



Gemeinde Hünenberg

Ortsplanungsrevision Hünenberg

# Revision Richt- und Nutzungsplanung



Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Entwurf vom 8. August 2024

## **HERAUSGEBERIN**

### **Gemeinde Hünenberg**

Bau und Planung  
Chamerstrasse 11  
6331 Hünenberg

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

## **EXTERNE BEARBEITUNG**

### **Raum8vier GmbH**

Lagerplatz 21  
8400 Winterthur  
+41 52 511 05 50  
mail@raum8vier.ch  
www.raum8vier.ch

Thomas Spörri, Projektleitung  
Franziska Zibell, Projektleitung-Stv.

## **TITELBILD**

Quelle: Raum8vier GmbH

Dokument: 2206\_Huen\_Planungsbericht\_Art-47-RPV.indd

**RAUM  
8VIER**  
Raumplanung  
Städtebau  
Verkehr



# Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>7</b>
1.1 Ortsentwicklung	7
1.2 Auslöser der Ortsplanungsrevision	7
1.3 Nutzen der Ortsplanungsrevision	8
1.4 Handlungsspielraum	8
1.5 Planungsgegenstand der Revisionsvorlage	9
1.6 Grundlagen der Revision	10
<b>2. Organisation und weitere Planungen</b>	<b>12</b>
2.1 Beteiligte	12
2.2 Ablauf Revision Richt- und Nutzungsplanung	13
2.3 Information und Partizipation	13
2.4 Planungen ausserhalb der Ortsplanungsrevision	14
2.5 Überführung von rechtskräftigen Bebauungsplänen und Arealbebauungen	16
<b>3. Planungsziele</b>	<b>18</b>
3.1 Umsetzung REK 2040	18
3.2 Qualitative Ziele	18
3.3 Quantitative Ziele	18
<b>4. Grundlagen für die Ortsplanungsrevision</b>	<b>20</b>
4.1 Übergeordnete Vorgaben	20
4.2 Regionale Ebene	27
4.3 Gemeindliche Vorgaben	28
4.4 Bedarfsnachweis Zonen des öffentlichen Interesses	33
<b>5. Massnahmen: Anpassung an übergeordnete Grundlagen</b>	<b>45</b>
5.1 Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes	45
5.2 Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen	46
5.3 Festlegung der Gewässerräume	49
<b>6. Revision gemeindlicher Richtplan</b>	<b>50</b>
6.1 Anlass, Aufbau und Verbindlichkeit	50
6.2 Siedlung	50
6.3 Landschaft	51
6.4 Verkehr	52
6.5 Ver- und Entsorgung	54
<b>7. Revision Bauordnung</b>	<b>55</b>
7.1 Qualität einfordern (Art. 2, 4 und 15)	55
7.2 Nutzungsmass (Art. 13)	55
7.3 Bebauungsplanpflicht (Art. 15)	58
7.4 Preisgünstiger Wohnungsbau (Art. 16)	59
7.5 Wohnzone (Art. 6 und 13)	60
7.6 Arbeitszone (Art. 8)	61
7.7 Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti (Art. 11 und 13)	61
7.8 Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (Art. 12 und 13)	61

7.9	Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung (Art. 21)	62
7.10	Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften (Art. 23 und 26)	62
7.11	Bauvorschriften	63
7.12	Aufgehobene Bestimmungen	69
<b>8.</b>	<b>Revision Zonenplan</b>	<b>71</b>
8.1	Massnahmen Zonenplan Grundsätzliches	71
8.2	Massnahmen Zonenplan nach Gebieten	73
8.3	Kleinere Zonenplananpassungen	90
<b>9.</b>	<b>Auswirkungen der Ortsplanungsrevision</b>	<b>94</b>
9.1	Mehrwertausgleich	94
9.2	Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung	95
9.3	Ziele zur Siedlung	96
9.4	Ziele zum Verkehr	99
9.5	Ziele zur räumlichen Gliederung	99
9.6	Störfallrisiko	100
9.7	Energie	100
<b>10.</b>	<b>Planungsprozess</b>	<b>102</b>
10.1	Kantonale Vorprüfung	103
10.2	Informelle Mitwirkung	103
10.3	Bereinigung nach der Vorprüfung und informellen Mitwirkung	104
10.4	Formelle Mitwirkung: 1. öffentliche Auflage (Einwendungen)	106
10.5	Festsetzung	106
10.6	Formelle Mitwirkung: 2. öffentliche Auflage (Beschwerden)	106
10.7	Genehmigung Kanton (Baudirektion)	106
<b>Anhang</b>		
A	Kapazitätsberechnung	
B	Mitwirkungsbericht der informellen Mitwirkung	
<b>Beilagen</b>		
C	Zonenplan, Änderungen der Grundzonierung	
D	Zonenplan, Änderungen der Zonenüberlagerungen	
E	Bauordnung in synoptischer Darstellung	
F	Gewässerraumfestlegung	
G	Machbarkeitsuntersuchung Lärm Einzonung	
H	Naturinventarkarte kommunale Naturobjekte	
I	Kantonaler Vorprüfungsbericht Richt- und Nutzungsplanung	
J	Kantonaler Vorprüfungsbericht Gewässerraum	
K	Gemeinderatsbeschluss Freigabe öffentliche Auflage	



# 1. Ausgangslage

## 1.1 Ortsentwicklung

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

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



Abb. 1 Raumentwicklungskonzept 2040, vom Gemeinderat verabschiedet am 05.04.2022

## 1.2 Auslöser der Ortsplanungsrevision

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

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

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

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

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

### 1.3 Nutzen der Ortsplanungsrevision

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

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

### 1.4 Handlungsspielraum

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

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

- Die Grün- und Freiräume sind sowohl wichtige Erholungs- räume für die Bevölkerung als auch Lebens- und Rückzugs- orte für Fauna und Flora und haben eine klimaregulierende Aufgabe zu erfüllen.
- Durch Aufzonungen werden ausreichend Bauzonenkapazi- täten geschaffen, um mit neuen Wohnungen die soziale Durchmischung und Raum für die wirtschaftliche Entwick- lung zu erhalten. Es braucht vor allem für junge und ältere Bevölkerungsschichten neuen sowie vermehrt preisgünsti- gen Wohnraum. Weiter ist die Pflicht zum Bau zusätzlicher Einfamilienhäuser in der Bauordnung aufzuheben.
- Um die Attraktivität im Standortwettbewerb zu steigern, werden in den Arbeitsplatzgebieten ausreichende Nut- zungskapazitäten geschaffen.

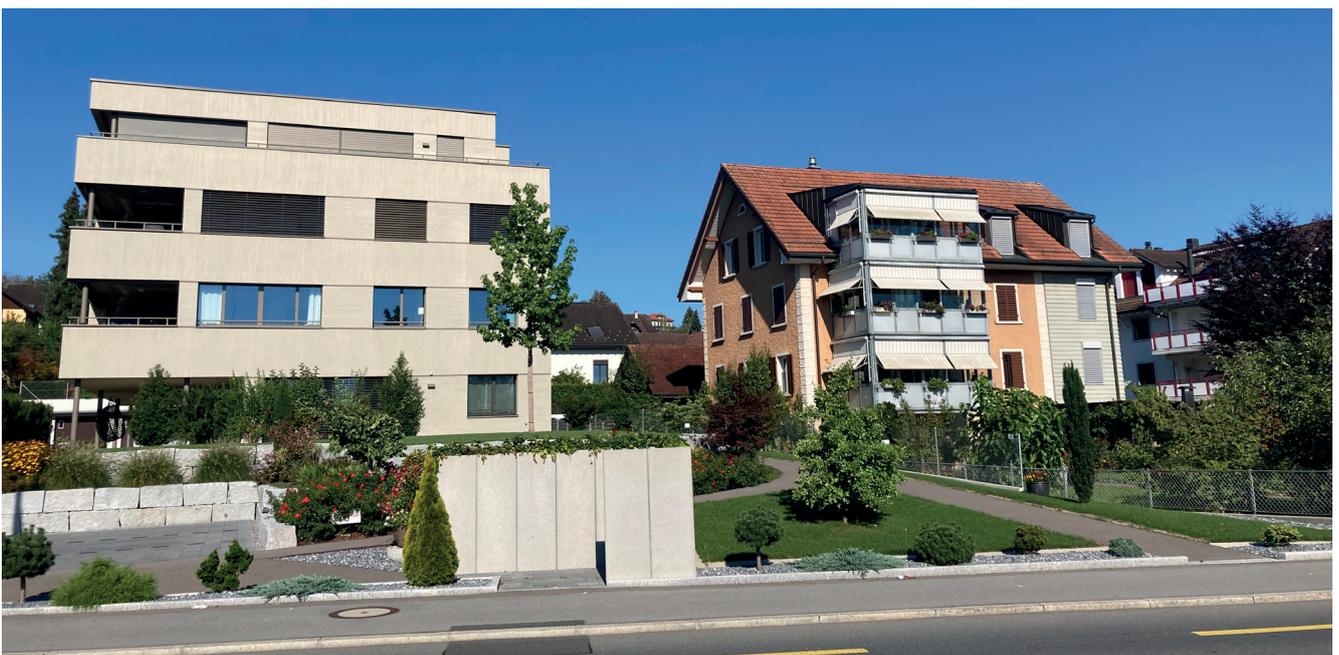


Abb. 2 Beispiel einer baulichen Entwicklung entlang der Luzernerstrasse

## 1.5 Planungsgegenstand der Revisionsvorlage

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

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

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

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

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

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

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



Abb. 3 Beispiel einer grünesäumten Wohnstrasse in Hünenberg

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

#### **Verbindliche Bestandteile (Entwurf)**

- Bauordnung vom 8. August 2024
- Zonenplan im Massstab 1:10'000 vom 8. August 2024
- Gemeindlicher Richtplan, Karte vom 8. August 2024
- Gemeindlicher Richtplan, Text vom 8. August 2024

#### **Erläuternde Bestandteile (Entwurf)**

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 8. August 2024
- Bauordnung in synoptischer Darstellung vom 8. August 2024
- Zonenplan, Übersicht Anpassungen der Grundzonierung vom 8. August 2024
- Zonenplan, Übersicht Anpassungen der Zonenüberlagerungen vom 8. August 2024
- Gewässerraumfestlegung: Pläne Gewässerraum und Fruchtfolgeflächen vom 26. Juni 2024, Technischer Bericht vom 4. Juli 2024
- Machbarkeitsuntersuchung Lärm Einzonung vom 23. August 2024
- Naturinventarkarte kommunale Naturobjekte vom 31. Januar 2023
- Kantonaler Vorprüfungsbericht Richt- und Nutzungsplanung vom 5. Juni 2024
- Kantonaler Vorprüfungsbericht Gewässerraum vom 5. Juni 2024
- Gemeinderatsbeschluss Freigabe öffentliche Auflage vom 20. August 2024

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

## **1.6 Grundlagen der Revision**

1. Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 26. November 1998 (Stand 23. Oktober 2021); [BGS 721.11]
2. Verordnung zum Planungs und Baugesetz (V PBG) vom 20. November 2018 (Stand 1. Januar 2024); [BGS 721.111]
3. Kommentar zum PBG vom 19. Dezember 2019
4. Kantonaler Richtplan; Stand 29. Juni 2023
5. Vorgaben zur Ortsplanungsrevision 2025 (Kantonaler Richtplan und PBG), Arbeitspapier des Amtes für Raum und Verkehr (ARV) vom 17. Februar 2022
6. Musterbauordnung des ARV vom 4. April 2023
7. Entwurf Musterbauordnung der Stadtlandschaften vom



## 2. Organisation und weitere Planungen

### 2.1 Beteiligte

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

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

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

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

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

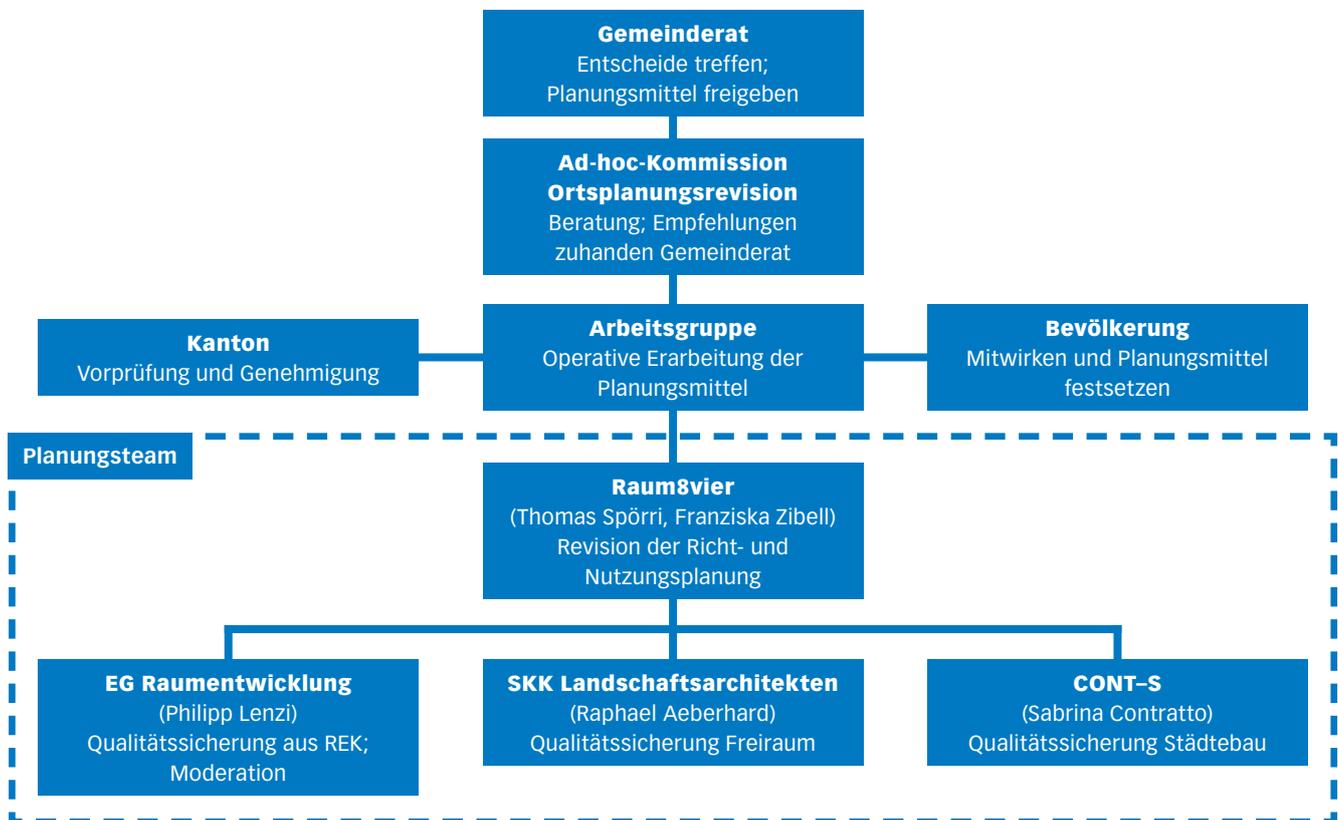


Abb. 4 Projektorganisation für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung

## 2.2 Ablauf Revision Richt- und Nutzungsplanung

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

Die Revisionsvorlage wurden auf Grundlage der Rückmeldungen der Vorprüfung und informellen Mitwirkung überarbeitet. Im Herbst 2024 erfolgt mit der 1. öffentlichen Auflage (Einwendungen) die formelle Mitwirkung. Mit dem heutigen Planungs- und Prozesswissen wird davon ausgegangen, dass die Urnenabstimmung zur Revision im Mai 2025 erfolgt. Im Anschluss findet mit der 2. öffentlichen Auflage (Beschwerden) erneut eine formelle Mitwirkung statt. Die Genehmigung durch den Kanton ist im Herbst 2025 vorgesehen.

## 2.3 Information und Partizipation

Während des REK-Prozesses wurde die Bevölkerung an zwei Gemeindeforums beteiligt (siehe Kapitel 10). Am ersten Gemeindeforum wurden die Anliegen und Bedürfnisse der Bevölkerung abgeholt. Zudem wurden die Schularbeiten und Jugendumfragen präsentiert, die vorgängig erarbeitet wurden. Am zweiten Forum wurden zwei Szenarien künftiger Gemeindeentwicklungen diskutiert, welche die bisherigen Erkenntnisse und Anliegen aus der Bevölkerung abbildeten.

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

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



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

## 2.4 Planungen ausserhalb der Ortsplanungsrevision

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

### Speziallandwirtschaftszone Buuregarte

Der landwirtschaftliche Betrieb Buuregarte ist auf die Produktion von Früchten und Gemüse spezialisiert. Rund die Hälfte der produzierten Früchte und Gemüse wird im Substrat angebaut. Die bodenunabhängige Produktion im Substrat sowie die grossflächige Überdeckung der Gemüse- und Fruchtkulturen des Bauernhofes bedürfen der Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone. Damit wird eine zonenkonforme Bewirtschaftung ermöglicht. Die Zonausscheidung wurde bereits im Jahr 2017 gestartet, aufgrund von Abhängigkeiten mit dem Reussdammprojekt hat sich die Planung aber verzögert. Die erste öffentliche Auflage erfolgte vom 9. November bis 11. Dezember 2023. An der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 wurde die Teilrevision festgesetzt.



Abb. 6 Landwirtschaftsbetrieb Buuregarte

### Entwicklung Zythus-Areal

Das heute als Parkplatz und für den Ökihof genutzte Zythus-Areal verfügt über ein grosses Potenzial als attraktiver Begegnungsort und soll daher entwickelt werden. Die Entwicklung soll in einem partizipativen Verfahren, d.h. gemeinsam mit der

Bevölkerung angegangen werden. Das Areal wird, basierend auf einer Bedarfsanalyse zu den OeIB-Zonen, für Aufgaben im öffentlichen Interesse nicht mehr benötigt. Die passende Grundzonierung soll im Rahmen der Arealentwicklung (Bebauungsplanverfahren) ermittelt werden.

Das Areal gehört heute zu einem grossen Teil dem Kanton. Im Zusammenhang mit der geplanten Kantonsschule in Risch ist ein Landabtausch mit der SBB geplant. Da für das Zythus-Areal, aufgrund des möglichen Eigentümerwechsels, noch kein Richtprojekt, Bebauungskonzept o.Ä. vorliegt, wäre eine allfällige Umzonung der OeIB-Fläche nicht in der laufenden Ortsplanungsrevision, sondern nachgelagert als Teilrevision vorgesehen.



Abb. 7 Zythus-Areal

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

### Einführung von Weilerzonen

Der kantonale Richtplan weist für Hüenenberg zwei potenzielle Weiler aus: Hinter-Stadelmatt und St. Wolfgang. Die Gemeinde kann diese beiden Weiler in der Nutzungsplanung als Weilerzonen ausscheiden. Bei den Weilerzonen handelt es sich nicht um Bauzonen. Ziel der Weilerzonen ist es, die bestehenden Kleinsiedlungen zu erhalten und massvoll weiterzuentwickeln. Für die Ausscheidung einer Weilerzone im Zonenplan und die entsprechenden Bestimmungen in der Bauordnung hat die Gemeinde einen Bericht, der Aussagen zum Perimeter, den möglichen Nutzungen, den notwendigen Schutzbestimmungen, der

Erschliessung etc. (Weilerkarten) zu machen. Dieser längere Prozess ist zusammen mit den betroffenen Grundeigentümern zu führen. Die Weilerzonen Hinter-Stadelmatt und St. Wolfgang sollen als der Ortsplanungsrevision nachgelagerte Teilrevision eingeführt werden. Die Einführung der Weilerzone ist zudem im gemeindlichen Richtplandtext unter «L1 Weilerzone» als Massnahme aufgeführt.



Abb. 8 Weiler Hinter-Stadelmatt und St. Wolfgang (swisstopo)

ist eine vertiefte Planung, die Absprache mit dem Kanton und eine planungsrechtliche Umsetzung notwendig. Eine allfällige planungsrechtliche Umsetzung mittels der Nutzungsplanung erfolgt nachgelagert zur laufenden Ortsplanungsrevision. Im gemeindlichen Richtplan wird die Zollweid als Übriges Nichtbaugesamt bezeichnet.

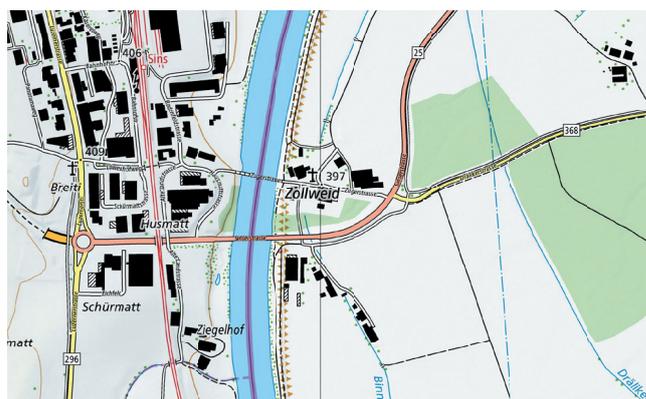


Abb. 9 Zollweid (Quelle: swisstopo)

**Zollweid**

Der Weiler Zollweid umfasst rund zehn Hauptgebäude, die landwirtschaftlich, gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt werden. Eines der Bauten ist das Restaurant Zollhuus. Es bestehen Absichten zur Weiterentwicklung der Zollweid. Zurzeit bestehen Ideen mit einem Eventlokal, einer partiellen Öffnung des Binnenkanals, einem öffentlichen WC sowie einem Umschlagsplatz und Parkplätze für die Tagesausflügler (insb. Gummiböötler). Damit diese Ideen umgesetzt werden können,

**Arbeitsgebiet Moosmatt**

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

Gebiet/Thema	Bemerkung	Stand
Speziallandwirtschaftszone Buuregarte	Teilrevision Bauordnung und Zonenplan	Vorgelagert zur Ortsplanungsrevision. Festsetzung an Urne am 9. Juni 2024
Entwicklung Zythus-Areal	Entwicklung gemeinsam mit der Bevölkerung in einem partizipativen Verfahren; Studienauftragsverfahren aufgleisen; allfällige Umzonung der OeIB-Zone in einer Teilrevision; Bebauungsplanverfahren	Nachgelagert zur Ortsplanungsrevision
Einführen von Weilerzonen	Für die Weiler Hinter Stadelmatt und St. Wolfgang werden unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer:innen Weilerzonen eingeführt	Nachgelagert zur Ortsplanungsrevision
Zollweid	Planung vertiefen; Absprache mit Kanton; allfällige planungsrechtliche Umsetzung in einer Teilrevision	Nachgelagert zur Ortsplanungsrevision
Arbeitsgebiet Moosmatt	Allfällige Umzonung einer Teilfläche in die WA-Zone	Nachgelagert zur Ortsplanungsrevision

## 2.5 Überführung von rechtskräftigen Bebauungsplänen und Arealbebauungen

Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz sind die rechtskräftigen Bebauungspläne bis Ende 2025 ins neue Recht zu überführen. Es ist zwischen einer rein formellen und einer inhaltlichen Revision der Bebauungspläne zu unterscheiden. Rein formell zu überführende Bebauungspläne werden voraussichtlich bis Mitte 2025 revidiert und in Kraft treten.

Die inhaltlich anzupassenden Bebauungspläne weisen einen grösseren Zeitbedarf auf. Daher werden die Bebauungspläne Kernplanung Dorfgebiet Hünenberg Süd und Rony erst nach 2025 in Kraft treten können. Das Bebauungsplanverfahren Rony kann aufgrund von verschiedenen Abhängigkeiten und Rahmenbedingungen voraussichtlich erst im 2026 an die Hand genommen werden. Auf eine vorgängige rein formelle Überführung dieser Bebauungspläne wird bewusst verzichtet. Die Bebauungspläne Dorfzentrum Nord, Bösch-Rothus und Ortsbildschutzzone Langrüti sind aktuell in Bearbeitung und sollten bis anfangs 2025 genehmigt sein.

Die Überprüfung der Arealbebauungen erfolgt nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision. Im Grundsatz sind dabei Arealbebauungen, die von der Regelbauweise abweichen und wo Entwicklungsabsichten bestehen, in einen Bebauungsplan zu überführen.



Abb. 10 Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne (Hintergrundkarte: swisstopo)

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

\* Stand August 2024



## 3. Planungsziele

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

### 3.1 Umsetzung REK 2040

Die zentralen Punkte aus dem Raumentwicklungskonzept sind:

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

### 3.2 Qualitative Ziele

#### Wachstum als Chance nutzen

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

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

#### Innenentwicklung fördern

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

#### Grün- und Freiräume stärken

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

#### Qualitäten bewahren

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

#### Arbeitsstandorte erweitern

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

### 3.3 Quantitative Ziele

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



## 4. Grundlagen für die Ortsplanungsrevision

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

### 4.1 Übergeordnete Vorgaben

#### Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG)

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

#### Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG)

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

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

#### Kantonaler Richtplan

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



Abb. 11 Ausschnitt aus dem kant. Richtplan mit den Raumtypen

Der Richtplan weist die Gemeinde Hünenberg dem Raumtyp «Stadtlandschaft» (Ortsteile Dorf, See und Bösch) zu. Das weitere Gemeindegebiet befinden sich in den Raumtypen «Kulturlandschaft» oder «Naturlandschaft» (siehe Abb. 11). In der «Stadtlandschaft» soll bis im Jahr 2040 mindestens 85 % des Bevölkerungswachstums des Kantons stattfinden.

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



Abb. 12 Vorranggebiet Arbeitsnutzung (violette Umrandung) im Gebiet Moosmatt

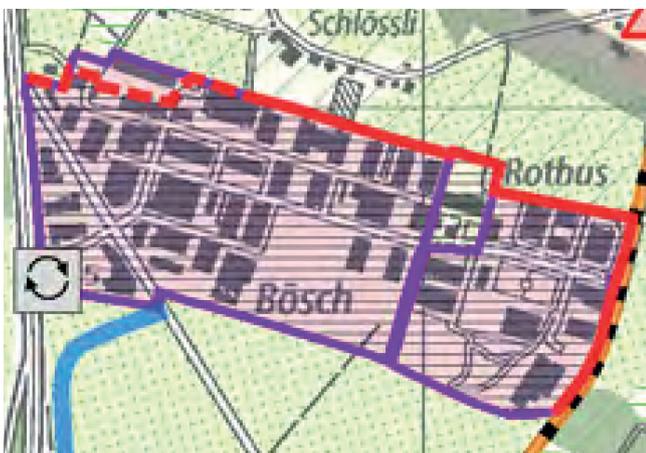


Abb. 13 Vorranggebiet Arbeitsnutzung (violette Umrandung) und Verdichtungsgebiet (violett schraffierte Fläche) Bösch

#### Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung (G 2, G 3)

Für die Gemeinde Hünenberg und das Jahr 2040 prognostiziert der kantonale Richtplan eine ständige Wohnbevölkerung von 10500 Personen und 7550 Beschäftigten. Im Jahr 2016 lebten 8827 Personen und arbeiteten 6505 Personen in der Gemeinde Hünenberg.

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

#### Gebiet für Verdichtung (S 5.2)

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

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

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

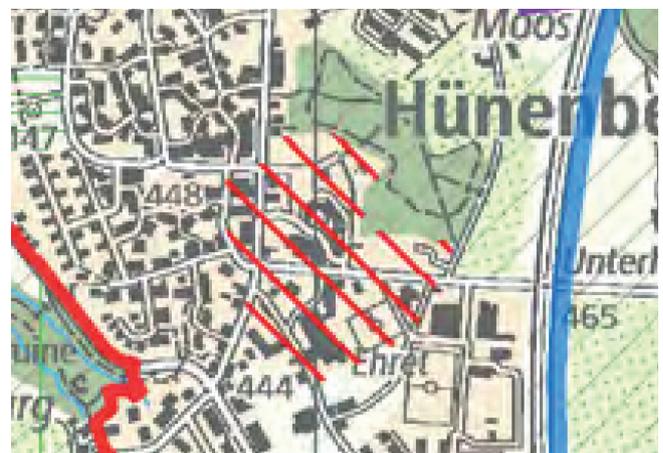


Abb. 14 Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan mit dem Zentrumsgebiet (rot schraffierte Fläche) in Hünenberg Dorf

### Vorranggebiet Arbeitsnutzung (S 1.1)

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

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

### Siedlungsbegrenzung mit Handlungsspielraum (S 2)

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

In der Gemeinde Hünenberg besteht im Süden des Ortsteils Dorf, im Westen des Ortsteils See und im Nordwesten des Arbeitsplatzgebiets Bösch Handlungsspielraum zur Arrondierung von Bauzonen (siehe Abb. 15).

### Zentrumsgebiet (S 5.1)

In Hünenberg Dorf befindet sich gemäss Richtplan im Bereich Maihölzli / Schulhaus Ehret ein Zentrumsgebiet (siehe Abb. 14). In den Zentrumsgebieten sind die ortsbaulichen Qualitäten zu stärken. Dazu sind Massnahmen beispielsweise für die Verbesserung der Wege für den Langsamverkehr, das Schaffen und Beleben neuer öffentlicher Freiräume sowie die Gestaltung der Strassenräume vorgesehen.

### Natur im Siedlungsgebiet (S 5.3)

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

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

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

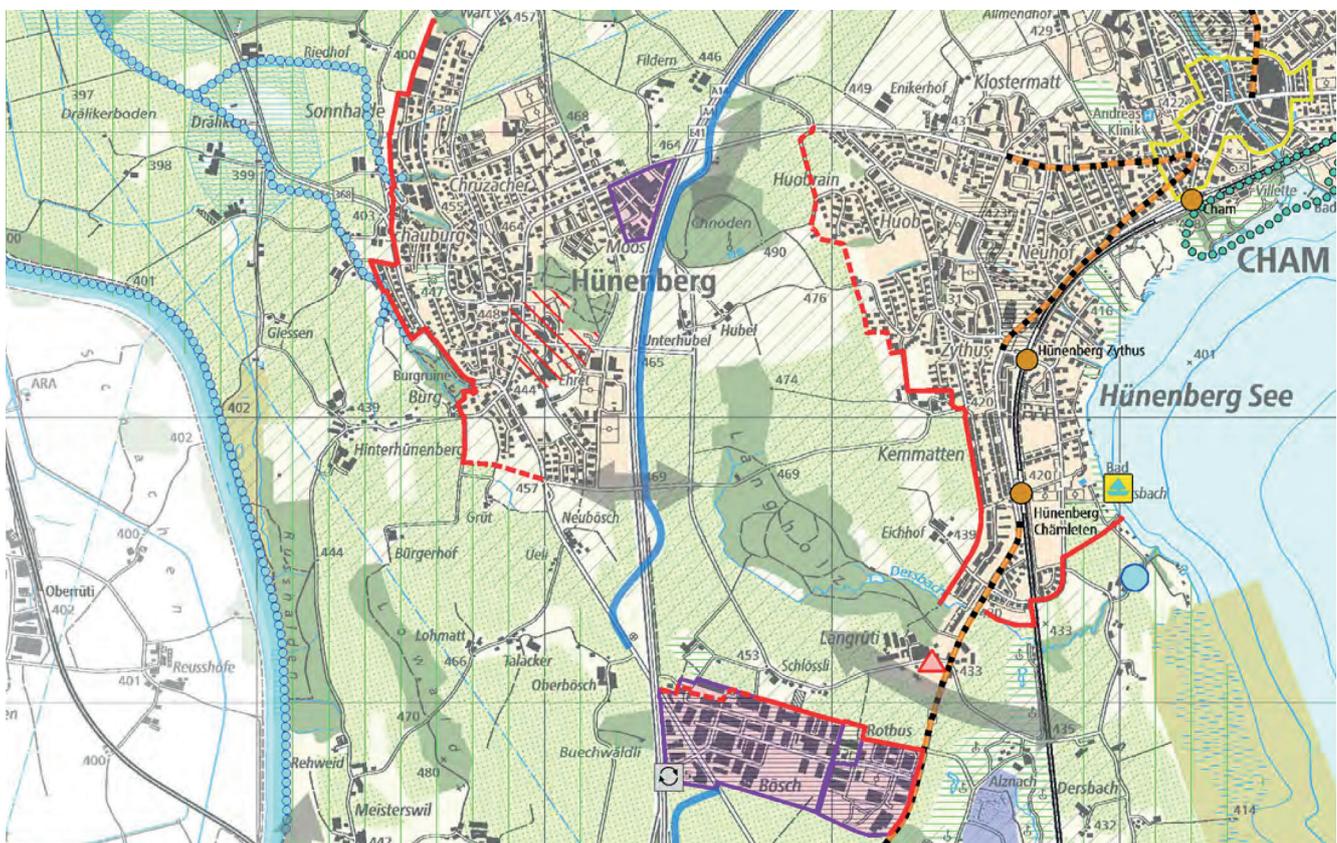


Abb. 15 Ausschnitt aus kantonalem Richtplan mit Siedlungsbegrenzungslinien (rot) und solchen mit Arrondierungs-Spielraum (gestrichelt)

### Preisgünstiger Wohnraum (S 10)

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

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

### Weiler und Weilerzonen (L 3)

Der kantonale Richtplan weist zwei Weiler für Hünenberg aus:

- Hinter Stadelmatt
- St. Wolfgang

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

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

### Naturschutzgebiete und Naturobjekte (L 5)

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

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

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

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

### Wildtierkorridore und Bewegungsachsen (L 6)

Im kantonalen Richtplan sind für Hünenberg folgende Wildtierkorridore eingetragen:

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

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

### Landschaftsschongebiete (L 7.1)

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

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

Naherholungsgebiete (S 5.4, L 11.2)

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

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

Zentrale Bootsstationierungen (L 10)

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

Gebiete für Erholung und Sport (L 11)

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

Nationalstrassen (M 4.2)

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

Kantonsstrassen (M 4.3)

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

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

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

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

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

**Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz**

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

Meisterswil/Talacher

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



Abb. 16 Weiler Meisterswil/Talacher im ISOS

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

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

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

#### St. Wolfgang / Wart

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

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

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



Abb. 17 Weiler St. Wolfgang / Wart im ISOS

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

#### **Musterbauordnung des Kantons Zug**

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

#### **Kantonaler Leitfaden für die kommunalen Parkierungsreglemente (Entwurf)**

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

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

Der Leitfaden macht folgende Empfehlungen:

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

**Klimakarten des Kantons Zug**

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

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

Hinweiskarte Tag

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

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

Hinweiskarte Nacht

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



Abb. 18 Hinweiskarte Tag

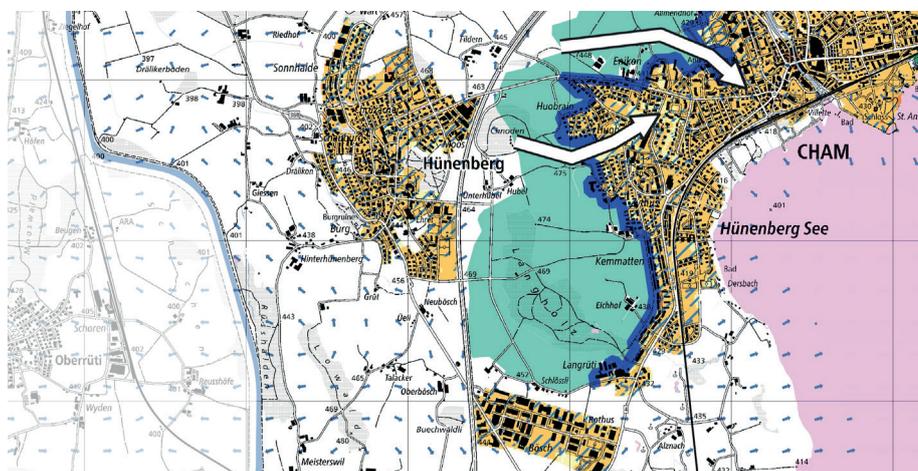


Abb. 19 Hinweiskarte Nacht



### 4.3 Gemeindliche Vorgaben

#### Raumentwicklungskonzept 2040

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

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

#### Fokus Innenentwicklung

Durch Aufzonungen anstatt Einzonungen werden ausreichend Bauzonenkapazitäten geschaffen, um mit neuen Wohnungen die soziale Durchmischung und Raum für die wirtschaftliche

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

#### Fokus Freiräume

Die Grün- und Freiräume sind sowohl wichtige Erholungsräume für die Bevölkerung als auch Lebens- und Rückzugsorte für Fauna und Flora und haben eine Klimaregulierende Aufgabe zu erfüllen.

Im Rahmen der Erarbeitung des REK hat sich die Gemeinde Hünenberg mit den bestehenden Qualitäten, den gegenwärtigen und zukünftigen Entwicklungsdynamiken sowie den unter-



Abb. 21 Syntheseplan des Raumentwicklungskonzepts 2040, welches vom Gemeinderat am 5. April 2022 verabschiedet wurde

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

Entwicklungsziele

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

Handlungsfelder und Massnahmen

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

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

**Gemeindlicher Richtplan**

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

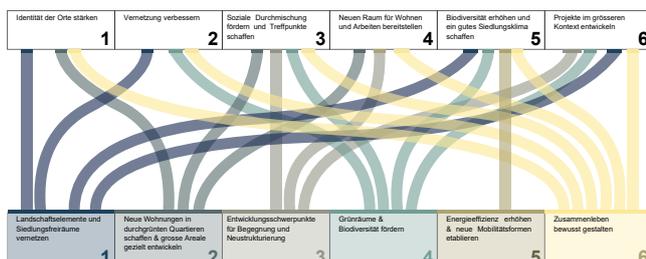


Abb. 22 Sechs Entwicklungsziele und sechs Handlungsfelder

zusammen mit der Bau- und Zonenordnung angepasst. Mit der Erarbeitung des REK ist dieser Richtplan nun überholt. Aus diesem Grund wird mit dieser Vorlage auch der gemeindliche Richtplan gesamthaft überarbeitet.

**Gesamtplanung Weiterentwicklung Dorfzentrum**

Auslöser der Gesamtplanung für das Dorfzentrum sind die Entwicklungsabsicht «alte Post» (Umzonung und Bebauungsplan), ein Aufzonungsantrag sowie die aus dem REK hervorgegangenen Ziele für das Dorfzentrum von Hünenberg. Dazu hat die Gemeinde Hünenberg einen interdisziplinären Studienauftrag zur Weiterentwicklung des Dorfzentrums Hünenberg durchgeführt. Ziel war es, ein städtebaulich-freiräumliches Gesamtkonzept zu erhalten, um die anstehenden Projekte und Nutzungen im Dorfzentrum gut aufeinander abzustimmen und eine qualitativ hochwertige Entwicklung zu erreichen. Drei Teams, bestehend aus den Fachdisziplinen Architektur, Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung, haben hierzu von September 2022 bis August 2023 ein Konzept bearbeitet. Begleitet wurde der Studienauftrag durch ein Beurteilungsgremium von Sach- und Fachexpert:innen sowie einer Echogruppe bestehend aus Vertreter:innen der Bevölkerung.



Abb. 23 Gesamtplan des Teams Duo / Nyx / Hüsler

Das Konzept des Teams Duo Landschaftsarchitekten, Nyx Architects und IBV Hüslar AG wurde vom Beurteilungsgremium zur Umsetzung empfohlen. Das Konzept soll in den nächsten Jahren schrittweise in Teilprojekten umgesetzt werden und es bildet die Grundlage für die Freiraum- und Strassenprojekte sowie Bebauungspläne im Dorfzentrum. Die Erkenntnisse des Studienauftrags sind auch in diese Revision eingeflossen (siehe Kapitel 8.2, Dorfzentrum).

### Aufwertung Arbeitsplatzgebiet Bösch

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

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

### Städtebauliches Variantenstudium

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

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

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

### Ringstrasse und Mittelachse

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

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

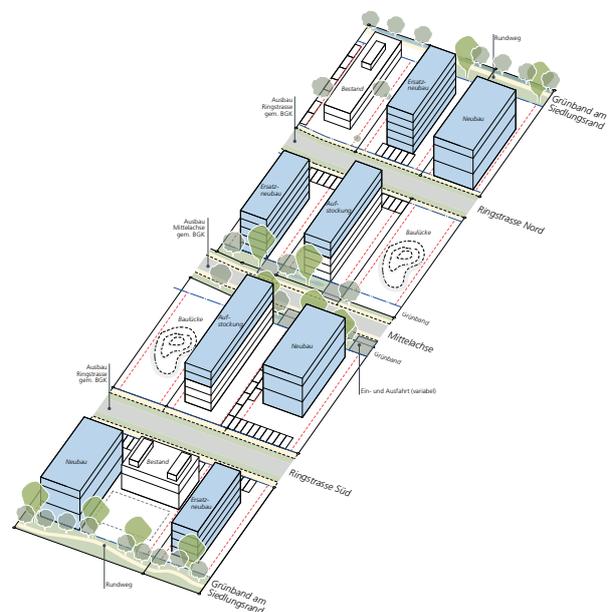


Abb. 24 Grünband in der Mittelachse und am Siedlungsrand

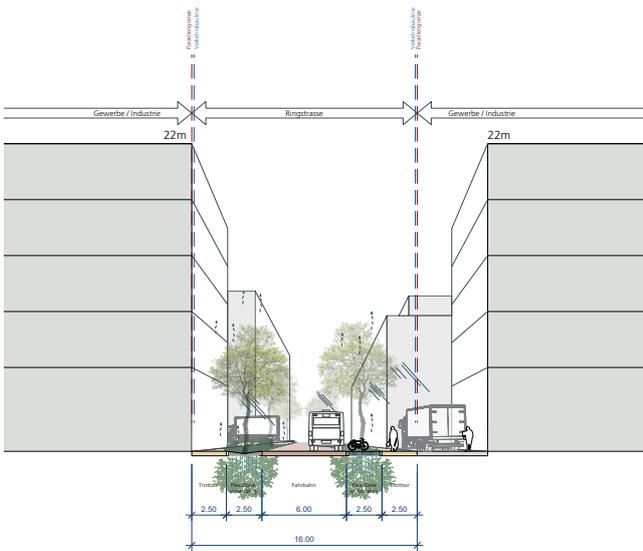


Abb. 25 Schnitt Ringstrasse (Quelle: Eckhaus AG)

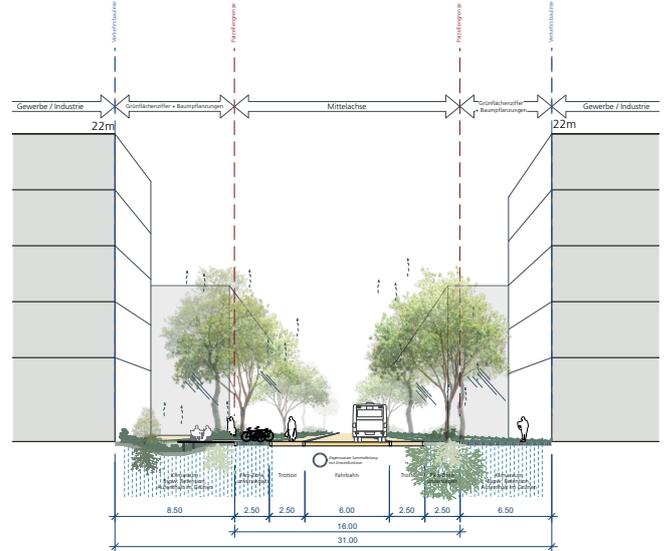


Abb. 26 Schnitt Mittelachse (Quelle: Eckhaus AG)

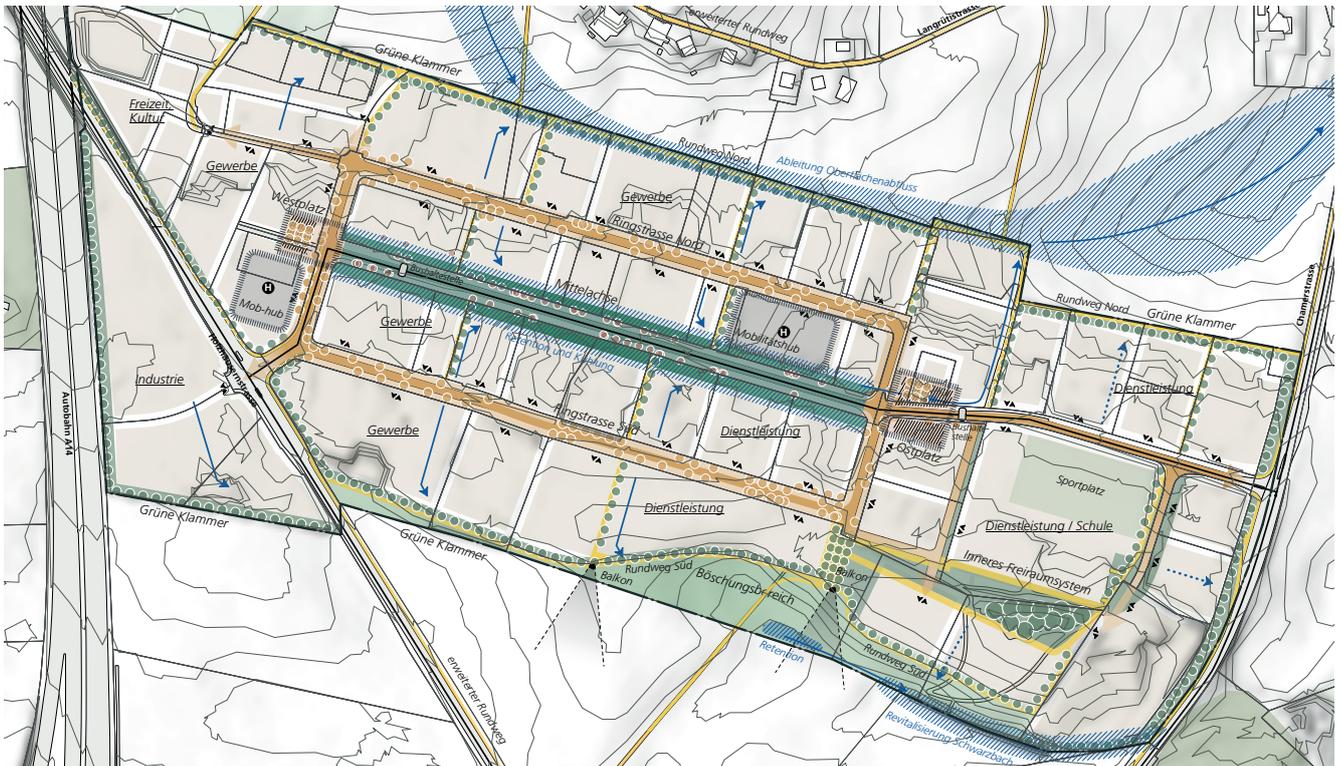


Abb. 27 Situationsplan mit Ergebnis des Variantenstudiums (Stand: 26. September 2023; Quelle: Eckhaus Städtebau und Raumplanung)

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

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

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

#### 4.4 Bedarfsnachweis Zonen des öffentlichen Interesses

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

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

##### Zonenkonformität

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

##### Öffentlichen Einrichtungen in anderen Bauzonen

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

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



Abb. 28 Übersicht der OeIB-Zonen (graue Flächen) und OeIF-Zonen (grüne Flächen). Links: Hünenberg Dorf; rechts: Hünenberg See.

**Kennzahlen und Übersicht der OeIB-/OeIF-Zonen**

Der Übersichtsplan (siehe Abb. 28) zeigt die OeIB- und OeIF-Zonen der Gemeinde Hünenberg.

Übersicht der OeIB- und OeIF-Gebiete

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

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

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

- Wiräben
- Riedbach
- Dersbach

Nutzungskategorien und kantonaler Vergleich

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

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

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

Im kantonalen Vergleich verfügt die Gemeinde Hünenberg über genügend OeIB-Flächen bezogen auf die Anzahl Raumnutzernde (Einwohner und Beschäftigte). Pro Raumnutzer:in sind in Hünenberg 15.0 m<sup>2</sup> an OeIB-Zone ausgeschieden. Im Kanton Zug liegt der Wert bei 12.4 m<sup>2</sup>. Dies zeigt, dass der quantitative Bestand an OeIB-Flächen in Hünenberg ausreichend ist.

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

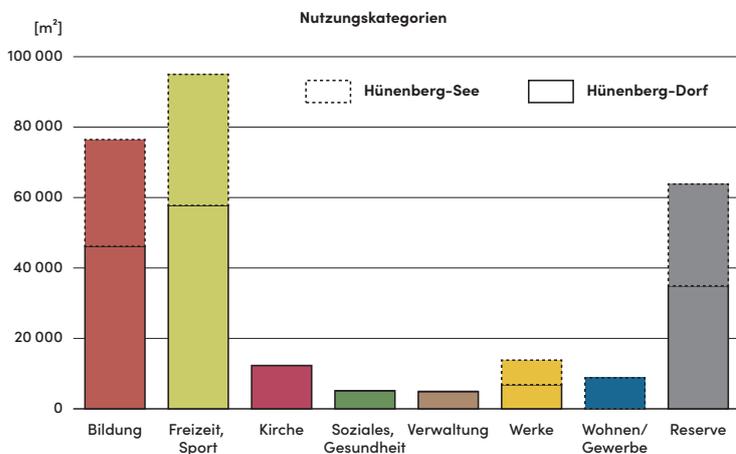


Abb. 29 OeIB-/OeIF-Flächen, differenziert nach Nutzungskategorien (Bestandesaufnahme)

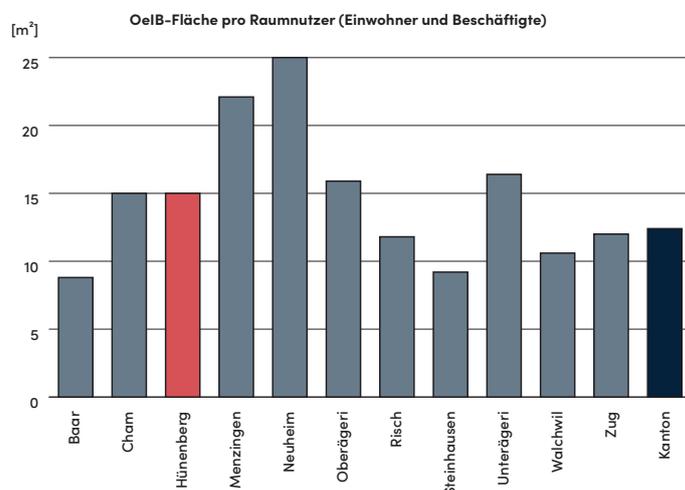


Abb. 30 OeIB-Flächen im kantonalen Vergleich (Bestand)

### Bedarfsermittlung

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

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

### Asylunterkunft/Asylwohnungen

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

### Ökihof

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

### Sport- und Freizeitanlagen

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

### Volksschule

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

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

### Schulergänzende Betreuung

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

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

Die weitere Entwicklung der schulergänzenden Betreuung nach 2032 ist schwierig abzuschätzen. Erhöht sich jedoch der Anteil betreuter SuS um 10%, dann sind weitere 100 Betreuungsplätze notwendig. Dies entspricht einem Platzbedarf von etwa 400 m<sup>2</sup> (exkl. Nebenräume).

### Betreuung im Alter

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

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

#### Überkommunale öffentliche Bauten und Anlagen

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

#### **Gebietsbetrachtung**

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

### Rony

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

Nutzungskategorie	
<span style="color: red;">■</span>	Bildung
<span style="color: limegreen;">■</span>	Freizeit, Sport, Erholung
<span style="color: grey;">■</span>	Reserve



Abb. 31 Gebiet Rony (OelB-Zone)

### Lindenpark

- **OelB-Zone** mit 7'010 m<sup>2</sup>
- **Nutzungen:** 35 Pflegebetten und 16 Alterswohnungen
- **Reservefläche** von 1875 m<sup>2</sup>
- **Bedarf:** Der geplante Ausbau des Lindenparks durch die Stiftung für das Alter Hünenberg deckt den Bedarf von rund 100 Pflegebetten bis ins Jahr 2030.

Nutzungskategorie	
<span style="color: green;">■</span>	Soziales und Gesundheit
<span style="color: grey;">■</span>	Reserve



Abb. 32 Gebiet Lindenpark (OelB-Zone)

Wiräben

- **OeIF-Zone** mit 10'389 m<sup>2</sup>
- **Nutzungen:** Weinreben und Obstbäume (landwirtschaftliche Nutzung), Weinrebenkapelle und eine Parkanlage mit Blick auf das Reusstal und in die Alpen. Die Weinrebenkapelle gehört den Chäppeligenossen Hünenberg und wurde 1771 eingeweiht.
- **Bedarf:** keine Erweiterung oder Veränderung vorgesehen



Abb. 33 Gebiet Wiräben (OeIF-Zone)



Zentrum

- **OeIB-Zone** mit 22'040 m<sup>2</sup>
- **Nutzungen:** Zentrum «Heinrich von Hünenberg», Katholische Kirche und Waldfriedhof. Die Reservefläche ist grösstenteils Landwirtschaftsland und rund ein Drittel ist mit anderen Nutzungen (Kleingärten, provisorischer Parkplatz u.w.) belegt. Für den provisorischen Parkplatz besteht ein Vertrag bis Ende 2027.
- **Reservefläche** von 7580m<sup>2</sup> (für öffentliche Nutzungen; bspw. Erweiterung der Schule, Pflegebetten)
- **Bedarf:** Der Saal «Heinrich von Hünenberg» soll bis 2050 komplett erneuert werden. Dabei steht auch eine Aufstockung und ein Neubau für Alterswohnungen/Asylwohnungen zur Diskussion. Für den Waldfriedhof besteht kein Erweiterungsbedarf. Ein Bereich des Dorfplatzes wird nicht für öffentliche Zwecke benötigt und wird somit in die Kernzone umgezont und ist das Ergebnis des Studienauftrags «Weiterentwicklung Dorfzentrum».

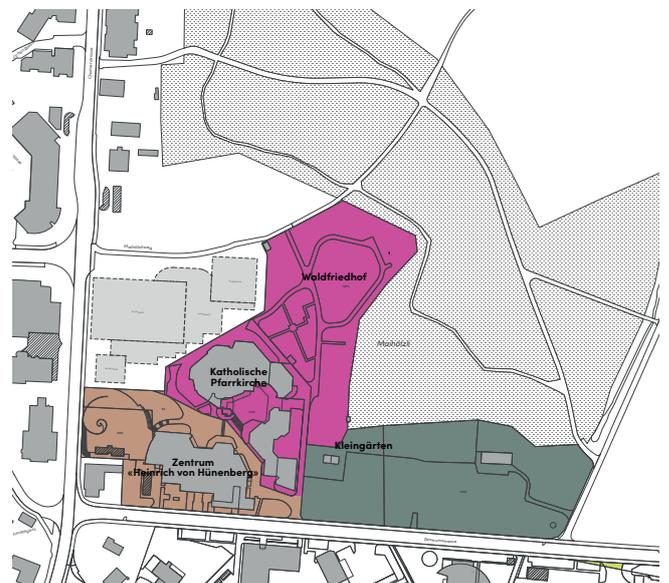


Abb. 34 Gebiet Zentrum (OeIB-Zone)



## Ehret

- **OeIB-Zone** mit 90'643 m<sup>2</sup>
- **Schulnutzungen:** Schulhaus Ehret A mit 6 Primarklassen, Schulhaus Ehret B/C mit 11 Oberstufenklassen sowie Aussenanlagen (Rasen- und Hartplatz).
- **Weitere Nutzungen:** Reformierte Kirche, Ökihof, Feuerwehr, Gebäude der Jugendarbeit, Bar/Club, Sporthalle sowie Sportplätze (Rasen-, Kunstrasen und Hartplatz). Für die Nutzungen Ökihof, Feuerwehr, Jugendarbeit, Bar/Club ist eine OeIB-Zone nicht zwingend.
- **Reserveflächen** von 21'940 m<sup>2</sup>
- **Schulraumbedarf:** Gemäss Prognosebericht besteht bis 2032/33 kein Bedarf nach weiteren Schulräumen. Betreuungsräume sind mittelfristig in der Nähe des Schulhauses Ehret A erforderlich. Im Schulhaus Ehret A kann zusätzlicher Betreuungsraum mit der Auflösung der Hauswartswohnung geschaffen werden. Ein Ausbau der Schule wäre auf der OeIB-Reservefläche im Zentrum (GS 54/1492) möglich. Das Grundstück Nr. 69 (Reservefläche mit 1'870 m<sup>2</sup> westlich Ehret C) wird für öffentliche Nutzungen nicht benötigt und ist als Ergebnis des Studienauftrags «Weiterentwicklung Dorfzentrum» zur Umzonung in die Kernzone vorgesehen (bspw. für Familienwohnungen).
- **Bedarf Sport/Freizeit:** Weitere Sport- und Freizeitanlagen (bspw. Fussballplatz, neuartige Multifunktionsfläche) werden erwartet und könnten auf der südlichen Reservefläche (20'070 m<sup>2</sup>) realisiert werden.

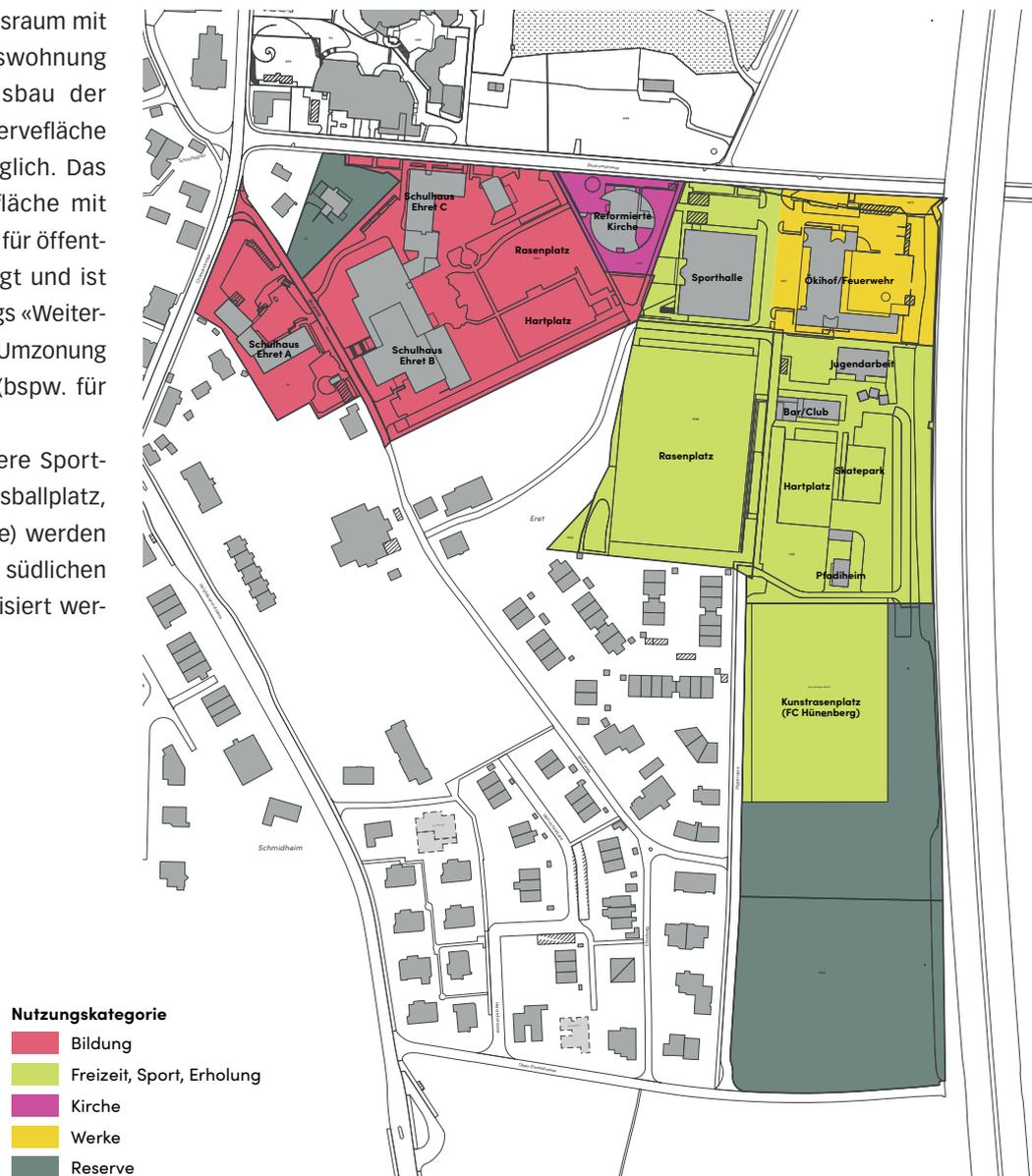


Abb. 35 Gebiet Ehret (OeIB-Zone)

### Eichmatt/Kemmatten

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

#### Nutzungskategorie

- Bildung
- Freizeit, Sport, Erholung



Abb. 36 Gebiet Eichmatt/Kemmatten (OeIB-Zone)

### Zythus

- **OeIB-Zone** mit 7'033m<sup>2</sup>
- **Nutzungen:** Ökihof, öffentlicher Parkplatz und ein Wohn-/Gewerbehaus. Für den Ökihof und den öffentlichen Parkplatz ist eine OeIB-Zone nicht zwingend. Nicht zonenkonform in der OeIB-Zone ist das Wohn-/Gewerbehaus.
- **Bedarf:** Das Zythus-Areal verfügt über ein grosses Potenzial als attraktiver Begegnungsort und soll daher entwickelt werden. Das Areal gehört zu einem grossen Teil dem Kanton. Im Zusammenhang mit der geplanten Kantonsschule in Risch ist ein Landabtausch mit der SBB geplant. Es ist vorgesehen, das Zythus-Areal von der OeIB-Zone in eine Mischzone (nachgelagert zur laufenden Ortsplanungsrevision). Die passende Grundzonierung soll im Rahmen der gemeinsamen Arealentwicklung mit Bebauungsplanverfahren ermittelt werden und wird daher nicht in dieser Revision vorgenommen.

### Zythus-Süd

- **OeIB-Zone** mit 900m<sup>2</sup>
- **Nutzungen:** Trafostation, Pumpwerk und Wiese. Die Wiese wurde früher als Klärwiese genutzt.
- **Reservefläche** von 800m<sup>2</sup>
- **Bedarf:** keine Veränderung vorgesehen

Nutzungskategorie	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span>	Werke
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span>	Wohnen/Gewerbe
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:grey; border:1px solid black;"></span>	Reserve



Abb. 37 Gebiete Zythus und Zythus-Süd (OeIB-Zone)

### Riedbach

- **OeIF-Zone** mit 3'351 m<sup>2</sup>
- **Nutzungen:** Kinderspielplatz
- **Bedarf:** keine Veränderung vorgesehen

Nutzungskategorie	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span>	Freizeit, Sport, Erholung



Abb. 38 Gebiet Riedbach (OeIF-Zone)

Chämleten-Luzernerstrasse

- **OelB-Zone** mit 4'113 m<sup>2</sup>
- **Nutzungen:** Zugangsanlagen zur Bahnstation Hünenberg Chämleten
- **Reservefläche** von 3530 m<sup>2</sup>
- **Bedarf:** Möglicher Ersatzstandort für die Parkplätze der Tennisanlage und des Strandbads.

Chämleten

- **OelB-Zone** mit 18'826 m<sup>2</sup>
- **Nutzungen:** Tennisanlage (Plätze, Clubhaus), Hartplatz und Parkierungsflächen
- **Reservefläche** von 6'610 m<sup>2</sup>
- **Bedarf:** Ein Teil des Grundstücks Nr. 181 (nördlich der Tennisplätze) ist strategisch für Alterswohnungen reserviert. Wird diese Fläche anderweitig beansprucht, dann muss längerfristig Ersatz geschaffen werden. Weitere Sport- und Freizeitanlagen (bspw. Tennisplätze, multifunktionale Flächen) werden mittel- bis langfristig benötigt.

Dersbach

- **OelB-Zone** mit 14'763 m<sup>2</sup>
- **OelF-Zone** mit 30'702 m<sup>2</sup>
- **Nutzungen OelB:** Strandbad
- **Nutzungen OelF:** Liegebereich des Strandbads, Bootsplatz und private Nutzungen (Ferienhaus, Badehaus). Die privaten Ferien- und Badehäuser sind in der OelB-/OelF-Zone nicht zonenkonform.
- **Reservefläche** von 17'990 m<sup>2</sup>
- **Bedarf:** Das Strandbad hat keinen Bedarf zur Erweiterung. Beim Bootsplatz ist gemäss kantonalem Richtplan eine Erweiterung um maximal 30 Plätze auf dem Wasser oder an Land geplant. Reservefläche dazu ist vorhanden. Für die heute landwirtschaftlich genutzte Reservefläche bestehen zurzeit keine Nutzungsabsichten.



Abb. 39 Gebiete Chämleten bis Dersbach (OelF-Zone)

### Umzonungen

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

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

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

### Bilanzierung

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

#### Flächenbilanz der OeIB-Zone

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

#### Flächenbilanz der OeIF-Zone

	Dorf	See	Gesamt
Heutiger Bestand	1.04 ha	3.41 ha	4.44 ha
Umzonung Bösch			+ 1.08 ha
<b>Zukünftige OeIF-Flächen</b>	<b>1.04 ha</b>	<b>3.41 ha</b>	<b>5.52 ha</b>

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

Heute stehen in Hünenberg pro Raumnutzer:in (Einwohner:innen und Beschäftigte) 15.0m<sup>2</sup> an OeIB-Zonenfläche zur Verfügung. Mit den Umzonungen und dem prognostizierten Wachstum bis 2040 auf etwa 10'300 Einwohner:innen und 8'000 Beschäftigte wird dieser Wert auf etwa 12.4m<sup>2</sup> abnehmen. Im Kanton Zug liegt der Wert heute auch bei 12.4m<sup>2</sup> und wird bis 2040 mit dem Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum ebenfalls abnehmen. Dies zeigt, dass der quantitative Bestand an OeIB-Flächen in Hünenberg auch in Zukunft ausreichend ist.

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

### Handlungsbedarf

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



## 5. Massnahmen: Anpassung an übergeordnete Grundlagen

### 5.1 Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes

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

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

Nachfolgend sind die für die Ortsplanungsrevision relevanten Änderungen aufgeführt.

#### Einfacher und ordentlicher Bebauungsplan (§ 32 ff. PBG)

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

- **Bisher** kannten die Gemeinden im Kanton Zug Arealbebauungen und Bebauungspläne. Die bisherigen Instrumente «Arealbebauung» und «Bebauungsplan» wurden mit der PBG-Revision durch den einfachen und ordentlichen Bebauungsplan ersetzt.
- **Einfacher Bebauungsplan:** Der einfache Bebauungsplan muss die Anforderung einer Mindestfläche von 2000m<sup>2</sup> erfüllen und Vorzüge gemäss § 32 neu PBG aufweisen. Mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans darf von der Einzelbauweise in nachfolgenden Punkten abgewichen werden. Die Ausnützung darf bis zu 20% höher sein, es darf ein zusätzliches Vollgeschoss gebaut werden, die maximalen Gebäudelängen dürfen um 50% überschritten werden und von den arealinternen Grenz- und Gebäudeabständen darf abgewichen werden. Der einfache Bebauungsplan wird durch den Gemeinderat beschlossen.

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

#### Hochhäuser und Hochhauszonen (§ 10b PBG)

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

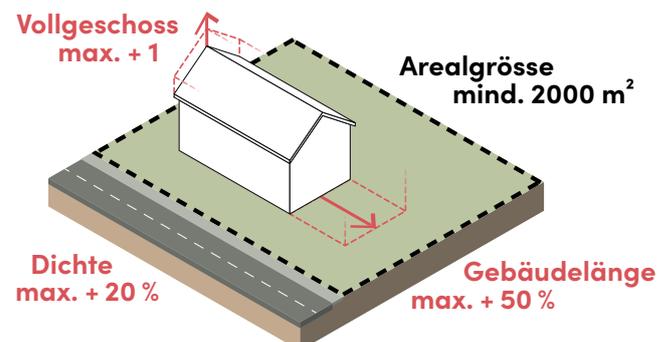


Abb. 40 Gesetzlich definierter Abweichungsspielraum eines einfachen Bebauungsplans

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

**Gemeindlicher Richtplan (§ 37 und 43 PBG)**

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

**5.2 Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen**

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

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

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

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

**Von der Firsthöhe zur Gesamthöhe**

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

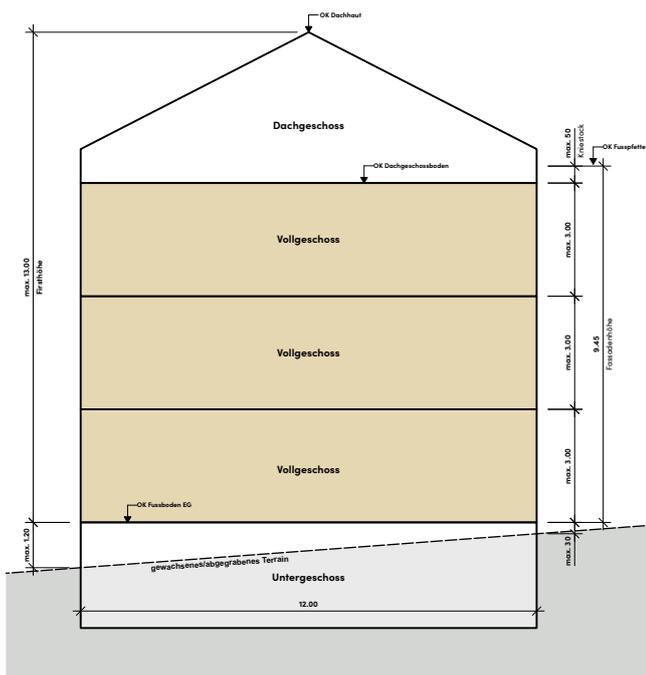


Abb. 41 Bisherige Regelung am Beispiel eines 3-geschossigen Gebäudes (Wohnzone W3) in Hanglage

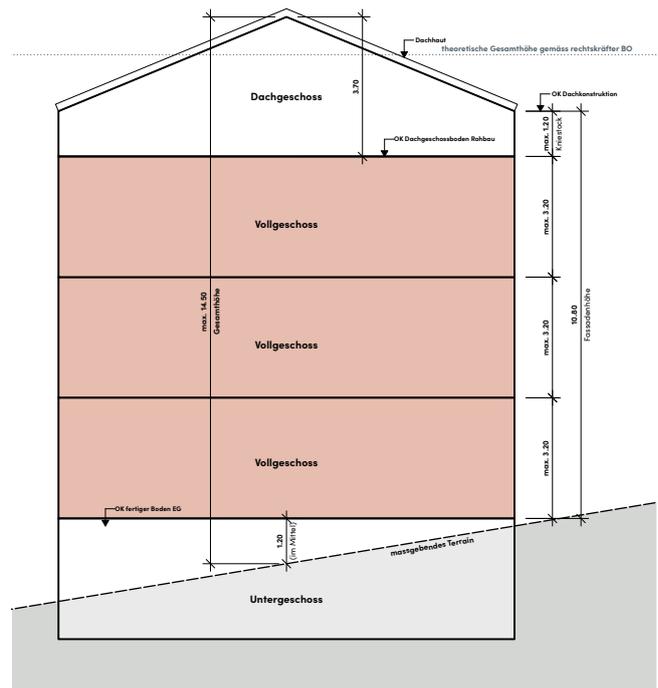


Abb. 42 Neue Regelung am Beispiel eines 3-geschossigen Gebäudes (Wohnzone W3) in Hanglage

- **Bisher** galt in Hünenberg die Firsthöhe als begrenzendes Höhenmass. Die Firsthöhe ist der senkrecht gemessene Abstand zwischen der Fussbodenhöhe des Erdgeschosses und dem obersten Punkt des Daches (siehe Abb. 41).
- **Neu** bestimmt die Gesamthöhe den höchsten Gebäudepunkt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain. Die Gesamthöhe in Hünenberg bemisst sich aus 1.20 m, jenes Mass, welches ein Untergeschoss maximal aus dem Boden ragen darf (§ 23 Teilrevision V PBG), der Anzahl Vollgeschosse, einer maximalen Geschosshöhe von 3.2 m sowie einer Höhe des Dachgeschosses von max. 3.70 m resp. 3.20 m für ein Attikageschosses. Die Gesamthöhe von Schrägdächern ist damit um 0.50 m höher als bei Flachdächern (siehe Abb. 42).
- **Auswirkungen:** Die neuen Gesamthöhen ermöglichen leicht höhere Gebäude als die bisherige Bauordnung dies mit der Firsthöhe zugelassen hat. Würde die Gesamthöhe nicht in der Bauordnung festgelegt, so würden die Bestimmungen der V PBG gelten und es wären damit noch etwas höhere Bauten möglich.

### Fassadenhöhe

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

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

### Massgebendes Terrain

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

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

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

### Untergeschosse

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

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

### Neue Messweise der Kniestockhöhe

- **Bisher:** Die bisherige Regelung in der V PBG hat den Kniestock ab der Oberkante Dachgeschossboden bis Oberkante Fusspfette gemessen.
- **Neu:** Neu wird der Kniestock zwischen der Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante Dachkonstruktion gemessen (siehe Abb. 43).
- **Auswirkungen:** Kaum Auswirkungen.

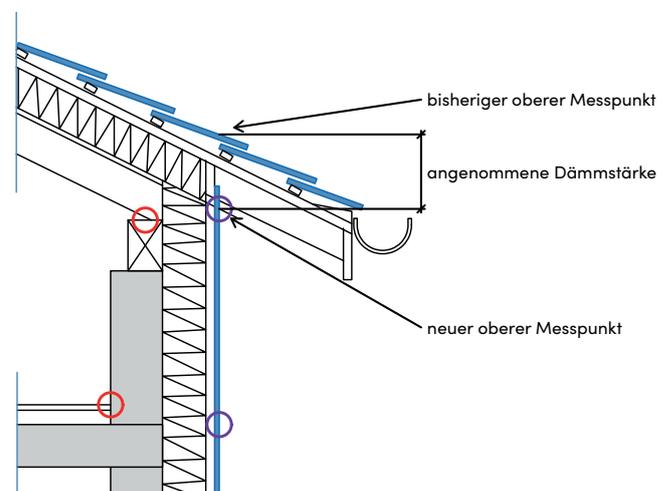


Abb. 43 Messweise der Kniestockhöhe

### Dachgeschosse

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

### Attikageschosse

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

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

### Ausnützungsziffer

Die Berechnung der Ausnützungsziffer wird neu geregelt. Nach § 35 V PBG sind im Unterschied zur alten V PBG auch die Dachgeschossflächen an die Ausnützungsziffer anzurechnen (siehe Abb. 44).

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



Abb. 44 Erhöhung der Dichte aufgrund Änderung des PBG («Gratis-Dachgeschoss») am Beispiel einer 2-geschossigen Wohnzone (W2b)

### Grünflächenziffer

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

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

### 5.3 Festlegung der Gewässerräume

Das kantonale Gesetz über die Gewässer (GewG) und die dazugehörige Verordnung (V GewG) verlangen eine parzellscharfe und grundeigentümergebundene Festlegung der Gewässerräume. Das GewG regelt die Abstandsvorschriften, die Nutzungsmöglichkeiten, die Unterhaltspflichten etc. Mit der Festlegung der Gewässerräume ist eine Interessensabwägung durchzuführen. Die Festlegung der Gewässerräume im Gemeindegebiet wurde vom Kanton an die Gemeinden delegiert, weshalb im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Gewässerräume ausgeschieden werden.

Ziel der Festlegung der Gewässerräume ist die Raumsicherung zugunsten der oberirdischen Gewässer für die natürliche Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung. Die Raumsicherung erfolgt im Rahmen der Nutzungsplanung mit einer überlagernden Zone.

Bis zur Genehmigung der Ortsplanungsrevision gelten die Übergangsbestimmungen des Bundes, die restriktiver und einschränkender sind als die zukünftigen in der Nutzungsplanung festgelegten Gewässerräume.

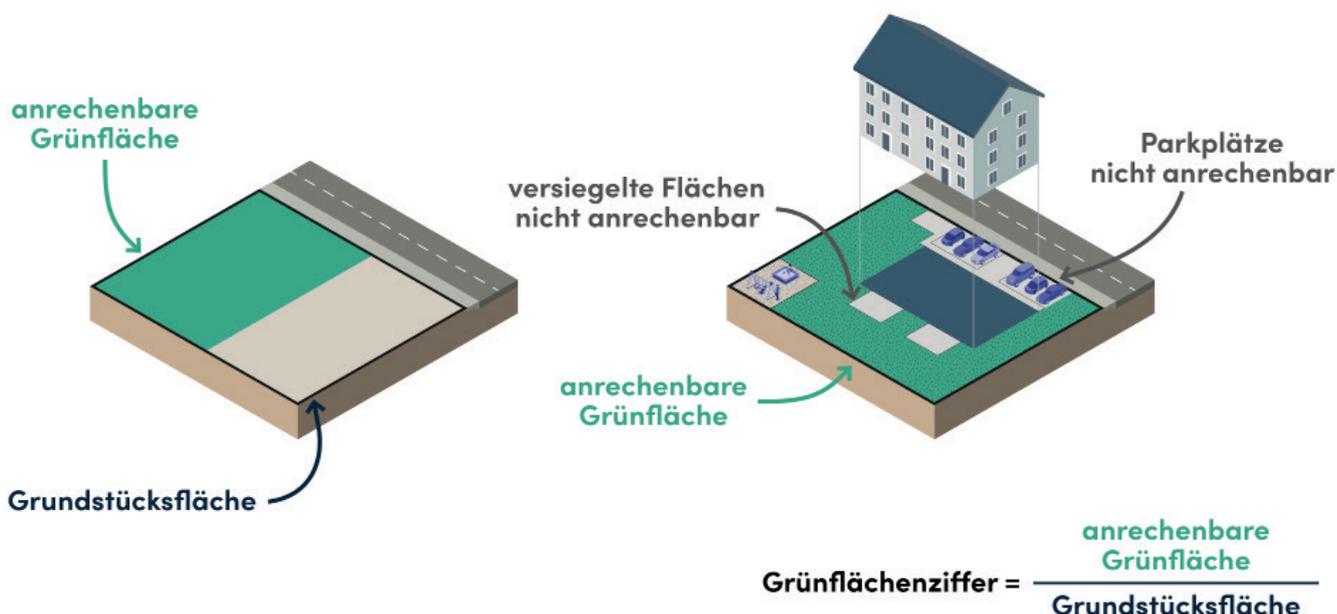


Abb. 45 Definition der Grünflächenziffer mit anrechenbaren und nicht anrechenbaren Flächen

## 6. Revision gemeindlicher Richtplan

### 6.1 Anlass, Aufbau und Verbindlichkeit

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

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

Der gemeindliche Richtplan der Gemeinde Hünenberg besteht aus folgenden Inhalten:

- Richtplankarte 1:5000 mit Festlegungen
- Richtplankarte mit Massnahmen

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

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

Nachfolgend und in Kapitel 9 werden für die Inhalte der Richtplanung ausschliesslich die Änderungen im Vergleich zum rechtsgültigen gemeindlichen Richtplan aus dem Jahr 2004 erläutert.

