen Fusswege beim Grundstück Nr. 1598.

**Begründung:** Der geplante Weg sei so nicht möglich. Eine 1.3 m hohe, im Grundbuch eingetragene Stützmauer trenne das Grundstück von der Landwirtschaftszone und bleibe dauerhaft bestehen. Alternativ könnte der Weg auf dem angrenzenden Landwirtschaftsland oder auf bereits bestehenden Wegen und Strassen geführt werden.

**Teilweise berücksichtigt:** Vgl. Zeile 10.

12 **Antrag:** Verzicht auf die Grünflächenziffer in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch in Art. 13 der Bauordnung.

**Begründung:** Die Gemeinde besitze mit dem Grundstück Nr. 2200 einen rund 9'000 m<sup>2</sup> grossen Park, der als Grünfläche für das Bösch ausreichend sei. Eine zusätzliche Grünflächenziffer sei akzeptabel, aber maximal 5 Prozent und ohne Biodiversitätsvorgaben. Zudem scheine die aktuelle Planung für das Bösch auf veralteten Daten (2018/2020) zu beruhen. Aktuell herrsche Stagnation oder Rezession, und es bestehe erheblicher Leerstand an Büroflächen, der ansteigen könnte.

**Nicht berücksichtigt:** Ein Ziel des REK ist es, Mindestanteile an Grünflächen zu sichern, um einer übermässigen Reduktion entgegenzuwirken. Angesichts der zunehmenden Verdichtung sind Grünflächen essenziell zur Regulierung des Mikroklimas. Die Grünflächenziffer (GZ) begrenzt die Bodenversiegelung, ohne die bauliche Ausnutzung einzuschränken, und ersetzt die bisherige Freiflächenziffer.

Die GZ von 10 Prozent in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch, wurde im Variantenstudium als realistisch und zweckmässig beurteilt. Die GZ soll bevorzugt in den Grünbändern entlang der Mittelachse, am Siedlungsrand oder in öffentlich zugänglichen Freiflächen angeordnet werden. Ein- und Ausfahrten bleiben möglich, auch wenn die Grünflächen möglichst zusammenhängend gestaltet werden sollen. Bauten können bis an die Begrenzung des Grünbands (bzw. Baulinien) reichen.

13 **Antrag:** Reduktion der Grünflächenziffer in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch von 0.10 auf 0.05 in Art. 13 der Bauordnung.

**Begründung:** Das Bösch liege in der Landwirtschaftszone und sei von Grün umgeben. Beim betreffenden Grundstück wäre ein etwa 10 m breiter Grünstreifen entlang des Landwirtschaftslands notwendig. Ein 3 bis 5 m breiter Grünstreifen plus 2 m Fussweg wäre jedoch ausreichend und würde einer Grünflächenziffer von etwa 5 Prozent entsprechen.

**Nicht berücksichtigt:** Vgl. Zeile 12.

---

14 **Antrag:** Verzicht auf die Grünflächenziffer in Art. 13 der Bauordnung für die Grundstücke am Rande der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch oder Reduktion von 0.10 auf 0.05 für diese Grundstücke.

**Begründung:** Die angrenzende Landwirtschaftszone biete bereits ausreichend Raum für Biodiversität. Zusätzliche Grünflächen in der Arbeitszone hätten nur minimalen Einfluss auf Flora und Fauna. Vorgaben für eine weitere Begrünung seien daher unverhältnismässig, insbesondere bei direkter Nähe zu Landwirtschaftsflächen.

**Nicht berücksichtigt:** Vgl. Zeile 12.

15 Die Einwendung wurde mehrfach eingereicht.

**Antrag:** Verzicht auf den Art. 12 Abs. 4 der Bauordnung, wonach die Grünflächen in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch möglichst in den Grünbändern oder in der öffentlich zugänglichen Freifläche zu erstellen sind.

**Begründung:** Das geplante Grünband sei rechtlich nicht abgestützt, schränke Eigentümerschaften unverhältnismässig ein und bringe keine Aufwertung, da das Bösch bereits von Natur umgeben sei. Es fehle ein korrektes Planungsverfahren, und die Umsetzung sei teils gar nicht möglich. Eigentümerschaften sollen frei über die Lage ihrer Grünflächen entscheiden dürfen.

**Nicht berücksichtigt:** Die vorgeschriebene Grünflächenziffer muss möglichst innerhalb des Grünbandes oder der öffentlich zugänglichen Freifläche realisiert werden. Die Formulierung des Artikels mit dem Begriff «möglichst» lässt Ausnahmen ausdrücklich zu. Das Grünband ist ein zentrales Ergebnis des Variantenstudiums auf Basis einer kantonalen Vorgabe. Es erfüllt eine übergeordnete ortsbauliche und ökologische Funktion, indem es zusammenhängende Grünflächen schafft, Lebensräume vernetzt, die Biodiversität stärkt und hochwertige Erholungsräume sichert.

Bereits heute gelten Strassen- und Grenzabstände, die eine Raumbefreiung vorschreiben. Diese werden durch die neuen Baulinien ersetzt, sodass keine zusätzliche Einschränkung entsteht. Die Baulinien erlauben zudem Abweichungen von den bisherigen Grenzabständen: In der Mittelachse kann bis zur Begrenzung des Grünbands und entlang der Ringstrasse bis zur Strassenfläche (Trottoir) gebaut werden. Bestehende Gebäude können bis zur Baulinie aufgestockt werden. Um unterirdische Bauten in der Mittelachse nicht zu stark einzuschränken, wird zusätzlich eine Unterniveaubaulinie mit einer geringeren Breite festgelegt.

Der Art. 12 Abs. 4 BO gewährleistet eine Balance zwischen öffentlichen Interessen und den Bedürfnissen der Grundeigentümer. Die Konzentration von Grünflächen im Grünband stärkt die ökologische Vernetzung, verbessert das Lokalklima und erhöht die Nutzbarkeit für die Bevölkerung. Eine freie Platzierung auf den Grundstücken würde dagegen zu einer Zersplitterung führen und die positiven Effekte mindern. Die Beibehaltung dieser Vorgabe ist somit sinnvoll und verhältnismässig. Eine Abschaffung würde die städtebaulichen Zielsetzungen gefährden und langfristig zu Nachteilen für die Allgemeinheit führen.

16 Die Einwendung wurde mehrfach eingereicht.

**Antrag:** Verzicht auf den Art. 12 Abs. 6 der Bauordnung, wonach der Raum zwischen der Fassade und der Mittelachse als öffentlicher Raum auszugestaltet ist.

**Begründung:** Die Anordnung, den Raum zwischen Fassade und Mittelachse als öffentlichen Raum zu gestalten, sei unverhältnismässig. Sie schränke die Eigentümer erheblich ein und widerspreche der bisherigen Nutzung. Bestehende Gebäude würden dadurch in die Bestandegarantie fallen.

**Berücksichtigt:** Der Art. 12 Abs. 6 wird gestrichen. Eine Anpassung der Regelung gewährt den Eigentümern mehr Gestaltungsspielraum. Die Priorität wird auf das zentrale Element der Planung – das Grünband – gelegt.

17 Die Einwendung wurde mehrfach eingereicht.

**Antrag:** Weniger absolute Formulierung des Art. 40 «Klimaanpassung und Ressourcenschonung» der Bauordnung.

**Begründung:** Klimaanpassung und Ressourcenschonung seien grundsätzlich sinnvoll, jedoch seien die Vorschriften zu strikt formuliert. Statt eines Automatismus sollten zuständige Gremien die Massnahmen individuell und einzelfallbezogen prüfen und darüber entscheiden.

**Nicht berücksichtigt:** Mit den Formulierungen «wenn immer möglich» und «nach Möglichkeit» sind keine absoluten Formulierungen gewählt. Die Bestimmung wird dadurch flexibel und eröffnet Ermessensspielraum für die Rechtsanwendung.

18 Die Einwendung wurde mehrfach eingereicht.

**Antrag:** Verzicht auf den Art. 37 «Ökologischer Ausgleich» der Bauordnung im Arbeitsgebiet Bösch.

**Begründung:** Die Fläche sei von landwirtschaftlichen und ökologischen Flächen umgeben, weshalb solche Auflagen als unverhältnismässig angesehen werden.

**Nicht berücksichtigt:** Ein Ziel des REK ist es, die Biodiversität und qualitätsvolle sowie ökologisch wertvolle Grünräume zu fördern. Die Klimaerwärmung und der Verlust an Artenvielfalt erfordern, dass die ökologischen Ausgleichsflächen trotz verdichteter Bauweise gesichert und geschaffen werden. Sie bieten wichtige Lebensräume für Flora und Fauna und erhalten die ökologische Vernetzung im Siedlungsraum. Vom guten Mikroklima und attraktiven Umfeld profitieren auch die Bewohnenden und Beschäftigten. Mit den ökologischen Ausgleichsflächen werden die gemäss Grünflächenziffer geforderten Grünflächen qualitativ gestärkt. Zur Unterstützung und Prüfung im Baugesuchsverfahren sind Arbeitshilfen beizuziehen.

Die Vorgabe eines ökologischen Ausgleichs von 25 Prozent bei einer Grünflächenziffer von 10 Prozent ist in Arbeitsgebieten zweckmässig und ausgewogen. Sie berücksichtigt die grösseren Grundstücksflächen in diesen Gebieten und ermöglicht eine sinnvolle Kombination aus ökologischen und funktionalen Anforderungen. Eine Anpassung der Regelung ist daher nicht erforderlich.

19 **Antrag:** Herabsetzung der Empfindlichkeitsstufe für Bildungseinrichtungen auf ES II im Arbeitsgebiet Bösch in Art. 13 der Bauordnung.

**Begründung:** Bildungseinrichtungen würden ausdrücklich als zonenkonform erklärt, obwohl sie bereits nach bisherigem Recht als zonenkonform bewilligt worden seien. Es stelle sich daher die Frage nach der Notwendigkeit. Zudem erscheine dies als fragwürdig, da sie laut Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe II zuzuordnen wären. Diese Einstufung berücksichtige sowohl den geringen Störfaktor des Unterrichts als auch das Ruhebedürfnis der Lernenden.

20 **Antrag:** Anpassung der Grundmasse für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch in Art. 13 der Bauordnung:

- Herabsetzung Grünflächenziffer auf 0.05
- Empfindlichkeitsstufe generell auf III festlegen

**Begründung:** Im Gebiet Bösch sei eine Grünflächenziffer von 0.10 nicht nötig, da es von Landwirtschaftsflächen umgeben sei. Eine Grünflächenziffer von 0.05 reiche aus.

Als eher emissionsarmes Arbeitsgebiet sei die Empfindlichkeitsstufe III angemessen. Die vom Gemeinderat angestrebte Entwicklung mit Hochhäusern und mehr Büros passe nicht zur höheren Stufe IV, da sie Nutzungskonflikte und Mehraufwand für die Baubehörde verursachen würde – auch im Bestand.

**Nicht berücksichtigt:** Beim Gebiet Bösch handelt es sich grundsätzlich um ein Arbeitsgebiet mit entsprechender Empfindlichkeitsstufe III im Gebiet 1. Die Zulässigkeit von Bildungsinstitutionen ist durch Art. 12 Abs. 2 der Bauordnung gegeben. Es ist daher keine Anpassung an der Empfindlichkeitsstufe erforderlich.

**Nicht berücksichtigt:**

Grünflächenziffer: Ein Ziel des REK ist es, Mindestanteile an Grünflächen zu sichern, um einer übermässigen Reduktion entgegenzuwirken. Angesichts der zunehmenden Verdichtung sind Grünflächen essenziell zur Regulierung des Mikroklimas. Die Grünflächenziffer (GZ) begrenzt die Bodenversiegelung, ohne die bauliche Ausnützung einzuschränken, und ersetzt die bisherige Freiflächenziffer.

Die GZ von 10 Prozent in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch, wurde im Variantenstudium als realistisch und zweckmässig beurteilt. Die GZ soll bevorzugt in den Grünbändern entlang der Mittelachse, am Siedlungsrand oder in öffentlich zugänglichen Freiflächen angeordnet werden. Ein- und Ausfahrten bleiben möglich, auch wenn die Grünflächen möglichst zusammenhängend gestaltet werden sollen. Bauten können bis an die Begrenzung des Grünbands (bzw. Baulinien) reichen.

Empfindlichkeitsstufen: Die Festlegung der Empfindlichkeitsstufe IV (ES IV) schützt das Arbeitsgebiet vor Verdrängung emissionsintensiver Betriebe durch sensiblere Nutzungen wie Büros oder Dienstleistungen. Eine niedrigere Stufe würde das Risiko erhöhen, dass Produktions-, Logistik- oder Handwerksbetriebe emissionsärmeren, aber flächenintensiveren Nutzungen weichen müssten. ES IV gewährleistet eine robuste Entwicklung mit hoher Nutzungsvielfalt, ermöglicht eine klare Steuerung der zulässigen Emissionen und verhindert Nutzungskonflikte.

