



Ablauf ordentliches Bebauungsplanverfahren

03. März 2022

Von der Bau- und Planungskommission am 23. Februar 2022 abgenommen

Phase 1 Antrag / Initialisierung	
1. Kontaktaufnahme mit Gemeinde Erörterung Planungsabsichten: - Plan mit Perimeter - Städtebauliche und nutzungsmässige Absicht - Wesentliche Vorzüge¹ / Mehrwert Öffentlichkeit - Ziel betreffend Abweichung von Einzelbauweise²	Gesuchstellende
2. Klärung Verfahren / Rahmenbedingungen - Terminplan - Bestimmung Begleitung / Ansprechperson Verfahren seitens Gemeinde durch Gemeinde - Ggf. Bestimmung Büro für Prozessbegleitung während Phase 2 und 3 durch Gesuchstellende - Bestimmung qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (Phase 2): Verfahren, Planungsteams, Beurteilungsgremium, Einsitznahme Vertretung Gemeinde³ durch Gesuchstellende - Bestimmung Planungsteam (mind. Städtebau/Architektur und Freiraum) für Ausarbeitung Richtprojekt und Freiraumplan (Phase 3) durch Gesuchstellende - I.d.R. OrtsplanerIn für Ausarbeitung Bebauungsplan - Anforderungen / Bestandteile⁴ - Finanzierung⁵ - Ggf. Mehrwertabgabe⁶ - Ggf. informelle Mitwirkung⁷	Gesuchstellende / Gemeinde
Gesuch (Planungsabsichten, Verfahren / Rahmenbedingungen etc.) Bebauungsplanverfahren an Gemeinderat (§ 4 V PBG) ⁸	Gesuchstellende
Vorentscheid (§ 4 V PBG) ⁸ - Vorstellung / Beratung in Kommissionen (BPK, ggf. VK) - Vorbereitung Gemeinderatsantrag - Beschluss Gemeinderat	Gemeinde

Phase 2-4 ggf. informelle Mitwirkung ⁷	
Ggf. informelles Mitwirkungsverfahren über Phase 2-4 durchführen (§ 32ter PBG)	Gesuchstellende / Prozessbegleit.

Phase 2 Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren ³	
Erstellung Programm - Ansprüche/Interessen der öffentlichen Hand einfließen lassen - 1-2 Besprechungen mit Gemeinde und Gesuchstellenden - Vorstellung / Beratung in Kommissionen (BPK, ggf. VK)	Gesuchstellende / Prozessbegleit.



- Vorbereitung Gemeinderatsantrag - Beschluss Gemeinderat	- Gemeinde - Gemeinde
Durchführung Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (Erarbeitungstiefe Vorprojekt)	Gesuchstellende / Prozessbegleit.

Phase 3 Richtprojekt und Freiraumplan	
Überarbeitung Siegerprojekt aus Konkurrenzverfahren zu Richtprojekt und Freiraumplan (Erarbeitungstiefe Vorprojekt) - Definition wichtigste und zwingende Qualitätsmerkmale Siegerprojekt - Ansprüche/Interessen der öffentlichen Hand einfließen lassen - Ggf. vertiefte Auseinandersetzung mit Themen - Ggf. Beschaffen notwendiger Nachweise - 2-3 Besprechungen mit Gemeinde und Gesuchstellenden - Ggf. Zwischenberatungen in Kommissionen	Planungsteam / <i>Siegerteam aus Konkurrenzverf.</i>
Freigabe Richtprojekt und Freiraumplan / Start Phase 4 - Vorstellung / Beratung in Kommissionen (BPK, ggf. VK) - Vorbereitung Gemeinderatsantrag - Beschluss Gemeinderat	- Planungsteam - Gemeinde - Gemeinde

Phase 4 Bebauungsplan	
Entwurf Bebauungsplan inkl. Planungsbericht auf Grundlage Richtprojekt und Freiraumplan - 2-3 Besprechungen mit Gemeinde und Gesuchstellenden - Ggf. Zwischenberatungen in Kommissionen	I.d.R. OrtsplanerIn
Freigabe zur Vorprüfung - Vorstellung / Beratung in Kommissionen (BPK, ggf. VK) - Vorbereitung Gemeinderatsantrag - Beschluss Gemeinderat	- I.d.R. Ortsplan. - Gemeinde - Gemeinde
Kantonale Vorprüfung (3 Monate) (§ 39 PBG)	Kanton
Ggf. Bereinigung Bebauungsplan inkl. Planungsbericht aufgrund von kant. Vorprüfung (Auflagen) - Ggf. Besprechungen mit Gemeinde und Gesuchstellenden - Ggf. Gespräch mit Kanton	I.d.R. OrtsplanerIn
Freigabe für 1. öffentliche Auflage - Ggf. Vorstellung / Beratung in Kommissionen (BPK, ggf. VK) - Vorbereitung Gemeinderatsantrag - Beschluss Gemeinderat	- I.d.R. Ortsplan. - Gemeinde - Gemeinde
1. Öffentliche Auflage (30 Tage) - Publikation öffentliche Auflage im Amtsblatt (§ 39 Abs. 2 i.S.v. § 47a PBG) - Publikation Gemeindewebsite / MM - Ggf. Einwendungen (§ 39 PBG)	Gemeinde Dritte ⁹