Die Inhalte sind in der Richtplankarte in kantonale Festlegung und gemeindliche Festlegung unterteilt. Die kantonalen Festlegungen kommen vom kantonalen Richtplan und können von der Gemeinde nicht geändert werden (Informationsinhalt). Die gemeindlichen Festlegungen sind Genehmigungsinhalte.

Für einen Eintrag in der Richtplankarte wurde in der Regel jeweils ein Eintrag im Richtplankarte (Massnahme) verfasst. Einige der kantonalen Einträge in der Richtplankarte sind mit einer gemeindlichen Massnahme im Richtplankarte ergänzt. Die kantonalen Einträge in der Richtplankarte ohne gemeindliche Massnahmen haben im Richtplankarte keine Kapitelnummer.

### 6.2 Siedlung

#### S1 Siedlungserweiterung

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

#### S2 Gebiet für Verdichtung I

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

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

#### S3 Zentrumsgebiet

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

#### S4 Ortszentrum

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

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

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

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

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

### **S9 Kaltluftströme**

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

### **S10 Inneres Freiraumgebiet**

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

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

## **6.3 Landschaft**

### **L1 Weilerzone**

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

### **Gemeindliches Naturschutzgebiet**

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

### **Anpassungen beim Vorranggebiet des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung**

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

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

### **Übriges Nichtbaugebiet und Gebiete für Erholung und Sport**

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

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

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

### L2 Gemeindliches Landschaftsschutzgebiet

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

### L3 Äusseres Freiraumgebiet

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

### L4 Öffentlicher Seezugang

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

### L5 Begegnungsort Hubel/Chnodenwald

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

## 6.4 Verkehr

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

Bei den Strassen ergeben sich folgende Anpassungen:

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

### V1 Abklassierung Kantonsstrasse zu Sammelstrasse

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

### V2 Strassenraumgestaltung

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

### V3 Verkehrsberuhigung, Eignungsgebiete

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

### V4 Autobahnüberdeckung

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

### V5 Verbindung der drei Siedlungsteile (ÖV)

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

### V6 Anbindung an die umliegenden Bahnhöfe

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

### V7 Gemeindliche Velowege

Die Inhalte des gemeindlichen Richtplans 2004 werden übernommen. Der geplante gemeindliche Velowege entlang der Holzhäuserstrasse wird gelöscht, da auf diesem Abschnitt eine kantonale Radstrecke besteht. Neu in die Karte aufgenommen werden folgende bestehende gemeindlichen Radstrecken: Neubösch–Meisterwil, Böschhof, Rigistrasse, Eichengasse, Maihofweg–Reussblick–Rainmatt. Mit der geplanten Anpassung der kantonalen Verbindung zwischen Matten und Wannhäusern wird die Verbindung Felderen–Unter Chamau–Hinter Stadelmatt–Vorder Stadelmatt neu als gemeindliche Verbindung eingetragen. Weiterhin geplant ist der Veloweg zwischen der Hünenberger- und Eichmattstrasse und neu geplant ist der Veloweg zwischen Grünau und Hinter Stadelmatt. Weiter verbessert werden soll

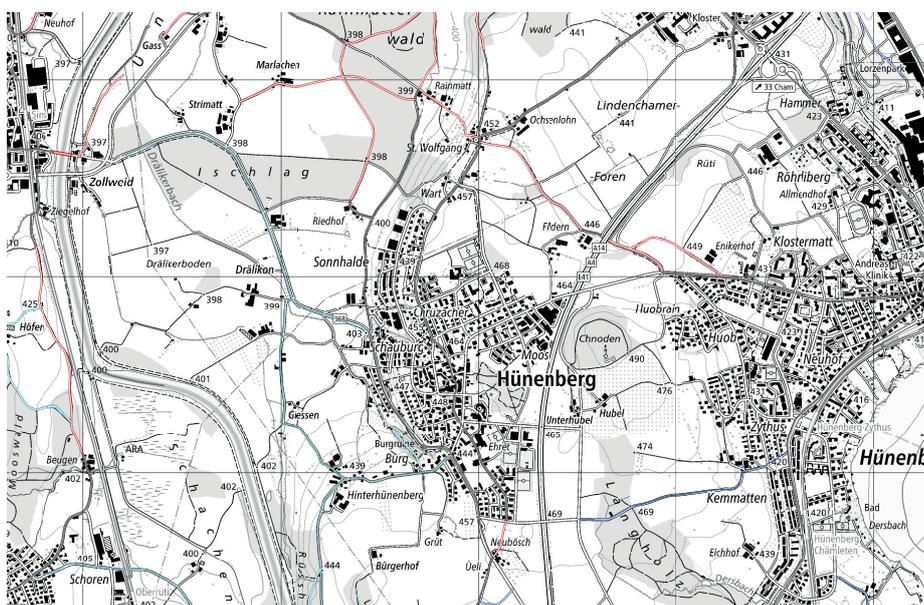
das Velowegnetz mit einem Velokonzept, dass für die Gemeinde Hünenberg zu erarbeiten ist.

### V8 Gemeindliche Fusswege

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

- Neu als geplant in der Richtplankarte eingetragen sind die Fusswege im Bösch. Diese Fusswege ergeben sich aus dem Variantenstudium zur Entwicklung des Arbeitsplatzgebietes Bösch (vgl. Kapitel 4.3).
- Weiterhin geplant sind die Fusswege im Schürmatt, Hueb, Chämleten und zwischen den Bahnstationen Zythus und Chämleten westlich des Bahntrassees. Die beiden geplanten Fusswege im Gebiet Dersbach (OeIFE) werden auf eine Verbindung reduziert.

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



#### IVS National

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

#### IVS Regional und Lokal

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

#### IVS nationale Bed. hist. Verlauf

- Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung
- Historischer Verlauf

Abb. 46 Historische Verkehrswege von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung (Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)); (Quelle: map.geo.admin.ch)

**V9 Verbindung der drei Siedlungsteile (aktive Mobilität)**

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

**Bundesinventar historische Verkehrswege der Schweiz**

Durch Hünenberg führen mehrere historische Verkehrswege von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung (siehe Abb. 46). Einige Teilabschnitte weisen dabei Substanz bis viel Substanz auf und sind daher im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) aufgeführt. Je nachdem, wie viel traditionelle Wegsubstanz noch im Gelände sichtbar ist, wird der Weg folgenden Kategorien zugeordnet: «mit viel Substanz», «mit Substanz» oder «historischer Verlauf» (ohne Substanz). Die Wege mit nationaler Bedeutung in Hünenberg weisen Substanz, die Reussbrücke bei Zollweid sogar viel Substanz auf. Bei den Verkehrswegen mit regionaler und lokaler Bedeutung weisen folgende Abschnitte eine Substanz auf: Maschwanden–Grünau, Grünau–Hinter Stadelmatt, Hinter Stadelmatt–Stadelmatt, Bützen–Frauenthal, Burgwald, Meisterswil, Talacker und Langholz.

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

**V10 Öffentliche Autoabstellplätze**

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

**V11 Öffentliche Veloabstellplätze**

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

**6.5 Ver- und Entsorgung****E1 Hochspannungsleitungen**

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

**E2 Erneuerbare Energien**

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

**E3 Ökihof**

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

## 7. Revision Bauordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 7.2 Nutzungsmass (Art. 13)

#### Ausnutzungsziffer

- Erstens wird die Ausnutzungsziffer (AZ) aufgrund der geänderten Berechnungsweise nach V PBG (wegfallendes «Gratis-Dachgeschoss»; siehe Seite 48) erhöht, ohne mehr Geschossfläche zu ermöglichen. Die Erhöhung beträgt in der 1-geschossigen Zone 50 %, in der 2-geschossigen Zone 25 %, in der 3-geschossigen Zone 16.7 % und in der 4-geschossigen Zone 12.5 %. In der 2-geschossigen W2a-Zone erfolgt keine Erhöhung, da heute aufgrund der Firsthöhe von 7.5 m kein Dach- oder Attikageschoss erstellt werden kann.
- Zweitens erfolgt die AZ-Erhöhung mit Ziel der Innenentwicklung. Die AZ wird in allen Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen um rund 20 %, gemäss REK und im Sinne des Giesskannenprinzips, erhöht.
- Schlussendlich wird die AZ, mit Ausnahme der W1, auf die nächsten 0.05 aufgerundet. Damit ist gegenüber der heutigen AZ teilweise sogar mehr als 20 % zusätzliche Geschossfläche realisierbar. In der W1 wird von 0.36 auf 0.35 abgerundet.

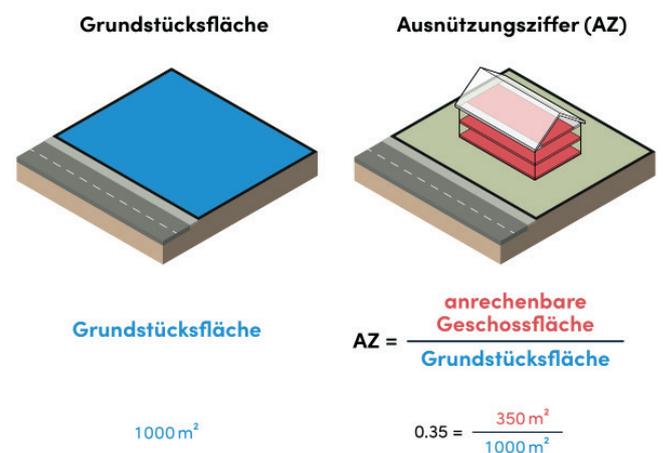


Abb. 47 Beispiel zur Berechnung der Ausnutzungsziffer

- Der erste Schritt (Erhöhung AZ zur Kompensation des «Gratis-Dachgeschosses») basiert auf der Annahme, dass die maximale Anzahl Vollgeschosse auch realisiert wurde. Vereinzelt wurden jedoch Bauten mit einem Vollgeschoss weniger erstellt, um ein möglichst grosses «Gratis-Dachgeschoss» zu erhalten. In der 2-geschossigen Wohnzone konnte damit die Geschossfläche um bis zu ein Fünftel vergrössert werden. Da in diesen Fällen die beabsichtigte AZ-Erhöhung von 20% bereits mit der heutigen Bauordnung ausgereizt wurde, kann mit der revidierten Bauordnung die Geschossfläche möglicherweise kaum mehr erhöht werden. Der geschilderte Sachverhalt betrifft vor allem die 2-geschossige Wohnzone W2b. In der W3-Zone und den höhergeschossigen Wohnzonen ist der Gewinn an «Gratis-Dachgeschossfläche» mit Reduktion eines Vollgeschosses kleiner. Bei der Ermittlung der neuen Ausnützungsziffer wurde der Regelfall und nicht der Einzelfall betrachtet.
- Für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti (Bsv1) wird neu eine AZ festgelegt, die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan «Ortsbildschutzzone Langrüti» abgeleitet wurde.

### Grünflächenziffer

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



Abb. 48 GIS-Analyse zum Anteil der Grünflächen im Bestand des Siedlungsgebiets (Quelle: Raum8vier GmbH)

### Gesamthöhe

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

### Gebäuelänge

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

des ermittelt, sodass mit der neuen Beschränkung kaum rechtswidrige Bauten entstehen.

- Die rechtsgültige Bauordnung 2004 weist für die Arbeitszone A und B eine maximale Gebäuelänge von 55 m auf. Die Beschränkung der Gebäuelänge wird für die Arbeitszone A aufgehoben und für die neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch wird keine Beschränkung festgelegt.

### Grenzabstände

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

### Neue 4-geschossige Wohnzone

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

### Neue Wohn- und Arbeitszone

- Die Wohn- und Arbeitszone Rothus wird um zwei Geschosse erhöht und dementsprechend wird auch die Baumassenziffer angepasst. Damit soll sich dieses Gebiet gut in das Arbeitsplatzgebiet Bösch einordnen. Die neue Wohn- und Arbeitszone ist 5-geschossig (WA5). Die Grünflächenziffer wird aufgrund der Mischzone bei 30 % festgelegt. Ein

minimaler Gewerbeanteil von 40% und die Bestimmung, dass nur Wohnungen bis maximal 60m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (Kleinwohnung) zulässig sind, sollen dazu führen, dass die Wohnnutzung im Bösch gegenüber dem Bestand nicht erhöht wird. Damit kann auch ein Ausbau der sozialen Infrastruktur verhindert werden. Die Kleinwohnungen sollen für Personen zur Verfügung stehen, die im Arbeitsplatzgebiet Bösch einer Tätigkeit nachgehen (bspw. im Baugewerbe, in der Bildung oder in der Industrie).

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

#### Gewerbeflächen im Erdgeschoss

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

#### Neue Zone für das Arbeitsplatzgebiet Bösch

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

#### Kernzone

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

### 7.3 Bebauungsplanpflicht (Art. 15)

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

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

#### Gebiete mit Bebauungsplanpflicht (BBP-Pflicht)

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



Abb. 49 Gebiete mit einer Bebauungsplanpflicht

die mit dem Bebauungsplan zu verfolgen sind, festgelegt. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen, wie bspw. Änderung der übergeordneten Rechts oder aufgrund rechtlich nicht umsetzbaren Bedingungen, vom Zweck abweichen.

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

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

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

#### 7.4 Preisgünstiger Wohnungsbau (Art. 16)

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

Erläuterung am Beispiel Zythusmatt Ost: Das Gebiet wird von der W4-Zone (AZ: 0.55) in die W4b-Zone (AZ: 0.90) aufgezonnt. Von der Mehrausnutzung (0.35) sollen 50 % als preisgünstiger

Wohnraum erstellt werden. Bezogen auf die Ausnutzungsziffer der W4b-Zone von 0.90 entsprechen die 0.175 (50 % von 0.35) somit einem Anteil von 19 %.

In Hünenberg wird in folgenden Gebieten ein Mindestanteil für preisgünstigen Wohnungsbau auf die anrechenbare Geschossfläche festgelegt (siehe Abb. 50 und Kap. 8):

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

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

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

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

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

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Einführung eines Mindestanteils in Hünenberg bis ins Jahr 2040 über 150 preisgünstige Wohnungen erstellt und auf den Markt gebracht werden könnten.

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

## 7.5 Wohnzone (Art. 6 und 13)

### Aufzonungen in der Wohnzone

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

### Zusätzliche Wohnungen

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

Bestimmungen formuliert, die eine verdichtete Bauweise im Sinne der Innenentwicklung fördern. Konkret sind in der W1 die Grundmasse der W2a; in der W2a die Grundmasse der W2b; in der W2b die Grundmasse der W3 anwendbar. Um die Grundmasse der nächsthöheren Zone anwenden zu können, ist eine zusätzliche, vollwertige Wohnung von mindestens 70 m<sup>2</sup> mit separater Erschliessung zu erstellen. Die Wohnung muss folglich einen eigenen Eingang aufweisen und darf nicht über die bestehende Wohnung erschlossen werden. Beim Aufstellen eines Bebauungsplans dürfen diese Bestimmungen nicht kumuliert angewendet werden.

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

### Bei Aufzonungen (1, 2)

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

### Bei ordentlichen Bebauungsplänen (3)

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

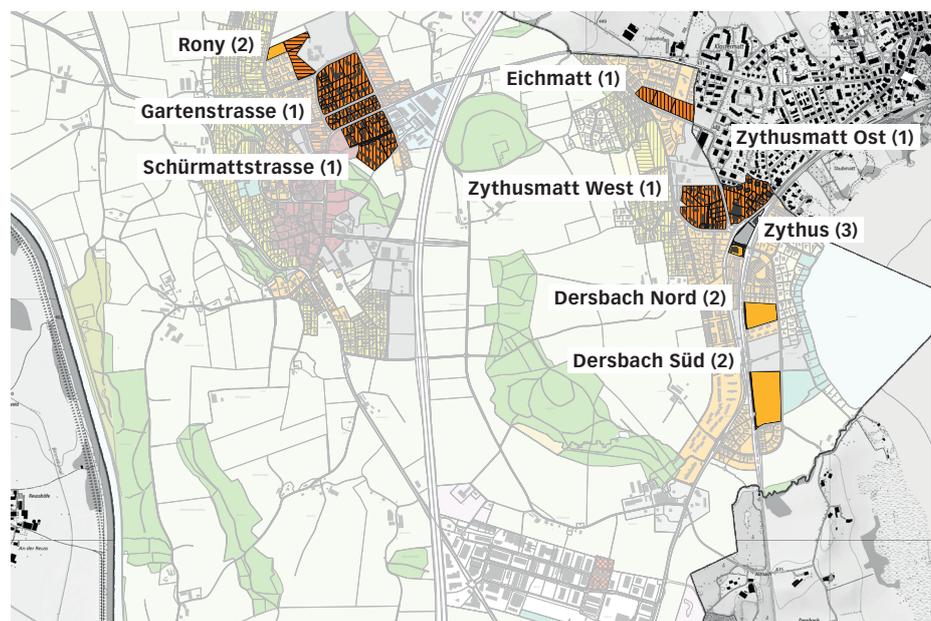


Abb. 50 Gebiete mit Mindestanteil an preisgünstigem Wohnungsbau

## 7.6 Arbeitszone (Art. 8)

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

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

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

Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti (Bsv1) wird beibehalten. Die Bestimmungen in § 18 Abs. 3 und 4 alt Bauordnung können jedoch gestrichen werden, da diese bereits abschliessend im rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt sind.

Für die Bsv1 werden neu die Grundnutzung und die Grundmasse (Ausnützungsziffer, Grünflächenziffer, Gesamthöhe, Gebäudelänge und Grenzabstände) definiert. Die Grundnutzung und Grundmasse wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan «Ortsbildschutzzone Langrüti» abgeleitet.

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

Nach § 22 PBG umfassen Bauzonen mit speziellen Vorschriften (Bsv) Gebiete, deren Nutzung einer besonderen Regelung bedürfen. Das Variantenstudium (vgl. Kapitel 4.3) hat gezeigt, dass sich das Arbeitsplatzgebiet Bösch hauptsächlich in Bezug auf die Nutzungsart (Gewerbe-, Dienstleistungsbetriebe) und Lärmempfindlichkeitsstufe unterscheidet und in anderen Aspekten wie Baumassenziffer, Gebäudelänge und Gebäudehöhe gleich behandelt werden kann. Daher werden die Arbeitszonen im Bösch in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (Bsv2) zusammengefasst. Eine Ausnahme bildet die Wohn- und Arbeitszone Rothus, die nicht in die Bauzone mit speziellen Vorschriften aufgenommen wird, sondern in der Mischzone verbleibt.

Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch ist geeignet um die Grünbänder und die Inhalte aus dem aufzuhebenden Bebauungsplan Bösch-Rothus in der Nutzungsplanung zu sichern. Ergänzend zu den Bestimmungen in Art 12 ist die Abgrenzung der zwei Gebiete, die Lage der Grünbänder und der öffentlich zugänglichen Freifläche in einem Plan (Anhang 3 der Bauordnung; siehe Abb. 51) ersichtlich. Dieser Plan im Anhang der Bauordnung ist zwingend, da die Lage der Grünbänder, Freiflächen und der öffentlichen Fusswege (orientierend) rein textlich nur ungenügend verortet werden könnten. Die Inhalte des Plans wurden aufs Notwendige beschränkt. Damit unter-



Abb. 51 Plan zu der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (Anhang 3 der Bauordnung)

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

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

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

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

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

Die Grundmasse wurden aufgrund der Ergebnisse aus dem Variantenstudium (vgl. Kapitel 4.3) angepasst. In der BsV2 gelten somit für alle Gebiete die gleiche Baumassenziffer, Grünflächenziffer und die Gesamthöhen. Wird ein Mobilitätshubs erstellt, so darf in den Gebieten 1 und 2 die Gesamthöhe bis auf 29.5m überschritten werden.

Für die Erstellung einer Hochstrasse im Arbeitsplatzgebiet Bösch ist Art. 12 Abs. 9 notwendig. Zur Erschliessung der Gebäude in den Obergeschossen müssen Rampenanlagen und die

Hochstrasse keine Grenz- und Gebäudeabstände einhalten. Die Rampenanlage und Hochstrasse können damit auf die Grundstücksgrenze gestellt werden und ein Gebäude kann direkt an die Rampenanlage und Hochstrasse gebaut werden. Zudem kann die Rampenanlage und Hochstrasse auch unter- und überbaut werden. Mit der Hochstrasse wird das Ziel verfolgt, Gewerbebauten zukünftig intensiver und auch in der dritten Ebene nutzen zu können.

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

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

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

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

## 7.10 Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften (Art. 23 und 26)

### Zone für Familiengärten (Fa)

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

### Zone für Freizeit (Fr)

- Die rechtskräftige Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit wird in die Zone für Freizeit überführt und die bestehenden Bestimmungen werden grösstenteils übernommen. Präzisiert werden die Nutzungen und die

Bestimmungen für Kleinbauten. Bei Wohnnutzungen wird ergänzt, dass in der bestehende Bausubstanz zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden darf und dass Carports erstellt werden dürfen.

- Die energie wasser luzern (ewl) hat die Personen- und Nutzungsbeschränkungen aufgrund der Störfallvorsorge Gasröhrenspeicher neu bewertet. Diese neuen Beschränkungen werden übernommen und in der Bauordnung festgelegt.

### 7.11 Bauvorschriften

#### Einordnung und Terrainveränderungen (Art. 33 und 34)

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

Durch starke Eingriffe in die Terraingestaltung durch Abgrabungen und Aufschüttungen kann vor allem die Höhenlage zwischen zwei Grundstücken wesentlich verändert werden. Es sind daher nur angemessene Terrainveränderungen zulässig, unter Vorgabe einer abgestimmten Einpassung der Bauten und Erschliessung. Die Terrainveränderungen haben grundsätzlich so zurückhaltend wie möglich zu erfolgen. Aufgrund der guten Praxiserfahrungen zum rechtskräftigen § 29 betreffend der Terrainveränderungen wurde diese Bestimmung übernommen.

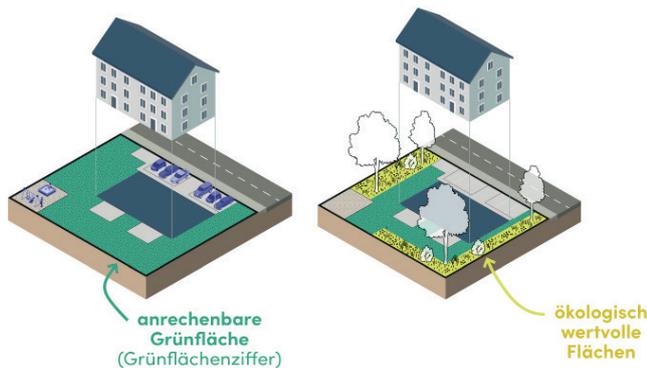


Abb. 52 Anteil der ökologisch wertvollen Flächen (Anteil bezieht sich auf die anrechenbare Grünfläche)

#### Ökologischer Ausgleich (Art. 35)

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

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

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

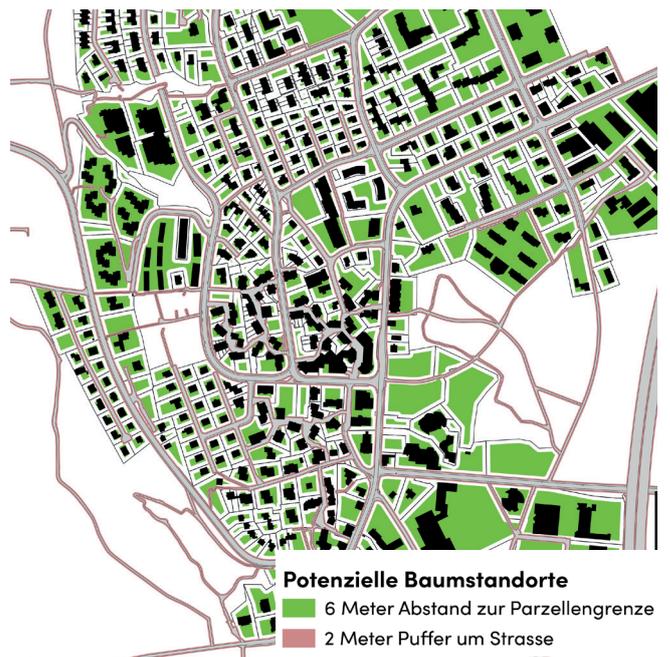


Abb. 53 Analyse zu potenziellen Baumstandorten bei 6 m Abstand zur Grundstücksgrenze

**Baumschutz (Art. 36)**

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

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

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

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

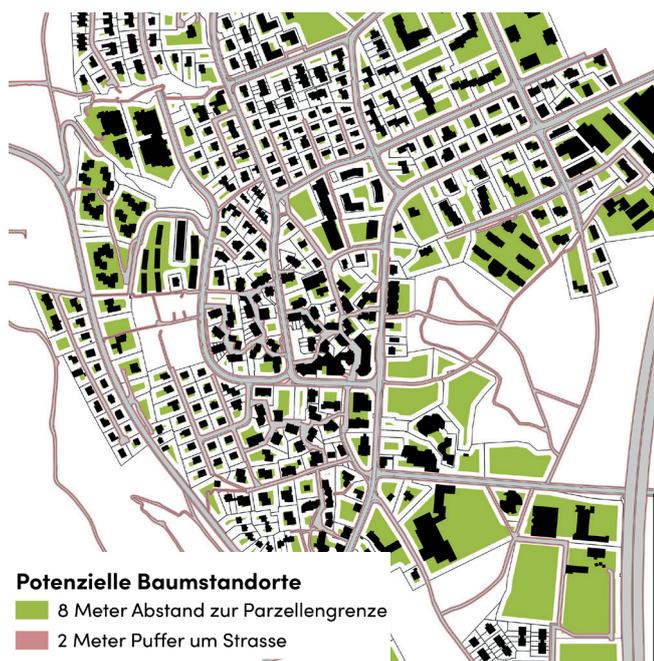
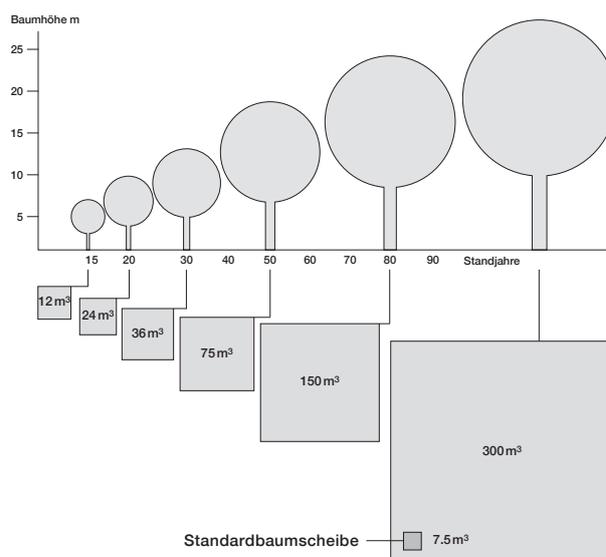


Abb. 54 Analyse zu potenziellen Baumstandorten bei 8m Abstand zur Grundstücksgrenze

**Baumpflanzvorgaben (Art. 36)**

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

Die Schwierigkeit bei der Einführung einer Baumpflanzvorgabe ist, dass sie den Bestimmungen des EG ZGB widerspricht. Gemäss § 102 Abs. 1 EG ZGB dürfen Pflanzungen nicht höher als das Doppelte ihres Abstands der Grundstücksgrenze sein. Ab 8 m Abstand besteht keine Höhenbeschränkung mehr. Kleine Grundstücke haben heute schon die Schwierigkeit, überhaupt Bäume auf dem Grundstück pflanzen zu können. Mit der vorgesehenen Baumpflanzvorgabe wird somit, gerade bei kleineren Grundstücken, ein Widerspruch geschaffen, dessen



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

Abb. 55 Überlebensfähiger Wurzelraum für Bäume (Quelle: Jahrbuch der Baumpflege 2017, S. 42)

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

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

Bei den Baumpflanzungen ist ein überlebensfähiger Wurzelraum vorzusehen. Dabei werden keine Masse in der Bauordnung genannt. Welche Grösse ein Baum für einen überlebensfähigen Wurzelraum benötigt, lässt sich in Abb. 55 erkennen.

#### **Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen (Art. 37)**

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

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

#### **Dach- und Fassadengestaltung (Art. 38)**

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

Soweit Flachdächer nicht als begehbare Terrassenfläche genutzt werden oder mit technischen Anlagen belegt sind, sind sie mindestens extensiv zu begrünen. Begrünte Dächer fördern die Biodiversität, reduzieren die Hitze, binden Feinstaub und speichern das Regenwasser. Auch bei Solaranlagen ist das Flachdach zu begrünen. Solaranlagen auf begrünten Flächen produzieren messbar mehr Strom, da die Anlage nicht überhitzt.

#### **Beleuchtung (Art. 39)**

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

#### **Klimaanpassung und Ressourcenschonung (Art. 40)**

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

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

#### **Parkplatzvorgaben (Art. 42 bis 43)**

Die vorgesehenen Aufzonungen und die Erhöhung der Ausnutzungsziffern haben Auswirkungen auf die Parkierung. Aufgrund der grossen und in den vergangenen Jahren immer grösser werdenden Wohnungen in der Gemeinde wird die Anzahl zu erstellender Parkplätze neu anhand der Anzahl Wohneinheiten

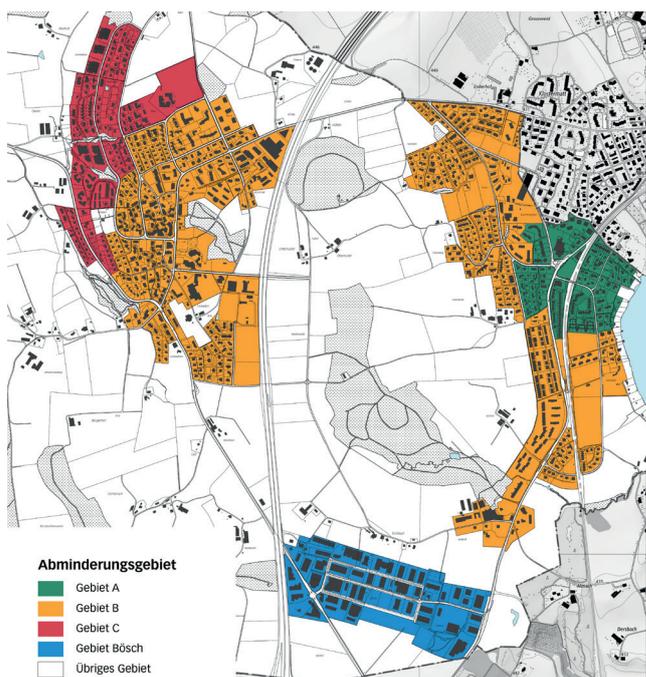


Abb. 56 Plan zu den Parkplatz-Abminderungsgebieten

und nicht mehr aufgrund der anrechenbaren Geschossfläche ermittelt. Weiter wird ein Spielraum bei der Erstellung der Parkplätze mit einer minimal erforderlichen Anzahl und einer maximalen zu erstellenden Anzahl Parkplätzen gegeben. Die Flexibilität wird damit erhöht und es kann situationsbedingt eine geeignete Lösung für Parkplätze gefunden werden. Bauwillige sind somit freier bei der Erstellung der Parkplätze.

Die Einführung der neuen Parkplatzvorgaben orientiert sich am kantonalen Leitfaden für Parkierungsreglemente der Gemeinden im Kanton Zug. Dieser empfiehlt, dass die Gemeinden die Parkplatzzahl über Maximalvorgaben beschränken und Parkplatzvorgaben gemacht werden, die sich aufgrund der Anwendung von lagebedingten Abminderungsfaktoren ergeben. Bei den neuen Parkplatzbestimmungen wurde jedoch darauf geachtet, dass die heutige Stellplatzpflicht in der Regel weiterhin erstellt werden kann, diese Anzahl aber gleichzeitig auch in etwa das Maximum darstellt.

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

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

Die Abminderungswerte für die «Nicht-Wohnnutzung» wurden gegenüber der informellen Mitwirkung angepasst. Damit wird auf die Rückmeldungen aus der informellen Mitwirkungen und der Rückmeldung der kantonalen Volkswirtschaftsdirektion reagiert und die Werte an die VSS-Norm angenähert. Das Arbeitsplatzgebiet Bösch wird einem eigenen Abminderungsgebiet (Gebiet Bösch) zugeteilt, welches dieselben Werte wie das Gebiet A aufweist.

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

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

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

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

#### **Zweiradparkierung (Art. 44)**

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

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

#### **Erschliessung (Art. 45)**

Der Kanton fordert in der Vorprüfung, dass Ein- und Ausfahrten so auszulegen sind, dass die Bebauungen nicht direkt ab der Kantonsstrasse erschlossen sind. Diese Regelung gilt bereits im Grundsatz. Es gibt aber einige Situationen, die eine Ein-/Ausfahrt ab Kantonsstrasse erfordern. Da mit der vom Kanton vorgeschlagenen Bestimmung die Erschliessung dieser Grundstücke vorunmöglich würde, wird der Vorschlag nicht umgesetzt.

**Mobilfunkanlagen (Art. 18)**

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

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

**Entsorgungsanlagen (Art. 46)**

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

**Lärmschutz (Art. 48)**

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

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

**Terrassenhaus (Art. 49)**

Gemäss REK wird in sensiblen und gut einsehbaren Hanglagen gefordert, dass die Grünkorridore sowie die Durchblicke bestehen bleiben und dies durch die Vermeidung von langen Riegeln und Terrassenhäusern zu erfolgen habe. Aus diesem Grund wird die Bestimmung inhaltlich beibehalten und weiterhin sind Terrassenhäuser nur in den W2b-Zonen zulässig.

**Zwischennutzung (Art. 19)**

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

**Gemeindliche Landschaftsschutzzone (Art. 30)**

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

**Naturschutzgebiete und Naturobjekte (Art. 41)**

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

**Bedingungen und Auflagen (Art. 51)**

Die Bestimmung zu den Bedingungen und Auflagen wird insofern ergänzt, dass ein weiterer Absatz hinzugefügt wird. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der aufzeigt, wie die Aussenräume gestaltet und bepflanzt werden, unter anderem hinsichtlich der neu zu erstellenden ökologischen Ausgleichsflächen (siehe Art. 35). Damit wird sichergestellt, dass die Umgebungsgestaltung im Rahmen der Baugesuchsprüfung beurteilt werden kann und der Umgebungsplan nicht erst nachträglich eingereicht wird.

**Mehrwertabgabe (Art. 52)**

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

**Erschliessungsbeiträge (Art. 53)**

Mit der Verdichtung des Arbeitsplatzgebietes Bösch ist die Verbesserung der Erschliessung unumgänglich, um den zukünftigen Verkehr – sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) wie auch mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV), zu Fuss und mit dem Velo – nachhaltig und sicher lenken zu können. Dazu gehört insbesondere der Ausbau der Ringstrasse, die Verbesserung der Einfahrt Holzhäuserstrasse und eine angemessene Fussgängererschliessung mit mindestens einseitigem Trottoir.

Zu diesem Zweck hat die Gemeinde ein entsprechendes Projekt ausgearbeitet, dessen Realisierung zeitnah gestartet und durch die Gemeinde vorfinanziert werden soll. Der bauliche wie auch betriebliche Unterhalt der Strasse gewährleistet zukünftig die Gemeinde. Die Strasse soll in das Eigentum der Gemeinde überführt werden. Die Fläche für die Trottoirs werden vom Grundeigentümer:in und Baurechtsberechtigten an die Gemeinde verkauft oder mittels einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit geregelt.

Die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen erfolgt durch die Gemeinde Hünenberg gestützt auf § 39 Abs. 2 des Gesetzes über Strassen und Wege (GSW, BGS 751.14). Beitragspflichtig für die Kosten des Landerwerbs, der Erstellung, Änderung und Erneuerung (ohne Unterhalt) von Strassen sind sämtliche Grundeigentümer:innen und Baurechtsberechtigten in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch BsV2 und in der Wohn- und Arbeitszone 5, da diese durch den Ausbau der Erschliessung einen wirtschaftlichen Sondervorteil erfahren. Das Erschliessungsprojekt wird durch die Beitragspflichtigen refinanziert.

In den genannten Zonen wird von den Beitragspflichtigen ein Erschliessungsbeitrag von maximal CHF 80 pro zusätzlich erstellten bzw. realisierten Quadratmeter (m<sup>2</sup>) anrechenbare Geschossfläche (aGF) erhoben. Produktionsanlagen wie z.B. Podeste, FeuerTreppen, technische Vorkehrungen sind für die Anrechenbarkeit an die Erschliessungsbeiträge von Fall zu Fall zu beurteilen. Die Höhe der Erschliessungsbeiträge von CHF 80.00/m<sup>2</sup> ergibt sich aus den Gesamtkosten für das Erschliessungsprojekt von rund CHF zwölf Millionen. Durch die Erschliessungsbeiträge können die Kosten für das Erschliessungsprojekt über die nächsten 15 Jahre zumindest teilweise refinanziert werden. Nach Abgeltung der Kosten für das Erschliessungsprojekt, können die Beträge für Änderungen und Erneuerungen eingesetzt werden (vgl. Art. 13 Abs. 1 des Strassenreglements, StrR, SRS 7.6-1). Bei der Berechnung der Höhe der Erschliessungsbeiträge innerhalb des Maximalbetrages können besondere Nachteile angemessen berücksichtigt werden (vgl. Art. 15 Abs. 1 des Strassenreglements, StrR, SRS 7.6-1). Art. 13 Abs. 1 StrR gibt des Weiteren bereits vor, worauf sich die Beitragspflicht bei Erschliessungsbeiträgen beziehen darf. Festgelegt wird auch, dass bei Ersatzneubauten die bereits existierende aGF vom Erschliessungsbeitrag ausgenommen wird.

Die Beitragspflicht entsteht zwar mit der Erschliessung. Die Erschliessungsbeiträge werden aber erst zur Zahlung fällig,

wenn der bzw. die Grundeigentümer:in oder der bzw. die Baurechtsberechtigte nach Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision zusätzliche bzw. neue aGF auf seinem bzw. ihrem Grundstück realisiert (Neu-, Um-, Auf- oder Anbauten, mit anderen Worten Nutzungserhöhungen). Massgeblicher Zeitpunkt ist der Eintritt der Rechtskraft ist die Baufreigabe.

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

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

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

Kosten des Gemeinwesens mindestens teilweise refinanziert werden. Es handelt sich dabei folglich um Vorzugslasten. Im Gegensatz dazu ist die Mehrwertabgabe von den effektiven Kosten des Gemeinwesens unabhängig, sie stellt kein Entgelt für eine staatliche Leistung dar.

## 7.12 Aufgehobene Bestimmungen

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

### Geltungsbereich (§ 2 alt)

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

### Parkierung (§ 8 alt)

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

### Wohnhygiene (§ 9 alt)

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

### Kleinwohnungen (§ 11 alt)

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

### Ergänzungsbestimmungen Bauzonen (§ 19 alt)

Der Artikel wird aus nachfolgenden Gründen aufgehoben:

- § 19 Abs. 1 alt ist bereits durch eine bestehende Arealbebauung gesichert, welche in einen Bebauungsplan überführt werden soll.
- § 19 Abs. 2 alt resp. die Sonderbauvorschriften zur Dorfkerneplanung (Anhang 1 der BO) sind bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne gesichert oder sollen bei deren Revisionen gesichert werden. Zudem soll die Ausnahmeregelung aufgehoben werden, da dies in der Praxis zu Unklarheiten führt (Ausnahmen bereits in § 57 V PBG geregelt).
- § 19 Abs. 3 und 4 alt sind bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert. Die Kernzone 2 wird in die Kernzone überführt.
- § 19 Abs. 7 wird aufgehoben, da es sich um eine privatrechtliche Regelung handelt.

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

### Parkplätze und Einschränkungen der anwesenden Personen in Arbeitszonen (§ 21b alt)

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

### Anzurechnende Geschossfläche (§ 25 alt)

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

### Geschosshöhe (§ 26 alt)

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

### Grenz- und Gebäudeabstände (§ 27 alt)

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

### Auskragende Gebäudeteile (§ 28 alt)

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

### Einfriedungen (§ 30 alt)

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

### Kleinbauten, Anbauten (§ 32 alt)

Mit der Harmonisierung der Baubegriffe ist die Bestimmung zu Klein- und Anbauten nun im kantonalen Recht (§ 18 PBG) geregelt. Der Grenzabstand von Klein- und Anbauten liegt gemäss § 26 Abs. 4 V PBG bei mindestens 2 m.

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

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

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

**Wettbewerbe oder wettbewerbsähnliche Verfahren (§ 37 alt)**

Die Bestimmung wird aufgehoben, da ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren bereits bei ordentlichen Bebauungsplänen gemäss § 32<sup>ter</sup> PBG eingefordert wird.

**Abbruchbewilligung (§ 38 alt)**

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

**Bau- und Bezugskontrollen (§ 41)**

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

## 8. Revision Zonenplan

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

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

### 8.1 Massnahmen Zonenplan Grundsätzliches

#### Siedlungsgebiet

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

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

#### Hohe Dichten

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

#### Bebauungsplanpflichten

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

#### Kerngebiete

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

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

#### Hochhäuser

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

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

#### Zusätzliche Wohnungen

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



Abb. 57 Überlagernde Zonierung «Zusätzliche Wohnungen» (8.1 bis 8.9)

### Massgebender Lärmgrenzwert: Planungswerte

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

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

### OeIB- und OeIFE-Flächen

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

### Gewässer

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden sämtliche Gewässerräume abgearbeitet, erfasst und im Zonenplan als überlagernde Zone festgelegt (siehe Kapitel 5.3). Das Planungsbüro Suter von Känel Wild scheidet parallel zur Ortsplanungsrevision die Gewässerräume aus. Die Gewässerräume als überlagernde Zonen werden daher übernommen und in den Zonenplan eingearbeitet (siehe Abb. 58). Die Begründungen und Interessensabwägungen können dem technischen Bericht sowie den dazugehörigen Plänen (siehe Beilage F) entnommen werden.

### Weiler

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

- Hinter Stadelmatt
- St. Wolfgang

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

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

### Kantonale Naturschutzgebiete

Die kantonalen Schutzgebiete sind im Zonenplan als Informationsinhalt dargestellt.



Abb. 58 Überlagernde Zonierung eines festgelegten Gewässerraums (blaue Linien und Punkte)

## 8.2 Massnahmen Zonenplan nach Gebieten

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

### Riedhalden

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

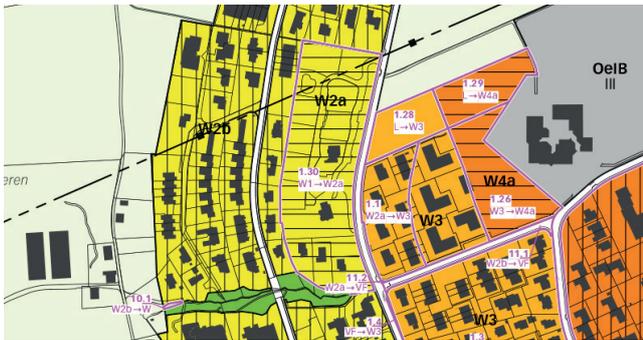


Abb. 59 Grundzonierung Riedhalden



Abb. 60 Überlagernde Zonierung Riedhalden

### Rony-Süd

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

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

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

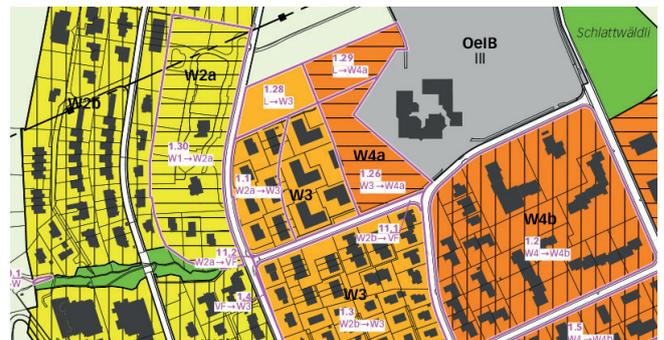


Abb. 61 Grundzonierung Rony-Süd



Abb. 62 Überlagernde Zonierung Rony-Süd

## Rony-Nord

Das Grundstück GS 1640 liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Landwirtschaftszone und gehört der Gemeinde Hünenberg. Ein Teil dieser Landwirtschaftszone soll, im Sinne eines Flächenabtausch mit der im Bösch beabsichtigten auszonenden Fläche (OeIFE-Zone), eingezont werden. Konkret sollen im Bösch 8 032 m<sup>2</sup> von der Arbeitszone in die OeIFE-Zone ausgezont und im Rony-Nord 7 937 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W3 und W4a (1.28 und 1.29) eingezont werden. Laut kantonalem Richtplan (Massnahme S 1.1.5) ist ein Abtausch von eingezonter Bauzone möglich, sofern keine raumplanerischen Gründe dagegen sprechen.

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

### Landwirtschaft / Fruchtfolgeflächen

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

Mit der vorgesehenen Einzonung (7 937 m<sup>2</sup>) werden Fruchtfolgeflächen im Umfang von 6 687 m<sup>2</sup> überbaut. Mit der Umzonung im Bösch, von der Arbeitszone in die OeIFE-Zone, kann keine neue Fruchtfolgefläche geschaffen werden.

### Preisgünstiger Wohnraum

Die Schaffung von preisgünstigen Wohnraum ist ein Interesse von hoher Bedeutung (kant. Richtplan, Massnahme S 10). Die Einzonung im Rony soll vollumfänglich dem preisgünstigen Wohnraum zugute kommen. Damit könnten etwa 50 preisgünstige Wohnungen geschaffen werden.

### Erschliessung

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

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

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

### Siedlungsqualität / Ortsbildschutz

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

### Lärmschutz

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

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

### Umweltschutz

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

### Landschafts-/Naturschutz und Erholung

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

### Gewässerschutz

Die vorgesehene Einzonung betrifft keine Gewässer, Gewässerschutzbereiche und Grundwasserschutzzonen.

### Naturgefahren

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

### Störfallvorsorge

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

### Private Interessen

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

### Abwägung der Interessen

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

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

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

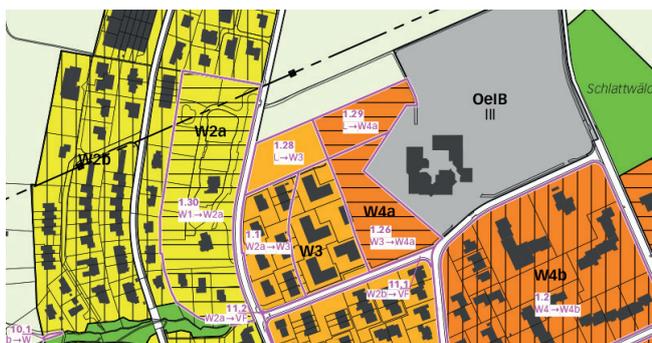


Abb. 63 Grundzonierung Rony-Nord



Abb. 64 Überlagernde Zonierung Rony-Nord

## Lindenberg-/Gartenstrasse

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

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

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



Abb. 65 Grundzonierung Lindenberg-/Gartenstrasse



Abb. 66 Überlagernde Zonierung Lindenberg-/Gartenstrasse

## Moos/Schlattwäldli

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

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



Abb. 67 Grundzonierung Moos/Schlattwäldli



Abb. 68 Überlagernde Zonierung Moos/Schlattwäldli

### Chrüzacher

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

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



Abb. 69 Grundzonierung Chrüzacher



Abb. 70 Keine überlagernde Zonierung Chrüzacher

### Schürmattstrasse

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

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



Abb. 71 Grundzonierung Schürmattstrasse



Abb. 72 Überlagernde Zonierung Schürmattstrasse

### Schürmatt

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

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



Abb. 73 Grundzonierung Schürmatt



Abb. 74 Überlagernde Zonierung Schürmatt

### An der Dorfstrasse

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

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



Abb. 75 Grundzonierung «an der Dorfstrasse»



Abb. 76 Überlagernde Zonierung «an der Dorfstrasse»

## Dorfzentrum

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

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

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

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

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

## Houelen

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

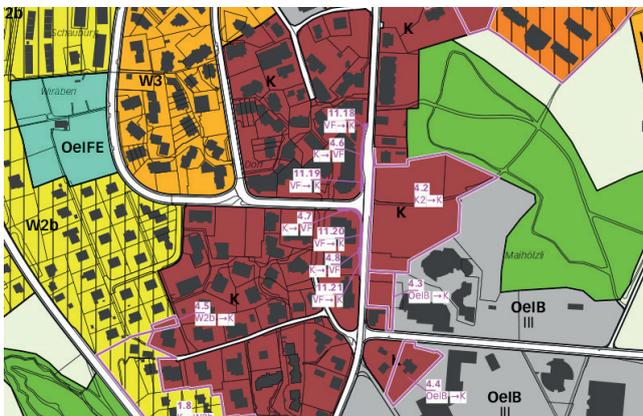


Abb. 77 Grundzonierung Dorfzentrum

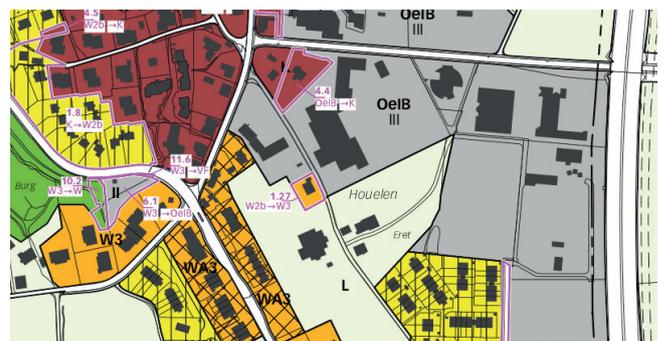


Abb. 79 Grundzonierung Houelen



Abb. 78 Überlagernde Zone Dorfzentrum



Abb. 80 Keine überlagernde Zonierung Houelen

## Eichmatt

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

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



Abb. 81 Grundzonierung Eichmatt



Abb. 82 Überlagernde Zonierung Eichmatt

## Hueb

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



Abb. 83 Grundzonierung Hueb



Abb. 84 Überlagernde Zonierung Hueb

## Kemmatten

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



Abb. 85 Grundzonierung Kemmatten



Abb. 86 Überlagernde Zonierung Kemmatten

## Chämberg

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



Abb. 87 Grundzonierung Chämberg



Abb. 88 Überlagernde Zonierung Chämberg

### Zythusmatt West

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

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

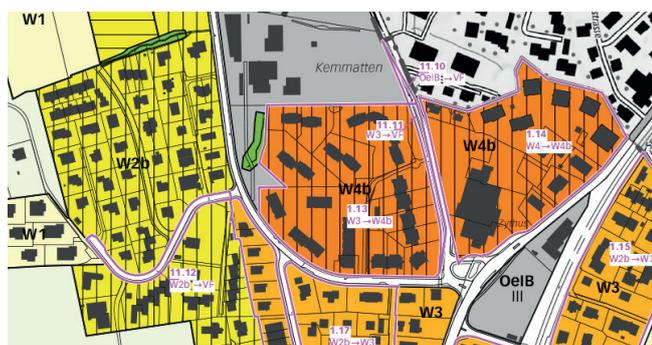


Abb. 89 Grundzonierung Zythusmatt West



Abb. 90 Überlagernde Zonierung Zythusmatt West

### Zythusmatt Ost

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

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



Abb. 91 Grundzonierung Zythusmatt Ost

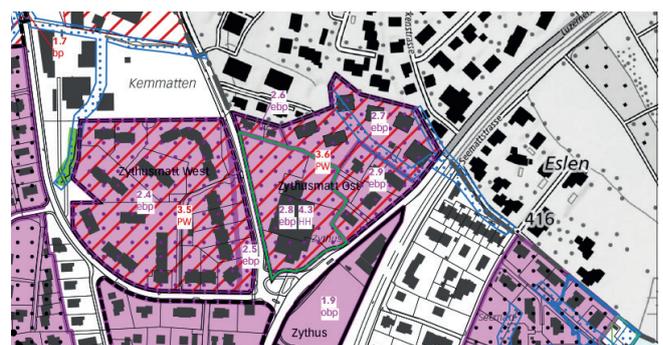


Abb. 92 Überlagernde Zonierung Zythusmatt Ost

## Zythusweg

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

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

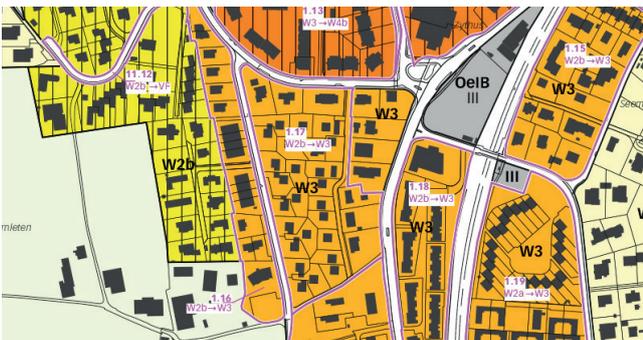


Abb. 93 Grundzonierung Zythusweg



Abb. 94 Überlagernde Zonierung Zythusweg

## Zythus

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



Abb. 95 Grundzonierung Zythus



Abb. 96 Überlagernde Zonierung Zythus

## Dersbach-/Luzernerstrasse

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

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

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

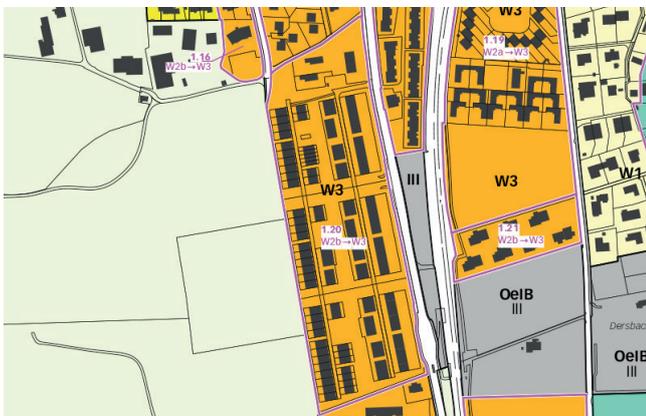


Abb. 97 Grundzonierung Dersbach-/Luzernerstrasse (1.20)



Abb. 99 Grundzonierung Dersbach-/Luzernerstrasse (1.18)



Abb. 98 Keine überlagernde Zonierung Dersbach-/Luzernerstrasse



Abb. 100 Überlagernde Zonierung Dersbach-/Luzernerstrasse

## Dersbach Nord

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

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

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

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

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

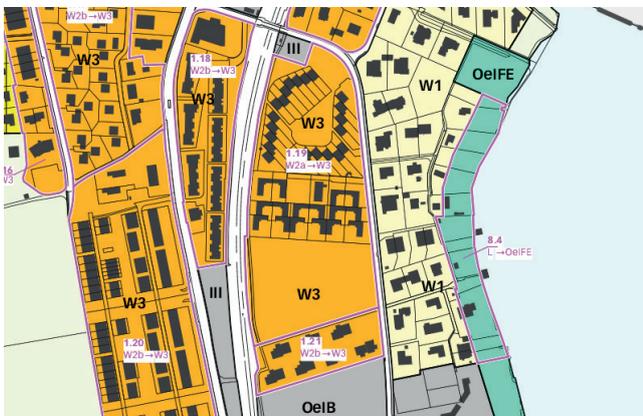


Abb. 101 Grundzonierung Dersbach Nord



Abb. 102 Überlagernde Zonierung Dersbach Nord

## Dersbach Süd

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

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

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

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

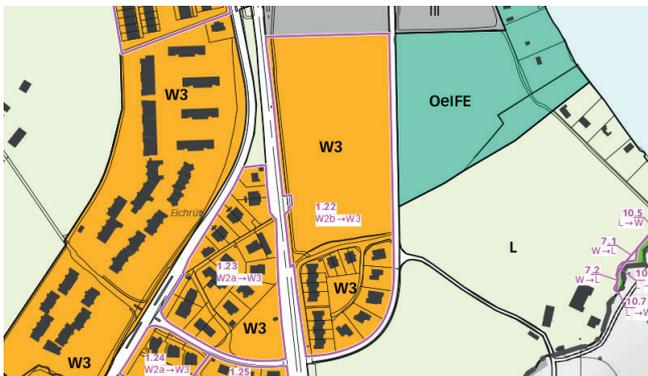


Abb. 103 Grundzonierung Dersbach Süd



Abb. 104 Überlagernde Zonierung Dersbach Süd

## Eichrüti

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

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



Abb. 105 Grundzonierung Eichrüti



Abb. 106 Überlagernde Zonierung Eichrüti

## Seegrundstücke

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



Abb. 107 Grundzonierung der Seegrundstücke



Abb. 108 Überlagernde Zonierung der Seegrundstücke



### Hochhäuser

Im Arbeitsplatzgebiet Bösch, das gemäss kantonalem Richtplan ein Verdichtungspotenzial aufweist, sollen Hochhäuser zukünftig erstellt werden können, um es zu einem führenden Ansiedlungsort für verschiedene KMU weiterzuentwickeln. Mit Ausnahme des von der Störfallvorsorge betroffenen Gebietes wird das gesamte Bösch daher mit einer Hochhaus-Zone überlagert (4.1). Für die Erstellung eines Hochhauses ist der Erlass eines ordentlichen Bebauungsplans (BBP) gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz zwingend. Mit dem BBP wird die erhöhte Qualität und Eingliederung ins Arbeitsplatzgebiet sichergestellt. Trotz der Zulässigkeit von Hochhäusern im Rahmen von ordentlichen Bebauungsplänen wird darauf hingewiesen, dass sich die maximale Parkplatzzahl dadurch nicht erhöhen soll und auf eine restriktive Handhabung bei der Erstellung von Parkplätzen geachtet wird, damit sich die verkehrlichen Auswirkungen (vgl. Kapitel 9.4) im Gebiet Bösch gering halten.

### Überlagerung Störfallvorsorge

Bereits im rechtskräftigen Zonenplan besteht eine überlagernde Zone mit dem Nutzungsvorbehalt Störfallvorsorge. Aufgrund des angrenzenden Gasröhrenspeichers besteht ein Risiko gegenüber der Bevölkerung, den Beschäftigten und der Umwelt für schwere Schädigungen infolge eines Störfalles. Störfälle treten zwar nur selten auf, können aber innerhalb eines grösseren Radius zu katastrophalen Folgen führen. Der

Perimeter des Nutzungsvorbehalts Störfallvorsorge wird vergrössert (7.1 und 7.2). Damit werden die im rechtskräftigen Zonenplan bestehenden Nutzungsüberlagerungen hinfällig und können aufgehoben werden (6.1 und 7.3). Bei Bauvorhaben ist durch ein Gutachten die Notwendigkeit und der Umfang von Schutzmassnahmen zu prüfen, mit dem Ziel, das Personenrisiko möglichst klein zu halten.

### Moosmatt

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



Abb. 110 Überlagernde Zonierung Bösch

### 8.3 Kleinere Zonenplananpassungen

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

#### Strassenparzellen

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

##### Ronystrasse

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

##### Gartenstrasse

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



Abb. 111 Umzonung Ronystrasse (W2a/W2b in VF); (11.1, 11.2)

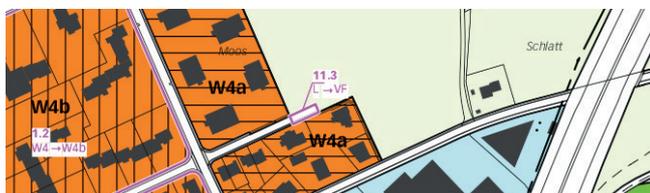


Abb. 112 Umzonung Gartenstrasse (L in VF); (11.3)



Abb. 113 Umzonung Chrüzacherstrasse (W2b in VF); (11.4)

##### Chrüzacherstrasse

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

##### Drällikerstrasse (Bereinigung)

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

##### Rigistrasse

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



Abb. 114 Umzonung/Bereinigung Drällikerstrasse (W3 in VF; 11.6)

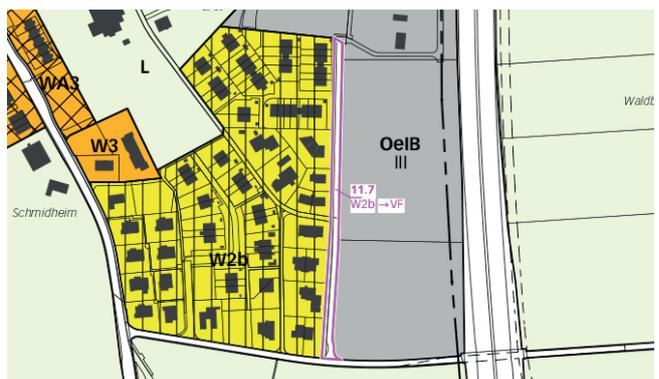


Abb. 115 Umzonung Rigistrasse (W2b in VF); (11.7)

**Eichmattstrasse**

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

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

**Huobstrasse**

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

**Kembergstrasse**

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

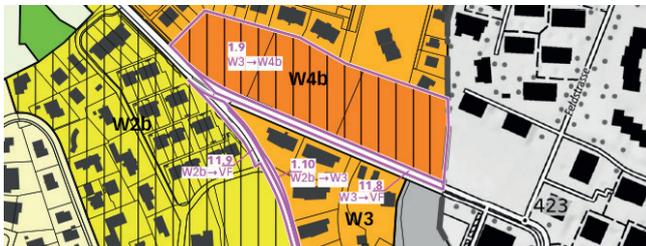


Abb. 116 Umzonung Eichmattstrasse (W3 in VF); (11.8)

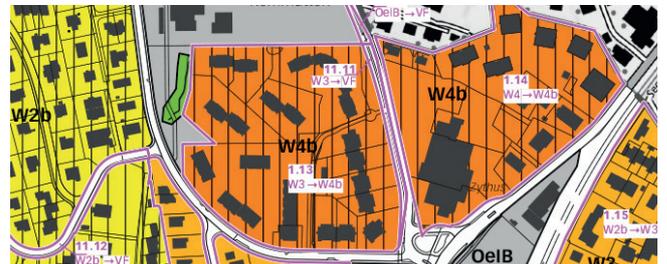


Abb. 119 Umzonung Eichmattstrasse (W3 in VF); (11.11)



Abb. 117 Umzonung Huobstrasse (W2b in VF); (11.9)



Abb. 120 Umzonung Kembergstrasse (W2b in VF); (11.12)

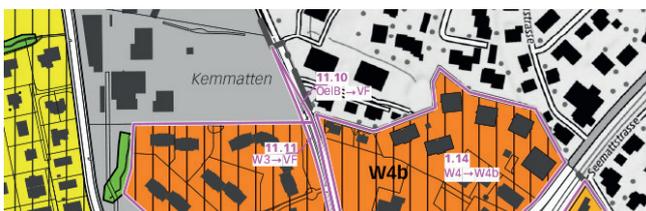


Abb. 118 Umzonung Eichmattstrasse (W3 in VF); (11.10)

## Wald und Landwirtschaft

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

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

Die Umzonungen betreffen die nachfolgenden Anpassungen:

### Hueb

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

### Langrüti

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

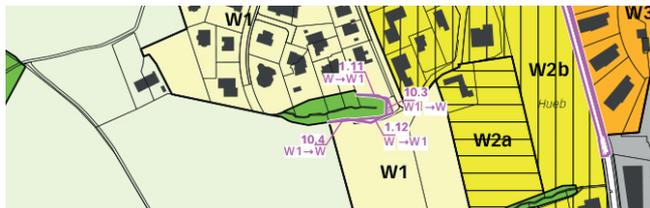


Abb. 121 Umzonungen im Gebiet Hueb

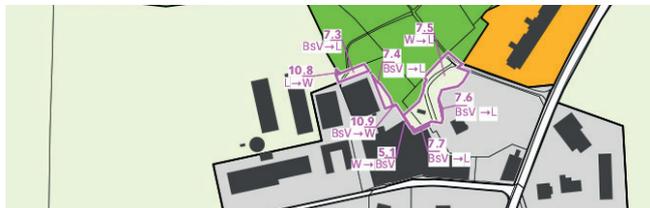


Abb. 122 Umzonungen im Gebiet Langrüti



Abb. 123 Umzonungen an der Grenze zur Gemeinde Risch

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

### Dersbach

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

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

### Riedhalden

- 10.1: W2b-Zone in Wald

### Burg

- 10.2: W3-Zone in Wald

### Zone für Familiengärten

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

- 9.1: Landwirtschaftszone in Zone für Familiengärten (Fa)



Abb. 124 Umzonung im Gebiet Riedhalden



Abb. 125 Umzonung im Gebiet Burg

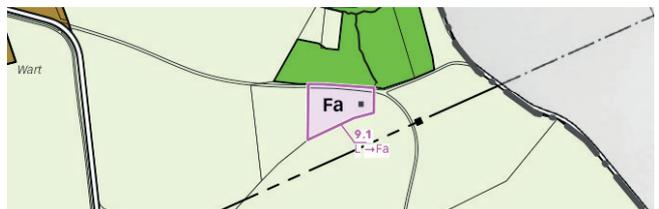


Abb. 126 Umzonung Landwirtschaftszone zu Familiengartenzone



## 9. Auswirkungen der Ortsplanungsrevision

### 9.1 Mehrwertausgleich

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

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

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

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

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

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



Abb. 128 Potenziell mehrwertabgabepflichtige Flächen im Siedlungsteil Dorf und See

Durch die im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision vorgenommen Einzonungen, Umzonungen von OeIB-Flächen zu anderen Bauzonen, sonstigen Umzonungen und Aufzoning werden einige Flächen potenziell mehrwertabgabepflichtig. Dass diese planerischen Eingriffe nur potenziell mehrwertabgabepflichtig sind kommt daher, dass keine Mehrwertabgabe geschuldet ist, wenn es sich bei Einzonungen und Umzonungen von OeIB-Flächen zu anderen Bauzonen um Arrondierungen mit einem ermittelten Mehrwert von weniger als CHF 30000 handelt. Ob der Mehrwert weniger als CHF 30000 beträgt und die Grundeigentümerschaft demnach nicht mehrwertabgabepflichtig ist, wird erst bei der Ermittlung des Mehrwerts durch die kantonale Schätzungskommission nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision bekannt. Weiter steht bei sonstigen Umzonungen und Aufzonungen (und bei Bebauungsplänen) erst bei der Ermittlung des Mehrwerts durch die kantonale Schätzungskommission das Ausmass der abgabefreien 30% fest und ob dadurch eine Mehrwertabgabe geschuldet ist. Wie hoch die Mehrwertabgabe ist, wird ebenso erst nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision und Ermittlung des Mehrwerts durch die kantonale Schätzungskommission bekannt.

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

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

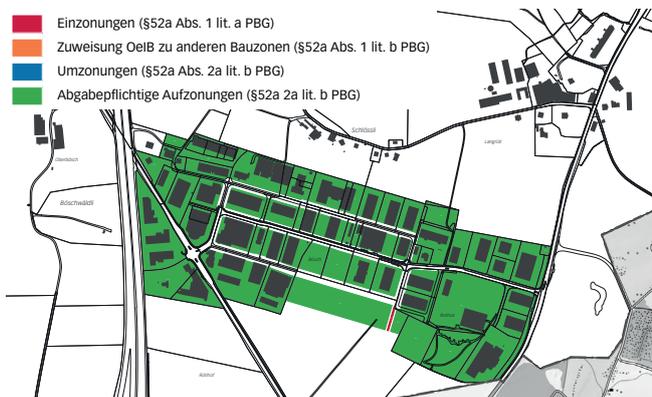


Abb. 129 Potenziell mehrwertabgabepflichtige Flächen im Arbeitsplatzgebiet Bösch

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

## 9.2 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

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

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

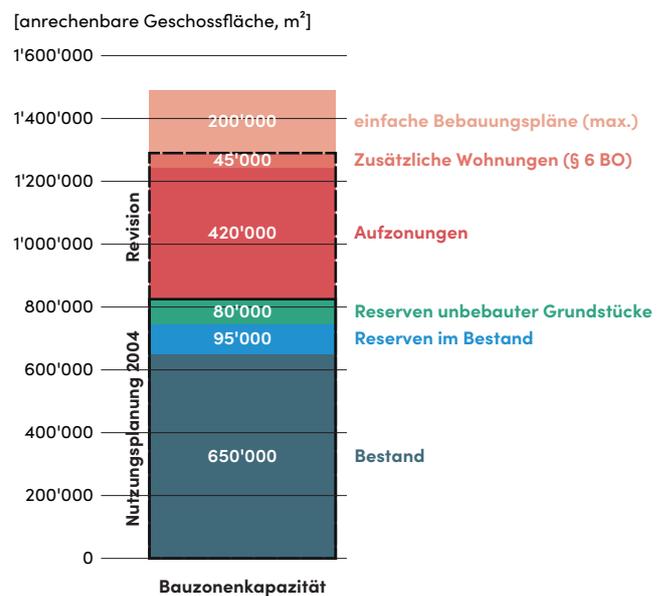


Abb. 130 Neue Bauzonenkapazität mit der Revision

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

Mit der Revision der Nutzungsplanung und den angenommenen Wahrscheinlichkeiten und Parameter wird davon ausgegangen, dass im Jahr 2040 etwa 10700 Personen in Hünenberg leben und rund 9400 Personen in der Gemeinde arbeiten. Die prognostizierten Einwohner:innenzahlen für 2040 entsprechen damit in etwa dem Ziel des kantonalen Richtplans mit 10500 Personen. Bei den Beschäftigtenzahlen liegt die kommunale Abschätzung etwas höher als die 7550 Beschäftigten gemäss kantonaalem Richtplan.

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

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

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

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

### 9.3 Ziele zur Siedlung

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

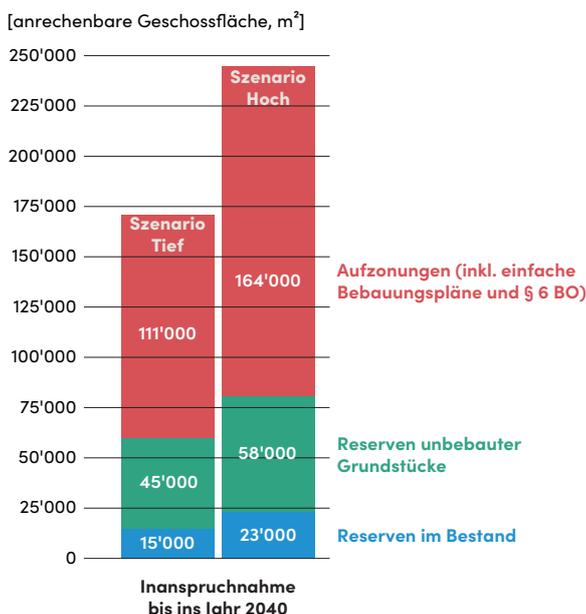


Abb. 131 Inanspruchnahme der Reserven bis ins Jahr 2040

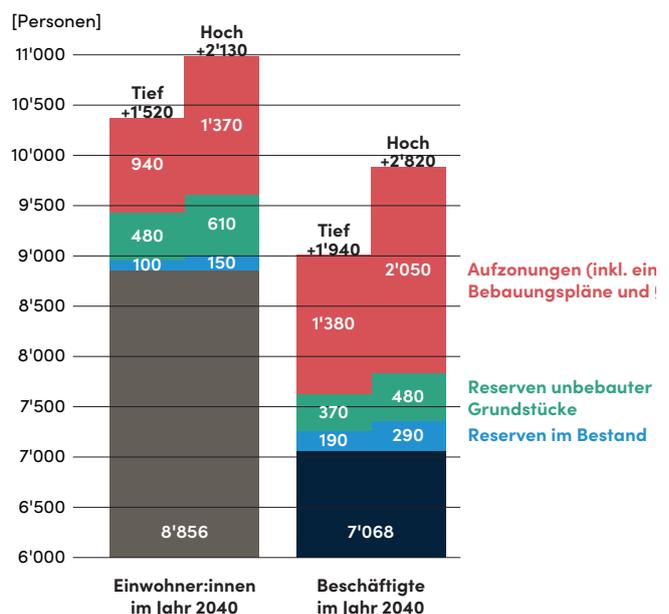


Abb. 132 Zusätzliche Einwohner:innen und Beschäftigte im 2040

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

Mit der Gesamtrevision erhalten der Erhalt und die Wiederherstellung von Grünflächen sowie die Förderung der Ökologie und der Biodiversität im Siedlungsgebiet ein besonderes Gewicht. Das Inventar der Naturobjekte wird neu eingeführt und über Art. 41 gesichert (siehe Kapitel 7.11)

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

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

	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	Gesamt	Dorf**	See**	Bösch**	Ausserhalb Bauzone
<b>Bestand Heute</b>								
Einwohner:innen (2021)	6 940	901	142	8 856	4 164	3 818	110	764
Beschäftigte (2019)	645	491	4945	7 068	1 554	585	4 438	491
Zonenfläche [ha]	111	18	31	183	80	75	28	–
Nutzungsdichte* [Pers./ha]	69	79	163	80	71	59	163	–
<b>Revision (Prognose für das Jahr 2040)</b>								
Einwohner:innen	~ 8 700	~ 1 050	~ 150	~ 10 700	~ 4 850	~ 4 950	~ 120	764
Beschäftigte	~ 800	~ 750	~ 7 100	~ 9 400	~ 1 800	~ 700	~ 6 400	491
Zonenfläche [ha]	111	17	29	180	80.4	74.3	25.9	–
Nutzungsdichte* [Pers./ha]	86	101	252	112	83	76	252	–
Bauzonenverbrauch [m²/Pers.]	117	99	40	89	121	132	40	–

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

**Prüfung heutiger Arbeitszonen zu Industrie- und Gewerbebezonen**

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

**Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen**

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

**Keine Auszonungen**

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

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

### **Unterstützung der Attraktivität der Kerngebiete und Siedlungsqualität**

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

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

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

### **Sinnvolle Abstufung der Dichten**

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

### **Gebiete für Verdichtung**

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

Für das Gebiet Bösch ist eine wesentliche Erhöhung der Dichte vorgesehen. Die Baumassenziffer soll von 2.7 bis 4.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (Arbeitszone B bis D) auf einheitliche 8.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> in der BsV2 erhöht werden.

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

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

### **Preisgünstiger Wohnraum**

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

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

### **Historische Verkehrswege**

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

### **Ortsbildschutzzonen und Weiler**

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

### **Reitsportanlagen**

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

### **Seezugang**

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

## 9.4 Ziele zum Verkehr

Mit der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung wird die Grundlage für ein weiterhin massvolles Wachstum der Bevölkerung und der Arbeitsplätze in der Gemeinde Hünenberg ermöglicht. Das Bevölkerungspotenzial entspricht nach der Potenzialabschätzung einer Zunahme von 17 bis 24 Prozent gegenüber der heutigen Bevölkerungszahl (siehe Kapitel 9.2).

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

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

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

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

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

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

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

## 9.5 Ziele zur räumlichen Gliederung

### Stadtlandschaft

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

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

### **Kulturlandschaft**

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

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

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

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

### **Naturlandschaft**

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

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

## **9.6 Störfallrisiko**

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

## **9.7 Energie**

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

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



## 10. Planungsprozess

### Planungsablauf Revision Richt- und Nutzungsplanung

Es wird folgender Planungsablauf verfolgt:

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

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

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

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

### Strategische und politische Begleitung

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

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



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

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

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

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

#### **Mitwirkungsprozess bei der Revision der Richt- und Nutzungsplanung**

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

Der Mitwirkungsprozess wird auf der gemeindeeigene Webseite laufend dokumentiert.

#### **Grenzüberschreitende Abstimmung der Planungen**

Mit den zugerischen Nachbargemeinden Cham und Risch hat die Gemeinde Hünenberg einen regelmässigen Austausch. Eine inhaltliche Abstimmung der Nutzungszonen und des gemeindlichen Richtplans erfolgte bei der Erarbeitung der Revisionsvorlage. Mit den aargauischen Gemeinden Dietwil, Oberrüti, Sins, Mühlau und Merenschwand und den zürcherischen Gemeinden Obfelden und Maschwanden fand bisher keine Abstimmung statt. Alle Nachbargemeinden werden im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage (vgl. Kapitel 10.4) angehört.