21 Die Einwendung wurde mehrfach eingereicht.

**Antrag:** Anpassung der Grundmasse für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch in Art. 13 der Bauordnung:

- Herabsetzung Grünflächenziffer auf 0.05
- Empfindlichkeitsstufe generell auf III festlegen
- Herabsetzung Baumassenziffer auf 6.0

**Begründung:** Die Baumassenziffer von 8.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sei nicht realistisch, da eine dichte Bauweise weder wünschenswert noch praktikabel sei. Eine Baumassenziffer von 6.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> genüge, um die kantonalen Vorgaben zu erfüllen und eine zweckmässige Umgebung mit Parkplätzen und Zufahrten zu gewährleisten. Eine Grünflächenziffer von 10 Prozent sei nicht nötig; 5 Prozent würden ausreichen, da das Gebiet von Landwirtschaftsflächen umgeben sei. Das Gebiet sei emissionsarm und erfordere nur die Empfindlichkeitsstufe III, besonders bei den geplanten Hochhäusern und Büronutzungen gemäss «Vision Bösch». Die höhere Stufe IV sei unnötig und würde zu Nutzungskonflikten führen.

22 Die Einwendung wurde mehrfach eingereicht.

**Antrag:** Verzicht auf eine Mindesthöhe für Hauptgebäude in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch in Art. 13 der Bauordnung.

**Begründung:** Die Mindesthöhe erschwere sinnvolle bauliche Entwicklungen. Bestehende eingeschossige Hallen würden sich oft weder praktikabel noch wirtschaftlich entsprechend aufstocken lassen. Die Regelung führe zu Investitionshemmnissen statt zur gewünschten Verdichtung und schaffe rechtliche Unklarheiten. Eine starre Mindesthöhe pauschalisiere unzulässig zwei unterschiedlich genutzte Gebiete. Ausnahmegewilligungen wären häufig nötig, was dem Sinn solcher Ausnahmen widerspreche.

**Nicht berücksichtigt:** Vgl. Zeile 20 mit folgender Ergänzung: Die Baumassenziffer (BMZ) soll auf 8.0 erhöht werden, da das Gebiet Bösch als kantonales Verdichtungsgebiet ausgewiesen ist. Eine höhere BMZ ermöglicht eine effizientere Nutzung des bestehenden Arbeitsgebiets und trägt zur gewünschten Innenentwicklung bei. Dies schafft zusätzliche Spielräume für eine kompakte, wirtschaftlich tragfähige Bebauung und stärkt die langfristige Entwicklung des Standorts.

**Nicht berücksichtigt:** Mit einer für das Hauptgebäude definierten Mindesthöhe soll vermieden werden, dass nur eingeschossige Gebäude mit einem grossen Fussabdruck gebaut werden. Der Boden soll haushälterisch genutzt und eine vertikale Verdichtung gefördert werden.

Neu werden die Mindesthöhen im Gebiet 1 und Gebiet 2 differenziert festgelegt. Im eher dienstleistungsorientierten Gebiet 1 wird die Mindesthöhe bei 14 m belassen. Dienstleistungen lassen sich optimal mit Gewerbenutzungen in den oberen Geschossen kombinieren, wodurch eine effiziente Nutzung der Gebäudehöhen ermöglicht wird. Im Gebiet 2 wird die Mindesthöhe auf 10 m gesenkt, um die Errichtung von eingeschossigen Hallen zu vermeiden, aber weniger Vorgaben zugunsten der Industrie / Gewerbe zu schaffen.

Der Gemeinderat kann für betriebsbedingte Anforderungen Ausnahmen gestatten. Die Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (V PBG) regelt in § 18, was Kleinbauten und Anbauten sind und im Umkehrschluss, was als Hauptgebäude gilt. Die Anrechenbarkeit von Attikageschossen ist in § 25 V PBG geregelt.

23 **Antrag:** Verzicht auf eine Mindesthöhe für Hauptgebäude in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch in Art. 13 der Bauordnung.

Eventualiter: Herabsetzung der Mindesthöhe, subbev. Hinzurechnen des Attikageschosses zur Gesamthöhe.

**Begründung:** Die Mindesthöhe für Hauptgebäude im Bösch ignoriere die Bedürfnisse des Areals, das überwiegend bereits mit 2 bis 3-geschossigen Gebäuden bebaut sei. Die Vorgabe erschwere wirtschaftlich tragbare Aufstockungen und sei für Industriehallen und Werkstätten, die nicht für Büroflächen geeignet sind, problematisch. Auch Schulgebäude sollen flexibel und kindgerecht gebaut werden können. Zudem sei der Begriff «Hauptgebäude» unklar definiert und könne zu Auslegungsproblemen führen.

24 **Antrag:** Änderung von Art. 14 Abs. 1 der Bauordnung:

«In der Arbeitszone und im Gebiet 2 der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch sind Verkaufsflächen nur unter folgenden Bedingungen zulässig»

Eventualiter sei die Bestandsgarantie für die bereits bestehenden Verkaufsflächen auf den Grundstücken Nr. 2199 und 2213 zu erteilen.

**Begründung:** Die erheblichen flächenmässigen Beschränkungen für Verkaufsflächen im Bösch würden nicht die tatsächlichen Bedürfnisse und örtlichen Gegebenheiten berücksichtigen. Im aufzuhebenden Bebauungsplan Bösch-Rothus habe es solche Einschränkungen nicht gegeben. Obwohl das Bösch unterschiedliche Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeiten aufweise, differenziere die Bauordnung bei den Verkaufsflächen nicht zwischen den Gebieten 1 und 2.

25 **Antrag:** Verzicht auf die Beschränkung der Wohnungsgrößen auf 60m<sup>2</sup> in der Wohn- und Arbeitszone 5 im Arbeitsgebiet Bösch in Art. 7 Abs. 2 der Bauordnung.

**Begründung:** Betriebsnahes Wohnen könne Verkehrsprobleme und Pendelwege deutlich reduzieren. Eine erleichterte Wohnnutzung in der Bauzone Bösch wäre sinnvoll, werde jedoch durch die Flächenbeschränkung erschwert und behindere eine nachhaltige Lösung.

**Teilweise berücksichtigt:** Vgl. Zeile 22.

**Nicht berücksichtigt:** Der Art. 14 Abs. 1 regelt die Zulässigkeit von Verkaufsflächen und berücksichtigt die Zweckbestimmung der Arbeitszone, zum Beispiel durch die Beschränkung der Verkaufsfläche für Coop Pronto oder Migrolino. Der Verkauf von vor Ort produzierten Gütern ist zulässig, wenn er untergeordnet zur Produktion steht. Der Verkauf von nicht vor Ort produzierten Gütern ist unter Bedingungen erlaubt, zum Beispiel max. 20 Prozent der gewerblichen Nutzfläche, höchstens 500 m<sup>2</sup>. Bestehende Verkaufsflächen geniessen Bestandsschutz und sind daher rechtlich gesichert.

Eine explizite Erwähnung in der neuen Bauordnung ist nicht notwendig, da die Grundsätze weiterhin gelten. Eine pauschale Zulassung von Verkaufsflächen würde den Zonenzweck verwässern und Nutzungskonflikte begünstigen. Daher wird eine solche Zulassung abgelehnt.

**Nicht berücksichtigt:** Die Bestimmung, dass nur Wohnungen bis maximal 60 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (Kleinwohnung) zulässig sind, soll dazu führen, dass kein Ausbau der sozialen und technischen Infrastruktur (Schulraum aufgrund Einzug Familien im Bösch; Ausbau Kanalisation etc.) notwendig wird. Die Kleinwohnungen sollen für Personen zur Verfügung stehen, die im Arbeitsplatzgebiet Bösch einer Tätigkeit nachgehen (beispielsweise im Baugewerbe, in der Bildung oder in der Industrie).

---

26 **Antrag:** Ergänzung von Art. 14 Abs. 2 der Bauordnung betreffend betriebsnotwendigen Wohnraum: «Betriebsnotwendiger Wohnraum darf nicht abparzelliert werden. Bei einem Gebäude mit Stockwerkeigentum muss der Wohnraum im Gesamteigentum bleiben.»

«Kommt es zu einer Handänderung bei einer bestehenden, betriebsnotwendigen Wohnung im Bsv2, welche früher im Stockwerkeigentum abparzelliert wurde, hat die Stockwerkeigentümerschaft das Vorkaufsrecht.»

**Begründung:** In Hünenberg seien bisher regelmässig betriebsnotwendige Wohnungen im Stockwerkeigentum verkauft worden, wodurch oft der Bezug zum Gewerbe verloren gehe. Dies führe zu geringerem Verständnis und vermehrt zu Beschwerden gegenüber den Betrieben. Zudem würden teure Attikawohnungen auf den Gebäuden eine Verdichtung und Aufstockung bestehender Bauten verhindern.

27 **Antrag:** Auszonung des sich in der Bauzone befindlichen Teils des Grundstücks Nr. 1426 in die Landwirtschaftszone anstelle der Auszonung in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung sowie Umzonung in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch.

**Begründung:** Das Grundstück Nr. 1426 liege überwiegend in der Landwirtschaftszone, werde vollständig landwirtschaftlich genutzt und erfülle die Kriterien als wichtige Fruchtfolgefläche. Eine Umzonung in die OelFE-Zone widerspreche der landwirtschaftlichen Nutzung. Zudem sei das Gebiet Brutstätte des gefährdeten Kiebitzes, dessen Schutz gesetzlich vorgeschrieben sei. Daher sei eine Überbauung aus landwirtschaftlichen und naturschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig.

**Nicht berücksichtigt:** In Art. 14 Abs. 2 wird festgehalten, dass in der Arbeitszone AA und der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch betriebsnotwendiger Wohnraum zulässig ist. Diese Bestimmung stammt aus der kantonalen Musterbauordnung und ist in § 20 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug abschliessend geregelt.

**Nicht berücksichtigt:** Es ist unbestritten, dass Fruchtfolgeflächen gemäss Art. 15 RPG und Art. 30 RPV in ihrer Gesamtheit erhalten bleiben sollen, da sie für die landwirtschaftliche Produktion von zentraler Bedeutung sind. Im vorliegenden Fall wurde jedoch eine ausgewogene Lösung angestrebt, die sowohl den Schutz ökologisch wertvoller Flächen als auch die Entwicklung von Erholungsräumen für die Beschäftigten im Arbeitsgebiet berücksichtigt. Die Auszonung der Arbeitszone in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung (OelFE) geht mit der geplanten ökologischen Aufwertung und der Schaffung eines Erholungsraums über eine reine Verbauung hinaus und schafft einen Mehrwert für Mensch und Natur.

Die geplante OelFE-Zone wird durch eine Auszonung von 8'032 m<sup>2</sup> aus der bisherigen Arbeitszone B und VF-Zone geschaffen. Damit wird ein erheblicher Teil der Fläche aus der Bauzone genommen und ökologisch aufgewertet. Dies erfolgt im Sinne eines Abtausches, bei dem eine flächengleiche Einzonung von 7'937 m<sup>2</sup> im Gebiet Rony-Nord (W3/W4a) vorgesehen ist. Die Umzonung entspricht somit den Anforderungen an eine haushälterische Bodennutzung gemäss Art. 1 Abs. 1 RPG und trägt den raumplanerischen Zielsetzungen Rechnung.

Der Schutz des Kiebitz-Lebensraums hat eine hohe naturschutzrechtliche Bedeutung. Gemäss Rücksprache mit dem Kanton Zug sind diesem aktuell keine neuen Kiebitzprojekte im Bereich Bösch bekannt. Es bestehen zudem keine älteren Verträge zur Förderung. Auch stammen die letzten dem Kanton Zug bekannten Meldungen von Kiebitzen im Bösch aus dem Jahr 2019. Zusammen mit den Gemeinden Hünenberg und Risch sowie dem Kanton und der Vogelwarte Sempach wurden damals in eben diesem Bereich Massnahmen diskutiert. Dabei wurde festgehalten, dass die Artenförderung ausschliesslich auf die Landwirtschaftszone zu beschränken ist. Das damals vom Kanton offerierte Angebot bezüglich eines Vertrages wurde nicht angenommen und die Anmeldung für den Spätschnitt beim Landwirtschaftsamt ist nicht erfolgt, womit die Vereinbarung hinfällig wurde.

Die vorgesehene OelFE-Zone umfasst einen ökologischen Streifen, der sowohl als Rückzugsraum für Flora und Fauna als auch als Pufferzone dienen kann. Eine vollständige Auszonung in die Landwirtschaftszone ist jedoch nicht gerechtfertigt, da die OelFE-Zone ebenfalls wesentliche ökologische Funktionen erfüllt und darüber hinaus eine integrative Lösung zwischen Naturschutz, Landwirtschaft und Erholung darstellt.