Gemeinde Hünenberg

Bau und Planung

Chamerstrasse 11

Postfach 261

6331 Hünenberg

Telefon: +41 41 784 44 30

www.huenenberg.ch

Ggf. Behandlung von Einwendungen - Ggf. Auswertung von Einwendungen - Ggf. Besprechung mit Gemeinde und Gesuchstellenden - Ggf. Einwenderverhandlungen - Ggf. Bereinigung Bebauungsplan inkl. Planungsbericht	I.d.R. Ortsplan. / Gemeinde / Gesuchstellende
Freigabe zum Beschluss (grundsätzlich Urnenabstimmung) - Vorbereitung Gemeinderatsantrag - Beschluss Gemeinderat	Gemeinde
Vorbereitung Beschluss - Erstellung Vorlage ggf. inkl. Darstellung aufrechterhaltene Einwendungen - 1. Und 2. Lesung Gemeinderat - Empfehlung Kommissionen	Gemeinde
Ggf. Beschluss ¹⁰ (Beschwerdefrist 20 Tage) (§ 39 PBG)	Souverän
2. Öffentliche Auflage (20 Tage) - Publikation öffentliche Auflage im Amtsblatt (§ 41 PBG, § 43 VRG) - Publikation Gemeindewebsite / MM - Ggf. Beschwerde durch Legitimierte an Regierungsrat (§ 41 PBG)*	Gemeinde Dritte
Genehmigung Bebauungsplan (§ 5 PBG)	Baudirektion
Auflage 30 Tage und Publikation im Amtsblatt, falls Änderungsbeschluss (§ 42 PBG i.V.m. § 64 VRG)	Regierungsrat
*Ggf. Entscheid über Beschwerde (§ 41 PBG) / Genehmigung (§ 42 PBG)	Regierungsrat
*Ggf. Beschwerde durch Legitimierte ans Verwaltungsgericht (§ 67 PBG)	Dritte



¹ Wesentliche Vorzüge (§ 32 PBG)

- Besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume
- Besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild

Die Aufzählung ist gemäss dem Dokument «Der einfache Bebauungsplan - Ein juristischer Überblick» der Baudirektion des Kantons Zug nicht abschliessend. Zu den Vorteilen zählen beispielsweise auch bessere Fusswege, bessere Versorgung des Quartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs, preisgünstiger Wohnungsbau, Begegnungsstätten mit kommerziellem oder ideellem Hintergrund, Beschränkung von Immissionen und Emissionen, rationelle Nutzung von Energieressourcen etc.

² Zulässige Abweichungen von der Einzelbauweise gemäss Bauordnung Hünenberg (§ 32ter PBG)

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

³ Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (§ 32ter PBG)

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

⁴ Bestandteile

Gemäss PBG § 32 Abs. 3 sind Bestandteile: Baulinienpläne, Vorschriften über die Art und das Mass der Nutzung der Grundstücke, die Verkehrserschliessung, die Anordnung der Baukörper, die Gesamthöhe, die Abstände und insbesondere die Freiräume. Für die weiteren Bestandteile wird auf die «Arbeitshilfe Bebauungsplan. Ein Leitfaden für die Praxis» der Baudirektion (S. 15 -20) verwiesen. Die Bestimmung der genauen Bestandteile wird von Fall zu Fall von der Gemeinde bestimmt.

⁵ Finanzierung

Die Kosten sind grundsätzlich vollumfänglich von der Gesuchstellerin / Gesuchsteller zu tragen. Weitere Informationen sind im Dokument «Richtlinie für die Finanzierung bei Bebauungsplanprozessen» vom 8. September 2021 aufgeführt.

⁶ Mehrwertabgabe (§ 42a Bauordnung Hünenberg, ab 1.3.2022 in Kraft)

Die Einwohnergemeinde erhebt grundsätzlich mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen im Sinne von § 52a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 26. November 1998.

⁷ Informelle Mitwirkung (§ 32ter PBG)

Der frühzeitige Einbezug der Bevölkerung, namentlich der Nachbarschaft, im Planungsverfahren ist zwingend erforderlich, sofern das in Einzelbauweise zulässige Nutzungsmass mit der Planung um mehr als 50 % erhöht wird. Also zum Beispiel bei einer Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.8 auf 1.5. Der Einbezug der Bevölkerung hat vor dem Einwendungsverfahren (ab öffentlicher Auflage) zu erfolgen. *Auch wenn das in Einzelbauweise zulässige Nutzungsmass mit der Planung nicht um mehr als 50 % erhöht wird, wird ein freiwilliger / informeller geeigneter Einbezug der Bevölkerung begrüsst.*



Gemeinde Hünenberg

Bau und Planung

Chamerstrasse 11

Postfach 261

6331 Hünenberg

Telefon: +41 41 784 44 30

www.huenenberg.ch

⁸ Gesuch / Vorentscheid (§ 4 V PBG)

Ersuchen Dritte um die ordentliche Bebauungsplanung, trifft der Gemeinderat dazu einen Vorentscheid innert 30 Tagen seit Eingang des Gesuchs. Darin sind diverse Eckpfeiler festzuhalten (§ 4 Abs. 2 V PBG). In einfachen Fällen und bei Änderung von ordentlichen Bebauungsplänen kann der Gemeinderat auf Beschluss bzw. Vorentscheid verzichten

⁹ Einwendungen (§ 32ter PBG)

Die Berechtigung dazu ist nicht beschränkt.

¹⁰ Beschluss von kleinen Änderungen im einfachen Verfahren (§ 40 PBG)

Der Gemeinderat (anstelle der Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung) beschliesst kleine Änderungen von Bebauungspläne.