## **10.1 Kantonale Vorprüfung**

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

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

Die Vorbehalte wurden mit folgenden Ausnahmen umgesetzt, wie auch grösstenteils die Hinweise und Empfehlungen. Der Vorbehalt 4.3 (Plan zur Bsv2; vgl. Beilage I) wurde nicht umgesetzt, da einige Festlegungen rein textlich nur ungenügend verortet werden können (siehe Kapitel 7.8). Weiter wurde in Absprache mit der Baudirektion vom 20. Juni 2024 auf die Umsetzung des Vorbehalts 4.5 (Bebauungspläne; vgl. Beilage I) verzichtet. In der Bauordnung dürfen weitere wesentliche Vorzüge für Bebauungspläne (Anlehnung an § 32 Abs. 2) aufgeführt werden.

## **10.2 Informelle Mitwirkung**

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

Insgesamt sind 416 Rückmeldungen eingegangen, die von über 100 Personen, Verbänden oder Parteien eingereicht wurden. Von den 416 Rückmeldungen wurden einige wortgleich oder

inhaltlich identisch angereicht. Werden diese zusammengefasst, dann sind es noch 267 Rückmeldungen.

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

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

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

Von den 416 Rückmeldungen wurden 59 berücksichtigt und 113 teilweise berücksichtigt. Die Revisionsvorlage wurde aufgrund dieser Rückmeldungen angepasst.

In Mitwirkungsbericht (Anhang B) sind alle eingegangenen Rückmeldungen inkl. Stellungnahme der Gemeinde in anonymisierter Form abgebildet. Darin sind auch die Anpassungen an den Planungsmittel infolge der berücksichtigten Rückmeldungen aus der Mitwirkung ersichtlich.

### 10.3 Bereinigung nach der Vorprüfung und informellen Mitwirkung

Infolge der kantonalen Vorprüfung und der informellen Mitwirkung oder sonstigen neuen Rahmenbedingungen/Planungsabsichten sowie der Ergebnisse des qualifizierten städtebaulichen Variantenstudiums Bösch wurden die folgenden inhaltlichen Änderungen an der Revisionsvorlage vorgenommen:

#### Gemeindlicher Richtplan, Text

- Die Massnahmen wurden mit der Federführung, den Beteiligten und der Ausgangslage (kantonale oder gemeindliche Festlegung) ergänzt.
- Regenwassermanagement bzw. ein Konzept zur Schwammstadt wurde bei den Massnahmen «S3 Zentrumsgebiet» und «S10 Inneres Freiraumgebiet» ergänzt.
- Massnahmen S5, S6 und S7 (Vorranggebiet): Nutzungsdichten und Nutzungsziffern der Dichte-Kategorien angepasst.
- Massnahme «L3 Äusseres Freiraumgebiet»: Das LEK hat auch das Interesse von Sport und Bewegung zu berücksichtigen.
- Massnahme «L4 Öffentlicher Seezugang und Seeuferweg»: Bei der Machbarkeitsstudie ist auch die Renaturierungen des Seeufers zu prüfen.

- Massnahme «L5 Begegnungsort Hubel/Chnodenwald»: Ergänzung, dass das Konzept in Zusammenarbeit mit dem Kanton und den Grundeigentümern erarbeitet wird und die Bevölkerung miteinbezogen wird.
- Massnahme «V1 Abklassierung Kantonsstrasse zu Sammelstrasse»: Mit Inbetriebnahme der Umfahrung Cham Hünenberg (UCH) ist die Holzhäusernstrasse südlich des Gebiets Bösch weiterhin eine Kantonsstrasse.
- Massnahme «V4 Autobahnüberdeckung»: Die Massnahme der Gemeinde wurde insofern konkretisiert, dass sich Gemeinde beim Kanton für die Überdeckung der A4a östlich von Hünenberg-Dorf einsetzt.
- Massnahme «V5 Verbindung der drei Siedlungsteile (ÖV)»: Die Gemeinde setzt sich bei der ÖV-Angebotsplanung aktiv für ein Zusatzangebot, anstatt einen Rundkurs, ein.
- Massnahme «V8 Gemeindliche Fusswege»: Ergänzt, dass Fusswege wenn immer möglich mit unversiegelten Belägen auszubilden und durch Bäume zu beschattet sind.

#### Gemeindlicher Richtplan, Karte

- Zollweid/Zollhus als übriges Nichtbaugebiet überlagert.
- Da der Standort des neuen Ökihofs (E3) noch nicht festgelegt ist, wurde das Symbol im Gebiet Moosmatt gelöscht.
- Standort der zentralen Bootsstationierung (kantonale Festlegung) am Zugersee verschoben zur heutigen Lage.
- Massnahme Strassenraumgestaltung (V2) der Luzernerstrasse wurde vom Orstausgang nach der Dersbachstrasse bis zur Gemeindegrenze beim Arbeitsgebiet Bösch verlängert.
- Arbeitsgebiet Bösch: neue geplante Fusswege (V8)
- Neuer gemeindlicher Veloweg (V8) zwischen Grünau und Hinter Stadelmatt.
- Hünenbergerstrasse nicht mehr als Abklassierung Kantonsstrasse zu Sammelstrasse (V1) bezeichnet.
- Hünenberg-See: Landwirtschaftsgebiet am Zugersee neu als Vorranggebiet des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung kartiert. Gemeindlichen Fussweg (V8) entlang des Seeufers gelöscht.
- Teilkarte Velowegnetz: Kantonale Velowegkategorien Velobahn und Freizeitnetz ergänzen und nachführen. Gemeindlichen Veloweg (V8) Grünau–Hinter Stadelmatt ergänzen.
- Teilkarte Fusswegnetz: Nachführung Wanderwegnetz im Bereich Burgwald. Neue gemeindliche Fusswege im Bösch ergänzen und Fussweg entlang Seeufer löschen.

### Bauordnung

- Änderung von Paragrafen zu Artikeln (von § zu Art.)
- Art. 1 Abs. 2 (Zweck und Geltungsbereich): Aussenräume ergänzt.
- Art. 6 Abs. 3 (Wohnzone): Die Abweichungen von den Grundmassen gilt für alle Bebauungspläne und nicht nur für den einfachen Bebauungsplan.
- Art. 7 (Wohn- und Arbeitszone): Ergänzung, dass in der WA5 nur Wohnungsgrössen von maximal 60m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche zulässig sind.
- Art. 8 (Arbeitszone): Absätze 3 bis 8 in Art. 12 (neue Zone Bsv2) oder 14 verschoben.
- Art. 11 (Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti, Bsv1): Grundnutzung ergänzt.
- Art. 12 (Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch, Bsv2): Neue Zone für das Arbeitsplatzgebiet Bösch. Zusätzliche Bestimmungen (Grünbänder, Freiflächen, Fusswege) und Aufhebung der Beschränkung der Dienstleistungsbetriebe in einem Teilgebiet.
- Art. 13 (Masse für die Einzelbauweise): Reduktion der Grünflächenziffer in den Zonen W2, W3 und W4. ES III bei der W3 entfernt. Im Bösch die Baumassenziffer, Grünflächenziffer und Gesamthöhen aufgrund der Umzonung (in Bsv2) angepasst. Zudem Anpassungen der WA5 im Bösch aufgrund der Aufzonung. Anpassung Mindesthöhe der Hauptbauten in AA und Bsv2 und Ergänzung der Möglichkeit von Ausnahmen. Grundmasse neu für die Bsv1 bestimmt.
- Art. 13 Abs. 2: Die Regelung zu den Attikageschosse ist im PBG abschliessend geregelt. Daher muss dieser Absatz gelöscht werden.
- Art. 14 (Ergänzende Bestimmungen AA und Bsv2): Von Art. 8 verschoben, da Bestimmungen für die Zonen AA und Bsv2 gelten.
- Art. 15 Abs. 4 und Art. 37 (Bebauungsplanpflicht): Öffentlich zugängliche Spiel- und Aufenthaltsflächen als weitere wesentliche Vorzüge ergänzt, da Art. 37 Abs. 3 gemäss Rückmeldung Kanton gelöscht werden musste.
- Art. 15 Abs. 4 (Bebauungsplanpflicht): Die Gebiete Dorfzentrum und Schürmatt wurden zu einem Gebiet zusammengeführt. Beim Gebiet Zythus wurde ergänzt, dass ein partizipativer Prozess unter Einbezug der Bevölkerung durchzuführen ist. Das Gebiet Rony wurde neu eingefügt und beim Gebiet Zythusweg wurde die Zielsetzung angepasst.
- Art. 16 (Preisgünstiger Wohnungsbau): Ergänzt mit dem neuem Gebiet Rony Nord und dem Anteil von 100%. Ergänzung, dass die Gemeinde die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau selbst regeln kann.
- Art. 18 (Mobilfunkanlagen): Bei der Zone OelB wurde aufgrund eines Beschwerdeverfahrens eine Ergänzung vorgenommen.
- Art. 19 (Zwischennutzungen): Änderung, dass der Gemeinderat eine Verlängerung bewilligen kann und dafür nicht eine Gemeindeversammlung notwendig ist.
- Art. 26 (Zone für Freizeit): Nutzungen präzisiert und Möglichkeiten von Kleinbauten, Wohnnutzungen und Parkierung ergänzt und angepasst.
- Art. 32 Abs. 2 (Zone für Gewässerraum): Ergänzt, dass nur unwesentliche Arrondierungen gemeint sind.
- Art. 36 Abs. 5 (Baumschutz): Der Stammumfang, der massgebend ist bei einer Fällbewilligung, wurde von 80 auf 100 cm erhöht. Zudem gilt Fällbewilligung nur in Bauzone und OelFE.
- Art. 42 (Parkierungsanlagen): Gelöscht, dass gemeindeeigene Ladestationen ausschliesslich mit Strom aus erneuerbaren Quellen gespeisen werden müssen.
- Art. 43 (Autoparkierung): Änderung des Flächenbezugs von anrechenbarer Geschossfläche (aGF) zur Geschossfläche (BGF). Anpassung und Vereinfachung des Normbedarfs und der Abminderungsfaktoren bei Nichtwohnnutzungen. Kundenintensive und nicht-kundenintensive Dienstleistungsbetriebe werden zusammengefasst und mit Gewerbenutzung (bspw. Malereibetriebe oder Spenglereien) ergänzt. Neues Abminderungsgebiet Bösch und Bestimmungen zu Mobilitätshubs eingefügt sowie unterirdische Parkierung präzisiert. In der Bsv2 (Bösch) wird zudem neu ab 50 Parkplätzen ein Mobilitätsmanagementkonzept gefordert.
- Art. 44 (Zweiradparkierung): Ausformulierung der VSS-Norm und der Anforderungen an die Veloparkierung. Kleine Anpassung der Bestimmung für Motorradabstellplätze.
- § 48 (Grenz- und Gebäudeabstände): Aufhebung aufgrund des Vorbehalts aus der kantonalen Vorprüfung.
- alt Art. 48 (Besondere Abstände): Streichung der Vorschrift, da der Abstand der Privatstrassen bereits im kommunalen Strassenreglement (Art. 27) geregelt.
- Art. 48 (Lärmschutz): Anpassungen aufgrund des Vorbehalts aus der kantonalen Vorprüfung.

- § 50 (Einfriedungen): Aufhebung aufgrund des Vorbehalts aus der kantonalen Vorprüfung.
- Art. 51 Abs. 4 (Bedingungen und Auflagen): Löschung aufgrund des Vorbehalts aus der kantonalen Vorprüfung.
- Art. 52 (Mehrwertabgabe): Der Abgabesatz von 20% wird gestrichen und neu aufs PBG verwiesen.
- Art. 53 (Erschliessungsbeiträge): Anpassung und Präzisierung der Bestimmungen aufgrund der Gebietsentwicklung Bösch.

### Zonenplan

- Riedhalden: Aufzoning von W1 in W2a. Die vier südlichen Grundstücke sind nicht mehr Teil der einfachen Bebauungsplanpflicht (ebp). Gebiet mit einfacher Bebauungsplanpflicht ohne Überlagerung «Zusätzliche Wohnungen (§ 6 BO)», da diese beiden Instrumente nicht kombiniert werden dürfen.
- Rony: Einzonung nördlicher Streifen in W3 und W4a und Überlagerung mit einfacher Bebauungsplanpflicht (ebp), «Massgebender Lärmgrenzwert: Planungswert» (mlpw) und «Preisgünstiger Wohnungsbau» (PW).
- Dorfgässli (Strasse hinter Gemeindeverwaltung): Verzicht auf die Umzonung von der Kernzone in Verkehrsfläche.
- Chamerstrasse: Umzonungen von Kernzone in Verkehrsfläche und umgekehrt aufgrund neuer Parzellierung.
- Alte Post: Grundstück Nr. 29 mit einfacher Bebauungsplanpflicht (ebp) anstatt ordentliche Bebauungsplanpflicht (obp).
- BBP Kemberg-Huob: Keine Überlagerung «Zusätzliche Wohnungen (§ 6 BO)», da dieses Instrumente nicht mit Bebauungsplan kombiniert werden darf.
- Seegrundstücke: Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Zone OeIFE.
- Dersbach-Langrüti: Aufhebung der Bebauungsplanpflicht.
- Bösch: Umzonung von der Arbeitszone (AB, AC und AD) in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (Bsv2) und teilweise Anpassung der Gebietsabgrenzung (inkl. Lärmempfindlichkeitsstufe). Abgleich der Umzonungen zwischen Bauzone und Verkehrsfläche mit dem aktuellen Strassenprojekt (Ringstrasse, Mittelachse). Aufzoning der Wohn- und Arbeitszone WA4 in WA5.
- Zonen archäologischer Fundstätten gemäss kantonalem Richtplan angepasst und nachgeführt.
- Hochspannungsleitungen darstellen.
- Gewässerraum: Übernahme der angepassten Gewässeräume im Zonenplan.

## 10.4 Formelle Mitwirkung: 1. öffentliche Auflage (Einwendungen)

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

Der Umgang mit den Einwendungen wird im Planungsbericht erläutert.

Der Text wird nach der 1. öffentlicher Auflage ergänzt.

## 10.5 Festsetzung

Die Revision der Nutzungsplanung wird durch die Stimmbevölkerung von Hünenberg an einer Urnenabstimmung festgesetzt. Mit dem heutigen Planungs- und Prozesswissen wird davon ausgegangen, dass die Urnenabstimmung im Mai 2025 erfolgt.

Durch den Gemeinderat festgesetzt wird die Revision des Richtplans (§ 37 PBG).

Der Text wird nach der Festsetzung ergänzt.

## 10.6 Formelle Mitwirkung: 2. öffentliche Auflage (Beschwerden)

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

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

## 10.7 Genehmigung Kanton (Baudirektion)

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





## Anhang

### A Kapazitätsberechnung

Auswertung Revisionsvorlage

Szenario Tief

Zonentyp rechtskräftig		Zusätzliche Einwohner:innen (EW) bis 2040				Zusätzliche Beschäftigte bis 2040					
Zonen- Abk	Zonenbezeichnung	Anzahl EW Einwohner Reserve im Bestand	Anzahl EW Einwohner Reserve unbebaut	Anzahl EW Einwohner Aufzoning	Anzahl EW zusätzl. Einwohner Gesamt	Anzahl EW Einwohner gesamt im Jahr 2040	Anz. Beschäft. Beschäftigte Reserve im Bestand	Anz. Beschäft. Beschäftigte Reserve unbebaut	Anz. Beschäft. Beschäftigte Aufzoning	Anz. Beschäft. zusätzl. Beschäftigte Gesamt	Anz. Beschäft. Beschäftigte gesamt im Jahr 2040
	<b>K: Kernzone</b>	24	24	17	65	818	11	11	7	29	369
	W1: Wohnzone 1	5	40	54	99	331	0	2	3	5	16
	W2a: Wohnzone 2a	2	51	28	81	98	0	6	3	10	12
	W2b: Wohnzone 2b	57	61	148	266	1'974	6	7	17	30	220
	W3: Wohnzone 3	5	200	378	583	3'653	0	18	32	50	333
	W4a: Wohnzone 4a	3	27	26	57	420	0	3	3	6	49
	W4b: Wohnzone 4b	0	68	259	327	1'912	0	5	17	22	140
	WA3: Wohn und Arbeitszone 3	0	6	6	11	109	0	4	4	8	49
	WA5: Wohn und Arbeitszone 5	0	0	9	9	24	0	0	17	17	125
	AA: Arbeitszone A	0	0	0	0	47	10	0	119	129	744
	BsV1: Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti	0	0	14	14	59	0	0	40	40	164
	BsV2 (1): Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch, Gebiet 1	0	0	0	0	25	30	60	335	425	1'418
	BsV2 (2): Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch, Gebiet 2	0	0	0	0	70	149	241	782	1'172	4'509
	OeIB: Zone des öffentlichen Interesses für Bauten + Anlagen	0	0	0	0	64	1	0	0	1	373
	Ausserhalb Bauzone	0	0	0	0	764	0	0	0	0	491
<b>Ergebnis</b>		97	477	939	1'513	10'369	209	357	1'379	1'945	9'013

Auswertung Revisionsvorlage

Szenario Hoch

Zonentyp rechtskräftig		Zusätzliche Einwohner:innen (EW) bis 2040				Zusätzliche Beschäftigte bis 2040					
Zonen- Abk	Zonenbezeichnung	Anzahl EW Einwohner Reserve im Bestand	Anzahl EW Einwohner Reserve unbebaut	Anzahl EW Einwohner Aufzoning	Anzahl EW zusätzl. Einwohner Gesamt	Anzahl EW Einwohner gesamt im Jahr 2040	Anz. Beschäft. Beschäftigte Reserve im Bestand	Anz. Beschäft. Beschäftigte Reserve unbebaut	Anz. Beschäft. Beschäftigte Aufzoning	Anz. Beschäft. zusätzl. Beschäftigte Gesamt	Anz. Beschäft. Beschäftigte gesamt im Jahr 2040
<b>K</b>	<b>Kernzone</b>	36	31	25	<b>92</b>	845	16	14	11	<b>42</b>	382
W1	Wohnzone 1	7	52	69	<b>128</b>	360	0	2	3	<b>6</b>	17
W2a	Wohnzone 2a	4	66	35	<b>105</b>	122	0	8	4	<b>12</b>	14
W2b	Wohnzone 2b	85	79	227	<b>391</b>	2'099	10	9	25	<b>44</b>	234
W3	Wohnzone 3	8	257	541	<b>806</b>	3'876	1	24	46	<b>70</b>	353
W4a	Wohnzone 4a	5	35	42	<b>82</b>	445	1	4	4	<b>9</b>	52
W4b	Wohnzone 4b	0	88	385	<b>472</b>	2'057	0	7	25	<b>31</b>	149
WA3	Wohn und Arbeitszone 3	0	7	8	<b>15</b>	113	0	5	6	<b>12</b>	53
WA5	Wohn und Arbeitszone 5	0	0	14	<b>14</b>	29	0	0	28	<b>28</b>	136
AA	Arbeitszone A	0	0	0	<b>0</b>	47	15	0	191	<b>206</b>	821
BsV1	Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti	0	0	22	<b>22</b>	67	0	0	61	<b>61</b>	185
BsV2 (1)	Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch, Gebiet 1	0	0	0	<b>0</b>	25	46	77	476	<b>598</b>	1'591
BsV2 (2)	Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch, Gebiet 2	0	0	0	<b>0</b>	70	223	309	1'168	<b>1'700</b>	5'037
OeIB	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten + Anlagen	0	0	0	<b>0</b>	64	2	0	0	<b>2</b>	374
	Ausserhalb Bauzone	0	0	0	<b>0</b>	764	0	0	0	<b>0</b>	491
<b>Ergebnis</b>		<b>145</b>	<b>613</b>	<b>1'369</b>	<b>2'128</b>	<b>10'984</b>	<b>314</b>	<b>459</b>	<b>2'049</b>	<b>2'821</b>	<b>9'889</b>



## B Mitwirkungsbericht der informellen Mitwirkung

# Ortsplanungsrevision: Mitwirkungsbericht zur öffentlichen Mitwirkung vom 19. Juni bis 31. August 2023

08.08.2024



Vom 19. Juni bis 31. August 2023 konnte online über die neue Mitwirkungsplattform zur Revision der Richt- und Nutzungsplanung Stellung genommen werden. Nach den bisherigen Gemeinde-Workshops bot die Gemeinde mit dieser Mitwirkungsmöglichkeit der Bevölkerung freiwillig ein neues Format für den Einbezug in die Ortsplanungsrevision an.

Parallel zur Mitwirkung wurde die Ortsplanungsrevision zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Vorbehalte des Kantons sowie die Rückmeldungen aus der Mitwirkung konnten inzwischen überprüft, beantwortet und teils umgesetzt werden. Der vorliegende Mitwirkungsbericht führt neben den eingegangenen Rückmeldungen auch die Stellungnahme der Gemeinde auf. Allen Personen, welche auf der Mitwirkungsplattform an der Mitwirkung teilgenommen haben, wurde die Stellungnahme der Gemeinde zur jeweiligen Rückmeldung direkt zugestellt. Aufgrund der zahlreichen Eingaben konnte bei der Beantwortung nicht bis auf das letzte Detail eingegangen werden. Rückmeldungen, welche nicht als Bestandteil der Ortsplanungsrevision bezeichnet werden, wurden an die entsprechende Stelle in der Verwaltung zur Überprüfung weitergeleitet.

Im Herbst 2024 kann die Bevölkerung im Rahmen der sogenannten ersten öffentlichen Auflage während 30 Tagen gegebenenfalls schriftlich Einwendungen einreichen. Die Urnenabstimmung zum Zonenplan und zur Bauordnung ist für Mai 2025 geplant. Der gemeindliche Richtplan wird vom Gemeinderat beschlossen. Im Herbst 2025 soll die Ortsplanungsrevision abgeschlossen sein.

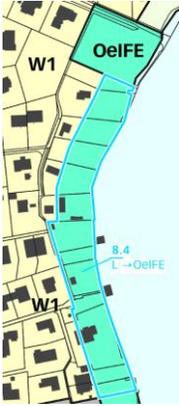
Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Beibehaltung der Wohnzone W3 im Gebiet Eichmatt - Hünenberg See: Das Gebiet Eichmatt in Hünenberg See, bestehende Zone W3, soll gemäss Planungsbericht nach Art.47 RPV einheitlich in der Wohnzone W3 belassen werden.	In den vorangegangenen Workshops wurde von der teilnehmenden Bevölkerung jeweils sehr klar formuliert und gewünscht, dass der dörfliche Charakter im Seegebiet erhalten bleiben soll. Mit der Aufzonung von W3 auf W4b und den dadurch hohen 6-stöckigen Gebäuden (5 Vollgeschoss plus Dachgeschoss oder Attika) und verliert das Gebiet Hünenberg See seinen dörflichen Charakter und es wird ein städtebaulicher Akzent gesetzt, welches sich in keinsten Weise in die bestehende Quartiere einbettet. Mit der bestehenden geltenden Bauordnung ist auch die Wohnzone W3 sehr attraktiv. So kann zusätzlich das Dachgeschoss als Wohnfläche ausgebaut oder als Attika entwickelt werden und dabei der dörfliche Charakter beibehalten werden.	Ein Ziel der Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, die Baulandreserven mit besonderer Qualität und erhöhter Dichte im Sinne der Innenentwicklung gezielt zu entwickeln. Beim Gebiet Eichmatt handelt es sich um eine solche Baulandreserve in der Nähe der ÖV-Haltestelle "Zythus". Aus diesen Gründen wird das Gebiet Eichmatt von der Wohnzone 3 in die Wohnzone 4b aufgezonzt. Durch die bereits bestehende Bebauungsplanpflicht wird eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Dies schliesst die Einbettung in das bestehende Quartier und Definition des geeigneten Charakters der Überbauung mit ein.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Die Baulandreserve Eichmatt soll nicht aufgezonzt werden.	Durch eine Aufzonung der Baulandreserve Eichmatt wäre die Einheitlichkeit der Siedlungsstruktur in diesem Gebiet nicht mehr gegeben, was nicht zu rechtfertigen wäre.	Ein Ziel der Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, die Baulandreserven mit besonderer Qualität und erhöhter Dichte im Sinne der Innenentwicklung gezielt zu entwickeln. Beim Gebiet Eichmatt handelt es sich um eine solche Baulandreserve in der Nähe der ÖV-Haltestelle "Zythus". Aus diesen Gründen wird das Gebiet Eichmatt von der Wohnzone 3 in die Wohnzone 4b aufgezonzt. Durch die bereits bestehende Bebauungsplanpflicht wird eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Dies schliesst die Einbettung in das bestehende Quartier und Definition des geeigneten Charakters der Überbauung mit ein.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Die Wohnzone 1.9 Eichmatt ist im Zonenplan mit Wohnzone W3 beizubehalten.	Rund um die Wohnzone 1.9 Eichmatt befinden sich Wohnzonen W2 und W3. Eine Erhöhung der Zone und die Erhöhung der Ausnutzungsziffer würde auf die umliegenden Gebäude eine Einengung ergeben. Insbesondere davon sind die Einfamilienhäuser betroffen. Die Zone befindet sich entweder östlich oder südlich der Einfamilienhäuser. Im Weiteren bringen die verdichtete Bauweise mehr Hitzestau und weniger Lebensqualität, insbesondere, da in Zukunft heissere Temperaturen wegen «Global Warming» auf uns zukommen. Gemäss §13 Bebauungspflichten Punkt 8 Eichmatt: «Es ist auf eine rücksichtsvolle und gute Einpassung in das umliegende Quartier zu achten», entspricht einem Widerspruch, wenn die Ausnutzungsziffer erhöht wird und ist nicht akzeptabel. Es kann nicht sein, dass die Wohnzone Eichmatt in der Nähe des Schulhauses dermassen dicht überbaut wird, der erhöhte Wohnraum bringt massiv mehr Verkehr mit sich und die bestehende Infrastruktur kann dies nicht mehr auffangen. Die Bebauungspflicht gemäss heutigem Status kann nicht einfach umgangen und missachtet werden. Das Quartierbild mit dem aktuellen Zustand soll weiterhin erhalten werden, dies trägt auch zum qualitativen positiven Bild unserer Dorfschaft bei.	Ein Ziel der Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, die Baulandreserven mit besonderer Qualität und erhöhter Dichte im Sinne der Innenentwicklung gezielt zu entwickeln. Beim Gebiet Eichmatt handelt es sich um eine solche Baulandreserve in der Nähe der ÖV-Haltestelle "Zythus". Aus diesen Gründen wird das Gebiet Eichmatt von der Wohnzone 3 in die Wohnzone 4b aufgezonzt. Durch die bereits bestehende Bebauungsplanpflicht wird eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Dies schliesst die Einbettung in das bestehende Quartier und Definition des geeigneten Charakters der Überbauung mit ein.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Die Zone Eichmatt (Änderungsliste Grundzonierung 1.9) soll gemäss Planungsbericht nach Art.47 RPV in der Wohnzone W3 belassen werden.	In den vorangegangenen Workshops wurde von der teilnehmenden Bevölkerung jeweils sehr klar formuliert und gewünscht, dass der dörfliche Charakter im Seegebiet erhalten bleiben soll. Mit der Aufzonung der Zone Eichmatt von W3 auf W4b (mit Bebauungsplanpflicht) und den dadurch möglichen hohen 6-stöckigen Gebäuden (5 Vollgeschosse plus Dachgeschoss oder Attika) und einer Gebäudehöhe von 20.9m verliert das Gebiet Hünenberg See seinen dörflichen Charakter. Die Zone Eichmatt liegt an leichter Hanglage, inmitten eines von Einfamilienhäusern geprägten Quartiers (Zonen W2 bzw. W3), weshalb eine Aufzonung das Quartierbild stark beeinträchtigt und zu einem 'Agglomerationscharakter' des Seengebiets führt. Mit der neu geltenden Bauordnung ist auch die Wohnzone W3 sehr attraktiv. So wird die Ausnützungsziffer von 0.45 auf 0.65 erhöht, was wesentlich zur Strategie der Verdichtung im Seegebiet beiträgt.	Ein Ziel der Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, die Baulandreserven mit besonderer Qualität und erhöhter Dichte im Sinne der Innenentwicklung gezielt zu entwickeln. Beim Gebiet Eichmatt handelt es sich um eine solche Baulandreserve in der Nähe der ÖV-Haltestelle "Zythus". Aus diesen Gründen wird das Gebiet Eichmatt von der Wohnzone 3 in die Wohnzone 4b aufgezonnt. Durch die bereits bestehende Bebauungsplanpflicht wird eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Dies schliesst die Einbettung in das bestehende Quartier und Definition des geeigneten Charakters der Überbauung mit ein.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Die Zone Eichmatt (Änderungsliste Grundzonierung 1.9) soll gemäss Planungsbericht nach Art.47 RPV in der Wohnzone W3 belassen werden.	In den vorangegangenen Workshops wurde von der teilnehmenden Bevölkerung jeweils sehr klar formuliert und gewünscht, dass der dörfliche Charakter im Seegebiet erhalten bleiben soll. Mit der Aufzonung der Zone Eichmatt von W3 auf W4b (mit Bebauungsplanpflicht) und den dadurch möglichen hohen 6-stöckigen Gebäuden (5 Vollgeschosse plus Dachgeschoss oder Attika) und einer Gebäudehöhe von 20.9m verliert das Gebiet Hünenberg See seinen dörflichen Charakter. Die Zone Eichmatt liegt an leichter Hanglage, inmitten eines von Einfamilienhäusern geprägten Quartiers (Zonen W2 bzw. W3), weshalb eine Aufzonung das Quartierbild stark beeinträchtigt und zu einem 'Agglomerationscharakter' des Seengebiets führt. Mit der neu geltenden Bauordnung ist auch die Wohnzone W3 sehr attraktiv. So wird die Ausnützungsziffer von 0.45 auf 0.65 erhöht, was wesentlich zur Strategie der Verdichtung im Seegebiet beiträgt.	Ein Ziel der Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, die Baulandreserven mit besonderer Qualität und erhöhter Dichte im Sinne der Innenentwicklung gezielt zu entwickeln. Beim Gebiet Eichmatt handelt es sich um eine solche Baulandreserve in der Nähe der ÖV-Haltestelle "Zythus". Aus diesen Gründen wird das Gebiet Eichmatt von der Wohnzone 3 in die Wohnzone 4b aufgezonnt. Durch die bereits bestehende Bebauungsplanpflicht wird eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Dies schliesst die Einbettung in das bestehende Quartier und Definition des geeigneten Charakters der Überbauung mit ein.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Die Wohnzone 1.9 Eichmatt ist im Zonenplan mit Wohnzone W3 beizubehalten.	Rund um die Wohnzone 1.9 Eichmatt befinden sich Wohnzonen W2 und W3. Eine Erhöhung der Zone und die Erhöhung der Ausnützungsziffer würde auf die umliegenden Gebäude einen grösseren Schattenwurf geben. Insbesondere davon sind die Einfamilienhäuser betroffen. Die Zone befindet sich entweder östlich oder südlich der Einfamilienhäuser. Gemäss §13 Bebauungspflichten Punkt 8 Eichmatt: Es ist auf eine rücksichtsvolle und gute Einpassung in das umliegende Quartier zu achten, würde sich praktisch widersprechen. Zudem würde sich dies auf die Wohnqualität in den Wintermonaten auswirken.	Ein Ziel der Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, die Baulandreserven mit besonderer Qualität und erhöhter Dichte im Sinne der Innenentwicklung gezielt zu entwickeln. Beim Gebiet Eichmatt handelt es sich um eine solche Baulandreserve in der Nähe der ÖV-Haltestelle "Zythus". Aus diesen Gründen wird das Gebiet Eichmatt von der Wohnzone 3 in die Wohnzone 4b aufgezonnt. Durch die bereits bestehende Bebauungsplanpflicht wird eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Dies schliesst die Einbettung in das bestehende Quartier und Definition des geeigneten Charakters der Überbauung mit ein.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Die bestehende Wohnzone W3 soll in die neue Wohnzone W2b im Gebiet Langweid und Eichmatt umgezont werden. Von einer geplanten Aufzonung in die neue Wohnzone 4b (höchste Wohnbaudichte) soll abgesehen werden.	In den vorangegangenen Workshops wurde von der teilnehmenden Bevölkerung jeweils sehr klar formuliert und gewünscht, dass der dörfliche Charakter im Seegebiet erhalten bleiben soll. Zudem bestehen rund um die aktuelle Baulandreservezone Eichmatt von 3 Seiten (westlich, nördlich und östlich) schon alles Einfamilienhäuser. Eine Aufzonung in W4b würde nicht nur visuell aber auch konzeptionell wie ein Fremdkörper und von allen Seiten als alles überragende "Wand" wahrgenommen. Die neuen Wohngebäude wären mit fast 21m Höhe und 6 Stockwerken inkl. Attika mindestens doppelt so hoch wie die rundherum bestehenden Gebäude. Eine Einzonung in die neue W2b macht aufgrund der möglichen Gebäudehöhe absolut Sinn (visuell für die Beibehaltung des dörflichen Charakters, wirtschaftlich für die Attraktivität für neue gute Steuerzahler und auch für das soziale Miteinander im Gebiet Langweid/Eichmatt). Das bestehende angrenzende Wohngebiet mit sehr guten Steuerzahler würde dessen Bewohner vor den Kopf stossen und deren Landparzellen wertmässig stark abwerten, was vermutlich zu Klagen für deren Ausgleich der Wertereduktion (Einschränkung bez. Aussicht, Schattengabe, Exklusivität, etc.) an die öffentliche Hand auslösen könnte. Das Ziel ist, dass das Gebiet Hünenberg See seinen dörflichen Charakter bewahren kann. Eine komprimierte und hohe Bauweise macht infrastrukurmässig Sinn, wo zentrumsnahe Funktionen für Einkauf, Umschlag etc. bestehen wie z.B. vis-à-vis Zythus oder im Dorf oder im Bösch. Behalten wir doch in der Gemeinde Hünenberg eine hohe Lebensqualität mit einer relativ hohen Anzahl Einfamilienhäuser und guten Steuerzahlern und heben uns somit gegenüber unseren Nachbargemeinde ab, auch dies kann ein wirtschaftlicher Vorteil bedeuten!	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, die Baulandreserven mit besonderer Qualität und erhöhter Dichte im Sinne der Innenentwicklung gezielt zu entwickeln. Beim Gebiet Eichmatt handelt es sich um eine solche Baulandreserve in der Nähe der Bahnhofstation Zythus und Bushaltestelle Langweid. Aus diesen Gründen wird das Gebiet Eichmatt von der Wohnzone 3 in die Wohnzone 4b aufgezonnt. Durch die bereits bestehende Bebauungsplanpflicht wird eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Dies schliesst die Einbettung in das bestehende Quartier und die Definition des geeigneten Charakters der Überbauung mit ein.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	1. Die bestehende Wohnzone W3 soll in die neue Wohnzone W2b im Gebiet Langweid und Eichmatt umgezont werden. Von einer geplanten Aufzoning in die neue Wohnzone 4b (höchste Wohnbaudichte) soll abgesehen werden.	<p>In den bisherigen Workshops hat die lokale Bevölkerung deutlich zum Ausdruck gebracht, dass der charakteristische, eher dörfliche Charme des Seegebiets erhalten bleiben soll. Insbesondere im Bereich der potenziellen Baulandreserve Eichmatt, die bereits an drei Seiten (Westen, Norden, Osten) von Einfamilienhäusern umgeben ist, würde eine Hochstufung zur Wohnzone W4b städtebaulich und konzeptionell wie ein unpassendes Element wirken. Die geplanten Gebäude mit einer Höhe von fast 21 Metern und sechs Stockwerken würden die bestehende Bebauung deutlich überragen. Auch mit der Anpassung der Zone W3 werden die bestehenden Gebäude überragt und würden wie eine Insel inmitten von Einfamilienhäusern wirken. Dies verärgert nicht nur Anwohner sondern passt einfach auch nicht in das bestehende Ortsbild.</p> <p>Das übergeordnete Ziel sollte sein, den Charakter des Gebiets Hünenberg See zu bewahren. Eine dichtere und höhere Bebauung wäre an Orten mit bestehender Infrastruktur, wie etwa gegenüber dem Zythus, wo bereits Parkmöglichkeiten und eine S-Bahn-Haltestelle vorhanden sind, oder in angrenzenden Gewerbegebieten wie Bösch, sinnvoller. Es wäre inkonsistent und schwer verständlich, wenn in einem bestehenden Einfamilienhausgebiet wie Langweid/Eichmatt höhere Bebauungsdichten zugelassen würden als in Gebieten wie Zythus, wo die Bevölkerung eine weniger dichte Bebauung bevorzugt. Verdichtetes Bauen sollte dort angewandt werden, wo es in das bereits bestehend Ortsbild passt (siehe Zythus) aber nicht in Gebieten in welchen die umliegenden Häuser 2-3 mal kleiner sind. Alternativ sollten weitere Einzohnungen in Betracht gezogen werden, damit nicht alle nach abgeschlossener Ausbildung ihren gewohnten Wohnraum verlassen müssen da es einfach keine Wohnungen gibt. Verdichtetes Bauen ist ein guter Anfang, wird jedoch nicht reichen.</p>	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, die Baulandreserven mit besonderer Qualität und erhöhter Dichte im Sinne der Innenentwicklung gezielt zu entwickeln. Beim Gebiet Eichmatt handelt es sich um eine solche Baulandreserve in der Nähe der Bahnhofstation Zythus und Bushaltestelle Langweid. Aus diesen Gründen wird das Gebiet Eichmatt von der Wohnzone 3 in die Wohnzone 4b aufgezont. Durch die bereits bestehende Bebauungsplanpflicht wird eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Dies schliesst die Einbettung in das bestehende Quartier und die Definition des geeigneten Charakters der Überbauung mit ein.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	1. Beibehaltung der Wohnzone W3, ohne Bebauungsplanpflicht im Gebiet Langweid und Eichmatt Antrag: Die im Gebiet Hünenberg See Langweid/Eichmatt liegenden, bestehenden Zone 3 sollen belassen werden und nicht in die neue Wohnzone 4b (höchste Wohnbaudichte) umgezont werden.	<p>Begründung zu 1 oben:</p> <p>In den vorangegangenen Workshops wurde von der teilnehmenden Bevölkerung jeweils sehr klar formuliert und gewünscht, dass der dörfliche Charakter im Seegebiet erhalten bleiben soll. Zudem bestehen rund um die aktuelle Baulandreservezone Eichmatt von 3 Seiten (westlich, nördlich und östlich) schon alles Einfamilienhäuser. Eine Aufzoning in W4b würde nicht nur städtebaulich visuell aber auch konzeptionell wie ein Fremdkörper und als überragende "Wand" wahrgenommen. Die neuen Wohngebäude wären mit fast 21m Höhe und 6 Stockwerken inkl. Attika mindestens doppelt so hoch. Das bestehende angrenzende Wohngebiet mit sehr guten Steuerzahler würde dessen Bewohner vor den Kopf stossen und deren Landparzellen wertmässig stark abwerten was vermutlich Klagen für deren Ausgleich der Wertreduktion (Einschränkung bez. Aussicht, Schattengabe, Exklusivität, etc.) an die öffentliche Hand auslösen könnte.</p> <p>Das Ziel ist, dass das Gebiet Hünenberg See seinen dörflichen Charakter bewahren kann. Eine komprimierte und hohe Bauweise macht infrastrukturemässig Sinn, wo Umschlagplätze, Zentrumsfunktionen, etc. bereits vorhanden sind z.B. beim Zythus gegenüber, wo sich der Parkplatz und S-Bahnhaltestelle befindet oder angrenzend an oder im Gewerbegebiet Bösch. Es wäre auch störend und unverständlich, dass höhere Dichten in einem bestehenden Einfamilienquartier Langweid/Eichmatt genehmigt würden als die von der Bevölkerung gewünschte Tieferbauweise im Gebiet Zythus (siehe dazu Antrag 2).</p>	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, die Baulandreserven mit besonderer Qualität und erhöhter Dichte im Sinne der Innenentwicklung gezielt zu entwickeln. Beim Gebiet Eichmatt handelt es sich um eine solche Baulandreserve in der Nähe der Bahnhofstation Zythus und Bushaltestelle Langweid. Aus diesen Gründen wird das Gebiet Eichmatt von der Wohnzone 3 in die Wohnzone 4b aufgezont. Durch die bereits bestehende Bebauungsplanpflicht wird eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Dies schliesst die Einbettung in das bestehende Quartier und die Definition des geeigneten Charakters der Überbauung mit ein.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Weiteres: Im Gebiet Dersbach Nord und Süd werden die Pazellen der Korporation Zug von der W2a und W2b in eine W3 Zone aufgezont mit der Auflage von Preisgünstiger Wohnungsbau gemäss §14. Mit Zuge dieser Aufzonung ist mit der Korporation Zug eine Vereinbarung über die Seeseitige Parzelle in der Zone OeIFE (GS 185) abzuschliessen, damit die Gemeinde Hünenberg mit der Planung und Ausführung einer Grün- und Erholungsnutzung beginnen kann. Gleichzeitig ist auch die Kostenfrage für Baurecht oder Pacht zu regeln.	Die Pazelle GS 185 der Korporation Zug ist seitüber 50 Jahren in der Zone OeIFE, wie überigens auch die Bauzonen W2a und W2b. Durch die vorgesehene Verdichtung der meisten Bauflächen in Hünenberg See ist eine grosse Erholungs- Grünfläche im Seegebiet notwendig. Auch die vorgesehene Aufzonung zwischen der Bahnlinie und der Dersbachstrasse ruft nach entsprechenden Erholungsflächen. Mit der Annahme der Bebauungsplanänderung der Parzelle GS 2200 im Bösch geht eine wertvolle Grün- und Freifläche verloren. Auch dafür braucht es dringend Ersatz. Die Gemeinde Unterägeri hat eine ähnliche Parzelle zum See hin bereits im Rahmen der Ortsplanung soweit entwickelt, so dass die Bevölkerung auf dem Plan sieht wie die Parzelle dereinst aussehen könnte. Kann doch auch ein Beispiel für die Ortsplanung Hünenberg sein.	Dem Gemeinderat ist es ein grosses Anliegen, dass das Grundstück dem Zonenzweck entsprechend genutzt wird (Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung). Eine allfällige Vereinbarung betreffend einer Planung und eines Landhandels des Grundstücks Nr. 185 (OeIFE) zwischen der Korporation Zug und der Gemeinde Hünenberg ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Dies wäre privatrechtlich zu klären.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	AA	warum nur AA? Grosses Potential vorhanden	Die Baumassenziffer in der Arbeitszone A wird von 3.5 auf 4.5 m³/m² erhöht. Dies entspricht fast der Baumassenziffer von 4.4 m³/m² in der bestehenden Arbeitszone C. Entsprechend wird im Arbeitsgebiet Moosmatt Entwicklungspotential geschaffen.	teilweise berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Alle Bushaltestellen im Arbeitsgebiet müssen von der Strasse weg.	Am extremsten an der Bushalte-Stelle bei der ISZL, wird der Verkehr regelmässig bei Stosszeiten durch die Busse blockiert und bis zur Kreuzung Asylheim- Zuwebe rückgestaut.	Die Umsetzung des Vorprojekts Mittelachse und Ringstrasse inkl. Planung der Bushaltestellen ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Alle Bushaltestellen im Arbeitsgebiet müssen so gestaltet werden, dass der restliche Verkehr ungehindert weiter fliessen kann.	Keine Rückstaus mehr wegen stehenden ZVB-Bussen zum Ein- und Auslad von Fahrgästen. Rückstaus durch die Haltestelle ISZL bis zur Luzernerstrasse sowie Böschstrasse sind nicht mehr tragbar.	Die Umsetzung des Vorprojekts Mittelachse und Ringstrasse inkl. Planung der Bushaltestellen ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Änderungsantrag Ortsplanungsrevision betreffend Langholzstrasse West. Antrag: Langholzstrasse West- Gebiet 1.16 (Verbleib in Zone W2b)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es ist unverständlich, dass die Langholzstrasse ( 1.16) auf W 3 aufgezont werden soll; denn alle Häuser westlich der Langholzstrasse sind durch die Garagen von der Strasse abgesetzt und somit bereits höher gesetzt als die östlichen Häuser an der Langholzstrasse. Die darüber liegenden Häuser ( 11.12) werden nicht aufgezont.</li> <li>• Die Gebäudehöhe würde von bisher 9m (Firsthöhe bisher) auf 14.5m (Gesamthöhe neu) erhöht. Dies entspricht einer Steigerung um 61%! Die Ausnützungsziffer würde von 0.35 (bisher) auf max. 0.65 (neu). Dies entspricht einer Steigerung um 86%! In den Workshops wurde immer von einer Ausnützungserhöhung von ca. 20% für die individuellen Eigentümer gesprochen. Wenn die Zonen W2b in der Zone W2 b bleiben, ergibt sich mit der neuen Zonierung eine Ausnützungsteigerung von 57%. Dies ist bereits eine massive Innenverdichtung.</li> <li>• Das Gebiet Zythusweg (1.17) wird mit einer einfachen Bebauungspflicht überlagert. Die Zeile 1.16 soll aufgezont werden ohne mit einer zusätzlichen Bebauungspflicht versehen zu werden. So haben diese Besitzer wiederum viel mehr Spielraum als die Besitzer im Gebiet Zythusweg, weil jede Eigentümerschaft selber entscheiden kann ohne Bebauungspflicht.</li> <li>• Diese oben genannten Fakten führen zu einer massiven Ungleichbehandlung der Eigentümer der Gebiete 11.12/1.16/1.17 Ungleichbehandlung bedeutet Nährboden für Unfrieden und Rechtsstreitigkeiten in einem Quartier.</li> <li>• Die Häuser westlich von 1.16 (im Gebiet 11. 12) werden massiv benachteiligt durch den Verbau der Seesicht und die daraus resultierende Wertverminderung der Häuser.</li> <li>• Mit der erhöhten Ausnützungsziffer von 0.55 ist auch der §13 der Bauordnung bezüglich qualitätsvoller Nachverdichtung erfüllt.</li> </ul>	<p>Ein Ziel der Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, das Gebiet um den Zythusweg als zentrumsnahes Quartier mit einer mittleren Dichte weiterzuentwickeln. Auch hier findet eine Qualitätssicherung über die Bebauungspflicht statt. Das Gebiet weist eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf. Aus diesen Gründen wird dieses von der Wohnzone 2b auf die Wohnzone 3 aufgezont. Mit dieser moderaten Aufzonung wird eine Harmonisierung der Zonierung und damit des Ortsbildes rund um die Luzernerstrasse vorgenommen. Es war ein Anliegen aus dem Gemeinde-Workshop vom 26. November 2022 auch das Gebiet westlich der Langholzstrasse (1.16) in eine Wohnzone 3 aufzuzonen.</p> <p>Mit der Revision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz sind neu auch die Dachgeschossflächen an die Ausnützungsziffer anzurechnen (§ 35 V PBG). Daher werden in der laufenden Ortsplanungsrevision die Ausnützungsziffern (AZ) erhöht, damit weiterhin in etwa gleich viel gebaut werden kann. Daher wird in einem ersten Schritt bspw. in der W2b die AZ von 0.35 auf 0.44 erhöht. Und in einem zweiten Schritt erfolgt eine tatsächliche Erhöhung der Dichte um mind. 20% (von 0.44 auf 0.55). Des weiteren werden ausgewählte Gebiete in eine dichtere/höhere Zone aufgezont. Eine Aufzonung von der W2b in die W3 entspricht nicht einer Steigerung von 86 %, sondern einer von 47 %.</p> <p>Da Gebiet östlich der Langholzstrasse (1.17) weist aufgrund der bestehenden Arealbebauung zahlreiche zusammenhängenden und grundstücksübergreifende Erschliessungssituationen auf. Vor diesem Hintergrund und zur qualitätsvollen Weiterentwicklung wird das Gebiet mit einer neuen einfachen BBP-Pflicht überlagert. Im Gebiet westlich der Langholzstrasse (1.16) ist keine Arealbebauung vorhanden.</p>	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Änderungsantrag Ortsplanungsrevision betreffend Langholzstrasse West. Antrag: Langholzstrasse West- Gebiet 1.16 (Verbleib in Zone W2b)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es ist unverständlich, dass die Langholzstrasse ( 1.16) auf W 3 aufgezont werden soll; denn alle Häuser westlich der Langholzstrasse sind durch die Garagen von der Strasse abgesetzt und somit bereits höher gesetzt als die östlichen Häuser an der Langholzstrasse. Die darüber liegenden Häuser ( 11.12) werden nicht aufgezont.</li> <li>• Die Gebäudehöhe würde von bisher 9m (Firsthöhe bisher) auf 14.5m (Gesamthöhe neu) erhöht. Dies entspricht einer Steigerung um 61%! Die Ausnützungsziffer würde von 0.35 (bisher) auf max. 0.65 (neu). Dies entspricht einer Steigerung um 86%! In den Workshops wurde immer von einer Ausnützungserhöhung von ca. 20% für die individuellen Eigentümer gesprochen. Wenn die Zonen W2b in der Zone W2 b bleiben, ergibt sich mit der neuen Zonierung eine Ausnützungsteigerung von 57%. Dies ist bereits eine massive Innenverdichtung.</li> <li>• Das Gebiet Zythusweg (1.17) wird mit einer einfachen Bebauungspflicht überlagert. Die Zeile 1.16 soll aufgezont werden ohne mit einer zusätzlichen Bebauungspflicht versehen zu werden. So haben diese Besitzer wiederum viel mehr Spielraum als die Besitzer im Gebiet Zythusweg, weil jede Eigentümerschaft selber entscheiden kann ohne Bebauungspflicht.</li> <li>• Diese oben genannten Fakten führen zu einer massiven Ungleichbehandlung der Eigentümer der Gebiete 11.12 /1.16/1.17 Ungleichbehandlung bedeutet Nährboden für Unfrieden und Rechtsstreitigkeiten in einem Quartier.</li> <li>• Die Häuser westlich von 1.16 (im Gebiet 11. 12) werden massiv benachteiligt durch den Verbau der Seesicht und die daraus resultierende Wertverminderung der Häuser.</li> <li>• Mit der erhöhten Ausnützungsziffer von 0.55 ist auch der §13 der Bauordnung bezüglich qualitätsvoller Nachverdichtung erfüllt.</li> </ul> <p>Die Vorschläge der aktuellen Ortsplanungsrevision benachteiligen einige langjährige Bewohner:innen von Hünenberg sehr. Dies ist nicht korrekt und wird zu Missstimmungen und Streitigkeiten in den Quartieren führen. Die aktuellen Überbauungen basieren auf einem klaren Konzept auf Basis von Richtlinien, die sich bewährt haben und damit wertvollen Wohnraum geschaffen haben. Die aktuell vorgeschlagenen Anpassungen werden dies u.E. teilweise zerstören.</p>	<p>Ein Ziel der Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, das Gebiet um den Zythusweg als zentrumsnahes Quartier mit einer mittleren Dichte weiterzuentwickeln. Auch hier findet eine Qualitätssicherung über die Bebauungspflicht statt. Das Gebiet weist eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf. Aus diesen Gründen wird dieses von der Wohnzone 2b auf die Wohnzone 3 aufgezont. Mit dieser moderaten Aufzontung wird eine Harmonisierung der Zonierung und damit des Ortsbildes rund um die Luzernerstrasse vorgenommen. Es war ein Anliegen aus dem Gemeinde-Workshop vom 26. November 2022 auch das Gebiet westlich der Langholzstrasse (1.16) in eine Wohnzone 3 aufzuzonen.</p> <p>Mit der Revision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz sind neu auch die Dachgeschossflächen an die Ausnützungsziffer anzurechnen (§ 35 V PBG). Daher werden in der laufenden Ortsplanungsrevision die Ausnützungsziffern (AZ) erhöht, damit weiterhin in etwa gleich viel gebaut werden kann. Daher wird in einem ersten Schritt bspw. in der W2b die AZ von 0.35 auf 0.44 erhöht. Und in einem zweiten Schritt erfolgt eine tatsächliche Erhöhung der Dichte um mind. 20% (von 0.44 auf 0.55). Des weiteren werden ausgewählte Gebiete in eine dichtere/höhere Zone aufgezont. Eine Aufzontung von der W2b in die W3 entspricht nicht einer Steigerung von 86 %, sondern einer von 47 %.</p> <p>Da Gebiet östlich der Langholzstrasse (1.17) weist aufgrund der bestehenden Arealbebauung zahlreiche zusammenhängenden und grundstücksübergreifende Erschliessungssituationen auf. Vor diesem Hintergrund und zur qualitätsvollen Weiterentwicklung wird das Gebiet mit einer neuen einfachen BBP-Pflicht überlagert. Im Gebiet westlich der Langholzstrasse (1.16) ist keine Arealbebauung vorhanden.</p>	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Das Gebiet westlich der Langholzstrasse soll in Bezug auf die anwendbare Wohnzone einheitlich behandelt werden d.h. die oberen Häuserreihen sowie untere Reihe des Gebiets westlich der Langholzstrasse sollen insbesondere bei einer allfälligen Aufzontung gleich behandelt werden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemäss dem geltenden Nutzungsplan liegen die Grundstücke östlich sowie westlich der Langholzstrasse in der Wohnzone W2b. Es ist daher nicht nachvollziehbar, wieso nur das Gebiet östlich der Langholzstrasse sowie die erste Reihe von Grundstücken westliche der Langholzstrasse aufgezont werden sollen (W2b à W3). Im Sinne der Gleichbehandlung sollten sämtliche Grundstücke der Langholzstrasse (namentlich auch die GS 1741, 1650, 1742, 1649, 1743, 1648, 1744, 1647, etc.) von der Wohnzone W2b in die Wohnzone W3 aufgezont werden oder das Gebiet bleibt vollständig in der Wohnzone W2b und es erfolgt keine Aufzontung. Eine Ungleichbehandlung wäre nicht zu rechtfertigen.</li> <li>• Anlässlich des dritten Gemeindeforum vom 26. November 2022 betreffend die Ortsplanungsrevision Hünenberg wurde mehrmals genannt, dass das Gebiet westlich der Langholzstrasse auch in die W3-Zone aufgezont resp. gleichbehandelt werden soll wie das Gebiet Zythusweg. Dies wurde auch durch die Punktevergabe durch die Teilnehmenden des Workshops klar manifestiert (Zustimmung: 31 / Ablehnung: 0; vgl. dazu das Protokoll des vorerwähnten Gemeindeforums). Das Gebiet westlich der Langholzstrasse beinhaltet auch die Grundstücke Nr. 1741 (Langholzstrasse 20); Nr. 1650 (Langholzstrasse 18), Nr. 1649 (Langholzstrasse 16), etc. Sofern nun ausschliesslich die Reihe von Grundstücken direkt an der Langholzstrasse aufgezont werden, entspricht dies nicht der unmissverständlichen Haltung der Teilnehmenden des Gemeindeforums und ist zudem nicht nachvollziehbar.</li> </ul>	<p>Ein Ziel der Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, das Gebiet um den Zythusweg als zentrumsnahes Quartier mit einer mittleren Dichte weiterzuentwickeln. Auch hier findet eine Qualitätssicherung über die Bebauungspflicht statt. Das Gebiet weist eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf. Aus diesen Gründen wird dieses von der Wohnzone 2b auf die Wohnzone 3 aufgezont. Mit dieser moderaten Aufzontung wird eine Harmonisierung der Zonierung und damit des Ortsbildes rund um die Luzernerstrasse vorgenommen. Es war ein Anliegen aus dem Gemeinde-Workshop vom 26. November 2022 auch das Gebiet westlich der Langholzstrasse (1.16) in eine Wohnzone 3 aufzuzonen.</p> <p>Mit der Revision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz sind neu auch die Dachgeschossflächen an die Ausnützungsziffer anzurechnen (§ 35 V PBG). Daher werden in der laufenden Ortsplanungsrevision die Ausnützungsziffern (AZ) erhöht, damit weiterhin in etwa gleich viel gebaut werden kann. Daher wird in einem ersten Schritt bspw. in der W2b die AZ von 0.35 auf 0.44 erhöht. Und in einem zweiten Schritt erfolgt eine tatsächliche Erhöhung der Dichte um mind. 20% (von 0.44 auf 0.55). Des weiteren werden ausgewählte Gebiete in eine dichtere/höhere Zone aufgezont. Eine Aufzontung von der W2b in die W3 entspricht nicht einer Steigerung von 86 %, sondern einer von 47 %.</p> <p>Da Gebiet östlich der Langholzstrasse (1.17) weist aufgrund der bestehenden Arealbebauung zahlreiche zusammenhängenden und grundstücksübergreifende Erschliessungssituationen auf. Vor diesem Hintergrund und zur qualitätsvollen Weiterentwicklung wird das Gebiet mit einer neuen einfachen BBP-Pflicht überlagert. Im Gebiet westlich der Langholzstrasse (1.16) ist keine Arealbebauung vorhanden.</p>	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Aus all diesen Gründen sollten in den privaten Grundstücken mit Seeanstoss keine Gebäude-Erweiterungen mehr erlaubt werden und sollte dementsprechend im Zonenrichtplan der Gemeinde festgelegt werden. Auch eine Umzonung der Landwirtschaftszonen der Grundstücke direkt am Seeufer in Freihaltungszonen ist zu erwägen.	<p>Das Seeufer der Gemeinde Hünenberg ist ca. 900 m lang und grösstenteils privat. Die Spazierwege nahe des Sees lassen SpaziergängerInnen nur an wenigen Punkten den See erspähen. Meist wird ein Seeblick verwehrt - durch hohe Hecken, Tore oder Gebäude der Privat-Seegrundstücke.</p> <p>Die Gemeinde Hünenberg hat einen Bereich um die Badi zur Zone öffentl. Inerese für Erholung + Freihaltung (OeIF) eingezont sowie ein kleines, bestehendes nördliches Teilgebiet am See. Leider stehen noch etliche Badehäuser in der Landwirtschaftszone und die anrechenbaren Brutto-Geschossfläche (BGF) und Brutto-Nebenfläche (BNF) können bis zu 30% erweitert werden (Vergleichszustand 1. Juli 1972 - Inkrafttreten des Eidg. Gewässerschutzgesetzes). Über das Volumen gibt es keine Regelung, was eine Baueingabe aufzeigte - verlängerter Quer-Neubau mit massiver optischer Volumenerweiterung.</p> <p>Gemäss kantonalem Richtplan liegen einige Seegrundstücke im kantonalen Landwirtschafts- und Landschaftsschongebiet und im gemeindlichen Zonenplan in der Landwirtschaftszone, welche von einer kantonalen Seeuferschutzzone (SSK 3) und mehrheitlich von einem Überflutungsgebiet (UFZ) überlagert wird.</p> <p>Gemäss Aussagen am Infoabend ist die Gemeinde Hünenberg auch interessiert Seegrundstücke zurückzuerwerben.</p> <p>Diese Gelegenheit in dieser Richtplanung wahrzunehmen und eine Entscheidung zur schrittweisen Rückgewinnung des Seeufers zu nutzen, erscheint mir äusserst wichtig. Auch Einzäunungen dieser Grundstücke, die einen Seeblick nicht zulassen, sollten angeschaut werden. Klar wird es in langsamen Schritten vorangehen, aber schaffen wir endlich die Grundlagen dazu - vor allem für spätere Generationen. Der schmale Seeuferanteil der Gemeinde Hünenberg mehr und mehr für die Öffentlichkeit sichtbar zu machen.</p>	<p>Baugesuche für Bauprojekte in der Wohnzone 1 werden nach der Regelbauweise in der Bauordnung und den weiteren gesetzlichen Vorgaben beurteilt.</p> <p>Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2024 ist es, einen breiteren öffentlichen Seezugang zu schaffen. Deshalb wird die Landwirtschaftszone entlang des Zugersees in eine Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung (OeIFE) umgezont. Die OeIFE ist für diese Lage die korrekte Zonierung. Zudem wird im gemeindlichen Richtplan der öffentliche Seezugang mit der Massnahme L4 festgesetzt.</p> 	berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Bei der Zone W4b (Eichmatt) ist insbesondere auf die Verträglichkeit und das Ortsbild im Zusammenhang mit den zweigeschossigen D-EFH im Norden Rücksicht zu nehmen. Allenfalls mittels weiterem Grenzabstand	Maximalhöhe von 17m ist ein sehr grosser unterschied zu dem zweigeschossigen Quartier welches im Norden an die Parzelle(n) grenzt.	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, die Baulandreserven mit besonderer Qualität und erhöhter Dichte im Sinne der Innenentwicklung gezielt zu entwickeln. Beim Gebiet Eichmatt handelt es sich um eine solche Baulandreserve in der Nähe der Bahnhofstasse Zythus und Bushaltestelle Langweid. Aus diesen Gründen wird das Gebiet Eichmatt von der Wohnzone 3 in die Wohnzone 4b aufgezont. Durch die bereits bestehende Bebauungsplanpflicht wird eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Dies schliesst die Einbettung in das bestehende Quartier und die Definition des geeigneten Charakters der Überbauung mit ein.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Bezüglich dem von Ihnen bereitgestellten Dokument "Zonenplan Übersicht Anpassungen der Grundzonierungen" wird unter dem Punkt 11.5 ein Teil der Kernzonenfläche der Eigentümerschaften der Liegenschaft 679 Chamerstrasse 11, 6331 Hünenberg in eine Verkehrsfläche umgenutzt resp. ausgezont/enteignet. Wir stellen den Antrag, dieses Vorgehen aufgrund unserer folgenden Begründung nicht durchzuführen und die Fläche als Kernzone zu belassen.	<p>Das kommende Ergebnis des bereits erarbeiteten Studienauftrages "Weiterentwicklung Dorfzentrum", welches am 25.09.2023 der Gemeinde Hünenberg vorgestellt wird, widerspreche diametral den Intensionen der Privaten Grundeigentümerschaften der Chamerstrasse 11 in Hünenberg.</p> <p>Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um eine Privateigentumsfläche, welche für zukünftige Realisierungen, wie Erschliessungen und Hochbauten, benötigt wird.</p>	Im gemeindlichen Richtplan ist das Dorfgässli als Erschliessungstrasse klassiert. Umzonungen von Strassenparzellen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) werden über die Strassenklassierungen im gemeindlichen Richtplan hergeleitet. Eine Umzonung in die Verkehrsfläche würde den beabsichtigten ordentlichen Bebauungsplan jedoch unnötigerweise einschränken. Deshalb wird auf die Umzonung verzichtet und die Thematik im Rahmen des ordentlichen Bebauungsplans geklärt.	berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Bushaltestellen MÜSSEN von der Strasse weg.	Die Bushaltestellen werden unverständlichlicherweise wieder "neu" auf der Strasse gebaut was absolut NICHT nachvollziehbar ist. Sie blockieren den Verkehr, machen somit unnötig Stau, machen die Autofahrer etc nervös und gefährden somit die restlichen Verkehrsteilnehmer und Fussgänger. Die Bushaltestellen sollen wie früher wieder weg von der Strasse!	Die Umsetzung des Vorprojekts Mittelachse und Ringstrasse inkl. Planung der Bushaltestellen ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Das Zythusareal (Zone OelB) muss in die ordentliche Ortsplanungsrevision aufgenommen werden.	<p>Mit der Ausklammerung des Zythusareals von der ordentlichen Ortsplanungsrevision entsteht einmal Mehr der Eindruck, dass ein spezielles Süppchen gekocht wird und etwas durchgedrückt werden soll. Das Unbehagen in der Bevölkerung wächst. Der beste Beweis dafür ist das Abstimmungsergebnis im Areal Bösch für die Firma Spezialized. Diesmal will man offensichtlich der SBB einen Sonderdeal anbieten.</p> <p>Der Gemeinderat schreibt zum Zythusareal: "Welche Gebäudehöhe oder Ausnützungsziffer konkret für das Zythusareal angemessen sind, soll im partizipativen Verfahren bzw. Wettbewerb oder ähnliches herausgefunden werden." Die ordentliche Ortsplanungsrevision ist genau so ein partizipatives Verfahren, sonst könnte ich hier nicht Stellung nehmen. Gebäudehöhe und Ausnützungsziffer können nicht über einen Wettbewerb (von der SBB und deren Architekten) bestimmt werden. Die Hünenberger Bevölkerung muss darüber abstimmen und zwar gesamthaft und unabhängig von den Eigentümern des Zythusareals.</p>	<p>Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision durchgeführte Bedarfsanalyse zu den Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) hat gezeigt, dass das Areal für Aufgaben im öffentlichen Interesse im Sinne von § 26 PBG nicht benötigt wird. Das Areal gehört zu einem grossen Teil dem Kanton. Im Zusammenhang mit der geplanten Kantonsschule in Risch ist ein Landabtausch mit der SBB geplant. Da beim Zythus-Areal der mögliche Wechsel der Eigentümerschaft noch aussteht und entsprechend weder eine konkrete Vorstellung zur Nutzung und Zonierung noch ein Richtprojekt, Bauungskonzept o.Ä. vorliegen, wäre eine allfällige Umzonung der OelB-Fläche nicht in der laufenden Ortsplanungsrevision, sondern nachgelagert als Teilrevision vorgesehen. Bei der Zentrumsüberbauung Maihölzli wurde ebenfalls erst bei Vorliegen des Richtprojekts über die Umzonierung und über den Bebauungsplan abgestimmt. Das Zythus-Areal erfährt insofern keine Sonderbehandlung.</p> <p>Eine allfällige Umzonung respektive die Ermittlung der passenden Zonierung soll auf Basis der Erkenntnisse aus der zukünftigen Arealentwicklung (Bauungsplanverfahren) 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 die Zustimmung durch die Stimmbürger voraussetzen. Der Bebauungsplan selbst ist in einem partizipativen Verfahren, d.h. gemeinsam mit der Bevölkerung durchzuführen. Weiter ist auch der Bebauungsplan öffentlich aufzulegen und durch die Stimmbürger zu beschliessen.</p> <p>Um die Ziele aus dem Raumentwicklungskonzept 2040 für das Zythusareal zu sichern, sieht die laufende Ortsplanungsrevision bereits eine ordentliche Bebauungsplanpflicht im Zonenplan vor, was ein Qualitätssicherungsverfahren voraussetzt. Folglich definiert die Bauordnung unter «Bebauungsplanpflicht» Zielsetzungen für den ordentlichen Bebauungsplan (z.B. der partizipative Prozess). Weiter sind im gemeindlichen Richtplandtext unter «S4 Ortszentrum» Massnahmen zur Entwicklung des Zythusareals aufgeführt.</p>	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	<p>Dem explosiven Wachstum im Kanton Zug muss man Einhalt bieten, denn es kann nicht sein wie zB die Bevölkerung in der Gemeinde Rotkreuz – Risch die sich nur innert 20 Jahren verdoppelte.</p> <p>Daher finde ich ein moderates Wachstum der Bevölkerung von Hünenberg sehr wichtig.</p>	<p>Schon jetzt werden und in Zukunft noch mehr grössere Wohnungen und E –Familien Häuser vor einem Generationenwechsel stehen. Dann gibt es wieder Wohnraum für junge Familien. Zudem ist es ethisch unklug hohe Mehrfamilien- vor Einfamilien- und Zweifamilienhäuser zu BAUEN.</p> <p>Die Parzelle an der Eichmattstrasse sei W2 könnte aber neu in eine Zone W3 geändert werden. Und von einer Höheren Zone war nie ein Rede . Aber wenn es sein muss, könnte man diese lukrative Parzelle auch so bebauen, wie es im Hubelhang geplant und ausgesteckt ist. Dies würde neben dem Schulhaus ethisch ein abgerundetes Bild machen, was dieses Gebiet als Einheit aufwerten könnte. Aber man kann diese Parzelle und diese beim Tennisplatz aufsparen für die nächste Generation.</p> <p>Aber noch einmal , das Gebiet Hünenberg – See muss nicht zwingend in der jetzigen gültigen Ortsplanung zu Ungunsten zum Teil der jetzigen Wohnbevölkerung verändert werden. Schlussendlich möchten dereinst unsere Nachkommen in 20 – 30 Jahren auch noch etwas realisieren können.</p>	<p>Das Raumentwicklungskonzept 2040 definiert als Ziel, dass mit der Ortsplanungsrevision Raum für zusätzliche Bewohner:innen und Beschäftigte geschaffen wird. Dabei wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Wohnbevölkerung und Beschäftigten angestrebt. Gemäss kantonalem Richtplan findet im Raumtyp «Stadtlandschaft» bis im Jahr 2040 mindestens 85 % des kantonalen Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums statt. Es ist wichtig, dass Hünenberg als Raumtyp «Stadtlandschaft» einen Teil des regionalen Wachstums aufnehmen kann. Mit der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung wird die Grundlage für ein weiterhin massvolles Wachstum der Bevölkerung (1520 bis 2130 zusätzliche Bewohner:innen) und der Beschäftigten (1940 bis 2820 zusätzliche Beschäftigte) bis im Jahr 2040 ermöglicht. Dies unter Berücksichtigung der Auslastung der verschiedenen Infrastrukturen (Schulraum, Verkehr, Grün-/Freiräume etc).</p>	teilweise berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Die Bushaltestellen müssen von der Strasse weg	Zu Stosszeiten ist die ganze Strasse verstopft. Die ISZL müsste hier Hand bieten, für eine bessere Lösung	Die Umsetzung des Vorprojekts Mittelachse und Ringstrasse inkl. Planung der Bushaltestellen ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Gewisse Grundstücke in Moosmatt, seien gemäss beiliegendem Plan der base Architektur AG vom 21.08.2023 der zu arrondierenden Wohn- und Gewerbezone WA 3 ohne minimalen Gewerbeanteil zuzuweisen.	<p>1. Einige Grundstücke sind im heute noch geltenden Zonenplan der Wohn- und Gewerbezone WA 3 zugewiesen, einen minimalen Gewerbeanteil schreibt die derzeit noch geltende Bauordnung Hünenberg nicht vor. Die Grundstücke sind mit 3 älteren Mehrfamilienhäusern überbaut. Die Eigentümerschaft beabsichtigt, die 3 älteren Mehrfamilienhäuser in den nächsten Jahren durch Neubauten zu ersetzen. Damit neue Wohnbauten an diesem Standort zulässig sind, ist dem einleitend gestellten Antrag stattzugeben. Ein Bedürfnis nach Gewerbe besteht an diesem Standort nicht, da dem Gewerbe die unmittelbar angrenzende, heute noch nicht überbaute Arbeitszone zur Verfügung steht.</p> <p>2. Auf zwei Grundstücken steht ebenfalls ein älteres Wohnhaus, das in den nächsten Jahren durch einen Neubau ersetzt werden soll. Sowohl im geltenden als auch im neu geplanten Zonenplan ist an diesem Standort eine Arbeitszone vorgesehen. Diese Zonierung nimmt auf die heutige Wohnnutzung an diesem Standort keinerlei Rücksicht und lässt den Neubau eines Wohnhauses ohne Gewerbeanteil an dieser Stelle nicht zu. Raumplanerische Gründe, die zwingend für eine Arbeitszone an diesem Ort sprechen würden, liegen nicht vor. Im Gegenteil, raumplanerisch betrachtet ist es sinnvoll, die schon bestehende WA 3- Zone östlich der Moosmattstrasse bis zur dortigen Strassenabzweigung Richtung alter Hubelweg zu verlängern. Das im Kantonalen Richtplan entlang der Autobahn festgesetzte Vorranggebiet Arbeiten steht der beantragten Zonierung nicht entgegen, da das Vorranggebiet Arbeiten mehr als eine Bautiefe von der Moosmattstrasse zurückversetzt ausgedehnt wurde. Eine Umzonung von einem Streifen Bauland entlang der Moosmattstrasse von der Arbeitszone in eine WA 3- Zone würde auch Vorteile für die Gemeinde bringen, weil sie bei einer Umzonung vorschreiben könnte, dass ein bestimmter Anteil der Wohnfläche als preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden muss. Da preisgünstiger Wohnraum in Hünenberg rar ist, sollte die Gemeinde diese Möglichkeit nutzen. Die Eigentümer sind bereit, einen Anteil an preisgünstigen Wohnungen zu erstellen.</p> <p>3. Für eine Umzonung sprechen zudem auch noch folgende Gründe: Wohnungen, vor allem auch preisgünstige Wohnungen, sind in Hünenberg sehr gesucht. Die Nachfrage nach Wohnungen ist sicher grösser als jene nach Gewerberäumen. Der Standort ist ideal gelegen im Zentrum von Hünenberg, in unmittelbarer Nähe der Schulanlagen im Ehret und Rony sowie bei den Einkaufsläden, Restaurants, Gemeindeverwaltung, Gemeindsaal usw. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist ebenfalls optimal.</p> <p>4. Das Planungsbüro KEEAS Raumkonzepte AG, Zürich, hat im Auftrag der Gemeinde eine Studie zum Entwicklungspotential des Gebietes Moosmatt erstellt. Diese Studie sieht vor, dass neben der Arbeitsnutzung auch Potenzial für eine Wohnnutzung vorhanden ist. Nachdem das Büro KEEAS in der Studie ausdrücklich eine Wohnnutzung im fraglichen Gebiet vorgesehen hat, verstehen wir nicht, weshalb die Gemeinde diesen Vorschlag im neuen Zonenplanentwurf nicht aufgenommen hat. Aufgrund der Lärmemission der Autobahn kommt für eine Wohnnutzung nur der westliche Teil des Areals in Frage, d.h. jenes Gebiet, wo die unterzeichnenden Grundeigentümer eine Umzonung beantragen. Die Eigentümer haben gestützt auf die vorerwähnte Studie bereits einen Architekten damit beauftragt, ein Ueberbauungskonzept mit neuen Wohnbauten auf dem Areal Moosmatt zu erarbeiten. Die Gemeinde hat Kenntnis vom Ueberbauungskonzept. Damit zumindest Teile des Konzepts realisiert werden können, ist die beantragte Umzonung erforderlich.</p>	Zu diesem Anliegen finden zurzeit noch Abklärungen statt.	offen