Die Argumentation, dass das Grundstück zwingend der Landwirtschaftszone zugeordnet werden müsse, da es derzeit ackerbaulich genutzt wird, greift zu kurz. Die Umzonung in die OelFE-Zone stellt sicher, dass wesentliche ökologische Funktionen erhalten bleiben. Darüber hinaus werden die Bedürfnisse der Landwirtschaft durch die verbleibenden Fruchtfolgeflächen und angrenzenden Landwirtschaftszonen abgedeckt. Der geplante Ökologiestreifen mit Hochstammobstbäumen kann zudem als extensiv genutzte Fläche teilweise der Landwirtschaft zugerechnet werden.

Die geplante Umzonung berücksichtigt sowohl die raumplanerischen Vorgaben als auch die Anliegen des Naturschutzes und der landwirtschaftlichen Nutzung. Eine vollständige Auszonung in die Landwirtschaftszone ist nicht notwendig, da die OelFE-Zone wesentliche ökologische und funktionale Ziele erfüllt. Die Gemeinde hat durch die Auszonung eines erheblichen Teils der Fläche aus der Arbeitszone in die OelFE-Zone eine ausgewogene Lösung gefunden, die den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes (RPG) und der zugehörigen Verordnung (RPV) gerecht wird.

---

---

28 Die Einwendung wurde mehrfach eingereicht.

**Antrag:** Verzicht auf die Umzonung von Arbeitszonen zu Verkehrsflächen im Gebiet Bösch.

**Begründung:** Die geplante Umzonung führe zu erheblichen Nachteilen: bestehende Zufahrten und Vorplätze für Anlieferung und Gewerbebetriebe würden wegfallen oder stark eingeschränkt, was die Erschliessung und Nutzung durch Gewerbebetriebe erheblich behindere. Parkplätze gingen verloren, ebenso nutzbare Grün- und Gebäudeflächen. Auch unterirdisches Bauen wäre stark eingeschränkt. Die bauliche Entwicklung wäre blockiert, bestehende Anlagen fielen in die Bestandesgarantie. Der Eingriff bedeute einen erheblichen Wertverlust für die Eigentümerschaften. Diese würden wiederholt in ihrem Grundeigentum eingeschränkt werden, zudem seien einige Grundstücke deutlich stärker betroffen als andere.

---

29 Die Einwendung wurde mehrfach eingereicht.

**Antrag:** Verzicht auf eine Abminderung hinsichtlich der Anzahl Autoparkplätze im Arbeitsgebiet Bösch in Art. 45 Abs. 2 der Bauordnung.

**Begründung:** Die geplante Verdoppelung der baulichen Dichte werde in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich nicht erreicht, ein Zuwachs von etwa 25 Prozent sei realistischer. Die Planungen würden auf veralteten Daten beruhen, aktuell herrsche Stagnation oder Rückgang, und es bestehe ein hoher Leerstand bei Büroflächen, der sich verschärfen könnte. Eine Reduzierung der Parkplätze wäre daher unangemessen. Im kommenden Planungshorizont sollte auf eine Verringerung der Parkplätze verzichtet werden, insbesondere wenn mehr Arbeitsplätze entstehen. Ein Parkhaus könnte eine mögliche Lösung sein, derzeit besteht jedoch kein Bedarf dafür.

**Teilweise berücksichtigt:** Die Umzonungen zu Verkehrsflächen werden gemäss den Mindestbestimmungen im Strassenreglement vorgenommen. In der Ringstrasse wird nur noch ein einseitiges Trottoir berücksichtigt, wodurch die Verkehrsfläche von der ursprünglichen Breite von 11 m auf 8 m (6 m Fahrbahn, 2 m Trottoir) reduziert wird. In der Mittelachse wird ebenfalls eine Reduktion von 11 m auf 10 m (6 m Fahrbahn, beidseitig je 2 m Trottoir) vorgenommen. Damit werden die Verkehrsflächen gegenüber dem Stand der öffentlichen Auflage von 20'728 m<sup>2</sup> auf 18'131 m<sup>2</sup> reduziert. Verkehrsflächen gelten nicht als anrechenbare Grundstücksfläche, sodass durch die Umzonung keine Geschossfläche verloren geht.

---

**Nicht berücksichtigt:** Die neuen Parkplatzvorgaben resultieren aus einer Kombination von kantonalen Vorgaben der Baudirektion und den Erkenntnissen des durchgeführten Variantenstudiums. Gemäss kantonomer Vorgabe dürfen nicht mehr als etwa 5'000 Parkplätze im Arbeitsgebiet Bösch erstellt werden. Die Einführung der neuen Parkplatzvorgaben orientiert sich am kantonalen Leitfaden für Parkierungsreglemente der Gemeinden im Kanton Zug. Dieser empfiehlt die Einführung eines Spielraums bei der Erstellung der Parkplätze mit einer minimal erforderlichen Anzahl und einer maximalen Anzahl an zu erstellenden Parkplätzen. Die rechtskräftige Bauordnung weist bereits ein Maximum auf.

Mit den neuen Parkplatzvorschriften und den baulichen Möglichkeiten (neue Baumassenziffer von 8.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) kann die Mehrheit der Grundeigentümerschaften zukünftig weitere Parkplätze auf dem Grundstück erstellen. Dies hat eine stichprobenartige Überprüfung (ausgewählt wurden Fälle mit zahlreichen Parkplätzen im Bestand) ergeben. Bezogen auf einen Quadratmeter Geschossfläche können zukünftig jedoch weniger Parkplätze erstellt werden. Die Reduktion der Anzahl Parkplätze pro Geschossfläche ist notwendig, da sonst die kantonalen Vorgaben überschritten würde.

---

---

30 **Antrag:** Erhöhung der maximalen Anzahl möglicher Parkplätze im Arbeitsgebiet im Arbeitsgebiet Bösch in Art. 45 Abs. 2 der Bauordnung.

**Nicht berücksichtigt:** Vgl. Zeile 29.

**Begründung:** Für Herstellung, Reparatur und Betrieb von Maschinen seien genügend Parkplätze nötig, da viele Mitarbeitende aus schlecht angebundenen ländlichen Gebieten auf das Auto angewiesen seien. Bestehende Parkplätze müssen dem Bestandesrecht unterstehen. Die Begrenzung der Parkplätze für Industrie und Gewerbe gegenüber Dienstleistung sei unverhältnismässig und verletze die Rechtsgleichheit.

---

31 **Antrag:** Verzicht auf eine Reduktion hinsichtlich der Anzahl Autoparkplätze im Arbeitsgebiet Bösch in Art. 45 Abs. 2 der Bauordnung sowie allgemein von Einschränkungen. Es seien zusätzliche Parkplätze im Freien zuzulassen, welche nicht den Bestimmungen in Art. 45 unterliegen. Diese Flächen sollen das Ausstellen sowie das vorübergehende Abstellen und Parkieren von Fahrzeugen und Material ermöglichen, insbesondere von Fahrzeugen, die nicht am täglichen Verkehr teilnehmen.

**Nicht berücksichtigt:** Vgl. Zeile 29.

**Begründung:** Unbestritten sei, dass Garagenbetriebe und Autohandel in Gewerbezonon und nicht in Wohngebiete gehören. Werden jedoch Parkflächen ans Autogewerbe vermietet, würden sie anderen Nutzungen fehlen. Weniger Parkplätze würden Betriebe und Arbeitsplätze gefährden. Ein neues Parkhaus verlagere das Problem, reduziere den Verkehr jedoch nicht, da keine Begrenzung der Plätze vorgesehen sei.

---

32 **Antrag:** Verzicht auf den Art. 45 Abs. 5 der Bauordnung, wonach im Gebiet 1 der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch höchstens 20 Prozent der maximal zulässigen Zahl an Autoparkplätzen als Aussenparkplätze erstellt werden dürfen.

**Nicht berücksichtigt:** Vgl. Zeile 29 mit folgender Ergänzung: Die oberirdischen Parkplätze geniessen ohnehin Bestandsgarantie.

Eventualiter sei Bestandsgarantie für die bereits bestehenden oberirdischen Parkplätze zu erteilen und diese von der Berechnungsregel gemäss Art. 45 Abs. 5 auszunehmen.

**Begründung:** Die Pflicht zur Tiefgaragen-Erstellung im Gebiet 1 Bösch sei sachlich nicht begründet. Dieses Gebiet werde gegenüber vergleichbaren Zonen ungleich behandelt, ohne öffentliches Interesse oder Vorliegen eines Schutzgebietes. Die Vorschrift verursache wirtschaftliche Nachteile, insbesondere wegen des felsigen Untergrunds, und sei somit nicht gerechtfertigt.

---

---

33 **Antrag:** Verzicht auf den Art. 45 Abs. 5 der Bauordnung, wonach im Gebiet 1 der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch höchstens 20 Prozent der maximal zulässigen Zahl an Autoparkplätzen als Aussenparkplätze erstellt werden dürfen.

Eventualiter sei die Bestandesgarantie für die bereits bestehenden Parkplätze auf den Grundstücken Nr. 2199 und 2213 zu erteilen.

**Begründung:** Die Einschränkung sei willkürlich, benachteilige das Gebiet 1 gegenüber den anderen Gebieten im Bösch und berücksichtige nicht die bestehenden Verhältnisse: Viele Grundstücke haben bereits mehr Aussenparkplätze, und Besucher seien auf diese angewiesen, da keine öffentlichen Einstellhallen vorhanden seien. Eine ausreichende Begründung für die Einschränkung fehle.

**Nicht berücksichtigt:** Vgl. Zeile 32.

---

34 **Antrag:** Verzicht auf den Art. 45 Abs. 6 der Bauordnung, wonach in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch ab 50 Parkplätzen ein Mobilitätsmanagementkonzept verlangt wird.

**Begründung:** Unklar bleibe, ob dies auch für bestehende Parkplätze bei neuen Baugesuchen gelte oder nur bei neuen Parkplätzen. Zudem erscheine die fixe Grenze von 50 Parkplätzen unabhängig von Grundstücksgrösse und örtlichen Gegebenheiten wenig sinnvoll.

**Nicht berücksichtigt:** Das Mobilitätsmanagementkonzept zielt darauf ab, durch geeignete Massnahmen den Verkehr effizient zu steuern, um Umweltbelastungen zu reduzieren und die Erreichbarkeit von Gebäuden zu optimieren. Diese Zielsetzung ist insbesondere bei grösseren Bauprojekten von Bedeutung, wo neue Nutzungen und zusätzliche Verkehrsbelastungen entstehen.

---

35 Die Einwendung wurde mehrfach eingereicht.

**Antrag:** Ausklammern von bestehenden Bauten in Art. 45 Abs. 6 der Bauordnung, wonach in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch ab 50 Parkplätzen ein Mobilitätsmanagementkonzept verlangt wird.

**Begründung:** Ein Mobilitätsmanagementkonzept sei vor allem bei grösseren Neubauprojekten relevant, da neue Nutzungen und zusätzlicher Verkehr entstehen würden. Bestehende Bauten seien durch die Bestandesgarantie geschützt, weshalb keine nachträgliche Pflicht zur Erstellung eines solchen Konzepts auferlegt werden könne.

**Nicht berücksichtigt:** Vgl. Zeile 34 mit folgender Ergänzung: Es gilt die Bestandesgarantie. Bestehende Bauten sind durch diese geschützt, sodass eine nachträgliche Verpflichtung zur Erstellung eines Mobilitätsmanagementkonzepts nicht auferlegt werden kann. Daher ist keine Anpassung von Art. 45 Abs. 6 BO notwendig.

---

---

36 Die Einwendung wurde mehrfach eingereicht.

**Antrag:** Verzicht auf den Art. 55 «Erschliessungsbeiträge» der Bauordnung.

**Begründung:** Das Bösch sei ausreichend erschlossen, ein Ausbau sei nicht notwendig. Das geltende Strassenreglement regle die Beiträge abschliessend; weitere Belastungen der Eigentümer seien unzulässig. Eine vollständige Strasse entstehe nur, wenn alle Eigentümerschaften neu bauen – was in den nächsten 20 bis 30 Jahren unrealistisch sei. Erschliessungsbeiträge wären daher unverhältnismässig, da die Strasse auf lange Sicht Stückwerk bleibe und teils bereits vor Fertigstellung saniert werden müsste.

**Nicht berücksichtigt:** Der Art. 55 ist notwendig, um die spezifischen Anforderungen des Projekts zur Erschliessung im Bereich der Ringstrasse im Gebiet Bösch klarzustellen und von den allgemeinen Bestimmungen des Strassenreglements (Art. 13 ff.) abzugrenzen. Die Einführung einer Sonderregelung für diese spezifische Situation dient der Sicherstellung, dass nur die direkt betroffenen Grundeigentümer und Baurechtsberechtigten zur Zahlung der Erschliessungsbeiträge herangezogen werden. Eine Streichung oder Änderung der Bestimmung würde die Rechtssicherheit und die gezielte Refinanzierung des Projekts gefährden.

---

37 **Antrag:** Verzicht auf den Art. 55 «Erschliessungsbeiträge» der Bauordnung.

Eventualiter sei Art. 55 Abs. 2 wie folgt zu ändern: «Beitragspflichtig sind ausschliesslich die Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Baurechtsberechtigte der durch den Strassenbau bevorteilten Grundstücke in den Zonen gemäss Absatz 1».

