



## Ablauf einfaches Bebauungsplanverfahren

03. März 2022

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

Phase 1 Antrag / Initialisierung	
<b>1. Kontaktaufnahme mit Gemeinde</b> Erörterung Planungsabsichten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan mit Perimeter (mind. 2'000 m<sup>2</sup>)</li> <li>- Städtebauliche und nutzungsmässige Absicht</li> <li>- Wesentliche Vorzüge <sup>1</sup> / Mehrwert Öffentlichkeit</li> <li>- Ziel betreffend Abweichung von Einzelbauweise <sup>2</sup></li> </ul>	Gesuchstellende
<b>2. Klärung Verfahren / Rahmenbedingungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terminplan</li> <li>- Bestimmung Begleitung / Ansprechperson Verfahren seitens Gemeinde durch Gemeinde</li> <li>- Bestimmung Planungsteam (mind. Städtebau/Architektur und Freiraum) für Ausarbeitung Richtprojekt und Freiraumplan (Phase 2) durch Gesuchstellende</li> <li>- I.d.R. OrtsplanerIn für Ausarbeitung Bebauungsplan (Phase 3)</li> <li>- Anforderungen / Bestandteile <sup>3</sup></li> <li>- Finanzierung <sup>4</sup></li> <li>- Ggf. Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren <sup>5</sup></li> <li>- Ggf. informelle Mitwirkung <sup>5</sup></li> </ul>	Gesuchstellende / Gemeinde
Gesuch (Planungsabsichten, Verfahren / Rahmenbedingungen etc.) Bebauungsplan an Gemeinderat (mind. Hälfte der Bebauungsplanfläche) (§ 32bis PBG)	Gesuchstellende
Behandlung Gesuch <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorstellung / Beratung in Kommissionen (BPK, ggf. VK)</li> <li>- Vorbereitung Gemeinderatsantrag</li> <li>- Beschluss Gemeinderat</li> </ul>	Gemeinde

*Ggf. qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren und informelle Mitwirkung <sup>5</sup>*

Phase 2 Richtprojekt und Freiraumplan	
Entwurf Richtprojekt und Freiraumplan (Erarbeitungstiefe Vorprojekt) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Varianten</li> <li>- Ansprüche/Interessen der öffentlichen Hand einfließen lassen</li> <li>- Ggf. Beschaffen notwendiger Nachweise</li> <li>- 1-2 Besprechungen mit Gemeinde und Gesuchstellenden</li> <li>- Ggf. Zwischenberatungen in Kommissionen</li> </ul>	Planungsteam  - Gemeinde



<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Tangierung von kantonalen Interessen: Einholen erforderliche Mitberichte Kanton (z.B. Denkmalpflege) (§ 38 i.V.m. § 39a PBG)</li> </ul>	
<p>Freigabe Richtprojekt und Freiraumplan / Start Phase 3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorstellung / Beratung in Kommissionen (BPK, ggf. VK)</li> <li>- Vorbereitung Gemeinderatsantrag</li> <li>- Beschluss Gemeinderat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungsteam</li> <li>- Gemeinde</li> <li>- Gemeinde</li> </ul>