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	<p><i>Dieser Antrag wurde 52 Mal eingereicht und wird zur besseren Leslichkeit einmal aufgeführt:</i></p> <p>Beibehaltung der Wohnzone W2b im Gebiet Hünenberg See: Die im Gebiet Hünenberg See liegenden, bestehenden Zonen W2a und W2b sollen gemäss Planungsbericht nach Art.47 RPV einheitlich in der Wohnzone W2b belassen werden.</p>	<p>In den vorangegangenen Workshops wurde von der teilnehmenden Bevölkerung jeweils sehr klar formuliert und gewünscht, dass der dörfliche Charakter im Seegebiet erhalten bleiben soll. Mit der Aufzoning von W2a und W2b auf W3 und den dadurch möglichen hohen 5-stöckigen Gebäuden (4 Vollgeschosse plus Dachgeschoss oder Attika) und einer Gebäudehöhe von 17.7m verliert das Gebiet Hünenberg See seinen dörflichen Charakter. Mit der neu geltenden Bauordnung ist auch die Wohnzone W2b sehr attraktiv. So kann zusätzlich das Dachgeschoss als Wohnfläche ausgebaut oder als Attika entwickelt werden. Die Gebäudehöhe der Grundzone erhöht sich von bisher 7.5 (W2a) und 9 (W2b) auf 11.3m (W2b neu), für Gebiete mit einfachem Zonenplan auf 14.5m. Für W2b wird zudem eine überlagerte Zone „zusätzliches Wohnen“ eingeführt. In diesen Zonen kann zwecks Innenentwicklung und Förderung von Mehrgenerationenwohnungen von den Grundmassen abgewichen werden. Die Erhöhung der Ausnutzungsziffer in der neuen Bauordnung und die zusätzliche Entwicklungsmöglichkeit gegen innen tragen wesentlich zur Strategie der Verdichtung im Seegebiet bei.</p> <p>Ergänzende, einzelne Begründungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dieses Bauland muss ausgezont werden und die wichtige Grünfläche erhalten bleiben.</li> <li>- Die Umzoning schafft eine ungleiche Behandlung von Wohngebieten an der Hanglage oberhalb Zythusweg und Langholzstrasse.</li> <li>- Das jetzige Bild dieser Umgebung darf nicht verunstaltet werden durch hohe Bauten. Von Seiten Gemeinderat wurde anlässlich der Raumplanungsdiskussionen mit der Bevölkerung und entsprechenden Forderungen klare Zusagen gemacht.</li> <li>- Durch eine Aufzoning auf W3 können Gebäudehöhen von bis 17.70 m realisiert werden. Dies erfüllt keinesfalls die Herausforderung nach Raumentwicklungskonzept 2040 (REK), Ziff. 2.8., Al. 2 „verdichten unter Erhalt des Siedlungscharakters“. Die nach REK geforderte Verdichtung (Mehrmutzung) kann auch mit den neu geltenden Bestimmungen für die Zone W2b (Ausbau Dachgeschoss als Wohnfläche) erfüllt werden.</li> </ul> <p>Wir schätzen Ihre Bemühungen um eine Revision der Zonenplanung, ein sicher schwieriges arbeitsintensives und wenig dankbares Unterfangen. Uns scheint jedoch, dass die vorgeschlagene Verdichtung und Urbanisierungs-Tendenz die Lebensqualität, die zurzeit fantastisch ist, massiv beeinträchtigt wird. Hünenberg ist zurecht stolz auf die Wohnqualität seiner Einwohner. Der neue Zonenplan scheint uns diesem Stolz jedoch sehr abträglich. Etwas vom Wertvollsten der Bewohner von Hünenberg See ist wohl der imposante Blick auf den See, der mit dem neuen Zonenplan für zahlreiche Einwohner im See-Quartier stark eingeschränkt, allenfalls sogar wegfallen würde.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Wir erachten die Bauhöhe im Gebiet Hünenberg See mit einer Gebäudehöhe über W2b als nicht ins Gebiet passend und unangemessen für diesen Ortsteil. Der dörfliche Charakter im Seegebiet soll erhalten bleiben, so wie das auch in der partizipativen Phase mehrfach betont und formuliert wurde. W2b ergibt genügend Spielraum zur Verdichtung, welche passend ist für diesen Ortsteil.</li> <li>- Dersbarch Nord soll aufzont werden auf W3, nachdem dieses Grundstück bei der letzten Raumplanungsrevision von W2b auf W2a runterzont wurde. Dies ist ein massiver Richtungswechsel und wird so wahrscheinlich von den wenigsten Direktbetroffenen erwartet.</li> <li>- Einer Anpassung der Bauordnung der neuen Herausforderungen in unsere Gemeinde können wir grundsätzlich zustimmen. Die Erhöhung der Ausnutzungsziffer der bestehenden Baukörper ist absolut sinnvoll, weshalb wir damit einverstanden sind. Wir sind aber der Meinung, dass in Hünenberg See keine städtische Entwicklung stattfinden sollte. Probleme wie übermässige Verkehrszunahme und unzureichende Infrastruktur sollten unbedingt vermieden werden. Der Vorschlag im Bereich der Bahnlinie und der Dersbachstrasse den Bau von neuen Gebäuden mit 4 - 5 Stockwerken zu ermöglichen ist für uns daher unpassend und nicht erwünscht. In den vorangegangenen Workshops wurde von der teilnehmenden Bevölkerung klar und unmissverständlich der Wunsch formuliert, den dörflichen Charakter in diesem wunderschönen Seegebiet beizubehalten.</li> </ul>	<p>Ein Ziel der Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, das Gebiet Dersbach (zwischen Bahnlinien und Dersbachstrasse) koordiniert nachzuverdichten und die Baulandreserven mit besonderer Qualität und erhöhter Dichte gezielt zu entwickeln. Durch die Bebauungsplanpflicht (Ersatz für die Arealbauungsplanpflicht) wird eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Zweck der Bebauungsplanpflicht ist es auch, die Durchblicke zum See zu sichern und den Übergang zur angrenzenden Wohnzone 1 ortsverträglich zu gestalten. Als weiteres Ziel ist festgehalten, das Gebiet um den Zythusweg als zentrumsnahes Quartier mit einer mittleren Dichte weiterzuentwickeln. Auch hier findet eine Qualitätssicherung über die Bebauungsplanpflicht statt. Ferner wird die Weiterentwicklung des durchgrünten Quartiers östlich der Luzernerstrasse mit einer moderaten Dichte als Ziel definiert. Diese Gebiete um die Luzernerstrasse weisen eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf. Aus diesen Gründen werden diese von der Wohnzone 2b auf die Wohnzone 3 aufgezont. Mit dieser moderaten Aufzoning wird eine Harmonisierung der Zonierung und damit des Ortsbildes rund um die Luzernerstrasse vorgenommen.</p>	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Die noch unbebauten Grundstücke 2237 und 2236 sollen in der bisherigen Zone belassen werden und nicht in W4b geändert werden.	Die Umgebung rund um die Parzellen 2237 und 2236 sind bereits bebaut in W3 und W2, auch mit vielen EFH. Bis dahin noch unbebauten Restflächen des Gebiets in W4b zu ändern ist unverhältnismässig und die damit verbunden Bauhöhen würden Gebäude ermöglichen, die nicht in die Umgebung der bestehenden Bauten passen.	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, die Baulandreserven mit besonderer Qualität und erhöhter Dichte im Sinne der Innenentwicklung gezielt zu entwickeln. Beim Gebiet Eichmatt handelt es sich um eine solche Baulandreserve in der Nähe der Bahnhofstation Zythus und Bushaltestelle Langweid. Aus diesen Gründen wird das Gebiet Eichmatt von der Wohnzone 3 in die Wohnzone 4b aufgezont. Durch die bereits bestehende Bebauungsplanpflicht wird eine hohe ortsbauische und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Dies schliesst die Einbettung in das bestehende Quartier und die Definition des geeigneten Charakters der Überbauung mit ein.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Die noch unbebauten Grundstücke 2337 und 2336 sollen in der bisherigen Zone belassen werden und nicht in W4b geändert werden	Die Umgebung rund um die Parzellen 2337 und 2336 sind bereits bebaut in W3 und W2, auch mit vielen EFH. Bis dahin noch unbebauten Restflächen des Gebiets in W4b zu ändern ist unverhältnismässig und die damit verbunden Bauhöhen würden Gebäude ermöglichen, die nicht in die Umgebung der bestehenden Bauten passen	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, die Baulandreserven mit besonderer Qualität und erhöhter Dichte im Sinne der Innenentwicklung gezielt zu entwickeln. Beim Gebiet Eichmatt handelt es sich um eine solche Baulandreserve in der Nähe der Bahnhofstation Zythus und Bushaltestelle Langweid. Aus diesen Gründen wird das Gebiet Eichmatt von der Wohnzone 3 in die Wohnzone 4b aufgezont. Durch die bereits bestehende Bebauungsplanpflicht wird eine hohe ortsbauische und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Dies schliesst die Einbettung in das bestehende Quartier und die Definition des geeigneten Charakters der Überbauung mit ein.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Die Parzellen 2337 und 2336 sollen in der jetzigen zonierung bleiben. Auf eine Erhöhung der Ausnützung und der Bauhöhen soll verzichtet werden.	Es hat in diesem Gebiet nur niedrige Mehr und Einfamilienhäuser. Auf das Ortsbild soll geachtet werden.	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, die Baulandreserven mit besonderer Qualität und erhöhter Dichte im Sinne der Innenentwicklung gezielt zu entwickeln. Beim Gebiet Eichmatt handelt es sich um eine solche Baulandreserve in der Nähe der Bahnhofstation Zythus und Bushaltestelle Langweid. Aus diesen Gründen wird das Gebiet Eichmatt von der Wohnzone 3 in die Wohnzone 4b aufgezont. Durch die bereits bestehende Bebauungsplanpflicht wird eine hohe ortsbauische und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Dies schliesst die Einbettung in das bestehende Quartier und die Definition des geeigneten Charakters der Überbauung mit ein.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Die Zone OelFE mit Seeanstoss, auf der Höhe der gemeindeeigenen GS 524 und 2263, aber auch GS 1754, soll mit einer Hafenanlage (Steg mit Bootsstandplätzen) erweitert werden.	Die Gemeinde Hünenberg braucht einen Hafen! Dank der Kombination aus Übergang des Nutzungsrechts des GS 524 auf die Gemeinde, das Eigentum an GS 2263 und die bestehende Konzession der Bootsstationierungsanlage Dersbach GS 1754, bietet sich der Gemeinde jetzt die einmalige Gelegenheit das Gebiet mit einer Hafenanlage (Steg mit Bootsstandplätzen) zu erweitern. Eine gemeindeeigene Hafenanlage steigert die Attraktivität der Gemeinde Hünenberg erheblich. Man könnte in der neuen Hafenanlage u.a. Sailbox Boatsharing anbieten. <a href="https://www.sailbox.ch/de/home">https://www.sailbox.ch/de/home</a>  Cham hat einen ertklassigen öffentlichen Hafen Risch/Rotkreuz hat KEINEN öffentlichen Hafen. Hünenberg hat keinen Hafen und hat jetzt die einmalige Gelegenheit einen Hafen zu erstellen..	Im gemeindlichen Richtplan ist in Dersbach eine zentrale Bootsstationierung eingetragen. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurde die Signatur weiter südlich angeordnet. Dabei handelt es sich um eine Festlegung des kantonalen Richtplans: für die Bootsanlage in Dersbach ist die Erweiterung der bestehenden Anlage um maximal 30 Plätze auf dem Wasser (Verlängerung des bestehenden Stegs) oder an Land festgesetzt. Die Sanierung und Erweiterung der Anlage hat Aufwertungsmassnahmen zum Schutz der Ufervegetation zur Folge und ist in einem separaten Projekt auszuarbeiten. Bei der Erweiterung einer Hafenanlage würde es sich um ein separates Projekt handeln, das nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision ist. Der Gemeinde ist zurzeit kein entsprechendes Projekt bekannt. 	teilweise berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Prüfung Machbarkeit zur Errichtung einer Hafenanlage mit Bootsstandplätzen	Eine Hafenanlage im Raum Hünenberg See würde die Attraktivität der Gemeinde Hünenberg stark aufwerten. Der Seeclub ist ja bereits eine etablierte Institution in Hünenberg und könnte in ein Konzept eingebunden werden. Auch könnten Sharing-Economy Angebote (z.B. Sailbox, Sailcom) geprüft werden.	Im gemeindlichen Richtplan ist in Dersbach eine zentrale Bootsstationierung eingetragen. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurde die Signatur weiter südlich angeordnet. Dabei handelt es sich um eine Festlegung des kantonalen Richtplans: für die Bootsanlage in Dersbach ist die Erweiterung der bestehenden Anlage um maximal 30 Plätze auf dem Wasser (Verlängerung des bestehenden Stegs) oder an Land festgesetzt. Die Sanierung und Erweiterung der Anlage hat Aufwertungsmassnahmen zum Schutz der Ufervegetation zur Folge und ist in einem separaten Projekt auszuarbeiten. Bei der Erweiterung einer Hafenanlage würde es sich um ein separates Projekt handeln, das nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision ist. Der Gemeinde ist zurzeit kein entsprechendes Projekt bekannt.	teilweise berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Die Zone W1 in Hünenberg See ist aufzuzonen in Zone W2b. (Dies war provisorisch so vorgesehen am Workshop vom 26.11.2022.)	<p>In der Fassung vom 7. Juni gibt es für die Zone W1 gibt es eine minimale Erhöhung der Dichte aufgrund PBG (von 0.3 auf 0.35, d.h. +16.66%), aber es gibt kein Zonensprung wie das bei anderen Zonen der Fall ist. Bei einer Erhöhung der AZ von +0.05 in der W1, kann von Aufzoning nicht die Rede sein.</p> <p>Alle W1 Zonen im Gemeindegebiet sind im Vorschlag vom 7. Juni ausserdem überlagert mit «zusätzliche Wohnungen».</p> <p>«Zusätzliche Wohnungen» ist keine Aufzoning sondern es ist eine Art Pseudo-Bonus mit willkürlichen Auflagen. Eine zusätzliche Wohnung müsste mindestens 70m2 betragen, um den Bonus überhaupt erlangen zu können. Diese Fläche ist längst nicht überall möglich. Die Flächenmässige Auflage und die Tatsache, dass es ausserdem eine vollwertige Wohnung mit separater Erschliessung sein muss, ist eine erhebliche Einschränkung des Eigentumsrechts. Diese Auflagen haben willkürlichen Charakter. Es ist ausserdem eine Ungleichbehandlung zu Zonen mit vollwertiger Aufzoning.</p> <p>Ziel des Raumentwicklungskonzepts ist eine abgestufte Erhöhung der AZ im GESAMTEN Siedlungsgebiet. Dazu gehört auch die Zone W1 im ganzen Gemeindegebiet.</p> <p>Es widerspricht dem Raumentwicklungskonzept, es widerspricht dem Gleichberechtigungsprinzip aller Grundeigentümer und es ist eigentlich unlauter, dass die Zone W1 keine generelle Aufzoning erfahren soll. (siehe auch Kommentar zur Bauordnung)</p> <p>Ich fordere Gleichbehandlung für W1, genauso wie das in folgenden Zonen vorgesehen ist (Zonensprung):  Seematt W2b → W3  Dersbach Nord W2a → W3  Dersbach W2b → W3  Eichrüti W2a/b → W3  Zythusweg W2b → W3  Dersbach Süd W2b → W3</p>	<p>Da es sich beim Gebiet entlang des Sees um ein sensible Lage handelt, wird die Wohnzone 1 nicht in eine Wohnzone 2b aufgezont. Die Ausnützungsziffer wird in der Wohnzone 1 - wie in allen Wohnzonen - um rund 20 % erhöht. Am Gemeinde-Workshop vom 26. November 2023 wurde keine Aufzoning der Wohnzone 1 in die Wohnzone 2b festgehalten (auch nicht provisorisch).</p> <p>Mit der Bestimmung "zusätzliche Wohnungen" sind in der Wohnzone 1 unter bestimmten Voraussetzungen die Grundmasse der Wohnzone 2a anwendbar. Mit der Bestimmung "zusätzliche Wohnungen" wird ein Anreiz und Potenzial für eine massvolle Innenentwicklung geschaffen. Dabei soll neben der baulichen Dichte insbesondere die Bevölkerungsdichte innerhalb der niedrigen Wohnzonen (hauptsächlich Einfamilienhausquartiere) erhöht werden. Somit wird gefördert, dass eine zusätzliche Wohnungen erstellt und nicht nur ein zusätzliches Zimmer bzw. zusätzliche Wohnfläche geschaffen wird. Mit einer Aufstockung bzw. einer zusätzlichen vollwertigen Wohnung kann indes Wohnraum für Familienangehörige realisiert und damit das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden.</p>	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Die Zone W1 ist im ganzen Gemeindegebiet (insbesondere in Hünenberg See) aufzuzonen in Zone W2b. (Dies war provisorisch so vorgesehen am Workshop vom 26.11.2022.)	<p>In der Fassung vom 7. Juni gibt es für die Zone W1 keine Aufzoning. Alle W1 Zonen im Gemeindegebiet sind im Vorschlag vom 7. Juni lediglich überlagert mit «zusätzliche Wohnungen».</p> <p>Das ist keine Aufzoning sondern es ist eine Art hybrider Bonus mit Auflage. Eine zusätzliche Wohnung muss mindestens 70m2 haben, um den Bonus ausnützen zu können. Diese Fläche ist längst nicht überall möglich. Dass es ausserdem eine vollwertige Wohnung mit separater Erschliessung sein muss, ist eine erhebliche Einschränkung des Eigentumsrechts. Diese Auflagen haben willkürlichen Charakter. Ziel des Raumentwicklungskonzepts ist eine abgestufte Erhöhung der AZ im GESAMTEN Siedlungsgebiet. Dazu gehört auch die Zone W1 im ganzen Gemeindegebiet.</p> <p>Es widerspricht dem Raumentwicklungskonzept, es widerspricht dem Gleichberechtigungsprinzip aller Grundeigentümer und es ist eigentlich unlauter, dass die Zone W1 keine generelle Aufzoning erfahren soll.</p>	<p>Da es sich beim Gebiet entlang des Sees um ein sensible Lage handelt, wird die Wohnzone 1 nicht in eine Wohnzone 2b aufgezont. Die Ausnützungsziffer wird in der Wohnzone 1 - wie in allen Wohnzonen - um rund 20 % erhöht. Am Gemeinde-Workshop vom 26. November 2023 wurde keine Aufzoning der Wohnzone 1 in die Wohnzone 2b festgehalten (auch nicht provisorisch).</p> <p>Mit der Bestimmung "zusätzliche Wohnungen" sind in der Wohnzone 1 unter bestimmten Voraussetzungen die Grundmasse der Wohnzone 2a anwendbar. Mit der Bestimmung "zusätzliche Wohnungen" wird ein Anreiz und Potenzial für eine massvolle Innenentwicklung geschaffen. Dabei soll neben der baulichen Dichte insbesondere die Bevölkerungsdichte innerhalb der niedrigen Wohnzonen (hauptsächlich Einfamilienhausquartiere) erhöht werden. Somit wird gefördert, dass eine zusätzliche Wohnungen erstellt und nicht nur ein zusätzliches Zimmer bzw. zusätzliche Wohnfläche geschaffen wird. Mit einer Aufstockung bzw. einer zusätzlichen vollwertigen Wohnung kann indes Wohnraum für Familienangehörige realisiert und damit das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden.</p>	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	dies ist kein Antrag sondern ein Hinweis mit Frage;) Das Gebäude Zunftgässli 1 bestehend aus Gebäudeteil 1a und 1b liegt teilweise in der Kernzone und in der W3 Zone. Ist dies ein Zeichnungsfehler? Sofern nicht, welche Zone gilt für etwaige zukünftige Sanierung/Erweiterung?		<p>Hierbei handelt es sich nicht um einen Zeichnungsfehler, sondern um eine ungewöhnliche Zonengrenze. Im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision wird die Kernzonenabgrenzung so belassen. Eine Anpassung soll erst im Rahmen einer allfälligen Umstrukturierung (auf Basis eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens) des Gebiets Dorfkern Nord erfolgen. Ohnehin gilt für das Gebiet Dorfkern Nord der Bebauungsplan "Dorfkern Nord", welcher bis Ende 2025 einer vorwiegend formellen Revision unterzogen wird.</p>	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Dies sei zu ändern im Sinne einer einheitlichen Zone W3 für das ganze Quartier. Im Sinne der Gleichbehandlung soll dies auch für das gesamte Gebiet Chämletten/Kemberg, welches momentan in der Zone W2 klassiert ist, gelten.	<p>Bei der Thematik «Aufzoning» im Gebiet der Langholzstrasse bin ich mit dem nun vorliegenden Vorschlag aus folgenden Gründen nicht einverstanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In den 1980iger Jahre wurde damit begonnen, Bauland an der Langholzstrasse und an der «oberen Langholzstrasse» (heutige Parzelle 1651) zu verkaufen (grün markiert in Beilage 3)</li> <li>- Ab 1990 bis 2002 entstand auf diesem Land ein homogenes neues Quartier mit über 20 Eigentümern. (in Beilage 3 grün markiert). Alle Parzellen wurden mit der gleichen AZ von 0.35 eingezont</li> <li>- Jetzt ist vorgesehen das Quartier in unterschiedliche Zonen aufzuteilen: W3 und W2</li> </ul> <p>a. Gemäss Beilage 1 Protokollauszug zum Gemeineworkshop vom 21.8.21 wurde bei einer Konsultativabstimmung grossmehrheitlich festgehalten, dass das Szenario Giesskanne für das gesamte Gemeindegebiet bevorzugt wird.</p> <p>b. Gemäss Beilage 2 Protokollauszug zum Workshop vom 26.11.22 wurde häufig gewünscht, dass das Gebiet westlich der Langholzstrasse auch in die W3-Zone aufgenommen wird.</p> <p>c. Die nun vorgeschlagene ungleiche Behandlung des Quartiers Langholzstrasse»Obere» Langholzstrasse soll, auch im Sinne der im Workshop vom 26.11.22 protokollierten Voten, gesamthaft in Zone W3 mutiert werden.</p> <p>Wieso nun, stand heute, von den klaren und wiederkehrenden Voten vieler Teilnehmenden an den diversen Workshops bezüglich Anwendung des Giesskannenprinzips dieses nicht mehr berücksichtigt werden ist auch planerisch nicht nachvollziehbar.</p> <p>Um absehbare Einsprachen gegen den nun vorliegenden Entwurf des revidierten Zonenplanes zu vermeiden bitte ich Sie, entsprechende Korrekturen anzubringen bevor die Unterlagen dem Kanton zur Vorprüfung übergeben werden. Eine entsprechende Rückmeldung würde mich freuen.</p>	Die Massnahme M 2.06 des Raumentwicklungsconzeptes 2040 (REK) besagt, dass in sensiblen und gut einsehbaren Hanglagen, wie dem Quartier der oberen Langholzstrasse, die Qualitäten und Quartiermerkmale zu erhalten sind. Daher wird das Gebiet in der Wohnzone 2b belassen. Für das angrenzende zentrumsnahe Gebiet um den Zythusweg wird gemäss REK eine Weiterentwicklung mit einer mittleren Dichte vorgesehen. Das Gebiet um den Zythusweg wird daher von der Wohnzone 2b in die Wohnzone 3 aufgezont. Die Aufzoning der ersten Bautiefe westlich der Langholzstrasse in die Wohnzone 3 (1.16) war ein Anliegen aus dem Gemeinde-Workshop vom 26. November 2022. Mit derselben Zonierung von W3 beidseitig der Langholzstrasse kann eine einheitliches Siedlungsbild sichergestellt werden.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Durchfahrt Lastwagen muss sichergestellt sein.	Zulieferung Material mit grossen Lastwagen muss für uns als Produktionsbetrieb gewährleistet sein.	Die Umsetzung des Vorprojekts Mittelachse und Ringstrasse ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	eBBP	Pflicht für eBBP verhindert Entwicklung des Gebietes. Mindestfläche von 2000 beinhaltet Zusammenschluss von mehreren Grundstücken → nicht realistisch, Entwicklung bleibt im Gegenzug komplett aus.	Im rechtskräftigen Zonenplan ist in diesem Gebiet eine Arealbebauungspflicht festgesetzt. Weiter besteht hier eine bewilligte Arealbebauung (Seepark Dersbachstrasse). Das Instrument der Arealbebauung als zweistufiges Baubewilligungsverfahren wurde gemäss übergeordnetem Recht abgeschafft und durch den einfachen Bebauungsplan ersetzt. Arealbebauungspflichten sind aufzuheben, Arealbebauungen unterstehen der Bestandesgarantie. Soll eine bestehende Arealbebauung jedoch so angepasst werden, dass die Änderung wesentlich ist, ist diese in mindestens einen Bebauungsplan zu überführen. Vor diesem Hintergrund und zwecks der Qualitätssicherung soll die Arealbebauungspflicht in eine einfache Bebauungsplanpflicht überführt werden.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Einzutragendes Recht gegenüber der Gemeinde, um Unterirdisch mit einer Tiefgarage auf die Grenze bauen zu können.	Vorschlag zur Vereinbarung, damit wir die Nutzniessung für ein Trottoir geben würden.	<p>Dies ist unter § 28 Bauabstände im Strassenreglement der Gemeinde Hünenberg geregelt:</p> <p>1 Fehlen Bau-, Strassen- oder Trottoirlinien, müssen Gebäude bei Gemeinde- und Privatstrassen einen Mindestabstand von 4.00 m vom Fahrbahn- bzw. Trottoirrand einhalten. Bei Garage-Vorplätzen muss der Abstand mindestens 5.00 m vom Fahrbahn- bzw. Trottoirrand betragen.</p> <p>2 In Ausnahmefällen und insbesondere für kleine Bauten kann die Baubewilligungsbehörde eine Unterschreitung des Abstandes gegen Revers zulassen.</p> <p>Das Strassenreglement ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.</p>	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Ersatz für verlorene Parkplätze durch Umzoning ist im Rahmen der Bestandesgarantie zu gewährleisten	Wenn wir die jetzigen Parkplätze entlang der Strasse an die Gemeinde abtreten müssen, muss uns die Erlaubnis gegeben werden, die selbe Anzahl Parkplätze auf ihrem Grundstück erstellen zu können. Diese Ersatzparkplätze sind von der Abminderungsregel auszunehmen (Bestandesgarantie). Ersatzparkplätze ausserhalb unseres Grundstückes müssen in unmittelbarer Nähe und kostenfrei für uns sein.	Die Verhandlungen bzgl. Ersatz der Parkplätze im Zusammenhang mit dem Strassenprojekt der Mittelachse und der Ringstrasse sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Gebiet Zythusmatt West (Verbleib in Zone W3)	<p>Wenn die Zone in Zone W3 bleibt erhöht sich die Ausnützungsziffer zusammen mit der Bebauungsplanpflicht sowieso um mehr als 50% und die Gebäudehöhe wird auch auf 17.7m insgesamt erhöht.</p> <p>Der Charakter des Quartiers soll erhalten bleiben. Mit einer massiv höheren Ausnützungsziffer und insgesamt 6 Stockwerken (Attikageschoss eingerechnet) ist dies leider nicht mehr der Fall.</p> <p>Der Verkehr auf der Eichmattstrasse wird den Bevölkerungszuwachs mit einer so massiven Erhöhung im See-Gebiet nicht mehr schlucken.</p> <p>Eine Erhöhung z.B. der Häuser der Zythusmatt 1-13 würde aufgrund der Hanglage einen grösseren Schattenwurf erzeugen, was zu einer Attraktivitätseinbusse des Quartiers führen würde.</p> <p>Die bestehende Infrastruktur der Schulen würde eine Bevölkerungszunahme diesen Ausmasses nicht mehr gerecht.</p>	<p>Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, Gebiete mit Potenzial qualitativ nachzuverdichten. Aus diesem Grund ist hier eine höhere Dichte im Sinne der Innenentwicklung anzustreben. Beim Areal Zythus West handelt es sich um ein solches Gebiet mit Potenzial. Durch die neue einfache Bebauungsplanpflicht wird eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Mit einfachen Bebauungsplänen darf die Ausnützung um maximal 20 % und die Geschosshöhe um ein Geschoss erhöht werden. Das Gebiet ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (ÖV-Gütekategorie B). Daher werden die Grundstücke um den Bahnhof Zythus dem Parkplatz-Abminderungsgebiet A zugeteilt, damit die Parkplätze und folglich der motorisierte Verkehr mit der Verdichtung nicht in gleichem Masse zunehmen werden. Die Ortsplanungsrevision ist auf die Schulraumplanung abgestimmt.</p> <p>Mit einem einfachen Bebauungsplan kann zwar ein Geschoss höher gebaut werden, es werden jedoch an die Bebauung auch erhöhte Anforderungen gestellt. Es braucht bspw. eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild. Damit kann eine Überbauung sogar zu einem Attraktivitätsgewinn des Quartiers führen.</p>	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Gebiet Zythusmatt West- Verbleib in Zone W3	<p>-Der grosse Teil der Zythusmatt-(Teil 1 und Teil 2) sind im Stockwerkeigentum. Darum macht eine Veränderung der Zone keinen Sinn, da eine Realisierung einer Aufzoning unmöglich ist.</p> <p>-Der Charakter des Quartiers soll erhalten bleiben. Mit einer massiv höheren Ausnützungsziffer und insgesamt 6 Stockwerken (Attikageschoss eingerechnet) wäre dies leider nicht mehr der Fall.</p> <p>-Der Verkehr auf der Eichmattstrasse würde mit dem entsprechenden Bevölkerungszuwachs nicht mehr geschluckt werden können.</p> <p>-Die neue W3 Zone wird eine Erhöhung der Höchstmasse ergeben, so dass die bestehenden Gebäude immer noch zonenkonform wären.</p>	<p>Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, Gebiete mit Potenzial qualitativ nachzuverdichten. Aus diesem Grund ist hier eine höhere Dichte im Sinne der Innenentwicklung anzustreben. Beim Areal Zythus West handelt es sich um ein solches Gebiet mit Potenzial. Durch die neue einfache Bebauungsplanpflicht wird eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Mit einfachen Bebauungsplänen darf die Ausnützung um maximal 20 % und die Geschosshöhe um ein Geschoss erhöht werden. Das Gebiet ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (ÖV-Gütekategorie B). Daher werden die Grundstücke um den Bahnhof Zythus dem Parkplatz-Abminderungsgebiet A zugeteilt, damit die Parkplätze und folglich der motorisierte Verkehr mit der Verdichtung nicht in gleichem Masse zunehmen werden. Die Ortsplanungsrevision ist auf die Schulraumplanung abgestimmt.</p> <p>Mit einem einfachen Bebauungsplan kann zwar ein Geschoss höher gebaut werden, es werden jedoch an die Bebauung auch erhöhte Anforderungen gestellt. Es braucht bspw. eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild. Damit kann eine Überbauung sogar zu einem Attraktivitätsgewinn des Quartiers führen.</p>	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Geplante Umzonung W2a/b in W3 ist einheitlich durchzuführen oder zu unterlassen. Die im Gebiet Hünenberg See liegenden, bestehenden Zonen W2a und W2b sollen gemäss Planungsbericht nach Art. 47 RPV einheitlich in der Wohnzone W2b belassen werden oder dann einheitlich in Wohnzone W3 umgezont werden	<p>Die Erhöhung der Ausnützungsziffer in der neuen Bauordnung und die zusätzliche Entwicklungsmöglichkeit gegen innen tragen bereits wesentlich zur Strategie der Verdichtung im Seegebiet bei.</p> <p>Nur Teile der bestehenden W2 in W3 umzuzonen, ist in der vorliegenden Planungsaufgabe willkürlich und in der Grenzziehung nicht nachvollziehbar. Sie widerspricht dem Prinzip der Gleichbehandlung. Eine mögliche Schadenersatzforderung bei Verhinderung der Umzonung von Teilen der Zone W2 in W3 bleibt vorbehalten.</p>	<p>Ein Ziel der Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, das Gebiet Dersbach (zwischen Bahnlinien und Dersbachstrasse) koordiniert nachzuverdichten und die Baulandreserven mit besonderer Qualität und erhöhter Dichte gezielt zu entwickeln. Durch die Bebauungsplanpflicht (Ersatz für die Arealbauungsplanpflicht) wird eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Zweck der Bebauungsplanpflicht ist es auch, die Durchblicke zum See zu sichern und den Übergang zur angrenzenden Wohnzone 1 ortsverträglich zu gestalten. Als weiteres Ziel ist festgehalten, das Gebiet um den Zythusweg als zentrumsnahes Quartier mit einer mittleren Dichte weiterzuentwickeln. Auch hier findet eine Qualitätssicherung über die Bebauungsplanpflicht statt. Ferner wird die Weiterentwicklung des durchgrünten Quartiers östlich der Luzernerstrasse mit einer moderaten Dichte als Ziel definiert. Diese Gebiete um die Luzernerstrasse weisen eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf. Aus diesen Gründen werden diese von der Wohnzone 2b auf die Wohnzone 3 aufgezont. Mit dieser moderaten Aufzoning wird eine Harmonisierung der Zonierung und damit des Ortsbildes rund um die Luzernerstrasse vorgenommen.</p>	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Es sind entweder alle WG2B in W3 umzuzonen, wenn aus Gründen der Verdichtung und Ausnutzung dies gemacht werden soll oder dann ist der Zonenplan so zu belassen und die geplante WG2 in WG3 Aufzoning ist abzulehnen.	Gleichbehandlung für das gesamte Gebiet Chämletten/Kemberg, welches momentan in der Zone W2 klassiert ist. Der jetzige Vorschlag ist willkürlich und nicht nachvollziehbar.  a.Im Protokollauszug zum Gemeindeforum vom 21.8.21 wurde bei einer Konsultativabstimmung grossmehrheitlich festgehalten, dass das Szenario Giesskanne für das gesamte Gemeindegebiet bevorzugt wird.  b.Die nun vorgeschlagene ungleiche Behandlung des Quartiers Langholzstrasse/»Obere« Langholzstrasse soll, auch im Sinne der im Workshop vom 26.11.22 protokollierten Voten, gesamthaft in Zone W3 mutiert werden.	Ein Ziel der Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, das Gebiet Dersbach (zwischen Bahnlinien und Dersbachstrasse) koordiniert nachzuverdichten und die Baulandreserven mit besonderer Qualität und erhöhter Dichte gezielt zu entwickeln. Durch die Bebauungsplanpflicht (Ersatz für die Arealbauungsplanpflicht) wird eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Zweck der Bebauungsplanpflicht ist es auch, die Durchblicke zum See zu sichern und den Übergang zur angrenzenden Wohnzone 1 ortsverträglich zu gestalten. Als weiteres Ziel ist festgehalten, das Gebiet um den Zythusweg als zentrumsnahes Quartier mit einer mittleren Dichte weiterzuentwickeln. Auch hier findet eine Qualitätssicherung über die Bebauungsplanpflicht statt. Ferner wird die Weiterentwicklung des durchgrünten Quartiers östlich der Luzernerstrasse mit einer moderaten Dichte als Ziel definiert. Diese Gebiete um die Luzernerstrasse weisen eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf. Aus diesen Gründen werden diese von der Wohnzone 2b auf die Wohnzone 3 aufgezont. Mit dieser moderaten Aufzoning wird eine Harmonisierung der Zonierung und damit des Ortsbildes rund um die Luzernerstrasse vorgenommen.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Gut wäre auch, wenn alle Siedlungen (Seepark, Gartenhof etc.) im gleichen Ausmass erweitert werden könnten, z. B. wie die Häuser Dersbachstrasse 150-162. Dies vor allem, wenn die gesamte Siedlung – oder zusammenhängende Teile davon – nach einem einheitlichen Konzept erweitert würden.  Dagegen scheint mir ein Ausbau auf 5 oder 6 Geschosse im Bereich zwischen Dersbachstrasse und Bahn unpassend, zu massiv und deutlich überdimensioniert.	Im Hinblick auf eine bessere Akzeptanz der Ortsplanrevision empfehle ich, diesen Aspekt zu überdenken.  Vielen Dank für Ihre grossen Vorbereitungsarbeiten. Dass einige Vorschläge etwas extrem wirken, finde ich ok – dies fordert zur Stellungnahme heraus.  Ich habe mich nicht mit den Bestimmungen im Einzelnen auseinandergesetzt. Aber ich unterstütze die Grundhaltung, die Vorschriften für die Nutzung innerhalb der bestehenden Baukörper zu flexibilisieren. Sehr einverstanden!	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, das Gebiet Dersbach (zwischen Bahnlinien und Dersbachstrasse) koordiniert nachzuverdichten und die Baulandreserven mit besonderer Qualität und erhöhter Dichte gezielt zu entwickeln. Das Gebiet weist eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf. Aus diesen Gründen wird das Gebiet von der Wohnzone 2b in die Wohnzone 3 (3 Vollgeschosse, Gesamthöhe 14.0 bis 14.5m) aufgezont. Mit dieser moderaten Aufzoning wird eine Harmonisierung der Zonierung und damit des Ortsbildes rund um die Luzernerstrasse vorgenommen. Durch die Bebauungsplanpflicht (Ersatz für die Arealbauungsplanpflicht) wird eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Zweck der Bebauungsplanpflicht ist es auch, die Durchblicke zum See zu sichern und den Übergang zur an grenzenden Wohnzone 1 ortsverträglich zu gestalten. Bei einer besonders guten ortsbaulichen Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild und einer besonders guten architektonische Gestaltung kann mit einem Bebauungsplan von der Gesamthöhe und Dichte der Zonierung abgewichen werden.	teilweise berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Hiermit möchten wir einen Antrag auf die Errichtung eines Padelcourt-Anlage auf der GS 181 an der Dersbachstrasse in Hünenberg See stellen bzw. prüfen lassen. Padel, eine rasch wachsende Sportart, erfreut sich einer stetig wachsenden Beliebtheit und bietet zahlreiche Vorteile für die Gesundheit, das soziale Miteinander und die Freizeitgestaltung. Dazu wäre es eine sinnvolle Ergänzung zu den bereits vorhandenen Tennisplätzen auf der GS 783. Die Parzelle GS 181 ist hervorragend geeignet, wenn diese durch die Gemeinde Hünenberg zur Verfügung gestellt würde.	Trendsport mit steigender Nachfrage: Die Sportart Padel erfreut sich in den letzten Jahren; auch in unserer Gemeinde; einer wachsenden Beliebtheit. Zahlreiche Sportbegeisterte und Freizeitsportler haben Interesse an diesem aufregenden und leicht zu erlernenden Spiel gezeigt. Padel wird meist im Doppel gespielt und fördert somit das Teamgefühl und die sozialen Interaktionen zwischen den Spielerinnen und Spielern. Ein Padelcourt in unserer Gemeinde würde somit zu einem weiteren Treffpunkt für Sportbegeisterte und zu einem Ort der Begegnung werden.  Wir sind uns bewusst, dass die Errichtung eines Padelcourts finanzielle Mittel erfordert. Daher wären wir auch bereit die Erstellungskosten selber zu tragen und auch Fördermöglichkeiten durch Partner und Sponsoren zu prüfen.	Der Bau einer Padelcourt-Anlage ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Dies wäre im Rahmen eines Projektes (Baugesuch) umzusetzen.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Im Gebiet Dersbach (Dersbachstrasse) sowie im ganzen Bereich der Gemeinde Hünenberg zwischen See und Luzernerstrasse sollen im Zonenplan die Gebäudehöhen bestehen bleiben und auch keine Nachverdichtungen der Grundstücke angestrebt werden.	Dieses Gebiet wird optisch zum Seebereich wahrgenommen - Seeblicke freigehalten.	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, das Gebiet Dersbach (zwischen Bahnlinien und Dersbachstrasse) koordiniert nachzuverdichten und die Baulandreserven mit besonderer Qualität und erhöhter Dichte gezielt zu entwickeln. Das Gebiet weist eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf. Aus diesen Gründen wird das Gebiet von der Wohnzone 2b in die Wohnzone 3 aufgezont. Mit dieser moderaten Aufzonung wird eine Harmonisierung der Zonierung und damit des Ortsbildes rund um die Luzernerstrasse vorgenommen. Durch die Bebauungsplanpflicht (Ersatz für die Arealbebauungsplanpflicht) wird eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Zweck der Bebauungsplanpflicht ist es auch, die Durchblicke zum See zu sichern und den Übergang zur angrenzenden Wohnzone 1 ortsverträglich zu gestalten. Nicht aufgezont wird die Wohnzone 1.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Auf dem Areal „alte Post“ sei im neuen Zonenplan von der Pflicht zur Erstellung eines ordentlichen Bebauungsplanes abzusehen und es sei im neuen Zonenplan festzulegen, dass auf dem Areal „alte Post“ ein einfacher oder ein ordentlicher Bebauungsplan zulässig ist.	<p>1. Im Entwurf des neu geplanten Zonenplans ist auf dem Areal der „alten Post“ eine Pflicht zur Erstellung eines ordentlichen Bebauungsplanes vorgesehen. Damit der Eigentümer der Liegenschaft „alte Post“ nicht einverstanden. Zur Frage, ob auf dem Areal der „alten Post“ ein einfacher oder ein ordentlicher Bebauungsplan erstellt werden kann, gab es schon mehrere Besprechungen zwischen Vertretern der Gemeinde und dem Grundeigentümer. In einem Gemeinderatsbeschluss vom 12. November 2019 hat der Gemeinderat Hünenberg ausdrücklich festgehalten, dass ein einfacher Bebauungsplan ausgearbeitet werden kann (Ziff. 2 des Beschlusses). Dieser Beschluss ersetzte einen früheren Beschluss des Gemeinderates vom 9. Juli 2019, in welchem der Gemeinderat einen ordentlichen Bebauungsplan für das Areal der „alten Post“ forderte. Die Zusicherung des Gemeinderates vom 12. November 2019 zur Erstellung eines einfachen Bebauungsplanes gilt nach wie vor. Der Eigentümer hat gestützt auf diese Zusicherung bereits ein Richtprojekt durch das Architekturbüro Erich Weber und Partner AG ausarbeiten lassen. Die Gemeinde hat Kenntnis von diesem Richtprojekt. Wenn ein ordentlicher Bebauungsplan erstellt werden müsste, so wären die durch das Architekturbüro Erich Weber und Partner AG geleisteten Vorarbeiten vergeblich vorgenommen worden. Wie bereits erwähnt, gilt die vom Gemeinderat abgegebene Zusicherung zur Erstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach wie vor. Dem Antrag ist daher im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision stattzugeben. Ein anders lautender Antrag des Gemeinderates würde gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen.</p> <p>2. Der Eigentümer hat Kenntnis vom Ergebnis des Studienauftrags zum Dorfzentrum. Dieses Verfahren hat gezeigt, dass auf dem Grundstück der geschützten „alten Post“ grössere Abweichungen von der Regelbauweise gar nicht möglich sind. Ein ordentlicher Bebauungsplan würde daher für das Areal der „alten Post“ nichts bringen, damit würde nur das Planungsverfahren komplizierter und hinausgezögert. Mit einem einfachen Bebauungsplan kann unter Einbezug der Denkmalpflege die Qualität des Bebauungsplans sichergestellt werden.</p>	Basierend auf den Erkenntnissen aus dem von September 2022 bis September 2023 durchgeführten Studienauftrag "Weiterentwicklung Dorfzentrum" wird beim Areal alte Post eine einfache Bebauungsplanpflicht eingeführt. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wird damit die ordentliche Bebauungsplanpflicht durch eine einfache Bebauungsplanpflicht ersetzt.	berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Interesse an Landkauf	Bevorzugung von Einheimischen Käufern gegenüber ausländischen Investoren.	Landgeschäfte sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	ISZL Verkehr per sofort und/oder bei zukünftigen Bauprojekten von der Rothusstrasse verbannen.	Rothusstrasse auf Grund der Elterntaxis (ISZL) morgens und abends massiv überlastet. Freie Zu- und Wegfahrt zu dem Grundstück Rothusstrasse 23 beeinträchtigt.	Dies ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Die Art der Ausstattung und Gestaltung von Strassen wird im Rahmen eines Strassenprojektes gestützt auf das kantonale Gesetz über Strassen und Wege (GSW) geregelt. Dies unterliegt einem Baubewilligungsverfahren, bei dem die Bevölkerung wiederum die Möglichkeit zur Mitwirkung hat.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Kein Abbau von Aussenparkplätzen	Die Strasse muss weiterhin mit grossen Lastwagen befahrbar sein. Wir sind ein Produktionsbetrieb, wir benötigen eine funktionierende Zulieferung. Ebenso benötigen wir die Aussenparkplätze für die Servicewagen unserer Mitarbeiter, Lieferwagen zum Beladen von Material. Bei einem Produktionsbetrieb ist das Umsteigen auf öV schlicht nicht möglich.	Die Verhandlungen bzgl. Ersatz der Parkplätze im Zusammenhang mit dem Strassenprojekt der Mittelachse und der Ringstrasse sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Nur mit Bestürzung und Unverständnis bzw. Ablehnung kann man die ungebremste Bautätigkeit begegnen. Müssen wir auch in Hünenberg See und Umgebung Verhältnisse, wie in den Grosstädten – z.B. Zürich – mit «Massen» zu jeder Tages- und Nachtzeit akzeptieren ? Ganz bestimmt N I C H T	Keine Begründung	Das Raumentwicklungskonzept 2040 definiert als Ziel, dass mit der Ortsplanungsrevision Raum für zusätzliche Bewohner:innen und Beschäftigte geschaffen wird. Dabei wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Wohnbevölkerung und Beschäftigten angestrebt. Gemäss kantonalem Richtplan findet im Raumtyp «Stadtlandschaft» bis im Jahr 2040 mindestens 85 % des kantonalen Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums statt. Es ist wichtig, dass Hünenberg als Raumtyp «Stadtlandschaft» einen Teil des regionalen Wachstums aufnehmen kann. Mit der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung wird die Grundlage für ein weiterhin massvolles Wachstum der Bevölkerung (1520 bis 2130 zusätzliche Bewohner:innen) und der Beschäftigten (1940 bis 2820 zusätzliche Beschäftigte) bis im Jahr 2040 ermöglicht. Dies unter Berücksichtigung der Auslastung der verschiedenen Infrastrukturen (Schulraum, Verkehr, Grün-/Freiräume etc).	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Prüfung der Projektierung einer Altersresidenz im Gebiet Dersbach	Hünenberg ist eine junge Gemeinde. Nichtsdestotrotz ist auch hier der Trend zur Alterung der Gesellschaft vorhanden. Eine langfristige Planung von Möglichkeiten für altersgerechtes Wohnen in beiden Dorfteilen erachte ich als eine wichtige Aufgabe der Gemeinde Hünenberg.	Die Projektierung einer Altersresidenz im Gebiet Dersbach ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Dies wäre im Rahmen eines Projektes (Baugesuch) umzusetzen.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Überarbeitung Zonenplan Umzonung 1.16 (Details siehe Beilage)	Siehe Beilage	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, das Gebiet um den Zythusweg als zentrumsnahes Quartier mit einer mittleren Dichte weiterzuentwickeln. Auch hier findet eine Qualitätssicherung über die Bebauungsplanpflicht statt. Das Gebiet weist eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf. Aus diesen Gründen wird dieses von der Wohnzone 2b auf die Wohnzone 3 aufgezont. Mit dieser moderaten Aufzonung wird eine Harmonisierung der Zonierung und damit des Ortsbildes rund um die Luzernerstrasse vorgenommen. Es war ein Anliegen aus dem Gemeinde-Workshop vom 26. November 2022 auch das Gebiet westlich der Langholzstrasse (1.16) in eine Wohnzone 3 aufzuzonen.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Was wir jedoch klar nicht unterstützen, ist eine Revision mit der Nutzung von 5 bis 6 Stockwerk hohen Gebäuden bzw. einer Höhe von 14.5 bis 17.7 Meter im Bereich der ganzen Dersbachstrasse. Eine Baukörperhöhe wie sie in der Siedlung Hausnummer 150-162 zur Zeit besteht, ist für uns jedoch gut vorstellbar.  Ebenfalls wäre es Wünschenswert, wenn die Siedlungen gleichermaßen berücksichtigt werden, um das Ortsbild zu gewähren.	Besten Dank für die Vorbereitungsarbeiten zur Ortsplanungsrevision Hünenberg See. Wir haben uns nicht über jede einzelne Bestimmung und Einzelheiten auseinandergesetzt. Die Revision die Nutzung der bestehenden Bauten flexibler zu gestalten, halten wir für sinnvoll.  So wird es eine Siedlung bleiben und bekommt keinen Stadtcharakter.	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, das Gebiet Dersbach (zwischen Bahnlinien und Dersbachstrasse) koordiniert nachzuverdichten und die Baulandreserven mit besonderer Qualität und erhöhter Dichte gezielt zu entwickeln. Das Gebiet weist eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf. Aus diesen Gründen wird das Gebiet von der Wohnzone 2b in die Wohnzone 3 (3 Vollgeschosse, Gesamthöhe 14.0 bis 14.5m) aufgezont. Mit dieser moderaten Aufzonung wird eine Harmonisierung der Zonierung und damit des Ortsbildes rund um die Luzernerstrasse vorgenommen. Durch die Bebauungsplanpflicht (Ersatz für die Arealbauungspflicht) wird eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Zweck der Bebauungsplanpflicht ist es auch, die Durchblicke zum See zu sichern und den Übergang zur an grenzenden Wohnzone 1 ortsverträglich zu gestalten. Bei einer besonders guten ortsbaulichen Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild und einer besonders guten architektonische Gestaltung kann mit einem Bebauungsplan von der Gesamthöhe und Dichte der Zonierung abgewichen werden.	teilweise berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	WC Anlage (oder Toi Toi im Sommer) beim Bootsteg	Der Bootssteg (neben dem Seeclub) wird aufgrund der Grillstelle und dem Wasseranstoos nicht nur von Bötlem, sondern auch von Familien und Sonnenhungrigen gerne genutzt. Da es keine Toiletten hat, herrschen dort im Sommer z.T. ziemlich ecklige Zustände, da man sich einfach überall erleichtert. Und auch die Bötler haben evtl. nach einem Tag auf dem Boot das Bedürfnis für eine Toilette.  So würde ich es sehr begrüssen, wenn eine Toilettenanlage installiert wird. Oder, falls das nicht geht, wenigstens im Sommer ein Toi-Toi aufgestellt wird, das dann im Herbst wieder weggenommen werden kann. Das würde die Hygiene an diesem schönen Fleck gleich am See merklich verbessern. Vielen Dank und weiterhin einen schönen Sommer.	Die Erstellung einer WC-Anlage oder eines Toitoi ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Dies wäre im Rahmen eines Projektes (Baugesuch) umzusetzen.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Wir beantragen, das Gebiet Riedhalde, welches zur Zeit der Wohnzone W1 zugeordnet ist, der Wohnzone W2b, allenfalls der Zone W2a, zuzuteilen.	Das Gebiet Riedhalde ist mehrheitlich umgeben von Bauzonen des Typs W2b und W3. Diese Zonenzugehörigkeit ermöglicht auf vielen Parzellen die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und unterstützt somit das Ziel des haushälterischen Umgangs mit dem Bauland. Es ist deshalb anzunehmen, dass sich in den angrenzenden Bauzonen eine Bauaktivität einstellen wird, welche zu einer höheren baulichen Dichte führen wird. Dies gilt insbesondere dann, wenn gem. §6 Abs.3 zusätzliche Wohneinheiten erstellt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass insbesondere bestehende Einfamilienhäuser durch Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen ersetzt werden. Wird das Gebiet Riedhalde in der Zone W1 belassen, wird sich ein deutlicher Unterschied in Bezug auf die baulichen Dichte und die Geschossigkeiten ergeben. Die in §31 geforderte Einordnung der verschiedenen Bauvorhaben wird daher nur schon auf Grund der baurechtlichen Vorgaben behindert oder gar verunmöglicht.	Das Gebiet Riedhalde wird gegenüber dem Stand der Mitwirkung von der Wohnzone 1 in die Wohnzone 2a aufgezont. Damit wird eine Harmonisierung mit den benachbarten Gebieten verfolgt. Die im rechtskräftigen Zonenplan bestehende Arealbebauungspflicht wird weiterhin in eine einfache Bebauungsplanpflicht überführt. Die südlichen vier Grundstücke werden aus der Bebauungsplanpflicht herausgenommen, da dies räumlich eigenständig sind. Bebauungspläne dürfen nicht mit der Abweichungen von den Grundmassen im Rahmen der Bestimmung "zusätzliche Wohnungen" kumuliert werden. 	berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Wir regen daher an, dass die Gemeinde Hünenberg ab Inkrafttreten der neuen Ortsplanung bis zur Eröffnung der Umfahrungsstrasse, resp. Abklassierung der Luzernerstrasse die Lärmfrage auf Basis der reduzierten Verkehrsbelastung beurteilt und den Strassenabstand für Gemeindestrassen (4.00 m) anwendet.	Das Grundstück am Langrütliweg soll von der Zone W2b in die Zone W3 aufgezont werden, was wir sehr begrüßen und mit dem Anliegen der haushälterischen Nutzung des Bodens übereinstimmt. Weiter geplant ist eine neue Umfahrungsstrasse zur Entlastung der Luzernerstrasse. Die Luzernerstrasse wird dann dereinst von einer Kantonsstrasse auf eine (kommunale) Sammelstrasse abklassiert. Gemäss Terminprogramm ist im Jahre 2027 mit der Eröffnung der Umfahrungsstrasse zu rechnen  Unter der aktuellen Verkehrsbelastung ist es auf unserer Liegenschaft GS Nr. 569 nicht möglich den Immissionsgrenzwert (IGW) für die ES II einzuhalten. Das Wohnhaus weist aktuell am Tag einen IGW von 64 dB(A) auf. Der IGW für die ES II liegt jedoch bei 60 dB(A).  Weiter muss gegenüber der Kantonsstrasse ein Abstand von 6.00 m und später gegenüber Gemeindestrasse ein Abstand von 4.00 m eingehalten werden.  Die Erleichterungen für unser Grundstück (Reduktion Lärmbelastung/ Strassenabstand) treten jedoch frühestens im Jahr 2027/ 2028 in Kraft.  Unter diesen Voraussetzungen könnten wir ab Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung ein Projekt umsetzen, das dann den ab 2027/ 2028 geltenden erleichterten Rahmenbedingungen entspricht.	Die Strassenabstände bei Gemeinde- und Kantonsstrassen sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Diese werden im Strassenreglement geregelt. Die Anwendung des Abstands der Gemeindestrasse bei der Luzernerstrasse (Kantonsstrasse) ist erst nach der Abklassierung der Luzernerstrasse zu einer Gemeindestrasse nach der Eröffnung der Umfahrungsstrasse UCH zulässig.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Wir sind aber der Meinung, dass in Hünenberg See keine städtische Entwicklung stattfinden sollte. Der Vorschlag im Bereich der Bahnlinie und der Dersbachstrasse den Bau von neuen Gebäuden mit 4 - 5 Stockwerken zu ermöglichen ist für uns daher unpassend und nicht erwünscht.	Einer Anpassung der Bauordnung der neuen Herausforderungen in unsere Gemeinde können wir grundsätzlich zustimmen.  Die Erhöhung der Ausnutzungsziffer der bestehenden Baukörper ist absolut sinnvoll, weshalb wir damit einverstanden sind. Probleme wie übermässige Verkehrszunahme und unzureichende Infrastruktur sollten unbedingt vermieden werden. Der Vorschlag im Bereich der Bahnlinie und der Dersbachstrasse den Bau von neuen Gebäuden mit 4 - 5 Stockwerken zu ermöglichen ist für uns daher unpassend und nicht erwünscht. In den vorangegangenen Workshops wurde von der teilnehmenden Bevölkerung klar und unmissverständlich der Wunsch formuliert, den dörflichen Charakter in diesem wunderschönen Seegebiet beizubehalten.  Im Hinblick auf eine bessere Akzeptanz der Ortsplanungsrevision empfehlen wir Ihnen, Ihren Planugsvorschlag in Bezug auf die massiv überhöhte Anzahl Storkwerke entsprechend zu überdenken.	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, das Gebiet Dersbach (zwischen Bahnlinien und Dersbachstrasse) koordiniert nachzuverdichten und die Baulandreserven mit besonderer Qualität und erhöhter Dichte gezielt zu entwickeln. Das Gebiet weist eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf. Aus diesen Gründen wird das Gebiet von der Wohnzone 2b in die Wohnzone 3 (3 Vollgeschosse, Gesamthöhe 14.0 bis 14.5m) aufgezont. Mit dieser moderaten Aufzonung wird eine Harmonisierung der Zonierung und damit des Ortsbildes rund um die Luzernerstrasse vorgenommen. Durch die Bebauungsplanpflicht (Ersatz für die Arealbauungspflicht) wird eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Zweck der Bebauungsplanpflicht ist es auch, die Durchblicke zum See zu sichern und den Übergang zur an grenzenden Wohnzone 1 ortsverträglich zu gestalten. Bei einer besonders guten ortsbaulichen Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild und einer besonders guten architektonische Gestaltung kann mit einem Bebauungsplan von der Gesamthöhe und Dichte der Zonierung abgewichen werden.	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 1 Zweck und Geltungsbe reich	Allgemein zur Bauordnung	Grundsatz: - viele neue bürokratische Regelungen, welche Kontrollen und Vorzeitige Erfassung und Dokumentation des Bestandes zur Folge haben → Aufwand seitens Gemeinde wird enorm steigen - es stellt sich die Frage, ob der Anreiz zu Erneuern, Sanieren, Umbauen, Neubauen,.. genügend gegeben ist. ua. fehlender Anreiz ab W3 (ohne Anreiz der zusätzlichen Wohnung) da sich AZ nur minimal erhöht. Auch Erstellung eines einfachen BBP mit Mindestfläche über mehrere Parzellen hemmer für Entwicklung → Thema Verdichtung genügend erfüllt? - Allgemein viele Verweise auf Normen ohne konkrete Angaben, jeweils die aktuelle Norm wird so Bestandteil der Bauordnung → Verweis auf anzuwendende Norm → noch besser: Kopieren des Artikels in Norm - Steigerung der Nutzerfreundlichkeit der Bauordnung (Auszug Normen, Hinweis auf PBG, VPBG) - Schade, dass keine Skizzen / Schemaskizzen als Anhang verwendet werden. Grad gewisse Artikel bezüglich Terrainveränderung oder Terrassenhäuser sind kompliziert verfasst - unklar, ob aufs Entwicklungsziel (Bauen in Höhe anstelle in Fläche) genügend Fokus gelegt wird. - Fokus auf einfache BBP generiert grossen Mehraufwand für Gemeinde	- Viele Bestimmung in der Bauordnung stammen aus der kantonalen Musterbauordnung und/oder aus dem Raumentwicklungskonzept 2040. Eine Siedlungsentwicklung nach innen ist nur möglich, wenn diese qualitativ erfolgt. Das heisst, wenn gleichzeitig der Erhalt und die Stärkung der bestehenden Qualitäten sichergestellt wird. Dabei ist nicht nur die architektonische und städtebauliche Qualität zu verstehen, sondern auch die Qualität der Freiräume. Eine bauliche Nachverdichtung geht nur mit einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung einher. Entsprechende Massnahmen wie z.B. die Baumpflanzvorgaben sind in verschiedener Hinsicht wertvoll: sie haben eine klimatische, eine ökologische, eine identitätsstiftende und eine gestalterische Wirkung. Dies bedingt eine gewisse Regulierung. - Kontrollen nach der Bauabnahme eines Bauvorhabens finden auch heute nicht statt und sollen auch in Zukunft nicht eingeführt werden. - Insgesamt führt die Ortsplanungsrevision zu einer angemessenen Erhöhung der Bauzonenkapazität. Die prognostizierten Einwohner:innenzahlen für 2040 entsprechen in etwa dem Ziel des kantonalen Richtplans mit 10'500 Personen. Bei den Beschäftigtenzahlen liegt die kommunale Abschätzung etwas höher als die 7'550 Beschäftigten gemäss kantonalem Richtplan. - Verweise auf Normen werden nur in Ausnahmefällen gemacht. Bei der Beleuchtung wird auf die SIA-Norm und bei Spezialechnungen der Auto- und Zweiradparkierung auf die VSS-Norm verwiesen. Die Nummer der Norm wird dabei nicht genannt, da sich diese verändern kann. Die Anzahl Auto- und Zweiradabstellplätze wird für die gängigen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, etc.) vorgegeben. Gegenüber der Mitwirkungsvorlage wurde die Anzahl Abstellplätze nun auch für die Zweiräder ausformuliert. - Da der Kanton Skizzen für die Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug erstellt werden sollen, wird auf eigene Skizzen verzichtet. - Mit den Aufzonungen und der Grünflächenziffer etc. wird das Bauen in die Fläche gehemmt und das Bauen in die Höhe gefördert. - Mit den Bebauungsplan-Pflichten kann eine höhere Dichte erreicht werden und es wird gleichzeitig eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität der Bauten und Freiräume sichergestellt. Es werden kaum neue einfache Bebauungsplan-Pflichten eingeführt, sondern Arealbauungen in einfache Bebauungsplanpflichten überführt.	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 1 Zweck und Geltungsbe reich	Allgemeiner Antrag für die neue Bauordnung: Dort wo die Gemeinde Handlungsspielraum hat die Regeln festzusetzen, soll sie doch bitte keine restriktive Haltung einnehmen und stattdessen ihrer mündigen Bevölkerung die Entscheidungsfreiheit überlassen. Zu restriktive Auflagen machen das Bauen unattraktiv und schaden auch dem Standortwettbewerb.	Die Gemeinde möchte das Bauen mit der erhöhten Ausnutzungsziffer fördern und Möglichkeiten für neuen Wohnraum schaffen, um der Wohnungsnot entgegenzuwirken. Die neue Hünenberger Bauordnung hat im Vergleich zur alten Bauordnung mehr als einen Drittel mehr Klauseln (58 statt 44 Artikel), welche vorschreiben wie in Hünenberg in Zukunft gebaut werden muss. Sie ist auch im Vergleich zu den Entwurfsbauordnungen von anderen Gemeinden im Kanton Zug viel restriktiver. Mit den in der neuen Bauordnung zusätzlichen und strengen Auflagen (z.B. Beschränkung von Anzahl Parkplätzen, Mindestgrünziffern, Baumfällungsverbot und restriktive Baumpflanzvorgaben, etc.) werden jedoch Investoren sowie Private abgeschreckt, um jegliche bauliche Aktivität aufzunehmen. Mit jeder neuen Regel kostet das Bauen mehr und wird es unattraktiver, denn in der Praxis muss jede neue Auflage im vornerein meist durch den Architekten im Detail geprüft werden und verzögert es das Baubewilligungsverfahren.	Viele Bestimmung in der Bauordnung stammen aus der kantonalen Musterbauordnung und/oder aus dem Raumentwicklungskonzept 2040. Eine Siedlungsentwicklung nach innen ist nur möglich, wenn diese qualitativ erfolgt. Das heisst, wenn gleichzeitig der Erhalt und die Stärkung der bestehenden Qualitäten sichergestellt wird. Dabei ist nicht nur die architektonische und städtebauliche Qualität zu verstehen, sondern auch die Qualität der Freiräume. Eine bauliche Nachverdichtung geht nur mit einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung einher. Entsprechende Massnahmen wie z.B. die Baumpflanzvorgaben sind in verschiedener Hinsicht wertvoll: sie haben eine klimatische, eine ökologische, eine identitätsstiftende und eine gestalterische Wirkung. Dies bedingt eine gewisse Regulierung.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 1 Zweck und Geltungsbe reich	bspw. §34 Abs.5, §38 Abs. 3, §43 Abs. 3: Diese und weitere Artikel, die dem reinen Aufbau von Bürokratie dienen, sollen nicht eingeführt werden.	Zahlreiche Artikel in der neuen Bauordnung führen zu zusätzlichem Verwaltungsaufwand.	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, die Biodiversität und Begrünung zu fördern. Mit der grundsätzlichen Wahrung des Baumbestandes und Schaffung von neuen Bäumen wird eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung verfolgt. Bäume sind in verschiedener Hinsicht wertvoll: sie haben eine klimatische, eine ökologische, eine identitätsstiftende und eine gestalterische Wirkung. Vom guten Mikroklima und attraktiven Umfeld profitieren auch die Bewohnenden und Beschäftigten. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurde aufgrund der kantonalen Vorprüfung in der Bestimmung zur Baumfällung der Stammumfang von 80 cm auf 100 cm erhöht und diese um die Zone für öffentliches Interesse für Freihaltung und Erholung (OeIFE) ergänzt: "Das Fällen von Bäumen in den Bauzonen und der OeIFE-Zone mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen 1.0 m über dem Boden, ist bewilligungspflichtig."  Ein weiteres Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, ein gutes Siedlungsklima zu schaffen. Mit geeigneten Massnahmen (z.B. sickerfähige Beläge und nachhaltige sowie ressourcenschonende Materialien) zur Klimaanpassung können negative Klimafolgen vermieden oder verringert werden.  Allgemein finden Kontrollen nach der Bauabnahme eines Bauvorhabens statt. Eine Ausweitung der Kontrolltätigkeit ist nicht angedacht. Es wird, wie in anderen Bereichen auch, an die Eigenverantwortung der Bevölkerung appelliert. Hat die Gemeinde aber Kenntnis von Unstimmigkeiten, wird sie aktiv werden müssen.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 1 Zweck und Geltungsbe reich	In mehreren Artikeln wird direkt oder indirekt auf bestimmte Normen verwiesen (§ 37 Abs. 1, § 40 Abs.2, § 42 Abs.1). Die jeweiligen Werte sind zumindest aus Transparenzgründen aufzuführen.	Für die Bevölkerung sind die Verweise nicht nachvollziehbar. Die Normen verändern sich laufend, dies kann für die Bevölkerung verwirrend sein. Zudem sind gewisse Normen nur kostenpflichtig einsehbar.	Verweise auf Normen werden nur in Ausnahmefällen gemacht. Bei der Beleuchtung wird auf die SIA-Norm und bei Spezialnutzungen der Auto- und Zweiradparkierung auf die VSS-Norm verwiesen. Die Nummer der Norm wird dabei nicht genannt, da sich diese verändern kann. Die Anzahl Auto- und Zweiradabstellplätze wird für die gängigen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, etc.) vorgegeben. Gegenüber der Mitwirkungsanfrage wurde die Anzahl Abstellplätze nun auch für die Zweiräder ausformuliert.	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 2 Ortsbauliche Grundhaltung	Allgemeiner Antrag: Wie bereits in der letzten Informationsveranstaltung erwähnt, würde es die Bevölkerung zu schätzen wissen, wenn die eingereichten Anträge der Hünenberger und Hünenbergerinnen veröffentlicht werden.	Die Publizierung der Anträge würde eine gewisse Transparenz schaffen und dies wurde bereits in anderen Gemeinden so gehandhabt (z.B. in Cham) und von der Bevölkerung gutgeheissen.	Der Mitwirkungsbericht zu den eingegangenen Rückmeldungen inkl. Stellungnahme der Gemeinde wird ca. im Mai 2024 in anonymisierter Form öffentlich publiziert. Voraussichtlich im Herbst 2024 wird die Ortsplanungsrevision für eine weitere Mitwirkungsmöglichkeit öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der sogenannten ersten öffentlichen Auflage kann die Bevölkerung während 30 Tagen gegebenenfalls schriftlich Einwendungen einreichen.	berücksichtigt
Bauordnung	§ 2 Ortsbauliche Grundhaltung	Die Möglichkeit im begrenzten Umfang Platz für Tiny Häuser zu schaffen sollte irgendwo erwähnt werden.	Interessant für ältere Menschen insbesondere wenn der Boden im Baurecht gemietet werden kann. Da Tiny Häuser mobil sind sollten Baurechtverträge von 10 Jahren möglich sein. Tiny Häuser können auf ein 4 Betonsockel gestellt werden und benötigen nur Wasser, Abwasser und Stromanschluss.	In der Bauzone können Tiny Houses aufgrund einer Baubewilligung gebaut werden. Dies muss deshalb in der Bauordnung nicht explizit erwähnt werden. Tiny Houses sind entsprechend nicht verboten, aber häufig aufgrund der geringen Geschossigkeit nicht sehr haushälterisch mit dem Boden.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 2 Ortsbauliche Grundhaltung	Wo immer möglich sollten Strassen/Wege/Trottoirs entlang Kantons- und Einwohnergemeindestrassen durch Baumalleen beschattet werden. Landwirtschaftszonen sollten ebenfalls eingebunden werden. (Das war ein ausdrücklicher Wunsch der Bevölkerung während den Workshops).	Im Zuge des Klimawandels sind Bäume/Alleen zentral um Hitzetemperaturen zu mindern. Zudem kann durch Alleen/Bäume die Möblierung der Landschaft entscheidend verschönert werden. Schattenspendende Bäume erhöhen die Lebensqualität in der Gemeinde. Aktuell sind fast in der ganzen Gemeinde alle Wege der prallen Sonne ausgesetzt. Durch Einbindung der Grundeigentümer von Landwirtschaftsland und entsprechenden Anreizen, könnten massiv mehr Bäume gepflanzt werden (z.b. entlang der Landwirtschaftszonen angrenzend an Strassen/Trottoirs). Baumalleen würden die Attraktivität der Wohngemeinde Hünenberg stark erhöhen.	In der Massnahme V2 Strassenraumgestaltung des gemeindlichen Richtplans ist dazu folgendes festgehalten: Der Gemeinde Hünenberg sind Bäume im öffentlichen Raum ein grosses Anliegen. Die Gemeinde beachtet und berücksichtigt bei der Festlegung von Baulinien und der Gestaltung von Strassenräumen neben den funktionalen Bedürfnissen der einzelnen Verkehrsmittel auch bestehende und geplante Strassenbäume. Die Art der Ausstattung und Gestaltung der Anlagen wird im Rahmen eines Strassenprojektes festgelegt, was nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision ist.	berücksichtigt
Bauordnung	§ 5 Planungs- und Baukommission	Die Baukommission besteht aus allen relevanten Parteien in der Gemeinde und nicht nur nach der Verteilung der Mandatssitze in Gemeinde- und Kantonsrat.	Mit einer breiteren Verteilung der Kommissionszusammenstellung werden auch der Anteil der Bevölkerung mit einbezogen, welcher nicht durch ein Mandat an der direkten Entscheidung beteiligt ist.	Die Zusammensetzung der Planungs- und Baukommission erfolgt auf Basis der Gemeindeordnung. Darin ist geregelt, dass der Gemeinderat bei der Zusammensetzung der parteipolitisch zusammengesetzten Kommissionen gesamthaft auf eine angemessene Vertretung nach der Parteistärke, bei den Fachkommissionen auf die fachliche Kompetenz der Mitglieder achtet. Eine entsprechende Bestimmung in der Bauordnung wäre nicht konform mit der Gemeindeordnung.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 5 Planungs- und Baukommission	Wie im Vorhinein schon einmal grob abgeklärt würden wir beim Gebäude Einhornweg 4 gerne in Zukunft einen Liftanbau erstellen. Dieser soll dazu dienen, die Wohnungen auch für ältere Leute gut zugänglich zu machen. Die Erschliessung könnte am vorgeschlagenen Standort direkt über die Tiefgarage erfolgen und auch vom jetzigen Haupteingangsbereich, wäre der Zugang möglich. Zur Gewährleistung der Rollstuhl Zugänglichkeit könnte man die Zwischenstockwerke jeweils mit einem einfach Treppenlift ergänzen. Ich bitte sie diesen Antrag zu prüfen und sofern möglich in die Ortsplanungs-Revision einfließen zu lassen.	Zur Begründung dieses Antrags, stellen wir fest das Wohnungen, die auch für die ältere Bevölkerung geeignet sind. In der Gemeinde und Region immer knapper werden, zumal aber diese Bevölkerungsgruppe immer weiter wächst. Und über 4 Stockwerke gehört ein Lift mittlerweile zum heutigen Standart. Darum ersuchen wir sie diesen Antrag so einfließen zu lassen. Im Anhang noch eine Machbarkeitsstudie, zur Präzisierung des Antrags.	Das Anliegen bezieht sich auf den Bebauungsplan "Dorfkern Nord" und ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Im Rahmen der Revision des Bebauungsplans "Dorfkern Nord" wurde das Anliegen behandelt.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 6 Wohnzone (W)	Das Konzept von „zusätzlichen Wohnungen“ (§ 6 Abs. 3) soll komplett gestrichen werden.	s. beiliegende Datei	Mit der Bestimmung «zusätzliche Wohnungen» wird in den Wohnzonen 1, 2a und 2b ein Anreiz und Potenzial für eine massvolle Innenentwicklung geschaffen. Dabei soll neben der baulichen Dichte insbesondere die Bevölkerungsdichte innerhalb der niedrigen Wohnzonen (hauptsächlich Einfamilienhausquartiere) erhöht werden. Somit wird gefördert, dass eine zusätzliche Wohnungen erstellt und nicht nur ein zusätzliches Zimmer bzw. zusätzliche Wohnfläche geschaffen wird. Mit einer Aufstockung bzw. einer zusätzlichen vollwertigen Wohnung kann indes Wohnraum für Familienangehörige realisiert und damit das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 6 Wohnzone (W)	Die Möglichkeit bei einer Erstellung einer zusätzlichen Wohnung von mindestens 70 m2 gemäss § 6 Abs. 3 von den Grundmassen der höheren Zone zu profitieren, begrüsst die FDP Hünenberg. Für ein harmonisches Quartierbild und zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen, könnte auch ausschliesslich die Ausnutzungsziffer der höheren Zone, jedoch nicht die höhere Geschossigkeit konsumiert werden können.	Dies könnte eine valable Alternative bieten, sofern der Kanton den vorliegenden Artikel nicht genehmigen sollte. Der Artikel gleicht den Sonderbauvorschriften nach §79ff PBG Zürich. Der Kanton Zug kennt nach unserem Wissenstand ein solches Instrument nicht. Wir begrüssen diesen Pioniergeist sowie die innovative und lösungsorientierte Herangehensweise.	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, Grünanteile nicht zu stark zu verkleinern. Aufgrund dem Ziel der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer ohne zusätzliches Geschoss würde dem widersprechen.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 6 Wohnzone (W)	Die Möglichkeit bei einer Erstellung einer zusätzlichen Wohnung von mindestens 70 m2 gemäss § 6 Abs. 3 von den Grundmassen der höheren Zone zu profitieren ist ein gutes Instrument.	Damit werden wohl einige Einlegerwohnungen ermöglicht.	Um die Grundmasse der nächsthöheren Zone anwenden zu können, ist eine zusätzliche, vollwertige Wohnung von mindestens 70 m² mit separater Erschliessung zu erstellen, wodurch Einlegerwohnungen vermieden werden.	berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 6 Wohnzone (W)	Grundsätzlich stellt sich die Frage ob es richtig ist das Baugebiet zwischen der Bahnlinie und dem Zugersee aufzuzonen und zu verdichten. Mein Antrag 1: bei der W1 Zone zwischen der Dersbachstrasse / Seemattstrasse und dem Zugersee ist von §6 Abs 3 abzusehen. Wenn nicht, dann sind die Grenzabstände nicht von der W2a anzuwenden, sondern von der W1 zu belassen.	Begründung Antrag 1: §6 Wohnzonen besagt in Absatz 3 In den Zonenplan mit der Überlagerung "zusätzliche Wohnungen" bezeichneten Gebieten kann für die W1 die Grundmasse der W2a;.....angewendet werden. Die W1 hat Grenzabstand gross 10 m. Grenzabstand klein 7 m. Die W2a hat Grenzabstand gross 7 m. Grenzabstand klein 5 m. Das gibt eine Verdichtung von rund 54 % da geht das "ganze Grüne von heute verloren.. Diese zusätzliche Baufläche frisst die Grünflächen weg. Man stelle sich insbesondere die Seeuferparzellen vor. Der grosse Grenzabstand ist gegen den See hin, der kleine auf den Seiten. Das gibt eine optische Verdichtung, die wie eine Mauer wirkt und verhindert neben der geforderten Bepflanzung jegliche Durchsicht von hinten. Der heutige öffentliche Fussweg ist hinter den Seeuferparzellen. Hinter einer Baumauer zu spazieren in Seenähe ist unertüglich. Die übrigen Parzellen werden von heute "grünen Parzellen" zu verdichteten Parzellen. Bei den höheren Bauzonen zum Beispiel W2a und höher bleibt der Grenzabstand gleich oder wird sogar höher z.B. W4a zu W4b.	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, das Gebiet Dersbach (zwischen Bahnlinien und Dersbachstrasse) koordiniert nachzuverdichten und die Baulandreserven mit besonderer Qualität und erhöhter Dichte gezielt zu entwickeln. Das Gebiet weist eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf. Aus diesen Gründen wird das Gebiet von der Wohnzone 2b auf die Wohnzone 3 aufgezont. Mit dieser moderaten Aufzonung wird eine Harmonisierung der Zonierung und damit des Ortsbildes rund um die Luzernerstrasse vorgenommen. Durch die Bebauungsplanpflicht (Ersatz für die Arealbebauungsplanpflicht) wird eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Zweck der Bebauungsplanpflicht ist es auch, die Durchblicke zum See zu sichern und den Übergang zur angrenzenden Wohnzone 1 ortsverträglich zu gestalten.  Nicht aufgezont wird die Wohnzone 1. Der Gemeinderat hat sich jedoch explizit dafür ausgesprochen, an der Bestimmung "zusätzliche Wohnungen" auch in der Wohnzone 1 entlang des Sees festzuhalten. Dabei soll neben der baulichen Dichte insbesondere die Bevölkerungsdichte innerhalb der niedrigen Wohnzonen (hauptsächlich Einfamilienhausquartiere) erhöht werden. Somit wird gefördert, dass eine zusätzliche Wohnungen erstellt und nicht nur ein zusätzliches Zimmer bzw. zusätzliche Wohnfläche geschaffen wird.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 6 Wohnzone (W)	zusätzliche Wohnungen	3. im Grundsatz ein sehr interessanter Ansatz. Zu prüfen, ob auch W3 in diese Regelung aufgenommen wird.	Mit der Bestimmung «zusätzliche Wohnungen» wird vor allem in den Einfamilienhausgebieten - d.h. in den Wohnzonen 1, 2a und 2b - Anreiz und Potenzial für eine massvolle Innenentwicklung geschaffen. Dabei soll neben der baulichen Dichte insbesondere die Bevölkerungsdichte innerhalb der niedrigen Wohnzonen (hauptsächlich Einfamilienhausquartiere) erhöht werden. Somit wird gefördert, dass eine zusätzliche Wohnungen erstellt und nicht nur ein zusätzliches Zimmer bzw. zusätzliche Wohnfläche geschaffen wird. Mit einer Aufstockung bzw. einer zusätzlichen vollwertigen Wohnung kann indes Wohnraum für Familienangehörige realisiert und damit das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 7 Wohn- und Arbeitszone (WA)	Definition	Ergänzung analog Wohnzone: "familienergänzende Betreuung"	Die Bestimmung, dass Wohnzonen für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung bestimmt sind, stammt aus der kantonalen Musterbauordnung. Die familienergänzende Betreuung ist nur bei den Wohnzonen explizit zu erwähnen, da es sich hier gemäss der Lärmschutzverordnung um eine ES II handelt. In der Wohn- und Arbeitszone ist dies aufgrund der ES III auch ohne explizite Erwähnung zulässig.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 8 Arbeitszone (A)	Fahrten	8. ein flächenmässig kleiner Betrieb kann unter Umständen mehr Verkehr pro m2 generieren als ein grosser → ev. Lösung über erzeugte Fahrten	Die Beschränkung der Verkaufsgeschäfte über die Fläche ist eine erprobte und gängige Methode. Eine Beschränkung über die Anzahl Fahrten hätte die Einführung eines Fahrtenmodells zur Folge. Die Festlegung eines Fahrtenmodells ist jedoch nur auf Ebene des Bebauungsplans sinnvoll und machbar. Zudem bestehen gewisse Unsicherheiten bezüglich der rechtlichen Möglichkeiten zur Durchsetzung von Massnahmen, falls das Kartenkontingent überschritten wird.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 12 Masse für Einzelbauweise	§12 Masse für Einzelbauweise: Grünflächenziffer W1 bis W3 min. 0.5 (50%) Soll reduziert werden. Die Grünflächenziffer von 50% ist zu hoch.	Die Grünflächenziffer von 50% ist zu hoch, ist nicht praktikabel oder nicht umsetz- und durchsetzbar, vor allem bei kleinen Grundstücken mit hoher Ausnutzungsziffer hätte dies zur Folge, dass auf kleinen Grundstücken Häuser gebaut werden, bei welchen die Proportionen nicht stimmen, aufgrund dieser 50% Bestimmung. Von Seite des Kantons gibt es keine Auflagen der Grünflächenziffer.	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, Mindestanteile an Grünflächen zu sichern, damit die Grünanteile nicht zu stark verkleinert werden. Aufgrund dem Ziel der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ in der Regel nicht eingeschränkt werden. Weiter wird mit der Einführung der GZ die zukünftig nicht mehr zulässige Freiflächenziffer ersetzt. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wird die GZ in den Wohnzonen 2a, 2b, 3, 4a und 4b jeweils um 0.05 reduziert.  Rund 200 Grundstücke (ca. 15 % aller Grundstücke in Hünenberg) erreichen mit der heutigen Umgebungsgestaltung die vorgeschlagene Grünflächenziffer nicht. Die GIS-Analyse der Grünanteile basiert auf den Daten der amtlichen Vermessung. Dabei bestehen Ungenauigkeiten bei der Zuteilung zur Bodenbedeckungs-Kategorie, womit auch die Grünanteile diese Ungenauigkeit aufweise.	teilweise berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	Antrag 1: Die Anwendung der Grünziffer sollte auf Neubauten beschränkt werden. Bei Um- und Anbauten (auch wesentlichen Umbauten wie z.B. Attikageschossanbauten) sollte die Grünziffer keine Anwendung finden.	<p>Der Kanton Zug schreibt nur vor eine Grünflächenziffer einzuführen, die Höhe der Mindestgrünflächenziffer überlässt er hingegen den Gemeinden. Der Entwurf der Chamer Bauordnung schreibt nur einen Grünflächenziffer von 40% vor. 40% oder sogar 30% würde auch in Hünenberg reichen, um das gleiche Ziel nämlich den Erhalt und die Förderung von Grünflächen im Siedlungsgebiet zu erreichen.</p> <p>Wie viele Grundstücke liegen bei Ihrer Grünflächenanteilanalyse momentan unter der ihr zugewiesenen zukünftigen Mindestgrünflächenziffer?</p> <p>Gemäss der Grünflächenanteilkarte sind es zahlreiche Grundstücke. Müssten die Eigentümer dieser Grundstücke nun bei einem Umbau, wie z.B. ein neues Attikaflachdach, an Grünfläche hinzufügen (bzw. versiegelte Flächen "unversiegeln" lassen oder sogar Gartenkonstruktionen wie Gartenplätze, Schwimmbecken abbauen) um den vorgeschriebenen Mindestwert zu erreichen?</p> <p>Hier sollte ein unverhältnismässiger Eingriff in die Eigentumsfreiheit mit einer zu hohen Mindestgrünziffer in Hünenberg vermieden werden. Um- und Anbauten sollten ausgeschlossen werden und die Grünziffer sollte für Wohnzonen maximal 40% betragen.</p>	<p>Gemäss übergeordnetem Recht (§ 71a PBG; § 74 Abs. 3 V PBG) finden die Bestimmungen in der Bauordnung - inkl. der Grünflächenziffer - zwingend auf Neubauten und wesentliche Umbauten Anwendung.</p> <p>Rund 200 Grundstücke (ca. 15 % aller Grundstücke in Hünenberg) erreichen mit der heutigen Umgebungsgestaltung die vorgeschlagene Grünflächenziffer nicht. Die GIS-Analyse der Grünanteile basiert auf den Daten der amtlichen Vermessung. Dabei bestehen Ungenauigkeiten bei der Zuteilung zur Bodenbedeckungs-Kategorie, womit auch die Grünanteile diese Ungenauigkeit aufweisen.</p>	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	Antrag 2: Der Wert der Grünziffer sollte tiefer angesetzt werden und zwar auf maximal 40% für Wohnzonen.	<p>Der Kanton Zug schreibt nur vor eine Grünflächenziffer einzuführen, die Höhe der Mindestgrünflächenziffer überlässt er hingegen den Gemeinden. Der Entwurf der Chamer Bauordnung schreibt nur einen Grünflächenziffer von 40% vor. 40% oder sogar 30% würde auch in Hünenberg reichen, um das gleiche Ziel nämlich den Erhalt und die Förderung von Grünflächen im Siedlungsgebiet zu erreichen.</p> <p>Wie viele Grundstücke liegen bei Ihrer Grünflächenanteilanalyse momentan unter der ihr zugewiesenen zukünftigen Mindestgrünflächenziffer?</p> <p>Gemäss der Grünflächenanteilkarte sind es zahlreiche Grundstücke. Müssten die Eigentümer dieser Grundstücke nun bei einem Umbau, wie z.B. ein neues Attikaflachdach, an Grünfläche hinzufügen (bzw. versiegelte Flächen "unversiegeln" lassen oder sogar Gartenkonstruktionen wie Gartenplätze, Schwimmbecken abbauen) um den vorgeschriebenen Mindestwert zu erreichen?</p> <p>Hier sollte ein unverhältnismässiger Eingriff in die Eigentumsfreiheit mit einer zu hohen Mindestgrünziffer in Hünenberg vermieden werden. Um- und Anbauten sollten ausgeschlossen werden und die Grünziffer sollte für Wohnzonen maximal 40% betragen.</p>	<p>Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, Mindestanteile an Grünflächen zu sichern, damit die Grünanteile nicht zu stark verkleinert werden. Aufgrund dem Ziel der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ in der Regel nicht eingeschränkt werden. Weiter wird mit der Einführung der GZ die zukünftig nicht mehr zulässige Freiflächenziffer ersetzt. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wird die GZ in den Wohnzonen 2a, 2b, 3, 4a und 4b jeweils um 0.05 reduziert.</p> <p>Rund 200 Grundstücke (ca. 15 % aller Grundstücke in Hünenberg) erreichen mit der heutigen Umgebungsgestaltung die vorgeschlagene Grünflächenziffer nicht. Die GIS-Analyse der Grünanteile basiert auf den Daten der amtlichen Vermessung. Dabei bestehen Ungenauigkeiten bei der Zuteilung zur Bodenbedeckungs-Kategorie, womit auch die Grünanteile diese Ungenauigkeit aufweisen.</p> <p>Gemäss übergeordnetem Recht (§ 71a PBG; § 74 Abs. 3 V PBG) finden die Bestimmungen in der Bauordnung - inkl. der Grünflächenziffer - zwingend auf Neubauten und wesentliche Umbauten Anwendung. Ob es sich um eine wesentliche Umbaute (z.B. "neues Attikaflachdach") handelt, ist jeweils im Rahmen des Baugesuchs - von Fall zu Fall - zu definieren.</p>	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	Attikaregelung	<p>12.1: unklare Formulierung (Skizze fehlt)</p> <p>- müssen zwingend die jeweils gegenüberliegenden Fassaden betrachtet werden?</p> <p>→ nicht sinnvoll, da z.B. einer Südterrasse auf der Nordseite noch mind. ein 1m Streifen erfolgen muss</p> <p>→ keine Ausnahme für Treppenhäuser / Lift → Setzung des Treppenhauses wird eingeschränkt resp. Setzung auf Nordseite erschwert</p> <p>→ Lösung "über Eck" sollte möglich sein: z.B. Zurücksetzen der Süd- und Westseite um mind. 1m</p> <p>→ bessere Lösung: Oberägeri: 1 Fassade, 1m zurückgesetzt, oder alternativ Baar (2/3-Regelung)</p>	<p>Die Attikaregelung, wie sie gemäss dem Stand der Mitwirkung vorgesehen war, ist gemäss der kantonalen Vorprüfung rechtlich nicht möglich und wurde deshalb gestrichen. Die Gemeinden können keine Verschärfung des kantonalen Rechts vornehmen.</p>	teilweise berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	AZ	Im Grundsatz sehr moderate Erhöhung der AZ, kein Einbezug des optimierten Bestandes. Hätte mir hier etwas mehr Mut gewünscht. Der versprochene Mehrausnutzung von 20% wird nur in der Theorie erreicht und benachteiligt den Bestand. Siehe Anhang (Basis noch vom März, AZ leicht angepasst)	Die Ausnutzungsziffer (AZ) wird, mit Ausnahme der Wohnzone 1, auf die nächsten 0.05 aufgerundet. Damit ist gegenüber der heutigen AZ teilweise sogar mehr als 20 % zusätzliche Geschossfläche realisierbar. In der Wohnzone 1 wird von 0.36 auf 0.35 abgerundet.  Vereinzel wurden in der Vergangenheit Bauten mit einem Vollgeschoss weniger erstellt, um ein möglichst grosses «Gratis-Dachgeschoss» zu erhalten. In der 2-geschossigen Wohnzone konnte damit die Geschossfläche um bis zu ein Fünftel vergrössert werden. Da in diesen Fällen die beabsichtigte Erhöhung der AZ von 20 % bereits mit der heutigen Bauordnung ausgereizt wurde, kann mit der revidierten Bauordnung die Geschossfläche möglicherweise kaum mehr erhöht werden. Der geschilderte Sachverhalt betrifft vor allem die 2-geschossige Wohnzone 2b. In der Wohnzone 3 und den höhergeschossigen Wohnzonen ist der Gewinn an «Gratis-Dachgeschossfläche» mit Reduktion eines Vollgeschosses kleiner.  Bei der Ermittlung der neuen AZ wird nicht der Einzelfall bzw. ungewünschten Extremfall betrachtet, sondern den Regelfall. Weiter muss eine Gleichbehandlung der Anpassungen über alle Zonen stattfinden. Allerdings wurde in der Wohnzone 2a die AZ vor diesem Hintergrund aufgerundet. In allen Wohnzonen wurde die AZ aufgrund des wegfallenden Gratis-Dachgeschosses und anschliessend die AZ nochmals um 20 % (gemäss REK) erhöht, um die versprochene zusätzlich nutzbare Fläche zu erhalten. Eine weitere Erhöhung der AZ hätte negative Auswirkungen auf die für diese Quartiere typische Durchgrünung (grösserer Gebäudeabdruck).	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	Der Wert der Grünziffer sollte tiefer angesetzt werden und zwar auf maximal 40% für Wohnzonen. Der Kanton Zug schreibt nur vor eine Grünflächenziffer einzuführen, die Höhe der Mindestgrünflächenziffer überlässt er hingegen den Gemeinden. Der Entwurf der Chamer Bauordnung schreibt nur einen Grünflächenziffer von 40% vor. 40% oder sogar 30% würde auch in Hünenberg reichen, um das gleiche Ziel nämlich den Erhalt und die Förderung von Grünflächen im Siedlungsgebiet zu erreichen. Ein Abgleich mit den Nachbargemeinden spez. Mit Cham wäre sehr wünschenswert.	Wie viele Grundstücke liegen bei Ihrer Grünflächenanteilanalyse momentan unter der ihr zugewiesenen zukünftigen Mindestgrünflächenziffer? Gemäss der Grünflächenanteilkarte sind es zahlreiche Grundstücke. Müssen die Eigentümer dieser Grundstücke nun bei einem Umbau, wie z.B. ein neues Attikafachdach, an Grünfläche hinzufügen (bzw. versiegelte Flächen "unversiegeln" lassen oder sogar Gartenkonstruktionen wie Gartenplätze, Schwimmbecken abbauen) um den vorgeschriebenen Mindestwert zu erreichen? Hier sollte ein unverhältnismässiger Eingriff in die Eigentumsfreiheit mit einer zu hohen Mindestgrünziffer in Hünenberg vermieden werden.  Der Entwurf der Chamer Bauordnung schreibt nur einen Grünflächenziffer von 40% vor. 40% oder sogar 30% würde auch in Hünenberg reichen, um das gleiche Ziel nämlich den Erhalt und die Förderung von Grünflächen im Siedlungsgebiet zu erreichen. Wie viele Grundstücke liegen bei Ihrer Grünflächenanteilanalyse momentan unter der ihr zugewiesenen zukünftigen Mindestgrünflächenziffer? Gemäss der Grünflächenanteilkarte sind es zahlreiche Grundstücke. Müssen die Eigentümer dieser Grundstücke nun bei einem Umbau, wie z.B. ein neues Attikafachdach, an Grünfläche hinzufügen (bzw. versiegelte Flächen "unversiegeln" lassen oder sogar Gartenkonstruktionen wie Gartenplätze, Schwimmbecken abbauen) um den vorgeschriebenen Mindestwert zu erreichen? Hier sollte ein unverhältnismässiger Eingriff in die Eigentumsfreiheit mit einer zu hohen Mindestgrünziffer in Hünenberg vermieden werden. Um- und Anbauten sollten ausgeschlossen werden	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, Mindestanteile an Grünflächen zu sichern, damit die Grünanteile nicht zu stark verkleinert werden. Aufgrund dem Ziel der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnutzung soll durch die GZ in der Regel nicht eingeschränkt werden. Weiter wird mit der Einführung der GZ die zukünftig nicht mehr zulässige Freiflächenziffer ersetzt. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wird die GZ in den Wohnzonen 2a, 2b, 3, 4a und 4b jeweils um 0.05 reduziert.  Rund 200 Grundstücke (ca. 15 % aller Grundstücke in Hünenberg) erreichen mit der heutigen Umgebungsgestaltung die vorgeschlagene Grünflächenziffer nicht. Die GIS-Analyse der Grünanteile basiert auf den Daten der amtlichen Vermessung. Dabei bestehen Ungenauigkeiten bei der Zuteilung zur Bodenbedeckungs-Kategorie, womit auch die Grünanteile diese Ungenauigkeit aufweisen.  Gemäss übergeordnetem Recht (§ 71a PBG; § 74 Abs. 3 V PBG) finden die Bestimmungen in der Bauordnung - inkl. der Grünflächenziffer - zwingend auf Neubauten und wesentliche Umbauten Anwendung. Ob es sich um eine wesentliche Umbaute (z.B. "neues Attikafachdach") handelt, ist jeweils im Rahmen des Baugesuchs - von Fall zu Fall - zu definieren.	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	Die Bauordnung ist zu ergänzen mit zusätzlichen Bestimmungen zur Anpassung der Gesamthöhen von Neubauten im geeigneten Gelände in Anlehnung an die in der nachfolgenden Begründung aufgeführten Masse. Alternativ ist auf die Festlegung von Gesamthöhen zu verzichten und die Gebäudehöhe ist über die Geschosshöhe zu regeln.	Die Erfahrung aus anderen Kantonen, welche die Messbestimmungen der IVHB bereits eingeführt haben, machen deutlich, dass die Festlegung der Gesamthöhe bei Bauten im geeigneten Terrain zu problematischen Situationen führen kann. Insbesondere bei unregelmässigem Geländeverlauf werden einzelne Bereich eines Gebäudes sehr schnell die Gesamthöhe erreichen. Der am tiefsten liegende Punkt auf dem Terrain ist somit massgebend für die Höhenlage eines Gebäudes, was dann zwangsläufig zu grösseren Abgrabungen führt. Wir erachten es deshalb als zweckmässig, wenn für Bauten im geeigneten Gelände eine Anpassung der Gesamthöhen eine Anpassung vorgesehen wird (siehe Beilage).  Als Alternative bietet sich an, auf die Definition der Gesamthöhe zu verzichten und die Gebäudehöhe über die Geschosshöhe zu regeln, wie dies die Verordnung zum Planungs- und Baugesetz in §33 Abs.2 vorsieht. Die Höhenlage im Terrain wird dann durch die Definition des Untergeschosses bestimmt, welche ebenfalls in der Verordnung des PBG des Kantons Zug geregelt ist.	Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Bei einem Schrägdach wird die Gesamthöhe damit in der Regel vom First aus gemessen. Die Hangneigung hat bei der Gesamthöhe, im Gegensatz zur Fassadenhöhe, damit keinen so grossen Einfluss. Die neuen Gesamthöhen ermöglichen zudem leicht höhere Gebäude als die heutige Bauordnung dies mit der Firsthöhe zulässt. Auch in Hanglage sind damit leicht höhere Bauten als heute möglich.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	Die Grenzabstände der Zone W1 sind auf 7.0 m und 5.0 m zu reduzieren.	Die Grenzabstände der Zone W1 sind mit 10.0 m und 7.0 m ausserordentlich gross. Eine Nachmessung auf dem Grundbuchplan ergibt, dass die Mehrheit der bestehenden Bauten in der Zone W1 diese Grenzabstände nicht einhalten. Gleiches gilt auch, für die Liegenschaft Riedhalde 3, welche mehrheitlich weder den grossen noch den kleinen Grenzabstand einhält. Die Grenzabstände von 10.0 m und 7.0 m führen dazu, dass die meisten in der Zone W1 liegenden Parzellen nicht mehr im heutigen Umfang bebaut werden können.	Die beiden W1-Zonen werden neu zusammengeführt resp. wird die W1-Zone Dersbach und Seemattstrasse in die allgemeine W1-Zone integriert. Da es sich im Gebiet Dersbach und Seemattstrasse um eine sensible Lage am See handelt und die Durchblicke weiterhin gewährleistet werden sollen, wird der kleine Grenzabstand von 7 m für die gesamte W1-Zone festgelegt. Für die W1-Zonen im Hueb, Chämberg und Riedhalden wird der kleine Grenzabstand damit von 5 auf 7 m erhöht. Ansonsten werden die Grenzabstände so belassen, wie sie in der rechtsgültigen Bauordnung 2004 geregelt sind.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	Die Grünflächenziffer ist zu überarbeiten / reduzieren.	Die Grünflächenziffer ist zu reduzieren, da meines Erachtens mit Zugängen / Zufahrten, Terrassenböden, Brunnen, Wasserbecken, Aussen PP, Veloabstellplätze, Pool, Retentionsbecken und Unterstände schon signifikante Teile der Aussenfläche benötigen, insbesondere bei einer angestrebten, verdichteten Bauweise. Evtl. könnte hier als Kompromiss bei einer Unterschreitung der Grünflächenziffer das Pflanzen von zusätzlichen Bäumen auf dem Grundstück als zwingende Ausgleichsmassnahme in Betracht gezogen werden. Des weiteren sollten hier Arealüberbauungen mehr in die Pflicht genommen werden bzgl. Grünflächen / Baumpflanzungen / Umgebungsgestaltung.	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, Mindestanteile an Grünflächen zu sichern, damit die Grünanteile nicht zu stark verkleinert werden. Aufgrund dem Ziel der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ in der Regel nicht eingeschränkt werden. Weiter wird mit der Einführung der GZ die nicht mehr zulässige Freiflächenziffer ersetzt. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wird die GZ in den Wohnzonen 2a, 2b, 3, 4a und 4b jeweils um 0.05 reduziert.  Rund 200 Grundstücke (ca. 15 % aller Grundstücke in Hünenberg) erreichen mit der heutigen Umgebungsgestaltung die vorgeschlagene Grünflächenziffer nicht. Die GIS-Analyse der Grünanteile basiert auf den Daten der amtlichen Vermessung. Dabei bestehen Ungenauigkeiten bei der Zuteilung zur Bodenbedeckungs-Kategorie, womit auch die Grünanteile diese Ungenauigkeit aufweisen.	berücksichtigt