**Begründung:** Geplant sei eine spezielle Regelung zu Erschliessungsbeiträgen für das Bösch, obwohl diese bereits im Strassenreglement umfassend geregelt seien. Eine Sonderregelung sei daher unnötig. Zudem sei eine Beitragspflicht aller Grundeigentümer vorgesehen, auch ohne tatsächlichen Vorteil durch die Ringstrasse, was dem Grundsatz widerspreche, dass nur Anstösser Beiträge zahlen müssen.

**Nicht berücksichtigt:** Vgl. Zeile 36.

---

38 **Antrag:** Verzicht auf den Art. 55 «Erschliessungsbeiträge» der Bauordnung.

Eventualiter sei Art. 55 Abs. 2 wie folgt abzuändern: «Beitragspflichtig sind die Grundeigentümer oder Baurechtsberechtigten der durch den Strassenbau bevorteilten Grundstücke».

Eventualiter sei Art. 55 Abs. 4 wie folgt abzuändern: «Die Beiträge der einzelnen Grundeigentümer werden aufgrund der Baudichte resp. pro erstelltem Quadratmeter anrechenbaren Geschossfläche festgesetzt. Besondere Vor- und Nachteile können durch eine angemessene Erhöhung bzw. Reduktion des Beitrags berücksichtigt werden. Bei Ersatzneubauten wird die existierende anrechenbare Geschossfläche von den Erschliessungsbeiträgen ausgenommen».

**Nicht berücksichtigt:** Vgl. Zeile 36.

**Begründung:** Die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen in Hünenberg sei im Strassenreglement (Art. 13 ff.) umfassend geregelt. Eine Sonderregelung für das Gebiet Bösch in Art. 55 sei deshalb nicht erforderlich. Die vorgesehene generelle Beitragspflicht aller Grundeigentümerschaften missachte das Äquivalenz- und Kostendeckungsprinzip, da nicht alle tatsächlich von der Ringstrasse profitieren würden. Beiträge seien nach Strassentyp und wirtschaftlichem Vorteil zu bemessen.

- 39 **Antrag:** Verzicht auf den Art. 55 «Erschliessungsbeiträge» der Bauordnung oder Anpassung dahingehend, dass das öffentliche Abgaberecht eingehalten wird.

**Begründung:** Die Erschliessungsbeiträge seien im kommunalen Strassenreglement geregelt, eine eigene Regelung für das Bösch sei nicht nötig. Kritisch sei, dass alle Eigentümerschaften oder Baurechtsberechtigten beitragspflichtig seien, unabhängig von der Erschliessung über die Ringstrasse. Auch bereits erschlossene Grundstücke sollen denselben Beitrag zahlen wie unerschlossene oder über die Ringstrasse erschlossene Flächen.

- 40 Die Einwendung wurde mehrfach eingereicht.

**Antrag:** Keine Berechnung der Erschliessungsbeiträge nach anrechenbarer Geschossfläche in Art. 55 der Bauordnung.

**Begründung:** In der Zone BsV2 gelte die Baumassenziffer. Die Beiträge seien entsprechend dieser Ziffer zu berechnen.

- 41 **Antrag:** Anpassung von Art. 55 Abs. 1 «Erschliessungsbeiträge» dahingehend, dass die Erschliessungsbeiträge ausschliesslich für die in Art. 55 erwähnten Zonen und nicht zweckentfremdet verwendet werden dürfen.

**Begründung:** Erschliessungsbeiträge würden dem Strassenreglement widersprechen. Sie sollen zudem nur in bestimmten Zonen erhoben und ausschliesslich dort für Infrastruktur eingesetzt werden dürfen. Ihre zweckgebundene Verwendung sei sicherzustellen.

**Nicht berücksichtigt:** Der Art. 55 dient der gezielten Refinanzierung der Erschliessungsmassnahmen im Bösch und berücksichtigt die spezifischen Gegebenheiten des Projekts. Die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen orientiert sich am tatsächlichen wirtschaftlichen Vorteil der Grundstücke durch die Infrastrukturverbesserung. Auch Grundstücke, die bereits erschlossen sind, profitieren langfristig von der Verbesserung der Gesamterschliessung, weshalb eine Beitragspflicht gerechtfertigt ist. Eine Änderung oder Aufhebung der Bestimmung würde die Finanzierung des Projekts gefährden und ist daher nicht erforderlich.

**Nicht berücksichtigt:** Die Berechnung der Erschliessungsbeiträge nach anrechenbarer Geschossfläche ist eine bewährte und praxisorientierte Methode, um den tatsächlichen Vorteil der Erschliessungsmassnahmen für die jeweiligen Grundstücke zu erfassen. Die Baumassenziffer in der BsV2 bezieht sich auf die zulässige Dichte, während die anrechenbare Geschossfläche den konkreten Nutzen der Erschliessung widerspiegelt. Eine Anpassung der Berechnungsweise ist daher nicht erforderlich.

**Teilweise berücksichtigt:** Es ist in Art. 55 Abs. 1 bereits aufgeführt, dass die Beiträge für die Erschliessung in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch sowie in der Wohn- und Arbeitszone 5 verwendet werden.

Der Art. 55 ist notwendig, um die spezifischen Anforderungen des Projekts zur Erschliessung im Bereich der Ringstrasse im Gebiet Bösch klarzustellen und von den allgemeinen Bestimmungen des Strassenreglements (Art. 13 ff.) abzugrenzen. Die Einführung einer Sonderregelung für diese spezifische Situation dient der Sicherstellung, dass nur die direkt betroffenen Grundeigentümer und Baurechtsberechtigten zur Zahlung der Erschliessungsbeiträge herangezogen werden.

42 **Antrag:** Durchführung einer Einwendungsverhandlung vor Ort unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen.

**Begründung:** Die Verhandlung solle vor Ort stattfinden, um die konkreten Auswirkungen der Planung anschaulich darzulegen. Es werde vorbehalten, an der Einspracheverhandlung oder im weiteren Verfahren zusätzliche Argumente gegen die Nutzungs- und Baulinienplanung vorzubringen.

**Teilweise berücksichtigt:** Mit den Einwendenden fand stattdessen am 12. März 2025 eine Gesprächsrunde statt.

**Berücksichtigt:** Die Kosten- und Entschädigungsfolgen erfolgen nach den gesetzlichen Vorgaben. Die Verfahrenskosten sowie allfällige Entschädigungen werden gemäss Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) des Kantons Zug, insbesondere § 22 ff. VRG sowie den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zug festgelegt und verteilt.

#### Diverses

43 Die Einwendung wurde mehrfach eingereicht.

**Antrag:** Unter «neuen ordentlichen Bebauungsplänen» in Zusammenhang mit dem Anteil an preisgünstigem Wohnraum in Art. 16 Abs. 3 der Bauordnung seien keine Revisionen von Bebauungsplänen zu verstehen.

**Begründung:** Ein nachgeführter oder inhaltlich angepasster ordentlicher Bebauungsplan gelte nicht als «neuer Bebauungsplan». Im Sinn der Planungssicherheit sei dies klar zu definieren.

**Berücksichtigt:** Der verlangte Anteil preisgünstiger Wohnraum von 50 Prozent auf die zusätzliche bauliche Dichte gilt ausschliesslich bei neuen ordentlichen Bebauungsplänen. Im Planungsbericht wird zu Klärung ergänzt, dass bei bestehenden Bebauungsplänen bzw. deren Revision kein Anteil verlangt wird.

44 Die Einwendung wurde mehrfach eingereicht.

**Antrag:** Erhöhung der maximalen Geschosshöhe auf 5 oder 6 Geschosse in der Wohnzone 4b im Gebiet Moos (Gebiet für Nachverdichtung).

**Begründung:** Der Nachverdichtung soll Gewicht verliehen werden und keine weitere Bodenversiegelung stattfinden. Die beabsichtigte Nachverdichtung ohne Erhöhung der Geschossigkeit werde unweigerlich zu einem Neubau führen, da die meisten Gebäude bereits vier Geschosse aufweisen würden. Ein Neubau habe einen grösseren ökologischen Fussabdruck als eine Aufstockung.

**Nicht berücksichtigt:** Gemäss REK soll das Gebiet Moos qualitätsvoll nachverdichtet werden, weshalb die neue Zone W4b mit hoher Dichte eingeführt wird. Die Viergeschossigkeit wird beibehalten, damit ein ortsbaulich stimmiges Bild aufrechterhalten bleibt. Es handelt sich beim Gebiet Moos um den Übergang von der Siedlung zur Landschaft, welcher verträglich gestaltet werden soll. Weiter wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision allgemein auf die Einführung einer W5 verzichtet, da mit einem einfachen Bebauungsplan immer ein Geschoss höher gebaut werden kann. Eine W5 in Kombination mit einem einfachen Bebauungsplan würde jeweils zu 6-Geschossigkeit führen. In den Gemeinde-Workshops wurden von den Teilnehmenden zu hohe Überbauungen abgelehnt. Als Alternative zur Aufstockung in Leichtbauweise (und zum Ersatzneubau) sind auch Anbauten denkbar. Wie eine sinnvolle – auch in ökologischer Sicht – Nachverdichtung gelingen kann, ist im Einzelfall zu überprüfen.

45 **Antrag:** Beibehaltung der maximal erlaubten Gebäudelängen von 35 m in den Wohnzonen 2a, 2b, 3, 4a und 4b in Art. 13 der Bauordnung. Wie bis anhin Verzicht auf eine maximal erlaubte Gebäudelänge in der W1.

**Begründung:** Eine Reduktion der Gebäudelängen würde der inneren Verdichtung widersprechen. Eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks sei nicht mehr möglich, was einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsgarantie darstelle. Die Planbeständigkeit werde zu wenig beachtet.

**Nicht berücksichtigt:** Aufgrund der Möglichkeit des einfachen Bebauungsplans, welcher um 50 Prozent längere Bauten erlaubt, wird die maximale Gebäudelänge in den Wohnzonen reduziert. Diese wurde aufgrund des Bestandes ermittelt, sodass in der Regel keine dem neuen Recht widersprechenden Bestandsbauten vorhanden sein werden.

Ein Ziel des REK ist es zudem, Mindestanteile an Grünflächen zu sichern, damit die Grünanteile nicht zu stark verkleinert werden. Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Es zeigt sich, dass der Anteil der Grünflächen auf den seit dem Jahr 2000 bebauten Grundstücken tendenziell abgenommen hat. Diesem Negativtrend wird entgegengewirkt.

46 **Antrag:** Verzicht auf die Grünflächenziffer in den Wohnzonen 1, 2a, 2b, 3, 4a und 4b in Art. 13 der Bauordnung.

Eventualiter sei die Grünflächenziffer für die Wohnzonen 1, 2a 2b und 3 auf maximal 0.4 zu reduzieren.

**Begründung:** Die Grünflächenziffer würde der inneren Verdichtung widersprechen und die Nutzungsmöglichkeiten einschränken. Der Grünflächenanteil sei bereits ausreichend, da über 70 % der Grundstücke in Hünenberg mehr als 45 % Grünfläche aufweisen würden. Die Planbeständigkeit werde zu wenig beachtet.

**Nicht berücksichtigt:** Ein Ziel des REK ist es, Mindestanteile an Grünflächen zu sichern, um einer übermässigen Reduktion entgegenzuwirken. Angesichts der zunehmenden Verdichtung sind Grünflächen essenziell zur Regulierung des Mikroklimas. Die Grünflächenziffer (GZ) begrenzt die Bodenversiegelung, ohne die bauliche Ausnutzung einzuschränken, und ersetzt die bisherige Freiflächenziffer. In Wohnzonen beträgt die GZ 0.4-0.5, was Grünflächen trotz Verdichtungsdruck sichert.

47 **Antrag:** Umformulierung der Zielsetzungen für den Bebauungsplan Riedhalden in Art. 15 Abs. 5 der Bauordnung:

- Bewahrung von Grünkorridoren und Ausblicken durch eine sorgfältige Gestaltung der Bauvolumen und der Freiräume
- Umsetzung einer massvollen Innenverdichtung und Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes für verschiedene Zielgruppen

**Begründung:** Die Zielsetzungen würden eine Verdichtung nach Innen verhindern. Zudem widerspreche die Zielsetzung der lockeren Einzelbauweise der Anforderung, die Struktur und Körnung der angrenzenden Quartiere zu berücksichtigen.

**Nicht berücksichtigt:** Das angrenzende Quartier weist zu einem grossen Teil eine lockere Einzelbauweise auf. Mit der Bewahrung und Umsetzung einer sorgfältigen Eingliederung soll die Struktur der umliegenden Nachbarschaft übernommen werden. Im Raumentwicklungskonzept 2040 wurde das Gebiet Riedhalden nicht als Verdichtungsgebiet ausgeschieden. Eine grössere Verdichtung würde im Widerspruch zum Ziel der sorgfältigen Eingliederung hinsichtlich der Struktur und Körnung in das angrenzende Quartier stehen.

