Kanton Zug

Kommentar zum Planungs- und Baugesetz (PBG) samt Verordnung (V PBG)

Kommentar zum Planungs- und Baugesetz (PBG) samt Verordnung (V PBG)

Inhalt

3.2	Ablauf von gemeindlichen Sondernutzungsplanungen	4
3.2.1	§ 3 Vorentscheid für Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenpläne	4
3.2.2	§ 4 Vorentscheid im Verfahren für ordentliche Bebauungspläne	4

3.2 Ablauf von gemeindlichen Sondernutzungsplanungen

3.2.1 § 3 Vorentscheid für Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenpläne

[1] Der Gemeinderat leitet die Erschliessungs-, Baulinien- oder Strassenplanung durch Beschluss ein und bestimmt die Verfahrensschritte.
[2] Ersuchen Dritte um die Erschliessungs-, Baulinien- oder Strassenplanung, trifft der Gemeinderat dazu einen Vorentscheid innert 30 Tagen seit Eingang des Gesuchs. Stimmt er dem Ersuchen zu, legt er die Verfahrensschritte fest und kann die Ersuchenden mit Planungsarbeiten beauftragen. Die Überwälzung der Planungs- auf die Werkkosten und der Rechtsschutz bleiben vorbehalten.
[3] In einfachen Fällen und bei Änderungen bestehender Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenplänen kann der Gemeinderat davon absehen, einen einleitenden Beschluss zu fällen bzw. einen Vorentscheid zu treffen.

Materialien
Absatz 1, 2 und 3 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Es werden keine Änderungen vorgenommen. Die Bestimmung ist identisch mit den bisherigen Vorschriften vom alt V PBG vom 16. November 1999 in Kraft bis 31. Dezember 2018.

3.2.2 § 4 Vorentscheid im Verfahren für ordentliche Bebauungspläne

[1] Der Gemeinderat leitet das Verfahren zum Erlass von ordentlichen Bebauungsplänen durch Beschluss ein und umschreibt darin den Ablauf der Planung.
[2] Ersuchen Dritte um die ordentliche Bebauungsplanung, trifft der Gemeinderat dazu einen Vorentscheid innert 30 Tagen seit Eingang des Gesuchs. Stimmt er dem Ersuchen zu:
a) umschreibt er den Ablauf der Planung;
b) kann er die Ersuchenden mit Planungsarbeiten beauftragen;
c) begleitet er die Planung mit einer Vertretung der Gemeinde aus Behörde oder Verwaltung;
d) legt er die Grundsätze der Planung fest;
e) regelt er die Finanzierung der Ausarbeitung des ordentlichen Bebauungsplans, wobei er folgende Grundsätze zu beachten hat:
1. Die im qualitätssichernden Konkurrenzverfahren teilnehmenden Teams sind zu entschädigen.
2. Die Kosten der Ausarbeitung des Bebauungsplans samt den notwendigen Unterlagen übernimmt die Gemeinde.
3. Nimmt die Gemeinde die Planung nicht fristgerecht an die Hand oder fehlt ein entsprechender Budgetkredit, ist es den Grundeigentümerschaften zu gestatten, die Bebauungsplanung dem Gemeinwesen zu bevorschussen.
4. Der Gemeinderat kann sämtliche Kosten für die Erarbeitung eines ordentlichen Bebauungsplans nach dessen Rechtskraft mit den darauf fussenden Baubewilligungen auf die Gesuchstellenden nach Massgabe des jeweils beanspruchten Nutzungsmasses überwälzen.
[3] In einfachen Fällen und bei Änderungen von ordentlichen Bebauungsplänen kann der Gemeinderat auf Beschluss bzw. Vorentscheid verzichten.

Materialien
Absatz 1, 2 und 3 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Diese Vorschrift stimmt im Wesentlichen mit der bisherigen Regelung von § 3a alt V PBG (in Kraft bis 31. Dezember 2018) überein. Selbstverständlich sind in der Planungsphase die Interessen der Grundeigentümerschaft sowie der Investierenden weiterhin gebührend zu berücksichtigen. Damit soll verhindert werden, dass nichts geplant und in einen Bebauungsplan übernommen wird, was schliesslich auch nicht realisiert wird. Einzig die Finanzierung der Ausarbeitung von ordentlichen Bebauungsplänen bedarf einer detaillierten Regelung (§ 4 Abs. 2 Bst. e V PBG). Ordentliche Bebauungspläne sind inskünftig das Resultat eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens mit mindestens drei teilnehmenden Teams. Als erstes soll sichergestellt werden, dass die im qualitätssichernden Konkurrenzverfahren teilnehmenden

Teams für ihre Leistungen zu entschädigen sind. Dies ist gerechtfertigt, nachdem per Gesetz verlangt wird, dass ordentliche Bebauungspläne aus einem qualitätssichernden Konkurrenzverfahren hervorgehen müssen. Da der ordentliche Bebauungsplan ein Planungsinstrument der Gemeinde darstellt, ist es gerechtfertigt, dass die Kosten der Ausarbeitung des Sondernutzungsplans samt den notwendigen Unterlagen die jeweilige Gemeinde übernimmt. Nimmt die Gemeinde die Planung nicht fristgerecht an die Hand oder fehlt es ihr an einem entsprechenden Budgetkredit, ist es den Grundeigentümerschaften zu gestatten, die Bebauungsplanung dem Gemeinwesen zu bevorschussen. Diese Regelung lehnt sich an der Vorfinanzierung von Erschliessungskosten durch die Privaten bei Säumnis des Gemeinwesens an. Schliesslich muss klar sein, dass die Gemeinde die Kosten des Planwerks zurückfordern kann. Aus diesem Grund soll der Gemeinderat sämtliche Kosten für die Erarbeitung eines ordentlichen Bebauungsplans nach dessen Rechtskraft mit den darauf fussenden Baubewilligungen auf die Gesuchstellenden nach Massgabe des jeweils beanspruchten Nutzungsmasses überwälzen können.

Stichwortverzeichnis

Baulinienplan, 4

Erschliessungsplan, 4

Gemeinderat, 4

ordentlicher Bebauungsplan, 4

Strassenplan, 4

Vorentscheid, 4