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	Die neuen Ausnützungsziffern (§ 12) für die W1, W2b, W3 sollen jeweils um 0.05 und W4b um 0.10 vermindert werden.  Das Konzept von „zusätzlichen Wohnungen“ (§ 6 Abs. 3) soll komplett gestrichen werden.	s. beigelegt Datei	Das Raumentwicklungskonzept 2040 definiert als Ziel, dass mit der Ortsplanungsrevision Raum für zusätzliche Bewohner:innen und Beschäftigte geschaffen wird. Ein weiteres Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2024 ist es, dass die Ausnützungsziffern in allen Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen um rund 20 % erhöht werden.  Mit der Bestimmung «zusätzliche Wohnungen» wird in den Wohnzonen 1, 2a und 2b ein Anreiz und Potenzial für eine massvolle Innenentwicklung geschaffen. Dabei soll nicht ausschliesslich die bauliche Dichte erhöht werden, sondern auch die Bevölkerungsdichte innerhalb der niedrigen Wohnzonen (hauptsächlich Einfamilienhausquartiere) erhöht werden. Somit wird gefördert, dass zusätzliche Wohnungen erstellt werden und nicht einfach ein zusätzliches Zimmer bzw. zusätzliche Wohnfläche geschaffen wird. Mit einer Aufstockung bzw. einer zusätzlichen vollwertigen Wohnung kann indes Wohnraum für Familienangehörige realisiert und damit das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	Die neuen Ausnützungsziffern für die W1, W2b, W3 sollen jeweils um 0.05 und W4b um 0.10 vermindert werden.	s. beiliegende Datei	Das Raumentwicklungskonzept 2040 definiert als Ziel, dass mit der Ortsplanungsrevision Raum für zusätzliche Bewohner:innen und Beschäftigte geschaffen wird. Ein weiteres Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2024 ist es, dass die Ausnützungsziffern in allen Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen um rund 20 % erhöht werden.  Mit der Bestimmung «zusätzliche Wohnungen» wird in den Wohnzonen 1, 2a und 2b ein Anreiz und Potenzial für eine massvolle Innenentwicklung geschaffen. Dabei soll nicht ausschliesslich die bauliche Dichte erhöht werden, sondern auch die Bevölkerungsdichte innerhalb der niedrigen Wohnzonen (hauptsächlich Einfamilienhausquartiere) erhöht werden. Somit wird gefördert, dass zusätzliche Wohnungen erstellt werden und nicht einfach ein zusätzliches Zimmer bzw. zusätzliche Wohnfläche geschaffen wird. Mit einer Aufstockung bzw. einer zusätzlichen vollwertigen Wohnung kann indes Wohnraum für Familienangehörige realisiert und damit das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	Für die Zone W2a sollte die Ausnützung mindestens 0.525 betragen.	Die Anpassung der Ausnützungsziffer an die kantonalen Vorgaben (neu Anrechenbarkeit des Attika- bzw. Dachgeschosses) darf zu keiner Minderausnützung bei Bestandsbauten führen.	<p>Vereinzel wurden in der Vergangenheit Bauten mit einem Vollgeschoss weniger erstellt, um ein möglichst grosses «Gratis-Dachgeschoss» zu erhalten. In der 2-geschossigen Wohnzone konnte damit die Geschossfläche um bis zu ein Fünftel vergrössert werden. Da in diesen Fällen die beabsichtigte Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) von 20 % bereits mit der heutigen Bauordnung ausgereizt wurde, kann mit der revidierten Bauordnung die Geschossfläche möglicherweise kaum mehr erhöht werden. Der geschilderte Sachverhalt betrifft vor allem die 2-geschossige Wohnzone 2b. In der Wohnzone 3 und den höhergeschossigen Wohnzonen ist der Gewinn an «Gratis-Dachgeschossfläche» mit Reduktion eines Vollgeschosses kleiner.</p> <p>Bei der Ermittlung der neuen AZ wird nicht der Einzelfall bzw. der ungewünschte Extremfall betrachtet, sondern der Regelfall. Weiter muss eine Gleichbehandlung der Anpassungen über alle Zonen stattfinden. Allerdings wurde in der Wohnzone 2a die AZ vor diesem Hintergrund aufgerundet. In allen Wohnzonen wurde die AZ aufgrund des wegfallenden Gratis-Dachgeschosses und anschliessend die AZ nochmals um 20 % (gemäss REK) erhöht, um die versprochene zusätzlich nutzbare Fläche zu erhalten. Eine weitere Erhöhung der AZ hätte negative Auswirkungen auf die für diese Quartiere typische Durchgrünung (grösserer Gebäudeabdruck). Vor diesem Hintergrund wird die AZ der Wohnzone 2a bei 0.45 belassen und nicht auf 0.525 erhöht.</p>	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	maximale Ausnützungsziffer für W2a ist auf 0.525 zu erhöhen	Die Anpassung der Ausnützungsziffer an die kantonalen Vorgaben (neu Anrechenbarkeit des Attika- bzw. Dachgeschosses) darf zu keiner Minderausnützung bei Bestandsbauten führen.	<p>Vereinzel wurden in der Vergangenheit Bauten mit einem Vollgeschoss weniger erstellt, um ein möglichst grosses «Gratis-Dachgeschoss» zu erhalten. In der 2-geschossigen Wohnzone konnte damit die Geschossfläche um bis zu ein Fünftel vergrössert werden. Da in diesen Fällen die beabsichtigte Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) von 20 % bereits mit der heutigen Bauordnung ausgereizt wurde, kann mit der revidierten Bauordnung die Geschossfläche möglicherweise kaum mehr erhöht werden. Der geschilderte Sachverhalt betrifft vor allem die 2-geschossige Wohnzone 2b. In der Wohnzone 3 und den höhergeschossigen Wohnzonen ist der Gewinn an «Gratis-Dachgeschossfläche» mit Reduktion eines Vollgeschosses kleiner.</p> <p>Bei der Ermittlung der neuen AZ wird nicht der Einzelfall bzw. der ungewünschte Extremfall betrachtet, sondern der Regelfall. Weiter muss eine Gleichbehandlung der Anpassungen über alle Zonen stattfinden. Allerdings wurde in der Wohnzone 2a die AZ vor diesem Hintergrund aufgerundet. In allen Wohnzonen wurde die AZ aufgrund des wegfallenden Gratis-Dachgeschosses und anschliessend die AZ nochmals um 20 % (gemäss REK) erhöht, um die versprochene zusätzlich nutzbare Fläche zu erhalten. Eine weitere Erhöhung der AZ hätte negative Auswirkungen auf die für diese Quartiere typische Durchgrünung (grösserer Gebäudeabdruck). Vor diesem Hintergrund wird die AZ der Wohnzone 2a bei 0.45 belassen und nicht auf 0.525 erhöht.</p>	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	Gebäudelänge	Reduktion der Gebäudelänge für Regelbau nicht sinnvoll resp. einschränkend	Die maximale Gebäudelänge wird in den Wohnzonen gegenüber der rechtsgültigen Bauordnung 2004 reduziert. Dies aufgrund der Möglichkeit des einfachen Bebauungsplans, welcher um 50 % längere Bauten erlaubt. Die maximale Gebäudelänge wurde aufgrund des Bestandes ermittelt, sodass mit der neuen Beschränkung kaum Bestandesbauten vorhanden sein werden, die dem neuen Recht nicht entsprechen.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	grosser Grenzabstand	Grosser Grenzabstand in W1 viel zu hoch, extrem einschränkend grad bei kleinen Parzellen. Auch Reduktion zu prüfen in W2a und W2b.	Die beiden W1-Zonen werden neu zusammengeführt resp. wird die W1-Zone Dersbach und Seemattstrasse in die allgemeine W1-Zone integriert. Da es sich im Gebiet Dersbach und Seemattstrasse um eine sensible Lage am See handelt und die Durchblicke weiterhin gewährleistet werden sollen, wird der kleine Grenzabstand von 7 m für die gesamte W1-Zone festgelegt. Für die W1-Zonen im Hueb, Chämberg und Riedhalden wird der kleine Grenzabstand damit von 5 auf 7 m erhöht. Ansonsten werden die Grenzabstände so belassen, wie sie in der rechtsgültigen Bauordnung 2004 geregelt sind.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	Grünflächenziffer statt 50% → max 45% bei W2-Zonen	<p>Es geht mir um die Grünflächenziffer von 50%, welche ich als zu hoch betrachte.</p> <p>Begründung: Es gibt bestimmt Grundstücke wo das mit den 50% gut aufgeht. Vor allen jene GS die ab der Zufahrtsstrasse hangwärts in die Parkierung einfahren können. GS 1296 ist auch künftig leider von oben erschlossen. Was bedeutet das: -für die Parkierung innerhalb des Neubaus benötigt es eine Rampenabfahrt in der Umgebung, welche viel grün beansprucht. Hangwärtige GS haben dieses Problem nicht. -Wenn man das angedachte Potential der AZ-Erhöhung inkl ev Art 6 (+Wohnungen) in eine Machbarkeitsstudie des Grundstücks einbezieht, dann wird man die 50% nicht erreichen können! Die angestrebte Verdichtung mit mehr Wohnraum wird so für diese GS verunmöglicht und zunichte gemacht.</p> <p>Es ist unlogisch, wenn auf der einen Seite die Grünflächenstudie des Ist-Zustandes im Durchschnitt auf 55% errechnet wurde. Man dann +20% die AZ erhöht (nebst Attikabonus-Ausgleich gegenüber früher) und dann eine neue harte Vorgabe von 50% macht. Es ist doch toll, wenn es bei den Ist-GS 55% aktuell sind. Dividieren 55% bisher / 1.2 = wäre die Logik aufgrund der 20% AZ-Erhöhung = 45%. Jene bisher guten Grün-Gebiete, die bisher 55% erreichten, sollte man nun nicht übermässig verschärfen und nun neu sogar massiv benachteiligen.</p> <p>Vorschlag: Grünflächenziffer 10% tiefer ansetzen auf 45%. Zumindest für die von oben erschlossenen Grundstücke.</p>	<p>Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, Mindestanteile an Grünflächen zu sichern, damit die Grünanteile nicht zu stark verkleinert werden. Aufgrund dem Ziel der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ in der Regel nicht eingeschränkt werden. Weiter wird mit der Einführung der GZ die zukünftig nicht mehr zulässige Freiflächenziffer ersetzt. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wird die GZ in den Wohnzonen 2a, 2b, 3, 4a und 4b jeweils um 0.05 reduziert.</p> <p>Rund 200 Grundstücke (ca. 15 % aller Grundstücke in Hünenberg) erreichen mit der heutigen Umgebungsgestaltung die vorgeschlagene Grünflächenziffer nicht. Die GIS-Analyse der Grünanteile basiert auf den Daten der amtlichen Vermessung. Dabei bestehen Ungenauigkeiten bei der Zuteilung zur Bodenbedeckungs-Kategorie, womit auch die Grünanteile diese Ungenauigkeit aufweisen.</p>	berücksichtigt
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	In der geplanten Änderung der Bauvorschrift ist für die Gesamtüberbauung "Dorfstrasse" eine Änderung der Ausnützungsziffer vorgesehen.	Diese vorgesehene Änderung wäre vertragswidrig. Gemäss Baubewilligung für die Arealüberbauung beträgt die Ausnützungsziffer 0.27 und ist endgültig, was auch im Schreiben der Einwohnergemeinde/Bauabteilung vom 9. Aug. 2002 bestätigt wurde. Wir bitten Sie diese Tatsache in der geplanten neuen Bauordnung zu berücksichtigen.	Die realisierte Bebauungsstruktur (1- bis 2-geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern) im Gebiet an der Dorfstrasse entspricht nicht der im gültigen Zonenplan bestehenden Grundzonierung (4-geschossige Kernzone). Das Gebiet entspricht eher der nördlich angrenzenden Wohnzone 2b, weshalb ein Teil des Gebiets aus der Kernzone in die Wohnzone 2b umgezont wird. Im Gebiet an der Dorfstrasse ist eine Arealbebauung vorhanden, in welcher eine Ausnützungsziffer von 0.27 festgehalten ist. Arealbebauungen können von der Grundnutzung abweichen, weshalb die Umzonung in die Wohnzone 2b zulässig ist. Das Instrument der Arealbebauung als zweistufiges Baubewilligungsverfahren wurde gemäss übergeordnetem Recht abgeschafft und durch den einfachen Bebauungsplan ersetzt. Arealbebauungen unterstehen der Bestandesgarantie. Soll eine bestehende Arealbebauung jedoch so angepasst werden, dass die Änderung "wesentlich" ist, ist diese mindestens in einen Bebauungsplan zu überführen. Auch mit Bebauungsplänen kann unter verschiedenen Voraussetzungen von der Grundnutzung abgewichen werden.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	Reduktion der Grünflächenziffer	Die Grünflächenziffer erachte ich als zu hoch und zu einschränkend	<p>Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, Mindestanteile an Grünflächen zu sichern, damit die Grünanteile nicht zu stark verkleinert werden. Aufgrund dem Ziel der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ in der Regel nicht eingeschränkt werden. Weiter wird mit der Einführung der GZ die nicht mehr zulässige Freiflächenziffer ersetzt. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wird die GZ in den Wohnzonen 2a, 2b, 3, 4a und 4b jeweils um 0.05 reduziert.</p> <p>Rund 200 Grundstücke (ca. 15 % aller Grundstücke in Hünenberg) erreichen mit der heutigen Umgebungsgestaltung die vorgeschlagene Grünflächenziffer nicht. Die GIS-Analyse der Grünanteile basiert auf den Daten der amtlichen Vermessung. Dabei bestehen Ungenauigkeiten bei der Zuteilung zur Bodenbedeckungs-Kategorie, womit auch die Grünanteile diese Ungenauigkeit aufweisen.</p>	berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	Um die gleichen Wohnflächen zu ermöglichen, müsste die Ausnützungsziffer in den Zonen mindestens wie folgt betragen: ((Tabelle))	Die Anpassung der Ausnützungsziffer an die kantonalen Vorgaben (neu Anrechenbarkeit des Attika- bzw. Dachgeschosses) darf zu keiner Minderausnutzung bei Bestandsbauten führen. Die untenstehende Grafik zeigt den grossen Spielraum bei der Optimierung der Wohnflächen in der heutigen Rechtslage auf. In Hünenberg gibt es zahlreiche Gebäude, welche die Wohnflächen wie im Beispiel «Optimierung» maximiert haben.  Auch wenn die Möglichkeit besteht, dank einer zusätzlichen Wohnung von mindestens 70 m <sup>2</sup> gemäss § 6 Abs. 3 von den Grundmassen der höheren Zone zu profitieren, sollten die neuen Ausnützungsziffern keine aktuelle übernutzte Bestandsbauten schaffen, siehe Zone W2a.	Vereinzel wurden in der Vergangenheit Bauten mit einem Vollgeschoss weniger erstellt, um ein möglichst grosses «Gratis-Dachgeschoss» zu erhalten. In der 2-geschossigen Wohnzone konnte damit die Geschossfläche um bis zu ein Fünftel vergrössert werden. Da in diesen Fällen die beabsichtigte Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) von 20 % bereits mit der heutigen Bauordnung ausgereizt wurde, kann mit der revidierten Bauordnung die Geschossfläche möglicherweise kaum mehr erhöht werden. Der geschilderte Sachverhalt betrifft vor allem die 2-geschossige Wohnzone 2b. In der Wohnzone 3 und den höhergeschossigen Wohnzonen ist der Gewinn an «Gratis-Dachgeschossfläche» mit Reduktion eines Vollgeschosses kleiner.  Bei der Ermittlung der neuen AZ wird nicht der Einzelfall bzw. ungewünschten Extremfall betrachtet, sondern den Regelfall. Weiter muss eine Gleichbehandlung der Anpassungen über alle Zonen stattfinden. Allerdings wurde in der Wohnzone 2a die AZ vor diesem Hintergrund aufgerundet. In allen Wohnzonen wurde die AZ aufgrund des wegfallenden Gratis-Dachgeschosses und anschliessend die AZ nochmals um 20 % (gemäss REK) erhöht, um die versprochene zusätzlich nutzbare Fläche zu erhalten. Eine weitere Erhöhung der AZ hätte negative Auswirkungen auf die für diese Quartiere typische Durchgrünung (grösserer Gebäudeabdruck).	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 13 Bebauungsplanpflicht	1. Die Überführung der bestehenden Arealbebauung „an der Dorfstrasse“ vom 19. Mai 1976 in einen neuen Bebauungsplan soll sofort in Angriff genommen werden, und zwar unter Mitsprache der betroffenen Eigentümer. 2. An der Dorfstrasse sollen weiterhin nur Schrägdächer zugelassen werden.	s. beiliegende Datei	Die Überführung der bestehenden Arealbebauung "an der Dorfstrasse" in einen Bebauungsplan ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Die betroffenen Grundeigentümerschaften der Arealbebauung "an der Dorfstrasse" werden mit einem Schreiben von der Gemeinde auf die 1. öffentliche Auflage des Bebauungsplans aufmerksam gemacht. Der Zeitpunkt der 1. öffentlichen Auflage ist noch offen. In der bestehenden Arealbebauung und im zukünftigen Bebauungsplan "an der Dorfstrasse" sollen keine Flachdächer zulässig sein.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 13 Bebauungsplanpflicht	a) Mitwirkung bei Ortsplanung nicht auf elektronische beschränken, sondern um traditionelle Methoden wieder zu erweitern; b) Parzelle GBP Nr. 601 (Park&Ride-Areal bei SBB-Station) als Platz und Zone Öffentlichen Interesses belassen und diesbezügliche Bauplanung sofort stoppen; c) Planung für die weitere Zythusgegend und Seegebiet soll unter Mitwirkung sämtlicher direkt betroffenen IGs, Motionäre und Bevölkerung erfolgen.	Diese Mitteilung erhalten Sie als Brief, da wir besorgt sind und nicht einverstanden mit der Einschränkung auf Elektronik zur Mitwirkung bei Ortsplanung; denn diese Form schliesst einen Teil der Bevölkerung aus, beim andern Teil behindert es den Austausch und für alle erschwert es die Einsicht. Das ist undemokratisch; der Bevölkerung sollten beide Möglichkeiten offenstehen (traditionell und elektronisch). Unsere Anwohner-Kernanliegen (Erhalt von Zythusplatz, Freiraum, Oekihof, Parkplätze) sind Ihnen längst bekannt. An sämtlichen ortsplannerischen Info-Veranstaltungen und workshops seit 2016 (!) nehmen wir teil und haben wiederholt erfahren, dass recht selektiv protokolliert wird - mit Ausblenden der Anliegen der IG Zythusplatz Öffentliches Interesse. Der jetzigen Vorlage/Entwurf gingen mehrere Workshops voraus. In diesen zeigte sich, dass die Teilnehmerschaft den Landschaft-&Landwirtschaftlich geprägten dörflichen Charakter Hünenbergs erhalten will. Dies wurde von keinem Gemeinderat, von keiner Partei, von niemandem der Anwesenden in Frage gestellt. Daher dürften die Bürger erwarten, dass diesem Wunsch endlich Rechnung getragen wird. Andernfalls würde die Bevölkerung von der Administration getäuscht worden sein. Die Workshops haben vom ersten bis zum letzten Anlass erhebliche Fortschritte im Sinne dieses Bürgerwillens gebracht. Weitere Hochhäuser wurden ab einem best. Zeitpunkt nicht mehr in Betracht gezogen - da einem dörflich-ländlichen Charakter eines Wohngebietes nicht förderlich. Die heute geforderte Verdichtung ist zudem durch die beiden bestehenden Hochhäuser in der Zythusgegend seit 50 Jahren bereits erreicht! Man braucht die Verdichtung nicht noch um 300% zu überschreiten. Zythusareal IST damit bereits 'entwickelt'; man kann weitere aufwändige Planung stoppen (17 Planungs-Projekte schon vor 7 Jahren!) und damit derganzem Gemeinde und Steuerzahlern eine Menge Geld sparen. Für kleine Retuschen wie Optimierung des beliebten Okihofs bieten Anwohner gerne Hand. Zudem ist die 'halbgrüne Insel' Zythusplatz mit Bäumen und Sickersteinen inmitten der bereits bebauten Gegend eine Wohltat; deren Verbetonierung würde die ganze Umgebung in künftigen Sommern um ein paar Grad heisser machen, was der Lebensqualität der ganzen Gegend abträglich wäre. Weiterschrumphen der Hünenberger-Bevölkerung trotz mehr Wohnungen wäre nicht auszuschliessen. Den Wunsch anderer IGs & Motionäre betr. Höhenbegrenzung von Gebäuden hat der Gemeinderat protokolliert. Nun liegt es an ihm, dem Wunsch der Bevölkerung nachzukommen und zu vermeiden, dass die Bürger einem Täuschungsmanöver der Administration ausgesetzt sind.	a) Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung konnten und wurden auch briefliche Stellungnahmen eingereicht. Im Rahmen der öffentlichen Auflage besteht nochmals die Möglichkeit, sich auf brieflichem Weg zur Vorlage zu äussern.  b) Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision durchgeführte Bedarfsanalyse zu den Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) hat gezeigt, dass das Areal für Aufgaben im öffentlichen Interesse im Sinne von § 26 PBG nicht benötigt wird. Das Areal gehört zu einem grossen Teil dem Kanton. Im Zusammenhang mit der geplanten Kantonsschule in Risch ist ein Landabtausch mit der SBB geplant. Da beim Zythus-Areal der mögliche Wechsel der Eigentümerschaft noch aussteht und entsprechend weder eine konkrete Vorstellung zur Nutzung und Zonierung noch ein Richtprojekt, Bebauungskonzept o.Ä. vorliegen, wird in der laufenden Ortsplanungsrevision keine Umzonung vorgenommen. 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 die Zustimmung durch die Stimmbevölkerung voraussetzen. Um die Ziele aus dem Raumentwicklungskonzept 2040 für das Zythusareal zu sichern, sieht die laufende Ortsplanungsrevision bereits eine ordentliche Bebauungsplanpflicht vor, was ein Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren voraussetzt. Folglich definiert die Bauordnung unter «Bebauungsplanpflicht» Zielsetzungen für den ordentlichen Bebauungsplan. Weiter sind im gemeindlichen Richtplandtext unter «S4 Ortszentrum» Massnahmen zur Entwicklung des Zythusareals aufgeführt. Folglich wird in der laufenden Ortsplanungsrevision das Zythus-Areal in der OeIB-Zone belassen. Eine «Bauplanung» wurde noch nicht an die Hand genommen.  c) Die zukünftige Entwicklung des Zythusareals soll in einem partizipativen Verfahren, d.h. gemeinsam mit der Bevölkerung angegangen werden.	teilweise berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
			Niemand lässt sich gern von Menschen täuschen, denen man durch Wahl sein Vertrauen geschenkt hat. Auch an der Urne dokumentieren die stimmberechtigten Wähler ihre diesbezügliche Haltung. Im Entwurf (§13 Ziffer 9) fehlt, dass der Gemeinderat in Sachen Planung Zythus-Region, verstärkte Mitwirkung der direkt Betroffenen in Aussicht gestellt hat.		
Bauordnung	§ 13 Bebauungs planpflicht	Absatz 8: Eichmatt Bei der Einpassung in das umliegende Quartier ist insbesondere auf die EFH auf der Nordseite Rücksicht zu nehmen	Der Übergang von den zweigeschossigen D-EFH zur Maximalausnutzung W4b mit einer Maximalhöhe von 17m wäre zu extrem.	Durch die bereits bestehende Bebauungsplanpflicht wird eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Dies schliesst die Einbettung in das bestehende Quartier und Definition des geeigneten Charakters der Überbauung mit ein. Mit festgehalten Zielsetzung, dass auf eine rücksichtsvolle und gute Einpassung in das umliegende Quartier zu achten, wird als ausreichend eingestuft und muss nicht weiter präzisiert werden.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 13 Bebauungs planpflicht	einfacher BBP	Reduktion der Mindestfläche von 2000m2 gemäss PBG → wichtig vor allem bei kleinteiligen Parzellen	Dabei handelt es sich um eine Vorgabe aus Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (§ 32bis Abs. 2 lit. b), die nicht angepasst resp. unterschritten werden kann.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 13 Bebauungs planpflicht	In den einzelnen aufgeführten Quartieren muss als Zielsetzung auch die Anlegung von Grünflächen und das Setzen von Bäumen zur Vermeidung von weiterer unnötigen Versiegelung und zur Vermeidung von Wärmeinseln aufgeführt werden. Im Dorfzentrum sollen mehr Bäume gepflanzt und hochwertige Grünflächen angelegt werden.	Insbesondere der Dorfplatz ist eine Hitzeinsel, ebenso die gesamte Chamerstrasse dorflplatzseitig. Die Aufenthaltsqualität ist gering, weil sich die Hitze in den warmen Monaten staut.	§ 32 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug verlangt bereits eine besonders gute Gestaltung der Freiräume. Im Rahmen von Bebauungsplänen werden naturnahe, standortgerechte und klimaangepasste Freiräume eingefordert. Zudem wird das Anliegen bereits über andere Bestimmungen in der Bauordnung gefördert (Grünflächenziffer, ökologische Ausgleichsflächen, Baumpflanzvorgaben, Klimaanpassung und Ressourcenschonung etc.).  Die Aufwertung des Dorfplatzes ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Basierend auf den Erkenntnissen aus dem vom September 2022 bis September 2023 durchgeführten Studienauftrag "Weiterentwicklung Dorfzentrum" soll die Umgestaltung des Dorfplatzes an die Hand genommen werden.	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 13 Bebauungs planpflicht	Leider gibt es kein Feld, welches für allgemeine Rückmeldungen verwendet werden kann. Folgende Punkte müssen angepasst werden: § 13 ab Abs. 9 werden laufend unklare Begriffe verwendet, welche einen zu grossen Spielraum der Interpretation ergeben, was später zu Auseinandersetzungen führen kann.	Abs. 5: "sorgfältig"; "lockere"; Abs. 6: "geeigneten"; "guter" Abs. 7: "hochwertig"; "stimmiges"; "differenzierte"; "angemessene"; Abs. 8: "geeigneter"; "rücksichtsvolle und gute"; Abs. 9: "guten" Städtebau; "angemessene" Geschossigkeit; Abs. 11: "geeignete " Potential; Abs. 12: "anzustreben"	Da es sich bei den festgehaltenen Zielsetzungen um qualitative Beschreibungen handelt, lässt sich ein gewisser Interpretationsspielraum nicht vermeiden und ist hinsichtlich eines beabsichtigten Handlungsspielraums teils auch gewollt. Dieser Beurteilungsspielraum macht es erst möglich, dem Einzelfall mit seinen Besonderheiten gerecht zu werden.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 13 Bebauungsplanpflicht	<p><i>Dieser Antrag wurde 52 Mal eingereicht und wird zur besseren Leslichkeit einmal aufgeführt:</i></p> <p>§13 Bebauungsplanpflicht Ziff. 9 Zythus des Entwurfs der neuen Bauordnung ist wie folgt zu ändern: Die zentrale und wichtige Lage ist unter Einbezug ihres räumlichen Umfeldes in einem partizipativen Verfahren mit einem guten Städtebau und einem attraktiven Nutzungsmix als Begegnungsort zu entwickeln.</p> <p>Für das Gebiet ist eine moderate Geschossigkeit und hohe Dichte mit entsprechender Durchlässigkeit zu ermitteln (Bauweise rund viergeschossig und eine Ausnutzungsziffer zwischen 1.2 bis 1.5 anzustreben).</p>	<p>Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ist klar zum Ausdruck gekommen, dass die Mehrheit der Bewohnerinnen und Bewohner von Hünenberg den dörflichen Siedlungscharakter unserer Gemeinde behalten will. Die jetzt vom Gemeinderat vorgeschlagene Formulierung «angemessene Geschossigkeit» ist ein unspezifischer Rechtsbegriff und würde zukünftige Hochhäuser grundsätzlich ermöglichen. „Angemessen“ kann auch „an den bestehenden Hochhäusern gemessen“ ausgelegt werden. Der Gemeinderat selber hat in seinem am 5. April 2022 verabschiedeten Raumentwicklungskonzept 2024 die Formulierung «moderate Geschossigkeit» gewählt und eine «Bauweise rund viergeschossig und eine Ausnutzungsziffer zwischen 1.2 bis 1.5» festgesetzt (REK Massnahme M3.02, Seite 34). Zudem hat der Gemeinderat der Bevölkerung ein «partizipatives Verfahren», d.h. unter Mitwirkung der betroffenen Bevölkerung, in Aussicht gestellt. Auch davon ist im Entwurf der neuen Bauordnung nichts mehr zu lesen.</p> <p>Ergänzende, einzelne Begründungen:</p> <p>- Im Zuge der aktuellen Ortsplanungsrevision hat sich eine Mehrheit der Hünenberger/innen für einen Beibehalt des dörflichen Siedlungscharakters speziell im Gebiet See ausgesprochen. Die Formulierung „angemessene Geschossigkeit“ ist sachlich und rechtlich unspezifiziert und ermöglicht auch eine nicht gewünschte Auslegung [z.B. gemessen an den bestehenden Hochhäusern (Bausünden der Vergangenheit)]. Diese Formulierung entspricht in keiner Weise den Formulierungen „moderate Geschossigkeit“ sowie „Bauweise rund viergeschossig mit Ausnutzungsziffer zwischen 1.2 und 1.5“ in dem vom Gemeinderat im April 2022 verabschiedeten Raumentwicklungskonzept. Das vom Gemeinderat den Hünenberger/innen in Aussicht gestellte „partizipative Verfahren“ ist im Entwurf zur neuen Bauordnung nicht enthalten.</p>	<p>Das Gebiet Zythus wird aufgrund seiner wichtigen und exponierten Lage im Zentrum des Gemeindeteils See mit einer ordentlichen Bebauungsplan-Pflicht überlagert. Die festgehaltene Zielsetzung für den zukünftigen Bebauungsplan wird wie folgt ergänzt: Es ist zu einem geeigneten Zeitpunkt ein partizipativer Prozess unter Einbezug der Bevölkerung durchzuführen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist unter dem genannten Einbezug der Bevölkerung und aufgrund des vorgeschriebenen qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens, die "angemessene Geschossigkeit" und "hohe Dichte mit entsprechender Durchlässigkeit" zu konkretisieren. Dies bereits in der Zielsetzung zur Bebauungsplanpflicht zu definieren, wäre entsprechend verfrüht und nicht stufengerecht.</p>	teilweise berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
			<p>Im Rahmen des vom Gemeinderat geführten öffentlichen Mitwirkungsverfahrens betreffend die laufende Ortsplanungsrevision ist klar zum Ausdruck gekommen, dass die Mehrheit der Bewohnerinnen und Bewohner von Hünenberg den dörflichen Siedlungscharakter unserer Gemeinde behalten will. Die jetzt vom Gemeinderat vorgeschlagene Formulierung „angemessene Geschossigkeit“, städtebauliche Entwicklung“ ist ein unspezifischer Rechtsbegriff und würde zukünftige Hochhäuser grundsätzlich ermöglichen. „Angemessen“ kann auch „an den bestehenden Hochhäusern gemessen“ ausgelegt werden, beispielsweise von der zukünftigen Besitzerin SBB. Der Gemeinderat selber hat in seinem am 5. April 2022 verabschiedeten Raumentwicklungskonzept 2024 die Formulierung «moderate Geschossigkeit» gewählt und eine «Bauweise rund viergeschossig und eine Ausnutzungsziffer zwischen 1.2 bis 1.5» festgesetzt (REK Massnahme M3.02, Seite 34). Davon steht im Entwurf der neuen Bauordnung nichts mehr. Die Bauordnung sollte jedoch klare Regeln und Vorschriften enthalten und nicht undefinierte Rechtsbegriffe. In Anbetracht, dass Gebietsteile von Zythus und angrenzende Gebietsteile von Kemmatten der Wohnzone W4b zugeteilt sind/werden, kann dies auch auf den Bereich Zythus-Areal Zone OeIB angewendet werden. Zudem hat der Gemeinderat der Bevölkerung ein «partizipatives Verfahren», d.h. unter Mitwirkung der betroffenen Bevölkerung, in Aussicht gestellt. Auch davon ist im Entwurf der neuen Bauordnung nichts mehr zu lesen.</p> <p>- Wir schätzen Ihre Bemühungen um eine Revision der Zonenplanung, ein sicher schwieriges arbeitsintensives und wenig dankbares Unterfangen. Uns scheint jedoch, dass die vorgeschlagene Verdichtung und Urbanisierungs-Tendenz die Lebensqualität, die zurzeit fantastisch ist, massiv beeinträchtigt wird. Hünenberg ist zurecht stolz auf die Wohnqualität seiner Einwohner. Der neue Zonenplan scheint uns diesem Stolz jedoch sehr abträglich. Etwas vom Wertvollsten der Bewohner von Hünenberg See ist wohl der imposante Blick auf den See, der mit dem neuen Zonenplan für zahlreiche Einwohner im See-Quartier stark eingeschränkt, allenfalls sogar wegfallen würde.</p> <p>- Trotz grossem Widerstand in der Bevölkerung samt zwei Motionen wurden für den Bebauungsplan Zythusareal nur zwei eher schwammige Zielsetzungen festgelegt, welche die SBB höchstwahrscheinlich in Zukunft zu ihren Gunsten auslegen wird. Eine "angemessene" Geschossigkeit mit "entsprechender" Durchlässigkeit lässt viel Interpretationsspielraum. Hingegen wurden für andere Areale wie z.B. das Dorfzentrum oder die Dersbachstrasse mehrere konkrete Ziele formuliert welche einfacher</p>		
Bauordnung	§ 13 Bebauungs planpflicht	QGP	3. "kann" aber nicht "muss", nehme ich an	Korrekt, wird nicht das gesamte mit der Pflicht belegte Gebiet in einem einzigen Bebauungsplan behandelt, kann die Konzeptidee in einem Quartiergestaltungsplan über das gesamte Gebiet gesichert werden.	berücksichtigt
Bauordnung	§ 13 Bebauungs planpflicht	Wir beantragen somit, die Bestimmungen §13 Abs.5, wie folgt anzupassen: 5 Riedhalden: Für den einfachen Bebauungsplan im Gebiet Riedhalden gelten folgende Zielsetzungen: -Bewahrung von Grünkorridoren und Ausblicken durch eine sorgfältige Eingliederung hinsichtlich Struktur und Körnung an die angrenzenden Quartiere. -Entlang der südlichen Grundstücksgrenzen ist ein geeigneter Abstand von den Grundstücksgrenzen vorzu-sehen.	<p>Wie bereits bei der angeregten Zuordnung des Gebietes Riedhalde in die Zone W2b erläutert, bieten die unbebauten Parzellen eine optimale Möglichkeit zur Verdichtung nach Innen und zur Realisierung von hochwertigem Wohnraum im gewachsenen Siedlungsgebiet. Die in der Arealbebauung von 1990 vorgesehene lockere Bebauung mit grosszügigen Einfamilienhäusern ist obsolet und kann keine gültige Richtlinie für die künftige Überbauung darstellen. Vom ursprünglich geplanten Überbauungskonzept mit 10 grosszügigen Einfamilienhäusern sind denn auch erst 2 Neubauten realisiert worden. Der Eigentümer des bestehenden Einfamilienhauses Riedhalde 4, (Kat. Nr. 287) beabsichtigt konkret, das Gebäude rückzubauen und für eine Neuüberbauung zur Verfügung zu stellen. Somit verbleibt aus dem ursprünglichen Bebauungskonzept einzig die Liegenschaft Riedhalde 3 (Kat. Nr. 1707) bestehen.</p> <p>Faktisch muss die ursprünglich geplante Arealüberbauung als nicht umgesetzt gelten und kann insbesondere auch unter Berücksichtigung des Gebotes nach haushälterischem Umgang mit Bauland und der Verdichtung nach Innen nicht mehr als massgebend betrachtet werden.</p> <p>Die im Entwurf zur Bauordnung unter §13 Abs.5 aufgeführten Zielsetzungen für die künftige Planung nehmen offensichtlich zumindest teilweise die Ideen der ursprünglichen Arealbebauung auf und verhindern auf diesem Weg die angestrebte Verdichtung nach Innen. Zudem widerspricht die Zielsetzung der lockeren Einzelbauweise der Anforderung, die Struktur und Körnung der angrenzenden Quartiere zu berücksichtigen. Diese verfügen, wie bereits erwähnt, über eine höhere bauliche Dichte und eine somit eine andere Struktur und Körnung. Die verwendeten Begriffe sind zudem interpretationsbedürftig und bieten Anlass für langwierige Rechtsmittelverfahren mit schwer abschätzbarem Ausgang.</p>	Die im rechtskräftigen Zonenplan bestehende Arealbebauungspflicht wird weiterhin in eine einfache Bebauungsplanpflicht überführt. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung werden die südlichen vier Grundstücke aus der Bebauungsplanpflicht herausgenommen, da diese räumlich eigenständig sind. Da sich das Gebiet an einer sensiblen Lage befindet, wird an den Zielsetzungen (z.B. lockere Einzelbauweise) festgehalten.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 14 Preisgünstiger Wohnungsbau	Der Anteil von preisgünstigem Wohnen wird in einzelnen Parzellen erhöht: siehe unten	Der Anteil von preisgünstigem Wohnen ist in einzelnen Parzellen zu tief und muss erhöht werden. § 14 c neu 35% d neu 25% e neu 35% f neu 35% g neu 25%	Das Anliegen zielt darauf, den Mindestanteil von 50 % (bezogen auf die Mehrausnützung) für den preisgünstigen Wohnraum in den Gebieten Zythusmatt West, Zythusmatt Ost, Eichmatt, Schürmatt und Gartenstrasse zu erhöhen. Der Gemeinderat kann das Anliegen grundsätzlich nachvollziehen. Da es sich bei den Mindestanteile bereits um hohe und sinnvoll gewählte Werte handelt, werden diese nicht weiter erhöht.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 16 Mobilfunkanlagen	Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen	Ist der Umkehrschluss richtig, dass wenn die Mobilfunkanlagen visuell nicht wahrnehmbar sind, diese überall installiert werden dürfen? Hier braucht es eine Klärung mit der Wortwahl	Die Zulässigkeit des Kaskadenmodells ist beschränkt auf visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennen. Bei visuell nicht sichtbaren Mobilfunk-Basisstationen sei das öffentliche Interesse an der Verhinderung ideeller Immissionen derart gering, dass die Beschränkung der Standortwahl mittels einer Kaskadenregelung unverhältnismässig wäre (BGr, 21. Mai 2012, 1C_51/2012, E. 5.5). Mit einer Kaskadenregelung dürfe jedoch die Wirtschafts- und Informationsfreiheit der Mobilfunkgesellschaften nicht substantiell, d.h. höchstens in geringfügiger Weise eingeschränkt werden. Es gehe schliesslich nicht um ein Antennenverbot, sondern lediglich um eine Prioritätenordnung. Vor allem dürfe die konzessionsmässige Mobilfunkversorgung nicht übermässig behindert werden. <a href="https://www.baurekursgericht-zh.ch/media/BRGE_IV_0049-0050_2013_97.pdf">https://www.baurekursgericht-zh.ch/media/BRGE_IV_0049-0050_2013_97.pdf</a>	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 20 Allgemeine Bestimmungen	Definition	Es sind keine "Nichtbauzonen" eher "beschränkte Bauzonen"	Die Bestimmung stammt aus der kantonalen Musterbauordnung. Die Trennung von Bauzonen und Nichtbauzonen ist ein wichtiger Grundsatz der Raumplanung.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 21 Zone für Familiengärten (Fa)	In diesen Zonen soll die Wasserversorgung sichergestellt werden.	Wie die BetreiberInnen der Gärten gegenüber der Gemeinde mehrfach mitgeteilt haben, können diese Gärten ohne Wasserleitung nicht mehr betrieben werden.	Die Sicherstellung der Wasserversorgung in der Zone für Familiengärten ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Dies wäre im Rahmen eines Projektes umzusetzen. Die Wasserversorgung ist in anderen Gesetzen und Verordnungen abschliessend geregelt.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 24 Zone für Freizeit (Fr)	Es sollen im Gemeindegebiet (schönen Plätzen) "Plauderbänkli" erstellt werden. Die Bänklein sollen entsprechend beschriftet werden, so dass die Leute, welche darauf platz nehmen signalisieren, dass sie zu einem Gespräch bereit sind.	Die Bänklein sollen entsprechend beschriftet werden, so dass die Leute, welche darauf platz nehmen signalisieren, dass sie zu einem Gespräch bereit sind. Wir in der Schweiz sind eher so sozialisiert, dass wir ein freies Bänklein suchen, was für einen Austausch dann eher schwierig wird.	Die Erstellung von "Plauderbänkli" ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Dies wäre im Rahmen eines Projektes (Baugesuch) umzusetzen.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 32 Terrainveränderungen	Abgrabung	Regelung zu Abgrabungen? Analog Aufschüttungen (max. 1.50m)?	Dabei handelt es sich um eine Bestimmung aus der rechtskräftigen Bauordnung. Da es in der Praxis keine Probleme mit dem Mass der Abgrabungen gibt und die Bauherrschaften bis jetzt frei waren, besteht kein Bedürfnis das Mass anzupassen.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 33 Ökologischer Ausgleich	Artikel 33 Absatz 2 ist zu streichen und durch ein Anreizsystem zur Förderung von ökologischen Ausgleichsflächen zu ersetzen.	Die allermeisten Eigentümer pflegen ihre Grundstücke vorbildlich. Es braucht keine Entmündigung, die mit vielen zusätzlichen Verwaltungsstellen-Arbeitsprozenten durchgesetzt werden muss.	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 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 Baugesuchverfahren sind Arbeitshilfen beizuziehen.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 33 Ökologischer Ausgleich	Artikel 33 der Bauordnung wird auf behördliche Vorgaben für ökologische Teilflächen verwiesen auf privatem Grund und Boden. Absatz 2 ist ersatzlos zu streichen.	Eine solche Forderung stellt einen massiven Eingriff in die Privatsphäre dar. Wir haben bereits heute zuviel staatliche Intervention auf allen Ebenen in verschiedensten Bereichen. Zudem bedeutet jede neue Regelung Weisung und Vorschrift wiederum Kontrolle und damit neue Kontrollorgane zu Lasten des Steuerzahlers.	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 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 Baugesuchverfahren sind Arbeitshilfen beizuziehen.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 33 Ökologischer Ausgleich	Auf den §33 ist zu Verzichten und stattdessen ein Landschaftsentwicklungs-konzept (LEK) zu erarbeiten, welches die notwendige Gesamtsicht über das gesamte Gemeindegebiet ermöglicht.	Die in §33 vorgesehene Pflicht zur Erstellung von Flächen zum ökologischen Ausgleich schränkt Grundeigentümer extrem ein. Die Erfahrung in verschiedenen Gemeinden zeigt, dass bereits heute die Umsetzung der Umgebungspläne aus den Baueingaben mangelhaft ist und Elemente über längere Zeit nicht mehr unterhalten werden. Die Einhaltung müsste aufwendig geprüft werden und ist faktisch nicht durchzusetzen. Abgesehen davon ist fraglich, ob diese Zwangsmassnahme wirklich einen Effekt haben würde. Anstatt mit Zwang soll auch hier mit Anreizen auf die Eigenverantwortung der Hünenberger gesetzt werden. Im Weiteren ist es fraglich, ob die Bauzone die Aufgabe des Naturschutzes erfüllen soll. Der vorgeschlagene Artikel schafft für in der Bauzone eine deutlich strengere Lösung wie für die Landwirtschaftszone, in denen mindestens 3.5% oder 7% der Landwirtschaftlichen Nutzfläche LN (vgl. Art. 14 Abs. 1 Direktzahlungsverordnung) ökologisch wertvoll gestaltet werden müssen. Für einen wirkungsvollen ökologischen Ausgleich ist eine Gesamtsicht über das gesamte Gemeindegebiet notwendig.	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 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 Baugesuchverfahren sind Arbeitshilfen beizuziehen.  Würde stattdessen ausschliesslich auf ein nicht grundeigentümergebundenes Landschaftsentwicklungs-konzept (LEK) gesetzt, würde das Ziel mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht erreicht.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 33 Ökologischer Ausgleich	Auf den §33 ist zu Verzichten und stattdessen ein Landschaftsentwicklungs-konzept (LEK) zu erarbeiten, welches die notwendige Gesamtsicht über das gesamte Gemeindegebiet ermöglicht.	Die in §33 vorgesehene Pflicht zur Erstellung von Flächen zum ökologischen Ausgleich schränkt Grundeigentümer:innen extrem ein. Die Erfahrung in verschiedenen Gemeinden zeigt, dass bereits heute die Umsetzung der Umgebungspläne aus den Baueingaben mangelhaft ist und Elemente über längere Zeit nicht mehr unterhalten werden. Die Einhaltung müsste aufwendig geprüft werden und ist faktisch nicht durchzusetzen. Abgesehen davon ist fraglich, ob diese Zwangsmassnahme wirklich einen Effekt haben würde. Anstatt mit Zwang soll auch hier mit Anreizen auf die Eigenverantwortung der Hünenberger:innen gesetzt werden. Im Weiteren ist es fraglich, ob die Bauzone die Aufgabe des Naturschutzes erfüllen soll. Der vorgeschlagene Artikel schafft für in der Bauzone eine deutlich strengere Lösung wie für die Landwirtschaftszone, in denen mindestens 3.5% oder 7% der Landwirtschaftlichen Nutzfläche LN (vgl. Art. 14 Abs. 1 Direktzahlungsverordnung) ökologisch wertvoll gestaltet werden müssen. Für einen wirkungsvollen ökologischen Ausgleich ist eine Gesamtsicht über das gesamte Gemeindegebiet notwendig.	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 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 Baugesuchverfahren sind Arbeitshilfen beizuziehen.  Würde stattdessen ausschliesslich auf ein nicht grundeigentümergebundenes Landschaftsentwicklungs-konzept (LEK) gesetzt, würde das Ziel mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht erreicht.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 33 Ökologischer Ausgleich	Bauordnung weglassen	Der ökologische Ausgleich geht zu weit, schränkt den Eigentümer ein und ist langfristig nur mit grossem Aufwand zu prüfen.	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 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 Baugesuchverfahren sind Arbeitshilfen beizuziehen.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 33 Ökologischer Ausgleich	Definition	Merkblatt zu Punkt 2 mit Referenzen und möglicher Pflanzliste	Zur Unterstützung und Prüfung im Baugesuchverfahren sind Arbeitshilfen beizuziehen.	teilweise berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 33 Ökologischer Ausgleich	Die ökologische Ausgleichsfläche ist zu streichen oder allenfalls abzuschwächen/wegzulassen, falls genügend Bäume gepflanzt werden in klassischen Wohnzonen. Des weiteren soll eine allfällige ökologische Ausgleichsfläche wenn überhaupt auf Arealüberbauungen angewendet werden, welche meistens mehr Flächenspielraum haben als "klassische" Wohnzonen-Grundstücke bei einer angestrebten verdichteten Bauweise. Bei (zentrumnahen) Arealüberbauungen besteht ein berechtigtes Interesse der ganzen Gemeinde sicherzustellen, dass die Umgebung aufgewertet wird und demnach muss die Gemeinde hier mehr Mitspracherecht haben bzgl. Anzahl und Grösse der Bäume, Grünziffern, Hecken, Ausgleichsflächen und Umgebungsgestaltung im Allgemeinen etc.	Es wirkt schon fast ironisch, dass in der Raumplanung auf der prozentual wohl klar kleineren Siedlungsflächen einen signifikant grösserer Anteil an ökologischer Ausgleichsfläche geschaffen werden soll, als zum Beispiel in Landwirtschaftszonen (und das ohne Subvention sondern zu Lasten der Bauherrschaft). Und das, mit dem Ziel, verdichteter zu bauen und die Landschaft nicht weiter zu zersiedeln, wie soll das passen? Des weiteren stelle ich fest, dass bei vor nicht allzulanger Zeit erstellten Arealüberbauungen (zb Chrüzacher, Maihölzli etc.) die Umgebungsgestaltung eher dürrtig/billig und wenig attraktiv abgeschlossen wurde, zum Leidwesen aller Einwohner... hier besteht meines Erachtens der grösste Handlungsbedarf und auch Spielraum.	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 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 Baugesuchverfahren sind Arbeitshilfen beizuziehen. Eine ökologische Ausgleichsfläche von mindestens 25 % (anrechenbar an die Grünflächen gemäss Grünflächenziffer) wird als verhältnismässig und zur Zielerreichung angemessen eingestuft.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 33 Ökologischer Ausgleich	Es soll - wie im ursprünglichen Entwurf vorgesehen - ein Anteil von 50% für ökologisch wertvolle Grünflächenziffer verlangt werden	In der heutigen Situation muss hier fortschrittlich gedacht und gehandelt werden. Ökologisch angelegte Grünflächen sind günstiger im Unterhalt und wertvoll für das Klima und die Biodiversität. Lediglich braucht es von der Gemeinde Unterstützung, da die GrundeigentümerInnen sich zu wenig auskennen. Solche Grünflächen können auch begehbar und nutzbar ausgestaltet werden.	Eine ökologische Ausgleichsfläche von mindestens 25 % (anrechenbar an die Grünflächen gemäss Grünflächenziffer) wird als verhältnismässig und zur Zielerreichung angemessen eingestuft. Zur Unterstützung und Prüfung im Baugesuchverfahren sind Arbeitshilfen beizuziehen.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 33 Ökologischer Ausgleich	In Artikel 33 der Bauordnung wird auf behördliche Vorgaben für ökologische Teilflächen verwiesen auf privatem Grund und Boden. Absatz 2 ist ersatzlos zu streichen. Eine solche Forderung stellt einen massiven Eingriff in die private Phäre dar und ist ersatzlos zu streichen. Wir haben schon zuviel staatliche Intervention auf allen Ebenen. Zudem bedeutet jede neue Regel	Eine solche Forderung stellt einen massiven Eingriff in die private Phäre dar. Wir haben schon zuviel staatliche Intervention auf allen Ebenen. Zudem bedeutet jede neue Regel, Weisung und Vorschrift wiederum Kontrolle und damit neue "Staatswächter" zu unseren Lasten.	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 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 Baugesuchverfahren sind Arbeitshilfen beizuziehen.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 33 Ökologischer Ausgleich	Kontrolle	Kontrolle möglich?	Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Überprüfung der ökologischen Ausgleichsflächen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgt. Eine Überprüfung nach der Bauabnahme des Bauvorhabens findet heute nicht statt und soll auch in Zukunft nicht eingeführt werden.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 33 Ökologischer Ausgleich	Ökologischer Ausgleich von 25%  Jeder Bauherr soll selber entscheiden, ob er ökologische Ausgleichsflächen erstellen will.	Vorgaben sind nur bei der unmittelbaren Erstellung überprüfbar. Oder wollen Sie ihre Nachbarn "bespitzeln", ob er nach einigen Jahren nach der Fertigstellung der Gartenanlage noch 25% ökologische Anbaufläche hat? Oder stellt die Gemeinde einen Ökopolizisten ein?  Anmerkung: Immer wieder hört man auf nationaler Ebene, dass man die Baugesetze in der Schweiz möglichst vereinheitlichen und abspecken soll. Gemäss einem Rundschaubericht könnte man in der Schweiz jährlich hunderte von Millionen Franken Planungs- und Baukosten dadurch sparen. Mit solchen, meiner Meinung unnötigen Regelungsvielfalt, welche die Gemeinde Hünenberg vorschlägt, handeln wir nur gravierenden Nachteile in Form von höheren Kosten ein.	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 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 Baugesuchverfahren sind Arbeitshilfen beizuziehen.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 34 Baumpflanzvorgaben und Baumschutz	- Baumrodungen sollen durch mindestens eine Neupflanzung ersetzt werden. - artenreiche Flächen, z.B. Hecken, müssen 1:1 ersetzt werden. - bei Bauprojekten dürfen Freiräume soweit möglich nicht unterbaut werden, wertvolle Baumbestände möglichst erhalten bleiben und der Umgang mit Regenwasser überdacht werden.	Es braucht Jahrzehnte, bis ein Jungbaum einen alten Baum ersetzen kann. Es bräuchte eigentlich mehrere Bäume pro Rodung. Artenreiche Flächen müssten eigentlich ebenfalls mehr als 1:1 ersetzt werden. Vor 10 Jahren war es noch fortschrittlich, den 1:1 Ersatz vorzuschreiben, heute ist es rückständig. Es braucht dringend grünere und blauere Massnahmen für die Klimaanpassung. Deshalb muss bei jedem Bauprojekt eine Umweltprüfung stattfinden. Es muss dafür gesorgt werden, dass Regenwasser nicht sofort in der Kanalisation landet. Verdichtung und Unterbauung / Verkabelung im Boden einerseits und Klimaanpassung andererseits müssen in Einklang gebracht werden. All dies kann nur gelingen, wenn bei jedem Bauprojekt obligatorisch eine Umweltprüfung stattfinden muss.  Dieser Paragraph schreibt im aktuellen Wortlaut nur das absolut erforderliche Minimum fest und könnte noch fortschrittlicher formuliert werden - wieso nicht als Gemeinde einmal vorausgehen und echte Pionierarbeit leisten?	Mit der Bestimmung zur Baumfällung in der neuen Bauordnung wird bereits geregelt, dass mit der Fällbewilligung eine potenziell gleichwertige Ersatzpflanzung auf dem gleichen oder einem umliegenden Grundstück angeordnet wird. Und mit den Baumpflanzvorgaben wird vorgeschrieben, dass bei der Neupflanzung ein überlebensfähiger Wurzelraum vorzusehen ist, der nicht durch Unterbauung beeinträchtigt wird. Eine weitergehende Beschränkung der Unterbauung ist nach dem zugerischen Recht nicht zulässig. Weiter wird gefordert, dass der Baumbestand im Grundsatz zu erhalten ist. Im gemeindlichen Richtplan ist im Kapitel "S10 Inneres Freiraumgebiet" gegenüber dem Stand der Mitwirkung festgehalten, dass sich das zu erarbeitende Freiraumkonzept für die Freiräume innerhalb des Siedlungsgebiets u.a. mit dem Thema Regenwassermanagement bzw. Konzept der Schwammstadt auseinandersetzt.	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 34 Baumpflanzvorgaben und Baumschutz	Abs. 5-7 führen zu zusätzlichem Verwaltungsaufwand, diese Artikel, die dem reinen Aufbau von Bürokratie dienen, sollen nicht eingeführt werden.	siehe Antrag	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, die Biodiversität und Begrünung zu fördern. Mit der grundsätzlichen Wahrung des Baumbestandes und Schaffung von neuen Bäumen wird eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung verfolgt. Bäume sind in verschiedener Hinsicht wertvoll: sie haben eine klimatische, eine ökologische, eine identitätsstiftende und eine gestalterische Wirkung. Vom guten Mikroklima und attraktiven Umfeld profitieren auch die Bewohnenden und Beschäftigten. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurde aufgrund der kantonalen Vorprüfung in der Bestimmung zur Baumfällung der Stammumfang von 80 cm auf 100 cm erhöht und diese um die Zone für öffentliches Interesse für Freihaltung und Erholung (OeIFE) ergänzt: "Das Fällen von Bäumen in den Bauzonen und der OeIFE-Zone mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen 1.0 m über dem Boden, ist bewilligungspflichtig."  Allgemein finden Kontrollen nach der Bauabnahme eines Bauvorhabens statt. Eine Ausweitung der Kontrolltätigkeit ist nicht angedacht. Es wird, wie in anderen Bereichen auch, an die Eigenverantwortung der Bevölkerung appelliert. Hat die Gemeinde aber Kenntnis von einer unbewilligten Fällung eines normrelevanten Baumes, wird sie aktiv werden müssen.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 34 Baumpflanzvorgaben und Baumschutz	Anreiz schaffen	Schaffen von Anreiz für Baupflanzung schaffen, z.B. Reduktion der Grünfläche → PP z.B. oberirdisch → Pflanzen von Baum / Bäume	Ein Anreizsystem als Alternativvorschlag (z.B. Förderung von Bäumen über die ökologischen Ausgleichsflächen) wurde überprüft und vom Gemeinderat verworfen. Es werden grundsätzlich einfach anwendbare Bestimmungen verfolgt.  Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, die Biodiversität und Begrünung zu fördern. Mit der grundsätzlichen Wahrung des Baumbestandes und Schaffung von neuen Bäumen wird eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung verfolgt. Bäume sind in verschiedener Hinsicht wertvoll: sie haben eine klimatische, eine ökologische, eine identitätsstiftende und eine gestalterische Wirkung. Vom guten Mikroklima und attraktiven Umfeld profitieren auch die Bewohnenden und Beschäftigten. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurde aufgrund der kantonalen Vorprüfung in der Bestimmung zur Baumfällung der Stammumfang von 80 cm auf 100 cm erhöht und diese um die Zone für öffentliches Interesse für Freihaltung und Erholung (OeIFE) ergänzt: "Das Fällen von Bäumen in den Bauzonen und der OeIFE-Zone mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen 1.0 m über dem Boden, ist bewilligungspflichtig."	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 34 Baumpflanzvorgaben und Baumschutz	Anstelle der Baumpflanzpflicht in §34 sollen Anreize zum Pflanzen von Bäumen (Bsp. durch Verringerung der Grünfläche pro Baum) geschaffen werden.	Keine Begründung	<p>Ein Anreizsystem als Alternativvorschlag (z.B. Förderung von Bäumen über die ökologischen Ausgleichsflächen) wurde überprüft und vom Gemeinderat verworfen. Es werden grundsätzlich einfach anwendbare Bestimmungen verfolgt.</p> <p>Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, die Biodiversität und Begrünung zu fördern. Mit der grundsätzlichen Wahrung des Baumbestandes und Schaffung von neuen Bäumen wird eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung verfolgt. Bäume sind in verschiedener Hinsicht wertvoll: sie haben eine klimatische, eine ökologische, eine identitätsstiftende und eine gestalterische Wirkung. Vom guten Mikroklima und attraktiven Umfeld profitieren auch die Bewohnenden und Beschäftigten. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurde aufgrund der kantonalen Vorprüfung in der Bestimmung zur Baumfällung der Stammumfang von 80 cm auf 100 cm erhöht und diese um die Zone für öffentliches Interesse für Freihaltung und Erholung (OeIFE) ergänzt: "Das Fällen von Bäumen in den Bauzonen und der OeIFE-Zone mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen 1.0 m über dem Boden, ist bewilligungspflichtig."</p>	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 34 Baumpflanzvorgaben und Baumschutz	Anstelle der Baumpflanzpflicht in §34 sollen Anreize zum Pflanzen von Bäumen (Bsp. durch Verringerung der Grünfläche pro Baum) geschaffen werden. Artikel 34 ist zu streichen.	Vorgeschlagene Regelung ist zu einschränkend.	<p>Ein Anreizsystem als Alternativvorschlag (z.B. Förderung von Bäumen über die ökologischen Ausgleichsflächen) wurde überprüft und vom Gemeinderat verworfen. Es werden grundsätzlich einfach anwendbare Bestimmungen verfolgt.</p> <p>Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, die Biodiversität und Begrünung zu fördern. Mit der grundsätzlichen Wahrung des Baumbestandes und Schaffung von neuen Bäumen wird eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung verfolgt. Bäume sind in verschiedener Hinsicht wertvoll: sie haben eine klimatische, eine ökologische, eine identitätsstiftende und eine gestalterische Wirkung. Vom guten Mikroklima und attraktiven Umfeld profitieren auch die Bewohnenden und Beschäftigten. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurde aufgrund der kantonalen Vorprüfung in der Bestimmung zur Baumfällung der Stammumfang von 80 cm auf 100 cm erhöht und diese um die Zone für öffentliches Interesse für Freihaltung und Erholung (OeIFE) ergänzt: "Das Fällen von Bäumen in den Bauzonen und der OeIFE-Zone mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen 1.0 m über dem Boden, ist bewilligungspflichtig."</p>	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 34 Baumpflanzvorgaben und Baumschutz	Antrag: Die einzelnen Stämme sind nicht zu kumulieren.	<p>Bewilligung zum Fällen von Bäumen</p> <p>Der Entwurf sieht eine Bewilligungspflicht zum Fällen von Bäumen ab einem Stammumfang von 80 cm vor, wobei bei mehrstämmigen Bäumen der Umfang der Teilstämme summiert wird. Die vorgesehene Regelung würde bedeuten, dass ein dreistämmiger Baum mit einem jeweiligen Stammdurchmesser von 8.5 cm zum Fällen bereits eine Bewilligung bräuchte.</p>	<p>Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, die Biodiversität und Begrünung zu fördern. Mit der grundsätzlichen Wahrung des Baumbestandes und Schaffung von neuen Bäumen wird eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung verfolgt. Bäume sind in verschiedener Hinsicht wertvoll: sie haben eine klimatische, eine ökologische, eine identitätsstiftende und eine gestalterische Wirkung. Vom guten Mikroklima und attraktiven Umfeld profitieren auch die Bewohnenden und Beschäftigten. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurde aufgrund der kantonalen Vorprüfung in der Bestimmung zur Baumfällung der Stammumfang von 80 cm auf 100 cm erhöht und diese um die Zone für öffentliches Interesse für Freihaltung und Erholung (OeIFE) ergänzt: "Das Fällen von Bäumen in den Bauzonen und der OeIFE-Zone mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen 1.0 m über dem Boden, ist bewilligungspflichtig."</p>	teilweise berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 34 Baumpflanzvorgaben und Baumschutz	Artikel 34 Absatz 5, 6 und 7 sind ersatzlos zu streichen.	Die allermeisten Eigentümer lieben ihre alten Bäume. Der Staat muss sie nicht entmüden und ein System mit Anträgen, Gutachten und Bewilligungen einführen, das zu neuen Gebühren für die Eigentümer führt und mit zusätzlichen Stellenprozenten bearbeitet werden muss.  Wenn dieser Artikel umgesetzt würde, müssten wir unsere fünf alten Bäume vorher fällen und ersetzen, damit wir die Hoheit über unsere Bäume behalten könnten? Wenn nicht, müssten wir bei stark erkranktem Baum nicht nur den Förster rufen, sondern eine Bewilligung beantragen, mit Gutachten oder Begehungen beweisen, dass der Baum tatsächlich krank ist und dann hoffen, dass die Verwaltungsbeamten zur gleichen Einschätzung kommen, um eine Bewilligung zu erteilen. Alle Gebühren bezahlen und dann wieder dem Förster den Auftrag geben, unsere Bäume zu pflegen.	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, die Biodiversität und Begrünung zu fördern. Mit der grundsätzlichen Wahrung des Baumbestandes und Schaffung von neuen Bäumen wird eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung verfolgt. Bäume sind in verschiedener Hinsicht wertvoll: sie haben eine klimatische, eine ökologische, eine identitätsstiftende und eine gestalterische Wirkung. Vom guten Mikroklima und attraktiven Umfeld profitieren auch die Bewohnenden und Beschäftigten. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurde aufgrund der kantonalen Vorprüfung in der Bestimmung zur Baumfällung der Stammumfang von 80 cm auf 100 cm erhöht und diese um die Zone für öffentliches Interesse für Freihaltung und Erholung (OeIFE) ergänzt: "Das Fällen von Bäumen in den Bauzonen und der OeIFE-Zone mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen 1.0 m über dem Boden, ist bewilligungspflichtig."  Allgemein finden Kontrollen nach der Bauabnahme eines Bauvorhabens statt. Eine Ausweitung der Kontrolltätigkeit ist nicht angedacht. Es wird, wie in anderen Bereichen auch, an die Eigenverantwortung der Bevölkerung appelliert. Hat die Gemeinde aber Kenntnis von einer unbewilligten Fällung eines normrelevanten Baumes, wird sie aktiv werden müssen.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 34 Baumpflanzvorgaben und Baumschutz	Baumbeplanzung und Baumschutz Übertriebene Vorgabe bei der Wohnzone. Die Wohnzone soll gleich gehalten werden wie die Wohn- und Arbeitszone. (pro 350m²)  Baumschutz: Unnötige bürokratische Bestimmungen, ersatzlos streichen, da diese nur auf dem Papier durchgesetzt werden kann.	Freiwillig kann der Bauherr immer noch mehr Bäume pflanzen, wenn er es für nötig hält. Die Bewohner von Wohnungen und Häuser wollen sonnige Wohnlagen und lichtdurchflutete, helle Wohnungen.  Grossbäume können auch Gefahr bedeuten, vor allem, wenn spielende Kinder diese erklettern und dann runterfallen. Sturmböen können solche Grossbäume entwurzeln und grosse Sach- und Personenschäden verursachen. Der Unterhalt solcher Bäume verursacht unter anderem Kosten. Aber auch nachbarschaftliche Streitereien durch Schattenwurf, Sichtbehinderungen, Laub oder Nadelfall sowie Schäden durch Wurzeln können zu Gehässigkeiten führen, nur weil solche unnötigen Vorgaben in der gemeindlichen Bauordnung verankert sind. Es gibt auch im Kanton Zug genügend Beispiele solcher Streitereien. Dies gilt übrigens auch für die Kleinbäume, da nicht jedes Grundstück für solche Vorgaben geeignet ist. Die Bepflanzung von Gross- und Kleinbäumen soll man den Bauherren überlassen.  Baumschutz: Der Besitzer eines Grundstückes muss selber entscheiden können, ob er einen Baum fällen will oder muss, z. B. bei störendem Schattenwurf, Sichtbehinderung oder aufgrund einer Baumkrankheit. Dies auch dann, wenn der Stammumfang grösser 80 cm ist. Eine Bewilligungspflicht verursacht unnötige Bürokratie, Kosten und Verzögerungen, evtl. Rechtsstreitigkeiten. Denunziantentum, Anzeigen sowie Streitigkeiten sind in der «heutigen grünen Zeit» vorprogrammiert, falls jemand einen Baum fällt, der im Bereich des Stammumfangs von 80 cm und grösser ist. Ist der Gemeinderat der Meinung, dass alle, die einen Baum fällen, die «Baubibel» kennen?	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, die Biodiversität und Begrünung zu fördern. Mit der grundsätzlichen Wahrung des Baumbestandes und Schaffung von neuen Bäumen wird eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung verfolgt. Bäume sind in verschiedener Hinsicht wertvoll: sie haben eine klimatische, eine ökologische, eine identitätsstiftende und eine gestalterische Wirkung. Vom guten Mikroklima und attraktiven Umfeld profitieren auch die Bewohnenden und Beschäftigten. Die bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten geforderte Anzahl Bäume wird bewusst nach der Zonierung unterschieden. In der Wohn- und Arbeitszone und den Arbeitszonen sind weniger Bäume als in der Wohnzone zu pflanzen, da aufgrund der Gewerbenutzung anteilmässig grössere Erschliessungs- und Umschlagsflächen gefordert werden.  Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurde, aufgrund der kantonalen Vorprüfung, in der Bestimmung zur Baumfällung der Stammumfang von 80 cm auf 100 cm erhöht und diese um die Zone für öffentliches Interesse für Freihaltung und Erholung (OeIFE) ergänzt: "Das Fällen von Bäumen in den Bauzonen und der OeIFE-Zone mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen 1.0 m über dem Boden, ist bewilligungspflichtig."  Allgemein finden Kontrollen nach der Bauabnahme eines Bauvorhabens statt. Eine Ausweitung der Kontrolltätigkeit ist nicht angedacht. Es wird, wie in anderen Bereichen auch, an die Eigenverantwortung der Bevölkerung appelliert. Hat die Gemeinde aber Kenntnis von einer unbewilligten Fällung eines normrelevanten Baumes, wird sie aktiv werden müssen.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 34 Baumpflanzvorgaben und Baumschutz	Definition	2. Definition "wesentlicher Umbau"	Die Definition "wesentliche Umbauten" ergibt sich aus der übergeordneten Rechtsprechung. Ob ein Umbau wesentlich ist oder nicht ist eine Einzelfallbeurteilung notwendig. Bewilligungsfreie Vorhaben gemäss § 44 V PBG sowie kleinere Umbauten und Renovationen (bspw. Pinselrenovation) sind unwesentlich, womit die Baumpflanzvorgaben der Bauordnung nicht zur Anwendung kommen.	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 34 Baumpflanzvorgaben und Baumschutz	Dieser Punkt darf nicht geschwächt oder gar gestrichen werden. Er ist sehr wichtig!	Die Gemeinde Hünenberg kann mit diesen Vorgaben einen wichtigen Punkt für die Biodiversität leisten. Dies kommt der ganzen Bevölkerung und der Landwirtschaft zu gute und deshalb darf dieser Artikel nicht geschwächt werden.	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, die Biodiversität und Begrünung zu fördern. Mit der grundsätzlichen Wahrung des Baumbestandes und Schaffung von neuen Bäumen wird eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung verfolgt. Bäume sind in verschiedener Hinsicht wertvoll: sie haben eine klimatische, eine ökologische, eine identitätsstiftende und eine gestalterische Wirkung. Vom guten Mikroklima und attraktiven Umfeld profitieren auch die Bewohnenden und Beschäftigten. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurde aufgrund der kantonalen Vorprüfung in der Bestimmung zur Baumfällung der Stammumfang von 80 cm auf 100 cm erhöht und diese um die Zone für öffentliches Interesse für Freihaltung und Erholung (OeIFE) ergänzt: "Das Fällen von Bäumen in den Bauzonen und der OeIFE-Zone mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen 1.0 m über dem Boden, ist bewilligungspflichtig."	teilweise berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 34 Baumpflanzvorgaben und Baumschutz	Fällen	leider sehr schwer zu kontrollieren, muss mit Bussen verbunden werden Da aber Dokumentation fehlt → schwierig	Allgemein finden Kontrollen nach der Bauabnahme eines Bauvorhabens statt. Eine Ausweitung der Kontrolltätigkeit ist nicht angedacht. Es wird, wie in anderen Bereichen auch, an die Eigenverantwortung der Bevölkerung appelliert. Hat die Gemeinde aber Kenntnis von einer unbewilligten Fällung eines normrelevanten Baumes, wird sie aktiv werden müssen.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 34 Baumpflanzvorgaben und Baumschutz	Mindesthöhe	4. Definition einer Mindesthöhe des Baumes bei Setzung?	Bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten sind ein Grossbaum oder zwei Kleinbäume vorzusehen bzw. zu erhalten, bezogen auf die nicht mit Bauten überstellte anrechenbare Grundstücksfläche. Bei der Neupflanzung wird im Vollzug gefordert, dass ein Baum mit einer gewissen Grösse gepflanzt wird. Um hierbei genügend Flexibilität zu schaffen, wird die Grösse des Baumes bei der Pflanzung nicht in der Bauordnung definiert.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 35 Gemeinschaftliche Spiel- und Freiflächen	Bebauungspläne	1. einfache und ordentliche BBP?	Korrekt, der Begriff Bauungspläne umfasst sowohl ordentliche wie auch einfache Bauungspläne. Bei Bauungsplänen sind zusammenhängende, aufenthaltsfreundlich gestaltete gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen mit ausreichenden kindgerechten Angeboten zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Die Regelung, dass zusätzlich öffentlich zugängliche Spiel- und Aufenthaltsflächen in angemessener Grösse zu sichern und attraktiv zu gestalten sind, wie sie im Stand der Mitwirkung vorgesehen war, ist gemäss der kantonalen Vorprüfung rechtlich nicht möglich und wurde deshalb hier gestrichen. Stattdessen ist dies in der Bestimmung zur Bauungsplanpflicht als allfällig zu erfüllender, wesentlicher Vorzug im Rahmen eines Bauungsplans aufgeführt.	berücksichtigt