---

48 **Antrag:** Verzicht auf die Definition der Gesamthöhe und Regelung der Gebäudehöhe über die Geschosszahl in Art. 13 der Bauordnung. Bestimmung der Höhenlage im Terrain durch die Definition des Untergeschosses.

**Begründung:** Die Gesamthöhe könne bei Bauten im geneigten Terrain zu problematischen Situationen führen. Insbesondere bei unregelmässigem Geländeverlauf würden einzelne Bereiche eines Gebäudes sehr schnell die Gesamthöhe erreichen. Dies würde zwangsläufig zu einem Herabsetzen der Gebäude und entsprechend grösseren Abgrabungen und Aushubmengen führen.

**Nicht berücksichtigt:** Die Festlegung der Gesamthöhe wurde bewusst gewählt, da sie eine klare und präzise Definition des maximal zulässigen Bauvolumens ermöglicht. Im Gegensatz zur Regelung über die Geschosszahl erlaubt die Gesamthöhe auch in Hanglagen eine bessere Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten und schafft Flexibilität bei der Gestaltung von Gebäuden.

Die Gesamthöhenregelung bietet folgende Vorteile:

- Die Gesamthöhe wird als grösster Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den darunterliegenden Punkten des massgebenden Terrains definiert. Dadurch ist der Einfluss der Hangneigung auf die bauliche Höhe im Vergleich zur Fassadenhöhe geringer.
- Die neuen Regelungen ermöglichen geringfügig höhere Gebäude als die bisherige Bauordnung, insbesondere in Hanglagen. Dies schafft Spielraum für architektonische Gestaltung und moderne Bauweisen.
- Die Gesamthöhenregelung erlaubt eine einfachere und einheitlichere Beurteilung von Bauvorhaben, insbesondere bei variierenden Geschosshöhen.

Die Geschosszahlen und Geschosshöhen bleiben durch das V PBG weiterhin geregelt und bilden eine sinnvolle Ergänzung zur Gesamthöhenregelung.

---

## 8. Teilfestlegung des Gewässerraums (Abstimmungsfrage 2)

### 8.1 Die wichtigsten Inhalte

Nachfolgend sind die wichtigsten Inhalte der Teilfestlegung des Gewässerraums zusammenfassend aufgeführt. Ein Ausschnitt aus dem Zonenplan, «Zone für Gewässerraum» ist in 8.3 «Zonenplan» (Seite 74) und der von der Gewässerraumfestlegung betroffene Artikel der Bauordnung in 8.4 «Bauordnung» (Seite 77) dargestellt. Die Gesamtvorlage ist auf der gemeindlichen Website aufgeschaltet sowie zu den Bürozeiten in der Planaufgabe im Gemeindehaus einsehbar. Beispielsweise können die vermassten Gewässerräume der Beilage E «Gewässerraumfestlegung» zum Planungsbericht nach Art. 47 RPV entnommen werden.



[Gesamtvorlage](#)

### Raum für Gewässer sichern

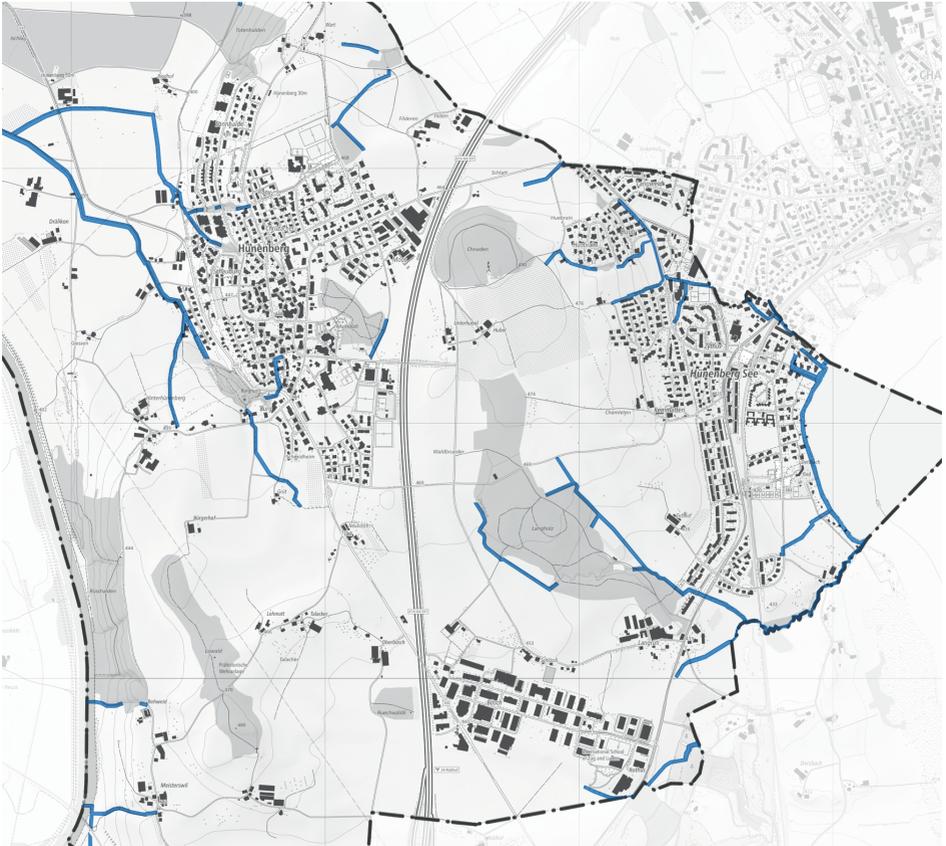


Die eidgenössische Gesetzgebung verlangt eine Festlegung von Gewässerräumen für alle Gewässer in Hünenberg innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets. Diese Gewässerräume stellen sicher, dass die Gewässer ihre ökologischen Funktionen erfüllen können und der Schutz vor Hochwasser sowie die Erholungs- und Wasserkraftnutzung gewährleistet sind. Ein Gewässerraum bei eingedolten Gewässern bedeutet nicht automatisch deren Öffnung, ermöglicht diese aber. Im öffentlichen Interesse liegende,

standortgebundene Anlagen wie Fuss- und Wanderwege bleiben im Gewässerraum weiterhin möglich.

Ein Gewässerschutz besteht zu einem grossen Teil bereits heute. Neu muss dieser im Zonenplan als Raumsicherung festgelegt werden. Konkret muss im Zonenplan eine «Zone für Gewässerraum» festgelegt und in der Bauordnung ein Artikel zum Gewässerraum eingeführt werden. Daher wurde die thematisch eigenständige Teilfestlegung des Gewässerraums (Abstimmungsfrage 2) parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Abstimmungsfrage 1) vorgenommen. Für alle Gewässer wurden Gewässerräume festgelegt. Ausgenommen sind solche, die im Wald liegen, sehr klein sind oder bei denen es sich um eingedolte Gewässer ohne Öffnungspotenzial handelt. Werden beide Abstimmungsfragen angenommen, werden die jeweiligen Zonenpläne und Bauordnungen nach der Abstimmung zusammengeführt.

Aufgrund von laufenden Abklärungen, unter anderem im Zusammenhang mit dem Reussdammprojekt, wird die Gewässerraumfestlegung für die Reuss sowie für den Binnenkanal zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen. Deshalb handelt es sich bei der Abstimmungsvorlage zum Gewässerraum um eine Teilfestlegung.



Gewässerraum vorwiegend im Siedlungsgebiet

 Gewässerraum

## 8.2 Auswirkungen

### Ökologische Auswirkungen

Mit der Teilfestlegung des Gewässerraums wird ausreichend Raum für die ökologischen Funktionen der Gewässer gesichert.

### Finanzielle Auswirkungen

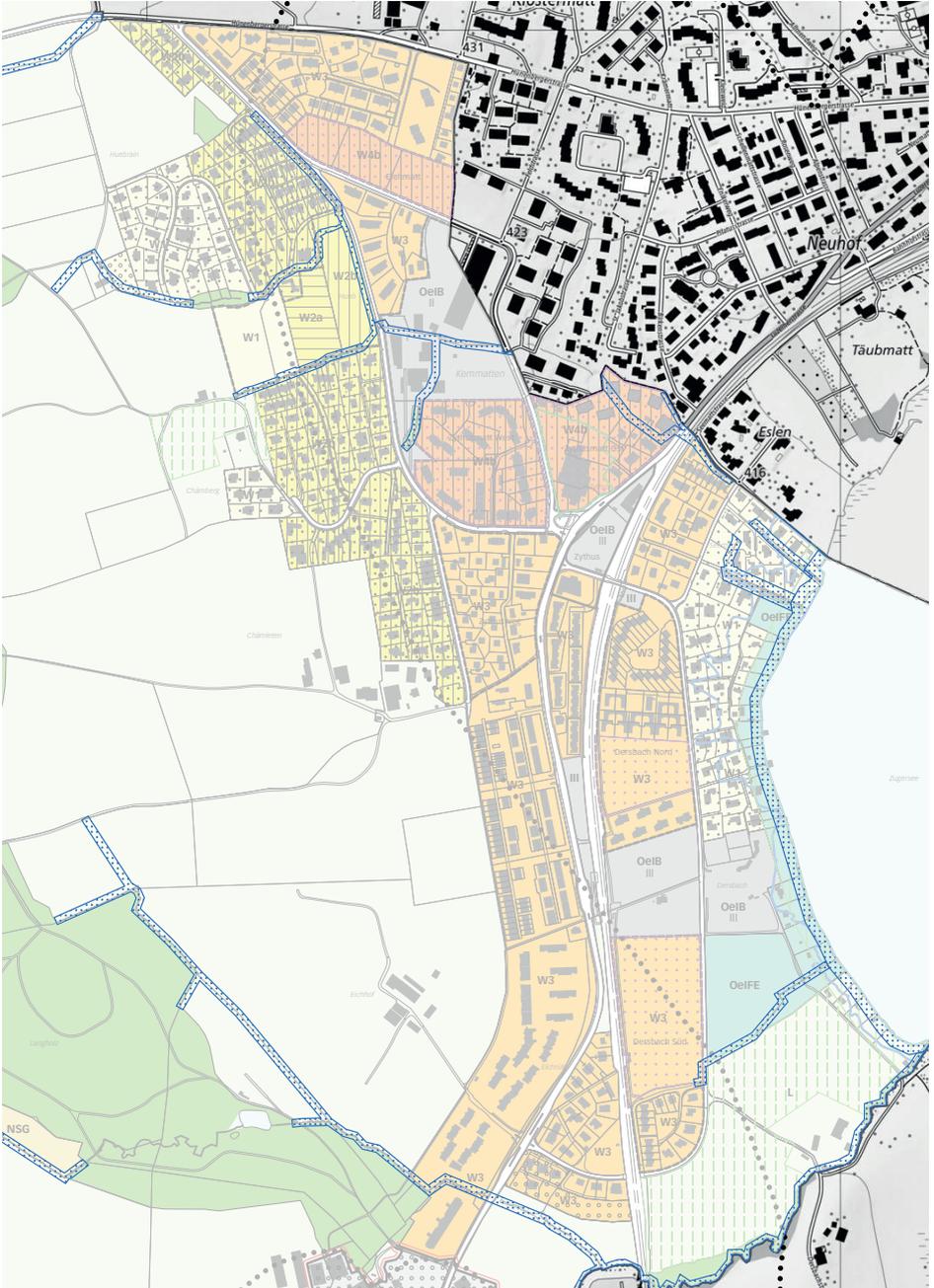
Nach Inkrafttreten der Revisionsvorlage ist nicht mit Folgekosten zu rechnen.

## 8.3 Zonenplan

Der Zonenplan, «Zone für Gewässerraum» legt die Gewässerräume für alle Gewässer in Hünenberg innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets fest (exklusiv Reuss und Binnenkanal). In den nachfolgenden Ausschnitten ist vorwiegend das Siedlungsgebiet abgebildet.



Gebiet See



## Gebiet Bösch



Legende zu Seite 74 - 76

#### Nichtbauzonen / Überlagernde Nutzungen

 Zone für Gewässerraum

Der gesamte Zonenplan, «Zone für Gewässerraum» ist unter dem QR-Code oder in der Planaufgabe im Gemeindehaus einsehbar. Bei Bedarf kann ein Exemplar des Zonenplans auf der Gemeinde (Abteilung Bau und Planung) bezogen werden. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Abstimmungsfrage 1) ist ausschliesslich zu Informationszwecken transparent dargestellt und ist nicht Gegenstand der Teilfestlegung des Gewässerraums (Abstimmungsfrage 2).



[Zonenplan](#)

## 8.4 Bauordnung

Die Bauordnung, Art. 34 «Zone für Gewässerraum» regelt in Ergänzung zum Zonenplan, «Zone für Gewässer» eigentümerverschrieben den Zweck und die Nutzung innerhalb der Gewässerräume.