Phase 3 Bebauungsplan	
<p>Entwurf Bebauungsplan inkl. Planungsbericht auf Grundlage Richtprojekt und Freiraumplan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1-2 Besprechungen mit Gemeinde und Gesuchstellenden</li> <li>- Ggf. Zwischenberatungen in Kommissionen</li> <li>- Bei Tangierung von kantonalen Interessen: Einholen erforderliche Mitberichte Kanton (z.B. Denkmalpflege) (§ 38 i.V.m. § 39a PBG)</li> </ul>	<p>I.d.R. OrtsplanerIn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeinde</li> </ul>
<p>Freigabe für öffentliche Auflage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorstellung / Beratung in Kommissionen (BPK, ggf. VK)</li> <li>- Vorbereitung Gemeinderatsantrag</li> <li>- Beschluss Gemeinderat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- I.d.R. OrtsplanerIn</li> <li>- Gemeinde</li> <li>- Gemeinde</li> </ul>
<p>Öffentliche Auflage (30 Tage)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ev. zusammen mit Baugesuch (20 Tage)</li> <li>- Publikation öffentliche Auflage im Amtsblatt sowie Information der Betroffenen (Grundeigentümerschaften im Bebauungsplanperimeter) (§ 39a, § 38 i.S.v. § 47a PBG)</li> <li>- Publikation Gemeindewebsite / MM</li> <li>- Ggf. Einsprachen (§ 38 PBG)</li> </ul>	<p>Gemeinde</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dritte, Berechtigte<sup>6</sup></li> </ul>
<p>Ggf. Behandlung von Einsprachen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ggf. Auswertung von Einsprachen</li> <li>- Ggf. Besprechung mit Gemeinde und Gesuchstellenden</li> <li>- Ggf. Einsprecherverhandlungen</li> <li>- Ggf. Bereinigung Bebauungsplan inkl. Planungsbericht</li> </ul>	<p>I.d.R. OrtsplanerIn / Gemeinde / Gesuchstellende</p>
<p>Freigabe zum Beschluss</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbereitung Gemeinderatsantrag ggf. inkl. begründetem Einspracheentscheid</li> <li>- Beschluss Gemeinderat (§ 7 PBG)</li> </ul>	<p>Gemeinde</p>
<p>Publikation Beschluss zur Orientierung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Amtsblatt (§ 39a, § 38 i.S.v.)</li> <li>- Gemeindewebsite / MM</li> </ul>	<p>Gemeinde</p>
<p>Ggf. Beschwerde (20 Tage) (§ 41 VRG)</p>	<p>Dritte</p>
<p>Ggf. Beschwerdeentscheid (§ 48 VRG)</p>	<p>Regierungsrat</p>
<p>Ggf. Beschwerde an Verwaltungsgericht (30 Tage) (§ 62 VRG)</p>	<p>Dritte</p>



**<sup>1</sup> 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.

**<sup>2</sup> Zulässige Abweichungen von der Einzelbauweise gemäss Bauordnung Hünenberg (§ 32bis PBG)**

Sofern die wesentlichen Vorzüge nachgewiesen sind:

- Die Geschosszahl darf um ein Geschoss erhöht werden
- Das Nutzungsmass darf um max. 20 % erhöht werden
- Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden
- Die maximal zulässige Gebäudelänge darf um höchstens 50 % überschritten werden

**<sup>3</sup> Bestandteile (§ 32 Abs. 3 PBG)**

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.

**<sup>4</sup> 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.

**<sup>5</sup> Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren und informelle Mitwirkung**

*Hierfür besteht keine gesetzliche Grundlage und ist daher freiwillig, wird aber begrüsst. Unter informelle Mitwirkung ist eine Information / Partizipation der Bevölkerung über die gesetzlich vorgeschriebene öffentliche Auflage hinaus gemeint (z.B. Informationsveranstaltungen, Workshops etc.). Wird ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren durchgeführt, ist der Ablauf an den Ablauf eines ordentlichen Bebauungsplanverfahrens anzulehnen.*

**<sup>6</sup> Einspracheberechtigung (§ 39a Abs. 1 i.V.m. § 38 Abs. 2 PBG)**

Wer von den Plänen berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Unterlassung oder Änderung hat. Obschon das PBG lediglich die Einsprachemöglichkeit für die von der Planung direkt Betroffenen erwähnt, wird gemäss dem Dokument «Der einfache Bebauungsplan - Ein juristischer Überblick» der Baudirektion des Kantons Zug



**Gemeinde Hünenberg**

**Bau und Planung**

Chamerstrasse 11

Postfach 261

6331 Hünenberg

Telefon: +41 41 784 44 30

[www.huenenberg.ch](http://www.huenenberg.ch)

dadurch nicht ausgeschlossen, dass auch die «weite Bevölkerung» Anregungen während der Auflagefrist einreichen können. Diese Vorbringen sind nicht individuell zu beantworten, sondern dürfen in genereller Weise behandelt werden.