Bauordnung	§ 35 Gemeinschaftliche Spiel- und Freiflächen	Definition	3. Definition "angemessener Grösse"? zusätzlich? oder können Teile der "Oneinfläche" als öffentlich zugänglich definiert werden?	Die Regelung, dass zusätzlich öffentlich zugängliche Spiel- und Aufenthaltsflächen in angemessener Grösse zu sichern und attraktiv zu gestalten sind, wie sie im Stand der Mitwirkung vorgesehen war, ist gemäss der kantonalen Vorprüfung rechtlich nicht möglich und wurde deshalb hier gestrichen. Stattdessen ist dies in der Bestimmung zur Bauungsplanpflicht als allfällig zu erfüllender, wesentlicher Vorzug im Rahmen eines Bauungsplans aufgeführt. Die angemessene Grösse würde im jeweiligen Bauungsplanverfahren definiert werden.	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 35 Gemeinschaftliche Spiel- und Freiflächen	Dienstbarkeit	4. Dienstbarkeit in GB notwendig bei z.B. Übertrag auf Nachbarparzelle (gemeinsame Entwicklung)?	Grundstücksübergreifende Regelungen müssen privatrechtlich festgehalten werden (Dienstbarkeit erforderlich). Dies ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision bzw. dies wird nicht in der Bauordnung festgehalten.	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 36 Dach- und Fassadengestaltung	Begrünung PV	Begrünung unter PV möglich aber intensiv im Unterhalt resp. teils nicht sinnvoll → Möglichkeit für Ausnahme, zumindest im Bereich PV Oder dann zumindest Akzeptanz von in der Höhe über Dachrand vorstehenden PV-Anlagen → mehr Platz für Begrünung unter PV	Begrünte Dächer fördern die Biodiversität, reduzieren die Hitze, binden Feinstaub und speichern das Regenwasser. Auch bei Solaranlagen ist das Flachdach zu begrünen. Solaranlagen auf begrünten Flächen produzieren messbar mehr Strom, da die Anlage nicht überhitzt.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 36 Dach- und Fassadengestaltung	Es soll nebst der obligatorischen Dachbegrünung auch die obligatorische Fassadenbegrünung eingeführt werden, wie in der REK gefordert.	Mauerwerk heizt sich enorm auf (Speichereffekt), die während den Abendstunden weiter abstrahlt und eine Abkühlung verhindert. Eine Fassadenbegrünung wirkt diesem Effekt entgegen und ist im Unterhalt nicht aufwendiger als eine unbegrünte Wand. Es braucht jedoch wie bei der Anlegung von ökologisch wertvollen Grünflächen auch hier entsprechende Beratung der EigentümerInnen.	Da Fassadenbegrünungen einen zu kleinen Effekt auf das Mikroklima haben, wird auf eine entsprechende Vorschrift verzichtet. Der Nutzen ist weniger stark als beispielsweise bei einer Baumbepflanzung. Mit anderen Bestimmungen in der Bauordnung (Grünflächenziffer, ökologische Ausgleichsflächen, Baumpflanzvorgaben, Klimaanpassung und Ressourcenschonung etc.) werden bereits vielfältige Instrumente eingeführt, um die Biodiversität und den Klimaschutz zu fördern.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 36 Dach- und Fassadengestaltung	Merkblatt	Merkblatt zu Punkt 5 notwendig, da unklar resp. nicht definiert.	Von der Vogelwarte Sempach gibt es ein Merkblatt zur Gestaltung von Glasfassaden und andere spiegelnden oder transparenten Bauteile zur Reduzierung der Verletzungsgefahr für Vögel. Sie bietet auch Beratungen an.	berücksichtigt
Bauordnung	§ 36 Dach- und Fassadengestaltung	Notwendigkeit	2. ... wenn dies technisch notwendig ist... schwierige Definition, im Grundsatz wird aber wohl kaum ein Planer / Architekt ein KWL Gerät z.L. eines Bereiches der Attikawohnung erstellen anstelle aufs Dach zu stellen	Mit "wenn dies technisch notwendig ist" wird absichtlich genügend Spielraum geschaffen.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 36 Dach- und Fassadengestaltung	Nutzung Attikadach	Unklar warum Verbot. Nehme an, Regelung ist kantonal geregelt, wäre aber eine grosse Chance, vor allem im städtischen Bereich resp. bei grossen Wohnzonen. z.B. mittels Dachausstieg und zur Fassade klar zurückgesetztes Geländer.	Eine Nutzung des Attikadachs wird ausgeschlossen, da Möblierung etc. und notwendige Absturzsicherung zu vermeiden sind.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 37 Beleuchtung	§ 37 Abs. 2 Wir gehen davon aus, dass diese Vorgabe auch für bestehende Beleuchtungen gelten.	Im Gemeindegebiet hat es an verschiedenen Orten Beleuchtungen, welche eine massive Lichtverschmutzung produzieren. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass die Bestimmung auch für bereits bestehende Beleuchtungen gelten und die Gemeindeverwaltung die notwendigen Kontrollen auch durchführt.	Im Grundsatz kommt die Bestimmung nur bei Bauvorhaben zur Anwendung. Bei bestehenden Beleuchtungen bietet die Umweltschutzgesetzgebung je nach Lichtverschmutzung eine Handhabung.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 37 Beleuchtung	Die Strassenbeleuchtungen sollen den Bedürfnissen angepasst werden, d.h. nachts abgestellt werden und mit Bewegungssensoren ausgestattet werden.	Die Lichtemissionen belasten unser Wohlbefinden und nachtaktive Tiere. Diese Einflüsse gilt es zu minimieren. Ausserdem sparen wir damit Energie.	Die Beleuchtung auf dem öffentlichen Grund ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 37 Beleuchtung	SIA-Norm	Vermerk oder Auszug SIA-Norm	Auf direkte Verweise auf Normen in der Bauordnung wird verzichtet. Auch werden keine Werte aus Normen aufgeführt, da diese sonst zu einem Gesetz werden. Normen verändern sich und passen sich den aktuellen Gegebenheiten an, weshalb auf direkte Verweise verzichtet wird. Es wird jedoch aufgeführt, dass die «entsprechende Norm» anzuwenden ist.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 38 Klimaanpassung und Ressourcenschonung	§ 38 Abs. 2 Parkplätze müssen so gestaltet werden, dass Regen versichert und eine möglichst geringe "Aufheizung" stattfindet	Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Parkplätze (PP) zu gestalten. Die Art und Weise wie dies bis anhin geschah ist für die Umwelt nicht sinnvoll. Deshalb sollen die PP z.B. so gestaltet werden wie auf dem Foto in der Beilage	Wird mit der Bestimmung "Parkierungsanlagen" bereits gefordert: 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.	berücksichtigt
Bauordnung	§ 38 Klimaanpassung und Ressourcenschonung	1. Es gilt zusätzlich ein Hitzekonzept einzubeziehen mit folgenden Elementen: - Schattenspendende Begrünung - Ausschliessliche Steingärten sind zu verbieten - Möglichkeiten für Zugang zum Wasser (Brunnen) - Sitzgelegenheiten  2. Es soll eine gemeindliche Umweltberatungsstelle (wie gemäss REK-Bericht, S. 13) geschaffen werden. Ein Beratungsgespräch muss Teil von jedem Baubewilligungsverfahren für Neu- oder Umbauten sein (obligatorisch).	zu 1.: Künftig muss man sich auf heisse Sommer einstellen und für die BewohnerInnen ist die grosse Hitze eine grosse gesundheitliche Belastung. Die Folge ist, dass die Leute drinnen bleiben und sich sozial isolieren. Es wäre wünschenswert, wenn ein Aufenthalt im Freien durch oben aufgeführte Massnahmen ermöglicht würde.	Mit den weiteren Bestimmungen in der Bauordnung (Grünflächenziffer, ökologische Ausgleichsflächen, Baumpflanzvorgaben, Klimaanpassung und Ressourcenschonung etc.) werden bereits vielfältige Instrumente eingeführt, um den Klimaschutz zu fördern. Beispielsweise werden mit der Grünflächenziffer Steingärten beschränkt. Die Erstellung von Brunnen und Sitzgelegenheiten ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Dies wäre im Rahmen eines Projektes (Baugesuch) umzusetzen. Ein Beratungsgespräch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann angeboten werden, dies bedarf jedoch keiner Bestimmung in der Bauordnung.	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 38 Klimaanpassung und Ressourcenschonung	Artikel ersatzlos streichen	Dieser Artikel in der neuen Bauordnung führt zu zusätzlichem Verwaltungsaufwand und schränkt die Handlungsfreiheit unnötig ein. Diese und weitere Artikel, die dem reinen Aufbau von Bürokratie dienen, sollen nicht eingeführt werden.	Die Bestimmung stammt teils aus der kantonalen Musterbauordnung. Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, ein gutes Siedlungsklima zu schaffen. Mit geeigneten Massnahmen (z.B. sickerfähige Beläge und nachhaltige sowie ressourcenschonende Materialien) zur Klimaanpassung können negative Klimafolgen vermieden oder verringert werden.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 38 Klimaanpassung und Ressourcenschonung	bestehende versiegelte Flächen sollten bei Sanierungen durch sickerfähige Oberflächen ersetzt werden müssen.	unter allen Umständen verhindern, dass Wasser einfach abfließt	Die Bestimmung schreibt vor, dass Plätze, wenn immer möglich, mit sickerfähigem Belag auszugestaltet sind. Dies findet sowohl bei Neubauten wie auch bei wesentlichen Umbauten Anwendung.	berücksichtigt
Bauordnung	§ 38 Klimaanpassung und Ressourcenschonung	Empfehlung	Artikel hat (leider) nur empfehlenden Charakter und schreibt nichts vor → keine Änderung	Die Bestimmungen sind grundsätzlicher Natur. Sie können im Vollzug dennoch eine Handhabe bieten, um bspw. Oberflächen zu verhindern, die zu einem Hitzeineffekt führen und um sickerfähige Beläge zu fordern.	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 39 Naturobjekte	Kontrolle	2. ohne Kontrolle nicht im Griff	Es bestehen Verträge zwischen der Gemeinde und den Eigentümerschaften von Grundstücken mit Naturobjekten.	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 40 Parkierungsanlagen	Die Parkgebühren sollen so angesetzt werden, dass es nicht mehr lohnt, für kurze Strecken das Auto zu benutzen.	- Umsetzung des Verursacherprinzips - Vermeidung von Mehrverkehr	Die Parkierungsgebühren sind in der Gebührenordnung für die Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze der Gemeinde Hünenberg geregelt und sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 40 Parkierungsanlagen	Die Parkgebühren sollen so angesetzt werden, dass es nicht mehr lohnt, für kurze Strecken das Auto zu benutzen.	Umsetzung des Verursacherprinzips	Die Parkierungsgebühren sind in der Gebührenordnung für die Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze der Gemeinde Hünenberg geregelt und sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 40 Parkierung sanlagen	Gemeindeeigene Ladestationen werden ausschliesslich mit Strom aus erneuerbaren Quellen gespeisen. DIESER SATZ STREICHEN	Ich finde die Absicht lobenswert. Aber die Gemeinde Hünenberg hat bereits ein Energiereglement, Energieverordnung und eine Energieleitbild. Gehört das wirklich in die Bauordnung?	Die Bestimmung, dass gemeindeeigene Ladestationen ausschliesslich mit Strom aus erneuerbaren Quellen gespeisen werden, wird aufgrund der Unverhältnismässigkeit gestrichen. Die Gemeinde beabsichtigt diesen Grundsatz, die Bestimmung ist jedoch zu absolut und lässt keine Ausnahme zu.	berücksichtigt
Bauordnung	§ 41 Autoparkierung	Antrag Überlagerende Zone über ganzes Siedlungsgebiet (Dorf und Zythus) Eine aktive Parkplatzbewirtschaftung (auch nachts) wird auf dem ganzen Siedlungsgebiet eingeführt.	Boden hat einen grossen finanziellen Wert. Auch der Boden, welcher im Besitz der Öffentlichkeit ist, hat diesen Wert. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb einzelne Bürgerinnen und Bürger ihr 2. oder 3. Auto gratis auf öffentlichen Parkplätzen abstellen dürfen. Weiter wird mit der aktiven Bewirtschaftung (z.B. in Cham oder Zug) auch die Mobilität gesteuert.	Die Parkierungsgebühren sind in der Gebührenordnung für die Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze der Gemeinde Hünenberg geregelt und sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Im gemeindlichen Richtplan ist unter "V10 Öffentliche Autoabstellplätze" als Massnahme definiert, dass ein Parkierungskonzept erarbeitet wird, welches sich u.a. mit der Parkplatzbewirtschaftung auf den öffentlichen Parkplätzen auseinandersetzt.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 41 Autoparkierung	Artikel ist ersatzlos zu streichen oder falls nicht anders möglich bzw. juristisch zwingend dem Minimaleingriff in die Freiheit des einzelnen analog dem übergeordneten Rechts anzupassen.	Unnötige Einschränkung der Freiheit ohne Mehrwert für die Allgemeinheit.	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 lagebedingten minimal erforderlichen Anzahl und einer maximalen Anzahl an zu erstellenden Parkplätzen. Die rechtskräftige Bauordnung weist bereits ein Maximum auf. Bei den neuen Parkplatzbestimmungen wurde darauf geachtet, dass die heutige Stellplatzpflicht in der Regel weiterhin erstellt werden kann, diese Anzahl aber gleichzeitig auch das Maximum darstellt. Das Maximum orientiert sich entsprechend am heutigen Bestand und liegt über dem Vorschlag des kantonalen Leitfadens für Parkierungsreglemente.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 41 Autoparkierung	Besucherparkplätze	relativ wenig Besucherparkplätze	Pro sechs Wohneinheiten ist ein Besucherparkplatz zu erstellen. Diese Regelung besteht bereits heute in der Bauordnung (§ 8 Abs. 10) und wurde so übernommen.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 41 Autoparkierung	Der Zwang viele Parkplätze zu bauen (gemäss alter Bauordnung) sollte rückwirkend gelockert werden. Also im Nachhinein sollte es möglich Parkplätze abzubauen oder bei bestehenden Baubewilligungen entsprechend nach den neuen Regeln anzupassen.	Verschwendung von Landressourcen für unnötig viele Parkplätze bei Aufstockungen/Umbauten vermeiden.	Nach Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision werden neu eingereichte Baugesuche nach der neuen Bauordnung behandelt. Das heisst, dass dann die minimal erforderliche Anzahl an zu erstellen Parkplätzen angewendet werden darf. Weiter befreit die Gemeinde 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.	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 41 Autoparkierung	Die Anzahl Parkplätze sollte auf Basis von Quadratmetern (1 Parkplatz pro 70 m <sup>2</sup> ) und nicht pro Wohnungseinheit berechnet und festgelegt werden.	Es können 4 oder 5 Leute in einer Wohnungseinheit wohnen und dann wären maximal 2 Parkplätze erlaubt was unlogisch wäre. In der Chamer Bauordnung wurden die Anzahl Parkplätze gerade deshalb pro Quadratmeter berechnet (siehe Paragraph 6, Teilrevision Parkplatzreglement 12.8.2022).	Die Einführung der neuen Parkplatzvorgaben orientiert sich am kantonalen Leitfaden für Parkierungsreglemente der Gemeinden im Kanton Zug. Aufgrund der grossen und in den vergangenen Jahren immer grösser werdenden Wohnungen in der Gemeinde wird die Anzahl zu erstellender Parkplätze neu anhand der Anzahl Wohneinheiten und nicht mehr aufgrund der anrechenbaren Geschossfläche ermittelt. Würd anstelle der Wohneinheiten Quadratmeter verwendet werden, würden Gebäude mit grossem Wohnflächenverbrauch bevorzugt, was nicht beabsichtigt wird.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 41 Autoparkierung	Die maximale Anzahl PP pro Wohneinheit für Wohnzonen mit EFH Charakter ist aufzuheben. Als Kompromiss könnte die maximale PP im Umgebungsbereich eingeschränkt werden, jedoch nicht, sofern die PP in die Gebäudehülle und/oder unter die Gebäudehülle integriert werden.	Die maximale Anzahl PP pro Wohneinheit ist ein massiver Eingriff in die Privatsphäre. Auf einem EFH Grundstück sollte es möglich sein, mehrere PP zu bauen. Gerade bei Familien mit (mehreren) Kindern/Generationen wird ansonsten die Anzahl PP zum Problem (wie schon heute oft der Fall). Auch sollte es einem Käufer eines privaten Grundstücks frei sein, eine (unterirdische) Garage mit zusätzlich PP zu bauen.  Beispiel 1 : In einem EFH in der Wohnzone W2B leben 2 Erwachsene und 1 Kind, beide Erwachsene sind erwerbstätig und auf ein Auto angewiesen (z.B. 2 Elektro-Autos). Des weiteren empfangen Sie Gäste/Handwerker etc. (1 Besucher PP). Das Kind wird 18 und möchte ein eigenes Auto (1 Auto). Wie soll das gehen mit der aktuellen maximalen Beschränkung?  Beispiel 2: Eine solvente Steuerzahler*in möchte in Hünenberg ein EFH bauen inkl unterirdischer Garage für die Oldtimer-Sammlung, die maximale Anzahl Autoabstellplätze ist jetzt neu aber so stark beschränkt, dass die Frau sich gegen den Wohnort Hünenberg entscheidet.  Des weiteren wird durch die Aufhebung der maximalen Anzahl PP auch z.B. "wild" parkieren etc. entgegengewirkt.	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 lagebedingten minimal erforderlichen Anzahl und einer maximalen Anzahl an zu erstellenden Parkplätzen. Die rechtskräftige Bauordnung weist bereits ein Maximum auf. Bei den neuen Parkplatzbestimmungen wurde darauf geachtet, dass die heutige Stellplatzpflicht in der Regel weiterhin erstellt werden kann, diese Anzahl aber gleichzeitig auch das Maximum darstellt. Das Maximum orientiert sich entsprechend am heutigen Bestand und liegt über dem Vorschlag des kantonalen Leitfadens für Parkierungsreglemente.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 41 Autoparkierung	Ersatzabgabe	3. Ist eine Zahlung einer Ersatzabgabe bei individueller Reduktion fällig?	Nein, es ist keine Ersatzabgabe fällig.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 42 Zweiradparkierung	Definition	Definition "alleanderen Zweiradfahrzeuge"? Motorräder und Velos sind definiert, Mofas?	"alle anderen Zweiradfahrzeuge" wird durch "alle anderen Nutzungen" ersetzt.	berücksichtigt
Bauordnung	§ 42 Zweiradparkierung	Die obligatorische Abstellplätze für Velos sind zu erweitern.	Fakt ist, dass in der Praxis jede/e Bewohnerin mindestens über ein Velo verfügt, weshalb mehr Veloabstellplätze nötig sind. Das Ziel der Veloförderung und des Langsamverkehrs muss auch die entsprechenden Abstellplätze berücksichtigen.	Gegenüber dem Stand der Mitwirkung, wird in Bezug auf Fahrradabstellplätze nicht mehr auf die VSS-Normen verwiesen, sondern die Regelung bzgl. der Fahrradabstellplätze in Anlehnung an die VSS-Norm direkt in der Bauordnung festgeschrieben. Bei Wohnnutzungen ist pro Zimmer mindestens ein Veloabstellplatz zu erstellen. Da es sich dabei nicht um ein Maximum handelt, dürfen auch mehr Abstellplätze erstellt werden.	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 42 Zweiradparkierung	VSS-Norm	Hinweis auf Jahr der VSS-Norm, resp. idealerweise Auszug aus Norm sofern zulässig (VSS-Norm nicht frei zugänglich) Gilt immer die neue Norm? → Anpassung ohne Einbezug Bevölkerung	Gegenüber dem Stand der Mitwirkung, wird in Bezug auf Fahrradabstellplätze nicht mehr auf die VSS-Normen verwiesen, sondern die Regelung bzgl. der Fahrradabstellplätze in Anlehnung an die VSS-Norm direkt in der Bauordnung geregelt.	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 42 Zweiradparkierung	VSS-Norm Lage	Die Lage in VSS Norm ist sehr stur definiert, mehr Flexibilität gewünscht	Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wird in Bezug auf die Abstellplätze für Velos nicht mehr auf die entsprechende VSS-Normen verwiesen, sondern die Regelungen diesbezüglich direkt in der Bauordnung aufgeführt. Bezüglich der Lage wird folgendes geregelt: Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden.	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 43 Erschliessung	Absatz 3 ist zu streichen.	Dieser Absatz in der neuen Bauordnung führt zu zusätzlichem Verwaltungsaufwand und schränkt die Handlungsfreiheit unnötig ein. Diese und weitere Artikel, die dem reinen Aufbau von Bürokratie dienen, sollen nicht eingeführt werden.	Die Bestimmung stammt aus der kantonalen Musterbauordnung. Ein Mobilitätskonzept enthält ein Bündel von aufeinander abgestimmten Massnahmen, die es erlauben, den durch eine Arealentwicklung oder Bauvorhaben erzeugten Verkehr (Quell-Ziel-Verkehr) auf die bestehenden und künftigen Kapazitäten des übergeordneten Strassennetzes, der Parkplätze, des ÖV sowie des Angebots für den Fuss- und Veloverkehr so abzustimmen, dass Kapazitätsengpässe vermieden (oder zumindest nicht verschärft) werden und/oder Umweltbelastungen (Luft, Lärm) reduziert werden. Mit den Massnahmen des Mobilitätskonzepts wird somit ein bestimmtes Verkehrsverhalten (Fahrtenanzahl, Modalsplit etc.) angestrebt.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 43 Erschliessung	Mobilitätskonzept	3. welche Kriterien werden beim Mobilitätskonzept angewandt?	Ein Mobilitätskonzept enthält ein Bündel von aufeinander abgestimmten Massnahmen, die es erlauben, den durch eine Arealentwicklung oder Bauvorhaben erzeugten Verkehr (Quell-Ziel-Verkehr) auf die bestehenden und künftigen Kapazitäten des übergeordneten Strassennetzes, der Parkplätze, des ÖV sowie des Angebots für den Fuss- und Veloverkehr so abzustimmen, dass Kapazitätsengpässe vermieden (oder zumindest nicht verschärft) werden und/oder Umweltbelastungen (Luft, Lärm) reduziert werden. Mit den Massnahmen des Mobilitätskonzepts wird somit ein bestimmtes Verkehrsverhalten (Fahrtenanzahl, Modalsplit etc.) angestrebt.	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 43 Erschliessung	VSS	Anwendung VSS für Sichtwinkel?	Dies ist hier bereits abschliessend geregelt: 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.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 44 Entsorgung sanlagen	Kosten	Kosten unterflurcontainer z.L. Eigentümer? oder Kostenteiler mit Gemeinde resp. zeba?	Das Reglement über die Abfallbewirtschaftung des ZEBAs regelt die Anschaffung, Bereitstellung und Unterhalt der Gebinde. Gemäss diesem werden Unterfluranlagen für Hauskehrrecht vom ZEBAs beschafft, finanziert und franko Baustelle geliefert, in die Baugrube gesetzt und in Betrieb genommen. Die Eigentümer der Liegenschaft erbringen die bauseitigen Vorleistungen für die Erstellung der Unterfluranlage und tragen sämtliche damit zusammenhängende Kosten. Der ZEBAs beteiligt sich an den Baukosten (Aushub, Hinterfüllung, Umgebungsarbeiten etc.) mit maximal CHF 10'000 pro Säule und übernimmt die Kosten des Betriebes, der Reinigung, der Wartung, der Reparatur sowie des Ersatzes und der Entsorgung von Unterfluranlagen für Hauskehrrecht. Die Verbandsgemeinde legt nach Anhörung des ZEBAs den Standort für Unterfluranlagen für Hauskehrrecht fest. Bei geplanten Wohnsiedlungen ab 30 Wohneinheiten gibt es seitens der Einwohnergemeinde keine finanzielle Beteiligung. Bei anderen Standorten, an denen die Einwohnergemeinde zur Erstellung des Entsorgungsnetzes, UFC-Anlagen auf privaten Grundstücken im Einverständnis mit der Grundeigentümerschaft baut, übernimmt die Einwohnergemeinde als Bauherrin die Kosten zur Erstellung der Anlage. Die Beteiligung des ZEBAs wird an die Gemeinde entrichtet. Die Grundstückbereitstellung bzw. Rechteinräumung zur Erstellung einer UFC-Anlage erfolgt entschädigungslos. Interessierte Grundstückseigentümerschaften können sich über die Homepage bei der zuständigen Stelle der Einwohnergemeinde melden.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 45 Hindernisfr eies Bauen	SIA	Hinweis auf SIA 500?	Die Bestimmung stammt aus der kantonalen Musterbauordnung.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 46 Grenz- und Gebäudea bstände	Definition Hauptwohnrichtung	1 Der grosse Grenzabstand ist von der Hausseite mit den Hauptwohnräumen, der kleine Grenz-abstand von allen übrigen Hausseiten einzuhalten  → zusätzlich Hinweis auf Fensterfläche, ansonsten nicht definiert. → idealerweise Aufzählung von Nutzung bezüglich Hauptwohnrichtung (Wohnzimmer, Küche, Essen, Bibliothek, Büro?.....).	Die Bestimmung ist gemäss der kantonalen Vorprüfung zu streichen, da sie bereits in § 44 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug geregelt ist.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 46 Grenz- und Gebäudea bstände	Gebäudeabstand bei Näher- oder Grenzbau	Kann beim Grenz- resp. Näherbau zu (best.) Bauten auf Nachbargrundstücken auch der Gebäudeabstand reduziert werden (Grundsatz: Summe der Grenzabstände), sofern die feuerpolizeilichen Anforderungen eingehalten werden? → vermerken in Artikel, nicht in jeder Gemeinde klar definiert.	Die Bestimmung ist gemäss der kantonalen Vorprüfung zu streichen, da sie bereits in § 44 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug geregelt ist.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 47 Besondere Abstände	Abstand Privatstrasse	nicht sinnvoll, Abstand viel zu gross. Warum wird dieser erhöht? Artikel weglassen wenn sowieso Strassenreglement angewandt wird.	Die Bestimmung stammt aus der kantonalen Musterbauordnung. Der Artikel in der Bauordnung wird gestrichen, da der Abstand der Privatstrassen bereits im Strassenreglement der Gemeinde Hünenberg (Art. 27) geregelt ist.	berücksichtigt
Bauordnung	§ 47 Besondere Abstände	Diese Bestimmung ist zu ergänzen, indem diese für arealinterne Erschliessungsstrassen keine Anwendung findet.	Die Bestimmung behindert die verdichtete Bauweise bei Gesamtüberbauungen mit arealinternen Erschliessungsstrassen.	Die Bestimmung stammt aus der kantonalen Musterbauordnung. Der Artikel in der Bauordnung wird gestrichen, da der Abstand der Privatstrassen bereits im Strassenreglement der Gemeinde Hünenberg (Art. 27) geregelt ist. Der Strassenabstand ist bei Anlagen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung einzuhalten, nicht aber bei Hauszufahrten. Hauszufahrten sind Fahr- und Gehwege, welche ausschliesslich die auf der Grundstücksfläche stehenden Gebäude erschliessen.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 48 Lärmschut z	BBP	2. ordentlich oder einfacher?	Korrekt, der Begriff Bebauungspläne umfasst sowohl ordentliche wie auch einfache Bebauungspläne.	berücksichtigt
Bauordnung	§ 48 Lärmschut z	Verzicht auf Ausnahme	Hinweis: hoffe, dass mit dem Verzicht auf Ausnahme keine Projekte im Grundsatz verhindert oder unnötig reduziert resp. redimensioniert werden müssen	Die Bestimmung, wie sie gemäss dem Stand der Mitwirkung vorgesehen war, wurde aufgrund der kantonalen Vorprüfung wie folgt angepasst: Die Machbarkeit zur Einhaltung der Anforderungen nach Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG) – Einhaltung der Planungswerte – ist im Einzonungsverfahren nachzuweisen. Falls die Planungswerte überschritten werden, ist das eingezonte Gebiet im Zonenplan besonders zu bezeichnen («Massgebender Lärmgrenzwert: Planungswert»). Die zur Einhaltung der Anforderungen nach Art. 24 USG notwendigen Massnahmen sind im Rahmen der Überbauung umzusetzen. Die besondere Bezeichnung ist nach der vollständigen Überbauung des eingezonten Gebiets aus dem Zonenplan zu entfernen.	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 49 Einfriedung en	Präzisierung	Angabe der Höhe, nicht Verweis auf Gesetz	Die Bestimmung ist gemäss der kantonalen Vorprüfung zu streichen, da sie bereits in § 44 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug abschliessend geregelt ist.	teilweise berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 50 Terrassenhaus	Definition	Begründung von Brüstungen und Treppenanlagen unklar.	Die Terrassenhaus-Vorschrift der heutigen Bauordnung (§ 31) wurde übernommen und damit auch die Bestimmung, dass Terrassen, Brüstungen und Treppenanlagen stark zu begrünen sind. Aufgrund der erstellten Terrassensiedlungen besteht eine Praxis bei der Baubewilligungsbehörde zu diesen Bestimmungen.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 50 Terrassenhaus	Skizze	Artikel 2 bezüglich weiteren Bauten unklar → Skizze	Die Terrassenhaus-Vorschrift der heutigen Bauordnung (§ 31) wurde übernommen und damit auch die Bestimmung, dass Terrassen, Brüstungen und Treppenanlagen stark zu begrünen sind. Aufgrund der erstellten Terrassensiedlungen besteht eine Praxis bei der Baubewilligungsbehörde zu diesen Bestimmungen.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 53 Mehrwertabgabe	Insgesamt 167 Grundstücke sind gemäss den kommunalen Bestimmungen zur Mehrwertabgabe gemäss §53 der Bauordnung abgabepflichtig. Dies soll sowohl für die Eigentümer, wie auch die Bevölkerung transparent dargestellt werden.	Der vorliegende Bericht zeigt jedoch nicht transparent auf, um welche Liegenschaften es sich handelt und wie hoch die Abgaben sind.	Durch die in der Ortsplanungsrevision vorgenommenen Änderungen werden einige Flächen potenziell mehrwertabgabepflichtig. Dass diese planerischen Eingriffe nur potenziell mehrwertabgabepflichtig sind, kommt daher, dass keine Mehrwertabgabe geschuldet ist, wenn es sich bei Einzonungen und Umzonungen von OelB-Flächen zu anderen Bauzonen um Arrondierungen mit einem ermittelten Mehrwert von weniger als CHF 30'000.- handelt. Ob der Mehrwert weniger als CHF 30'000.- beträgt und die Grundeigentümerschaft demnach nicht mehrwertabgabepflichtig ist, ist erst bei der Ermittlung des Mehrwerts durch die kantonale Schätzungskommission nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision bekannt. Die für die Ermittlung des Mehrwerts zuständige kantonale Schätzungskommission nimmt keine vorgängigen Einschätzungen vor. Weiter steht bei sonstigen Umzonungen und Aufzonungen erst bei der Ermittlung des Mehrwerts durch die kantonale Schätzungskommission das Ausmass der abgabefreien 30 % fest und ob dadurch eine Mehrwertabgabe geschuldet ist. Ebenso ist erst bei der Ermittlung des Mehrwerts durch die kantonale Schätzungskommission nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision bekannt, in welchem Ausmass die potenzielle Mehrwertabgabe ausfällt. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV die potenziell mehrwertabgabepflichtigen Flächen dargestellt. Vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen, sind diese Flächen mit Vorbehalt zu behandeln.  Im März 2024 wurde auf kantonaler Ebene die Mehrwert-Initiative eingereicht. Der Regierungsrat hat hierzu einen Gegenvorschlag ausgearbeitet. Sowohl die Mehrwert-Initiative wie auch der Gegenvorschlag hätte eine Anpassung des PBG zur Folge. Dementsprechend wäre neu zu prüfen, ob weitere Flächen potenziell mehrwertabgabepflichtig sind. Auch vor diesem Hintergrund sind die potenziell mehrwertabgabepflichtigen Flächen mit Vorbehalt zu behandeln.	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 55 Gebühren	Eine Beteiligung von Beschwerdeführenden müsste überdacht werden. Einsprachen sind im Moment kostenlos und dies führt zu einem Übermass an unbegründeten Klagen mit unverhältnismässigen Kosten für Verwaltung und Bauherrschaften.	Vereinfachung des Verfahrens indem die Anzahl der belanglosen Einsprachen reduziert werden und Kostenreduktion.	Das Einspracheverfahren ist im Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug abschliessend geregelt und kann nicht auf der Gemeindeebene angepasst werden.	nicht berücksichtigt
Gemeindliche Richtplankarte	Gemeindliche Richtplankarte	Bei der Bootsstationierungsanlage Dersbach braucht es unbedingt ein WC. Es muss nichts Teures sein. Etwas Einfaches, ähnlich einem ToiToi reicht aus.	Der Seeclub Hünenberg hat mindestens zweimal beim Gemeinderat ein Antrag gestellt. Die Antwort war immer dieselbe.  a) Das nächste öffentliche WC liegt ganz nahe, bei der Badi Hünenberg. b) Ein WC ist zu teuer c) Es wird vandalisiert  Die langjährige Erfahrung zeigt folgendes Bild: a) Die Badi liegt gar nicht so nahe. Man muss um das Volleyballfeld herum zum Haupteingang der Badi gehen. Die Leute gehen diesen Weg nicht. Es wird regelmässig zwischen den Booten auf dem Landliegeplatz uriniert. Leider bleibt es nicht beim Urin. Ab und zu findet man hinter den Booten auch Fäzes menschlichen Ursprungs. Das ist einfach ekelhaft und unhygienisch zugleich. b) Es braucht kein teures Bauwerk. c) Vandalismus ist ein Ärgernis. Urinal und WC Schüssel aus Stahl, lassen sich nicht abfackeln.	Die Erstellung einer WC-Anlage oder eines ToiToi ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Dies wäre im Rahmen eines Projektes (Baugesuch) umzusetzen.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Gemeindliche Richtplankarte	Gemeindliche Richtplankarte	Das Freizeitangebot wird mit steigendem Wohlstand immer wichtiger. Die Gemeinde Hünenberg ist in der glücklichen Lage See Anstoss zu haben und ist sogar im Besitze einiger Grundstücke direkt am See. Die Zone OeIFE sollte mit einer Hafenanlage mit Bootliegeplätzen erweitert werden. Das würde das Angebot der Gemeinde aufwerten. Möglich wäre eine Auflage das Boote nur stationiert werden dürfen wenn sie auf einer Bootsharing Plattform registriert sind und diese auch während mehreren Tagen für die Bewohner der Gemeinde verfügbar sind.	Die technischen Möglichkeiten, auch in Bezug auf Elektroboote, haben sich in den letzten 10 Jahren stark verändert und eine seriöse Prüfung einer innovativen Hafenanlage sollte geprüft werden.	Im gemeindlichen Richtplan ist in Dersbach eine zentrale Bootsstationierung eingetragen. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurde die Signatur weiter südlich angeordnet. Dabei handelt es sich um eine Festlegung im kantonalen Richtplan: für die Bootsanlage in Dersbach ist die Erweiterung der bestehenden Anlage um maximal 30 Plätze auf dem Wasser (Verlängerung des bestehenden Stegs) oder an Land festgesetzt. Die Sanierung und Erweiterung der Anlage hat Aufwertungsmassnahmen zum Schutz der Ufervegetation zur Folge und ist in einem separaten Projekt auszuarbeiten. Bei der Erweiterung einer Hafenanlage würde es sich um ein separates Projekt handeln, das nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision ist. Der Gemeinde ist zurzeit kein entsprechendes Projekt bekannt.  	teilweise berücksichtigt
Gemeindliche Richtplankarte	Gemeindliche Richtplankarte	Die Fruchtfolgeflächen sind zu prüfen und korrekt einzuzeichnen	An erstaunlich vielen Stelle sind Gebäude als Fruchtfolgefläche eingezeichnet Hier kann etwas nicht stimmen. Da für die Ernährungssicherheit und viele Berechnungen die Fruchtfolgefläche als Basis dient. Ist es wichtig hier eine den Tatsachen entsprechende Basis zu haben.	Die Fruchtfolgeflächen sind im kantonalen Richtplan definiert und werden entsprechend übernommen. Bei der Überprüfung der Fruchtfolgeflächen im gemeindlichen Richtplan wurden keine Fehler festgestellt.	teilweise berücksichtigt
Gemeindliche Richtplankarte	Gemeindliche Richtplankarte	Durch Renaturierungen darf der Wasserspiegel nicht steigen.	Durch Renaturierungen kommt oft die Bachsohle höher zu liegen. Dadurch können bestehende Entwässerungen nicht mehr funktionieren und es kommt zu Vernässungen.	Der Wasserpegel ist im Rahmen des Renaturierungsprojektes zu klären und ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.	nicht berücksichtigt
Gemeindliche Richtplankarte	Gemeindliche Richtplankarte	Eichmattstrasse soll wie versprochen ab Inbetriebnahme der UCH auf 30km/h abgestuft werden.	Erwarteter Mehrverkehr in diesem Schul- und Wohnquartier	Nach Inbetriebnahme der Umfahrung Cham-Hünenberg wird auf der Eichmattstrasse das Tempo 30 eingeführt, was bereits verfügt ist. Dies ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.	berücksichtigt
Gemeindliche Richtplankarte	Gemeindliche Richtplankarte	Fussweg zur direkten Erschliessung vom Spielplatz einzeichnen	Den bestehenden direkten Zugang zum Spielplatz durch ein Wegerecht für die Allgemeinheit sichern. (aktuell steht ein Schild "Privat") → siehe Anhang	In der gemeindlichen Richtplankarte wird kein direkter Zugang von der Burgstrasse zum Spielplatz Burg eingezeichnet, da dieser Weg privat ist und nur einer beschränkten Anzahl an Personen dienen würde. Die Vereinbarung von Dienstbarkeiten ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.	nicht berücksichtigt
Gemeindliche Richtplankarte	Gemeindliche Richtplankarte	Hier ein Vorranggebiet für Freizeit und Öffentlicher Erholung einzeichnen. Parkplatzbereich und das Reussufer Nördlich der Alten Holzbrücke soweit der Kiesbank geht.	Der bestehende Parkplatz wie auch das Reussufer mit dem Kiesbank nördlich der Reussbrücke werden intensiv genutzt. Der Zugang zur Reuss so nah beim Bahnhof Sins wie auch die bestehenden Parkplätze sollen langfristig erhalten bleiben.	An der Reussbrücke Zollhus befindet sich gemäss kantonalem Richtplan ein kantonaler Schwerpunkt für Erholung. Neue Bauten und Anlagen nehmen in diesem Gebiet Rücksicht auf die Besonderheit des Ortes und die gewachsenen Nutzungen. Sie konzentrieren sich auf Erholung, Freizeit und Sport. Die intensiven Nutzungen sind nicht möglich und die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist, falls sinnvoll, zu verbessern. Im gemeindlichen Richtplan wird der Weiler Zollweid als übriges Nichtbaugebiet überlagert. Für die Zollweid bestehen Absichten zur Weiterentwicklung, auch bezüglich der Parkplätze für Tagesausflügler. Eine allfällige planungsrechtliche Umsetzung mittels der Nutzungsplanung erfolgt jedoch nachgelagert zur laufenden Orstplanungsrevision.	nicht berücksichtigt
Gemeindliche Richtplankarte	Gemeindliche Richtplankarte	Leider fehlt bei der ganzen Mobilität einen gesamten Überblick. Auch die Vorgaben (falls es solche gibt) im kantonalen Richtplan werden nicht erwähnt. Das kantonale Mobilitätskonzept muss auf die Gemeinde "runtergebrochen" und angewendet werden.	Es macht keinen Sinn, wenn die einzelnen Bereiche (öV, MIV, Langsamverkehr) aufgeführt werden, aber keine Verbindung geschaffen wird. Weiter muss sich die Gemeinde dafür einsetzen, dass die Tarifierung des öV für den ganzen Kanton einfacher und günstiger wird. So kostet eine Einzelfahrt nach Zug mehr als knapp nach Küssnacht.	Der gemeindliche Richtplan sieht als Massnahme ein Velokonzept, Fussverkehrskonzept sowie ein Parkierungskonzept vor. Dabei besteht die Möglichkeit, ein umfassendes Konzept für alle Verkehrsteilnehmer:innen zu erstellen, welches alle genannten Konzepte beinhaltet. In der Verkehrsplanung werden die Teilbereiche nicht isoliert voneinander betrachtet.  Gegenüber dem Stand der Mitwirkung erhält der gemeindliche Richtplan in der Einleitung eine Erklärung des Verhältnisses zwischen den kantonalen und den gemeindlichen Massnahmen.  Die Bestimmung der Tarife für ÖV-Billette ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.	teilweise berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Gemeindliche Richtplankarte	Gemeindliche Richtplankarte	Zwischen Mühlau und Stadelmatt/Chamau einen Radweg einzeichnen.	Im Alltagsverkehr ist der Umweg auf dem Radweg 77 zu gross. Daher soll sich die Gemeinde für eine zusätzliche und direktere Verbindung einsetzen (zwei Vorschläge im Anhang). Weiter ist der Radweg zwischen Bützen und Mühlau auf der schmalen und schnell befahrenen Strasse geführt. Dies ist definitiv keine sicheres und angenehmes Velofahren.	Die Verbindung von Hinter Stadelmatt nach Grünau wird als geplante Veloverbindung in den gemeindlichen Richtplan eingetragen. Von Matten nach Wannhäusern soll die kantonale Veloverbindung (Alltagsnetz) neu entlang der Kantonsstrasse verlaufen. Infolgedessen wird die Verbindung von Matten über Chamau, Hinter Stadelmatt nach Wannhäusern als gemeindliche Veloverbindung eingetragen werden.	berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplankarte	S1 Siedlungsbegrenzung (ohne/mit Handlungsspielraum)	Ergänzung zu S1 Fünf Jahre nach Inkrafttreten des Richtplanes wird die Anzahl realisierter Verdichtungsprojekte analysiert. Falls eine zu geringe Anzahl Verdichtungsprojekte die Wachstumspläne der Gemeinde gefährdet, wird unverzüglich der Prozess für neue Einzonungen gestartet.	Die Planung, das Bevölkerungswachstum (gemäss REK 1500-2000 zusätzliche Einwohner bis 2040) primär mittels Verdichtung zu erreichen, ist zu optimistisch. Im Richtplan fehlen Alternativen, respektiv ein konkreter Plan B. Eine natürliche Zone für neue Wohnsiedelungen liegt nördlich der Rony-Liegenschaften. Die durch diese Zone führende Hochspannungsleitung behindert eine optimale Ausnutzung. Der Kanton hat in seinem Richtplan von 2018 ein Trasse für die Verlegung der Hochspannungsleitung festgelegt (siehe auch meinen Kommentar zu E1, Seite 19). Da sowohl die Einzonung in Hünenberg als auch die Verlegung der Hochspannungsleitung Projekte mit langen Vorlaufzeiten sind, sollten neue Einzonungen in der Ortsplanungsrevision Hünenberg mit einem Zeithorizont bis 2040 unbedingt berücksichtigt werden.	Der kantonale Richtplan gibt vor, dass im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevisionen die Gemeinden auf substanzielle Einzonungen verzichten. Im gemeindlichen Richtplan kann hiervon - auch nicht in fünf Jahren nach Inkrafttreten - davon abgewichen werden. Zudem wären fünf Jahre ein sehr kurzer Zeitraum. Eine Ortsplanungsrevision hat eine Laufzeit von 15-20 Jahre. Eine Analyse der realisierten Verdichtungsprojekte und allfällige Einzonungen können also frühestens in 15 Jahren vorgenommen werden.	nicht berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplankarte	S1 Siedlungsbegrenzung (ohne/mit Handlungsspielraum)	Die Erdverlegung von der Hochspannungsleitung sollte dringend vorangetrieben werden.	Es wurde Bauland frei schaffen und optimalere Nutzung vom Bauland, Immissionen verringern, Landschaft verschönern	Der kantonale Richtplan gibt vor, dass im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevisionen die Gemeinden auf substanzielle Einzonungen verzichten. Im gemeindlichen Richtplan kann hiervon - auch nicht in fünf Jahren nach Inkrafttreten - davon abgewichen werden. Zudem wären fünf Jahre ein sehr kurzer Zeitraum. Eine Ortsplanungsrevision hat eine Laufzeit von 15-20 Jahre. Eine Analyse der realisierten Verdichtungsprojekte und allfällige Einzonungen können also frühestens in 15 Jahren vorgenommen werden.	nicht berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplankarte	S2 Gebiet für Verdichtung I	Das Ziel Biodiversität und Ökologische Ausgleichsfläche streichen	Das Bösch liegt mitten in der Landwirtschaftszone welche viele Biodiversitäts- und Ökologische Ausgleichsflächen enthält. Diese Ziele Biodiversität und Ökologische Ausgleichsflächen in den kleinen grünen Flächen im Gewerbegebiet anzustreben ist unrealistisch. Die Grünfläche ist die Grünflächenziffer definiert und soll vorwiegend für die Arbeiter im zur Verfügung stehen. (Besonders in den Zonen AC AD AF mit Grünflächenziffer von 0.05 -0.1) Sinnvoller ist es für die Gestaltung von Grünflächen einheimische Pflanzen vorzuschreiben.	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 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 - auch in Arbeitsgebieten - 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.	nicht berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplankarte	S2 Gebiet für Verdichtung I	Streichung: Weiter wird die Biodiversität im Gebiet (Bösch) gefördert, die ökologischen Ausgleichsflächen werden gestärkt und ein verträgliches Verkehrsaufkommen angestrebt.	Mit der Siedlungsgrenze rund ums Bösch, ist das Arbeitsgebiet von Grünen Feldern und einem nahen Wald umgeben. Im Arbeitsgebiet braucht es keine Förderung der Biodiversität. Die ökologischen Ausgleichsflächen, bsp. GS2200 können ausserhalb des Gebietes kompensiert werden. Das Verkehrsaufkommen im Arbeitsgebiet Bösch ist heute nicht unverträglich. Es müssen Themen wie: Bushaltestellen weg von der Strasse und Gewährleistung Ausfahrt Gebiet Bösch (mit Kreiseln oder Vortritts-Änderungen) an die Hand genommen werden. Für das Be- und Entladen von Zulieferern haben die Eigentümer auf ihrem Grundstück selbst Lösungen zu suchen, damit dies nicht auf der Zufahrtsstrasse erfolgt. Die Devise muss hier heissen: Verkehr bewältigen statt verhindern.	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 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 - auch in Arbeitsgebieten - 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.	nicht berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplankarte	S2 Gebiet für Verdichtung I	Unsere Miteigentümergeinschaft EG Seepark wurde in eine Zone für verdichtetes Bauen eingeteilt. Dies ist ein sinnloses Unterfangen, da in unserer Überbauung in den nächsten 50 Jahren kaum jemand Interesse daran hat, zusätzlich zum heutigen Bestand zu verdichtet bauen. Damit stellt sich diese Frage nicht und dies Zonendefinition ist ersatzlos zu streichen.	Siehe oben	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, das Gebiet Dersbach (zwischen Bahnhöfen und Dersbachstrasse) koordiniert nachzuverdichten. In der Nutzungsplanung wird theoretisches Entwicklungspotenzial geschaffen, welches die Grundeigentümer:innen aber nicht nutzen müssen.	nicht berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplankarte	S2 Gebiet für Verdichtung I	Unsere Miteigentümergeinschaft EG Seepark wurde in eine Zone verdichtetes Bauen eingeteilt. Diese Zonendefinition ist ersatzlos zu streichen.	Dies ist ein nicht zu begreifendes Unterfangen, da in unserer Überbauung kaum jemand Interesse daran hat oder haben wird, zusätzlich zum heutigen Bestand verdichtet zu bauen.	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, das Gebiet Dersbach (zwischen Bahnhöfen und Dersbachstrasse) koordiniert nachzuverdichten. In der Nutzungsplanung wird theoretisches Entwicklungspotenzial geschaffen, welches die Grundeigentümer:innen aber nicht nutzen müssen.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Gemeindlicher Richtplantext	S2 Gebiet für Verdichtung g I	Wir vertreten klar den Standpunkt die bisherigen Wohnzonen im Gebiet Hünenberg See beizubehalten. Bzgl. Aussichtsschutz ist anzumerken, dass auf GS 1477 ein "Öffentliches Fusswegrecht mit Unterhaltsabrede und Aussichtsschutz z.G Einwohnergemeinde Hünenberg" (Grundbuch) besteht.	Der bisherige Dorf-Charakter ist beizubehalten und nicht durch Hochbauten abzuwerten.	Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 ist es, das Gebiet Dersbach (zwischen Bahnlinien und Dersbachstrasse) koordiniert nachzuverdichten und die Baulandreserven mit besonderer Qualität und erhöhter Dichte gezielt zu entwickeln. Durch die Bebauungsplanpflicht (Ersatz für die Arealbebauungsplanpflicht) wird eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität der Freiräume und der Bauten sichergestellt. Zweck der Bebauungsplanpflicht ist es auch, die Durchblicke zum See zu sichern und den Übergang zur angrenzenden Wohnzone 1 ortsverträglich zu gestalten. Als weiteres Ziel ist festgehalten, das Gebiet um den Zythusweg als zentrumsnahes Quartier mit einer mittleren Dichte weiterzuentwickeln. Auch hier findet eine Qualitätssicherung über die Bebauungsplanpflicht statt. Ferner wird die Weiterentwicklung des durchgrünten Quartiers östlich der Luzernerstrasse mit einer moderaten Dichte als Ziel definiert. Diese Gebiete um die Luzernerstrasse weisen eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf. Aus diesen Gründen werden diese von der Wohnzone 2b auf die Wohnzone 3 aufgezont. Mit dieser moderaten Aufzonung wird eine Harmonisierung der Zonierung und damit des Ortsbildes rund um die Luzernerstrasse vorgenommen.	nicht berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	S3 Zentrumsg ebiet	Das Dorfzentrum soll mehr begehbbare, ökologisch wertvolle Grünflächen erhalten. Die Bodenversiegelung muss wo möglich aufgehoben werden. Die Grünflächen müssen auch als Begegnungsorte / Sitzplätze dienen können. Es muss unbedingt ein geeignetes Beschattungskonzept mit Bäumen und ein Konzept zur Vermeidung von Wärmeinseln erstellt werden. Es braucht dringend mehr Trinkwasserbrunnen. Den Kaltluftströmen muss bei der Planung der Gebäude Rechnung getragen werden, siehe S9/S10 auf der nächsten Seite.	Problematische Stellen: - Bushaltestelle Dorf Zentrum - Dorfplatz - Beschattende Bäume beim neuen Spielplatz Maihölzliwald - Begrünung Hauswände - mehr hitzebeständige Bäume mit Bodengrünfläche - Entsiegelung ist wichtig, damit das Regenwasser vom Boden aufgenommen werden kann - klimaangepasste Pflanzungen	Das Anliegen wird bereits über die Bestimmungen in der Bauordnung gefördert (Grünflächenziffer, ökologische Ausgleichsflächen, Baumpflanzvorgaben, Klimaanpassung und Ressourcenschonung, Bebauungsplanpflicht etc.). Im gemeindlichen Richtplan ist gegenüber dem Stand der Mitwirkung festgehalten, dass bei der Aufwertung des Dorfzentrums das Regenwassermanagement bzw. Schwammstadt berücksichtigt wird.  Die Aufwertung des Dorfplatzes ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Basierend auf den Erkenntnissen aus dem vom September 2022 bis September 2023 durchgeführten Studienauftrag "Weiterentwicklung Dorfzentrum" soll die Umgestaltung des Dorfplatzes an die Hand genommen werden.	berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	S4 Ortszentrum	Die erweiterte Grundversorgung soll ausgebaut werden, namentlich Arztpraxis / Apotheke / Permanence sowie ein Optikgeschäft wären wünschenswert im Dorf. Die Schliessung der Landi führt zu einer Lücke im Angebot, die geschlossen werden muss (Gartencenter etc.). Die lokalen Produkte sollten zentraler verfügbar / zugänglich gemacht werden für die Bevölkerung. Die lokalen Produzenten sollten von der Gemeinde Unterstützung erhalten bei einem gemeinsamen Laden, wo zentral eingekauft werden könnte. Dort könnten ev. auch Setzlinge / Pflanzen verkauft werden (Ersatz für Landiangesamt). Ebenso soll im Dorfzentrum eine "Litfas"-Säule o.ä. realisiert werden, d.h. eine Werbemöglichkeit für öffentliche, nicht gemeindliche Veranstaltungen.	Ziel muss sein, dass man ohne Auto in Hünenberg leben kann. Die bestehende Arztpraxis ist ausgelastet / überlastet. Die HünenbergerInnen müssen in die umliegenden Ortschaften fahren und kaufen dann dort auch ein.	Das Kapitel "S4 Ortszentrum" im gemeindlichen Richtplan erwähnt die Versorgungsmöglichkeiten, zentralen Einrichtungen und publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen im Dorfzentrum sowie die Schaffung eines Begegnungsortes und Mischnutzungen auf dem Zythusareal. Die konkreten Nutzungen wie z.B. eine Arztpraxis kann die Gemeinde nicht vorschreiben. Hingegen kann sie Standortförderung (für eine erweiterte Grundversorgung) betreiben, was nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision ist.  Die Realisierung einer Werbesäule für öffentliche, nicht gemeindliche Veranstaltungen ist ebenfalls nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Gemeindlicher Richtplantext	S8 Vorrangge- biet des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen	<p>In den Quartieren (optimalerweise bei den Einkaufsläden) sollen Sammelstellen erreicht werden für Karton- &amp; Papier-Pressen / Kunststoff / Glas / Pet / Blechdosen / Kleider. Die übrigen Kategorien können in einem zentralen Werkhof entsorgt werden.</p> <p>Es soll ein Wiederverwertungsraum (Bring &amp; Hol, verwaltet durch Freiwillige (z.B. Kiss) eingerichtet werden, wo noch zu brauchende Metallwaren / Kleider / Bücher / Möbel / Spielwaren) Hier würde sich der jetzige Werkhof im Dorf eignen.</p> <p>Sportflächen: Hier sollen multifunktional nutzbare Flächen mit Sitzflächen gestaltet werden, bei denen auch die Beschattung durch Bäume sicher gestellt wird. Hier sehen wir den Gemeindeplatz, der zur Zeit kaum benutzt wird. Bei einer neuen Überbauung (z.B. Lindenpark) soll ein Schwimmbad errichtet werden.</p> <p>Der Schulraum muss erweitert werden für einen erlebnisorientierten, naturpädagogischen Unterricht, der ein Naturerlebnis ermöglicht. Bodenflächen sollen wo immer möglich nicht versiegelt sein. Diese</p>	<p>Nur ein Werkhof verhindert, dass das Leben ohne Auto möglich ist. Die Entsorgung zu Fuss und per Velo sollte möglich sein. Hünenberg ist Vorreiter bei der Wiederverwertung!</p> <p>Es soll sichergestellt werden, dass die verbindlichen Vorgaben des Lehrplan 21 im Bereich Schwimmunterricht eingehalten werden können. Zudem sorgt das zu einer Altersdurchmischung. Für das Alterszentrum bietet dies einen Zugang für sportliche Betätigung.</p> <p>Schulraum: der Lehrplan 21 fordert die Bildung für nachhaltige Entwicklung. Hünenberg entwickelt ein Konzept mit einer naturpädagogischen Fachperson und stellt den nötigen Raum dazu zur Verfügung: Naschgarten, Schulgarten (Acker Buddy), Feuchtbiotop.</p>	<p>Quartierssammelstellen etc. sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Grundsätzlich besteht eine historische gewachsene Aufgabenteilung bei der Wertstoffsammlung zwischen Gemeinden und dem Detailhandel. Der Detailhandel ist gesetzlich dazu verpflichtet, die von ihm verkauften PET-Flaschen, Elektrogeräte, Sonderabfälle und Batterien entgegenzunehmen. Die Gemeinden können diese Sammlung freiwillig anbieten. Nicht bewachte «Quartierssammelstellen» werden häufig als wilde Deponien von - teils gebührenpflichtigen – Abfällen missbraucht. Es müssten zudem zentrale Standorte gefunden werden, an denen auch die Vorgaben für die Entleerungslogistik (40t-LKW, Zufahrt, etc.) eingehalten werden können. Des Weiteren können nicht alle Abfallarten mit dem gleichen System gesammelt werden. Anlagen mit Pressen sind heute aus Sicherheitsgründen nur an bedienten Sammelstellen möglich. Die benötigte Infrastruktur und die Unterhalts- und Reinigungskosten führen zu höherem Aufwand für die Gemeinde. Aus den oben genannten Gründen sind keine «Quartierssammelstellen» vorgesehen. Hilfe bei der Abfallentsorgung in Hünenberg werden durch die Nachbarschaftshilfe KISS und durch den Sackgeldjob der Jugendarbeit angeboten.</p> <p>Bezüglich der Thematik der Wiederverwertung oder des «Reparieren statt Wegwerfen» bestehen in Hünenberg bereits Angebote. So führt die Pfadi Hünenberg mit der Unterstützung der Gemeinde zweimal jährlich ein Repair-Café durch. Kontakt-Hünenberg führt ebenfalls zweimal jährlich eine Kleider- und Spielwarenborse durch. In Hünenberg Dorf befindet sich ein Bücherschrank und in beiden Ökohöfen Bücherecken. Das Thema ReUse/Repair wird laufend thematisiert.</p> <p>Die konkrete Gestaltung der Sportflächen und der Gewässer bei einer Öffnung und Renaturierung, die Programmierung des Schulunterrichts und die Errichtung eines Schwimmbades ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Das Anliegen der Beschattung und Entsiegelung wird bereits über die Bestimmungen in der Bauordnung gefördert (Grünflächenziffer, ökologische Ausgleichsflächen, Baumpflanzvorgaben, Klimaanpassung und Ressourcenschonung etc.).</p>	nicht berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	S9 Kaltluftströ- me	Neben den Kaltluftströmen sollen auch die Begrünungen der Fassaden und Schattenspendende Bäume berücksichtigt werden.	Ziel ist es Hitzestau in den Siedlungszentren zu verhindern.	<p>Bäume werden mit den Baumpflanzvorgaben in der Bauordnung bereits eigentümergebunden geregelt.</p> <p>Da Fassadenbegrünungen einen zu kleinen Effekt auf das Mikroklima haben, wird auf eine entsprechende Vorschrift verzichtet. Der Nutzen ist weniger stark als beispielsweise bei einer Baumbepflanzung. Mit anderen Bestimmungen in der Bauordnung (Grünflächenziffer, ökologische Ausgleichsflächen, Baumpflanzvorgaben, Klimaanpassung und Ressourcenschonung etc.) werden bereits vielfältige Instrumente eingeführt, um die Biodiversität und den Klimaschutz zu fördern.</p>	teilweise berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	S10 Inneres Freiraumbie- t	Im Freiraumkonzept sollen wo immer möglich die Geschwindigkeit auf den Strassen reduziert werden. Der Langsamverkehr gilt es zu fördern, damit die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer erhöht wird. Hier soll genügend Raum zur Verfügung gestellt werden. Dabei soll die Gemeinde das ihr zustehende weite Ermessen so ausüben, dass auch in Tempo-30-Zonen die Fussgängerstreifen belassen werden.	Tempo-Reduktion: So können mehr begrünte Freiflächen realisiert werden, da die Strasse enger geplant werden kann.	Im Kapitel "V3 Verkehrsberuhigung, Eignungsgebiete" im gemeindlichen Richtplan ist festgehalten, dass auf Sammelstrassen und viel befahrenen Erschliessungsstrassen die Verkehrssicherheit für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer:innen erhöht, Unfallschwerpunkte abgebaut und Lärmemissionen sowie quartierfremder Verkehr reduziert werden sollen. Im gemeindlichen Richtplan ist der Auftrag an die Gemeinde festgehalten, dass diese eine Übersicht zu Eignungsgebieten und einen Massnahmenkatalog mit Priorisierung erstellt. Entsprechend sind in einem nächsten Schritt, was nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision ist, die Massnahmen definiert. Dies ist nicht Bestandteil des Freiraumkonzeptes für die Freiräume innerhalb des Siedlungsgebiets.	teilweise berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Gemeindlicher Richtplantext	L2 Gemeindliches Landschaftsschutzgebiet	Dieser Artikel ist zu streichen.	Landwirtschaftszone und das Bauen ausserhalb der Bauzone ist bereits sehr gut durch Kantonale und Bundesgesetze geregelt. Weitere Verschärfungen dieser Gesetze durch die Gemeinde ist nicht nötig.	Im Kapitel "L 7 Landschaftsschongebiete" des kantonalen Richtplans gibt es hierzu den folgenden Eintrag: Die Landschaftsschongebiete werden festgesetzt. Sie stellen die Erhaltung der wertvollen Landschaften sicher. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie die der Landschaft angepasste Erholung sind gewährleistet. Sie nehmen Rücksicht auf die Besonderheiten der Landschaft. Das gemeindliche Landschaftsschutzgebiet wird zu dessen Schutz, gegenüber dem rechtskräftigen gemeindlichem Richtplan in der Richtplankarte nicht verändert und bleibt weiterhin bestehen.	nicht berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	L3 Äusseres Freiraumgebiet	Als Basis vom LEK soll auch das Vernetzungsprojekt Ennetsee dienen	Der Verein LEK Reuss hat bereits viel Zeit und Ressourcen investiert und ein Vernetzungsprojekt umgesetzt. Dies muss im zu erstellenden LEK einfließen.	Die Erarbeitung des Landschaftsentwicklungskonzeptes (LEK) ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Das LEK Reuss soll dabei als Grundlage dienen. Zudem ist im Kapitel "L3 Äusseres Freiraumgebiet" des gemeindlichen Richtplans festgehalten, dass das LEK die verschiedenen Interessen der Landwirtschaft, den Natur- und Landschaftsschutz, Gewässerrenaturierungen, Erholung, Sport und Bewegung, Wildtierkorridore, Vernetzungskorridore und die Vernetzung des Naherholungsgebiets berücksichtigt.	teilweise berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	L3 Äusseres Freiraumgebiet	Der Qualität des Trinkwassers ist absolut oberste Priorität zuzugestehen.	Die hohe Belastung mit Chloroethanonil ist nachgewiesen in Hünenberg.	Aussagen zu Trinkwasserqualität im gemeindlichen Richtplan wären nicht stufengerecht und sind damit nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Die Trinkwasserqualität ist über andere gesetzliche Vorgaben geregelt.	nicht berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	L3 Äusseres Freiraumgebiet	Folgende Ergänzung: Das bestehende Vernetzungsobjekt vom Verein LEK Reuss soll dabei berücksichtigt werden.	Es besteht bereits ein Gemeindeübergreifendes Vernetzungsobjekt getragen von den Vereinen LEK Reuss, LLC Cham und Verein Landschaft und Ökologie Risch Rotkreuz. Es ist wichtig dass diese Erkenntnisse und bestehenden Vernetzungen im LEK berücksichtigt werden.	Die Erarbeitung des Landschaftsentwicklungskonzeptes (LEK) ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Das LEK Reuss soll dabei als Grundlage dienen. Zudem ist im Kapitel "L3 Äusseres Freiraumgebiet" des gemeindlichen Richtplans festgehalten, dass das LEK die verschiedenen Interessen der Landwirtschaft, den Natur- und Landschaftsschutz, Gewässerrenaturierungen, Erholung, Sport und Bewegung, Wildtierkorridore, Vernetzungskorridore und die Vernetzung des Naherholungsgebiets berücksichtigt.	teilweise berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	L4 Öffentlicher Seezugang und Seeuferweg	Das Ökosystem am Seeufer soll nicht durch einen massiven Eingriff gestört werden.	Eingriffe dürfen dem ökologischen System keinen Nachteil bringen.	Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wird das Kapitel "L4 Öffentlicher Seezugang und Seeuferweg" im gemeindlichen Richtplan wie folgt ergänzt: Dabei soll auch geprüft werden, ob und wo Renaturierungen des Seeufers in Frage kommen. Die Berücksichtigung des Ökosystems wird zudem bereits durch die kantonalen und bundesrechtlichen Gesetze genügend eingefordert.	teilweise berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	L5 Begegnungsort Hubel/Chnodenwald	Es soll ein Vita-Parcour eingerichtet werden im Wald Chnoden-Langholz.	Der Vitaparcour verbindet die Dorfteile und vergrössert so das Gesundheitsbewusstsein der Dorfbewohner.	Die Errichtung eines Vitaparcours ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision und benötigt auch keinen Richtplaneintrag. Dies wäre im Rahmen eines Projektes umzusetzen.	nicht berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	L5 Begegnungsort Hubel/Chnodenwald	Fragen: Wie werden Betroffene im Prozess einbezogen und wie kann die Bevölkerung mitwirken? Wird es verschiedene Konzepte geben welche dann zur Auswahl stehen?	Da der neue Begegnungsort alle Hünenberger und Hünenbergerinnen betrifft, scheint ein Mitwirken der Bevölkerung angemessen.	Die Planung eines Begegnungsortes im mittig gelegenen Landschaftsraum Hubel/Chnodenwald/Langholzwald wurde von Seiten Gemeinde noch nicht an die Hand genommen. Entsprechend wurde noch nicht definiert, wie die betroffenen Grundeigentümerschaften, die Bevölkerung und der Kanton in den Prozess einbezogen werden. Die Prozessgestaltung ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.	teilweise berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	L5 Begegnungsort Hubel/Chnodenwald	In Bezug auf die Möglichkeit den Licherweg gestalterisch und atmosphärisch weiterzuentwickeln sind wir Betroffene miteinzubeziehen.	Der Licherweg zieht heute bereits Leute von ausserhalb an, was eine Zunahme des Verkehrs (Parkplätze) nach sich zieht. Der Besucherstrom hat über die Jahre stark zugenommen, entsprechend auch liegengelassener Unrat (Taschentücher, Hundkot-Säcke, Hundekot).	Die Planung eines Begegnungsortes im mittig gelegenen Landschaftsraum Hubel/Chnodenwald/Langholzwald wurde von Seiten Gemeinde noch nicht an die Hand genommen. Im Kapitel "L5 Begegnungsort Hubel/Chnodenwald" des gemeindlichen Richtplans ist festgehalten, dass die Betroffenen in den Prozess einbezogen werden.	berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	V1 Abklassierungen	3.1.1 Motorisierter Individualverkehr V1 Abklassierung Kantonstrasse zu Sammelstrasse soll verhindert werden.	Hünenberg lässt zu, das breite, bestehende Kantonstrassen abklassiert werden und kaum mehr benutzt werden können. (Die Durchfahrt ist nur mit Zwangsaufenthalt in Cham möglich). Dafür wird der Verkehr im Raum Zythus durch dicht besiedelte Wohnquartiere gelenkt, direkt beim den Schulhäuser Eichmatt und Kematten vorbei, als Zubringer zur Autobahn und zur (UCH.)	Die Abklassierung der Luzernerstrasse zu einer Gemeindestrasse nach der Eröffnung der Umfahrungsstrasse UCH ist übergeordnet bereits abschliessend definiert. Für die Luzernerstrasse ist ein Betriebs- und Gestaltungskonzept auszuarbeiten (vgl. Kapitel "V2 Strassenraumgestaltung" im gemeindlichen Richtplan). Dabei ist auch die Funktion der Luzernerstrasse als Sammelstrasse zu berücksichtigen. Die Ausarbeitung des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Gemeindlicher Richtplantext	V2 Strassenraumgestaltung	Der Velo-Verkehr soll gefördert werden. Dazu muss Raum zur Verfügung gestellt werden. Dazu sollen alle Strassen, inklusive Siedlungsstrassen mit einem Velowegstreifen markiert werden, so dass die Velofahrer vortrittsberechtigt sind. Es sollen keine Parkplätze auf der Strasse erstellt werden.	Der Velo-Verkehr muss in der Verkehrsgestaltung mit eingeschlossen werden. Parkplätze sind auf den Privatgrundstücken zu erstellen.	Im gemeindlichen Richtplan ist unter "V7 Gemeindliche Velowege" festgehalten, dass ein Velokonzept mit dazugehörigen Massnahmen erarbeitet wird. Im Richtplan werden keine Aussagen zu konkreten Massnahmen wie z.B. Velowegstreifen gemacht. Die Umsetzung des Velokonzepts erfolgt schrittweise durch kleinere Einzelmassnahmen wie auch im Rahmen von grösseren Projekten. Das Ziel der Gemeinde Hünenberg ist ein attraktives, dichtes und sicheres Netz an Velowegen.	teilweise berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	V2 Strassenraumgestaltung	Keine Rückstufungen der Strassen, keine Verminderung der Geschwindigkeiten. Keine Schickanen für die Gewerbler und Zulieferer. Wir brauchen im Arbeitsgebiet kein Siedlungsklima, wir wollen arbeiten, funktionieren.	Das Verkehrsaufkommen im Arbeitsgebiet Bösch muss bewältigt und nicht verhindert werden. Wir brauchen fließenden Verkehr, Bushaltestellen von der Strasse weg! Ausfahrten aus dem Arbeitsgebiet Bösch verbessern.	In "V2 Strassenraumgestaltung" ist festgehalten, dass die Gemeinde für die in der Richtplankarte bezeichneten Abschnitte ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) erarbeitet. Im Bereich Arbeitsgebiet Bösch ist dies für den Abschnitt Luzernerstrasse vorgesehen. Die gestalterischen und betrieblichen Massnahmen werden erst im Rahmen des BGK ausgearbeitet. Dabei ist das Geschwindigkeitsniveau auf das örtliche Umfeld abzustimmen.	teilweise berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	V3 Verkehrsberuhigung, Eignungsgebiete	Antrag, dass der Teil von der Dersbachstrasse in rot (siehe Bild) zu einer 30er Zone geändert wird (von 50 auf 30). Dieser Antrag wurde auch per email an die Gemeinde geschickt (am 18.4.23).	Weil es auf diesem Strassenabschnitt viele Spaziergänger, Kinderwagen, Kinder und Fahrradfahrer gibt (aufgrund Nähe zur Buonaserstrasse, Badi und Tennisplatz etc). Auf einen Teil der Strecke gibt es ausserdem kein Trottoir. Ein anderer Grund ist die Nähe zum Naturschutzgebiet. Zusätzlich, wäre es in Kontinuität der 30er Zone, die bei der Badi anfängt und beim Spar endet. Dieses Thema wurde im Rahmen der Miteigentümersversammlung Dersbach angesprochen (nicht darüber abgestimmt) und es wurde befürwortet. Falls Sie weitere Details/Informationen brauchen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Besten Dank im Voraus für die wohlwollende Prüfung.	Im gemeindlichen Richtplan ist der Auftrag an die Gemeinde festgehalten, dass diese eine Übersicht zu Eignungsgebieten und einen Massnahmenkatalog mit Priorisierung erstellt. Entsprechend werden in einem nächsten Schritt, was nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision ist, die Massnahmen definiert.	teilweise berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	V3 Verkehrsberuhigung, Eignungsgebiete	Siehe V2	Siehe V2	Im gemeindlichen Richtplan ist unter "V7 Gemeindliche Velowege" festgehalten, dass ein Velokonzept mit dazugehörigen Massnahmen erarbeitet wird. Im Richtplan werden keine Aussagen zu konkreten Massnahmen wie z.B. Velowegstreifen gemacht. Die Umsetzung des Velokonzepts erfolgt schrittweise durch kleinere Einzelmassnahmen wie auch im Rahmen von grösseren Projekten. Das Ziel der Gemeinde Hünenberg ist ein attraktives, dichtes und sicheres Netz an Velowegen.	teilweise berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	V3 Verkehrsberuhigung, Eignungsgebiete	Sofern Sammelstrassen durch Wohnquartiere führen (St. Wolfgangstrasse) und die Gehwege als Schulweg dienen sind diese Sammelstrassen mit entsprechenden Massnahmen zu beruhigen ( 30 Zone, Schwellen, Verengungen)	Sicherheit für die Schüler und Wohnqualität für die Anwohner sollen Vorrang haben.	Auf Sammelstrassen und viel befahrenen Erschliessungsstrassen sollen die Verkehrssicherheit für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer:innen erhöht, Unfallschwerpunkte abgebaut und Lärmemissionen sowie quartierfremder Verkehr reduziert werden. Im gemeindlichen Richtplan ist der Auftrag an die Gemeinde festgehalten, dass diese eine Übersicht zu Eignungsgebieten und einen Massnahmenkatalog mit Priorisierung erstellt. Entsprechend werden in einem nächsten Schritt, was nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision ist, die Massnahmen definiert.	teilweise berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	V4 Autobahnüberdeckung	Die Autobahnüberdeckung soll für die ökologische Aufwertung verwendet werden, soll aber gleichzeitig autofrei gestaltet werden.	Kein Mehrverkehr soll generiert werden.	Im Kapitel "V4 Autobahnüberdeckung" des gemeindlichen Richtplans ist bereits festgehalten, dass die Autobahnüberdeckung langfristig als Vernetzungsprojekt für Fauna und Flora sowie als hitze- und lärminderndes Element zu gestalten ist. Für Teilflächen ist auch die Nutzung für Gemeindeinfrastruktur zu prüfen.	berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	V4 Autobahnüberdeckung	Die Überdachung der Autobahn ist nicht aufgeführt.	Obwohl dieser Punkt seit Jahrzehnten immer wieder gefordert wird, ist leider im Zonenplan kein Hinweis auf diesen Punkt. Damit aber beim Kanton und beim Bund "Druck" gemacht werden kann, ist es zwingend notwendig, dass diese Überdachung weiter gefordert wird und allenfalls nötige Schritte eingeleitet werden.	Im Kapitel "V4 Autobahnüberdeckung" des gemeindlichen Richtplans ist bereits festgehalten, dass die Gemeinde sich beim Kanton für die Überdeckung der A4a östlich von Hünenberg-Dorf einsetzt. Die Autobahnüberdeckung ist langfristig als Vernetzungsprojekt für Fauna und Flora sowie als hitze- und lärminderndes Element zu gestalten. Für Teilflächen ist auch die Nutzung für Gemeindeinfrastruktur zu prüfen.	berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	V5 Verbindung der drei Siedlungsteile (ÖV)	Der vierte Ortsteil Matten soll auch durch den ÖV versorgt werden. Zudem soll die Anbindung an den Bahnhof Sins vom Dorf sichergestellt werden.	Leben ohne Auto soll in ganz Hünenberg möglich sein.	Es besteht eine zu geringe Nachfrage für die Realisierung einer ÖV-Verbindung zum Bahnhof Sins und zum Ortsteil Matten / Reussebene.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Gemeindlicher Richtplantext	V6 Anbindung an die umliegenden Bahnhöfe	Auch der Bahnhof Sins soll direkt erreichbar sein per ÖV.	Bessere ÖV-Verbindungen Richtung Aarau-Bern	Es besteht eine zu geringe Nachfrage für die Realisierung einer ÖV-Verbindung zum Bahnhof Sins.	nicht berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	V7 Gemeindliche Radstrecken	Es soll ein sicherer Radweg nach Rotkreuz erstellt werden.	Die Strasse nach Meisterswil ist nicht sicher für Velos. Vor allem die Schulkinder haben somit keinen sicheren Schulweg.	Die Gemeinde hat beim Kanton beantragt, dass ab der Bahnbrücke östlich von Meisterswil ein Veloweg (Freizeitnetz) entlang der Reuss bis nach Rotkreuz in den kantonalen Richtplan aufgenommen werden soll. Diese Verbindung wurde im gemeindlichen Richtplan bereits als Veloweg des Freizeitnetzes eingetragen, auch wenn dies im übergeordneten Richtplan noch nicht der Fall ist.	teilweise berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	V7 Gemeindliche Radstrecken	Ziele des Velokonzeptes sind: Bitte folgenden Punkt ergänzen: - Alltagsrouten für den Pendlerverkehr sollen möglichst mit 45km/h (Der Geschwindigkeit der schneller E-Bikes) befahren werden können und separat ausgeschildert sein.	Die Problematik "gemütliche" Velofahrer und "schneller" Pendler nimmt zu. Daher macht es Sinn auf den gut genutzten "Pendlerstrecken" separate "schnelle" Routen auszuschildern.	Gemäss Massnahme "V7 Gemeindliche Velowege" des gemeindlichen Richtplans erarbeitet Hünenberg ein Velokonzept. Die Ziele des Velokonzeptes sind u.a. Alltagsrouten und eine bessere Verbindung zwischen Dorf und See, aber auch eine Reduktion überhöhter Geschwindigkeiten, v.a. bei Unfallschwerpunkten. Direkte, sichere und schnelle Alltagsverbindungen sind entscheidend, um den Anteil des Veloverkehrs am Gesamtverkehr zu erhöhen. Schnelle Veloverbindungen werden im Grundsatz vortrittsberechtigt geführt und auf Geschwindigkeiten von etwa 30 km/h (im Bereich von Knoten auf 20 km/h) ausgelegt. Wobei die Geschwindigkeit nicht im Vordergrund steht, sondern unterbrechungsfreie und direkte Strecken. Insbesondere die schnellen E-Bikes müssen auch die Höchstgeschwindigkeiten einhalten, was vor allem in den Tempo-30-Zonen und Begeugungszonen (Tempo 20) von Bedeutung ist.	nicht berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	V8 Gemeindliche Fusswege	Fusswege sollen wenn immer möglich durch Bäume beschattet werden und es sollen unbefestigte, nicht versiegelte Beläge gewählt werden.	Angepasst an das zukünftige Klima.	In der Massnahme "V2 Strassenraumgestaltung" des gemeindlichen Richtplans ist dazu folgendes festgehalten: Der Gemeinde Hünenberg sind Bäume im öffentlichen Raum ein grosses Anliegen. Die Gemeinde beachtet und berücksichtigt bei der Festlegung von Baulinien und der Gestaltung von Strassenräumen neben den funktionalen Bedürfnissen der einzelnen Verkehrsmittel auch bestehende und geplante Strassenbäume. Zudem wird die Massnahme "V8 Gemeindliche Fusswege" ergänzt, dass Fusswege wenn immer möglich mit unversiegelten Belägen auszubilden und durch Bäume zu beschattet sind.	berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	V9 Verbindung der drei Siedlungsteile (Fussverkehr)	Wir wünschen uns einen Vitaparcour im Wald von Chnoden bis Langholz.	Aktive Betätigung und zusätzlich Austausch zwischen den Ortsteilen.	Die Errichtung eines Vitaparcours ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision und benötigt auch keinen Richtplaneintrag. Dies wäre im Rahmen eines Projektes umzusetzen.	nicht berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	V10 Öffentliche Autoabstellplätze	1. Die Parkgebühren sollen angemessen - nach dem Verursacherprinzip - erhöht werden. 2. Die Parkplatzgebühren sollen nach dem Verursacherprinzip in einen Klimafonds fliessen, um Kompensationen zu finanzieren. 3. Keine Förderung des Autoverkehrs. 4. es sollen keine Gratisminuten für Kurzparkierer geboten werden.	zu 1.: kurze Distanzen mit dem Auto zurückzufahren soll unattraktiv werden.	Die Parkierungsgebühren sind in der Gebührenordnung für die Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze der Gemeinde Hünenberg geregelt und sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Im gemeindlichen Richtplan ist unter "V10 Öffentliche Autoabstellplätze" als Massnahme definiert, dass ein Parkierungskonzept erarbeitet wird, welches sich u.a. mit der Parkplatzbewirtschaftung auf den öffentlichen Parkplätzen auseinandersetzt.	nicht berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	E1 Hochspannungsleitungen	Genauere Formulierung: Der Gemeinderat setzt sich proaktiv beim Kanton für die Realisation der im kantonalen Richtplan, Ziel E15.2.1, verankerte Erdverlegung ein.	Im kantonalen Richtplan ist die Erdverlegung der Hochspannungsleitung als Ziel festgelegt. Dementsprechend ist Raum für die erforderlichen Stollenportale reserviert, das heisst, freigehalten. Bei einer Umsetzung der Erdverlegung würde in Hünenberg wertvolles Bauland wieder zur Verfügung stehen. Gemäss dem Richtplan ist der Kanton verpflichtet, sich bei Swissgrid für die Erdverlegung einzusetzen. Die betroffenen Gemeinden müssen proaktiv mitwirken, um weitere Schritte für die Erdverlegung einzuleiten.	Mit der Massnahme "E1 Hochspannungsleitungen" im gemeindlichen Richtplan wird dem Anliegen bereits entsprochen. Der Gemeinderat setzt sich dafür ein, dass die Hochspannungsleitungen in die Erde verlegt werden.	berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Gemeindlicher Richtplantext	E1 Hochspannungsleitungen	Präzisierung zu E1 Der Gemeinderat setzt sich beim Kanton dafür ein, dass die im kantonalen Richtplan von 2018 (E 15.2.1) definierte Trasse realisiert wird.	Der Kanton hat 2016/17 in einer umfassenden Machbarkeitsstudie ein Trasse für eine komplette Verkabelung/Seedurchquerung von den Unterstationen Mettlen LU bis Samstagern ZH festgelegt und im kantonalen Richtplan festgehalten. Diese Lösung erlaubt der Gemeinde Hünenberg eine optimale Planung der knappen Baulandreserven. Die Planung für eine Umsetzung des Projektes wird vom Kanton zurzeit nicht aktiv vorangetrieben. Ein Vorstoss der betroffenen Gemeinden ist erforderlich.	Mit der Massnahme "E1 Hochspannungsleitungen" im gemeindlichen Richtplan wird dem Anliegen bereits entsprochen. Der Gemeinderat setzt sich dafür ein, dass die Hochspannungsleitungen in die Erde verlegt werden.	berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	E1 Hochspannungsleitungen	Genauere Formulierung: Der Gemeinderat setzt sich proaktiv beim Kanton für die Realisation der im Kantonalen Richtplan, Ziel E15.2.1, verankerte Erdverlegung ein.	Im kantonalen Richtplan ist die Erdverlegung der Hochspannungsleitung als Ziel festgelegt. Gemäss dem Richtplan ist der Kanton verpflichtet sich bei Swissgrid für die Erdverlegung einzusetzen. Der Anstoss für eine Erdverlegung muss immer aus den Gemeinde erfolgen.  z.B. Gemeinde Altdorf UR stösst 2010 Umlegung der Nord-Süd Hochspannungsleitung an um ein Industriegebiet attraktiver zu machen. Die Hochspannungsleitung wurde schliesslich 2018 neu verlegt.	Mit der Massnahme "E1 Hochspannungsleitungen" im gemeindlichen Richtplan wird dem Anliegen bereits entsprochen. Der Gemeinderat setzt sich dafür ein, dass die Hochspannungsleitungen in die Erde verlegt werden.	berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	E1 Hochspannungsleitungen	Genauere Formulieren: Der Gemeinderat setzt sich proaktiv beim Kanton für die Realisation der im kantonalen Richtplan, Ziel E15.2.1, verankerte Erdverlegung ein.	Im kantonalen Richtplan ist die Erdverlegung der Hochspannungsleitung als Ziel festgelegt. Die Gemeinde muss proaktiv das Thema vorwärts treiben und weitere Schritte für die Erdverlegung anpacken, damit das Ziel realisiert werden kann.	Mit der Massnahme "E1 Hochspannungsleitungen" im gemeindlichen Richtplan wird dem Anliegen bereits entsprochen. Der Gemeinderat setzt sich dafür ein, dass die Hochspannungsleitungen in die Erde verlegt werden.	berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	E3 Ökihof	Frage: Ist der neue gemeinsame Ökihof in Schlatt oder woanders geplant?	Eine Lage in der Mitte von Hünenberg Dorf und Hünenberg See wäre wohl am geeignetsten.	Im Kapitel "E3 Ökihof" des gemeindlichen Richtplans ist festgehalten, dass ein gemeinsamer Ökihof für die beiden Siedlungsteile Dorf und See in Betracht gezogen werden soll. Der Standort steht noch nicht fest. Es soll für beide Ortsteile gut erreichbar sein.	nicht berücksichtigt
Gemeindlicher Richtplantext	E3 Ökihof	In den Quartieren (optimalerweise bei den Einkaufsläden) sollen Sammelstellen erreicht werden für Karton- & Papier-Pressen / Kunststoff / Glas / Pet / Blechdosen / Kleider. Die übrigen Kategorien können in einem zentralen Werkhof entsorgt werden. Es soll ein Wiederverwertungsraum (Bring & Hol, verwaltet durch Freiwillige (z.B. Kiss) eingerichtet werden, wo noch zu brauchende Metallwaren / Kleider / Bücher / Möbel / Spielwaren) Hier würde sich der jetzige Werkhof im Dorf eignen.	Nur ein ortsnahe Werkhof verhindert, dass das Leben ohne Auto möglich ist. Die Entsorgung zu Fuss und per Velo sollte möglich sein. Hünenberg ist Vorreiter bei der Wiederverwertung!	Quartiersammelstellen etc. sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Grundsätzlich besteht eine historisch gewachsene Aufgabenteilung bei der Wertstoffsammlung zwischen Gemeinden und dem Detailhandel. Der Detailhandel ist gesetzlich dazu verpflichtet, die von ihm verkauften PET-Flaschen, Elektrogeräte, Sonderabfälle und Batterien entgegenzunehmen. Die Gemeinden können diese Sammlung freiwillig anbieten. Nicht bewachte «Quartiersammelstellen» werden häufig als wilde Deponien von - teils gebührenpflichtigen – Abfällen missbraucht. Es müssten zudem zentrale Standorte gefunden werden, an denen auch die Vorgaben für die Entleerungslogistik (40t-LKW, Zufahrt, etc.) eingehalten werden können. Des Weiteren können nicht alle Abfallarten mit dem gleichen System gesammelt werden. Anlagen mit Pressen sind heute aus Sicherheitsgründen nur an bedienten Sammelstellen möglich. Die benötigte Infrastruktur und die Unterhalts- und Reinigungskosten führen zu höherem Aufwand für die Gemeinde. Aus den oben genannten Gründen sind keine «Quartiersammelstellen» vorgesehen. Hilfe bei der Abfallentsorgung in Hünenberg werden durch die Nachbarschaftshilfe KISS und durch den Sackgeldjob der Jugendarbeit angeboten.  Bezüglich der Thematik der Wiederverwertung oder des «Reparieren statt Wegwerfen» bestehen in Hünenberg bereits Angebote. So führt die Pfadi Hünenberg mit der Unterstützung der Gemeinde zweimal jährlich ein Repair-Café durch. Kontakt-Hünenberg führt ebenfalls zweimal jährlich eine Kleider- und Spielwarenborse durch. In Hünenberg Dorf befindet sich ein Bücherschrank und in beiden Ökihöfen Bücherecken. Das Thema ReUse/Repair wird laufend thematisiert.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
----------------	---------	--------	------------	------------------------	---------------