### Bauordnung, Art. 34 «Zone für Gewässerraum» der Bauordnung vom 28. März 2025

#### Art. 34 Zone für Gewässerraum (Gew)

<sup>1</sup> Die Zone für Gewässerraum dient der Freihaltung des bundesrechtlichen Gewässerraums. Es sind Nutzungen nach Massgabe des Bundesrechts zulässig.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann gestützt auf Gewässerprojekte, unter Beachtung des festgelegten Gewässerraumes, flächengleiche unwesentliche Arrondierungen der Zonen für Gewässerraum vornehmen.

<sup>3</sup> Wo der Zonenplan keine Zone für Gewässerraum bezeichnet, wird auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet.

<sup>4</sup> Zonen für Gewässerraum sind einer Grundnutzung überlagert.

*Die gesamte Bauordnung – Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Abstimmungsfrage 1) – ist in 7.4 «Bauordnung» (Seite 30) dargestellt.*

## 8.5 Erste öffentliche Auflage: Änderungen und Einwendungen

### Änderungen seit der öffentlichen Auflage

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen wurde folgende Änderung vorgenommen:

#### Zonenplan

- Verzicht im Abschnitt 14 des Wuhrgrabens, da sich der Abschnitt vollständig im Wald befindet.

#### Einwendungen

Vom 29. August bis 11. Oktober 2024 erfolgte mit der ersten öffentlichen Auflage die formelle Mitwirkung. Während 30 Tagen konnten schriftliche Einwendungen eingereicht werden. Die eingegangenen Einwendungen, welche nicht zurückgezogen worden sind, werden nachfolgend gekürzt aufgeführt. Die ungekürzten Originaleinwendungen sind unter dem QR-Code oder in der Planaufgabe im Gemeindehaus einsehbar.



[Originaleinwendungen](#)

Antrag und Begründung	Stellungnahme Gemeinderat
<p>1 Die Einwendung wurde mehrfach eingereicht.</p> <p><b>Antrag:</b> Die Berechnungen des Gewässerraums seien offenzulegen.</p> <p><b>Begründung:</b> -</p>	<p><b>Berücksichtigt:</b> Die Werte, auf welche die Gewässerraumfestlegung gestützt sind, sind dem technischen Bericht zu entnehmen. Ein Auszug aus der Mastertabelle ist in jedem Dokumentationsblatt ersichtlich. Anhand dieser Werte kann die Berechnung der Gewässerräume nachvollzogen werden.</p>
<p>2 Die Einwendung wurde mehrfach eingereicht.</p> <p><b>Antrag:</b> Die Revitalisierungsplanung sei offenzulegen.</p> <p><b>Begründung:</b> -</p>	<p><b>Nicht berücksichtigt:</b> Die kantonale Revitalisierungsplanung wird nicht im Verfahren der Gewässerraumfestlegung erarbeitet, sondern ist ein Verfahren in kantonaler Zuständigkeit (kantonaler Richtplan).</p> <p>Da die Revitalisierungsplanung vom Kanton Zug koordiniert wird, kann diese auch nicht durch das Verfahren der Gewässerraumfestlegung offengelegt werden. Die Revitalisierungsplanung des Kantons ist auf der kantonalen Richtplankarte einsehbar.</p>
<p>3 Die Einwendung wurde mehrfach eingereicht.</p> <p><b>Antrag:</b> Auf die Renaturierung gemäss Richtplan-Text betreffend Drällikerbach und Riedhofbach sei zu verzichten und dieses Vorhaben aus dem Richt- und Zonenplan zu streichen.</p> <p><b>Begründung:</b> -</p>	<p><b>Nicht berücksichtigt:</b> Der Drällikerbach und der Riedhofbach sind sowohl im kommunalen wie auch im kantonalen Richtplan mit vorgesehener Revitalisierung aufgeführt. Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Hünenberg kann keinen Einfluss auf den kantonalen Richtplan nehmen und übernimmt im kommunalen Richtplan lediglich Elemente daraus. Der Eintrag zur Revitalisierung kann folglich nicht entfernt werden, da der Eintrag nicht dem Verfahren der Ortsplanungsrevision unterstellt ist.</p>
<p>4 <b>Antrag:</b> Auf die Ausscheidung des Gewässerraums am Entwässerungsgraben Bützen in den Abschnitten EWG_Buetzen_09, Wuhrgraben Wuhr_01 sowie Schachenwaldbach Schachenwald_05/06 sei zu verzichten. Sofern an der Festlegung festgehalten werde, sei der Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV festzulegen.</p> <p><b>Begründung:</b> Es sei fraglich, ob es sich bei den erwähnten Abschnitten um ein Gewässer handle. Beim Schachenwaldbach und dem Entwässerungsgraben Bützen handle es sich um künstliche Gewässer und der Abschnitt Wuhr_01 sei vollständig eingedolt, wonach gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden könne.</p> <p>Es handle sich um sehr kleine Gewässer, wonach auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden könne.</p> <p>Die betroffenen Abschnitte würden sich zwar in einem BLN-Gebiet befinden, die entsprechenden Schutzziele des BLN «1305 Reusslandschaft» würden sich jedoch nicht auf kleine und künstlich angelegte Gewässer beziehen. Andere Gemein-</p>	<p><b>Nicht berücksichtigt:</b> Auf einen Gewässerraum kann nicht verzichtet werden und die Berechnungen sind in der GSchV klar geregelt.</p> <p>Als Basis für die Gewässerraumfestlegung dient die Karte «Gewässernetz» aus ZugMap. Sofern ein Gewässer dort aufgeführt wird, wird auch eine Festlegung des Gewässerraums geprüft. Die Klassifizierung, ob es sich um ein Gewässer handelt oder nicht, ist Sache des Kantons. Wird ein Gewässer aus dem offiziellen Gewässernetz des Kantons Zug gelöscht, kann bei laufender Festlegung der Gewässerraum angepasst werden. Im Falle einer Löschung nach der Festlegung, kann der Gewässerraum nachträglich auf die neuen Gegebenheiten angepasst bzw. aufgehoben werden.</p> <p>Es gibt keine verbindliche kantonale Vorgabe, wann ein Gewässer als «sehr kleines Gewässer» definiert werden kann. Die abschliessende Einschätzung ist somit der Gemeinde überlassen. Im Hinblick auf die Gerinnesohlenbreite handelt es sich bei den genannten Gewässern eher um schmale Gewässer. In Bezug auf die Länge erstrecken sich die Gewässer über einige Kilometer und das Bachbett ist deutlich in der Landschaft erkennbar. Die Einschätzung, dass es sich um sehr kleine Gewässer handelt, wird nicht geteilt. Zudem wird festgehalten, dass</p>

den haben den Gewässerraum im gleichen BLN-Gebiet ebenfalls nicht erhöht.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Kanton Aargau in einem ähnlichen Fall auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet wurde.

auch kleine Gewässer wichtige ökologische Funktionen erfüllen können, was einem übergeordneten Interesse für eine Festlegung entspricht.

Unter künstlich angelegten Gewässern werden Wasserführungen verstanden, welche ohne menschlichen Eingriff nicht bestehen würden. Als künstliches Gewässer wird zum Beispiel ein Hochwasserentlastungsstollen angesehen. Allerdings kann auch bei künstlich angelegten Gewässern nur auf den Gewässerraum verzichtet werden, sofern dem Verzicht keine übergeordneten Interessen entgegenstehen. Die Gemeinde Hünenberg widerspricht dem Argument, dass es sich beim Entwässerungsgraben Bützen und dem Schachenwaldbach um künstlich angelegte Gewässer handeln soll. Nachdem die Reuss begradigt und mit Dämmen seitlich begrenzt wurde, ist Binnenwasser zurückgeblieben, welches sich in Sumpfbereichen oder als kleine Bäche gesammelt hat. Diese Wasserläufe können daher nicht als künstliche Gewässer angesehen werden, da in diesem Bereich natürlicherweise viel Wasser vorkommt. Weiter befinden sich die Bäche auf der offiziellen Gewässernetzkarte des Kantons und sind daher in der laufenden Gewässerraumfestlegung zu behandeln.

Einem möglichen Verzicht auf den Gewässerraum stehen zudem verschiedene Interessen entgegen. Beide Gewässer befinden sich in einem Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung und der EWG-Bützen befindet sich zudem teilweise in einer Moorlandschaft von nationaler Bedeutung. In beiden Fällen liegen somit Gründe vor, den Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 1 GSchV festzulegen und die übergeordneten Interessen sprechen für eine Festlegung. Weiter ist der eingedolte Bachabschnitt nicht oder nur marginal mit Bauten oder Anlagen überstellt. Eine Bachöffnung ist technisch möglich und ist grundsätzlich im Sinne von Art. 38 GSchG. Weiter liegt der Abschnitt in einem Schutzgebiet auf Bundesebene. Es ist anzumerken, dass die Gewässerraumfestlegung langfristig den Raum des Gewässers, zum Beispiel für ein etwaiges zukünftiges Bachprojekt, sichert und daher kurzfristige Interessen nicht relevant sind. Ebenso fügen sich die Gewässer in ein grösseres Gewässernetz ein und übernehmen dabei gewässerökologische Funktionen.

Gemäss GSchV muss der Gewässerraum in einem BLN-Gebiet gemäss Art. 41a Abs. 1 berechnet werden. Diesbezüglich besteht kein Spielraum und die spezifischen Schutzziele eines BLN-Gebiets sind für die Berechnung des minimalen Gewässerraums irrelevant.

Der Verweis auf die Umsetzung in anderen Kantonen sollte nicht isoliert betrachtet werden und ist für die Handhabung im Kanton Zug nicht relevant. Jeder Kanton hat seine eigene Gesetzgebung und Umsetzungsregeln. Zudem ist es im Sinne des GSchG das nationale Ziel, die Gewässerräumauscheidung konsequent umzusetzen und nicht Ausnahmen zur Regel werden zu lassen. Als gegenteiliges Beispiel zur aufgeführten Handhabung im Kanton Aargau: Der Kanton Zürich kennt in der Praxis keinen Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerräume.

- 5 **Antrag:** Für die Abschnitte Schachenwald\_05/06 sei eine Ausnahme von den Bewirtschaftungseinschränkungen zu bewilligen.

**Begründung:** -

**Nicht berücksichtigt:** Ob eine Ausnahmebewilligung der Nutzungseinschränkung erteilt werden kann, obliegt dem Kanton.

- 6 **Antrag:** Der Gewässerraum führe zu Nutzungseinschränkungen welche entschädigungswürdig seien. Im Falle einer materiellen Enteignung, wäre dies ebenfalls zu entschädigen.

**Begründung:** -

**Nicht berücksichtigt:** Restriktive Übergangsbestimmungen im «Gewässerraum» gelten bereits heute und sind einzuhalten. Der Gewässerraum löst die Übergangsbestimmungen ab und schafft Rechtssicherheit. Das Bundesgericht geht davon aus, dass Entschädigungen für Einschränkungen von Eigentumsrechten nur in Ausnahmefällen gezahlt werden. Die Festlegung von Gewässerräumen führt in der Regel meist nicht zu einer «materiellen Enteignung», da die Einschränkungen nicht gross genug sind, um diesen Tatbestand zu erfüllen. Selbst bei einer deutlichen Einschränkung der baulichen Nutzung (auf ein Drittel) und einem geschätzten Wertverlust von 20 Prozent sieht das Bundesgericht keine Entschädigungspflicht. Der verbleibende wirtschaftliche Nutzen des Grundstücks wird als ausreichend angesehen. Kommt die kantonale Prüfstelle jedoch zum Ergebnis, dass eine materielle Enteignung vorliegt, wird dies entschädigt.

Ob eine Ausnahmebewilligung der Nutzungseinschränkung erteilt werden kann, obliegt dem Kanton.

- 7 **Antrag:** Reduktion bzw. Verzicht des Gewässerraums und Revitalisierung der Abschnitte Draeliker\_04/05/06/06.1.

**Begründung:** Mit dem Gewässerraum wäre die Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke Nr. 24, 5 und 315 stark eingeschränkt.

Beim Drälikerbach handle es sich um einen künstlich angelegten Entwässerungsgraben, wonach gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV auf die Festlegung des Gewässerräume verzichtet werden könne.

**Nicht berücksichtigt:** Hinweis: Die Festlegung des Gewässerräume sichert lediglich den nötigen Raum für eine Revitalisierung – hat jedoch keinen direkten Einfluss auf die tatsächliche Ausführung eines Projekts. Es besteht daher mit dem Verfahren der Gewässerräumfestlegung keine Möglichkeit, um auf eine Revitalisierung zu verzichten beziehungsweise hat die Ausscheidung des Gewässerräume keinen direkten Einfluss, ob in Zukunft ein solches Projekt durchgeführt wird oder nicht.

Der geplante Gewässerraum des Drälikerbachs zieht sich entlang der Parzellengrenze. Die weitere Bebaubarkeit der Grundstücke ist weiterhin gewährleistet. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Bestandsgarantie.