#### Gewässerraum

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes im dicht bebauten Gebiet sei zu verzichten oder dieser sei zumindest zu verkleinern, eventuell sei der Gewässerraum an die Nordseite der Zentrumsstrasse oder unmittelbar an die Strasse zu verlegen.	Es sollte auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes für den eingedolten Dorfbach im dicht bebauten Gebiet des Dorfzentrums von Hünenberg verzichtet werden bzw. dieser sollte zumindest verkleinert werden. Mit der Ausscheidung eines Gewässerraumes wird die Bebaubarkeit des Grundstücks der „alten Post“ zusätzlich erschwert, nach dem bereits die geschützte „alte Post“ die Bebaubarkeit des Grundstücks einschränkt. Geprüft werden sollte auch, ob der Gewässerraum nicht auf der Nordseite der Zentrumsstrasse ausgeschieden werden kann, so wie dies der Sieger des Studienauftrags Dorfbach vorgeschlagen hat.	Bei der geplanten Umgestaltung des Dorfzentrums im Zuge des Studienauftrags "Weiterentwicklung Dorfbach" wurde die Ver- und Offenlegung des Dorfbachs geprüft. Im Bereich der Festwiese und entlang der Dorfstrasse wird es zu einer Bachöffnung kommen. Für diese Bereiche wird ein Gewässerraum festgelegt. Eine totale Bachöffnung im restlichen Teil des zurzeit eingedolten Dorfbachs wird nicht möglich sein. Der Dorfbach wird weiterhin unterhalb der Zentrumsstrasse führen und auf den Gewässerraum wird verzichtet. Im Zuge der Umgestaltung wird auf der Parzelle Nr. 69 ein Niederwassergerinne entstehen. Die Gestaltung des Niederwassergerinnes wird im Bebauungsplan "alte Post" gesichert.	teilweise berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Auf diesem Abschnitt den Gewässerraum Richtung Norden verlegen.	Da die Südseite bestockt ist und die Nordseite bei hohem Wasserstand zum Teil bereits geflutet wird, macht es Sinn, den Gewässerraum mehr nördlich zu legen.	Kleinräumige Strukturen haben keinen Einfluss auf die Festlegung des Gewässerraums nach GSchV Art. 41a/b. Im Falle eines konkreten Hochwasserschutzes- oder Revitalisierungsprojekts kann der benötigte Gewässerraum im Detail eruiert und gegebenenfalls angepasst werden.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Auf diesem Abschnitt den Gewässerraum Richtung Norden verlegen.	Da die Südseite bestockt ist und die Nordseite bei hohem Wasserstand zum Teil bereits geflutet wird, macht es Sinn, den Gewässerraum mehr nördlich zu legen.	Kleinräumige Strukturen haben keinen Einfluss auf die Festlegung des Gewässerraums nach GSchV Art. 41a/b. Im Falle eines konkreten Hochwasserschutzes- oder Revitalisierungsprojekts kann der benötigte Gewässerraum im Detail eruiert und gegebenenfalls angepasst werden.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Der Gewässerraum soll auf dem ganzen Gemeindegebiet auf das gesetzliche Minimum reduziert werden.	Ein Gewässerraum von 113m ist gemäss Gutachten ausreichend. Gewässerräume sollen projektbezogen ausgeschieden werden und nicht zu unnötigem Fruchtfolgeflächen Verlust führen.	Per Gesetz muss der minimale Gewässerraum erhöht werden, sofern Interessen des Hochwasserschutzes, der Gewässernutzung oder des Natur- und Landschaftsschutzes tangiert werden. Gemäss dem herangezogenen Fachgutachten ist bei der Reuss eine Erhöhung zur Sicherstellung der Interessen des Gewässers nötig. Bei dem vorgesehenen Gewässerraum von 195 m handelt es sich somit um das gesetzliche Minimum. (Der minimale Gewässerraum ist nicht mit dem gesetzlichen Minimum gleichzusetzen). Wo es sinn- und zweckmässig ist, wurde der Gewässerraum mit dem geplanten Reussdammprojekt harmonisiert.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Gewässerraum des gesamten Drälikerbachs soll auf gesetzliches Minimum reduziert werden,	Gewässerräume sollen projektbezogen ausgeschieden werden und nicht zu unnötigem Fruchtfolgeflächen Verlust führen.	Per Gesetz muss der minimale Gewässerraum erhöht werden, sofern Interessen des Hochwasserschutzes, der Gewässernutzung oder des Natur- und Landschaftsschutzes tangiert werden. Diese Interessen werden beim Drälikerbach tangiert (kantonale Revitalisierungsplanung und Hochwasserschutzdefizite in einigen Abschnitten). Beim erhöhten Gewässerraum handelt es sich somit um das gesetzliche Minimum. (Der minimale Gewässerraum ist nicht mit dem gesetzlichen Minimum gleichzusetzen).	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Im ganzen Gemeindegebiet muss der Gewässerraum auf das gesetzliche Minimum angepasst werden	Gemäss Fachbericht reicht bei der Reuss ein Gewässerraum von 113m. Eine Verbreiterung verbraucht zu viel Fruchtfolgeflächen. Der Gewässerraum kann, sobald konkrete Projekte vorliegen, an ökologisch sinnvollen Stellen, projektbezogen angepasst werden.	Per Gesetz muss der minimale Gewässerraum erhöht werden, sofern Interessen des Hochwasserschutzes, der Gewässernutzung oder des Natur- und Landschaftsschutzes tangiert werden. In einigen Abschnitten ist eine Erhöhung zur Sicherstellung der Interessen des Gewässers zwingend nötig. Es handelt sich somit um das gesetzliche Minimum. (Der minimale Gewässerraum ist nicht mit dem gesetzlichen Minimum gleichzusetzen).	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Eine Renaturierung dieses Abschnittes ist nicht nötig. (Kantonsstrasse bis Deich Seite Ost)	Der Bach ist bereits jetzt naturnah. Es gibt keinerlei Verbauungen. Das Gerinne, die Sohle ist gradlinig jedoch nicht verbaut und in natürlichem Zustand. Im Osten gibt es einen Fuchsbau. Es hat Frösche, Blindschleichen und sehr viel Weinbergschnecken. Im Osten wurde ca 1990 in Zusammenarbeit mit dem Naturschutz eine Hecke erstellt. Zu respektieren ist der Unterschiedliche Charakter der Verschiedenen Abschnitte: - Seite Ost Hecke mit Fuchsbau und Nistplätzen für Vögel - Mittlerer Bereich: Steile Böschung, dicht bewachsen mit Gras usw, wenig gemäht. Blindschleichen und Weinbergschnecken und Frösche. Durchgehend Schilf im Wasserlauf - Seite West: Dauerweide, Teilweise offene (nicht zugewachsene Wasserflächen) Hier trifft man Enten auf der Durchreise, Frösche die sich sonnen etc.	Auf dem kantonalen sowie kommunalen Richtplan ist der Riedhofbach als Revitalisierungsstrecke aufgeführt. Zur Raumsicherung für eine mögliche Umsetzung der Revitalisierungsbestrebungen ist eine Erhöhung des Gewässerraums daher per Gesetz zwingend nötig. Sofern bei der Umsetzung eines konkreten Revitalisierungsprojekts ein kleinerer Gewässerraum ausreicht, kann der Gewässerraum zu einem späteren Zeitpunkt dem Projekt entsprechend angepasst werden.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Gewässerschutzraum Abschnitt Riedhof 02 Der Gewässerschutzraum ist zwischen Riedhofbach-Brücke GS292 und Drälikerstrasse ist Asymmetrisch anzuordnen und 3m Richtung Süden zu verschieben.	- Das Gelände/Hofareal Seite Nord liegt zirka 1m Höher als das Gelände auf Seite Süd - Das bestehende ebene Gelände Seite Nord geht bei einem Abstand von zirka 16.4m in eine Böschung über. - Bei Extremen Niederschlägen "überläuft" der Bach kurzzeitig Richtung Süden ( siehe Anhang) Durch eine Verschiebung kann diese bestehenden Situation besser abgebildet werden. Detaillierte Begründung siehe JPG im Anhang	Strukturen, wie etwa ein leichter Geländeabfall, haben keinen Einfluss auf die Festlegung des Gewässerraums nach GSchV Art. 41a/b. Im Falle eines konkreten Hochwasserschutz- oder Revitalisierungsprojekts (Hinweis: Der Bach ist im kantonalen und kommunalen Richtplan als Revitalisierungsstrecke vorgesehen), kann der benötigte Gewässerraum im Detail eruiert und gegebenenfalls angepasst werden.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Gewässerschutzraum: Auf die Erhöhung des Gewässerschutzraumes in Abschnitt Drälikerbach 07/06/05 aufgrund des Hochwasserschutzes ist zu verzichten.	Hier besteht ein Hochwasser Überlaufwerk um das Hochwasser Richtung Reuss abzuleiten.	Der Gewässerraum in den besagten Abschnitten wurde aufgrund des Eintrags als Revitalisierungsstrecke im kantonalen sowie kommunalen Richtplan erhöht und nicht wegen eines defizitären Hochwasserschutzes. Die Erhöhung des Gewässerraums im Abschnitt 06 aufgrund des vorliegenden Hochwasserschutzdefizit ist vernachlässigbar, da die Erhöhung aufgrund der Revitalisierungsstrecke mit einem grösseren Gewässerraum zu Buche schlägt.	teilweise berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Riedhofbach Abschnitt 01 Der Gewässerschutzraum ist Asymmetrisch anzuordnen und 4 Meter Richtung Süden zu Verschieben	- Das Gelände Seite Nord liegt viel Höher - Der Bach "überläuft" auf Seite Süd bei Extremen Niederschlägen kurzzeitig. Durch die Verschiebung kann dies besser berücksichtigt werden.	Strukturen, wie etwa ein leichter Geländeabfall, haben keinen Einfluss auf die Festlegung des Gewässerraums nach GSchV Art. 41a/b. Im Falle eines konkreten Hochwasserschutz- oder Revitalisierungsprojekts (Hinweis: Der Bach ist im kantonalen und kommunalen Richtplan als Revitalisierungsstrecke vorgesehen), kann der benötigte Gewässerraum im Detail eruiert und gegebenenfalls angepasst werden.	nicht berücksichtigt