Bereits auf der Siegfriedkarte ist der Bachlauf des Drälikerbachs eingezeichnet. Ebenfalls auf der Anselmierkarte von 1845 ist ein Bachlauf erkennbar. Es ist einzig erkennbar, dass der Drälikerbach früher in ein Sumpfgebiet mündete und dann in den Binnenkanal geleitet wurde. Ein Gewässer war jedoch vorhanden und wurde nicht künstlich neu erschaffen. Es gibt keinen Hinweis, dass es sich beim Drälikerbach um einen künstlich angelegten Entwässerungsgraben handelt, auch wenn der Bach heutzutage eine entwässernde Funktion übernehmen mag. Der Drälikerbach gliedert sich natürlicherweise in ein Gewässersystem. Unter anderem mündet der Dorfbach in den Drälikerbach. Dem Argument, dass es sich um ein künstlich angelegtes Gewässer handelt, wird nicht zugestimmt.

- 8 **Antrag:** Auf die Erhöhung Hochwasserschutz in Abschnitt Draeliker\_06/06.1 soll verzichtet werden.

**Begründung:** Die Hochwasserentlastungsanlage im Abschnitt 07 reiche aus, um die Hochwassersicherheit zu garantieren. Somit könne auf die Erhöhung aufgrund der HWS-Schwachstelle verzichtet werden.

**Nicht berücksichtigt:** Auf der Gefahrenkarte des Kantons Zug ist an dieser Stelle trotz Hochwasserentlastungsanlage eine Schwachstelle vermerkt. Dies macht eine Berechnung für die Abschätzung des benötigten Gewässerraums zum Abführen eines Hochwassers nötig. Es ist jedoch so, dass die Erhöhung aufgrund des Revitalisierungspotenzials grösser ausfällt als die Erhöhung aufgrund der Schwachstelle. Folglich kommt es nicht zu einer wie im Antrag aufgeführten Erhöhung aufgrund der HWS-Schwachstelle, sondern zu einer Erhöhung aufgrund des Revitalisierungspotenzials gemäss kantonalem Richtplan.

- 9 **Antrag:** Auf die Festlegung des Gewässerraums des Drälikerbachs Abschnitte 03 und 04 sei zu verzichten. Wird an der Festlegung festgehalten, sei ein Gewässerraum von 11 m ohne zusätzliche Erhöhung festzulegen.

**Begründung:** Es handle sich um ein künstlich angelegtes Gewässer.

In der Gemeinde Mühlau (AG) sei bei einem vergleichbaren Fall auf den Gewässerraum verzichtet worden. Auf die Erhöhung aufgrund der Biodiversität sei zu verzichten, da diese bereits eine hohe Qualität aufweise.

**Nicht berücksichtigt:** Gemäss Art. 41a Abs. 3b GSchV muss der Gewässerraum zur Gewährleistung des für eine Revitalisierung erforderlichen Raums erhöht werden. Da der Drälikerbach in der Revitalisierungsplanung des Kantons aufgeführt ist, besteht dieses Interesse. Auf eine Erhöhung des Gewässerraums kann daher nicht verzichtet werden. Die Bezeichnung als Revitalisierungsabschnitt widerspricht dem Argument, dass die Qualität bereits ausreichend sei. An der Erhöhung gemäss Biodiversitätskurve ist festzuhalten.

Vgl. Zeile 7, 3. Absatz.

Der Verweis auf die Umsetzung in anderen Kantonen sollte nicht isoliert betrachtet werden und ist für die Handhabung im Kanton Zug nicht relevant. Jeder Kanton hat seine eigene Gesetzgebung und Umsetzungsregeln. Zudem ist es im Sinne des GSchG das nationale Ziel, die Gewässerraumausscheidung konsequent umzusetzen und nicht Ausnahmen zur Regel werden zu lassen. Als gegenteiliges Beispiel zur aufgeführten Handhabung im Kanton Aargau: Der Kanton Zürich kennt in der Praxis keinen Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums.

- 10 **Antrag:** Auf die Ausscheidung der Gewässerräume am Drälikerbach Draeliker\_03/04/05/06/06.1/06.2/07 und Riedhofbach Abschnitt Riedhof\_01 sei zu verzichten.

Wird an der Ausscheidung des Gewässerraums an den Abschnitten des Drälikerbachs und des Riedhofbachs festgehalten, ist auf die Erhöhung zu verzichten.

Wird an der Ausscheidung des Gewässerraums in den Abschnitten Draeliker\_04/05 festgehalten, ist eine Ausnahme der Bewirtschaftungseinschränkungen zu bewilligen.

**Begründung:** Es handle sich um ein künstlich angelegtes Gewässer.

Beim Riedhofbach Abschnitt Riedhof\_01 handle es sich um ein sehr kleines Gewässer.

Bei eingedolten Abschnitten könne auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden.

Durch die Festlegung eines Gewässerraums könnten notwendige Ufersicherungsmassnahmen gegen Erosion eingeschränkt werden, was den bisherigen Unterhalt und die Funktion des Binnenkanals gefährde. Nur ohne Gewässerraum könne der Unterhalt gesichert werden.

Sollte als Folge der Gewässerräumauscheidung eine materielle Enteignung vorliegen, dann hätte die Gemeinde Hünenberg eine Entschädigung zu leisten.

**Nicht berücksichtigt:** Dem vorgeschlagenen Verzicht auf die Gewässerraumfestlegung stehen verschiedenste übergeordnete Interessen gegenüber, beziehungsweise werden die Kriterien für einen möglichen Verzicht gar nicht erst erfüllt.

Das Gesetz sieht vor, dass aus Gründen des Naturschutzes, der Revitalisierung oder des Hochwasserschutzes der Gewässerraum erhöht werden muss. Diesbezüglich besteht kein Spielraum. Ebenso sind die Kriterien für eine Reduktion des Gewässerraums an den erwähnten Abschnitten nicht erfüllt (keine dichte Bebauung).

Vgl. Zeile 7, 3. Absatz.

Mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von rund 1.5 m kann der Abschnitt 01 des Riedhofbachs nicht zu einem sehr kleinen Gewässer gezählt werden.

Auf die Festlegung eines Gewässerraums kann nur verzichtet werden, wenn dem Verzicht keine übergeordneten Interessen entgegenstehen. Die eingedolten Bachabschnitte sind nicht oder nur marginal mit Bauten oder Anlagen überstellt. Eine Bachöffnung ist technisch möglich und ist grundsätzlich im Sinne von Art. 38 GSchG. Weiter sind die Abschnitte in der kantonalen Revitalisierungsplanung aufgeführt, was als übergeordnetes Interesse für eine Festlegung gilt. Es ist anzumerken, dass die Gewässerraumfestlegung langfristig den Raum des Gewässers, zum Beispiel für ein etwaiges zukünftiges Bachprojekt, sichert und daher kurzfristige Interessen nicht relevant sind.

Der Gewässerraum gewährleistet ausreichend Raum für das Gewässer und sichert den Zugang – zum Beispiel für Unterhaltsarbeiten. Verbauungen dürfen jedoch nur eingeschränkt erhalten werden. Diese Regelung gilt aber bereits seit Inkrafttreten des GSchG im Jahr 2011 über die Übergangsbestimmungen.

Vgl. Zeile 6, 1. Absatz.

- 11 **Antrag:** Auf die Festlegung des Gewässerraums am Riedhofbach Abschnitt Riedhof\_01/02/03 sei zu verzichten.

**Begründung:** Es handle sich um ein sehr kleines und künstlich angelegtes Fliessgewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite (nGSB) von weniger als 1.5 m, wonach gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden könne.

**Nicht berücksichtigt:** Am Riedhofbach Abschnitt Riedhof\_01 beträgt die nGSB 1.5 m und in den Abschnitten Riedhof\_02/03 jeweils 1 m.

Mit den natürlichen Gerinnesohlenbreiten von 1.5 m bzw. 1 m kann der Riedhofbach keineswegs als «sehr kleines Fliessgewässer» klassifiziert werden. Mit Blick auf die vorhandenen natürlichen Gerinnesohlenbreiten in der Gemeinde Hünenberg befindet sich der Riedhofbach nicht unter den «kleinsten» Fliessgewässern. Da der Bach in der kantonalen wie auch kommunalen Revitalisierungsplanung auf dem Richtplan aufgeführt ist, wird dies

als übergeordnetes Interesse für eine Festlegung, bzw. auch für eine Erhöhung gemäss Art. 41a Abs. 3b GSchV gewertet.

Bei eingedolten Abschnitten eines Gewässers handelt es sich um einen künstlichen Eingriff in das Gewässer, welcher den ursprünglich offen fliessenden Bach eindolt. Dies ist jedoch nicht einem künstlichen Gewässer gleichzusetzen, welches komplett künstlich errichtet wurde und ohne diesen technischen Eingriff historisch als Gewässer an diesem Ort nicht vorkommen würde. Zudem können auch künstliche Gewässer ökologische Funktionen erfüllen und die Ausscheidung eines Gewässerraums kann daher notwendig sein. Dass der Riedhofbach einen ökologischen Wert hat, zeigt nicht zuletzt die Aufführung in der kantonalen wie auch kommunalen Revitalisierungsplanung, in welcher ein ökologisches Potenzial festgestellt wurde.

Da der Bach in der kantonalen wie auch kommunalen Revitalisierungsplanung auf dem Richtplan aufgeführt ist, wird dies als übergeordnetes Interesse für eine Festlegung, bzw. auch für eine Erhöhung gemäss Art. 41a Abs. 3b GSchV gewertet.

- 12 **Antrag:** Auf die Erhöhung des Gewässerraums am Riedhofbach Abschnitt Riedhof\_01/02/03 sei zu verzichten.

**Begründung:** -

**Nicht berücksichtigt:** Gemäss Art. 41a Abs. 3b GSchV muss der Gewässerraum zur Gewährleistung des für eine Revitalisierung erforderlichen Raums erhöht werden. Da der Riedhofbach in der kantonalen wie auch kommunalen Revitalisierungsplanung aufgeführt ist, besteht dieses Interesse. Auf eine Erhöhung des Gewässerraums kann daher nicht verzichtet werden.

- 13 **Antrag:** Auf die Ausscheidung der Gewässerräume in den Abschnitten EWG\_Giessen\_11, Schachenwald\_02 und Schachen\_01 sei zu verzichten. Sofern an der Festlegung festgehalten werde, sei der Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV festzulegen.

**Begründung:** Vgl. Zeile 10, 3. Absatz.

Vgl. Zeile 4, 4. Absatz.

Dem Verzicht stünden keine übergeordneten Interessen gegenüber.

Es handle sich um ein künstlich angelegtes Gewässer.

**Nicht berücksichtigt:** Vgl. Zeile 10, 6. Absatz sowie Zeile 9, 3. Absatz.

Dem Verzicht stehen verschiedene übergeordnete Interessen gegenüber. So befindet sich das Gewässer auf der Gewässerkarte des Kantons, liegt zudem in einem BLN-Gebiet und der EWG-Bützen und befindet sich zudem in einer Moorlandschaft von nationaler Bedeutung. Weiter fügt es sich in ein grösseres Gewässersystem ein und übernimmt durch seinen weitgehend offenen Verlauf wichtige gewässerökologische Funktionen. Dies wird als übergeordnetes Interesse für eine Festlegung gewertet.

Gemäss GSchV muss der Gewässerraum in einem BLN-Gebiet gemäss Art. 41a Abs. 1 berechnet werden. Diesbezüglich besteht kein Spielraum und der Gewässerraum wird gemäss Art. 41a Abs. 1 festgelegt.

14 **Antrag:** Gewässerräume seien nach Anhörung der betroffenen Kreise festzulegen. Die Möglichkeit schriftlicher Einwendung im Rahmen der öffentlichen Auflage erfülle das Erfordernis der vorgängigen Anhörung nicht.

**Begründung:** Die Eigentümerschaft sei weder seitens des Kantons noch von der Gemeinde über die öffentliche Auflage der geplanten Gewässerräume informiert worden.

**Nicht berücksichtigt:** Mit der öffentlichen Auflage können die betroffenen Kreise Stellung zur laufenden Gewässerraumfestlegung nehmen. Valide Anliegen werden nach der öffentlichen Auflage in der Vorlage der Gewässerraumfestlegung umgesetzt. Dieses Verfahren entspricht dem Verfahren bei einer Ortsplanungsrevision und wurde auch in den anderen Zuger Gemeinden angewendet. Die Gewässerräume werden als überlagernde Zonen im Zonenplan festgelegt und sind daher Teil der Ortsplanungsrevision. Dieses Vorgehen ist ausreichend.

Die Einholung der Informationen zu laufenden öffentlichen Auflagen oder Mitwirkungen ist Sache der Betroffenen. Die Gemeinde Hünenberg informierte fristgerecht im Amtsblatt über die öffentliche Auflage zur Ortsplanungsrevision. Zudem fand bereits im Sommer 2023 eine informelle, d.h. nicht gesetzlich vorgeschriebene, schriftliche Mitwirkung statt.

15 **Antrag:** Auf die Ausscheidung der Gewässerräume am Drälikerbach Draeliker\_05/06 sei zu verzichten.

Wird an der Ausscheidung des Gewässerraums am Drälikerbach festgehalten, ist auf die Erhöhung zu verzichten.

Wird an der Ausscheidung des Gewässerraums am Drälikerbach Abschnitt Draeliker\_06 festgehalten, ist zu garantieren, dass die Ausnützungsziffer nicht reduziert wird.

Wird an der Ausscheidung des Gewässerraums am Drälikerbach Abschnitt Draeliker\_05 festgehalten, ist eine Ausnahme von den Bewirtschaftungseinschränkungen zu garantieren.

**Begründung:** Vgl. Zeile 9, 1. Absatz.

Vgl. Zeile 10, 3. Absatz.

Vgl. Zeile 10, 4. Absatz.

**Nicht berücksichtigt:** Vgl. Zeile 7, 3. Absatz sowie Zeile 10, 6. Absatz und Zeile 6, 1. Absatz.

Gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV kann auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden, sofern dem Verzicht keine übergeordneten Interessen entgegenstehen. Da der Drälikerbach in der kantonalen wie auch kommunalen Revitalisierungsplanung auf dem Richtplan aufgeführt ist, wird dies als übergeordnetes Interesse für eine Festlegung, bzw. als Erhöhungsgrund gemäss Art. 41a Abs. 3b GSchV gewertet. Der Antrag auf Verzicht des Gewässerraums wird abgelehnt.

16 **Antrag:** Auf die Ausscheidung der Gewässerräume am Drälikerbach Draeliker\_06.2 sei zu verzichten.

**Begründung:** Vgl. Zeile 9, 1. Absatz.

Vgl. Zeile 10, 3. Absatz.

Vgl. Zeile 10, 4. Absatz.

**Nicht berücksichtigt:** Vgl. Zeile 7, 3. Absatz sowie Zeile 10, 6. Absatz und Zeile 6, 1. Absatz.

17 **Antrag:** Auf die Ausscheidung der Gewässerräume am EWG\_Buetzen\_06/07/08 sei zu verzichten.

Sollte an der Gewässerraumfestlegung festgehalten werden, sei die Breite gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV festzulegen.

**Nicht berücksichtigt:** Bei künstlichen wie auch sehr kleinen Gewässern kann nur auf die Festsetzung des Gewässerraums verzichtet werden, sofern dem Verzicht keine übergeordneten Interessen entgegenstehen.

**Begründung:** Vgl. Zeile 9, 1. Absatz.

Vgl. Zeile 4, 2. Absatz.

Vgl. Zeile 10, 3. Absatz.

Vgl. Zeile 4, 3. Absatz.

Vgl. Zeile 10, 4. Absatz.

Der EWG Bützen ist gemessen an der Gerinnesohle eher ein kleines Gewässer. Jedoch erstreckt sich der Bach über viele Kilometer und gliedert sich in das Gewässersystem ein. Dem Argument, dass es sich um ein sehr kleines Gewässer handeln soll, wird daher nicht zugestimmt.

Ebenso wird angezweifelt, ob es sich beim EWG Bützen um ein komplett künstliches Gewässer handelt. Der EWG Bützen befindet sich teilweise in einer Moorlandschaft von nationaler Bedeutung wie auch einem Flachmoor von nationaler Bedeutung. Wasser kommt folglich natürlicherweise in dieser Landschaft vor und wurde lediglich mittels ausgehobener Gräben gesammelt, um abgeführt zu werden.

Vgl. Zeile 13, 3. Absatz sowie Zeile 10, 6. Absatz.

Gemäss GSchV muss der Gewässerraum in einem BLN-Gebiet gemäss Art. 41a Abs. 1 berechnet werden. Diesbezüglich besteht kein Spielraum und die spezifischen Schutzziele eines BLN-Gebiets sind für die Berechnung des minimalen Gewässerraums irrelevant.

Vgl. Zeile 6, 1. Absatz.

18 **Antrag:** Auf die Ausscheidung der Gewässerräume in den Abschnitten EWG\_Buetzen\_09 sei zu verzichten. Sofern an der Festlegung festgehalten werde, sei der Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV festzulegen.

**Begründung:** Vgl. Zeile 10, 3. Absatz.

Vgl. Zeile 4, 4. Absatz.

Vgl. Zeile 9, 1. Absatz.

**Nicht berücksichtigt:** Vgl. Zeile 10, 6. Absatz sowie Zeile 9, 3. Absatz.

Gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV kann bei künstlich angelegten Gewässern auf die Festlegung eines Gewässerraums nur verzichtet werden, wenn keine übergeordneten Interessen entgegenstehen. Es ist wichtig zu betonen, dass auch künstliche Gewässer ökologische Funktionen erfüllen können. Ebenso wird angezweifelt, ob es sich beim EWG Bützen um ein komplett künstliches Gewässer handelt. Der EWG Bützen befindet sich teilweise in einer Moorlandschaft von nationaler Bedeutung wie auch einem Flachmoor von nationaler Bedeutung. Wasser kommt folglich natürlicherweise in dieser Landschaft vor und wurde lediglich mittels ausgehobener Gräben gesammelt, um abgeführt zu werden.

Vgl. Zeile 13, 3. Absatz.

19 **Antrag:** Die Ortsplanung sei zurückzuweisen und zu überarbeiten.

**Begründung:** -

**Berücksichtigt:** Die Ortsplanungsrevision wird aufgrund der eingegangenen Einwendungen geprüft und gegebenenfalls überarbeitet.

20 **Antrag:** Am Wildenbach im Bereich der Mündung (Abschnitt 1) sei der Gewässerraum auf die 36 m zu erhöhen.

**Begründung:** Der betrachtete Abschnitt liege nicht vollständig in der Bauzone und könne daher nicht als dicht bebaut beurteilt werden.

**Nicht berücksichtigt:** Der Abschnitt ist mehrheitlich dicht bebaut und eine Reduktion ist daher angemessen. Würde der Gewässerraum im Bereich von GS Nr. 1360 (Zone öffentliches Interesse für Erholung und Freihaltung im Eigentum der Gemeinde) auf den minimalen Gewässerraum festgelegt werden, würde die Gestaltung und

Nutzung des bestehenden Spielplatzes noch stärker eingeschränkt werden. Bereits heute bestehen für diese Erholungsflächen sehr restriktive Einschränkungen (fast die Hälfte liegt in der Seeuferschutzzone 3) und für die Erschliessung sind die Flächen im Bereich des Gewässerraums ebenfalls notwendig. Es liegt ein grosses öffentliches Interesse am Spielplatz vor. Bei einer Neugestaltung des Spielplatzes soll das Gewässer mitgedacht und erlebbar gemacht werden.

- 21 **Antrag:** Auf die Festlegung des Gewässerraums am Entwässerungsgraben Giessen in den Abschnitten EWG\_Giessen\_10/11/11.1/07 und am Entwässerungsgraben Bützen in den Abschnitten EWG\_Buetzen\_05/06 sei zu verzichten.

**Begründung:** Vgl. Zeile 4, 2. Absatz.

Es sei beim Kanton in Abklärung, ob es sich bei den genannten Abschnitten überhaupt um ein Fliessgewässer handle (Antrag a), respektive sei eine Umleitung des Gewässers in kantonaler Prüfung.

Laut kantonalem Gesetz sei der Gewässerraum zu gross dimensioniert. Vgl. Gesetz über die Gewässer des Kantons Zug (GewG § 13b/c).

**Nicht berücksichtigt:** Im Hinblick auf die Gerinnesohlenbreite handelt es sich beim EWG Giessen und Bützen eher um schmale Gewässer. In Bezug auf die Länge erstrecken sich die Gewässer über einige Kilometer und das Bachbett ist deutlich in der Landschaft erkennbar. Die Einschätzung, dass es sich um sehr kleine Gewässer handelt, wird nicht geteilt. Zudem wird festgehalten, dass auch kleine Gewässer wichtige ökologische Funktionen erfüllen können. Die Festlegung dient ebenso als präventive Massnahme für die künftige Raumsicherung am Gewässer wie auch dem künftigen Schutz vor Hochwasser- und Umweltschäden und sichert den Raum für einen angemessenen Gewässerunterhalt.

Vgl. Zeile 4, 2. Absatz. Ein Verzicht auf die Festlegung während laufenden Abklärungen ist nicht vorgesehen.

Der Gesetzesartikel § 13b aus dem GewG des Kantons Zug wurde von den Einwendenden falsch interpretiert. Die Benennung «Gewässerraum» im genannten Artikel ist leider irreführend und steht nicht im Zusammenhang mit der Gewässerraumfestlegung gemäss Art. 41a/b GSchV, sondern benennt das räumliche Ausmass von öffentlichen und privaten Gewässern im Hinblick auf den Gewässerabstand und den Düngeverbotsstreifen. Beim genannten Artikel handelt es sich zudem um ein kantonales Gesetz, welches dem Bundesgesetz untergeordnet ist und dieses nicht übersteuern könnte.

- 22 **Antrag:** Auf die Festlegung des Gewässerraums am Drällikerbach Abschnitt Draeliker\_03 sowie Riedhofbach Abschnitt Riedhof\_02 sei zu verzichten.

**Begründung:** Vgl. Zeile 4, 2. Absatz.

**Nicht berücksichtigt:** Am Drällikerbach Abschnitt Draeliker\_03 beträgt die natürliche Gerinnesohlenbreite 1.2 m und am Riedhofbach Abschnitt Riedhof\_02 beträgt die nGSB 1 m.

Mit den natürlichen Gerinnesohlenbreiten von 1.2 bzw. 1 m können der Drällikerbach und der Riedhofbach keineswegs als «sehr kleine Fliessgewässer» klassifiziert werden. Mit Blick auf die vorhandenen natürlichen Gerinnesohlenbreiten in der Gemeinde Hünenberg befinden sich keine der genannten Bäche unter den «kleinsten» Fliessgewässern. Da der Bach in der kantonalen wie auch kommunalen Revitalisierungsplanung auf dem Richtplan aufgeführt ist, wird dies als übergeordnetes Interesse für eine Festlegung, bzw. auch für eine Erhöhung gemäss Art. 41a Abs. 3b GSchV gewertet.

---

23 **Antrag:** Auf die Festlegung des Gewässerraums am Riedhofbach Abschnitt Riedhof\_03 sei zu verzichten.

**Begründung:** Vgl. Zeile 4, 2. Absatz.

Vgl. Zeile 9, 1. Absatz.

Sollte die Renaturierung des Riedhofbachs umgesetzt werden, so würde dies die Parzelle Nr. 291 derart durchtrennen, dass die Eigentümerschaft keinen Zugang mehr zum südwestlichen Teil der Parzelle hätte. Dies käme einer Enteignung gleich, deren Schaden zu entgelten wäre.

**Nicht berücksichtigt:** Bei eingedolten Abschnitten handelt es sich um einen künstlichen Eingriff in das Gewässer, welcher den ursprünglich offen fliessenden Bach eindolt. Dies ist jedoch nicht einem künstlichen Gewässer gleichzusetzen. Bei künstlichen Gewässern handelt es sich beispielsweise um Hochwasserentlastungsleitungen und Wasserführungen, welche natürlicherweise an diesem Ort historisch nicht vorkommen würden.

Am Riedhofbach Abschnitt Riedhof\_03 beträgt die natürliche Gerinnesohlenbreite 1 m. Mit der natürlichen Gerinnesohlenbreite von 1 m kann der Riedhofbach keineswegs als «sehr kleines Fließgewässer» klassifiziert werden. Mit Blick auf die vorhandenen natürlichen Gerinnesohlenbreiten in der Gemeinde Hünenberg befinden sich keine der genannten Bäche unter den «kleinsten» Fließgewässern.

Gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV kann auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden, sofern dem Verzicht keine übergeordneten Interessen entgegenstehen. Da der Bach in der kantonalen wie auch kommunalen Revitalisierungsplanung auf dem Richtplan aufgeführt ist, wird dies als übergeordnetes Interesse für eine Festlegung, bzw. auch für eine Erhöhung gemäss Art. 41a Abs. 3b GSchV gewertet.

Bei einem Revitalisierungsprojekt müssen die betroffenen Grundeigentümerschaften in die Planung miteinbezogen werden. Die Erschliessung der Parzelle muss dabei weiterhin gewährleistet werden. Die genaue Planung ist Sache eines allfälligen Renaturierungsprojektes. Die Festlegung des Gewässerraums sichert lediglich den nötigen Raum – hat jedoch keinen direkten Einfluss auf die tatsächliche Ausführung einer Renaturierung.

---

24 **Antrag:** Auf die Festlegung des Gewässerraums am Wuhrgraben, Abschnitt Wuhr\_14 sei zu verzichten.

**Begründung:** Es handle sich um ein Gewässer, welches sich vollständig in der Waldzone befindet, wonach gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden könne.

**Berücksichtigt:** Gemäss Waldzone aus der Nutzungsplanung liegt der Abschnitt vollständig in der Waldzone. Auf die Gewässerraumfestlegung des Abschnitts soll daher verzichtet werden.

---



## Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten:

---

**JA**

zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung  
(Ortsplanungsrevision Hünenberg)

**JA**

zur Teilfestlegung  
des Gewässerraums

---



**Gemeinde Hünenberg**