#### Arbeitsgebiet Bösch (mit Bezug zur Ortsplanungsrevision)

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	Die Gesamthöhen für Gebäude in der Arbeitszonen gemäss § 12 BO sind zu überarbeiten.	Die in den Arbeitszonen angegebenen Gesamthöhen stimmen nicht mit den üblicherweise realisierenden Geschosshöhen überein (beispielsweise EG 3.7 m, 4 VG à 3.2 m = total 16.5 m). Daraus kann sich ergeben, dass die zulässigen und auch gewünschten Gebäudehöhen nicht voll ausgeschöpft werden können. Aus diesem Grund sind die Gesamthöhen zu überprüfen und anzupassen.	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen. In allen Arbeitszonen im Arbeitsgebiet Bösch wird die max. Gebäudehöhe auf 22m und in der Wohn- und Arbeitszone Bösch auf 20.4m erhöht.	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	Die neue Vorgabe der Grünflächenziffer im Arbeitsgebiet Bösch soll um 5% gesenkt werden, bei min. 5%.	Gerade im bereits ausgebauten Gewerbegebiet soll bei einer Baueingabe zwecks Verdichtung kein neues Killer-Kriterium geschaffen werden.	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.  In allen Arbeitszonen (neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch) im Arbeitsgebiet Bösch wird eine Grünflächenziffer (GZ) von 10 % festgelegt. Dies wurde im Variantenstudium überprüft und als realistisch und zweckmässig erachtet. Die zu erstellende GZ ist möglichst in den Grünbändern entlang der Mittelachse und am Siedlungsrand oder in der öffentlich zugänglichen Freifläche anzuordnen. Aus- und Einfahrten sind weiterhin möglich, auch wenn die Grünflächenziffer grundsätzlich zusammenhängend erstellt werden soll. Die Bauten können bis an die Begrenzung des Grünbands (bzw. Baulinien) gebaut werden.	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	Bauordnung § 12 – Masse für die Einzelbauweise (Tabelle)  Die neue Vorgabe der Grünflächenziffer im Arbeitsgebiet Bösch soll um 5% gesenkt werden, bei min. 5%.	Gerade im bereits ausgebauten Gewerbegebiet soll bei einer Baueingabe zwecks Verdichtung kein neues Killer-Kriterium geschaffen werden.	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.  In allen Arbeitszonen (neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch) im Arbeitsgebiet Bösch wird eine Grünflächenziffer (GZ) von 10 % festgelegt. Dies wurde im Variantenstudium überprüft und als realistisch und zweckmässig erachtet. Die zu erstellende GZ ist möglichst in den Grünbändern entlang der Mittelachse und am Siedlungsrand oder in der öffentlich zugänglichen Freifläche anzuordnen. Aus- und Einfahrten sind weiterhin möglich, auch wenn die Grünflächenziffer grundsätzlich zusammenhängend erstellt werden soll. Die Bauten können bis an die Begrenzung des Grünbands (bzw. Baulinien) gebaut werden.	teilweise berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	In den Zonen AC und AF ist die Grünflächenziffer auf 0.05 zu senken.	- Die Zonen AC AD und AF mit der Empfindlichkeitsstufen IV sind Produktionsorientiert. Hier reicht eine reduzierte Grünflächenziffer von 0.05. - In den Zonen AC AD und AF sind schon viele grosse Gebäude bestehend, umgeben von wenig Grünfläche. Hier soll bei Baueingaben zum verdichten keine Hindernis geschaffen werden.	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.  In allen Arbeitszonen (neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch) im Arbeitsgebiet Bösch wird eine Grünflächenziffer (GZ) von 10 % festgelegt. Dies wurde im Variantenstudium überprüft und als realistisch und zweckmässig erachtet. Die zu erstellende GZ ist möglichst in den Grünbändern entlang der Mittelachse und am Siedlungsrand oder in der öffentlich zugänglichen Freifläche anzuordnen. Aus- und Einfahrten sind weiterhin möglich, auch wenn die Grünflächenziffer grundsätzlich zusammenhängend erstellt werden soll. Die Bauten können bis an die Begrenzung des Grünbands (bzw. Baulinien) gebaut werden.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	Die neu Vorgabe der Grünflächenziffer im Bösch soll um 5% gesenkt werden, bei min. 5%	Im bereits ausgebauten Gewerbegebiet, soll bei einer Baueingabe zwecks Verdichtung, kein neues Killer-Kriterium geschaffen werden.	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.  In allen Arbeitszonen (neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch) im Arbeitsgebiet Bösch wird eine Grünflächenziffer (GZ) von 10 % festgelegt. Dies wurde im Variantenstudium überprüft und als realistisch und zweckmässig erachtet. Die zu erstellende GZ ist möglichst in den Grünbändern entlang der Mittelachse und am Siedlungsrand oder in der öffentlich zugänglichen Freifläche anzuordnen. Aus- und Einfahrten sind weiterhin möglich, auch wenn die Grünflächenziffer grundsätzlich zusammenhängend erstellt werden soll. Die Bauten können bis an die Begrenzung des Grünbands (bzw. Baulinien) gebaut werden.	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	Die Grünflächenziffer im Bereich AB soll bei 10% liegen.	15% ist zu viel Grünflächenanteil, ausser Dach Begrünung zählt auch dazu	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.  In allen Arbeitszonen (neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch) im Arbeitsgebiet Bösch wird eine Grünflächenziffer (GZ) von 10 % festgelegt. Dies wurde im Variantenstudium überprüft und als realistisch und zweckmässig erachtet. Die zu erstellende GZ ist möglichst in den Grünbändern entlang der Mittelachse und am Siedlungsrand oder in der öffentlich zugänglichen Freifläche anzuordnen. Aus- und Einfahrten sind weiterhin möglich, auch wenn die Grünflächenziffer grundsätzlich zusammenhängend erstellt werden soll. Die Bauten können bis an die Begrenzung des Grünbands (bzw. Baulinien) gebaut werden.	berücksichtigt
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	Auf die Mindestgesamthöhe für Hauptgebäude von 16 m gemäss § 12 Abs. 3 BO ist zu verzichten.	Die Bestimmung ist unklar. Der Begriff Hauptgebäude ist nicht definiert und auslegungsbedürftig. Zudem ist nicht klar, ob pro Grundstück ein Hauptgebäude zu erstellen ist und ob bei Grundstücken mit grossen Flächen, auf denen mehrere Gebäude stehen können, jedes Gebäude als Hauptgebäude angesehen wird. Die Gemeinde wird gezwungen, Ausnahmen zu bewilligen. Dies sollte vermieden werden. Aus diesem Grund ist die Mindesthöhe von 16 m zu verzichten.	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.  Mit einer für das Hauptgebäude definierten Mindesthöhe soll vermieden werden, dass nur eingeschossige Gebäude mit einem grossen Fussabdruck gebaut werden. Mit dem Boden soll haushälterisch umgegangen und in die Höhe gebaut werden. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurde die Mindesthöhe auf 14m gesenkt. 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 und im Umkehrschluss was Hauptgebäude sind.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	Diese Bestimmung Par 12 Abs 3 ist zu streichen. (16m Mindesthöhe)	Es ist unklar was hier gemeint ist. Muss jedes Gebäude auf dem Grundstück 16m Höhe haben ? Welches ist das Hauptgebäude ? Zusammen mit der Limitierung, dass in Zone AC nur 20% Dienstleistungsfläche sein darf, kann es sein, dass die Nutzung gar nicht möglich ist. Man kann keinen Handwerksbetrieb in der 5. Etage.	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.  Mit einer für das Hauptgebäude definierten Mindesthöhe soll vermieden werden, dass nur eingeschossige Gebäude mit einem grossen Fussabdruck gebaut werden. Mit dem Boden soll haushälterisch umgegangen und in die Höhe gebaut werden. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurde die Mindesthöhe auf 14m gesenkt. 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 und im Umkehrschluss was Hauptgebäude sind.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	öffentliches Parkhaus	4: keine Definition bezüglich Grösse, oder Anteil,... Könnte somit auch 1PP öffentlich zugänglich gemacht werden	Im Herbst 2024 wird die Revisionsvorlage für eine weitere Mitwirkungsmöglichkeit öffentlich aufgelegt. In die Revisionsvorlage sind die Vorbehalte aus der kantonalen Vorprüfung eingeflossen. Im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage kann die Bevölkerung während 30 Tagen bei Bedarf schriftlich Einwendungen gegen die Revisionsvorlage einreichen.  Anstatt öffentliches Parkhaus wird der Begriff Mobilitätshub eingeführt. Hierbei ist ein öffentliches Interesse nachzuweisen und somit aufzuzeigen, wie der Mobilitätshub von der Öffentlichkeit benützt werden kann.	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	Das Mitwirkungsverfahren ist für die Eigentümern im Gebiet Bösch nach vorliegend der definitiven Bestimmungen zu wiederholen.	Gemäss Planungsbericht S. 75 ist das qualifizierte städtebauliche Verfahren noch nicht abgeschlossen, weshalb die Aufzonungen im Gebiet Bösch provisorisch sind. Bei den vorgesehenen Baumassenziffern soll es sich um die Variante mit den zweithöchsten Baumassenziffern handeln. Es ist also möglich, dass schliesslich tiefere Baumassenziffern festgelegt werden. Ebenso offen sind Erschliessung und Freiraum (S. 19 Planungsbericht). Mit der vorliegenden Vorlage ist es den betroffenen Grundeigentümern nicht möglich, ihre verfahrensrechtlichen Garantien wahrzunehmen. Nach Vorliegen der definitiven Bestimmungen für das Bösch sind diese noch einmal aufzulegen und den Grundeigentümern die Gelegenheit zu geben, dazu eine Mitwirkung einzugeben.	Im Herbst 2024 wird die Revisionsvorlage für eine weitere Mitwirkungsmöglichkeit öffentlich aufgelegt. In die Revisionsvorlage sind die Vorbehalte aus der kantonalen Vorprüfung eingeflossen. Im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage kann die Bevölkerung während 30 Tagen bei Bedarf schriftlich Einwendungen gegen die Revisionsvorlage einreichen.  Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.	berücksichtigt
Bauordnung	§ 12 Masse für die Einzelbauweise	Auf die maximale Gebäudelänge in der Arbeitszone AB von 55 m gemäss § 12 BO ist zu verzichten	Bei den übrigen Arbeitszonen im Bösch wird auf eine maximale Gebäudelänge verzichtet. Ebenso soll in den WA3 und WA4 keine maximale Gebäudelänge definiert werden. Die unterschiedliche Behandlung der Arbeitszonen AA und AB zu den übrigen Arbeitszonen ist nicht gerechtfertigt. Zumindest die Zone AB ist gleich zu behandeln wie die übrigen Arbeitszonen im Bösch. Zudem weist das Gebäude auf Grundstück Nr. 1432 bereits eine massiv längere Gebäudelänge auf. Es würde gegenüber den neuen Baubestimmungen privilegiert.	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.  In sämtlichen Arbeitsgebiet Bösch wird auf eine maximale Gebäudelänge verzichtet.	berücksichtigt
Bauordnung	§ 33 Ökologischer Ausgleich	Zonen einer Grünflächenziffer von 0.1 und weniger müssen keine ökologischen Ausgleichsmassnahmen treffen.	Begründung Das Bösch liegt mitten in der Landwirtschaftszone welche viele Biodiversitäts- und Ökologische Ausgleichsflächen enthält Diese Ziele Biodiversität und Ökologische Ausgleichsflächen in den kleinen grünen Flächen im Gewerbegebiet anzustreben ist unrealistisch. Die Grünfläche ist die Grünflächenziffer definiert und soll vorwiegend für die Arbeiter im zur Verfügung stehen. (Besonders in den Zonen AC AD AF mit Grünflächenziffer von 0.05 -0.1) Sinnvoller ist es für die Gestaltung von Grünflächen einheimische Pflanzen vorzuschreiben.	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.  In sämtlichen Arbeitsgebiet Bösch soll die ökologische Ausgleichsfläche von 25 % (anrechenbar an die Grünflächen gemäss Grünflächenziffer) beibehalten werden.  Ein Ziel des Raumentwicklungskonzeptes 2040 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 - auch in Arbeitsgebieten - 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.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 41 Autoparkierung	§ 41 Abs. 4 BO ist ersatzlos zu streichen.	Gemäss § 41 Abs. 4 BO sind 80% der Parkplätze in den Arbeitszonen AB und AE unterirdisch anzuordnen. In den übrigen Arbeitszonen besteht diese Pflicht nicht, weshalb eine Schlechterstellung erfolgt, zumal der Untergrund felsig und das Bauen in den Untergrund aufwändig und damit teuer ist. Die Ungleichbehandlung gegenüber den anderen Arbeitszonen ist nicht begründet und damit nicht gerechtfertigt, weshalb § 41 abs. 4 BO ersatzlos zu streichen ist.	Im Gebiet 1 (gemäss Plan zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch; Anhang 3 der Bauordnung) sind 80 % der Parkplätze unterirdisch anzuordnen. Damit soll im Gebiet 1 mit vorwiegend ruhigeren Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie Bildungsinstitutionen auf eine attraktive Umgebungsgestaltung mit wenigen oberirdischen Parkplätzen hingewirkt werden. Die Bestimmung wurde gegenüber dem Stand der Mitwirkung so angepasst, dass höchstens 20% der Parkplätze im Aussenraum angeordnet werden. Dabei beziehen sich die 20% auf die maximal zulässige Zahl an Autoparkplätzen. Werden weniger Parkplätze als das Maximum erstellt, hat dies folglich keinen Einfluss auf die Anzahl der Aussenparkplätze.  Im Gebiet 2, wo lautere Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig sind und diese häufig auf Betriebsfahrzeuge angewiesen sind, soll eine unterirdische Parkierung nicht vorgeschrieben werden.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 41 Autoparkierung	Antrag: Die Anzahl der Parkplätze muss unbedingt auf die Art des Betriebes (Reparaturwerkstätte, Autohandel, Taxi usw.) abgestimmt werden und diesem Gewerbe die Ausübung der Tätigkeiten weiterhin problemlos und in der bisherigen Form ermöglichen. Somit sollte nicht nur eine Abminderung erfolgen, sondern auch eine Erhöhung der Parkplatzanzahl möglich sein.	Tabelle Normalbedarf von Parkplätzen (Nichtwohnungsnutzung)  In der Tabelle ist pro 100 m <sup>2</sup> aGF ein Parkplatz für Beschäftigte und 0,2 PP für Kundschaft vorgesehen. Auf unserem Grundstück sind allein zwei Autoreparaturbetriebe eingemietet, welche mit einer solchen Regelung ihren Betrieb unmittelbar einstellen müssten. Dies widerspricht jedoch dem Bedarf für die Aufrechterhaltung eines Gewerbes in der dafür vorgesehenen Zone.	Es wurde kommuniziert, dass für das Arbeitsgebiet Bösch zum Zeitpunkt der Mitwirkung ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durchgeführt wurde und die Ergebnisse erst nach der Mitwirkung in die Revisionsvorlage einfließen können.  Die Einführung der neuen Parkplatzvorgaben orientiert sich am kantonalen Leitfaden für Parkierungsreglemente der Gemeinden im Kanton Zug. Dies 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.  Die Abminderungswerte für die «Nicht-Wohnnutzung» wurden gegenüber dem Stand der Mitwirkung erhöht. Weiter werden kundenintensive und nicht-kundenintensive Dienstleistungsbetriebe zusammengefasst und mit Gewerbenutzung (bspw. Malereibetriebe oder Spenglereien) ergänzt. Zudem wurde der Flächenbezug von anrechenbare Geschossfläche (aGF) zu Bruttogeschossfläche (BGF) geändert, was auch der VSS-Norm entspricht. Diese Änderungen bedeuten eine Erhöhung der Anzahl Parkplätze um etwa 10 %.  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 stichprobearartige 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 Zahl von maximal 5000 Parkplätzen überschritten würde. Die 5000 Parkplätze gelten für das ganze Arbeitsplatzgebiet Bösch und sind eine kantonale Vorgabe.	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 41 Autoparkierung	Pro 100m <sup>2</sup> müssen mindestens 5 Parkplätze erlaubt sein.	Fürs Kleingewerbe braucht es mehr Parkplätze und diese können nicht mit einem grossen Betrieb verglichen werden. Diese Parkplatz einschränkung ist praxisfremd und funktioniert nicht.	Es wurde kommuniziert, dass für das Arbeitsgebiet Bösch zum Zeitpunkt der Mitwirkung ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durchgeführt wurde und die Ergebnisse erst nach der Mitwirkung in die Revisionsvorlage einfließen können.  Damit das Gesamtverkehrssystem weiterhin funktioniert, erfordert die angestrebte Nachverdichtung im Arbeitsgebiet Bösch eine Reduktion des MIV-Anteils. Dies lässt sich beispielsweise durch die Anzahl zulässiger Autoabstellplätze zu einem gewissen Grad steuern. Die heute nach rechtskräftiger Bauordnung potenziell zulässigen rund 5'000 Abstellplätze dürfen gemäss kantonaler Vorgabe durch die Verdichtung nicht überschritten werden. Hierfür braucht es entsprechende Anpassungen an den Bestimmungen zur Parkierung in der Bauordnung.  Die Abminderungswerte für die «Nicht-Wohnnutzung» wurden gegenüber dem Stand der Mitwirkung erhöht. Weiter werden kundenintensive und nicht-kundenintensive Dienstleistungsbetriebe zusammengefasst und mit Gewerbenutzung (bspw. Malereibetriebe oder Spenglereien) ergänzt. Zudem wurde der Flächenbezug von anrechenbare Geschossfläche (aGF) zu Bruttogeschossfläche (BGF) geändert, was auch der VSS-Norm entspricht. Diese Änderungen bedeuten eine Erhöhung der Anzahl Parkplätze um etwa 10 %.  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 stichprobearartige Überprüfung (ausgewählt wurden Fälle mit zahlreichen Parkplätzen im Bestand) ergeben. Bezogen auf einen Quadratmeter Geschossfläche können zukünftig jedoch weniger Parkplätze erstellt werden.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 41 Autoparkierung	Die maximal Zulässige Parkplatzzahl soll nicht begrenzt werden: Sondern nur die NUR die Aussenparkplätze begrenzen. Parkplätze im Gebäude und in der Tiefgarage sollen nicht begrenzt sein.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkplätze im Gebäude sind bereits begrenzt durch die Baumassenziffer oder Ausnützungsziffer.</li> <li>- Tiefgaragenparkplätze sind sehr teuer (da wird nur gebaut was benötigt wird)</li> <li>- Hünenberg hat viele Einwohner die überdurchschnittliches Einkommen oder Vermögen haben und soll auch weiterhin attraktiv für gute Steuerzahler sein.</li> <li>- Vermögende Leute haben vermehrt ein Oltimer, Wohnmobil oder auch sonst ein Zweitauto.</li> <li>- Ein Parkplatz-Bau-Verbot zwingt diese Leute Parkplätze in der Landwirtschaftszone, Entlang der Zentrumstrasse oder im Gewerbegebiet zu suchen. Da passen Sie auch nicht hin.</li> <li>- Daher braucht es NUR eine Regelung für Aussenparkplätze (allenfalls kann hier bereits die Grünflächenziffer eine Hilfe sein)</li> </ul>	<p>Es wurde kommuniziert, dass für das Arbeitsgebiet Bösch zum Zeitpunkt der Mitwirkung ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durchgeführt wurde und die Ergebnisse erst nach der Mitwirkung in die Revisionsvorlage einfließen können.</p> <p>Damit das Gesamtverkehrssystem weiterhin funktioniert, erfordert die angestrebte Nachverdichtung im Arbeitsgebiet Bösch eine Reduktion des MIV-Anteils. Dies lässt sich beispielsweise durch die Anzahl zulässiger Autoabstellplätze zu einem gewissen Grad steuern. Die heute nach rechtskräftiger Bauordnung potenziell zulässigen rund 5'000 Abstellplätze dürfen gemäss kantonaler Vorgabe durch die Verdichtung nicht überschritten werden. Hierfür braucht es entsprechende Anpassungen an den Bestimmungen zur Parkierung in der Bauordnung. Die Einführung der neuen Parkplatzvorgaben orientiert sich am kantonalen Leitfaden für Parkierungsreglemente der Gemeinden im Kanton Zug. Dies 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.</p> <p>Mit den neuen Parkplatzvorschriften und den baulichen Möglichkeiten (neue Baumassenziffer von 8.0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) kann die Mehrheit der Grundeigentümerschaften zukünftig weitere Parkplätze auf dem Grundstück erstellen. Dies hat eine stichprobeartige Überprüfung (ausgewählt wurden Fälle mit zahlreichen Parkplätzen im Bestand) ergeben. Bezogen auf einen Quadratmeter Geschossfläche können zukünftig jedoch weniger Parkplätze erstellt werden.</p>	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 41 Autoparkierung	Verrechnungs-Pflicht für Parkplätze in der Arbeitszone AA AB AC AF AD. Arbeitgeber müssen Ihren Mitarbeitern den Parkplatz als Lohnbestandteil ausweisen und mit mindestens Fr./Monat 100.00 verrechnen. Ausser der Mitarbeiter nutzt den Parkplatz weniger als zwei Tage pro Monat.	<p>Viele Handwerks und Produktionsbetriebe stellen Ihren Mitarbeitern einen gratis Parkplatz zur Verfügung. Dies obwohl die Firma für den Parkplatz Kosten hat. Dieser Wert soll sichtbar werden und Mitarbeiter belohnen die keinen Parkplatz brauchen. Für die Umsetzung müsste der Arbeitgeber allen Mitarbeitern den Lohn um Fr./Mte 100.00 erhöhen und gleichzeitig jedem der Einen Parkplatz nutzt wieder Fr./Mte 100 abziehen. Nur so können Mitarbeiter zum umdenken angeregt werden.</p>	<p>Es wurde kommuniziert, dass für das Arbeitsgebiet Bösch zum Zeitpunkt der Mitwirkung ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durchgeführt wurde und die Ergebnisse erst nach der Mitwirkung in die Revisionsvorlage einfließen können.</p> <p>Solche Gebühren sind nicht Teil der Nutzungsplanung und sind privatrechtlich zu regeln. Die Gemeinde ist ausschliesslich für die Parkierung auf öffentlichen Grund zuständig und kann dort Gebühren erheben. Werden im Arbeitsgebiet Bösch innerhalb eines Grundstücks mehr als 50 Parkplätze erreicht oder erstellt, ist allerdings mit dem Baugesuch ein Mobilitätsmanagementkonzept vorzulegen.</p>	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 41 Autoparkierung	Antrag Die maximal Zulässige Parkplatzzahl soll in den Arbeitszonen nicht begrenzt werden: Sondern nur die NUR die Aussenparkplätze begrenzen. Parkplätze im Gebäude und in der Tiefgarage sollen nicht begrenzt sein.	<p>Begründung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkplätze im Gebäude sind bereits begrenzt durch die Baumassenziffer oder Ausnützungsziffer.</li> <li>- Tiefgaragenparkplätze sind sehr teuer (da wir nur gebaut was benötigt wird)</li> <li>- Das bauen von Park- und Abstellplätzen für Motorfahrzeuge (besonders auch für Handwerkerfahrzeuge, Wohnwagen, LKW's) muss weiterhin möglich sein.</li> <li>- Falls wir jetzt den Bau von Tiefgaragen einschränken, kann dies nicht durch eine nächste Zonenplanrevision verbessert werden, da unter bereits gebauten Gebäuden fast nie eine Tiefgarage ergänzt werden kann.</li> </ul>	<p>Es wurde kommuniziert, dass für das Arbeitsgebiet Bösch zum Zeitpunkt der Mitwirkung ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durchgeführt wurde und die Ergebnisse erst nach der Mitwirkung in die Revisionsvorlage einfließen können.</p> <p>Damit das Gesamtverkehrssystem weiterhin funktioniert, erfordert die angestrebte Nachverdichtung im Arbeitsgebiet Bösch eine Reduktion des MIV-Anteils. Dies lässt sich beispielsweise durch die Anzahl zulässiger Autoabstellplätze zu einem gewissen Grad steuern. Die heute nach rechtskräftiger Bauordnung potenziell zulässigen rund 5'000 Abstellplätze dürfen gemäss kantonaler Vorgabe durch die Verdichtung nicht überschritten werden. Hierfür braucht es entsprechende Anpassungen an den Bestimmungen zur Parkierung in der Bauordnung. Die Einführung der neuen Parkplatzvorgaben orientiert sich am kantonalen Leitfaden für Parkierungsreglemente der Gemeinden im Kanton Zug. Dies 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.</p> <p>Mit den neuen Parkplatzvorschriften und den baulichen Möglichkeiten (neue Baumassenziffer von 8.0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) kann die Mehrheit der Grundeigentümerschaften zukünftig weitere Parkplätze auf dem Grundstück erstellen. Dies hat eine stichprobeartige Überprüfung (ausgewählt wurden Fälle mit zahlreichen Parkplätzen im Bestand) ergeben. Bezogen auf einen Quadratmeter Geschossfläche können zukünftig jedoch weniger Parkplätze erstellt werden.</p>	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 41 Autoparkierung	Anzahl Parkplätze in der Tabelle (Nichtwohnnutzung) soll für Arbeitsgebiet Bösch gegenüber Entwurf erhöht werden. Gewerbe und Dienstleistungen Beschäftigte auf 3.0PP / 100m2 aGF.	Bis anhin hatten wir (BO2004) pro 30m2 einen Abstellplatz. Diese drastische Senkung auf (Gewerbe)1.0 PP pro 100m2 und Dienstleistungen 2.0 PP pro 100m2 ist übertrieben und für das Arbeitsgebiet Bösch in der Funktion gefährlich. Hinzukommt, dass mit der Abminderung eine weitere Reduktion von -50% aGF (Gebiet A - Bösch) in der Berechnung abgezogen wird. Im Detail hat ein Kleingewerbler (Sanitär) mit 120m2, aktuell 6PP Realität, neu nur noch 1PP zu Gute. Ich habe auch die Totale aGF in unserem gesamten Gebäude durchgerechnet und komme auf MINUS 63% in der Parkplatzberechnung! Meiner Meinung nach darf dieser drastische Einschnitt nicht in die Bauordnung übernommen werden!	Es wurde kommuniziert, dass für das Arbeitsgebiet Bösch zum Zeitpunkt der Mitwirkung ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durchgeführt wurde und die Ergebnisse erst nach der Mitwirkung in die Revisionsvorlage einfließen können.  Die Abminderungswerte für die «Nicht-Wohnnutzung» wurden gegenüber dem Stand der Mitwirkung erhöht. Weiter werden kundenintensive und nicht-kundenintensive Dienstleistungsbetriebe zusammengefasst und mit Gewerbenutzung (bspw. Malereibetriebe oder Spenglereien) ergänzt. Zudem wurde der Flächenbezug von anrechenbare Geschossfläche (aGF) zu Bruttogeschossfläche (BGF) geändert, was auch der VSS-Norm entspricht. Diese Änderungen bedeuten eine Erhöhung der Anzahl Parkplätze um etwa 10 %.  Mit den neuen Parkplatzvorschriften und den baulichen Möglichkeiten (neue Baumassenziffer von 8.0 m³/m²) kann die Mehrheit der Grundeigentümerschaften zukünftig weitere Parkplätze auf dem Grundstück erstellen. Dies hat eine stichprobearartige 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 Zahl von maximal 5000 Parkplätzen überschritten würde. Die 5000 Parkplätze gelten für das ganze Arbeitsplatzgebiet Bösch und sind eine kantonale Vorgabe.	teilweise berücksichtigt
Bauordnung	§ 41 Autoparkierung	Abminderungs-Ziffer Max, insbesondere in der Auswirkung auf das Arbeitsgebiet sind zu drastisch: A -50% / -60% sollen abgeschwächt werden.	Ich interpretiere diese Abminderung für des Arbeitsgebiet als Gewerbefeindlich, insbesondere fürs Kleingewerbe, welches nicht aus dem Kanton Zug vertrieben werden darf.	Es wurde kommuniziert, dass für das Arbeitsgebiet Bösch zum Zeitpunkt der Mitwirkung ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durchgeführt wurde und die Ergebnisse erst nach der Mitwirkung in die Revisionsvorlage einfließen können.  Die Abminderungswerte für die «Nicht-Wohnnutzung» wurden gegenüber dem Stand der Mitwirkung erhöht. Weiter werden kundenintensive und nicht-kundenintensive Dienstleistungsbetriebe zusammengefasst und mit Gewerbenutzung (bspw. Malereibetriebe oder Spenglereien) ergänzt. Zudem wurde der Flächenbezug von anrechenbare Geschossfläche (aGF) zu Bruttogeschossfläche (BGF) geändert, was auch der VSS-Norm entspricht. Diese Änderungen bedeuten eine Erhöhung der Anzahl Parkplätze um etwa 10 %.  Mit den neuen Parkplatzvorschriften und den baulichen Möglichkeiten (neue Baumassenziffer von 8.0 m³/m²) kann die Mehrheit der Grundeigentümerschaften zukünftig weitere Parkplätze auf dem Grundstück erstellen. Dies hat eine stichprobearartige 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 Zahl von maximal 5000 Parkplätzen überschritten würde. Die 5000 Parkplätze gelten für das ganze Arbeitsplatzgebiet Bösch und sind eine kantonale Vorgabe.	teilweise berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 41 Autoparkierung	Abminderungen der Parkplätze kann so nicht durchgeführt werden. Altes Parkkonzept sollte möglichst so beigelassen werden	Haben keine reife Lösung die funktioniert!	<p>Es wurde kommuniziert, dass für das Arbeitsgebiet Bösch zum Zeitpunkt der Mitwirkung ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durchgeführt wurde und die Ergebnisse erst nach der Mitwirkung in die Revisionsvorlage einfließen können.</p> <p>Die Einführung der neuen Parkplatzvorgaben orientiert sich am kantonalen Leitfaden für Parkierungsreglemente der Gemeinden im Kanton Zug. Dies 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.</p> <p>Die Abminderungswerte für die «Nicht-Wohnnutzung» wurden gegenüber dem Stand der Mitwirkung erhöht. Weiter werden kundenintensive und nicht-kundenintensive Dienstleistungsbetriebe zusammengefasst und mit Gewerbenutzung (bspw. Malereibetriebe oder Spenglereien) ergänzt. Zudem wurde der Flächenbezug von anrechenbare Geschossfläche (aGF) zu Bruttogeschossfläche (BGF) geändert, was auch der VSS-Norm entspricht. Diese Änderungen bedeuten eine Erhöhung der Anzahl Parkplätze um etwa 10 %.</p> <p>Mit den neuen Parkplatzvorschriften und den baulichen Möglichkeiten (neue Baumassenziffer von 8.0 m³/m²) kann die Mehrheit der Grundeigentümerschaften zukünftig weitere Parkplätze auf dem Grundstück erstellen. Dies hat eine stichprobearartige 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 Zahl von maximal 5000 Parkplätzen überschritten würde. Die 5000 Parkplätze gelten für das ganze Arbeitsplatzgebiet Bösch und sind eine kantonale Vorgabe.</p>	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 41 Autoparkierung	Auf die Abminderung von Parkplätzen im Gebiet Bösch ist zu verzichten.	Das Gebiet Bösch ist der höchsten Abminderungsstufe Gebiet A zugeteilt. Es dürfen dort massiv weniger Parkplätze erstellt werden als in den anderen beiden Gebieten B und C, dies obwohl das Gebiet Bösch als Verdichtungsgebiet I definiert wird und die Ausnützung über das gesamte Gebiet erheblich erhöht werden soll. Dies stellt ein Widerspruch dar. Das Gebiet Bösch liegt dezentral und ist mit dem öffentlichen Verkehr nicht optimal erschlossen. Die Aussicht, weniger Parkplätze erstellen zu können, wird dazu führen, dass das Bösch für Investoren und Unternehmer weniger interessant sein wird. Das Ziel der Verdichtung wird so nicht erreicht werden. Das Gebiet Bösch ist deshalb aus der Abminderungspflicht zu entlassen.	<p>Es wurde kommuniziert, dass für das Arbeitsgebiet Bösch zum Zeitpunkt der Mitwirkung ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durchgeführt wurde und die Ergebnisse erst nach der Mitwirkung in die Revisionsvorlage einfließen können.</p> <p>Die Einführung der neuen Parkplatzvorgaben orientiert sich am kantonalen Leitfaden für Parkierungsreglemente der Gemeinden im Kanton Zug. Dies 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.</p> <p>Die Abminderungswerte für die «Nicht-Wohnnutzung» wurden gegenüber dem Stand der Mitwirkung erhöht. Weiter werden kundenintensive und nicht-kundenintensive Dienstleistungsbetriebe zusammengefasst und mit Gewerbenutzung (bspw. Malereibetriebe oder Spenglereien) ergänzt. Zudem wurde der Flächenbezug von anrechenbare Geschossfläche (aGF) zu Bruttogeschossfläche (BGF) geändert, was auch der VSS-Norm entspricht. Diese Änderungen bedeuten eine Erhöhung der Anzahl Parkplätze um etwa 10 %.</p> <p>Mit den neuen Parkplatzvorschriften und den baulichen Möglichkeiten (neue Baumassenziffer von 8.0 m³/m²) kann die Mehrheit der Grundeigentümerschaften zukünftig weitere Parkplätze auf dem Grundstück erstellen. Dies hat eine stichprobearartige 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 Zahl von maximal 5000 Parkplätzen überschritten würde. Die 5000 Parkplätze gelten für das ganze Arbeitsplatzgebiet Bösch und sind eine kantonale Vorgabe.</p>	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 54 Erschliessungsbeiträge	Auf eine Spezialregelung für die Bezahlung von Erschliessungsbeiträgen für die Erstellung der Ringstrasse gemäss § 54 der Bauordnung ist zu verzichten.	Die Grundeigentümer müssen für die Erstellung der Ringstrasse Land abtreten. Die meisten der Grundstücke sind bereits genügend erschlossen und benötigen keine Ringstrasse. Dennoch müssen sie für die Erstellung der Ringstrasse noch Erschliessungsbeiträge gemäss § 54 der Bauordnung bezahlen. Es heisst zwar, dass nur die durch den Ausbau der Ringstrasse bevorteilten Grundstücke beitragspflichtig sind. Diese Bestimmung ist jedoch ungenau, da nicht feststellbar ist, welche Grundstücke als bevorteilt beurteilt werden. Es ist zu befürchten, dass auch diejenigen Grundstücke, welche bereits gut erschlossen sind, zur Bezahlung herangezogen werden müssen.	Die Umsetzung des Vorprojekts Mittelachse und Ringstrasse im Arbeitsgebiet Bösch wird durch die Gemeinde vorfinanziert. Durch die Erschliessungsbeiträge können die Kosten für das Erschliessungsprojekt (Landerwerb, Erstellung, Änderung und Erneuerung) zumindest teilweise refinanziert werden. Beitragspflichtig sind sämtliche Grundeigentümerschaften und Baurechtsberechtigten im Arbeitsgebiet Bösch, da diese durch den Ausbau der Erschliessung einen wirtschaftlichen Sondervorteil erfahren. Der Erschliessungsbeitrag wird pro zusätzlich erstellten Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche (Nutzungserhöhung) à maximal CHF 80.00 festgesetzt. 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. Die Bestimmung wurde gegenüber dem Stand der Mitwirkung angepasst.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 54 Erschliessungsbeiträge	Beteiligung Ringstrasse	Die Kostenbeteiligung Ringstrasse seitens Gemeinde soll geprüft werden. Komplette Abwälzung auf Eigentümer wohl schwierig. Ist hier nicht eine Beteiligung seitens Gemeinde / Kanton budgetiert?	Die Umsetzung des Vorprojekts Mittelachse und Ringstrasse im Arbeitsgebiet Bösch wird durch die Gemeinde vorfinanziert. Durch die Erschliessungsbeiträge können die Kosten für das Erschliessungsprojekt (Landerwerb, Erstellung, Änderung und Erneuerung) zumindest teilweise refinanziert werden. Die Bestimmung wurde gegenüber dem Stand der Mitwirkung angepasst. Das Projekt wird durch Agglomerationsgelder seitens Bund unterstützt, sofern der Baubeginn bis 31. Dezember 2025 erfolgt ist. Der Betrag kann erst nach Vorliegen des Bauprojekts errechnet werden.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 54 Erschliessungsbeiträge	Dieser Paragraph mit den Erschliessungsbeiträgen für die Ringstrasse ist zu streichen	Das Grundstück der Agromont AG ist bereits gut erschlossen und braucht keine Ringstrasse-Erschliessung. Welche Grundstücke mit "bevorteilt" gemeint sind, bleibt unklar. Ebenfalls ist unklar, wann die Beiträge bezahlt werden müssten - beim Bau der Ringstrasse oder eines Projektes der Agromont AG ? weitere Erschliessungsbeiträge für bereits gut erschlossene Grundstück sind nicht gerechtfertigt.	Die Umsetzung des Vorprojekts Mittelachse und Ringstrasse im Arbeitsgebiet Bösch wird durch die Gemeinde vorfinanziert. Durch die Erschliessungsbeiträge können die Kosten für das Erschliessungsprojekt (Landerwerb, Erstellung, Änderung und Erneuerung) zumindest teilweise refinanziert werden. Beitragspflichtig sind sämtliche Grundeigentümerschaften und Baurechtsberechtigten im Arbeitsgebiet Bösch, da diese durch den Ausbau der Erschliessung einen wirtschaftlichen Sondervorteil erfahren. Der Erschliessungsbeitrag wird pro zusätzlich erstellten Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche (Nutzungserhöhung) à maximal CHF 80.00 festgesetzt. 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. Die Bestimmung wurde gegenüber dem Stand der Mitwirkung angepasst.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	§ 54 Erschliessungsbeiträge	Die Grundstücke im Bösch werden mehrwertabgabepflichtig, diese könnte gemäss der Bauordnung auch für die Errichtung der Strasse verwendet werden. Die Doppelbelastung durch die zusätzliche Abgabe zur Errichtung der Ringstrasse §54 der Bauordnung lehnen wir ab.	Die Doppelbelastung durch die zusätzliche Abgabe zur Errichtung der Ringstrasse §54 der Bauordnung lehnen wir ab.	Mehrwertabgaben zielen auf die Abschöpfung einer planungsbedingten Wertsteigerung (Aufzoning) ab. (Erschliessungs-)beiträge bzw. Vorzugslasten gelten hingegen einen wirtschaftlichen Sondervorteil ab, welcher Privaten aus einer öffentlichen Einrichtung oder aus einem öffentlichen Werk entsteht. Dabei ist nicht die tatsächliche Inanspruchnahme, sondern vielmehr die Möglichkeit, den Vorteil nutzen zu können, massgebend. Die Bestimmung wurde gegenüber dem Stand der Mitwirkung angepasst.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 8 Arbeitszone (A)	Der Antrag besteht darin, den maximalen Anteil an Dienstleistungsflächen zu streichen.	<p>§ 8 Arbeitszone (A) Ziff. 3</p> <p>Der vorgeschlagene Änderungsentwurf des § 8 Arbeitszone (A) Ziffer 3 beinhaltet eine Beschränkung von Dienstleistungsflächen auf maximal 20% der anrechenbaren Geschossfläche für die neu aufgeteilten Zonen AC und AF. Es wird jedoch festgehalten, dass in allen anderen Zonen keine Beschränkungen gelten und Vermietern die Auswahl von Mietern, die ihrem Angebot und dem entsprechenden Ausbaustandard entsprechen, freigestellt wird. Eine solch einseitige Regelung in einer der Zonen schränkt Vermietungen erheblich ein und widerspricht dem Mietrecht sowie dem Grundsatz der Gleichbehandlung.</p> <p>Einerseits sind die bestehenden Gebäude, insbesondere in den oberen Stockwerken, oft nicht für Betriebe wie Schreinereien, Sanitär- oder Elektrounternehmen konzipiert. Obwohl es eine Nachfrage nach Räumlichkeiten gibt, können sie nicht vermietet werden, wenn ein potenzieller Mieter möglicherweise nicht den Vorgaben entspricht. Daher ist eine solche Regelung sowohl für Mieter als auch für Vermieter diskriminierend und nicht rechtskonform.</p> <p>Es wird vorgeschlagen und sofern die Ausgangslage gleich ist, dass im Erdgeschoss und in gut zugänglichen und dafür geeigneten Räumen Gewerbebetriebe gegenüber Dienstleistungen Vorrang erhalten sollten. Nur wenn dort kein geeigneter Gewerbemietler gefunden werden kann, sollen die Räumlichkeiten an Dienstleistungsbetriebe vermietet werden.</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.</p> <p>Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurde auf die Regelung verzichtet, dass in der ehemaligen Arbeitszone C die Dienstleistungsbetriebe 20 % der anrechenbaren Geschossfläche nicht übersteigen dürfen.</p>	berücksichtigt
Bauordnung	§ 8 Arbeitszone (A)	§ 8 Arbeitszone (A) – Absatz 3: In den Arbeitszonen AC und AF sind stark störende Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. STREICHEN: Die Dienstleistungsflächen dürfen 20 % der anrechenbaren Geschossfläche nicht übersteigen.	<p>Mit neuer Baumassenziffer und Höhe (§ 12), könnte man "generell" 5 Geschosse ausbauen. Davon dann aber nur ein Geschoss für Dienstleistungen nutzen?! (Dies scheint insbesondere brisant, da wir in einem bestehenden Gewerbegebiet mit dem Potential der Verdichtung stehen.) Verständlich wäre: ...die Gewerbeflächen müssen min. 20% der anrechenbaren Geschossflächen betragen.</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.</p> <p>Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurde auf die Regelung verzichtet, dass in der ehemaligen Arbeitszone C die Dienstleistungsbetriebe 20 % der anrechenbaren Geschossfläche nicht übersteigen dürfen.</p>	berücksichtigt
Bauordnung	§ 8 Arbeitszone (A)	Arbeitszone (A) Dienstleistungsflächen nicht unrealistisch beschränken: In den Arbeitszonen AC und AF sind stark störende Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. In den bestehenden Zonen sollen KEINE solche unrealistische Einschränkung rein!	<p>Mit der neuen Baumassenziffer und Höhe (Ziffer 12), könnte man "generell" 5 Geschosse ausbauen, davon dann aber nur 1 Geschoss für Dienstleistungen nutzen?! Dies ist meiner Meinung nach eine unverständliche und unrealistische Einschränkung - wenn man die heutige Situation kennt.</p> <p>Es muss offen stehen ob nun Gewerbe (Handwerk) oder Dienstleistungsbetriebe (IT, Beratungen, Gesundheitsbereich, etc) reinkommen. Dies wird ja oft schon durch die Art (Stockwerk, Grösse etc) der Räumlichkeiten gegeben respektive angezogen.</p> <p>Wir müssen auch den KMU's attraktive Räumlichkeiten bieten können! Es darf keine Bevormundung/Einschränkung geben!</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.</p> <p>Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurde auf die Regelung verzichtet, dass in der ehemaligen Arbeitszone C die Dienstleistungsbetriebe 20 % der anrechenbaren Geschossfläche nicht übersteigen dürfen.</p>	berücksichtigt
Bauordnung	§ 8 Arbeitszone (A)	In der Arbeitszone (A)- Absatz 3: In den Arbeitszonen AC und AF sind stark störende Gewerbe-Industrie- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die Dienstleistungsflächen dürfen 20% der anrechenbaren Geschossflächen nicht übersteigen. Zweiter Satz STREICHEN	<p>Es gibt keinen Grund die Dienstleistungsfläche so stark zu begrenzen. Bei der angedachten Verdichtung wird es mehr Fläche im Obergeschoss geben, welche oft durch die Erschliessung nur für Dienstleistungsbetriebe benutzt werden können. Wie und wer soll das kontrollieren?</p> <p>Wichtig ist das Mieter oder Käufer dieser Fläche sich bewusst sind was "stark störendes Gewerbe" bedeutet und nicht eine "ruhige" Immobilie erwarten. =&gt; allenfalls eine Informationspflicht... gibt es das?</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.</p> <p>Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurde auf die Regelung verzichtet, dass in der ehemaligen Arbeitszone C die Dienstleistungsbetriebe 20 % der anrechenbaren Geschossfläche nicht übersteigen dürfen.</p>	berücksichtigt
Bauordnung	§ 8 Arbeitszone (A)	Die Beschränkung auf 20% Dienstleistungsfläche in AC/AF ist zu streichen.	<p>In den Arbeitszonen AC und AF dürften nur 20% Dienstleistungsfläche realisiert werden. Damit wird das Ziel der Verdichtung im Bösch nicht erreicht und die Agromont könnte mit grosser Wahrscheinlichkeit auch keine höhere Ausnutzung auf ihrem Grundstück realisieren, da höhere Etagen für Industrie/Gewerbe ungeeignet sind.</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.</p> <p>Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurde auf die Regelung verzichtet, dass in der ehemaligen Arbeitszone C die Dienstleistungsbetriebe 20 % der anrechenbaren Geschossfläche nicht übersteigen dürfen.</p>	berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	§ 8 Arbeitszone (A)	klarere Definition notwendig?	"Betriebsnotwendiger Wohnraum ist zulässig"	In der Bauordnung 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.	berücksichtigt
Bauordnung	§ 8 Arbeitszone (A)	§ 8 Abs. 2 BO ist zu ergänzen, dass in den Arbeitszone AA, AB und AE auch Institutionen der Bildung möglich sind.	Der Gemeinderat verweist stets auf die Vision Bösch, in welcher unter anderem die Erstellung eines Campus für Bildung, Forschung und Entwicklung vorgesehen ist. Dies sollte sich in der Bauordnung widerspiegeln. Gleichzeitig wird dadurch sichergestellt, dass der Betrieb einer Schule in der Arbeitszone als zonenkonform gilt.	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudiums für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudium sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.  Im Gebiet 1 (gemäss Plan zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch; Anhang 3 der Bauordnung) sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und Bildungsinstitutionen (ES III) zulässig. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurde die Bestimmung um die Zulässigkeit von Bildungsinstitutionen ergänzt.	berücksichtigt
Bauordnung	Anhang 2: Abminderungsplan (§ 41 BO, Autoparkierung)	Das zutreffende Abminderungsgebiet fürs Bösch muss C, schlimmstenfalls B sein.	Die eingezeichnete Abminderung A fürs Bösch stellt (zur Verknappung in der Bauordnung, Gewerbe bestehend 1PP/30m2 zu neu nur noch 1PP/100m2 ) zusätzlich eine Abminderung von 50%, eine Halbierung in der Parkplatzberechnung dar. Dies ist „gewerbefeindlich“! Mann kann das Zythus- Areal, welches zusätzlich einen S-Bahn-Anschluss besitzt, nicht mit dem Bösch gleichsetzen. Die Kriterien-Bewertung für's Arbeitsgebiet Bösch kann nicht besser als B sein!	Es wurde kommuniziert, dass für das Arbeitsgebiet Bösch zum Zeitpunkt der Mitwirkung ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durchgeführt wurde und die Ergebnisse erst nach der Mitwirkung in die Revisionsvorlage einfließen können.  Die Abminderungswerte für die «Nicht-Wohnnutzung» wurden gegenüber dem Stand der Mitwirkung erhöht. Weiter werden kundenintensive und nicht-kundenintensive Dienstleistungsbetriebe zusammengefasst und mit Gewerbenutzung (bspw. Malereibetriebe oder Spenglereien) ergänzt. Zudem wurde der Flächenbezug von anrechenbare Geschossfläche (aGF) zu Bruttogeschossfläche (BGF) geändert, was auch der VSS-Norm entspricht. Diese Änderungen bedeuten eine Erhöhung der Anzahl Parkplätze um etwa 10 %.  Mit den neuen Parkplatzvorschriften und den baulichen Möglichkeiten (neue Baumassenziffer von 8,0 m³/m²) kann die Mehrheit der Grundeigentümerschaften zukünftig weitere Parkplätze auf dem Grundstück erstellen. Dies hat eine stichprobearartige 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 Zahl von maximal 5000 Parkplätzen überschritten würde. Die 5000 Parkplätze gelten für das ganze Arbeitsplatzgebiet Bösch und sind eine kantonale Vorgabe.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	Anhang 2: Abminderungsplan (§ 41 BO, Autoparkierung)	Das zutreffende Abminderungsgebiet fürs Bösch muss C, schlimmstenfalls B sein.	Die eingezeichnete Abminderung A fürs Bösch stellt (zur Verknappung in der Bauordnung, Gewerbe bestehend 1PP/30m2 zu neu nur noch 1PP/100m2 ) zusätzlich eine Abminderung von 50%, eine Halbierung in der Parkplatzberechnung dar. Dies ist „gewerbe feindlich“! Mann kann das Zythus- Areal, welches zusätzlich einen S-Bahn-Anschluss besitzt, nicht mit dem Bösch gleichsetzen. Die Kriterien-Bewertung für's Arbeitsgebiet Bösch kann nicht besser als B sein!	Es wurde kommuniziert, dass für das Arbeitsgebiet Bösch zum Zeitpunkt der Mitwirkung ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durchgeführt wurde und die Ergebnisse erst nach der Mitwirkung in die Revisionsvorlage einfließen können.  Die Abminderungswerte für die «Nicht-Wohnnutzung» wurden gegenüber dem Stand der Mitwirkung erhöht. Weiter werden kundenintensive und nicht-kundenintensive Dienstleistungsbetriebe zusammengefasst und mit Gewerbenutzung (bspw. Malereibetriebe oder Spenglereien) ergänzt. Zudem wurde der Flächenbezug von anrechenbare Geschossfläche (aGF) zu Bruttogeschossfläche (BGF) geändert, was auch der VSS-Norm entspricht. Diese Änderungen bedeuten eine Erhöhung der Anzahl Parkplätze um etwa 10 %.  Mit den neuen Parkplatzvorschriften und den baulichen Möglichkeiten (neue Baumassenziffer von 8,0 m³/m²) kann die Mehrheit der Grundeigentümerschaften zukünftig weitere Parkplätze auf dem Grundstück erstellen. Dies hat eine stichprobearartige 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 Zahl von maximal 5000 Parkplätzen überschritten würde. Die 5000 Parkplätze gelten für das ganze Arbeitsplatzgebiet Bösch und sind eine kantonale Vorgabe.	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	Anhang 2: Abminderungsplan (§ 41 BO, Autoparkierung)	Beim Bösch soll der Abminderungsfaktor C sein	<p>Besonders im Gewerbegebiet AD AC AF wo mit viel Servicemonteuren, Handwerkern die Servicefahrzeuge zur Ausübung des Berufes oder auch viel Anlieferungen zu erwarten sind, braucht es Parkplätze.</p> <p>Die eingezeichnete Abminderung A fürs Bösch stellt (zur Verknappung in der Bauordnung, Gewerbe bestehend 1PP/30m2 zu neu nur noch 1PP/100m2 ) zusätzlich eine Abminderung von 50%, eine Halbierung in der Parkplatzberechnung dar. Dies ist „gewerbe feindlich“! Mann kann das Zythus- Areal, welches zusätzlich einen S-Bahn-Anschluss besitzt, nicht mit dem Bösch gleichsetzen. Die Kriterien-Bewertung für's Arbeitsgebiet</p>	<p>Es wurde kommuniziert, dass für das Arbeitsgebiet Bösch zum Zeitpunkt der Mitwirkung ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durchgeführt wurde und die Ergebnisse erst nach der Mitwirkung in die Revisionsvorlage einfließen können.</p> <p>Die Abminderungswerte für die «Nicht-Wohnnutzung» wurden gegenüber dem Stand der Mitwirkung erhöht. Weiter werden kundenintensive und nicht-kundenintensive Dienstleistungsbetriebe zusammengefasst und mit Gewerbenutzung (bspw. Malereibetriebe oder Spenglereien) ergänzt. Zudem wurde der Flächenbezug von anrechenbare Geschossfläche (aGF) zu Bruttogeschossfläche (BGF) geändert, was auch der VSS-Norm entspricht. Diese Änderungen bedeuten eine Erhöhung der Anzahl Parkplätze um etwa 10 %.</p> <p>Mit den neuen Parkplatzvorschriften und den baulichen Möglichkeiten (neue Baumassenziffer von 8.0 m³/m²) kann die Mehrheit der Grundeigentümerschaften zukünftig weitere Parkplätze auf dem Grundstück erstellen. Dies hat eine stichprobearartige 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 Zahl von maximal 5000 Parkplätzen überschritten würde. Die 5000 Parkplätze gelten für das ganze Arbeitsplatzgebiet Bösch und sind eine kantonale Vorgabe.</p>	nicht berücksichtigt
Bauordnung	Anhang 2: Abminderungsplan (§ 41 BO, Autoparkierung)	Das zutreffende Abminderungsgebiet fürs Bösch muss C, schlimmstenfalls B sein	<p>Die eingezeichnete Abminderung A fürs Bösch stellt (zur Verknappung in der Bauordnung, Gewerbe bestehend 1PP/30m2 zu neu nur noch 1PP/100m2 ) zusätzlich eine Abminderung von 50%, eine Halbierung in der Parkplatzberechnung dar. Dies ist „gewerbe feindlich“!</p> <p>Mann kann das Zythus- Areal, welches zusätzlich einen S-Bahn-Anschluss besitzt, nicht mit dem Bösch gleichsetzen. Die Kriterien-Bewertung für's Arbeitsgebiet Bösch kann nicht besser als B sein!</p>	<p>Es wurde kommuniziert, dass für das Arbeitsgebiet Bösch zum Zeitpunkt der Mitwirkung ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durchgeführt wurde und die Ergebnisse erst nach der Mitwirkung in die Revisionsvorlage einfließen können.</p> <p>Die Abminderungswerte für die «Nicht-Wohnnutzung» wurden gegenüber dem Stand der Mitwirkung erhöht. Weiter werden kundenintensive und nicht-kundenintensive Dienstleistungsbetriebe zusammengefasst und mit Gewerbenutzung (bspw. Malereibetriebe oder Spenglereien) ergänzt. Zudem wurde der Flächenbezug von anrechenbare Geschossfläche (aGF) zu Bruttogeschossfläche (BGF) geändert, was auch der VSS-Norm entspricht. Diese Änderungen bedeuten eine Erhöhung der Anzahl Parkplätze um etwa 10 %.</p> <p>Mit den neuen Parkplatzvorschriften und den baulichen Möglichkeiten (neue Baumassenziffer von 8.0 m³/m²) kann die Mehrheit der Grundeigentümerschaften zukünftig weitere Parkplätze auf dem Grundstück erstellen. Dies hat eine stichprobearartige 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 Zahl von maximal 5000 Parkplätzen überschritten würde. Die 5000 Parkplätze gelten für das ganze Arbeitsplatzgebiet Bösch und sind eine kantonale Vorgabe.</p>	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Bauordnung	Anhang 2: Abminderungsplan (§ 41 BO, Autoparkierung)	Das zutreffende Abminderungsgebiet fürs Bösch muss C, schlimmstenfalls B sein	Die eingezeichnete Abminderung A fürs Bösch stellt (zur Verknappung in der Bauordnung, Gewerbe bestehend 1PP/30m2 zu neu nur noch 1PP/100m2 ) zusätzlich eine Abminderung von 50%, eine Halbierung in der Parkplatzberechnung dar. Dies ist „gewerbe feindlich“! Mann kann das Zythus- Areal, welches zusätzlich einen S-Bahn-Anschluss besitzt, nicht mit dem Bösch gleichsetzen. Die Kriterien-Bewertung für's Arbeitsgebiet Bösch kann nicht besser als B sein!	Es wurde kommuniziert, dass für das Arbeitsgebiet Bösch zum Zeitpunkt der Mitwirkung ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durchgeführt wurde und die Ergebnisse erst nach der Mitwirkung in die Revisionsvorlage einfließen können.  Die Abminderungswerte für die «Nicht-Wohnnutzung» wurden gegenüber dem Stand der Mitwirkung erhöht. Weiter werden kundenintensive und nicht-kundenintensive Dienstleistungsbetriebe zusammengefasst und mit Gewerbenutzung (bspw. Malereibetriebe oder Spenglereien) ergänzt. Zudem wurde der Flächenbezug von anrechenbare Geschossfläche (aGF) zu Bruttogeschossfläche (BGF) geändert, was auch der VSS-Norm entspricht. Diese Änderungen bedeuten eine Erhöhung der Anzahl Parkplätze um etwa 10 %.  Mit den neuen Parkplatzvorschriften und den baulichen Möglichkeiten (neue Baumassenziffer von 8.0 m³/m²) kann die Mehrheit der Grundeigentümerschaften zukünftig weitere Parkplätze auf dem Grundstück erstellen. Dies hat eine stichprobearartige 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 Zahl von maximal 5000 Parkplätzen überschritten würde. Die 5000 Parkplätze gelten für das ganze Arbeitsplatzgebiet Bösch und sind eine kantonale Vorgabe.	nicht berücksichtigt
Bauordnung	Anhang 2: Abminderungsplan (§ 41 BO, Autoparkierung)	Auf die Abminderung von Parkplätzen im Bösch ist zu verzichten	Einerseits Parkplätze an die Ringstrasse abgeben zu müssen und andererseits Abminderungen bei neuen Parkplätzen in Kauf nehmen zu müssen, ist für die Agromont AG nicht tragbar. Als landwirtschaftsorientierter Industriebetrieb kommen unsere Fach- & Arbeitskräfte zumeist NICHT aus dem Kt. Zug sondern gar von entlegeneren Gegenden wie Uri/Muototal, Obwalden etc. Diese Gebiete sind mit dem OeV wenig/kaum erschlossen resp. der Arbeitsweg ist nicht zumutbar, sondern die Personen sind auf PWs angewiesen. Es ist für unser Geschäft entscheidend, Arbeitnehmern aus diesen Gebieten attraktive Arbeitsbedingungen bieten zu können; home-office, e-scooters udgl. funktionieren hier nicht. Das gleiche gilt wohl für Handwerker der anderen Gewerbeliegenschaften. Die Anzahl der Parkplätze ist zu erhalten um die Attraktivität des Bösch zu erhalten.	Es wurde kommuniziert, dass für das Arbeitsgebiet Bösch zum Zeitpunkt der Mitwirkung ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durchgeführt wurde und die Ergebnisse erst nach der Mitwirkung in die Revisionsvorlage einfließen können.  Die Einführung der neuen Parkplatzvorgaben orientiert sich am kantonalen Leitfadens für Parkierungsreglemente der Gemeinden im Kanton Zug. Dies 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.  Die Abminderungswerte für die «Nicht-Wohnnutzung» wurden gegenüber dem Stand der Mitwirkung erhöht. Weiter werden kundenintensive und nicht-kundenintensive Dienstleistungsbetriebe zusammengefasst und mit Gewerbenutzung (bspw. Malereibetriebe oder Spenglereien) ergänzt. Zudem wurde der Flächenbezug von anrechenbare Geschossfläche (aGF) zu Bruttogeschossfläche (BGF) geändert, was auch der VSS-Norm entspricht. Diese Änderungen bedeuten eine Erhöhung der Anzahl Parkplätze um etwa 10 %.  Mit den neuen Parkplatzvorschriften und den baulichen Möglichkeiten (neue Baumassenziffer von 8.0 m³/m²) kann die Mehrheit der Grundeigentümerschaften zukünftig weitere Parkplätze auf dem Grundstück erstellen. Dies hat eine stichprobearartige 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 Zahl von maximal 5000 Parkplätzen überschritten würde. Die 5000 Parkplätze gelten für das ganze Arbeitsplatzgebiet Bösch und sind eine kantonale Vorgabe.	nicht berücksichtigt
Gemeindliche Richtplankarte	Gemeindliche Richtplankarte	Es sind zwischen den drei Strassen im Bösch Fusswege einzuzeichnen	Fussgänger müssen von den "äusseren" Strassen ins "Zentrum" an die Mittlere Strasse laufen können. Besonders da am Boulevard in Zukunft noch mehr "Zentrale" Sachen wie Bushaltestelle, Essen, Kiosk angedacht sind. Es zeichnet sich ab das immer mehr Firmen Ihr Areal einzäunen. Aus diesem Grund ist es wichtig das im Richtplan Fusswege zum einfachen Erreichen des Boulevard vorgesehen werden. Diese Durchlässigkeit muss erhalten bleiben. (Siehe Anhang mit drei Varianten)	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen. Um ein attraktives Arbeitsgebiet mit besseren Orientierungsmöglichkeiten zu schaffen, sind öffentliche Fusswege auch als Querverbindungen vorgesehen. In der gemeindlichen Richtplankarte werden diese behördenverbindlich gesichert. In der Karte im Anhang 3 der Bauordnung sind die öffentlichen Fusswege als orientierender Inhalt aufgeführt und sind somit nicht eigentümergebunden. Damit die öffentlichen Fusswege von Seiten der Grundeigentümerschaft jedoch bei zukünftiger Bautätigkeit möglichst erstellt werden, wird ein Anreizsystem (Erhöhung der Baumassenziffer um max. 0.3) zur Erstellung eines öffentlichen Fusswegs eingeführt.	berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Gemeindliche Richtplankarte	Gemeindliche Richtplankarte	Diese Strasse soll den Status "Sammelstrasse" durchgehend von der Holzhäuserstrasse bis an die Chamerstrasse behalten.	Diese Strasse ist die breiteste und kann vom Bus wie auch Grossen LKW's durchgehend befahren werden.	Die Kategorisierung des Strassennetzes im gemeindlichen Richtplan bezieht sich auf das gemeindliche Strassenreglement, welches zwischen Sammel- und Erschliessungsstrassen unterscheidet. Bei Sammelstrassen sind beidseitige Trottoirs vorzusehen, während bei Erschliessungsstrassen mindestens ein einseitiges Trottoir zu erstellen ist. Die Mittelachse ist als Erschliessungsstrasse klassiert. Die Ringstrasse als Sammelstrasse.	nicht berücksichtigt
Gemeindliche Richtplankarte	Gemeindliche Richtplankarte	Diese Strasse ist als Erschliessungsstrasse einzustufen	Durch die engen Radien kann diese Strasse nur Schlecht mit grossen Fahrzeugkombinationen befahren werden. Aus diesem Grund soll diese Strasse als Erschliessungsstrasse und nicht als Sammelstrasse klassiert werden	Die Kategorisierung des Strassennetzes im gemeindlichen Richtplan bezieht sich auf das gemeindliche Strassenreglement, welches zwischen Sammel- und Erschliessungsstrassen unterscheidet. Bei Sammelstrassen sind beidseitige Trottoirs vorzusehen, während bei Erschliessungsstrassen mindestens ein einseitiges Trottoir zu erstellen ist.	nicht berücksichtigt
Gemeindliche Richtplankarte	Gemeindliche Richtplankarte	Diese Strasse soll den Status Quartierstrasse haben	Entlang dieser Strasse sind Betriebe mit viel LKW Anlieferungen (Sattelzüge). LKW's müssen rückwärtsfahren um Anzuliefern, vereinzelt fahren Stapler im Strassenraum da Lagerräume Strassenübergreifend genutzt werden. Randsteine, Rasengitter etc ist dem Warenverkehr mit Stapler oder Palettrölli im Weg. Aufgrund dieser Intensiven Nutzung macht es langfristig Sinn den Verkehr zu verlangsamen und allenfalls sogar eine Begegnungszone anzudenken.	Die Kategorisierung des Strassennetzes im gemeindlichen Richtplan bezieht sich auf das gemeindliche Strassenreglement, welches zwischen Sammel- und Erschliessungsstrassen unterscheidet. Bei Sammelstrassen sind beidseitige Trottoirs vorzusehen, während bei Erschliessungsstrassen mindestens ein einseitiges Trottoir zu erstellen ist.	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Die Zone AC und AF sollen gleichgestellt bleiben	Beim jetzigen Entwurf sind die AC Grundstücke im Westen und Süden eingeklemmt zwischen AD und AF, welche beide höher bauen können. Eine "Schneise" niedriger Gebäude macht keinen Sinn. Beide Zonen sind in der "gleichen Lärmstufe"	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen. Das Variantenstudium hat gezeigt, dass sich das Arbeitsplatzgebiet 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. Mit einer Erhöhung der Baumassenziffer (BMZ) in der neuen Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch auf 8.0 m³/m² und der neuen maximalen Gebäudehöhen von 22 Meter wird das theoretisch nutzbare bauliche Potenzial gegenüber heute in etwa verdoppelt.	berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Aufzoning	Leider keine resp. kaum Aufzoning im Bereich Rothus. Begründung?	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.  Das Variantenstudium hat gezeigt, dass sich das Arbeitsplatzgebiet 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. Mit einer Erhöhung der Baumassenziffer (BMZ) in der neuen Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch auf 8.0 m³/m² und der neuen maximalen Gebäudehöhen von 22 Meter wird das theoretisch nutzbare bauliche Potenzial gegenüber heute in etwa verdoppelt. Auch in der Wohn- und Arbeitszone Rothus wird die BMZ (auf 4.5 m³/m²) und die Geschossigkeit (auf 5 Vollgeschosse) erhöht.	berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Um die Weiterentwicklung des gesamten Bösch zu fördern, sollen die bisherigen Dichteverhältnisse zwischen den verschiedenen Zonen beibehalten werden. In anderen Worten muss das Gebiet Rothus mehr aufgezonnt werden als im bisherigen Entwurf.	Im Arbeitsgebiet Bösch werden die Baumassenziffern in den Bauzonen von heute 2.7 bis 4.8 (max. Unterschied + 77%) auf 6.0 bis 12.0 erhöht (max. Unterschied +100%). Dabei wird jedoch nicht berücksichtigt, dass aufgrund des rechtskräftigen BBP Bösch-Rothus die Baumassenziffern in der heutigen Arbeitszone AB grossmehrheitlich im Bereich 3.7 bis 4.0 liegen. Im Bestand liegen die Verhältnisse zwischen den Gebieten (oder Teilgebieten) Bösch und Rothus bei + 20%. Im Entwurf wird der Bereich Bösch mit einem Verhältnis von +100% deutlich stärker verdichtet als die Zonen im Rothus. Diese grosse Differenzierung ist einerseits aus raumplanerischer und städtebaulicher Sicht nicht hinreichend begründet und andererseits werden nicht alle Eigentümer gleichbehandelt. Im Weiteren ist die Bebauungsstruktur im Rothus deutlich jünger, für eine Verdichtung müssten in diesem Bereich die Anreize deutlich stärker sein.	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen. Das Variantenstudium hat gezeigt, dass sich das Arbeitsplatzgebiet 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. Mit einer Erhöhung der Baumassenziffer (BMZ) in der neuen Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch auf 8.0 m³/m² und der neuen maximalen Gebäudehöhen von 22 Meter wird das theoretisch nutzbare bauliche Potenzial gegenüber heute in etwa verdoppelt. In den Arbeitszonen AB, AC und AD besteht heute eine BMZ von 2.7 bis 4.8 m³/m². Auch in der Wohn- und Arbeitszone Rothus wird die BMZ (auf 4.5 m³/m²) und die Geschossigkeit (auf 5 Vollgeschosse) erhöht.  Der Bebauungsplan Bösch-Rothus wird parallel zur Ortsplanungsrevision aufgehoben.	teilweise berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Zur Verbindung der drei "Böschstrassen" soll im Mittleren Bereich eine "Gemeindlicher Fussweg" eingezeichnet werden.	Immer mehr Grundstücke werden eingezäunt (Betriebsvorschriften oder Sicherheitsvorschriften) Den Fussgänger/Arbeitern der "äusseren Strassen"/Ringstrasse muss ein direkter Fussweg zum "Zentrum" an der Mittleren Strasse erhalten bleiben. (da sich hier die Food, Bushaltestelle etc ansiedeln wird) siehe Anhang mit 3 Varianten eingezeichnet.	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen. Um ein attraktives Arbeitsgebiet mit besseren Orientierungsmöglichkeiten zu schaffen, sind öffentliche Fusswege auch als Querverbindungen vorgesehen. In der gemeindlichen Richtplankarte werden diese behördenverbindlich gesichert. In der Nutzungsplanung sind die öffentlichen Fusswege im Plan zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (Anhang 3 der Bauordnung) als orientierender Inhalt aufgeführt. Dies Fusswege sind somit nicht eigentümergebunden. Damit die öffentlichen Fusswege von Seiten der Grundeigentümerschaft jedoch bei zukünftiger Bautätigkeit möglichst erstellt werden, wird ein Anreizsystem (Erhöhung der Baumassenziffer um max. 0.3) zur Erstellung eines öffentlichen Fusswegs eingeführt.	berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Bösch 63: Thema Verdichtung / Gebäudehöhe Es sollte auch uns im Bösch 63 möglich sein 1-2 Stockwerke höher zu bauen als unsere Gebäudehöhe bereits ist.	Damit die Verdichtung stattfinden kann müssen die Rahmenbedingungen in Form von höheren Gebäudehöhen geschaffen werden. Und zwar grosszügig damit es für die Eigentümer interessant ist etwas zu machen. Der neue Zonenplan ist für die Zukunft mit dem Gedanken der Verdichtung also bitte entsprechend sinnvoll hohe Gebäudehöhen erlauben.	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen. Das Variantenstudium hat gezeigt, dass sich das Arbeitsplatzgebiet 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. Mit einer Erhöhung der Baumassenziffer (BMZ) in der neuen Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch auf 8.0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> und der neuen maximalen Gebäudehöhen von 22 Meter wird das theoretisch nutzbare bauliche Potenzial gegenüber heute in etwa verdoppelt. In der Arbeitszone C sind heute lediglich 12 Meter (Firsthöhe) hohe Bauten zulässig.	berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Hochhauszone	Ergänzung der Hochhauszone auf gesamtes Gebiet Bösch/Rothus Grenze wirkt willkürlich.	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.  Mit Ausnahme der Überlagerung Nutzungsvorbehalt Störfallvorsorge sind Hochhäuser im gesamten Arbeitsplatzgebiet Bösch zulässig. Für die Erstellung eines Hochhauses ist der Erlass eines ordentlichen Bebauungsplans gemäss dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) zwingend. Damit erfolgt eine Qualitätssicherung und eine gute Eingliederung ins Arbeitsplatzgebiet wird sichergestellt. Mit einem Hochhaus dürfen gegenüber der Regelbauweise nicht mehr Autoabstellplätze erstellt werden, damit sich die verkehrlichen Auswirkungen gering halten. Aufgrund dieser Anforderungen wird die Hochhauszone nicht auf einzelne Teilgebiete des Arbeitsplatzgebietes Bösch beschränkt.	berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	In der Arbeitszone sollte es möglich sein Hochhäuser zu bauen.	Wir benötigen mehr Wohn- und Arbeitsraum und müssten ermöglichen, dass Hochhäuser gebaut werden können.	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.  Mit Ausnahme der Überlagerung Nutzungsvorbehalt Störfallvorsorge sind Hochhäuser im gesamten Arbeitsplatzgebiet Bösch zulässig. Für die Erstellung eines Hochhauses ist der Erlass eines ordentlichen Bebauungsplans gemäss dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) zwingend. Damit erfolgt eine Qualitätssicherung und eine gute Eingliederung ins Arbeitsplatzgebiet wird sichergestellt. Mit einem Hochhaus dürfen gegenüber der Regelbauweise nicht mehr Autoabstellplätze erstellt werden, damit sich die verkehrlichen Auswirkungen gering halten.	berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Siehe Antrag unter Zonenplan	Sieh Begründung unter Zonenplan	<p>Die Verhandlungen bezüglich Landabtretungen oder Dienstbarkeiten und den Parkplätzen in Zusammenhang mit dem Vorprojekt Mittelachse und Ringstrasse sowie dessen Umsetzung sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.</p> <p>Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) zählen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung bereits heute nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Flächen der Ringstrasse und Mittelachse sind damit nicht relevant bei der Berechnung der Baumassenziffer (BMZ).</p> <p>Umzonungen von Bauzonen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) - wo nicht bereits bestehend - werden dort vorgenommen, wo im gemeindlichen Richtplan Strassen ausgewiesen sind. Die konkrete Ausscheidung von Verkehrsflächen basiert auf dem Strassenprojekt der Mittelachse und Ringstrasse. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurden die Umzonungen zu Verkehrsflächen reduziert. In der Mittelachse und der Ringstrasse wurden diese auf jeweils 11 m Breite verschmälert. In der Mittelachse setzen sich die 11 m wie folgt zusammen: Fahrbahn 6 m, Trottoir beidseitig je 2.5 m. Ringstrasse: Fahrbahn 6 m, einseitige Flex-Zone 2.5 m und Trottoir 2.5 m. Die zulässige aGSF wird durch den Strassenausbau und die Umzonungen zur Verkehrsflächen nur marginal reduziert. Die Reduktion wird durch die in etwa Verdoppelung der Baumassenziffer weit mehr als nur kompensiert. Durch die Erhöhung der Baumassenziffer wird eine grosszügige Mehrausnutzung generiert, wodurch mit den Umzonungen zu Verkehrsflächen keine Nachteile entstehen.</p> <p>Aufgrund der Baulinien (von der Ortsplanungsrevision losgelöste, aber parallele Planung) kann von den Grenz- und Strassenabständen abgewichen und direkt bis zu den Baulinien gebaut werden.</p>	berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Die geplante Ringstrasse ist aus der Planung ersatzlos zu streichen.	<p>Die von der Gemeinde geplante Ringstrasse ignoriert anscheinend die Bedürfnisse der meisten Eigentümer und die vorhandenen Gegebenheiten vor Ort. Es wird bezweifelt, ob die Erweiterung der Strasse (einschliesslich Verbreiterung mit Alleen, Renaturierung mit Pflanzen und Schaffung von Erholungsräumen usw.) tatsächlich den Anforderungen der Arbeitnehmerschaft und der Eigentümer entspricht. Schliesslich handelt es sich beim Quartier Bösch primär um ein Gewerbe- und nicht um ein Naherholungsgebiet. Daher sollte vor allem Rücksicht auf die Bedürfnisse der ansässigen Unternehmen genommen werden. Ein Vergleich liesse sich ziehen, indem man sich vorstellt, in der Hünenberger Badi plötzlich einen Industriebetrieb anzusiedeln. Jede Zone sollte zweckgebunden sein und somit den Bedürfnissen der örtlichen Betriebe optimal gerecht werden.</p> <p>Des Weiteren sollte berücksichtigt werden, dass sich das Quartier langfristig, ähnlich wie bisher, eigenständig reguliert. Damit einhergehend sollten die baulichen Rahmenbedingungen für Bau- oder Umbauprojekte so gestaltet sein, dass Unternehmen und Eigentümer Anreize für bedeutende Investitionen erhalten. In diesem Zusammenhang scheint ein Boulevard nur einen geringfügigen Beitrag zu leisten, und es ist unwahrscheinlich, dass die Menschen nach einem Arbeitstag noch lange im Quartier verweilen möchten.</p> <p>Vor allem die bereits vorhandenen und genehmigten Zufahrten, Ausfahrten zu Untergeschossen, Parkplätzen und vorgeschriebenen Notausgängen müssen berücksichtigt werden. Die Enteignung solcher Grundstücksflächen würde höchstwahrscheinlich zu erheblichen Unruhen im Quartier führen und sicherlich auf erheblichen Widerstand stossen.</p>	<p>Die Umsetzung des Vorprojekts Mittelachse und Ringstrasse ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.</p> <p>Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) zählen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung bereits heute nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Flächen der Ringstrasse und Mittelachse sind damit nicht relevant bei der Berechnung der Baumassenziffer (BMZ).</p> <p>Umzonungen von Bauzonen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) - wo nicht bereits bestehend - werden dort vorgenommen, wo im gemeindlichen Richtplan Strassen ausgewiesen sind. Die konkrete Ausscheidung von Verkehrsflächen basiert auf dem Strassenprojekt der Mittelachse und Ringstrasse. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurden die Umzonungen zu Verkehrsflächen reduziert. In der Mittelachse und der Ringstrasse wurden diese auf jeweils 11 m Breite verschmälert. In der Mittelachse setzen sich die 11 m wie folgt zusammen: Fahrbahn 6 m, Trottoir beidseitig je 2.5 m. Ringstrasse: Fahrbahn 6 m, einseitige Flex-Zone 2.5 m und Trottoir 2.5 m. Die zulässige aGSF wird durch den Strassenausbau und die Umzonungen zur Verkehrsflächen nur marginal reduziert. Die Reduktion wird durch die in etwa Verdoppelung der Baumassenziffer weit mehr als nur kompensiert. Durch die Erhöhung der Baumassenziffer wird eine grosszügige Mehrausnutzung generiert, wodurch mit den Umzonungen zu Verkehrsflächen keine Nachteile entstehen.</p> <p>Aufgrund der Baulinien (von der Ortsplanungsrevision losgelöste, aber parallele Planung) kann von den Grenz- und Strassenabständen abgewichen und direkt bis zu den Baulinien gebaut werden.</p>	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Das im Entwurf der Zonenplanung dargestellte Trottoir links, soll in gleicher Flucht nach rechts durchgezogen werden.	Vereinfachung bestehende Einfahrt, Vereinheitlichung und Erhaltung Grün-Anteil im hinteren Teil (rechts).	<p>Die Umsetzung des Vorprojekts Mittelachse und Ringstrasse ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.</p> <p>Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) zählen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung bereits heute nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Flächen der Ringstrasse und Mittelachse sind damit nicht relevant bei der Berechnung der Baumassenziffer (BMZ).</p> <p>Umzonungen von Bauzonen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) - wo nicht bereits bestehend - werden dort vorgenommen, wo im gemeindlichen Richtplan Strassen ausgewiesen sind. Die konkrete Ausscheidung von Verkehrsflächen basiert auf dem Strassenprojekt der Mittelachse und Ringstrasse. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurden die Umzonungen zu Verkehrsflächen reduziert. In der Mittelachse und der Ringstrasse wurden diese auf jeweils 11 m Breite verschmälert. In der Mittelachse setzen sich die 11 m wie folgt zusammen: Fahrbahn 6 m, Trottoir beidseitig je 2.5 m. Ringstrasse: Fahrbahn 6 m, einseitige Flex-Zone 2.5 m und Trottoir 2.5 m. Die zulässige aGSF wird durch den Strassenausbau und die Umzonungen zu Verkehrsflächen nur marginal reduziert. Die Reduktion wird durch die in etwa Verdoppelung der Baumassenziffer weit mehr als nur kompensiert. Durch die Erhöhung der Baumassenziffer wird eine grosszügige Mehrausnützung generiert, wodurch mit den Umzonungen zu Verkehrsflächen keine Nachteile entstehen.</p> <p>Aufgrund der Baulinien (von der Ortsplanungsrevision losgelöste, aber parallele Planung) kann von den Grenz- und Strassenabständen abgewichen und direkt bis zu den Baulinien gebaut werden.</p>	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Die Strasse muss für alle befahrbar bleiben und soll nicht rückgebaut, zurückgezont und der Verkehr nicht weiter eingeschränkt werden.	Die «Best- Ausgebauete» und breiteste Strasse mit Trottoir im Bösch soll nicht zurückgestuft und zu einem Boulevard, einer nicht benötigten Wohlfühlasse, umgewandelt werden. Die wertvolle Verkehrsfläche muss in ihrer eigentlichen Funktion beibehalten werden.	<p>Die Umsetzung des Vorprojekts Mittelachse und Ringstrasse ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.</p> <p>Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) zählen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung bereits heute nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Flächen der Ringstrasse und Mittelachse sind damit nicht relevant bei der Berechnung der Baumassenziffer (BMZ).</p> <p>Umzonungen von Bauzonen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) - wo nicht bereits bestehend - werden dort vorgenommen, wo im gemeindlichen Richtplan Strassen ausgewiesen sind. Die konkrete Ausscheidung von Verkehrsflächen basiert auf dem Strassenprojekt der Mittelachse und Ringstrasse. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurden die Umzonungen zu Verkehrsflächen reduziert. In der Mittelachse und der Ringstrasse wurden diese auf jeweils 11 m Breite verschmälert. In der Mittelachse setzen sich die 11 m wie folgt zusammen: Fahrbahn 6 m, Trottoir beidseitig je 2.5 m. Ringstrasse: Fahrbahn 6 m, einseitige Flex-Zone 2.5 m und Trottoir 2.5 m. Die zulässige aGSF wird durch den Strassenausbau und die Umzonungen zur Verkehrsflächen nur marginal reduziert. Die Reduktion wird durch die in etwa Verdoppelung der Baumassenziffer weit mehr als nur kompensiert. Durch die Erhöhung der Baumassenziffer wird eine grosszügige Mehrausnützung generiert, wodurch mit den Umzonungen zu Verkehrsflächen keine Nachteile entstehen.</p> <p>Aufgrund der Baulinien (von der Ortsplanungsrevision losgelöste, aber parallele Planung) kann von den Grenz- und Strassenabständen abgewichen und direkt bis zu den Baulinien gebaut werden.</p>	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Kein Eigentümer im Arbeitsgebiet soll enteignet werden.	Wir nehmen den Gemeinderat beim Wort, dass niemand enteignet wird	<p>Die Verhandlungen bezüglich Landabtretungen oder Dienstbarkeiten und den Parkplätzen in Zusammenhang mit dem Vorprojekt Mittelachse und Ringstrasse sowie dessen Umsetzung sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.</p> <p>Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) zählen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung bereits heute nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Flächen der Ringstrasse und Mittelachse sind damit nicht relevant bei der Berechnung der Baumassenziffer (BMZ).</p> <p>Umzonungen von Bauzonen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) - wo nicht bereits bestehend - werden dort vorgenommen, wo im gemeindlichen Richtplan Strassen ausgewiesen sind. Die konkrete Ausscheidung von Verkehrsflächen basiert auf dem Strassenprojekt der Mittelachse und Ringstrasse. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurden die Umzonungen zu Verkehrsflächen reduziert. In der Mittelachse und der Ringstrasse wurden diese auf jeweils 11 m Breite verschmälert. In der Mittelachse setzen sich die 11 m wie folgt zusammen: Fahrbahn 6 m, Trottoir beidseitig je 2.5 m. Ringstrasse: Fahrbahn 6 m, einseitige Flex-Zone 2.5 m und Trottoir 2.5 m. Die zulässige aGSF wird durch den Strassenausbau und die Umzonungen zur Verkehrsflächen nur marginal reduziert. Die Reduktion wird durch die in etwa Verdoppelung der Baumassenziffer weit mehr als nur kompensiert. Durch die Erhöhung der Baumassenziffer wird eine grosszügige Mehrausnutzung generiert, wodurch mit den Umzonungen zu Verkehrsflächen keine Nachteile entstehen.</p> <p>Aufgrund der Baulinien (von der Ortsplanungsrevision losgelöste, aber parallele Planung) kann von den Grenz- und Strassenabständen abgewichen und direkt bis zu den Baulinien gebaut werden.</p>	berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Die Strasse muss für alle befahrbar bleiben und soll nicht rückgebaut, zurück gezont und der Verkehr nicht weiter eingeschränkt werden.	Die bestens ausgebaute und breiteste Strasse mit Trottoir im Bösch soll nicht zurückgestuft und zu einem nicht benötigten Boulevard sowie einer ebenfalls nicht benötigten Wohlfühloase umgewandelt werden. Die wertvolle Verkehrsfläche muss in ihrer eigentlichen Funktion beibehalten werden, da sie von den ansässigen Eigentümern und Mieter, mehrheitlich Kleingewerbler und Dienstleister in deren aktuellen Funktion zwingend benötigt wird.	<p>Die Umsetzung des Vorprojekts Mittelachse und Ringstrasse ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.</p> <p>Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) zählen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung bereits heute nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Flächen der Ringstrasse und Mittelachse sind damit nicht relevant bei der Berechnung der Baumassenziffer (BMZ).</p> <p>Umzonungen von Bauzonen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) - wo nicht bereits bestehend - werden dort vorgenommen, wo im gemeindlichen Richtplan Strassen ausgewiesen sind. Die konkrete Ausscheidung von Verkehrsflächen basiert auf dem Strassenprojekt der Mittelachse und Ringstrasse. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurden die Umzonungen zu Verkehrsflächen reduziert. In der Mittelachse und der Ringstrasse wurden diese auf jeweils 11 m Breite verschmälert. In der Mittelachse setzen sich die 11 m wie folgt zusammen: Fahrbahn 6 m, Trottoir beidseitig je 2.5 m. Ringstrasse: Fahrbahn 6 m, einseitige Flex-Zone 2.5 m und Trottoir 2.5 m. Die zulässige aGSF wird durch den Strassenausbau und die Umzonungen zur Verkehrsflächen nur marginal reduziert. Die Reduktion wird durch die in etwa Verdoppelung der Baumassenziffer weit mehr als nur kompensiert. Durch die Erhöhung der Baumassenziffer wird eine grosszügige Mehrausnutzung generiert, wodurch mit den Umzonungen zu Verkehrsflächen keine Nachteile entstehen.</p> <p>Aufgrund der Baulinien (von der Ortsplanungsrevision losgelöste, aber parallele Planung) kann von den Grenz- und Strassenabständen abgewichen und direkt bis zu den Baulinien gebaut werden.</p>	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Boulevard: Die Strasse muss für alle befahrbar bleiben und soll nicht zurückgezogen und der Verkehr nicht weiter eingeschränkt werden.	Die am besten ausgebaut und breiteste Strasse, mit Trottoir, im Bösch, soll nicht zurückgestuft und zu einem Boulevard umgewandelt werden. Die wertvolle Verkehrsfläche muss in ihrer eigentlichen Funktion beibehalten werden.	<p>Die Umsetzung des Vorprojekts Mittelachse und Ringstrasse ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.</p> <p>Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) zählen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung bereits heute nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Flächen der Ringstrasse und Mittelachse sind damit nicht relevant bei der Berechnung der Baumassenziffer (BMZ).</p> <p>Umzonungen von Bauzonen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) - wo nicht bereits bestehend - werden dort vorgenommen, wo im gemeindlichen Richtplan Strassen ausgewiesen sind. Die konkrete Ausscheidung von Verkehrsflächen basiert auf dem Strassenprojekt der Mittelachse und Ringstrasse. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurden die Umzonungen zu Verkehrsflächen reduziert. In der Mittelachse und der Ringstrasse wurden diese auf jeweils 11 m Breite verschmälert. In der Mittelachse setzen sich die 11 m wie folgt zusammen: Fahrbahn 6 m, Trottoir beidseitig je 2.5 m. Ringstrasse: Fahrbahn 6 m, einseitige Flex-Zone 2.5 m und Trottoir 2.5 m. Die zulässige aGSF wird durch den Strassenausbau und die Umzonungen zur Verkehrsflächen nur marginal reduziert. Die Reduktion wird durch die in etwa Verdoppelung der Baumassenziffer weit mehr als nur kompensiert. Durch die Erhöhung der Baumassenziffer wird eine grosszügige Mehrausnutzung generiert, wodurch mit den Umzonungen zu Verkehrsflächen keine Nachteile entstehen.</p> <p>Aufgrund der Baulinien (von der Ortsplanungsrevision losgelöste, aber parallele Planung) kann von den Grenz- und Strassenabständen abgewichen und direkt bis zu den Baulinien gebaut werden.</p>	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Gegen die grundeigentümergebundene Zonenplan-Anpassung, in welcher die Abgabe von Grundeigentum in der Arbeitszone an die Verkehrsfläche gehen soll. Kein Eigentümer soll enteignet werden!	Wenn ein Trottoir benötigt wird kann dies, meiner Meinung nach, wenn der Eigentümer sein Einverständnis gibt, auch mit einer Nutznießung geregelt werden. Betreffend der Enteignung (Im Arbeitsgebiet Bösch) nehme ich den Gemeinderat beim Wort, dass es keine Enteignung geben wird.	<p>Die Verhandlungen bezüglich Landabtretungen oder Dienstbarkeiten und den Parkplätzen in Zusammenhang mit dem Vorprojekt Mittelachse und Ringstrasse sowie dessen Umsetzung sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.</p> <p>Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) zählen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung bereits heute nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Flächen der Ringstrasse und Mittelachse sind damit nicht relevant bei der Berechnung der Baumassenziffer (BMZ).</p> <p>Umzonungen von Bauzonen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) - wo nicht bereits bestehend - werden dort vorgenommen, wo im gemeindlichen Richtplan Strassen ausgewiesen sind. Die konkrete Ausscheidung von Verkehrsflächen basiert auf dem Strassenprojekt der Mittelachse und Ringstrasse. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurden die Umzonungen zu Verkehrsflächen reduziert. In der Mittelachse und der Ringstrasse wurden diese auf jeweils 11 m Breite verschmälert. In der Mittelachse setzen sich die 11 m wie folgt zusammen: Fahrbahn 6 m, Trottoir beidseitig je 2.5 m. Ringstrasse: Fahrbahn 6 m, einseitige Flex-Zone 2.5 m und Trottoir 2.5 m. Die zulässige aGSF wird durch den Strassenausbau und die Umzonungen zur Verkehrsflächen nur marginal reduziert. Die Reduktion wird durch die in etwa Verdoppelung der Baumassenziffer weit mehr als nur kompensiert. Durch die Erhöhung der Baumassenziffer wird eine grosszügige Mehrausnutzung generiert, wodurch mit den Umzonungen zu Verkehrsflächen keine Nachteile entstehen.</p> <p>Aufgrund der Baulinien (von der Ortsplanungsrevision losgelöste, aber parallele Planung) kann von den Grenz- und Strassenabständen abgewichen und direkt bis zu den Baulinien gebaut werden.</p>	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Umzonung AC zu VF weglassen (oder maximal auf die jetzt bestehende Fahrbahn von 6m Breite begrenzen)	Die Umzonung ist nicht nötig. (Notfalls reicht es die Umzonung auf die Fahrbahn zu begrenzen) 1.) Nur so kann ich einen sicheren Abladeplatz vor der Bestehenden Halle neben der Strasse realisieren siehe Anhänge (besonders "2022.10 Sicheres Abladen vor Bösch 5 Grundrissplan") 2.) Falls es wirklich ein Trottoir benötigt kann immer noch später mit dem Grundeigentümer eine Nutzniessung vereinbart werden.	<p>Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.</p> <p>Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) zählen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung bereits heute nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Flächen der Ringstrasse und Mittelachse sind damit nicht relevant bei der Berechnung der Baumassenziffer (BMZ).</p> <p>Umzonungen von Bauzonen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) - wo nicht bereits bestehend - werden dort vorgenommen, wo im gemeindlichen Richtplan Strassen ausgewiesen sind. Die konkrete Ausscheidung von Verkehrsflächen basiert auf dem Strassenprojekt der Mittelachse und Ringstrasse. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurden die Umzonungen zu Verkehrsflächen reduziert. In der Mittelachse und der Ringstrasse wurden diese auf jeweils 11 m Breite verschmälert. In der Mittelachse setzen sich die 11 m wie folgt zusammen: Fahrbahn 6 m, Trottoir beidseitig je 2.5 m. Ringstrasse: Fahrbahn 6 m, einseitige Flex-Zone 2.5 m und Trottoir 2.5 m. Die zulässige aGSF wird durch den Strassenausbau und die Umzonungen zur Verkehrsflächen nur marginal reduziert. Die Reduktion wird durch die in etwa Verdoppelung der Baumassenziffer weit mehr als nur kompensiert. Durch die Erhöhung der Baumassenziffer wird eine grosszügige Mehrausnutzung generiert, wodurch mit den Umzonungen zu Verkehrsflächen keine Nachteile entstehen.</p> <p>Aufgrund der Baulinien (von der Ortsplanungsrevision losgelöste, aber parallele Planung) kann von den Grenz- und Strassenabständen abgewichen und direkt bis zu den Baulinien gebaut werden.</p> <p>Die Verhandlungen bezüglich Landabtretungen oder Dienstbarkeiten in Zusammenhang mit dem Vorprojekt Mittelachse und Ringstrasse sowie dessen Umsetzung sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.</p>	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Kein Eigentümer im Arbeitsgebiet darf enteignet werden.	Wir nehmen den Gemeinderat beim Wort, dass niemand enteignet wird	<p>Die Verhandlungen bezüglich Landabtretungen oder Dienstbarkeiten und den Parkplätzen in Zusammenhang mit dem Vorprojekt Mittelachse und Ringstrasse sowie dessen Umsetzung sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.</p> <p>Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) zählen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung bereits heute nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Flächen der Ringstrasse und Mittelachse sind damit nicht relevant bei der Berechnung der Baumassenziffer (BMZ).</p> <p>Umzonungen von Bauzonen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) - wo nicht bereits bestehend - werden dort vorgenommen, wo im gemeindlichen Richtplan Strassen ausgewiesen sind. Die konkrete Ausscheidung von Verkehrsflächen basiert auf dem Strassenprojekt der Mittelachse und Ringstrasse. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurden die Umzonungen zu Verkehrsflächen reduziert. In der Mittelachse und der Ringstrasse wurden diese auf jeweils 11 m Breite verschmälert. In der Mittelachse setzen sich die 11 m wie folgt zusammen: Fahrbahn 6 m, Trottoir beidseitig je 2.5 m. Ringstrasse: Fahrbahn 6 m, einseitige Flex-Zone 2.5 m und Trottoir 2.5 m. Die zulässige aGSF wird durch den Strassenausbau und die Umzonungen zur Verkehrsflächen nur marginal reduziert. Die Reduktion wird durch die in etwa Verdoppelung der Baumassenziffer weit mehr als nur kompensiert. Durch die Erhöhung der Baumassenziffer wird eine grosszügige Mehrausnutzung generiert, wodurch mit den Umzonungen zu Verkehrsflächen keine Nachteile entstehen.</p> <p>Aufgrund der Baulinien (von der Ortsplanungsrevision losgelöste, aber parallele Planung) kann von den Grenz- und Strassenabständen abgewichen und direkt bis zu den Baulinien gebaut werden.</p>	berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Kein Eigentümer im Arbeitsgebiet soll enteignet werden	Wir nehmen den Gemeinderat beim Wort, dass niemand enteignet wird	<p>Die Verhandlungen bezüglich Landabtretungen oder Dienstbarkeiten und den Parkplätzen in Zusammenhang mit dem Vorprojekt Mittelachse und Ringstrasse sowie dessen Umsetzung sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.</p> <p>Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) zählen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung bereits heute nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Flächen der Ringstrasse und Mittelachse sind damit nicht relevant bei der Berechnung der Baumassenziffer (BMZ).</p> <p>Umzonungen von Bauzonen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) - wo nicht bereits bestehend - werden dort vorgenommen, wo im gemeindlichen Richtplan Strassen ausgewiesen sind. Die konkrete Ausscheidung von Verkehrsflächen basiert auf dem Strassenprojekt der Mittelachse und Ringstrasse. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurden die Umzonungen zu Verkehrsflächen reduziert. In der Mittelachse und der Ringstrasse wurden diese auf jeweils 11 m Breite verschmälert. In der Mittelachse setzen sich die 11 m wie folgt zusammen: Fahrbahn 6 m, Trottoir beidseitig je 2.5 m. Ringstrasse: Fahrbahn 6 m, einseitige Flex-Zone 2.5 m und Trottoir 2.5 m. Die zulässige aGSF wird durch den Strassenausbau und die Umzonungen zur Verkehrsflächen nur marginal reduziert. Die Reduktion wird durch die in etwa Verdoppelung der Baumassenziffer weit mehr als nur kompensiert. Durch die Erhöhung der Baumassenziffer wird eine grosszügige Mehrausnutzung generiert, wodurch mit den Umzonungen zu Verkehrsflächen keine Nachteile entstehen.</p> <p>Aufgrund der Baulinien (von der Ortsplanungsrevision losgelöste, aber parallele Planung) kann von den Grenz- und Strassenabständen abgewichen und direkt bis zu den Baulinien gebaut werden.</p>	berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Kein Eigentümer darf enteignet werden	Wir nehmen den Gemeinderat beim Wort, dass niemand enteignet wird	<p>Die Verhandlungen bezüglich Landabtretungen oder Dienstbarkeiten und den Parkplätzen in Zusammenhang mit dem Vorprojekt Mittelachse und Ringstrasse sowie dessen Umsetzung sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.</p> <p>Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) zählen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung bereits heute nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Flächen der Ringstrasse und Mittelachse sind damit nicht relevant bei der Berechnung der Baumassenziffer (BMZ).</p> <p>Umzonungen von Bauzonen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) - wo nicht bereits bestehend - werden dort vorgenommen, wo im gemeindlichen Richtplan Strassen ausgewiesen sind. Die konkrete Ausscheidung von Verkehrsflächen basiert auf dem Strassenprojekt der Mittelachse und Ringstrasse. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurden die Umzonungen zu Verkehrsflächen reduziert. In der Mittelachse und der Ringstrasse wurden diese auf jeweils 11 m Breite verschmälert. In der Mittelachse setzen sich die 11 m wie folgt zusammen: Fahrbahn 6 m, Trottoir beidseitig je 2.5 m. Ringstrasse: Fahrbahn 6 m, einseitige Flex-Zone 2.5 m und Trottoir 2.5 m. Die zulässige aGSF wird durch den Strassenausbau und die Umzonungen zur Verkehrsflächen nur marginal reduziert. Die Reduktion wird durch die in etwa Verdoppelung der Baumassenziffer weit mehr als nur kompensiert. Durch die Erhöhung der Baumassenziffer wird eine grosszügige Mehrausnutzung generiert, wodurch mit den Umzonungen zu Verkehrsflächen keine Nachteile entstehen.</p> <p>Aufgrund der Baulinien (von der Ortsplanungsrevision losgelöste, aber parallele Planung) kann von den Grenz- und Strassenabständen abgewichen und direkt bis zu den Baulinien gebaut werden.</p>	berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Die Strasse muss für alle befahrbar bleiben und soll nicht zurück gebaut werden	Die Best ausgebauteste breite Strasse soll nicht zurück gestuft werden. Die wertvolle Verkehrsfläche muss beibehalten werden.	<p>Die Umsetzung des Vorprojekts Mittelachse und Ringstrasse ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.</p> <p>Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) zählen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung bereits heute nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Flächen der Ringstrasse und Mittelachse sind damit nicht relevant bei der Berechnung der Baumassenziffer (BMZ).</p> <p>Umzonungen von Bauzonen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) - wo nicht bereits bestehend - werden dort vorgenommen, wo im gemeindlichen Richtplan Strassen ausgewiesen sind. Die konkrete Ausscheidung von Verkehrsflächen basiert auf dem Strassenprojekt der Mittelachse und Ringstrasse. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurden die Umzonungen zu Verkehrsflächen reduziert. In der Mittelachse und der Ringstrasse wurden diese auf jeweils 11 m Breite verschmälert. In der Mittelachse setzen sich die 11 m wie folgt zusammen: Fahrbahn 6 m, Trottoir beidseitig je 2.5 m. Ringstrasse: Fahrbahn 6 m, einseitige Flex-Zone 2.5 m und Trottoir 2.5 m. Die zulässige aGSF wird durch den Strassenausbau und die Umzonungen zu Verkehrsflächen nur marginal reduziert. Die Reduktion wird durch die in etwa Verdoppelung der Baumassenziffer weit mehr als nur kompensiert. Durch die Erhöhung der Baumassenziffer wird eine grosszügige Mehrausnützung generiert, wodurch mit den Umzonungen zu Verkehrsflächen keine Nachteile entstehen.</p> <p>Aufgrund der Baulinien (von der Ortsplanungsrevision losgelöste, aber parallele Planung) kann von den Grenz- und Strassenabständen abgewichen und direkt bis zu den Baulinien gebaut werden.</p>	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Das Konzept der Ringstrasse und des Boulevard sei zu überdenken. Eine Umwälzung von Arbeitszone zu Verkehrsfläche soll nur auf der Strasse (6m) selbst, und nicht auf dem Grundstück der Parzelle der Eigentümer erfolgen.	Das Kosten/Nutzen-Verhältnis, steht in keinem Verhältnis. Erst muss mit den Eigentümern eine vereinbarende Lösung gefunden werden.	<p>Die Umsetzung des Vorprojekts Mittelachse und Ringstrasse ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.</p> <p>Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) zählen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung bereits heute nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Flächen der Ringstrasse und Mittelachse sind damit nicht relevant bei der Berechnung der Baumassenziffer (BMZ).</p> <p>Umzonungen von Bauzonen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) - wo nicht bereits bestehend - werden dort vorgenommen, wo im gemeindlichen Richtplan Strassen ausgewiesen sind. Die konkrete Ausscheidung von Verkehrsflächen basiert auf dem Strassenprojekt der Mittelachse und Ringstrasse. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurden die Umzonungen zu Verkehrsflächen reduziert. In der Mittelachse und der Ringstrasse wurden diese auf jeweils 11 m Breite verschmälert. In der Mittelachse setzen sich die 11 m wie folgt zusammen: Fahrbahn 6 m, Trottoir beidseitig je 2.5 m. Ringstrasse: Fahrbahn 6 m, einseitige Flex-Zone 2.5 m und Trottoir 2.5 m. Die zulässige aGSF wird durch den Strassenausbau und die Umzonungen zur Verkehrsflächen nur marginal reduziert. Die Reduktion wird durch die in etwa Verdoppelung der Baumassenziffer weit mehr als nur kompensiert. Durch die Erhöhung der Baumassenziffer wird eine grosszügige Mehrausnützung generiert, wodurch mit den Umzonungen zu Verkehrsflächen keine Nachteile entstehen.</p> <p>Aufgrund der Baulinien (von der Ortsplanungsrevision losgelöste, aber parallele Planung) kann von den Grenz- und Strassenabständen abgewichen und direkt bis zu den Baulinien gebaut werden.</p>	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Kein Eigentümer im Bösch soll enteignet werden.	Wir nehmen den Gemeinderat beim Wort, dass niemand enteignet wird	<p>Die Verhandlungen bezüglich Landabtretungen oder Dienstbarkeiten und den Parkplätzen in Zusammenhang mit dem Vorprojekt Mittelachse und Ringstrasse sowie dessen Umsetzung sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.</p> <p>Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) zählen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung bereits heute nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Flächen der Ringstrasse und Mittelachse sind damit nicht relevant bei der Berechnung der Baumassenziffer (BMZ).</p> <p>Umzonungen von Bauzonen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) - wo nicht bereits bestehend - werden dort vorgenommen, wo im gemeindlichen Richtplan Strassen ausgewiesen sind. Die konkrete Ausscheidung von Verkehrsflächen basiert auf dem Strassenprojekt der Mittelachse und Ringstrasse. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurden die Umzonungen zu Verkehrsflächen reduziert. In der Mittelachse und der Ringstrasse wurden diese auf jeweils 11 m Breite verschmälert. In der Mittelachse setzen sich die 11 m wie folgt zusammen: Fahrbahn 6 m, Trottoir beidseitig je 2.5 m. Ringstrasse: Fahrbahn 6 m, einseitige Flex-Zone 2.5 m und Trottoir 2.5 m. Die zulässige aGSF wird durch den Strassenausbau und die Umzonungen zur Verkehrsflächen nur marginal reduziert. Die Reduktion wird durch die in etwa Verdoppelung der Baumassenziffer weit mehr als nur kompensiert. Durch die Erhöhung der Baumassenziffer wird eine grosszügige Mehrausnutzung generiert, wodurch mit den Umzonungen zu Verkehrsflächen keine Nachteile entstehen.</p> <p>Aufgrund der Baulinien (von der Ortsplanungsrevision losgelöste, aber parallele Planung) kann von den Grenz- und Strassenabständen abgewichen und direkt bis zu den Baulinien gebaut werden.</p>	berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Das Konzept der Ringstrasse und des Boulevard sei zu überdenken. Eine Umwälzung von Arbeitszone zu Verkehrsfläche soll nur auf der Strasse (6m) selbst und nicht auf den Grundstücken der Eigentümer erfolgen.	Das Kosten/Nutzen-Verhältnis, steht in keinem Verhältnis. Erst muss mit den Eigentümer eine vereinbarende Lösung gefunden werden.	<p>Die Umsetzung des Vorprojekts Mittelachse und Ringstrasse ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.</p> <p>Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) zählen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung bereits heute nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Flächen der Ringstrasse und Mittelachse sind damit nicht relevant bei der Berechnung der Baumassenziffer (BMZ).</p> <p>Umzonungen von Bauzonen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) - wo nicht bereits bestehend - werden dort vorgenommen, wo im gemeindlichen Richtplan Strassen ausgewiesen sind. Die konkrete Ausscheidung von Verkehrsflächen basiert auf dem Strassenprojekt der Mittelachse und Ringstrasse. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurden die Umzonungen zu Verkehrsflächen reduziert. In der Mittelachse und der Ringstrasse wurden diese auf jeweils 11 m Breite verschmälert. In der Mittelachse setzen sich die 11 m wie folgt zusammen: Fahrbahn 6 m, Trottoir beidseitig je 2.5 m. Ringstrasse: Fahrbahn 6 m, einseitige Flex-Zone 2.5 m und Trottoir 2.5 m. Die zulässige aGSF wird durch den Strassenausbau und die Umzonungen zur Verkehrsflächen nur marginal reduziert. Die Reduktion wird durch die in etwa Verdoppelung der Baumassenziffer weit mehr als nur kompensiert. Durch die Erhöhung der Baumassenziffer wird eine grosszügige Mehrausnutzung generiert, wodurch mit den Umzonungen zu Verkehrsflächen keine Nachteile entstehen.</p> <p>Aufgrund der Baulinien (von der Ortsplanungsrevision losgelöste, aber parallele Planung) kann von den Grenz- und Strassenabständen abgewichen und direkt bis zu den Baulinien gebaut werden.</p>	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Auf die Umzonung der Verkehrsfläche für die Ringstrasse sei zu verzichten.	Das Projekt Ringstrasse ist jedoch im Bösch höchst umstritten. Es ist nicht klar, ob die Ringstrasse überhaupt funktioniert, da kein Mobilitätskonzept vorliegt und das städtebauliche Verfahren, welches auch die Erschliessung umfasst, noch nicht abgeschlossen ist. Die Gemeinde versucht das Projekt durchzubringen, obwohl viele der Grundeigentümer dagegen sind. Von den Grundeigentümern wird verlangt, dass sie an die Ringstrasse entschädigungslos Land an die Gemeinde abtreten müssen. Die Verkehrsfläche soll zudem bei vielen der bestehenden Gebäude bis an die Fassade grenzen, was offene Fragen nach sich zieht (bspw. ob bei Ersatzneubauten der Strassenabstand einzuhalten ist). Auf die Umzonung der Verkehrsfläche für die Ringstrasse ist deshalb zu verzichten.	<p>Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.</p> <p>Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) zählen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung bereits heute nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Flächen der Ringstrasse und Mittelachse sind damit nicht relevant bei der Berechnung der Baumassenziffer (BMZ).</p> <p>Umzonungen von Bauzonen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) - wo nicht bereits bestehend - werden dort vorgenommen, wo im gemeindlichen Richtplan Strassen ausgewiesen sind. Die konkrete Ausscheidung von Verkehrsflächen basiert auf dem Strassenprojekt der Mittelachse und Ringstrasse. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurden die Umzonungen zu Verkehrsflächen reduziert. In der Mittelachse und der Ringstrasse wurden diese auf jeweils 11 m Breite verschmälert. In der Mittelachse setzen sich die 11 m wie folgt zusammen: Fahrbahn 6 m, Trottoir beidseitig je 2.5 m. Ringstrasse: Fahrbahn 6 m, einseitige Flex-Zone 2.5 m und Trottoir 2.5 m. Die zulässige aGSF wird durch den Strassenausbau und die Umzonungen zur Verkehrsflächen nur marginal reduziert. Die Reduktion wird durch die in etwa Verdoppelung der Baumassenziffer weit mehr als nur kompensiert. Durch die Erhöhung der Baumassenziffer wird eine grosszügige Mehrausnutzung generiert, wodurch mit den Umzonungen zu Verkehrsflächen keine Nachteile entstehen.</p> <p>Aufgrund der Baulinien (von der Ortsplanungsrevision losgelöste, aber parallele Planung) kann von den Grenz- und Strassenabständen abgewichen und direkt bis zu den Baulinien gebaut werden.</p> <p>Die Verhandlungen bezüglich Landabtretungen oder Dienstbarkeiten in Zusammenhang mit dem Vorprojekt Mittelachse und Ringstrasse sowie dessen Umsetzung sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.</p>	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	keine Umzonung der Verkehrsfläche für die Ringstrasse	Die Regelungen zur Umzonung resp. zur Landabgabe der Eigentümer an die Gemeinde sind überhaupt nicht klar. Solange hier keine Klarheit herrscht, ist mit der Umzonung zuzuwarten. Die Umzonung würde im Falle der Agromont AG bspw. dazu führen, dass Trottoir/Radweg direkt an die Fassade der Gebäude reichen würde. Dies wiederum wirft die Frage auf, welche Grenzabstände für spätere An- / Auf- / Neubauten etc. gelten würden. Darüber hinaus ist die Entschädigung für die Landabgabe unklar und es gibt keine konkrete Ersatzlösung für die verlorenen Parkplätze (s. folgende Kommentare). Es liegen keine massstäblichen/vermassen Pläne zu "vorher/nachher" vor. Es ist unklar, wieviele Parkplätze der Agromont AG nach der Umzonung Ringstrasse noch zustünden. Die Gemeinde ist gebeten, die konkrete, für Agromont AG zutreffende Berechnung hierzu offenzulegen. Auf die Umzonung ist deshalb zu jetzigen Zeitpunkt zu verzichten. Die kantonale Vorprüfung zum Thema «Arbeitsgebiet Bösch» dauert noch bis Frühsommer 2024 an. Nach Abschluss der Vorprüfung findet die Überarbeitung des Themas «Arbeitsgebiet Bösch» aufgrund der Rückmeldungen aus der Vorprüfung sowie aus der Mitwirkung statt. Der Mitwirkungsbericht zu diesen Themen wird voraussichtlich zu Beginn der Sommerferien öffentlich publiziert und den Beteiligten	<p>Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.</p> <p>Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) zählen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung bereits heute nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Flächen der Ringstrasse und Mittelachse sind damit nicht relevant bei der Berechnung der Baumassenziffer (BMZ).</p> <p>Umzonungen von Bauzonen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) - wo nicht bereits bestehend - werden dort vorgenommen, wo im gemeindlichen Richtplan Strassen ausgewiesen sind. Die konkrete Ausscheidung von Verkehrsflächen basiert auf dem Strassenprojekt der Mittelachse und Ringstrasse. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurden die Umzonungen zu Verkehrsflächen reduziert. In der Mittelachse und der Ringstrasse wurden diese auf jeweils 11 m Breite verschmälert. In der Mittelachse setzen sich die 11 m wie folgt zusammen: Fahrbahn 6 m, Trottoir beidseitig je 2.5 m. Ringstrasse: Fahrbahn 6 m, einseitige Flex-Zone 2.5 m und Trottoir 2.5 m. Die zulässige aGSF wird durch den Strassenausbau und die Umzonungen zur Verkehrsflächen nur marginal reduziert. Die Reduktion wird durch die in etwa Verdoppelung der Baumassenziffer weit mehr als nur kompensiert. Durch die Erhöhung der Baumassenziffer wird eine grosszügige Mehrausnutzung generiert, wodurch mit den Umzonungen zu Verkehrsflächen keine Nachteile entstehen.</p> <p>Aufgrund der Baulinien (von der Ortsplanungsrevision losgelöste, aber parallele Planung) kann von den Grenz- und Strassenabständen abgewichen und direkt bis zu den Baulinien gebaut werden.</p> <p>Die Verhandlungen bezüglich Landabtretungen oder Dienstbarkeiten und den Parkplätzen in Zusammenhang mit dem Vorprojekt Mittelachse und Ringstrasse sowie dessen Umsetzung sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.</p>	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Entschädigung für abgetretenes Land (inkl. Reduktion Baumasse etc.) ist nach ortsüblichen Marktbedingungen zu gewährleisten. Auf eine Umzonung ist zu verzichten, solange hierüber keine Klarheit herrscht.	Die Landabgabe/Enteignung an die Gemeinde muss den Grundeigentümern vollumfänglich abgegolten werden. Bisher gibt es keinen ganzheitlichen Vorschlag mit detaillierten Angaben/Zeichnungen und Bedingungen. Dies muss vor der Umzonung geregelt sein.	<p>Die Verhandlungen bezüglich Landabtretungen oder Dienstbarkeiten und den Parkplätzen in Zusammenhang mit dem Vorprojekt Mittelachse und Ringstrasse sowie dessen Umsetzung sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.</p> <p>Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) zählen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung bereits heute nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Flächen der Ringstrasse und Mittelachse sind damit nicht relevant bei der Berechnung der Baumassenziffer (BMZ).</p> <p>Umzonungen von Bauzonen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) - wo nicht bereits bestehend - werden dort vorgenommen, wo im gemeindlichen Richtplan Strassen ausgewiesen sind. Die konkrete Ausscheidung von Verkehrsflächen basiert auf dem Strassenprojekt der Mittelachse und Ringstrasse. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurden die Umzonungen zu Verkehrsflächen reduziert. In der Mittelachse und der Ringstrasse wurden diese auf jeweils 11 m Breite verschmälert. In der Mittelachse setzen sich die 11 m wie folgt zusammen: Fahrbahn 6 m, Trottoir beidseitig je 2.5 m. Ringstrasse: Fahrbahn 6 m, einseitige Flex-Zone 2.5 m und Trottoir 2.5 m. Die zulässige aGSF wird durch den Strassenausbau und die Umzonungen zur Verkehrsflächen nur marginal reduziert. Die Reduktion wird durch die in etwa Verdoppelung der Baumassenziffer weit mehr als nur kompensiert. Durch die Erhöhung der Baumassenziffer wird eine grosszügige Mehrausnutzung generiert, wodurch mit den Umzonungen zu Verkehrsflächen keine Nachteile entstehen.</p> <p>Aufgrund der Baulinien (von der Ortsplanungsrevision losgelöste, aber parallele Planung) kann von den Grenz- und Strassenabständen abgewichen und direkt bis zu den Baulinien gebaut werden.</p>	nicht berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Umzonung Ringstrasse ist einstweilen zu verzichten da keine Verkehrskonzept besteht	Es liegt derzeit u.W. kein Verkehrskonzept für das Gestaltungskonzept Bösch vor. Es sind einige Tausend zusätzliche Arbeitsplätze sowie der Ausbau der ISZL angedacht. Das führt unweigerlich zu höherem Verkehrsaufkommen. Nach Eröffnung der Umfahrung Hünenberg/Cham ist ebenfalls mit grösserem Verkehrsaufkommen auf der Holzhäuserenstrasse/Bösch 1 angedacht - Kreisverkehr, Ampel, Verlegung Bushaltestelle ? allenfalls weitere Landbedarf der Gemeinde hinsichtlich Grundstück Agromont ? Für die Agromont AG ist es entscheidend, dass Lastwagen/Sattelschlepper jederzeit sichere Zufahrt zu Bösch 1 haben. Solange keine ganzheitliches Konzept steht, sollte auf die Umzonung verzichtet werden.	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.  Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) zählen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung bereits heute nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Flächen der Ringstrasse und Mittelachse sind damit nicht relevant bei der Berechnung der Baumassenziffer (BMZ).  Umzonungen von Bauzonen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) - wo nicht bereits bestehend - werden dort vorgenommen, wo im gemeindlichen Richtplan Strassen ausgewiesen sind. Die konkrete Ausscheidung von Verkehrsflächen basiert auf dem Strassenprojekt der Mittelachse und Ringstrasse. Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurden die Umzonungen zu Verkehrsflächen reduziert. In der Mittelachse und der Ringstrasse wurden diese auf jeweils 11 m Breite verschmälert. In der Mittelachse setzen sich die 11 m wie folgt zusammen: Fahrbahn 6 m, Trottoir beidseitig je 2.5 m. Ringstrasse: Fahrbahn 6 m, einseitige Flex-Zone 2.5 m und Trottoir 2.5 m. Die zulässige aGSF wird durch den Strassenausbau und die Umzonungen zur Verkehrsflächen nur marginal reduziert. Die Reduktion wird durch die in etwa Verdoppelung der Baumassenziffer weit mehr als nur kompensiert. Durch die Erhöhung der Baumassenziffer wird eine grosszügige Mehrausnützung generiert, wodurch mit den Umzonungen zu Verkehrsflächen keine Nachteile entstehen.  Aufgrund der Baulinien (von der Ortsplanungsrevision losgelöste, aber parallele Planung) kann von den Grenz- und Strassenabständen abgewichen und direkt bis zu den Baulinien gebaut werden.  Die Verhandlungen bezüglich Landabtretungen oder Dienstbarkeiten in Zusammenhang mit dem Vorprojekt Mittelachse und Ringstrasse sowie dessen Umsetzung sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.  Damit das Gesamtverkehrssystem weiterhin funktioniert, erfordert die angestrebte Nachverdichtung im Arbeitsgebiet Bösch eine Reduktion des MIV-Anteils. Um den	nicht berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Die Privatstrasse 2214 soll Arbeitszone bleiben	Soll eine Privatstrasse bleiben und die Gestaltungsfreiheit ist wichtig	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.  Umzonungen von Strassenparzellen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) werden über die Strassenklassierungen im gemeindlichen Richtplan hergeleitet. Da es sich bei der Stichstrasse GS Nr. 2214 weder um eine Sammel- noch um eine Erschliessungsstrasse handelt, wird gegenüber dem Stand der Mitwirkung auf die Umzonung der Arbeitszone zur Verkehrsfläche verzichtet.	berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Wenn die Umzonung der Verkehrsfläche für die Ringstrasse erfolgt, ist sicherzustellen, dass die Möglichkeit der Erschliessung der Grundstücke Nr. 1431 und 2200 bestehen bleibt.	Damit den Grundeigentümern die Baumasse nicht verloren geht, ist sicherzustellen, dass diese auf betroffenen Grundstücke zu übertragen werden können. Im Übrigen stellt die Ausscheidung zu Verkehrsfläche eine materielle Enteignung dar, wofür die Grundeigentümer vollständig zu entschädigen sind.	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.  Umzonungen von Strassenparzellen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) werden über die Strassenklassierungen im gemeindlichen Richtplan hergeleitet. Da es sich bei der Stichstrasse GS Nr. 2214 weder um eine Sammel- noch um eine Erschliessungsstrasse handelt, wird gegenüber dem Stand der Mitwirkung auf die Umzonung der Arbeitszone zur Verkehrsfläche verzichtet.	berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Wenn die Umzonung der Verkehrsfläche für die Ringstrasse erfolgt, ist weiter sicherzustellen, dass die Zufahrt zu den Parkplätzen zwischen den Gebäuden auf den Grundstücken Nm. 2165 und 2242 gewährleistet bleibt.	Zwischen den beiden Gebäuden auf den Grundstücken Nrn. 2165 und 2242 befinden sich Parkplätze. Diese müssen erhalten bleiben können. Ebenso muss die Zufahrt über die Ringstrasse resp. von Westen her gewährleistet bleiben.	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.  Umzonungen von Strassenparzellen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) werden über die Strassenklassierungen im gemeindlichen Richtplan hergeleitet. Da es sich bei der Stichstrasse GS Nr. 2214 weder um eine Sammel- noch um eine Erschliessungsstrasse handelt, wird gegenüber dem Stand der Mitwirkung auf die Umzonung der Arbeitszone zur Verkehrsfläche verzichtet.	berücksichtigt

Planungsmittel	Kapitel	Antrag	Begründung	Stellungnahme Gemeinde	Umgang Antrag
Zonenplan	Zonenplan	Auf die Umzonung des Grundstücks Nr. 2214 zu Verkehrsfläche (VF 11.18) ist zu verzichten.	Die Fläche wird für die Erstellung der Ringstrasse nicht benötigt. Die Sicherstellung ist daher nicht erforderlich, weshalb die Umzonung nicht vorzunehmen ist.	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.  Umzonungen von Strassenparzellen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) werden über die Strassenklassierungen im gemeindlichen Richtplan hergeleitet. Da es sich bei der Stichstrasse GS Nr. 2214 weder um eine Sammel- noch um eine Erschliessungsstrasse handelt, wird gegenüber dem Stand der Mitwirkung auf die Umzonung der Arbeitszone zur Verkehrsfläche verzichtet.	berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Wenn die Umzonung der Verkehrsfläche für die Ringstrasse sowie das Grundstück Nr. 2214 erfolgt, ist sicherzustellen, dass den Grundeigentümern die Baumasse zu Verfügung steht. Ansonsten ist die verlorene Baumasse voll zu entschädigen.	Damit den Grundeigentümern die Baumasse nicht verloren geht, ist sicherzustellen, dass diese auf betroffenen Grundstücke zu übertragen werden können. Im Übrigen stellt die Ausscheidung zu Verkehrsfläche eine materielle Enteignung dar, wofür die Grundeigentümer vollständig zu entschädigen sind.	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.  Umzonungen von Strassenparzellen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) werden über die Strassenklassierungen im gemeindlichen Richtplan hergeleitet. Da es sich bei der Stichstrasse GS Nr. 2214 weder um eine Sammel- noch um eine Erschliessungsstrasse handelt, wird gegenüber dem Stand der Mitwirkung auf die Umzonung der Arbeitszone zur Verkehrsfläche verzichtet.	berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Serena Immobilien AG, Mitinhaber der Strasse 2214, beantragt, dass diese Strasse weiterhin als Privatstrasse bestehen bleibt und nicht in eine Verkehrsfläche umgewandelt wird. Zudem erwarte ich, dass es nicht zu einer Enteignung kommen soll.	Durch Erschliessungsvorhaben im Bereich der Strasse 2214 entsteht ein wesentlicher Mehrverkehr. Dies ist nicht zumutbar und beeinträchtigt den Zugang zu meiner Liegenschaft.	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen.  Umzonungen von Strassenparzellen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) werden über die Strassenklassierungen im gemeindlichen Richtplan hergeleitet. Da es sich bei der Stichstrasse GS Nr. 2214 weder um eine Sammel- noch um eine Erschliessungsstrasse handelt, wird gegenüber dem Stand der Mitwirkung auf die Umzonung der Arbeitszone zur Verkehrsfläche verzichtet.	berücksichtigt
Zonenplan	Zonenplan	Unseres Erachtens sind die vorgesehenen Massnahmen für allfällige Neu- oder Erweiterungsbauten gültig. Die bestehenden Bauten müssen akzeptiert werden.  Eine Lösung der Parkplatzsituation hat nach unserer Meinung erste Priorität.	Nach dem Studium des Entwurfs der Unterlagen Bösch können wir auf Grund von fehlenden Daten keine Stellung beziehen. Was das Projekt "Städtebauliches Variantenstudium" alles beinhaltet oder ändert, geht daraus nicht hervor.  Grundsätzlich stehen wir für eine Diskussion über Verbesserungen im Bösch zur Verfügung.	Zum Zeitpunkt der Mitwirkung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium für das Arbeitsplatzgebiet Bösch durchgeführt. Die Ergebnisse des Variantenstudiums sind in die Überarbeitung der Revisionsvorlage eingeflossen. Das Variantenstudium hat gezeigt, dass sich das Arbeitsplatzgebiet 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. Mit einer Erhöhung der Baumassenziffer (BMZ) in der neuen Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch auf 8.0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> und der neuen maximalen Gebäudehöhen von 22 Meter wird das theoretisch nutzbare bauliche Potenzial gegenüber heute in etwa verdoppelt.  Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen haben Bestandesgarantie und dürfen erhalten, angemessen erweitert und umgebaut werden.	teilweise berücksichtigt

## Beilagen

- C** Zonenplan, Änderungen der Grundzonierung  
vom 8. August 2024
- D** Zonenplan, Änderungen der Zonenüberlagerungen  
vom 8. August 2024
- E** Bauordnung in synoptischer Darstellung  
vom 8. August 2024
- F** Gewässerraumfestlegung
- Pläne Gewässerraum 1:1000 vom 26. Juni 2024
  - Pläne Fruchtfolgeflächen 1:1000 vom 26. Juni 2024
  - Technischer Bericht vom 4. Juli 2024
- G** Machbarkeitsuntersuchung Lärm Einzonung  
vom 23. August 2024
- H** Naturinventarkarte kommunale Naturobjekte  
vom 31. Januar 2023
- I** Kantonaler Vorprüfungsbericht Richt- und Nutzungsplanung  
vom 5. Juni 2024
- J** Kantonaler Vorprüfungsbericht Gewässerraum  
vom 5. Juni 2024
- K** Gemeinderatsbeschluss Freigabe öffentliche Auflage  
vom 20. August 2024